

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-cinq, le 6 novembre, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays Saint-Fulgent – Les Essarts, dûment convoqué le 23 octobre 2025, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Jacky DALLEY, Président.

Date d'affichage de la convocation : 23 octobre 2025

Présents : **Les Brouzils** : Jacqueline BLAIN, Pascal CAILLE, Emilie DUPREY – **Chauché** : Myriam BARON, Alain BONNAUD, Christian MERLET – **Chavagnes-en-Paillers** : Annie MICHAUD, Eric SALAÛN, Stéphanie VALIN – **La Copechagnière** : Annie NICOLLEAU – **Essarts en Bocage** : ALTARE Frédéric, Marie CHARDONNEAU, Caroline GILBERT, Joël MERCIER, Ghislaine ROUSSEAU – **La Merlatière** : Philippe BELY – **L'Oie** : Jean-Pierre RATOUIT – **La Rabatelière** : Jérôme CARVALHO – **Saint-André-Goule-d'Oie** : Jacky DALLEY – **Sainte-Florence** : Christelle GRÉAU – **Saint-Fulgent** : Marylène DRAPEAU, Hugo FRANCOIS, Jean-Luc GAUTRON, Sophie MANDIN.

Excusés : **Bazoges-en-Paillers** : Jean-François YOU pouvoir à Jérôme CARVALHO – **Chavagnes-en-Paillers** : Xavier BILLAUD pouvoir à Annie MICHAUD – **Saint-André-Goule-d'Oie** : Catherine SOULARD pouvoir à Jacky DALLEY – **Essarts en Bocage** : Nathalie BODET, Christophe ENFRIN pouvoir à Ghislaine ROUSSEAU, Lucie LUCAS pouvoir à Caroline GILBERT

Secrétaire de séance : Philippe BÉLY

En exercice : 30

Présents : 24

Votants : 29

Quorum : 16

N° 280-25 – Révision allégée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat, engagement de la procédure, définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation

La Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts comprend actuellement, à travers son PLUiH, 27 Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Ces STECALs sont exceptionnels et concernent essentiellement des secteurs existants à vocation d'économie, d'habitat et de loisirs et correspondent dans leur grande majorité, à des urbanisations diffuses déjà présentes sur le territoire qu'il est nécessaire de conforter pour des raisons de maintien de l'économie en place, de densification du tissu bâti de quelques hameaux qui présentent une capacité de densification suffisamment pertinente. Ils sont répartis dans les catégories suivantes :

- 4 STECALs dits AH (habitat)
- 5 STECALs dits NL (loisirs)
- 13 STECALs dits AE (économie)
- 1 STECAL dits AEe (éolien)
- 2 STECALs dits AEc (carrières)
- 1 STECAL dits AEcd (carrière en voie de diversification)
- 1 STECAL dits Ard (résidence démontable liée à un projet agricole)

Depuis l'approbation du PLUiH, plusieurs porteurs de projets touristiques ont pris attache auprès de la Communauté de communes, souhaitant développer des projets en zone agricole et naturelle : gîtes de grande capacité, espaces événementiels (salle des mariages, salle des fêtes, etc.), accueil de groupe... Or ces projets relevant de destinations spécifiques au titre du Code de l'urbanisme, ainsi que d'une réglementation spécifique au titre du Code de la Construction et de l'Habitation (Etablissements Recevant du Public), ces derniers sont de fait, interdits en zone agricole et naturelle en dehors d'un STECAL dédié.

Aussi, afin de hiérarchiser les demandes émises par ces porteurs de projet, les membres de la commission intercommunale « aménagement-urbanisme-habitat » ont établi une liste de critères cumulatifs spécifiques aux STECALs Loisirs. Les avant-projets ont ensuite été analysés à l'aune de cette liste, détaillée dans la notice de présentation de la procédure (réemployer les critères de changement de destination des granges agricoles, accès au site suffisant, stationnement géré sur l'unité foncière du projet, avis nécessaire de la mairie sur les nuisances potentielles, etc.).

La présente procédure porte donc uniquement sur les STECALs NL dédiés aux activités de loisirs et/ou touristiques et répondant aux critères évoqués ci-dessus :

- Modification d'un STECAL existant (périmètre du STECAL dédié à la base nautique de la Bultière à Chavagnes-en-Paillers)
- Création de trois nouveaux STECAL dédiés à l'accueil touristique et événementiel dans des bâtiments existants :
 - Création d'une salle de réception avec espace de couchage destinée à la location des particuliers (Les Brouzils)
 - Régularisation d'une salle des fêtes municipale créée il y a de nombreuses années dans un bâti historique existant (Essarts en Bocage)
 - Création d'un gîte de grande capacité avec un espace camping et plusieurs espaces de réception dans un ensemble bâti existant à rénover (Sainte-Florence)

Les objectifs poursuivis sont donc les suivants :

- Valoriser le patrimoine bâti existant et notamment le bâti agricole ancien de qualité en limitant l'artificialisation des sols ;
- Optimiser l'utilisation des espaces visés par les projets en limitant les nouveaux usages aux bâtiments existants ;
- Contribuer à l'offre touristique présente sur le territoire et à la demande, plus locale, des habitants.

Cette évolution du PLUiH a ainsi pour conséquence de réduire la zone agricole et naturelle, sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il convient donc de prescrire une révision dite « allégée » au sens de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme.

Modalités de concertation

Afin de mener le projet de révision allégée n°4 de son PLUiH de manière concertée tout au long de son élaboration, et conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de communes décide de mettre en œuvre des modalités de concertation selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, ainsi que du contexte local.

Dans ce cadre, la concertation préalable sera mise en place selon les modalités suivantes :

- **MOYENS D'INFORMATION RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION :**
 - Seront effectuées les formalités de publicité et notifications propres aux obligations réglementaires liées à la diffusion de la délibération de prescription de la procédure (Notification de la délibération aux Personnes Publiques Associées, publication dans les annonces légales d'un journal local, affichage de la délibération au siège de la Communauté de commune et dans les mairies concernées par la procédure : Chavagnes-en-Paillers, Les Brouzils, Essarts en Bocage, Sainte-Florence),
 - Dès qu'il sera constitué, un dossier de concertation, présentant les différents objets du projet de révision allégée et alimenté, si besoin, au fur et à mesure de l'avancée des études, sera mis à disposition du public pendant 1 mois au minimum :
 - Au siège de la Communauté de communes - Consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de communes ;
 - En mairie de Chavagnes-en-Paillers, Les Brouzils, Essarts en Bocage et Sainte-Florence – Consultable aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies concernées ;
 - En version dématérialisée sur le site internet de la Communauté de communes (<https://www.paysfulgentessarts.fr/>)
 - En fonction du calendrier de parution, un article spécifique, dans le bulletin communautaire et/ou les bulletins communaux, pourra éventuellement rappeler l'engagement de la procédure et les modalités de concertation retenues.
- **MOYENS DE COLLECTE DES OBSERVATIONS RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION :**
 - Observations « papier » : un registre disponible en Communauté de communes et en mairie de Chavagnes-en-Paillers, Les Brouzils, Essarts en Bocage et Sainte-Florence sera associé au dossier de concertation (version papier), permettant au public de faire part de ses observations par écrit (aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de communes et des mairies)
 - Observations « numériques » : via l'adresse plui@paysfulgentessarts.fr
 - Observations « courriers » : à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts – 2 rue Jules Verne – 85250 Saint-Fulgent
- **BILAN DE LA CONCERTATION :** A l'issue de cette période de concertation, le Conseil communautaire viendra la clôturer et en tirera le bilan par délibération.



Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L103-1 à 6, L153-31 et suivants, R153-11 et suivants,
Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L122-4, R122-17 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat approuvé le 19 décembre 2019 ;
Considérant que cette procédure de révision allégée ne porte pas atteintes aux orientations générales définies dans le PADD du PLUiH de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts,

Après délibération, le Conseil communautaire, à l'unanimité, décide :

- De prescrire la procédure de révision allégée n°4 du PLUiH de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts
- De fixer les objectifs poursuivis comme définis ci-avant ;
- D'approuver les modalités prévues pour la concertation relative au projet de révision allégée comme définis ci-avant ;
- D'autoriser M. le Président, ou en cas d'empêchement le 1^{er} Vice-Président, à signer tout document se rapportant à la présente délibération.

Conformément aux articles R153-20 à 22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- Affichage pendant un mois au siège de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts et aux mairies de Chavagnes-en-Paillers, Les Brouzils, Essarts en Bocage, Sainte-Florence ;
 - Mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- La présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.



Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme, le 13 novembre 2025

Le Président,
Jacky DALLEY

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6 allée de l'Île Gloriette 44041 NANTES CEDEX - dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

