

DÉLIBÉRATION

du Conseil Communautaire

Réunion du jeudi 22 mai 2025 à 18 h 30

Convocation envoyée le 16 mai 2025

Envoyé en préfecture le 03/06/2025

Reçu en préfecture le 03/06/2025

Publié le

ID : 085-200071629-20250522-2025_CC_86-DE



Présents : Alexandre HUVET (Président), Thierry RICARDEAU, François PETIT, Jean-Yves BILLON, Jean-Luc MENUET, Richard SIGWALT, Thomas GISBERT, Yoann GRALL, Philippe GUERIN, Didier BUTON, Michel WOLOCH, Isabelle BIRON, Stéphane CHIFFOLEAU, Roselyne DURAND FLAIRE, Jacqueline FLAIRE, Jean-Marc FOUQUET, Florence FRONT, Karine GIARD, Yves-Marie HEULIN, Pascale LABBÉ, Géraldine LAIDET, Carine MIGNÉ, Béatrice PATOIZEAU, Marie-Claude RIOU,

Représentés : Sophie BRIÉE par Jean-Yves BILLON
Stéphanie GENDRE par Alexandre HUVET
Marie-Laure GIRAUDET par Jean-Marc FOUQUET
Thomas MERLET par Pascale LABBÉ
Stéphane VIOLLEAU par Jacqueline FLAIRE
Claude DELAFOSSE par Géraldine LAIDET
Francette GIRARD par Yves-Marie HEULIN
Sébastien LE LANNIC par Roselyne DURAND FLAIRE
Rémi PASCRAEU par Béatrice PATOIZEAU

Excusées non représentées : Marie-Noëlle MANDIN et Peggy SAUZEAU

Absents : Jean-François PILLET, Gildas VALLÉ et Corine VRIGNAUD

Secrétaire : Yoann GRALL

N° délibération	Nombre de délégués en exercice	Nombre de présents	Nombre de pouvoirs	Nombre de votants
2025_CC_0086	38	24	9	33

Objet : Aménagement de l'espace

Planification - Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Challans Gois Communauté

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté a été approuvé par le Conseil communautaire du 12 décembre 2024. Une erreur matérielle a été constatée sur le règlement graphique de la commune de Froidfond.

Un projet d'habitat inclusif sur la parcelle ZO 167 à Froidfond, à proximité de l'Espace Anne Roumanoff, a été lancée en 2023. Afin de permettre la réalisation de ce projet, une partie de terrain a en effet été classé en zone U sachant que le règlement de la zone U autorise la destination habitation, à l'inverse de la zone UL qui n'admet que les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Or, une partie de l'emprise prévue pour le projet a été classée par erreur comme ce dernier en zone UL, la limite entre les zones U et UL ayant été mal positionnée.

L'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme prévoyant la possibilité d'un recours à une procédure de modification simplifiée dans le cas où la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. C'est ce choix qui a été fait par la collectivité.

Monsieur le Président a prescrit le lancement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi par arrêté n°25-50 du 6 mars 2025. Le dossier de modification a été transmis aux Personnes Publiques Associées et n'a pas fait l'objet de remarque particulière. Par courrier en date du 1^{er} avril 2025, le Département a émis un avis favorable à cette modification. La Chambre de Métiers et de l'Artisanat indique, dans un courrier en date du 9 avril 2025, que le projet de modification ne suscite pas de remarques particulières.

Le dossier a ensuite été mis à la disposition du public pour avis, comme prévu par l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme. Les modalités de la mise à disposition du public ont été définies par délibération du Conseil communautaire en date du 27 mars 2025. Le dossier était consultable du 7 avril au 7 mai 2025 en ligne sur le site de Challans Gois Communauté, ainsi qu'en version papier en mairie de Froidfond et au siège de Challans Gois Communauté. Il était possible pour le public de formuler ses observations sur un registre papier, par courrier ou mail. Aucune remarque du public n'a été formulée durant la période de mise à disposition du dossier.

- Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Challans Gois Communauté approuvé par délibération du Conseil communautaire du 12 décembre 2024 ;
- Vu l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme ;
- Vu l'arrêté n°25-50 du 6 mars 2025 de Monsieur le Président prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 27 mars 2025 définissant les modalités de la mise à disposition au public du dossier ;
- Considérant les avis favorables ou réputés favorables des Personnes Publiques Associées ;
- Considérant la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du 7 avril au 7 mai 2025, n'ayant fait l'objet d'aucune remarque ;
- Considérant que, à la suite de la transmission du dossier aux personnes publiques associées d'une part et à la mise à disposition du public d'autre part, il n'est apporté aucune évolution au contenu du dossier de modification simplifiée n°1 ;
- Considérant l'avis du Bureau communautaire du 7 mai 2025.

Le Conseil Communautaire, après délibération et à l'unanimité :

- 1° TIRE un bilan favorable de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui n'a fait apparaître aucune opposition ;
- 2° APPROUVE la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal telle qu'elle est annexée à la présente ;
- 3° DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles r. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage sur le site de Challans Gois Communauté durant un mois et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- 4° DIT que le dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Froidfond et à Challans Gois Communauté aux jours et heures habituelles d'ouverture, ainsi que sur le site internet de Challans Gois Communauté ;
- 5° PRECISE que la présente délibération deviendra 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, et après l'accomplissement de la dernière mesure de publicité visées ci-dessus

6° AUTORISE Monsieur le Président à signer tous les actes utiles à la mise en œuvre de la présente délibération.



Pour Extrait Conforme,

Pour le Président empêché,

Le 1er Vice-président,

Thierry RICHARDEAU

Délibération affichée le
Transmis à la Préfecture de la Vendée le

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION n°1

Notice de présentation

	Prescrit le :	Arrêté le :	Approuvé le :
Elaboration du PLUi	<i>délibération du Conseil Communautaire en date du</i> 16/11/2017	<i>délibération du Conseil Communautaire en date du</i> 15/02/2024	<i>délibération du Conseil Communautaire en date du</i> 12/12/2024
Modification n°1	<i>Arrêté du Président en date du</i> 06/03/2025		<i>délibération du Conseil Communautaire en date du</i> 22/05/2025

Sommaire

1.	EXPOSE DES MOTIFS	4
1.1	<i>Historique du document d'urbanisme</i>	4
1.2	<i>Objet de la procédure de modification</i>	4
1.3	<i>Définition du champ d'application de la procédure</i>	4
2.	OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
2.1	<i>Présentation de l'erreur matérielle.....</i>	6
2.2	<i>Evolution du règlement graphique</i>	10
2.3	<i>Bilan des surfaces</i>	11
2.4	<i>Incidence de la procédure sur l'environnement</i>	12



PREAMBULE

La communauté de communes Challans Gois Communauté dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12/12/2024.

La présente procédure vise à rectifier une erreur matérielle constatée dans le règlement graphique de la commune de Froidfond, au niveau de son bourg.

La présente notice de présentation présente le projet de modification du règlement graphique, l'exposé des motifs et intègre les plans avant/après modification.

1. EXPOSE DES MOTIFS

1.1 Historique du document d'urbanisme

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2024.

1.2 Objet de la procédure de modification

Par arrêté n°25-50 en date du 6 mars 2025, Monsieur le Président de Challans Gois Communauté a décidé d'engager une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, avec pour unique objet la rectification d'une erreur matérielle.

1.3 Définition du champ d'application de la procédure

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée est défini par **l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme** qui précise qu'elle peut être effectuée dans :

- les cas autres que ceux mentionnés à l'article L 153-41
- les cas de majorations des droits à construire prévus à l'article L 151-28
- le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La présente procédure vise uniquement à **rectifier une erreur matérielle sur le règlement graphique**.

Ce recalage ne conduit :

- ni à majorer de plus de 20 % les possibilités de construire dans la zone,
- ni à réduire les possibilités de construire,
- ni à réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- ni à porter atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Par conséquent le présent projet de modification du PLUi de Challans Gois Communauté rentre dans le cadre de ces dispositions légales et peut être adopté selon une procédure dite 'simplifiée'.

Déroulement de la procédure :

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Elle est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Avant la mise à disposition au public, le dossier constitué est transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en 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 par délibération motivée.

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.

Détermination de la réalisation d'une évaluation environnementale

Une procédure de modification simplifiée doit être soumise à évaluation environnementale si elle est susceptible d'avoir « des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 » ou lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision.

Champ d'application de l'évaluation environnementale			
Procédure	Evaluation environnementale systématique	Examen au cas par cas	Dispense d'évaluation environnementale
PLUi : Modification (R.104-12 CU)	<ul style="list-style-type: none">Impact sur un site Natura 2000Modification simplifiée qui emporte les mêmes effets qu'une révision (L.131-7 et L.131-8 CU)	Tous les autres cas de modification	<ul style="list-style-type: none">Rectification d'une erreur matérielleEvolution qui a pour seul objet de réduire une zone urbaine ou à urbaniser

D'après l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme, la rectification d'une erreur matérielle est dispensée d'évaluation environnementale. **La présente procédure de modification n°1 du PLUi est dispensée d'évaluation environnementale.**

2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 Présentation de l'erreur matérielle

La commune de Froidfond a lancé en 2023 un projet d'habitat inclusif comprenant 8 logements, à destination de personnes de plus de 65 ans ou en situation de handicap, avec des loyers aidés. Le projet comprend aussi une salle polyvalente commune d'environ 60 m². Vendée Habitat assure la maîtrise d'ouvrage du projet.

Ce projet doit être opérationnel pour 2027.

L'habitat inclusif, par définition, comprend un espace de vie individuel et un espace de vie commun aux habitants (ex : salle d'activités – jardin partagé, etc...). Il peut également proposer de nombreux services tels que l'accompagnement social et médico-social. Il aura ainsi pour but de permettre à ses habitants de vivre dans un projet de vie en partageant des actions collectives de la vie quotidienne, accompagnés de professionnels. Sur la structure de Froidfond, le projet de vie sera encadré grâce au recrutement d'un agent animateur-coordonnateur.

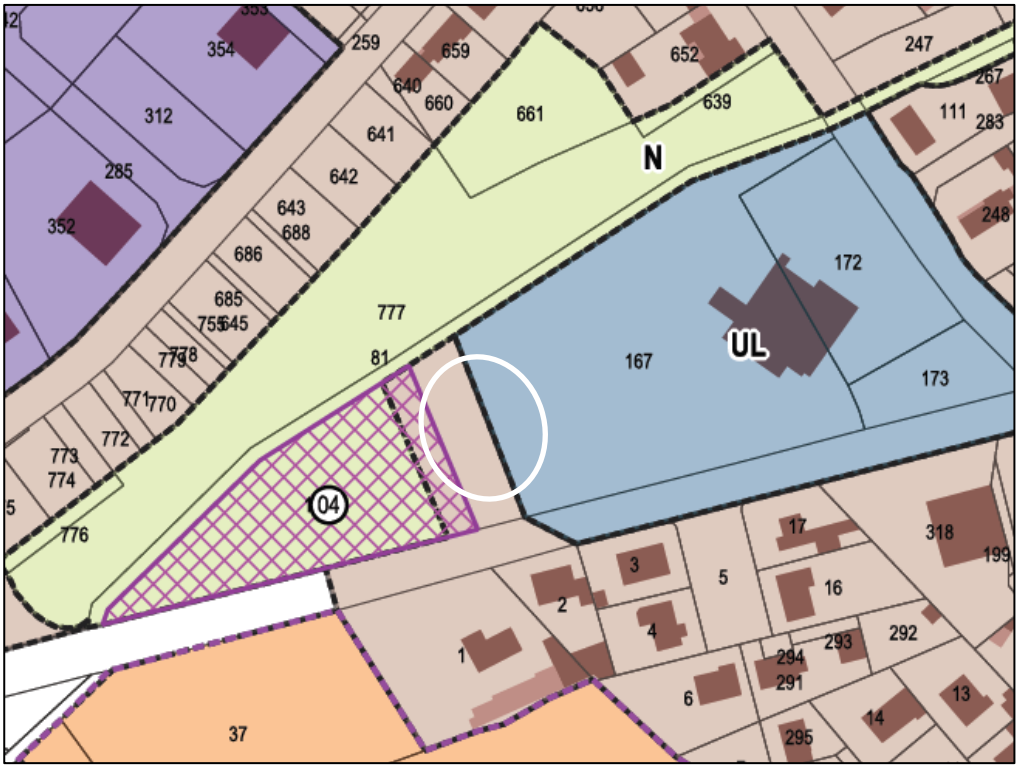
L'habitat inclusif s'organise en logements individuels regroupés et insérés dans la ville.

La commune, désireuse de proposer ce type d'habitat sur son territoire a ciblé un terrain communal situé à proximité du cœur de bourg, entre la salle communale Anne Roumanoff et un espace boisé, sur la parcelle ZO 167, rue de l'Océan (cf. extrait ci-dessous).





Cette parcelle ZO167 est intégrée au sein de deux zones au PLUi approuvé le 12/12/2024 : une zone UL et une zone U (cf. extrait du plan de règlement graphique du PLUi ci-dessous). La majeure partie est toutefois en classée en zone UL du fait de la présence de l'espace Anne Roumanoff, comprenant la salle et son espace de stationnement adjacent.



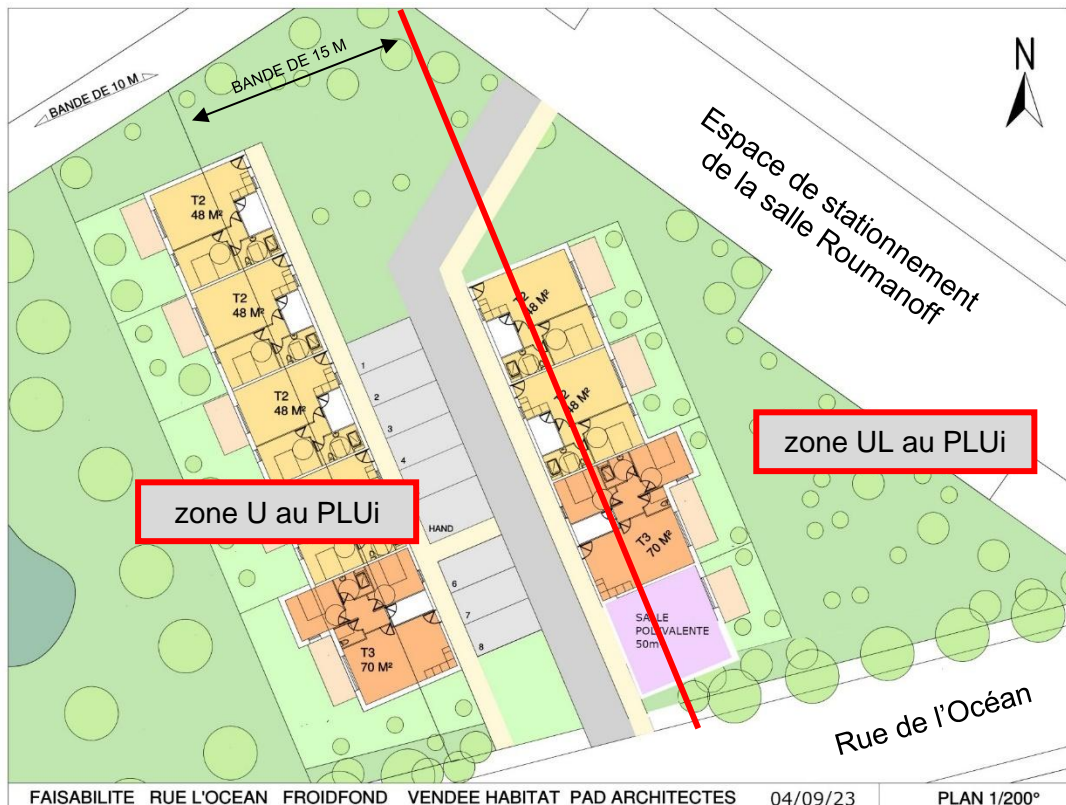
ZONAGE

- U : Zone urbaine mixte
- UL : Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif

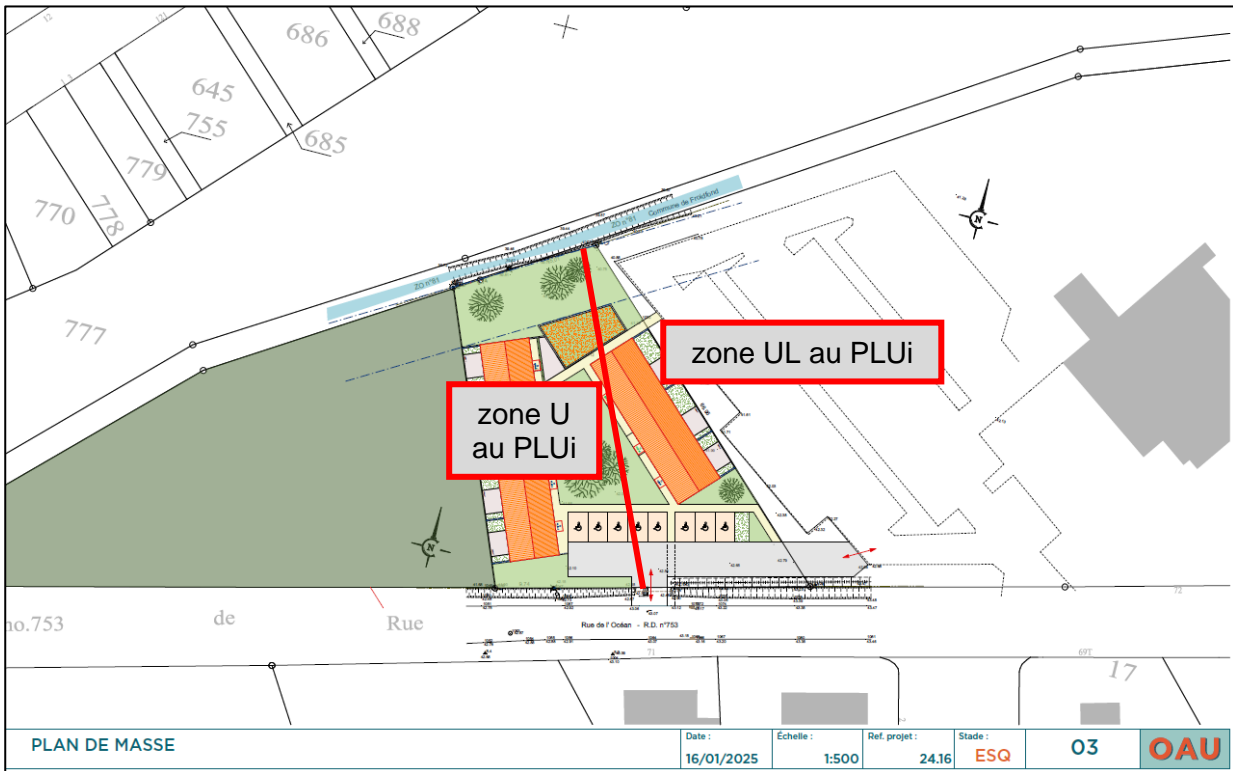
Afin de permettre la réalisation de ce projet d'habitat, lancé en 2023, une partie de terrain a en effet été classé en zone U, le règlement de la zone U autorisant la destination habitation, à l'inverse de la zone UL qui n'admet que les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.



L'erreur matérielle vient du fait que le tracé qui délimite les zones U et UL sur cette parcelle ne suit pas la bordure de l'espace de stationnement de la salle Roumanoff comme prévu initialement à l'appui du projet d'habitat inclusif, dont les premiers plans datent de 2023, soit bien avant la date d'arrêt du PLUi (cf. plan ci-dessous). A l'inverse, le tracé du zonage vient 'couper' le projet : une partie des logements se retrouve en zone UL.



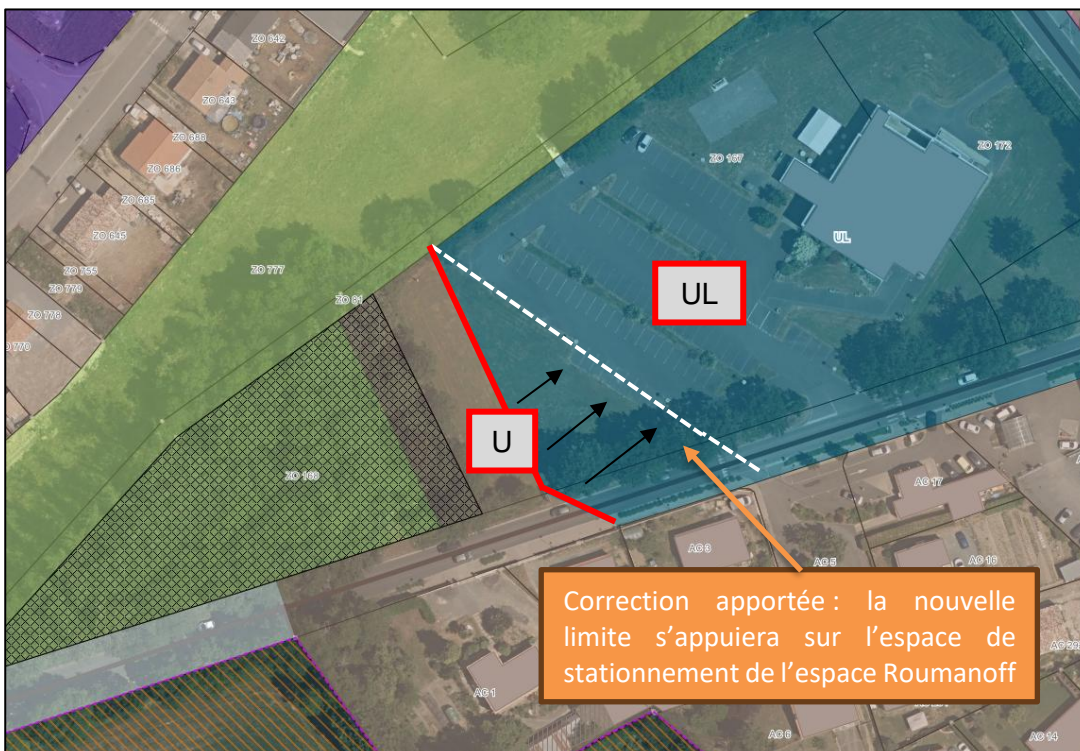
extrait plan de faisabilité 09/2023 (document de travail) ©Ouest Architecture Urbanisme



extrait plan de masse du projet 01/2025 (document de travail) ©Ouest Architecture Urbanisme

En l'état actuel, la bande de terrain classé en zone U (d'une largeur de 25 mètres) est insuffisante pour assurer l'emprise du projet.

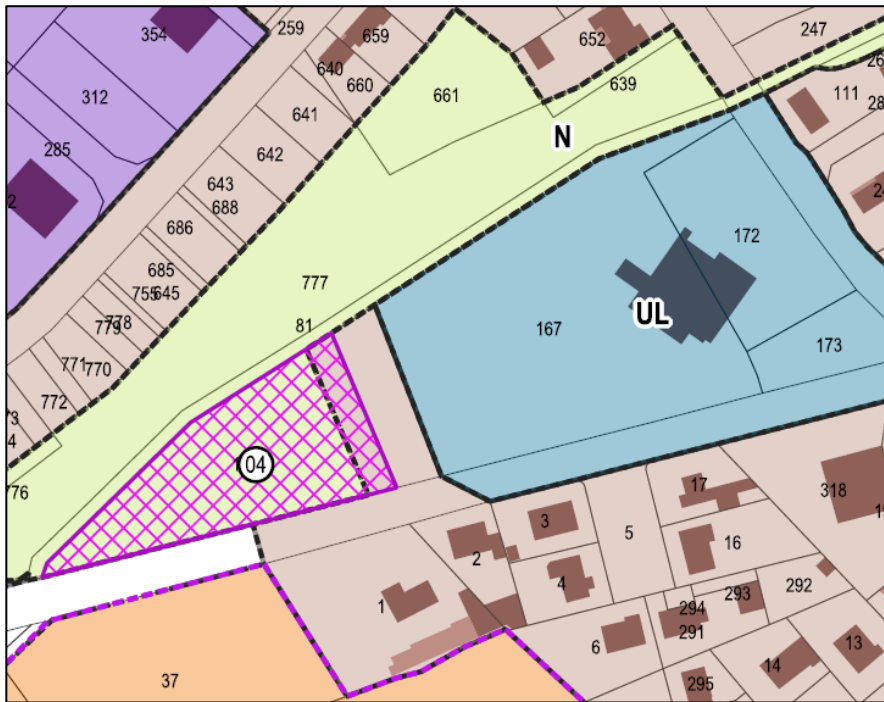
La présente modification vise donc à **élargir la bande de terrain classée en zone U** (cf. *extrait ci-dessous*) afin que l'emprise du projet puisse être comprise en totalité en zone U et ainsi permettre la bonne réalisation du projet. Par souci de lisibilité et de cohérence, l'emprise publique correspondant à la rue de l'Océan est également reclassée en zone U, dans la continuité du nouveau tracé de la zone U.



Environ **1450 m²** (1080 m² seulement si l'on exclut la partie d'emprise publique correspondant à la rue de l'Océan) sont ainsi concernés par un nouveau classement en U au détriment de la zone UL. Aucune surface A ou N n'est impactée.

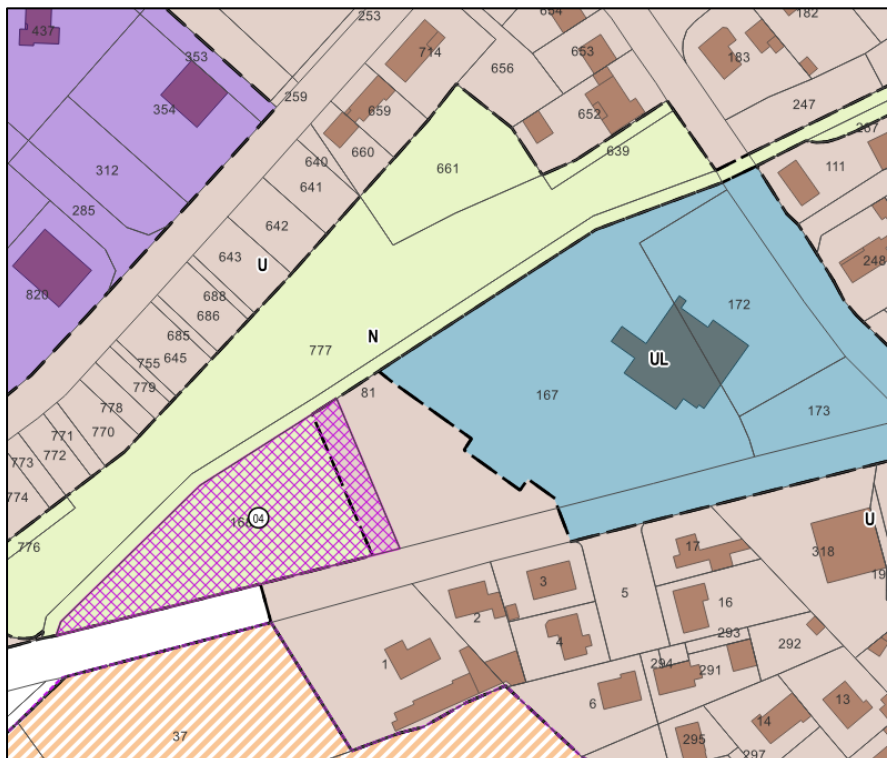
2.2 Evolution du règlement graphique

Extrait du zonage 'Froidfond – Bourg' au 1/2500 (pièce n°5a du dossier de PLUi) –
AVANT MODIFICATION



localisation
du secteur concerné

Extrait du zonage 'Froidfond – Bourg' au 1/2500 (pièce n°5a du dossier de PLUi) –
APRES MODIFICATION



2.3 Bilan des surfaces

Extrait du tableau des superficies des zones PLUi (en hectares) – page 77 du livret 2 du rapport de présentation (pièce n°2 du dossier de PLUi) – AVANT MODIFICATION

U	U	1985,7	2960.24
	Ua	119.2	
	Ub	59.2	
	Uc	2.3	
	Ud	142.7	
	UE	434.2	
	UEao	17.2	
	UL	190.9	
	UT	8.8	

Extrait du tableau des superficies des zones PLUi (en hectares) – page 77 du livret 2 du rapport de présentation (pièce n°2 du dossier de PLUi) – APRES MODIFICATION

Seules les zones U et UL sont concernées. Environ **1450 m²** (soit 0,1 hectare) sont ainsi reclassés en U au détriment de la zone UL. La surface totale de l'ensemble des zones U reste inchangée (2960,24 hectares).

U	U	1985,7	→ +0,1 = 1985,8
	Ua	119.2	
	Ub	59.2	
	Uc	2.3	
	Ud	142.7	
	UE	434.2	
	UEao	17.2	
	UL	190.9	→ -0,1 = 190,8
	UT	8.8	

2.4 Incidence de la procédure sur l'environnement

Pour rappel, la présente procédure de modification n°1 du PLUi est dispensée d'évaluation environnementale.

Le projet de modification simplifiée est sans incidence sur l'environnement puisqu'il s'agit uniquement de la correction d'une erreur matérielle, dans un secteur déjà ouvert à l'urbanisation (zone U et zone UL). Aucune zone A ou N n'est impactée.

A noter également que l'ensemble des arbres bordant la rue de l'Océan sera conservé dans le projet (l'accès projeté se situe depuis l'espace de stationnement de la salle Roumanoff). De nouvelles plantations sont également prévues au sein du projet d'habitat inclusif, en conformité avec les dispositions du règlement du PLUi qui prévoient notamment la plantation des aires de stationnement extérieures (1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement).