



**Sud Vendée Littoral**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**EXTRAIT DU COMPTE RENDU DES DÉLIBÉRATIONS  
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
Séance du 18 novembre 2021**

L'an deux mille vingt et un, le jeudi 18 novembre à 18h35, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral s'est réuni, Rond-point de la Delphine, 85580 Saint Michel en l'Herm, sous la présidence de Madame HYBERT Brigitte.  
Délégués en exercice : 72

**Membres titulaires présents :**

**L'AIGUILLON SUR MER** : Madame EVENO Fleur  
**BESSAY** : Monsieur SOULARD Jean-Michel  
**LA BRETONNIERE LA CLAYE** : Monsieur MARCHEGAY David  
**LA CAILLIERE SAINT HILAIRE** : Monsieur PUAUD Maurice  
**CHAILLE LES MARAIS** : Madame FARDIN Laurence  
**CHAMPAGNE LES MARAIS** : Monsieur LANDAIS Bernard et Madame RENARD Leslie  
**CHASNAIS** : Monsieur PRAUD Gérard  
**CHATEAU GUIBERT** : Monsieur BERGER Philippe et Madame MARTIN-BARLIER Marie-Hélène  
**L'ILE D'ELLE** : Monsieur BLUTEAU Joël et Madame ROBIN Hélène  
**LA JAUDONNIERE** : Monsieur PELLETIER Yann  
**LAIROUX** : Monsieur GINAUDEAU Cédric  
**LUÇON** : Messieurs BONNIN Dominique, BOUGET Arnaud, CHARPENTIER Arnaud, CHARRIER Jean-Philippe, Mesdames LEGOFF Stéphanie et THIBAUD Yveline  
**LES MAGNILS REIGNIERS** : Madame FOUILLET Michèle et Monsieur VANNIER Nicolas  
**MAREUIL SUR LAY DISSAIS** : Madame BAUD Patricia, Messieurs GENDRONNEAU Patrice et JULES Vincent  
**MOREILLES** : Madame BARRAUD Marie  
**MOUTIERS SUR LE LAY** : Madame HYBERT Brigitte  
**PEAULT** : Madame MOREAU Lisiane  
**LES PINEAUX** : Monsieur PAQUEREAU Pascal  
**SAINT AUBIN LA PLAINE** : Monsieur GAUVREAU Dominique  
**SAINT DENIS-DU-PAYRE** : Madame FLEURY Gaëlle  
**SAINT JUIRE CHAMPGILLON** : Madame BAUDRY Françoise  
**SAINT MICHEL-EN-L'HERM** : Madame PEIGNET Laurence  
**SAINTE GEMME LA PLAINE** : Monsieur CAREIL Pierre  
**SAINTE HERMINE** : Monsieur BARRE Philippe, Mesdames GUINOT Marie-Thérèse et POUPET Catherine  
**SAINTE PEXINE** : Monsieur GANDRIEU James  
**SAINTE RADEGONDE DES NOYERS** : Monsieur FROMENT René  
**THIRE** : Madame DENFERD Catherine  
**LA TRANCHE SUR MER** : Madame PIERRE Béatrice et Monsieur THIBAUD Gérard  
**TRIAIZE** : Monsieur BARBOT Guy  
**VOUILLE LES MARAIS** : Monsieur DENECHAUD Christian

**Membres suppléants présents :**

**CORPE** : Monsieur PRIOUZEAU Michel en remplacement de Madame ARTAILLOU Nathalie

**GRUES** : Monsieur ROBERT Brice en remplacement de Monsieur WATTIAU Gilles

**LA REORTHE** : Monsieur FORTIN Christophe en remplacement de Madame GROLLEAU Magalie

**Pouvoirs :**

**LA FAUTE SUR MER** : Monsieur HUGER Laurent ayant donné pouvoir à Madame HYBERT Brigitte

**LUÇON** : Madame BERTRAND Olivia ayant donné pouvoir à Monsieur CHARPENTIER Arnaud

**LUÇON** : Monsieur HEDUIN François ayant donné pouvoir à Monsieur BONNIN Dominique

**LUÇON** : Monsieur LESAGE Denis ayant donné pouvoir à Monsieur CHARRIER Jean-Philippe

**LUÇON** : Madame PARPAILLON Fabienne ayant donné pouvoir à Madame THIBAUD Yveline

**LUÇON** : Madame SAUSSEAU Martine ayant donné pouvoir à Monsieur BOUGET Arnaud

**LUÇON** : Madame SORIN Annie ayant donné pouvoir à Madame LE GOFF Stéphanie

**NALLIERS** : Madame LACOLLEY Ninon ayant donné pouvoir à Madame FOUILLET Michèle

**SAINT MICHEL-EN-L'HERM** : Monsieur PELAUD Erick ayant donné pouvoir à Madame PEIGNET Laurence

**SAINT MICHEL-EN-L'HERM** : Monsieur SAUTREAU Eric ayant donné pouvoir à Monsieur MARCHEGAY David

**SAINTE GEMME LA PLAINE** : Madame THOUZEAU Isabelle ayant donné pouvoir à Monsieur CAREIL Pierre

**LA TRANCHE SUR MER** : Monsieur KUBRYK Serge ayant donné pouvoir à Madame PIERRE Béatrice

**Excusés :**

**L'AIGUILLON SUR MER** : Monsieur PIEDALLU Jean-Michel

**CHAILLE LES MARAIS** : Monsieur METAIS Antoine

**LA CHAPELLE THEMER** : Monsieur PELLETIER David

**LA COUTURE** : Monsieur PRIOUZEAU Thierry

**LE GUE DE VELLUIRE** : Monsieur MARQUIS Joseph

**NALLIERS** : Monsieur FABRE Bruno et Madame JOLLY Martine

**PUYRAVAULT** : Madame VIGNEUX Charlotte

**ROSNAY** : Madame AULNEAU Bergerette

**SAINT ETIENNE DE BRILLOUET** : Monsieur MARCHETEAU Jacky

**SAINT JEAN DE BEUGNE** : Monsieur GUILBOT Johan

**SAINT MARTIN LARS EN SAINTE HERMINE** : Monsieur ALLETRU Joseph-Marie

**LA TAILLE** : Monsieur LAMY Judicaël

Date de la convocation : le 10 novembre 2021

Nombre de Conseillers présents : 47

Nombre de Conseillers ayant donné POUVOIR : 12

Excusés : 13

Quorum : 37

Nombre de votants : 59

---

## 212\_2021\_11 URBANISME – Prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Château-Guibert portant ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

---

### Rapporteur : Monsieur Dominique BONNIN

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;  
**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n°2016-DRCTAJ/3-688 du 28 décembre 2016, portant création de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n°2017-DRCTAJ/3-842 du 26 décembre 2017, approuvant les statuts de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n°2019-DRCTAJ/PIEL-244 du 23 mai 2019, portant modification des statuts de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n°2021-DRCTAJ-394 du 25 juin 2021, portant modification des statuts de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;  
**Vu** le PLU de la Commune de Château-Guibert approuvé le 26 février 2014 ;  
**Vu** la délibération n°2020\_58 du 14 octobre 2020 du Conseil Municipal de Château-Guibert, sollicitant la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral pour prescrire la modification n°1 du PLU communal ;  
**Vu** l'avis favorable de la Commission Aménagement – ScoT – PLUi de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral du 6 octobre 2021 pour lancer une telle procédure ;  
**Vu** l'avis favorable du Bureau de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral du 9 novembre 2021 pour lancer une telle procédure.

**Considérant** que la Commune souhaite ouvrir en partie à l'urbanisation la zone 2AU du Pont Eneau pour y implanter un lotissement et répondre ainsi au manque de terrains disponibles ;

**Considérant** qu'un tel projet nécessite une modification du PLU car celui-ci :

- ne remet pas en cause les orientations du PADD,
- n'a pas vocation à réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- n'entraîne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ne consiste pas à ouvrir une zone 2AU dont la création remonte à plus de 9 ans,
- ne crée pas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Considérant** le développement urbain de la Commune de Château-Guibert de ces dernières années entraînant une forte pression foncière sur son territoire.

En préalable, il est rappelé que la Commune de Château-Guibert est dotée d'un PLU approuvé le 26 février 2014 et qu'elle a sollicité la Communauté de Communes afin d'ouvrir partiellement une zone à urbaniser de type 2AU, à la Mainborgère.

Ce secteur de la commune a été identifié comme le pôle principal d'urbanisation de la Commune dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'ouverture d'une zone 2AU nécessite notamment de justifier des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbaines.

## **Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone au titre du L.153-38 du Code de l'Urbanisme**

De par sa position géographique avantageuse, la Commune de Château-Guibert est attractive pour les actifs souhaitant bénéficier de la proximité des bassins de vie de Luçon et la Roche-sur-Yon. Aussi, il est constaté, par le service instructeur de la Communauté de Communes, une véritable dynamique sur cette commune avec une moyenne de 8 constructions neuves à usage d'habitation par an sur la période 2015/2020 ainsi qu'un faible taux de vacance (5 % en 2018).

Concernant les capacités d'urbanisation du PLU, elles sont très limitées.

En effet, il faut noter, qu'au niveau des deux zones classées en 1AU sur le secteur de la Mainborgère, l'une est occupée par un lotissement communal déjà commercialisé, l'autre en cours d'urbanisation par un propriétaire privé suite à la délivrance d'un permis d'aménager.

De même, concernant les dents creuses existantes au moment de l'approbation du document, celles-ci sont aujourd'hui comblées ou en phase de l'être et les possibilités de densification de l'enveloppe urbaine sont donc particulièrement restreintes. En effet, au niveau du bourg et du village de Bellenoue, les parcelles restantes ont toutes fait l'objet d'un certificat d'urbanisme ou sont en projet d'acquisition pour la réalisation d'une construction. Seule une parcelle reste encore sans projet car celle-ci comprend des difficultés techniques pour se raccorder à l'assainissement collectif du fait de la proximité du barrage du Marillet. Toutefois, la municipalité est en cours de négociation pour l'acquérir et l'investir.

Quant aux quelques dents creuses qui restent encore sur le site de la Mainborgère, il s'agit pour la plupart de fonds de jardin. On peut noter, toutefois, un nombre croissant de divisions parcellaires.

Par ailleurs, il est important d'indiquer que cette zone 2AU bénéficie aujourd'hui des réseaux permettant de l'ouvrir à l'urbanisation. En effet, en profitant de l'aménagement du lotissement communal « Les Rivières » situé dans le même secteur, des voies et réseaux ont été mis en place. La densité prévue est de 15 logements à l'hectare, ce qui correspond aux objectifs inscrits dans le PADD.

Enfin, il faut noter que l'ouverture de la zone 2AU est partielle. Aussi, seul 1.5 hectare est ouvert sur les 4,6 que compte la zone. Cette consommation raisonnée permet de n'urbaniser aucune terre exploitée.

**Monsieur BERGER Philippe et Madame MARTIN-BARLIER Marie-Hélène ne prennent pas part au vote.**

**Les membres du Conseil communautaire, à la majorité des votes, décident :**

- ✓ **DE PRESCRIRE** la procédure de modification n°1 du PLU de la Commune de Château-Guibert ;
- ✓ **DE DIRE** que la modification a pour objet :
  - l'ouverture à l'urbanisation d'environ 1,5 hectares de la zone 2AU du Pont Eneau qui totalise une surface de 4,6 hectares,
  - la mise à jour de l'OAP n°2 en vigueur sur ce secteur,
  - la suppression de l'emplacement réservé n°1 qui n'est plus adapté à l'aménagement de la zone,
  - la mise à jour du rapport de présentation et notamment le tableau des surfaces et la liste des emplacements réservés.

- ✓ **D'INDIQUER** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet et notifiée aux PPA, fera l'objet d'un affichage au siège de Sud Vendée Littoral et en Mairie de Château-Guibert durant un mois, et mention sera faite dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Luçon, le 25 novembre 2021

La Présidente,

Brigitte HYBERT

Délibération certifiée exécutoire  
Compte tenu de la télétransmission  
En sous-préfecture le 29/11/2021  
Et de la publication le 29/11/2021



*Hybert*



*Hybert*