



NOTICE

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat, prescrite le 26 novembre 2024

DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, le 11 avril 2024

SOMMAIRE

Sommaire	2
1. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	3
2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	7
3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES	8

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. ELÉMENTS DE CONTEXTE

La Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H), par délibération n° C097/2024 du Conseil communautaire le 11 avril 2024. Le PLUi-H a été publié au Géoportail de l'Urbanisme et transmis au Préfet en date du 3 mai 2024.

La correction d'une erreur matérielle concernant une partie de zone humide en zone constructible du lotissement communal de Loge-Fougereuse et une précision concernant les installations photovoltaïques en zone UE ont mis en évidence des évolutions nécessaires, afin de corriger le règlement graphique et d'apporter des précisions au règlement écrit.

Ainsi, par arrêté A192/2024 du 26 novembre 2024, le Président de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLUi-H.

2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification « simplifiée » projetée a pour objet de modifier :

- Le zonage afin de corriger une erreur matérielle sur la Commune de Loge-Fougereuse : supprimer la zone humide en zone constructible sur le lotissement communal des Eglantiers ;
- Le règlement écrit de la zone UE afin d'interdire les installations photovoltaïques non connexes à une activité autorisée dans la zone ;

3. CHOIX DE LA PROCÉDURE

Les évolutions envisagées n'ont pas pour effet (Art. L.153-45 du Code de l'urbanisme) :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification projetée a pour objet de modifier le règlement écrit de la zone UE afin d'interdire les installations photovoltaïques non connexes à une activité autorisée dans la zone ainsi que la correction d'une erreur matérielle. Les évolutions envisagées entrent donc dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.

La procédure de modification dite « simplifiée » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est régie par les dispositions des articles L.153-36 à L.153-41, et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

L'évolution du PLUi répond à ces critères.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois.

Dispositions du Code de l'Urbanisme applicables à la modification simplifiée du PLUi

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L.153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
- 4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
- 5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

- 1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- 2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
- 3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
- 4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

4. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

- La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par arrêté du Président de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie n°A192/2024 du 26 novembre 2024 ;
- Le projet sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Centre régional de la propriété forestière) ;
- La notice explicative et les éléments modifiés du PLUi-H seront mis à disposition du public afin qu'il soit informé des modifications envisagées et puisse faire part de ses observations ;

Le Code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques et les organismes associés, soient mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition du public doivent être précisées par le Conseil communautaire et portées à la connaissance du public :

- Mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi-H dans les 14 mairies des communes membres et au siège de la Communauté de communes, aux jours et heures d'ouverture au public habituels. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la Communauté de communes.
- Mise à disposition d'un cahier d'observation dans les 14 mairies et au siège de la Communauté de communes, aux jours et heures d'ouverture au public habituels.
- Les observations du public pourront également être adressées par courrier au Président de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie - Les Sources de la Vendée, La Tardière, 85120 Terval.

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n°1 du PLUi, les lieux et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sera publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public dans un journal diffusé dans le département. Cet avis sera affiché au siège de la Communauté de communes et dans les 14 mairies des communes membres, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis sera également publié sur le site internet de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie.

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

A l'issue de la mise à disposition du public, le Président de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie présente le bilan devant le Conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Présentation du document

La présente note a pour objet de présenter la modification simplifiée n°1 du PLUi-H. Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification, les documents actuels et les documents modifiés sont présentés dans un document unique.

Pour chaque point modifié sera présenté :

- La justification de la modification,
- La présentation des modifications touchant les pièces du PLUi-H

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout au terme de la procédure de la présente notice explicative,
- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique.

Ainsi, sont reportées en rouge et dans un encadré les éléments ajoutés ou modifiés au sein du règlement.

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification simplifiée.

3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

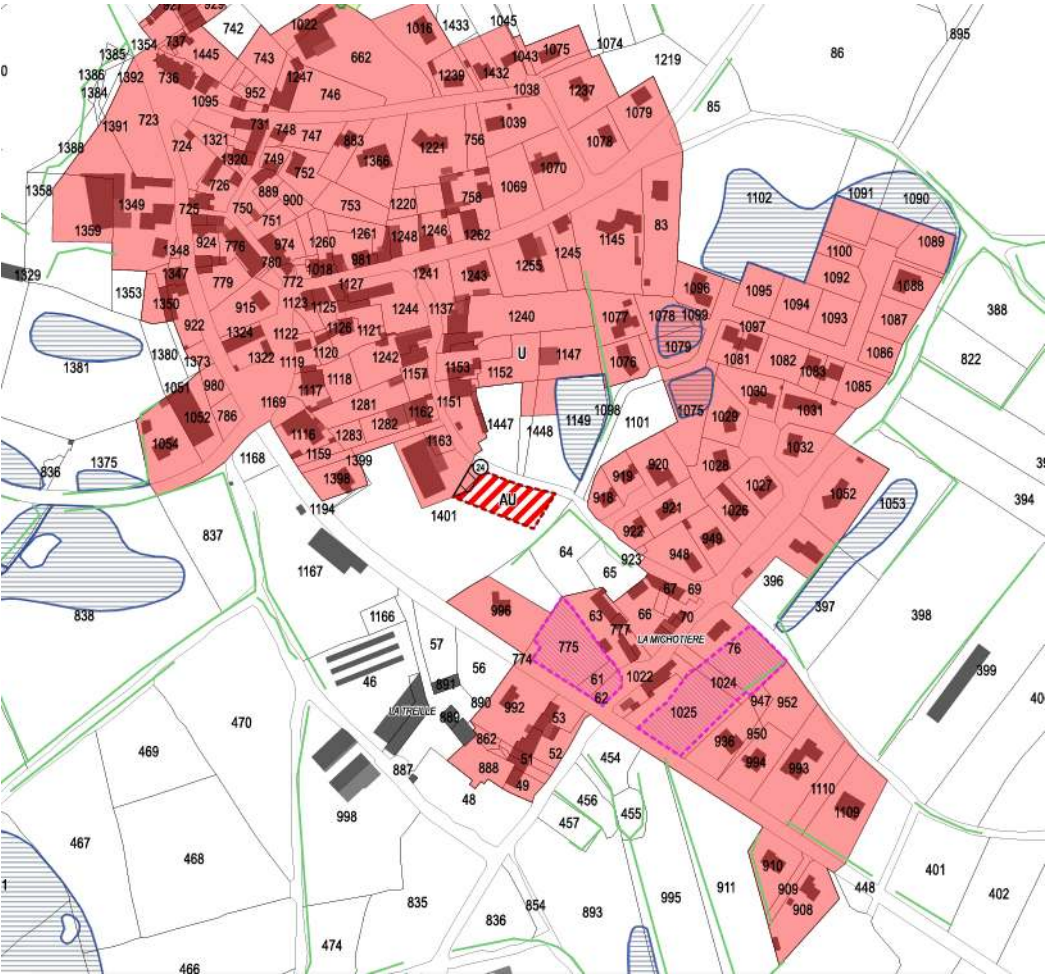
En accord avec l'arrêté susvisé, la modification simplifiée prévoit les évolutions suivantes.

1. MODIFICATION PROJETÉE SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT

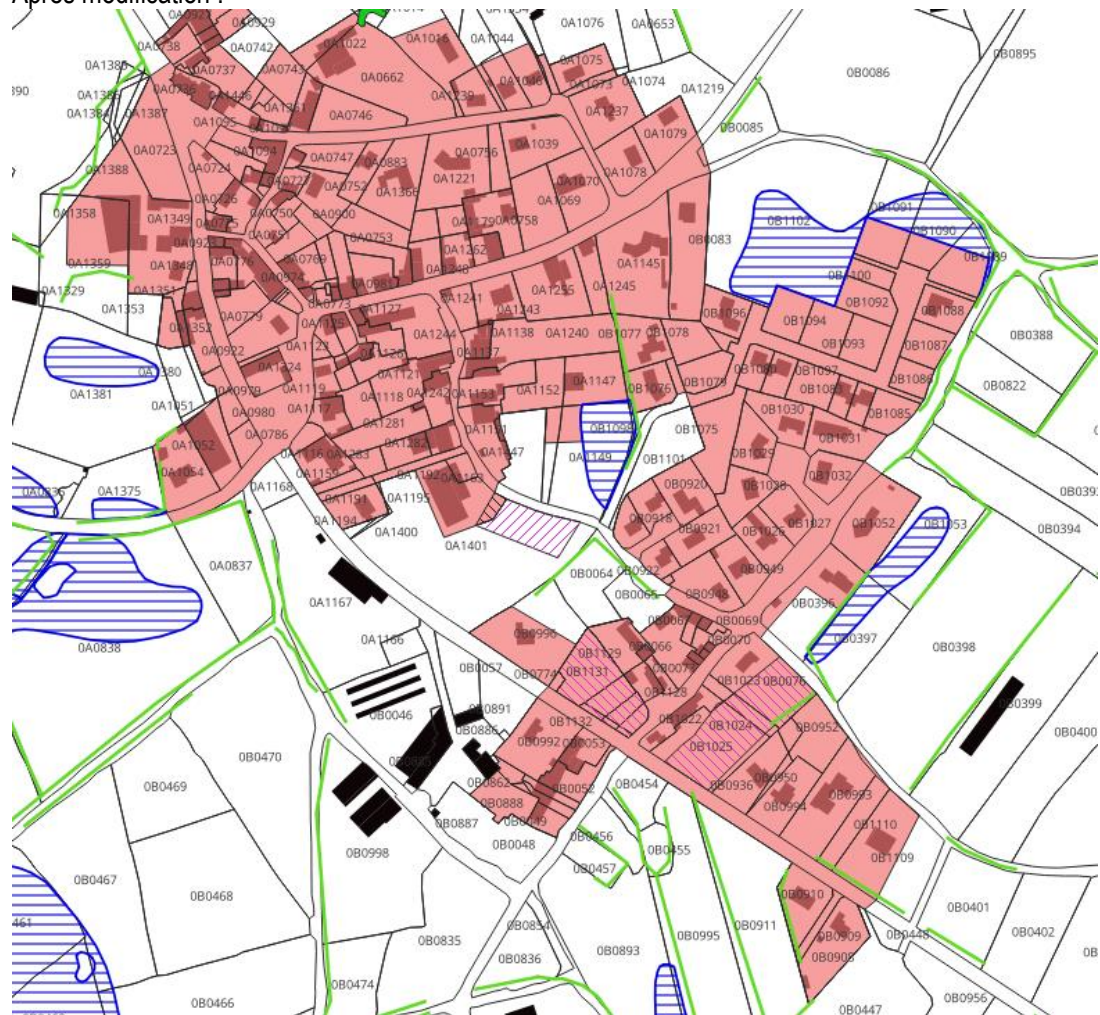
	Rédaction avant modification simplifiée n°1 (actuelle)	Rédaction après modification simplifiée n°1 (envisagée)
ARTICLE UE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS- DESTINATION SUSVISEES	<p>Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H ; • les éoliennes. 	<p>Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H ; • les éoliennes ; • l'installation de panneaux photovoltaïques non connexes à une activité autorisée dans la zone.

Compatibilité avec le PADD	Cette modification vise à interdire les installations photovoltaïques non connexe à une activité économique autorisée dans la zone.
Enjeux environnementaux	Cette évolution n'a pas d'impact sur l'environnement.

2. MODIFICATION PROJETÉE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Localisation	Objectifs	
Commune de Loge-Fougereuse	<p>Une partie du lotissement communal des Eglantiers est couverte par une zone humide à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Cette protection au titre du L.151-23 rend les parcelles concernées (parcelles A 1075, A 1078, A 1079 et A 1099) inconstructibles alors même que ces lots sont viabilisés.</p> <p>Cette zone humide recouvrait également la partie nord du lotissement des Eglantiers. Cette incohérence avait été remarquée avant l'approbation du PLUi-H et faisait partie des corrections réalisées avant l'approbation. Cependant, la partie de la zone humide recouvrant les parcelles A 1075, A 1078, A 1079 et A 1099 n'a pas été supprimée.</p> <p>Il s'agit d'une erreur matérielle.</p> <p>Par la présente procédure de modification simplifiée de PLUi-H, il s'agit de rectifier une erreur matérielle : l'évolution portée par la présente modification simplifiée consiste à supprimer la partie de zone humide sur la partie viabilisée du lotissement. Plus précisément, les parcelles A 1075, A 1078, A 1079 et A 1099.</p>	<p>Avant modification :</p>  <p>Bourg de Loge-Fougereuse</p>

Après modification :



Bourg de Loge-Fougereuse

Compatibilité avec le PADD	Cette modification vise à corriger une erreur matérielle.
Enjeux environnementaux	Le changement de zonage rectifie une erreur matérielle clairement identifiée. Cette évolution n'a pas d'impact sur l'environnement.