

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt-deux, le vingt juillet à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire dûment convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Patrice PAGEAUD.

Membres en exercice : 32  
Membres présents : 18  
Date de la convocation : 13/07/2022  
Nombre de votants : 20

Présents Emmanuelle BOUTOLLEAU, Isabelle CHAIGNE, Dominique DURAND, Emmanuel FERRE, Nathalie FRAUD, Bernard GAUVRIT, Chantal GUERINEAU, Guillaume MALLARD, Florence MASSON, Sarah MICHON, Patrice PAGEAUD, Michel PAILLUSSON, Sébastien PAJOT, Jean-François PEROCHEAU, Peggy POTEREAU, Jacques RABILLE, Didier RETAILLEAU et Michel VALLA lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Excusés Olivier BIRON, Joël BRET, Anne DE PARSEVAL, Emmanuelle MAILLOCHEAU (donne pouvoir à Nathalie FRAUD) et Mickaël ONILLON (donne pouvoir à Didier RETAILLEAU),

Absents Carine BOMPERIN, Martial CAILLAUD, Odile DEGRANGE, Cécile GUILLOTEAU, Jean-Michel LAUNAY, Josiane NATIVELLE, Joël PERROCHEAU, Guy RAPITEAU et Sarah RENAUD

Secrétaire de réunion Michel PAILLUSSON

### **Délibération RGLT\_22\_685\_144**      **PRESCRIPTION DE LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLUIH AYANT POUR OBJECTIF DE CREER PLUSIEURS STECAL**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUIH) a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 26 février 2020.

Monsieur le Président expose au Conseil Communautaire qu'il apparaît nécessaire de faire évoluer le PLUIH, par la création de 4 STECAL sur plusieurs communes, sans toutefois porter atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ceux-ci se justifient par l'émergence de nouveaux projets développés à l'issue de l'approbation du PLUIH :

#### **- STECAL tourisme rural aux Raymondières (La Chapelle-Hermier) :**

En 2020, les propriétaires de la parcelle A 868, sur laquelle se situe leur habitation et la grange annexe, ont acquis la stabulation toute proche, un hangar et 4ha de terres agricoles, pour répondre à deux objectifs :

- développer deux activités agricoles : production de chanvre bien être (installé en 2020) et élevage de poulet (installation prévue en 2022),
- développer une activité de tourisme nature et insolite haut de gamme.

L'activité agricole de la structure se veut complémentaire en terme de revenus et d'activités au projet touristique, justifiant la nécessité d'un STECAL.

Compte-tenu de l'orientation biologique et écologique de l'exploitation agricole, le projet touristique qui y sera associé sera bénéfique pour l'entreprise agro-touristique (préservation des mares, plantation d'arbres, création d'un verger, hébergements sans fondation déplaçables, phyto-épuration, récupération des eaux de pluie, aucune utilisation de produits phytosanitaires, aucune création de zone imperméabilisée, utilisation de matériaux non-traités...).

Le projet sera composé de trois zones principales :

- La parcelle A0533 d'une superficie de 1ha sera divisée en 10 emplacements dédiés aux hébergements, un chemin d'accès, des espaces de stationnement perméables, un espace de jeux, un verger (50 arbres plantés entre 2020 et 2021),
- Un espace de service et d'accueil sur la parcelle A0868 et A0762 : épicerie, accueil, espace de détente, dégustation des produits de la ferme (poulets/frites,...),
- Des équipements d'accueil pour les chevaux sur la parcelle A0871 (sellerie, stabulation, prairie,...).

#### - STECAL La Biosphère (Beaulieu sous la Roche) :

Le secteur de projet identifié par LABIØSPHERE, à l'origine de ce motif de révision accélérée, se situe à l'est de la Commune de Beaulieu-sous-la-Roche, en sortie de ville. Il s'agit d'un projet de ferme permacole et pédagogique, qui s'articulera autour de 3 pôles :

1. Un pôle production bio, doté d'une serre maraîchère, destinée à la vente aux particuliers.
2. Un pôle pédagogique sur le site de la Maladrerie, au milieu naturel diversifié (un étang, de nombreuses haies bocagères et une zone de prairie qui pourrait devenir l'espace de production maraîchère.
3. La "SPHERE", un dôme géodésique sur pilotis de 75m<sup>2</sup> environ (10m de diamètre sur 6m de haut) permettant d'accueillir les groupes pour des activités pédagogiques pour les enfants et adolescents (accueil scolaire et centre de loisirs). Un secteur en aval accueillera des « hôtels » à animaux, dont une basse-cour de volailles pour compléter la sensibilisation à l'économie circulaire. A moyen terme, la ferme pourra aussi accueillir des rencontres entre amateurs et professionnels du jardin, de la permaculture, de l'agroforesterie ou encore de l'arboriculture...

Le projet s'appuie sur les parcelles AH0105 et AH0130, desservies de part et d'autre par la rue du stade, à la sortie du bourg, dans la direction de Venansault. La totalité du périmètre se situe en zone naturelle du PLUi-H en vigueur. Il s'agit d'une zone tampon non artificialisée entre deux zones urbaines du bourg (zone Ub et Us). Les surfaces identifiées par le projet sont celles des deux parcelles incluses dans leur intégralité, soit un total de 2,27 ha à reclasser. L'activité de maraichage bio en soi ne nécessiterait pas de STECAL. En revanche, la dimension pédagogique prégnante le justifie.

#### - STECAL Elagueurs de Vendée à Saint Julien des Landes :

L'entreprise d'élagage de Saint Julien des Landes, implantée au lieu-dit La Sainte Jeanne, sur la parcelle A2609, d'une surface de 8800 m<sup>2</sup>, et aujourd'hui appelée « Elagueurs de Vendée » a besoin de locaux supplémentaires. Le projet repose sur l'extension du bâtiment existant sur 83 m<sup>2</sup> et la construction d'un préau annexe de 60 m<sup>2</sup>. Le site est classé en zone agricole. Du fait de son statut non agricole, les extensions projetées ne sont pas compatibles avec le PLUiH. Pour autant, s'agissant d'une activité en place existante depuis plus de trente ans et en lien direct avec la nature, la pérennisation du site sous la forme d'un STECAL paraît évidente et juste.

Il s'agirait donc d'autoriser cette extension de 143 m<sup>2</sup> ainsi que d'autres éventuelles dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (dont les 143 m<sup>2</sup> actuellement en projet), étant entendu que la destination des locaux demeurera à vocation économique exclusivement, sans possibilité d'y aménager un logement de fonction.

#### - STECAL local chasseurs à La Chapelle-Hermier :

L'ancienne déchetterie intercommunale de la Chapelle-Hermier est actuellement désaffectée de tout usage. Bien que située en zone A du PLUiH, car isolée, la partie circulations et quais de cette ancienne déchetterie est traitée en enrobé et en béton, donc totalement étanche et impropre à un retour à un usage naturel. Parallèlement, l'association de chasse s'est manifestée pour utiliser un

des anciens quais de déchargement dans l'objectif de construire un local de rassemblement, utile notamment pour l'organisation des battues d'animaux diligentées par la Préfecture.

Eût égard à la désaffectation de cet espace, il conviendrait de classer en NLI la partie technique de l'ancienne déchetterie, qui serait alors affectée en stationnements pour les véhicules de chasseurs et local associatif.

Afin de faire évoluer le PLUIH sur les quatre points sus visés, il y a lieu de prescrire une révision accélérée (n°2) du document d'urbanisme en application de l'article L 153-34 du code de l'urbanisme. L'objectif de cette révision accélérée n°2 est de procéder au reclassement des zones A et N intéressant les quatres secteurs :

- reclassement de A (zone agricole) en NLt (zone naturelle d'espaces d'accueil touristiques) des parcelles A0533, A0868, A0871 et A0762, pour le STECAL tourisme rural aux Raymondières, à la Chapelle-Hermier, dans la limite de la création de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
- reclassement de N (zone naturelle) en NLI (zone naturelle d'espaces de loisirs et d'accueil du public) des parcelles AH0105 et AH0130 pour le STECAL La Biosphère à Beaulieu sous la Roche, dans la limite de la création de 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
- reclassement de A (zone agricole) en NX (activités économiques isolées) de la parcelle A2609, pour le STECAL Elagueurs de Vendée à St Julien des Landes, concernant des extensions à vocation économiques, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire créée de 500 m<sup>2</sup>.
- reclassement de A (zone agricole) en NLI (zone naturelle d'espaces de loisirs et d'accueil du public) de la parcelle A0617, pour le STECAL local chasseurs à La Chapelle-Hermier, sur la partie imperméabilisée, dans la limite de la création de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

Cette révision accélérée est menée en parallèle de cinq autres sujets ainsi qu'une modification du PLUIH, l'ensemble étant soumis à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. En préalable à cette enquête publique et en application des articles L.103-2 à L.103-6, une concertation sur la globalité des sujets sera organisée avec les personnes publiques associées, les habitants et associations locales.

Le bilan de cette concertation sera soumis en même temps que l'arrêt du projet, à délibération du conseil communautaire.

Enfin, le dossier de modification et les révisions accélérées feront ensuite l'objet d'un examen conjoint par l'État et les Personnes Publiques Associées avant d'être soumis à enquête publique sur l'ensemble des communes.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le président,

**VU** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,

**VU** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-34, R.153-20 et R.153-21,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUIH) approuvé par délibération du conseil communautaire du Pays des Achards le 26 février 2020.

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à la majorité (2 abstentions) :**

- **De prescrire la révision accélérée n° 2 du PLUIH, ayant pour objectif de procéder au reclassement des zones A et N intéressant quatre secteurs :**
  - reclassement de A (zone agricole) en NLt (zone naturelle d'espaces d'accueil touristiques) des parcelles A0533, A0868, A0871 et A0762, pour le STECAL tourisme rural aux Raymondères, à la Chapelle-Hermier, dans la limite de la création de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
  - reclassement de N (zone naturelle) en NLI (zone naturelle d'espaces de loisirs et d'accueil du public) des parcelles AH0105 et AH0130 pour le STECAL La Biosphère à Beaulieu sous la Roche, dans la limite de la création de 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
  - reclassement de A (zone agricole) en NX (activités économiques isolées) de la parcelle A2609, pour le STECAL Elagueurs de Vendée à St Julien des Landes, concernant des extensions à vocation économiques, dans la limite de 30% de la surface plancher existante et d'une emprise au sol supplémentaire créée de 500 m<sup>2</sup>.
  - reclassement de A (zone agricole) en NLI (zone naturelle d'espaces de loisirs et d'accueil du public) de la parcelle A0617, pour le STECAL local chasseurs à La Chapelle-Hermier, sur la partie imperméabilisée, dans la limite de la création de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
- **D'adopter les modalités de concertation suivantes, afin de permettre au public de s'exprimer sur le projet de révision :**
  - Mise à disposition auprès du public, durant un mois, du dossier sur l'ensemble des sites internet des communes et de la Communauté de communes, d'une adresse internet dédiée et d'un cahier d'observations dans l'ensemble des mairies ainsi qu'au siège de la Communauté de communes.
  - Information dans les journaux locaux.
- **D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de cette présente délibération,**

La présente délibération sera transmise au Préfet de la Vendée, fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal. Elle sera notifiée Personnes Publiques Associées :

- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture,
- au président du Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan, en charge du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),
- aux neuf maires des communes du Pays des Achards,
- aux présidents des communautés de communes et communautés d'agglomération limitrophes du Pays des Achards,
- au président du CNPF (en cas de réduction des espaces forestiers),
- au directeur de L'INAO.

Fait et délibéré les jour, mois et an que susdits,  
Pour extrait conforme.  
Le Président,  
Patrice PAGEAUD

