

COMMUNAUTE DE COMMUNES CENTRE MAUGES



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## INTERCOMMUNAL

### (PLUi)

DOSSIER  
DE CONCERTATION

Communauté de communes du Centre Mauges  
ZI La Grande Lande ANDREZÉ – CS 10063- 49602 BEAUPRÉAU CEDEX



## Préambule

Les règles **générales d'aménagement et d'urbanisme** sont définies par l'article L110 du Code de l'Urbanisme, qui précise :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*



## Sommaire

Introduction .....	7
1. <b>Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?</b> .....	9
1.1 Définition et objectifs d'un PLUi .....	9
1.2 Contenu d'un PLUi .....	10
2. <b>Pourquoi élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et non pas des Plans Locaux d'Urbanisme communaux ?</b> .....	16
3. <b>Le cadre législatif du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal</b> .....	17
4. <b>La situation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal au regard des documents d'urbanisme « supérieurs »</b> .....	18
5. <b>Quelle suite pour la concertation ?</b> .....	21
ANNEXES .....	23
TABLE DES SIGLES ET ABREVIATIONS .....	23



## Introduction

**Prévu par l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a pour but d'associer dans une démarche de concertation, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées, et ce pendant toute la durée du projet.**

**Ce PLUi concerne l'actuel périmètre de la Communauté de Communes Centre Mauges et a été prescrit dans la délibération n°2015-28, le 26 mars 2015, lors de la séance du Conseil Communautaire.**

Les objectifs de la concertation :

- Informer le plus largement possible tous les publics concernés par le PLUi,
- Ecouter les avis de la population et de ses représentants, pour mieux prendre en compte les **sensibilités en termes d'usages, d'environnement ainsi que les attentes et enjeux socio-économiques.**





# 1. Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?

## 1.1 Définition et objectifs d'un PLUi

Selon le Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité : « Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

Si le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire communautaire, on parle alors de PLU intercommunal ou communautaire (PLUi). »

Il est écrit ainsi dans le Code de l'Urbanisme : « les plans locaux d'urbanisme (intercommunaux) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels

prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. » **Code de l'Urbanisme**, article L121-1.

## 1.2 Contenu d'un PLUi

**D'après l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :** « *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains.* »

**En définitive, voici un résumé des pièces constitutives d'un PLUi :**

Le Rapport de Présentation, regroupant le diagnostic territorial, qui permet de mettre en évidence les atouts et points d'améliorations d'un territoire, ainsi que ses enjeux. Ce rapport de présentation est complété par les justifications et explications des choix retenus pour le projet de territoire, ainsi que les incidences de ce projet **occasionnées sur l'environnement**.

**D'après l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme :** « *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.*

*Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.*

*Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* »

Le **Projet d'Aménagement de Développement Durable** (PADD), exposant la stratégie, les orientations générales et le projet de territoire décidés par les élus.

**D'après l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme** : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) qui permettent de maîtriser le développement urbain **puisqu'elles sont soumises à des prescriptions d'aménagement qui s'appliquent** à tous constructeurs, publics comme privés. Ces prescriptions peuvent concerner les typologies et formes de bâti, la densité de ces bâtis, des obligations environnementales et végétales etc.

**D'après l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme** : « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.*

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

Le zonage et le règlement. A l'issue du PADD définit, la concrétisation de ce projet peut être établie. Chaque parcelle du territoire est définie dans un zonage au vu de ses caractéristiques et enjeux. C'est l'objectif du règlement du PLUi.

Parmi ces zonages, il existe :

- Zonage U : zone urbaine
- Zonage AU (1AU et 2AU): zone à urbaniser, à court et long terme. Attention, parmi ces zones, les 2AU ne sont pas constructibles immédiatement.
- Zonage A : zone agricole,
- Zonage N : zone naturelle.
- Des sous zonages, ou des zonages bien plus ciblés peuvent exister.

Chacun de ces zonages est soumis à des caractéristiques précises, en fonction de leur vocation. En effet le PLUi cadre l'instruction des autorisations d'urbanisme notamment des permis de construire, puisqu'il détermine l'usage de l'occupation des sols.

Voici les thèmes qui doivent être détaillés pour chacun des zonages :

- **L'usage du sol (ce qui est strictement interdit et ce qui est autorisé),**
- Les équipements des terrains : voiries, accès et dessertes par les réseaux,
- **L'implantation des constructions, leur hauteur,**
- **Les aspects extérieurs des constructions et l'aménagement des abords,**
- Les règles de stationnement,
- **Les aménagements d'espaces libres et plantations,**
- Le cas échéant les obligations en termes de performance énergétique et environnementale et en **termes d'infrastructures et réseaux de communication électroniques.**

D'après l'article L123-1-5 « I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II.-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité

*avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*III.- Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :*

*1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;*

*2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;*

*3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;*

*4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;*

*5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;*

*6° Définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.*

*IV.-Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :*

*1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;*

*2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L.*

2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

V.-Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

Les annexes, **avec les Servitudes d'Utilité Publique, les Emplacements Réservés**, le zonage **d'assainissement**, etc.

## 2. Pourquoi élaborer un **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** et non pas des Plans **Locaux d'Urbanisme** communaux ?

Si les communes répondent quotidiennement aux besoins de services de proximité, il apparaît que les bassins de vie se sont élargis. Ainsi, le lieu de domicile, de travail, des activités sportives et culturelles sont dispersés sur des territoires plus larges **qu'auparavant**. Les communes doivent, de ce fait, réfléchir et coopérer ensemble pour accompagner ces changements de modes de vie.

Ce projet de PLUi, qui répond aux nouveaux besoins liés à l'évolution des modes de vie, renforce la coopération des communes au sein de l'intercommunalité. Cette nouvelle échelle permet, à terme, d'acquiescer une culture commune. **Il ne s'agit donc pas de juxtaposer les PLU communaux pour aboutir à un PLUi, mais de réfléchir collectivement pour bâtir un projet d'ensemble coordonné et cohérent.**

Conscient de ces avantages, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a incité, dès son approbation le 8 juillet 2013, les Communautés de Communes à s'orienter vers des PLUi.

---

Il est à noter que nos 10 communes ont validé en date du 2 juillet 2015, la création d'une commune nouvelle sur ce même périmètre dont le nom sera Beaupréau-en-Mauges. Par cette **décision et puisqu'il n'y aura plus qu'une seule commune, le PLUi se transformera de facto en PLU. Peu d'incidences dans son fond comme dans sa forme n'interviendront lors de ce changement, le 15 décembre 2015.**

---

Voici le périmètre du PLUi, intervenant sur les dix communes de la Communauté de Communes :

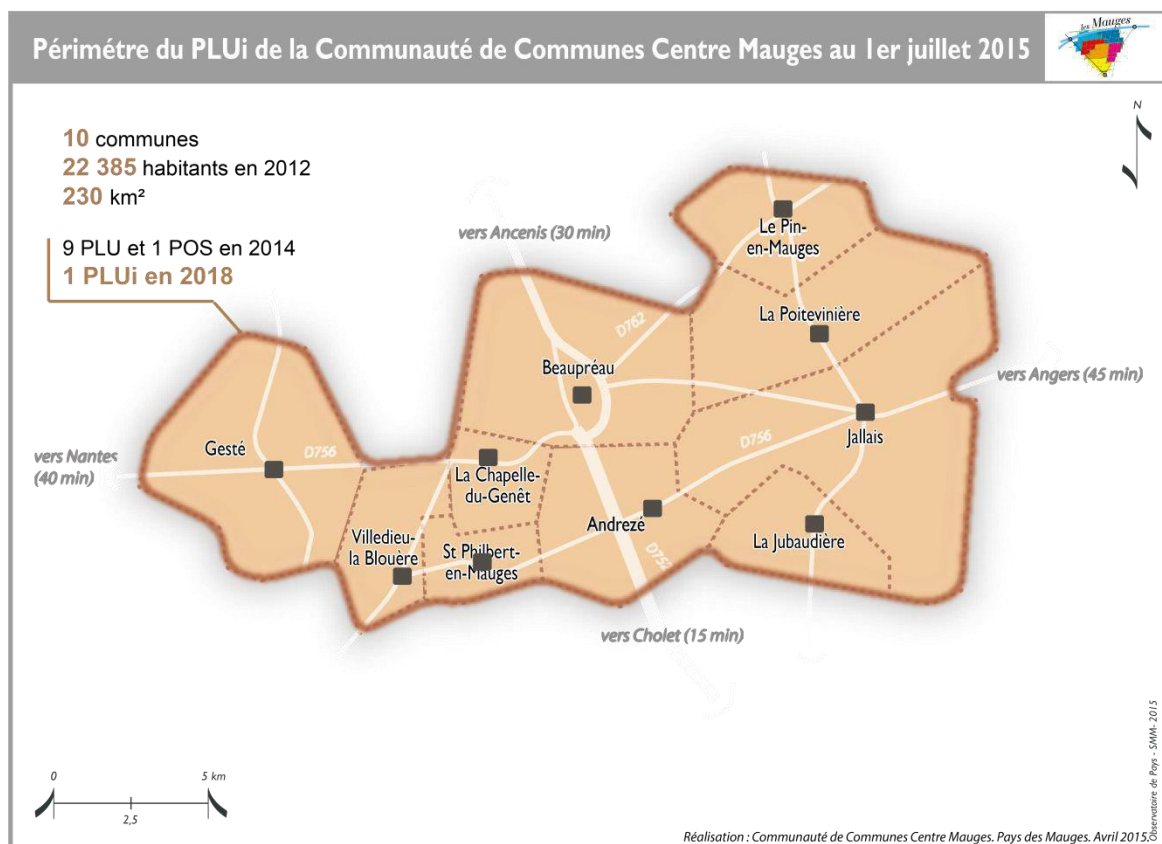


Figure 1 : Périmètre du PLUi de la CCCM au 1/07/15. Source : CCCM



De par cette nouvelle échelle, une coopération avec les territoires voisins est ainsi plus facilitée, comme avec Montrevault Communauté, la Communauté de Communes Moine et Sèvre etc.

### 3. Le cadre législatif **du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II, a institué le PLU intercommunal comme la règle, le PLU communal devenant, de ce fait, l'exception. Néanmoins si cette loi a incité les PLUi, elle ne les a pas obligés pour autant.

**C'est avec la loi** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), du 24 mars 2014, que le PLUi est imposé. Les communes doivent transférer cette compétence aux intercommunalités. En effet, si dans un délai de 3 ans après la publication de cette présente loi (soit le 27 mars 2017), les **communautés de communes ou communautés d'agglomérations qui ne** sont pas encore compétentes **du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**, le deviennent de plein droit, **sauf opposition d'au moins un** quart des communes membres représentant au moins 20% de la population.

Consciente de ce changement, la Communauté de Communes Centre Mauges a anticipé ce transfert de compétence (délibération n°2014-10), **en précisant d'activer celle-ci** le 15 septembre 2014. De plus, la Communauté de Commune a délibéré la prescription du PLUi, en Conseil Communautaire le 26 mars 2015 (délibération n°2015-28).

#### 4. La situation du Plan **Local d'Urbanisme Intercommunal** au regard des documents **d'urbanisme** « supérieurs »

Le **PLUi s'inscrit** dans un cadre juridique complexe avec une hiérarchie entre chacun de ces documents. De **nombreux documents s'imposent** au PLUi.

Dans une logique descendante, les grandes orientations régionales doivent être prises en compte par les documents supra communaux, comme ici le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). **Toute autorisation d'urbanisme** (déclaration préalable, permis de construire, **permis d'aménager...**) doit être strictement conforme avec **les règles d'occupation du sol** telles que définies par le PLUi.

Quelques définitions sur les notions des rapports entre chaque document :

- PRISE EN COMPTE (+) : le document ne doit pas ignorer les objectifs généraux du document de portée supérieure. Exemple : prise en compte du SRCE dans le SCoT.
- COMPATIBILITE (++) : les dispositions du document ne doivent pas faire obstacle à **l'application des dispositions** du document de portée supérieure. Exemple : comptabilité du PLUi avec le SCoT ou du SCoT avec un SAGE
- CONFORMITE (+++) : traduction conforme du plan, norme ou loi de portée supérieure. Exemple : conformité entre un permis de construire et un PLUi.

Schéma explicatif :

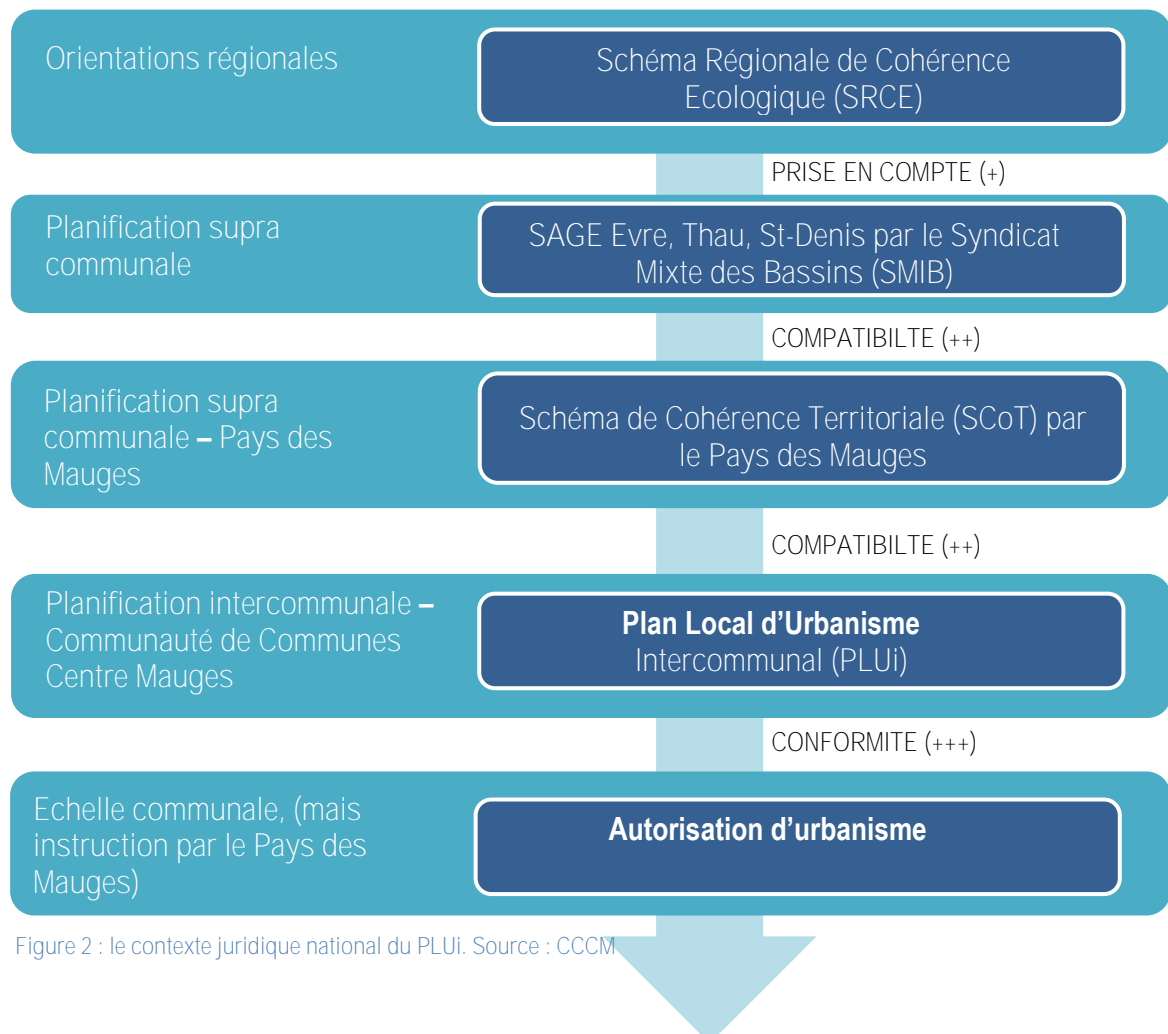


Figure 2 : le contexte juridique national du PLUi. Source : CCCM

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges est un **document d'urbanisme et d'aménagement** qui a été approuvé le 8 juillet 2013. Il définit, pour les quinze ans à venir, soit à **l'horizon de 2030**, une stratégie globale de développement qui tient compte de toutes les composantes **du territoire (l'économie, l'habitat, les transports, les équipements et services, les ressources en eau, les paysages, etc.)**

La stratégie du SCoT du Pays des Mauges s'appuie sur 3 points clés :

- Un développement axé sur la croissance économique et l'emploi,
- Un dialogue et une coopération avec les grandes agglomérations et les territoires voisins,
- L'organisation du territoire des Mauges autour de quelques grands pôles urbains mixtes (à vocation à la fois résidentielle et économique) afin d'accompagner le développement économique par un développement résidentiel de qualité.

Le **Document d'orientation et d'Objectifs (DOO)**, une des pièces du SCoT, indique des grandes **orientations en termes d'aménagement** du territoire que doivent respecter les PLUi, dans un rapport de compatibilité. Il fixe des objectifs dans plusieurs domaines afin de tendre vers un développement territorial en cohérence avec les principes de Développement Durable. Les objectifs chiffrés sont déclinés à **l'échelle des EPCI**.

Concernant la communauté de communes de Centre-Mauges, les orientations et objectifs sont les suivants :

**En matière d'organisation territoriale :**

Beaupréau est identifié comme pôle principal, Gesté/Villedieu-la-Blouère et Jallais comme pôles secondaires.

**En matière d'habitat et de logements :**

**Un objectif de production de 3300 logements est fixé à l'horizon de 2030 sur la communauté de communes dont 70% dans les communes pôles.**

5 à 10 % de ces nouveaux logements devront être des logements locatifs sociaux, avec une majorité dans les communes pôles.

**A l'échelle** globale de la Communauté de Communes, 30% de ces logements devront être construits et/ou rénovés au sein des enveloppes urbaines définies par le SCoT. **Il s'agit d'optimiser l'espace** urbain afin de **limiter l'étalement urbain et** de ne pas consommer abusivement les terres agricoles et naturelles.

Toujours dans la même logique, un nombre minimum de logements à construire par opération **d'aménagement** est recommandé, pour atteindre une densité de logements. Ces densités varient en fonction du statut de la commune :

Communes non pôles (Saint-Philbert-en-Mauges, la Chapelle-du-Genêt, le Pin-en-Mauges, la Jubaudière, Andrezé, la Poitevinière)

⇒ Densité minimale 14 logements/hectare – recommandée 17 logements/hectare

Communes pôle secondaire (Gesté, Villedieu-la-Blouère et Jallais) :

⇒ Densité minimale 17 logements/hectare – recommandée 20 logements/hectare

Commune pôle principal (Beaupréau) :

⇒ Densité minimale 20 logements/hectare – recommandée 25 logements/hectare

Enfin, **un nombre d'hectares** maximum à consommer est fixé, soit 142 hectares pour le développement résidentiel sur **Centre Mauges à l'échéance de 2030**.

En matière de développement économique :

Une **enveloppe de 65 ha est dédiée au développement économique** sur Centre Mauges à l'horizon de 2030. La répartition tient compte du **type de parc d'activité, en cohérence avec les polarités** définies par le D.O.O. :

Parc structurant (Beaupréau) : 35 ha,

Parcs intermédiaires (Gesté/Villedieu- Jallais, Andrezé) : 40 ha,

Zones artisanales : 10 ha.

Par ailleurs, des orientations sont fixées pour favoriser une plus grande densification et une montée en gamme de la **qualité des parcs d'activités**.

Pour plus **d'information** : <http://www.paysdesmauges.fr/module-Contenus-viewpub-tid-2-pid-72.html>, ou sur le site du Pays des Mauges.

## 5. Quelle suite pour la concertation ?

Différents moyens sont et seront prochainement mis à dispositions des habitants, associations locales, acteurs économiques **et des personnes concernées pour participer à cette concertation et pour qu'ils puissent s'exprimer.**

Voici ces moyens :

- Le registre de concertation, ouvert pour recueillir les remarques et les avis de chacun. Un registre est disponible dans chacune des communes de la Communauté de Communes, mais également au siège de la Communauté de Communes (Zone Industrielle de la Grande Lande à Andrezé) et ce, pendant toute **la durée de l'élaboration du projet. N'importe qui peut y inscrire ses remarques, aux heures d'ouvertures des mairies.**
- **L'adressage de courriers par voie postale** est tout à fait possible, soit aux adresses des mairies, soit au siège de la Communauté de Communes (Communauté de communes du Centre Mauges - ZI La Grande Lande ANDREZÉ – CS 10063- 49602 BEAUPRÉAU CEDEX). Un accusé de réception et un courrier de réponse vous seront adressés.
- Des réunions publiques se tiendront tout au long de la procédure. Elles seront annoncées notamment par voie de presse et sur le site web de la Communauté de Communes Centre Mauges.



## ANNEXES

### TABLE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

DOO	<b>Document d'orientation et d'Objectifs</b>
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
OAP	<b>Orientation d'Aménagement et de Programmation</b>
PADD	Projet <b>d'Aménagement</b> et de Développement Durables
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PLH	<b>Programme Local de l'Habitat</b>
PLU(i)	Plan <b>Local d'Urbanisme (Intercommunal)</b>
POA	<b>Programme d'Orientations et d'Actions</b>
POS	<b>Plan d'Occupation du Sol</b>
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Evre-Thau-St-Denis)
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique

DELIBERATION DE PRESCRIPTION DU PLUI N°2015-28

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CENTRE MAUGES**  
**DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**  
**SEANCE 26 MARS 2015**

L'an deux mille quinze, le vingt-six du mois de mars à 20h30, le conseil communautaire du Centre Mauges, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle des Conseils à la mairie de Beaupréau sous la présidence de M. Gérard CHEVALIER.

**Etaient présents :**

- **Président :** Monsieur G. CHEVALIER.

- **Vice-présidents :** Mesdames A. BRAUD, GALLARD M., Messieurs J.Y. ONILLON, P. COURPAT, F. AUBIN, C. CHENE, C. SOURISSEAU

- **Membres :**

Mmes D. AUGER, C. RABIN, M.C. TUFFEREAU, M.N. LEGER, M. MAUGET, J. POUURE, C. DOUET, L. PITON, S. CHAUVAT, M.L. LIBAULT, T. COLINEAU, F. SOULARD, B. MARY, M.A. DENECHERE

Messieurs O. DUPAS, G. LEROY, J. LORRE, JM. BAUMARD, P.M. CAILLEAU, A. ROUSSEAU, A. CHAUVIRE, J.R. GACHET, C. LAURENDEAU, B. DELAHAYE, R. LEBRUN, Y. POHU, M. BREUT, B. GALLARD, G. COSQUER

**Etait absent et non représenté :**

M. H.M. CHATAIGNIER

**Secrétaire de séance :** F. AUBIN

Convocation du 19/03/2015

Nombre de conseillers en exercice : 38

Présents : 37 Exprimés : 35

Votants : 35 Pour : 35

Abstentions : 2 Contre :

Certifié exécutoire compte tenu de la :

Transmission en sous-préfecture le : 31/03/2015

Réception en sous-préfecture le : 31/03/2015

N° de l'acte : DE-2015-28

Identifiant unique de l'acte : 049-244900692-20150326-DE-2015-28-DE

Publication ou notification le : 01/04/2015

**Urbanisme – prescription du PLUi**  
**N°2015-28**

Le préfet de Maine et Loire ayant décidé, par arrêté du 25 mars 2015 que la commune de Bégrolles quitterait la communauté de communes du Centre Mauges à la date du 30 juin 2015, il est proposé au conseil communautaire de prendre une nouvelle délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, pour prendre en compte la modification du périmètre futur de la communauté de communes du Centre Mauges.

Par délibération n°2014-10 du 30 janvier 2014, la communauté de communes a demandé à M. le sous-préfet de retenir la date du 15 septembre 2014 pour activer la compétence « Plan Local d'Urbanisme intercommunal » (PLUi) décidée dans les séances du conseil communautaire des 09 juillet et 26 septembre 2013.

Les conseils municipaux ayant donné leur avis, le sous-préfet de Cholet, par arrêté n°2014045-0002 du 14 février 2014, a validé la modification statutaire avec effet au 15 septembre 2014.

Cette nouvelle compétence fait suite au travail de fond conduit depuis 2010 par la communauté de communes et les onze communes du Centre Mauges, pour l'élaboration d'un projet de territoire.

Les lois « Grenelle de l'environnement », d'abord, puis la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014, ont, pour les premières valorisé l'élaboration d'un PLU dans un cadre communautaire considérant qu'il permet de mieux partager les enjeux liés à l'urbanisme, et pour la seconde définit que le transfert de la compétence « PLU » au niveau intercommunal s'opérerait de plein droit à l'expiration d'un délai de trois ans à compter du 24 mars 2014, ceci pour les collectivités qui ne seront pas dotées d'un PLU intercommunal.

En ce qui concerne le territoire du Centre Mauges, deux outils importants de planification ont été mis en place récemment :

- Un Plan d'Action Foncière réalisé en mars 2013 avec le concours du CAUE de Maine et Loire, du Conseil Général de Maine et Loire et de la SODEMEL.
- Un Contrat de Territoire Habitat signé avec le Conseil Général de Maine et Loire ; il a conduit notamment à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui a débuté en octobre 2013.

Le Syndicat Mixte du Pays des Mauges auquel appartient la communauté de communes dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale exécutoire depuis septembre 2013. Celui-ci s'impose dorénavant aux documents d'urbanisme des collectivités du Pays des Mauges, et sert de cadre de référence pour les politiques d'aménagement et d'urbanisme du territoire.

En termes d'organisation territoriale, les dix communes ont mutualisé depuis le 1er janvier 2013 l'ensemble de leurs personnels techniques opérationnels.

.../...



Aussi, l'élaboration d'un PLUi représente désormais un projet majeur pour le territoire qui lui permettra d'asseoir une cohérence de son développement. De part les nombreuses thématiques qu'il appréhende, le PLUi permet une approche croisée de l'aménagement du territoire en confrontant les enjeux dans les différents domaines : économie, agriculture, habitat, démographie, environnement, équipements, déplacements, social, services, culture, sport,...).

Il est donc apparu aux élus communautaires que la mise en place d'un PLUi permettrait :

- d'affirmer un projet de développement durable du territoire,
- de prendre en compte les engagements des lois « Grenelle de l'environnement »,
- de prendre en compte les orientations définies par le SCOT du Pays des Mauges,
- de limiter l'étalement urbain et de favoriser le renouvellement urbain,
- de préserver les ressources naturelles,
- de favoriser le maintien et le développement des activités économiques, agricoles et humaines,
- de poursuivre le travail engagé pour définir une politique locale de l'habitat,
- d'améliorer la cohésion sociale du territoire,
- d'anticiper les changements possibles, dans les domaines de l'énergie notamment, ou du climat, afin d'être en capacité de s'adapter aussi rapidement que possible.

Afin de prendre en compte les dispositions de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, modifié par la loi ALUR (art.137), la conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires des communes réunie le 23 octobre dernier a arrêté les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et les communes membres pour l'ensemble des travaux d'élaboration du PLUi ; lesquelles ont été traduites dans une délibération prise par le conseil communautaire le 23 octobre 2014.

Considérant la l'arrêté préfectoral du 25 mars 2015 qui acte le départ de la commune de Bégrolles-en-Mauges du territoire communautaire avec effet au 30 juin 2015 pour rejoindre la Communauté d'Agglomération du Choletais au 1<sup>er</sup> juillet 2015 ;

Compte tenu de l'intérêt pour le territoire du Centre Mauges de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble des dix autres communes qui formeront le périmètre futur de la communauté de communes du Centre Mauges ;

Il est proposé au conseil communautaire de :

- Prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du périmètre futur de la communauté de communes, lequel comprend les dix communes suivantes : Andrezé, Beaupréau, La Chapelle-du-Genêt, Gesté, Jallais, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges, La Poitevinière, St Philbert-en-Mauges, Villedieu-la-Blouère ; ceci conformément aux articles L. 123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Confier à la commission urbanisme, constituée d'élus de chacune des dix communes du territoire, et au comité de pilotage en charge du suivi des différentes thématiques du PLUi, l'animation à conduire pendant toute la période d'élaboration du PLUi ;
- Mener la procédure selon le cadre défini par les articles L.123-7 à L.123-10, R.123-16 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques ;
- Fixer les modalités de collaboration, avec les communes membres, telles que prévues par l'article L.123.6 du code de l'urbanisme et arrêtées par délibération du conseil communautaire du 23 octobre 2014, à savoir :
  - o Elaboration du diagnostic piloté par la commission urbanisme et les groupes de travail urbanisme, en lien avec chacun des conseils municipaux : présentation lors d'une assemblée des élus et amendements du diagnostic selon les remarques collectées ;
  - o Elaboration du Plan d'Aménagement et de Développement Durable selon les mêmes modalités ;
  - o Traduction du projet intercommunal en termes de zonage et de règlement, selon les mêmes modalités ;
- Fixer les modalités de concertation prévues par les articles L.123.6 et L.300-2 du code de l'urbanisme de la façon suivante :
  - o Elaboration d'un dossier de concertation consultable à la communauté de communes et sur son site Internet ;
  - o Réunions publiques aux étapes clés de l'avancement du PLUi et, le cas échéant, pour de gros projets de développement ;
  - o Mise à disposition du public d'un registre pour recueillir les remarques ;
  - o Publications d'articles sur l'état d'avancement du PLUi dans les publications de la communauté de communes et des communes, dans la presse et sur le site Internet de la communauté de communes,
  - o Apporter une attention particulière à la communication pour vulgariser le projet à l'ensemble de la population ;

- De donner autorisation au président pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'Etat ;
- De solliciter auprès de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la communauté de communes correspondant aux frais matériels et aux frais d'études liés à l'élaboration du PLUi ;
- De solliciter auprès de toute autre collectivité ou de tout autre partenaire les subventions liées à l'élaboration du PLUi et des études y afférentes ;
- D'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'élaboration du PLUi au budget du présent exercice et des exercices suivants ;
- De confier au président la réalisation de la procédure nécessaire au choix d'un (ou plusieurs) bureau(x) d'études compétent(s) conformément au code des marchés publics.

Conformément à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera :

- Notifiée aux Personnes Publiques Associées :
  - o au préfet et aux services de l'Etat (DDT, DREAL, ARS, SDAP),
  - o aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
  - o au président du syndicat mixte du Pays des Mauges, président du SCOT,
  - o aux représentants de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des métiers, de la Chambre d'agriculture,
- Transmise, pour information :
  - o aux maires des communes membres de la communauté de communes du Centre Mauges,
  - o aux maires des communes limitrophes et aux présidents des EPCI voisins compétents en matière de PLU,
  - o au représentant de l'INAO.

Conformément à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de la communauté de communes et dans les mairies des dix communes, et d'une mention en caractères apparents dans le journal suivant diffusé dans le département : Ouest-France. La délibération sera aussi publiée au recueil des actes administratifs de la communauté de communes.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire ADOPTE, avec 35 voix POUR et 0 contre (2 abstentions), l'ensemble des propositions qui lui ont été faites, et énoncées ci-dessus, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble du territoire intercommunal à l'exception de la commune de Bégrolles-en-Mauges.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que-dessus.

Pour extrait certifié conforme  
Le président  
Gérard CHEVALIER

