

Effectif légal du Conseil : 48  
Membres en exercice : 48  
Membres Présents : 31  
Votants : 35  
Abstention : 1

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté  
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**  
SEANCE DU VENDREDI 31 JANVIER 2020

251. PRESCRIPTION ELABORATION PLUI DEFINISSANT LES OBJECTIFS POURSUIVIS ET  
LES MODALITES DE LA CONCERTATION

L'an deux mille vingt, le vendredi trente et un janvier, dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération *Les Sables d'Olonne Agglomération* s'est réuni en séance publique, à la Pépinière d'entreprises allée Titouan Lamazou aux Sables d'Olonne, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi vingt-quatre janvier deux mille vingt (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

**PRESENTS :**

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

**Yannick MOREAU**, Frédéric BENELLI, Alain BLANCHARD, Jean-Pierre CHAPALAIN, Bernard CODET, Annie COMPARAT, Catherine GAYDA, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Didier JEGU, Nicole LANDRIEAU, Gérard MAINGUENEAU, Mauricette MAUREL, Chantal MEREL, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Marie-Françoise REHAULT, Lucette ROUSSEAU, Jean-Pierre THEBAULT, Michel YOU.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

*Patrice AUVINET, Bernard DUBOIS, Jacqueline RUCHAUD,*

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

*André DEZOTEUX, Noël VERDON, Françoise GUILLONNEAU.*

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

**Alain TAUPIN**, Yvon ALLO, Christian LUCAS, Yvon PRAUD.

**ABSENTS EXCUSES :**

- Annick BILLON, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Gérard HECHT
- Lionel PARISET, conseiller communautaire des Sables d'Olonne,
- Isabelle MANDRET, conseillère communautaire des Sables d'Olonne,
- Bernard MARCHAND, conseiller communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- **Fabrice CHABOT**, conseiller communautaire de l'Ile d'Olonne,
- Francis BOSSARD, conseiller communautaire de l'Ile d'Olonne,
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de l'Ile d'Olonne,
- Isabelle MANDRET, conseillère communautaire de l'Ile d'Olonne,
- Thierry MONNEREAU, conseiller communautaire de l'Ile d'Olonne,
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de l'Ile d'Olonne,
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de l'Ile d'Olonne,
- Stéphane VIOLLEAU, conseiller communautaire de l'Ile d'Olonne,
- **Albert BOUARD**, conseiller communautaire de St Mathurin donne pouvoir à Patrice AUVINET,
- Dominique EUGENE, conseillère communautaire de Saint Mathurin,
- Jean-François TRICHET, conseiller communautaire de Saint Mathurin,
- Séverine BULTEAU, conseillère communautaire de Sainte Foy donne pouvoir à Françoise GUILLONNEAU
- Léonnette ROUSSEAU, conseillère communautaire de Vairé

***Madame Catherine GAYDA est désignée secrétaire de séance.***

251. PRESCRIPTION ELABORATION PLUI DEFINISSANT LES OBJECTIFS POURSUIVIS ET LES MODALITES DE LA CONCERTATION

La loi n°2010-874 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Grenelle 2 » avait initié la généralisation des PLU intercommunaux (PLUi) et une meilleure articulation entre les politiques sectorielles liées à l'aménagement du territoire. La loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) a encouragé encore plus cette vision novatrice de l'aménagement concerté d'un territoire.

C'est dans ce cadre juridique que le conseil communautaire des Sables d'Olonne Agglomération a décidé par délibération en date du 20 septembre 2019 de prendre la compétence « PLU et documents d'urbanisme en tenant lieu ». Les conseils municipaux de l'ensemble des communes ont approuvé ce transfert de compétence.

Ainsi par arrêté en date du 24 décembre 2019, le Préfet de Vendée a acté les modifications des statuts des Sables d'Olonne Agglomération afin d'intégrer notamment cette nouvelle compétence, laquelle est effective depuis le 21 décembre 2019.

Les Sables d'Olonne Agglomération, créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, est constituée de 5 communes regroupant 52 000 habitants. Actuellement toutes les communes de l'agglomération sont couvertes par un PLU.

**Enjeux pour le territoire :**

L'élaboration du PLUi constitue pour la collectivité une opportunité de mener une réflexion sur son développement à moyen terme afin d'assurer une urbanisation maîtrisée. Il convient également d'y intégrer le plus en amont possible les enjeux du développement durable conformément aux principes fondamentaux énoncés notamment dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Il doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) dont la révision a été lancée, le programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration. Il devra également prendre en compte le Plan Climat Air Energie (PCAET) en cours d'élaboration.

Le PLUi, au-delà de l'aspect réglementaire, est un document stratégique et opérationnel qui porte sur l'ensemble du territoire de l'agglomération afin de permettre la mise en cohérence des politiques publiques territoriales et la prise en compte du fonctionnement interconnecté des territoires.

En effet le PLUi articule les politiques publiques d'aménagement, de transports, d'habitat, d'environnement, d'équipement ou de développement de l'activité économique en favorisant la réflexion à l'échelle intercommunale tout en conservant l'implication communale.

Il est rappelé que la mise en œuvre d'une démarche PLUi revêt un enjeu primordial pour un développement harmonieux, cohérent et solidaire des Sables d'Olonne Agglomération dans le respect des orientations qui seront fixées par le SCOT en cours de révision, et présente les intérêts suivants pour le territoire :

- Porter un projet de territoire global avec une meilleure cohérence des politiques publiques d'aménagement sur le territoire et une meilleure appréhension des enjeux et du fonctionnement réel du territoire en matière de démographie, habitat, développement économique, déplacements, agriculture, environnement... ;
- Définir une identité territoriale et solidaire pour *Les Sables d'Olonne Agglomération* en favorisant un développement équilibré et durable, prenant en compte les spécificités de chaque commune, et en renforçant l'esprit communautaire à travers le sentiment d'appartenance à un ensemble territorial homogène ;
- Définir un projet global prenant mieux en compte les documents supra-communaux et facilitant l'application du SCOT et du PLH ;
- Apporter une meilleure lisibilité du projet vis-à-vis des habitants et des partenaires extérieurs et facilitant ainsi leur adhésion au projet ;
- Mutualiser des coûts induits par la production d'un document unique au profit des communes membres ;
- Faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols à l'appui d'un document unique.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, les Sables d'Olonne Agglomération doit s'engager sans plus tarder dans l'élaboration de son PLUi qui se substituera à terme, aux documents d'urbanisme existants pour n'en former qu'un, commun à tous les habitants du territoire intercommunal.

### **Objectifs poursuivis**

L'élaboration du PLUi *des Sables d'Olonne Agglomération* constitue une étape majeure dans la construction du projet de territoire de l'agglomération et viendra affiner les objectifs définis dans le cadre de la révision du SCOT, de l'élaboration du PLH et du PCAET en cours.

Au-delà de l'intégration des nouvelles exigences législatives, l'élaboration du PLUi doit permettre de définir un projet de territoire cohérent pour les Sables d'Olonne Agglomération avec les objectifs suivants qui seront précisés, complétés et organisés dans le cadre de la stratégie à concevoir dans le PADD :

- **Un projet de croissance durable et de gestion économe des ressources**
  - Prévoir une croissance démographique raisonnée privilégiant un développement dans les cœurs urbains et à proximité des services notamment de transport urbain et dans un souci de gestion économe des ressources ;
  - Faire de la protection des espaces naturels et paysagers un impératif majeur afin de préserver la richesse de la biodiversité, les espaces remarquables mais aussi les espaces naturels plus communs du territoire, y compris en milieu urbain ;

- Concevoir un aménagement du territoire ménageant l'agriculture et naturel, préservant le potentiel agronomique, valorisant durablement les interfaces environnementales et maritimes et protégeant durablement les richesses naturelles de chaque commune ;
- Relever les défis énergétiques et climatiques en repensant l'aménagement du territoire et le développement urbain : développement des énergies renouvelables, valorisation des potentiels énergétiques existants sur le territoire, gestion et valorisation des déchets, développement des mobilités alternatives... ;
- Prendre en compte les risques naturels et notamment les risques littoraux.

- **Un développement dynamique et équilibré**

- Développer l'attractivité du territoire sur la façade atlantique et renforcer les coopérations et les complémentarités avec les territoires voisins ;
- Favoriser un développement territorial équilibré entre emplois, habitats, commerces et services ;
- Créer un environnement favorable au développement des entreprises et à l'accueil de nouvelles activités : proposer une diversité d'espaces et de solutions innovantes pour permettre le maintien et l'accueil de nouvelles entreprises ;
- Valoriser l'activité agricole comme une composante à part entière de l'économie, accompagner les filières locales (maraîchage, agroforesterie, et les circuits courts...) en préservant les espaces agricoles et forestiers et en limitant la pression foncière exercée par le développement urbain ;
- Développer le tourisme local dans ses différentes composantes en tant que vecteur de l'attractivité du territoire et d'emplois ;
- Doter *Les Sables d'Olonne Agglomération* d'équipements majeurs contribuant à son rayonnement notamment en matière de formation ;
- Mettre en œuvre un développement du territoire connaissant un rôle et une place à toutes les communes en cohérence avec leur identité.

- **Un cadre de vie préservé et une cohésion sociale**

- Proposer une offre de logements diversifiée pour maintenir la population sur le territoire :
  - ✓ Décliner les objectifs qualitatifs et quantitatifs du Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration dans un objectif de développement résidentiel planifié et cohérent à l'échelle du territoire de l'agglomération ;
  - ✓ Diversifier l'offre de logements pour répondre aux différents besoins de la population et fluidifier les parcours résidentiels (accession privée, accession sociale, locatifs sociaux) et équilibrer la répartition de l'offre en logement social pour une meilleure cohésion et mixité sociale ;
  - ✓ Favoriser l'accès aux logements existants en l'adaptant aux besoins (rénovation énergétique, maintien à domicile...) ;
  - ✓ Adapter les opérations à leur environnement pour une intégration urbaine et paysagère réussie dans un objectif de densification raisonnée et de renouvellement urbain.
- Proposer une diversité des fonctions urbaines dans les quartiers et notamment le maintien de services et commerces de proximité ;

- Faciliter la mobilité quotidienne pour l'ensemble des des solutions adaptées aux caractéristiques et enjeux
  - ✓ Favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle (modes actifs, transports collectifs, covoiturage, parkings P+R)
  - ✓ Assurer en priorité la desserte multimodale des secteurs-clés d'action publique.
- Garantir l'accès à la nature dans les espaces urbains en préservant et en créant des espaces supports de qualité de vie et d'attractivité (parcs, espaces verts, bord des cours d'eau) ;
- Contribuer aux plans d'urgence climatique ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural urbain, paysager et historique, lequel participe à l'identité et à l'attractivité du territoire.

### **Modalités d'association des communes**

Le projet de PLUi doit être élaboré en collaboration avec les communes dans un esprit de co-construction et de co-décision, tout au long de la procédure.

Si le PLU intercommunal ne doit pas être la somme des PLU communaux, il doit toutefois être le produit d'un travail devant se nourrir des réalités locales afin d'aboutir à un projet politique communautaire respectant les spécificités et de l'identité de chaque territoire.

Les conditions de collaboration entre l'EPCI et les communes doivent être définies par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, à la suite d'une conférence intercommunale, rassemblant à l'initiative de l'EPCI, l'ensemble des Maires des communes membres conformément à l'article L.153-8 du code de l'urbanisme.

La loi ALUR impose qu'une délibération de l'EPCI fixe, après avoir réuni la Conférence Intercommunale des Maires, les modalités de la collaboration entre l'EPCI et ses communes membres.

La conférence intercommunale, composée de tous les Maires membres de l'EPCI, doit se réunir au moins 2 fois pendant la procédure d'élaboration du PLUi :

- La première conférence a pour objet de réunir l'ensemble des maires des communes membres afin de définir les modalités de leur collaboration à la procédure d'élaboration du PLUi (L.153-8 du code de l'urbanisme) ;
- La seconde intervient après l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi afin de faire un point sur les observations émises lors de la consultation des PPA et du public (L.153-21 du code de l'urbanisme).

Le code de l'urbanisme prévoit également que le conseil municipal des communes soit sollicité dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi :

- débat sur les orientations du PADD au sein de chaque conseil municipal en application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme ;
- avis sur le projet de PLU arrêté conformément à l'article L. du même code.

Ce principe de collaboration entre les Sables d'Olonne Agglomération a déjà été acté depuis la création des Sables d'Olonne Agglomération au premier janvier 2017 avec l'établissement d'une charte de gouvernance complétée par délibération en date du 20 septembre 2019.

Aujourd'hui, il convient d'entériner ces modalités de concertation et de coopération entre les Sables d'Olonne Agglomération et les communes membres dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Après validation des membres de la conférence intercommunale des Maires en date du 13 janvier 2020, il est proposé de mettre en place les instances de réflexion, d'information et de validation telles que définies ci-après afin que les élus et les techniciens des communes puissent prendre part à l'élaboration du projet, notamment au regard de leur connaissance locale du territoire.

Pour élaborer le PLUI des *Sables d'Olonne Agglomération*, trois organes principaux seront appelés à intervenir.

○ La Conférence intercommunale des Maires de l'Agglomération.

Elle est composée des maires et de leur adjoint chargé de l'urbanisme, du Président de l'Agglomération et des vice-présidents chargés de l'aménagement, du logement et de l'environnement. Elle est présidée par le Président de la Communauté d'agglomération ou par son représentant.

Elle retient, aux termes des procédures légales prévues pour ce faire, le cabinet d'étude chargé d'élaborer le PLUI. Elle se réunit une fois tous les trimestres pour assurer le suivi de l'avancement du PLUI, valider les grandes orientations du document, prendre connaissance des documents de concertation avant leur présentation au public.

Elle se réunit aussi lors des deux étapes expressément prévues par le code de l'urbanisme (articles L.123-6 et L 123-10) :

- pour examiner les modalités de collaboration avec les communes avant la délibération du conseil communautaire arrêtant ces modalités ;
- après l'enquête publique du PLUI pour une présentation des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

○ Les Comités de pilotage thématiques.

Ils sont composés d'élus et de techniciens désignés en nombre égal par chaque commune et d'un nombre identique d'élus et de techniciens désignés par l'agglomération. Ils se réunissent par thèmes en fonction des principales compétences matérielles prises en charge par le PLUI (habitat, développement économique, mobilité, environnement, patrimoine, etc.). Le contenu matériel des comités de pilotage est défini par la Conférence intercommunale des maires au début de l'élaboration du PLUI.

○ La commission d'urbanisme intercommunale *ad hoc*.

Elle est composée des membres des commissions d'urbanisme des communes membres. Elle se réunit deux fois par an. Elle constitue le lieu d'échange et de concertation des élus communaux sur le contenu du PLUI. Ils s'accordent, notamment, sur les priorités propres à chaque commune.

## ▪ **Concertation :**

Le projet de PLUi revêt un enjeu fort en terme de concertation. Ce projet représente un des grands projets de l'agglomération des Sables d'Olonne et touche au plus près des intérêts des habitants et de tous les acteurs du territoire.

En application des articles L.103-2, L.103-3 et L.103-4 du code de l'urbanisme, l'organe délibérant doit fixer les modalités de la concertation qui permettront d'associer l'ensemble des habitants, les associations locales et les autres personnes concernées à l'élaboration du document pendant toute la durée de la procédure. Cette concertation doit permettre à chacun :

- D'avoir accès à une information claire tout au long de la procédure,
- D'alimenter la réflexion et d'enrichir le projet,
- De formuler des observations et des propositions,
- De partager et de s'approprier le projet de territoire.

Ainsi les modalités de la concertation envisagées associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme sont les suivantes :

### ***Pour informer***

- Mise en place d'une page internet dédiée à l'élaboration du PLUi, et ce afin de centraliser les informations relatives à ce projet (supports, calendrier, date de réunions ;
- Rédaction d'article dans « l'Agglo et vous » pour informer la population sur l'avancée du projet ;
- Annonce sur le site internet de LSOA et des communes concernées de tous les événements ouverts au public ainsi que dans un journal local ;
- Mise en place de panneaux d'exposition à chaque étape de la procédure à travers une exposition itinérante ; ces panneaux seront également disponibles sur la page dédiée à l'élaboration du PLUi.

### ***Pour échanger***

- Organisation d'une réunion publique à chaque étape du projet (Diagnostic, PADD, Projet) à l'échelle intercommunale dans un objectif d'échange, de partage de l'information et de participation du public sur les grandes étapes de l'élaboration du PLUi ;
- Organisation d'ateliers thématiques et participatifs tout au long de la procédure de PLUi.

### ***Pour s'exprimer***

Le public pourra s'exprimer et faire connaître ses observations tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi selon les modalités suivantes :

- Mise en place d'un registre de concertation au siège de LSOA et des mairies accompagnant le dossier de concertation jusqu'à l'arrêt du projet ;
- Possibilité d'adresser ses remarques par courrier postal au sièges des Sables d'Olonne Agglomération au 3, avenue Carnot – BP80391 – 85108 LES SABLES D'OLONNE CEDEX jusqu'à l'arrêt du projet ;
- Création d'une adresse mail dédiée pour permettre à la population de s'exprimer tout au long de la procédure ;
- Oralement lors des réunions publiques et des ateliers thématiques.

La concertation préalable se déroulera sur le temps d'élaboration du PLUi, c'est-à-dire du lancement à l'arrêt du projet. Un bilan de la concertation sera tiré au plus tard au moment de l'arrêt du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Le projet de PLUi sera ensuite soumis à enquête publique.

*Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-1 et L.5211-9*

*Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.111-3, L.132-7, L.132-9, L.151-1 et suivants, L.153-1 et suivants*

*VU le Schéma de Cohérence Territorial approuvé le 20 février 2008*

*Vu la révision du SCOT prescrite par délibération en date du 10 novembre 2015 et 29 septembre 2017*

*Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de l'agglomération*

*Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est tenue le 13 janvier 2020 et qui a permis d'arrêter les modalités de concertation entre les Sables d'Olonne Agglomération et les communes*

*Considérant les objectifs poursuivis par l'Agglomération des Sables d'Olonne dans le cadre de l'élaboration du PLUi mentionnées ci-avant*

*Considérant l'association des communes membres telle que définie précédemment*

*Considérant les objectifs et les modalités de la concertation présentées ci-dessus*

**Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire (abstention de Nicole LANDRIEU) :**

- **DE PRESCRIRE l'élaboration du PLUi sur l'ensemble du territoire intercommunal selon les objectifs précédemment définis,**
- **D'APPROUVER les objectifs ainsi développés selon l'exposé des motifs et le contenu détaillés ci-dessus,**

**L'ensemble de ces objectifs constitue la phase actuelle de la réflexion intercommunale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à l'élaboration du PLUi,**

- **D'ARRETER les modalités de collaboration « Les Sables d'Olonne Agglomération » avec les communes membres durant l'élaboration du projet et telles qu'exposées ci-avant,**
- **DE MODIFIER la charte de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne tel qu'annexée à la présente délibération**
- **D'ARRETER conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation telles qu'énoncées précédemment durant toute l'élaboration du projet de PLUi,**
- **DE CONFIER conformément aux règles des marchés publics une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du PLUi à un cabinet d'urbanisme et déléguer la signature du marché à Monsieur le Président ou à son représentant ayant reçu délégation,**
- **DE SOLLICITER l'Etat, conformément à l'article L.132-15 du Code de l'urbanisme, afin qu'une dotation soit allouée à la collectivité pour compenser les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLUi,**
- **DE PRECISER que les crédits nécessaires à l'élaboration du PLUi sont inscrits au budget de l'exercice 2020 en section investissement,**
- **D'ASSOCIER à l'élaboration du PLUi, les personnes publiques citées aux articles L.132-7 et suivants, et L.132-10 du code de l'urbanisme,**
- **DE CONSULTER au cours de la procédure, si elles le demandent, les personnes publiques prévues au titre des articles L.132-12 et L.132-13,**
- **DE DIRE que la présente délibération sera notifiée conformément aux articles L.132-9 et suivants et L.153-11 du Code de l'urbanisme,**
- **DE DIRE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège des Sables d'Olonne Agglomération et dans les mairies des communes membres, ainsi que des mentions dans deux journaux diffusés dans le département conformément aux articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme,**
- **DE CHARGER Monsieur le Président ou son représentant ayant reçu délégation, de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

*Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits*



**Yannick MOREAU**

*Président*

*Les Sables d'Olonne Agglomération*

*NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*

*Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :*

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*