

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept décembre à dix-huit heures, le Conseil communautaire dûment convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Patrice PAGEAUD.

Membres en exercice : 32

Membres présents : 23  
Nombre de votants : 25

Date de la convocation :  
11/12/2025

### Présents

Carine BOMPERIN, Emmanuelle BOUTOLLEAU, Joël BRET, Dominique DURAND, Nathalie FRAUD, Bernard GAUVRIT, Chantal GUERINEAU, Jean-Michel LAUNAY, Isabelle LE BRUSQUET, Emmanuelle MAILLOCHEAU, Florence MASSON, Raphaël MOUSSET, Sarah MICHON, Sylvain MONIOT-BEAUMONT, Josiane NATIVELLE, Mickaël ONILLON, Patrice PAGEAUD, Sébastien PAJOT, Jean-François PEROCHEAU, Peggy POTEREAU, Lynda PRUVOST, Didier RETAILLEAU et Michel VALLA lesquels forment la majorité des membres en exercice.

### Excusés

Anne DE PARSEVAL, Emmanuel FERRE (donne pouvoir à Dominique DURAND), Michel PAILLUSSON et Joël PEROCHEAU (donne pouvoir à Emmanuelle BOUTOLLEAU).

### Absents

Olivier BIRON, Cécile GUILLOTEAU, Guillaume MALLARD, Guy RAPITEAU et Sarah RENAUD.

### Secrétaire de réunion

Michel VALLA.

### Délibération RGLT\_25\_1024\_216

### APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DE PLUiH POUR L'EXTENSION DE LA CARRIÈRE DES BONOTTIÈRES À BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE

#### 1. PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUiH

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUiH) du Pays des Achards a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 26 février 2020, modifié et révisé le 20 décembre 2023, puis le 17 décembre 2024.

Monsieur le Président rappelle au Conseil communautaire la procédure en cours de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH, engagée par délibération n°24\_591\_141 du 17 juillet 2024, visant à permettre l'extension de la carrière des Bonottières, sur la Commune de Beaulieu-sous-la-Roche.

Cette procédure a fait l'objet d'une enquête publique conjointe avec la procédure de révision accélérée n° 7 du PLUiH du Pays des Achards à Sainte-Flaive-des-Loups pour l'extension de BPM AGRI / OUEST AGRI. Elle vise à permettre l'extension de la carrière des Bonottières pour l'exploitation d'un gisement de roche massive destiné à la production de granulats utilisés dans le secteur du bâtiment et des travaux publics. Cette carrière, ouverte depuis 1974, est exploitée par la Société SEDEP. Celle-ci souhaite obtenir prochainement du Préfet une extension de sa surface exploitable, afin de garantir dans le temps une production constante de granulats de qualité optimale.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH vise ainsi à faire évoluer le règlement graphique en étendant de 8,5 hectares le périmètre NXca dédié à la carrière autorisée à ce jour sur une emprise de 28,84 ha. Ce zonage NXca se substituera au zonage N présent sur trois parcelles et au zonage A sur 14 parcelles (le zonage A du PLUi actuel ne permet pas l'exploitation de carrières). Cette demande d'extension de l'autorisation d'exploiter s'inscrit dans le cadre du Schéma régional des carrières et ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Parallèlement, la société SEDEP présentera un dossier d'extension de carrière auprès du Préfet afin que son utilité publique soit reconnue et que le développement escompté puisse être réalisé.

## 2. BILAN DE LA CONCERTATION

Après la phase d'élaboration du dossier, le bilan de la concertation a été tiré lors du Conseil communautaire du 17 décembre 2024, en application de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme. Il est joint en annexe.

La concertation portait sur les deux procédures en cours de révision accélérée n° 7 et de déclaration de projet pour l'extension de la carrière des Bonottières (Beaulieu-sous-la-Roche).

En préalable, l'ensemble des sujets ont été soumis aux Personnes Publiques Associées (PPA), à la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF) ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Puis les deux dossiers d'évolution du PLUiH ont ensuite été portés à la connaissance du public, du 16 octobre au 16 novembre 2024, dans les deux mairies de Sainte-Flaive-des-Loups et Beaulieu-sous-la-Roche, ainsi qu'au siège de la Communauté de communes, selon les horaires habituels d'ouverture au public. Une publicité a été organisée en amont par un avis dans la presse, affichage spécifique en Mairie et information sur les sites internet de la Communauté de communes et des communes.

Les registres mis à disposition du public durant cette phase de concertation n'ont cependant pas fait l'objet de d'observation pour chacune des procédures. Aucun message électronique n'a par ailleurs été reçu sur l'adresse dédiée PLUi-H@ccpaysdesachards.fr.

## 3. ARRET DU PLUI-H DU PAYS DES ACHARDS

Après avoir tiré le bilan de la concertation, en application de l'article L.153-14 du Code de l'urbanisme, le Conseil communautaire a ensuite arrêté, par délibération n° RGLT\_24\_926\_233 du 17 décembre 2024, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH.

## 4. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) souligne une erreur de périmètre du projet. Au-delà de ce 1er point à éclaircir, elle formule cinq recommandations et conclut qu'au regard de l'ensemble de ces considérations, la collectivité est invitée à surseoir à cette procédure afin, d'une part, d'assurer la cohérence du périmètre à inscrire au PLUiH et celui du projet d'extension de la carrière et d'autre part de mener de front les deux procédures d'autorisation environnementales et d'adaptation du document d'urbanisme sur la base d'une évaluation environnementale commune afin d'assurer une information complète et claire du public.



## 5. AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), a examiné le projet d'évolution du PLUiH lors de sa séance du 24 octobre 2024. A l'issue des débats, les membres de la commission ont émis un avis défavorable, au motif d'une insuffisance d'analyse des incidences sur l'activité agricole et d'une absence de justifications quant aux impacts environnementaux sur le boisement protégé ayant fait l'objet d'un défrichement de fait.

## 6. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES AU SENS DES ARTICLES L132-7 ET L132-9 DU CODE DE L'URBANISME

Une réunion d'examen conjoint s'est tenue le 20 janvier 2025, afin de prendre connaissance des avis des personnes publiques associées. Le compte-rendu est joint en annexe.

Pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH, Les principales observations et attentes portaient sur les points suivants :

- DDTM : Indiquer précisément la nécessité, dans le cadre du projet, de compenser la perte du boisement identifié au PLUiH, et lever la prescription associée au sein du règlement graphique ;
- DDTM : Compléter le dossier afin d'indiquer, idéalement de manière localisée, les réflexions quant aux espaces où la compensation du boisement perdu pourrait se déployer.
- DDTM : Indiquer au règlement écrit que toute haie altérée devra être compensée à linéaire équivalent ;
- DDTM : Compléter le dossier afin d'indiquer la surface agricole aujourd'hui occupée au sein du périmètre de l'extension de la carrière, identifier le pourcentage des terres exploitées par les agriculteurs comparativement à l'ensemble de leurs terres exploitées, et indiquer l'engagement du carrier à compenser la perte occasionnée ;
- DDTM : Ajouter le protocole signé entre la Commune et la SEDEP concernant le déplacement du cheminement piétonnier (GR) ;
- DDTM : Démontrer au sein du dossier que la carrière est inscrite dans le Schéma Régional de Carrière (SRC) et qu'elle peut s'étendre et exploiter un gisement de ce type sans contrevenir au SRC ;
- DDTM : Clarifier le sujet auprès du Commissaire enquêteur et dans la réponse apportée à la MRAe quant à l'erreur matérielle de périmètre, présente dans la délibération de prescription ;
- Ajouter des éléments de contexte quant à l'avenir de la défense incendie aujourd'hui présente sur la route de Bellevue et vouée à être déplacée ;
- Etayer le dossier sur l'avenir de la maison présente au sein du futur périmètre NXca ;
- SCOT : Modifier les éléments relatifs à la compatibilité avec le SCoT en soulignant que le dossier est « partiellement concerné » par la thématique liée aux déplacements ;
- MRAe : les points soulevés par la MRAe dans son avis du 8 novembre 2024 ont été présentés en séance, avec les réponses apportées par la Communauté de communes du Pays des Achards ;
- Chambre d'agriculture (excusée).

### Avis écrits reçus :

#### — La Chambre d'agriculture

Dans un courrier du 14 février 2025, la Chambre d'agriculture La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH des Achards, et demande que :

- Le besoin soit dûment justifié sur la base d'éléments objectivables,
- Le dossier comporte une analyse des incidences agricoles du projet et qu'il propose des pistes de compensations assurant la réparation des préjudices identifiés,
- Soit porté à sa connaissance le projet de remise en état du site après exploitation, en y intégrant

ces surfaces supplémentaires.

— **La Chambre des métiers et de l'artisanat**

La CMA émet un avis favorable le 14 février 2025.

— **Le Conseil Départemental de la Vendée**

Dans son avis du 27 décembre 2024, le Département précise que concernant l'extension de la carrière jouxtant la RD 42, l'excavation ne pourra être pratiquée qu'à 5 mètres de la limite du domaine public routier départemental, distance augmentée d'un mètre par un mètre de profondeur de l'excavation, conformément au règlement départemental de voirie. A défaut, des dispositifs spécifiques de protection seront à prévoir.

— **Le Centre National de la Propriété Forestière**

Dans son avis du 31 octobre 2024, le CNPF précise que le projet concerne notamment une parcelle privée d'environ 2 ha en nature de bois ayant fait l'objet d'une exploitation en 2019. La suppression de cette surface boisée ayant fait l'objet d'un boisement compensateur, le CNPF précise qu'il n'a pas de remarque à formuler sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUiH.

— **La Communauté de Communes Vie et Boulogne (CCVB)**

Dans son avis du 7 janvier 2025, la Communauté de communes Vie et Boulogne précise qu'après étude du dossier transmis, celle-ci n'a pas de remarques à formuler.

## 7. AVIS DES COMMUNES LIMITROPHES SUR DEMANDE AINSI QU'AUX EPCI DIRECTEMENT INTERESSES

— **La Communauté de communes Vie et Boulogne**

Dans son avis reçu le 7 janvier 2025, la Communauté de communes Vie et Boulogne précise qu'après étude du dossier transmis, celle-ci n'a pas de remarques à formuler.

## 8. AVIS DES COMMUNES MEMBRES DE L'EPCI

La Commune de Beaulieu-Sous-La-Roche a été consultée, mais n'a pas émis d'avis.

## 9. ENQUETE PUBLIQUE

Le projet d'évolution du PLUiH du Pays des Achards arrêté, complété de l'ensemble des avis des personnes publiques associées, a été soumis à enquête publique conformément à l'arrêté d'ouverture du Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards en date du 13 février 2025. L'enquête publique a été menée simultanément sur les projets de révision accélérée n° 7 et de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH du Pays des Achards pour l'extension de la carrière des Bonottières à Beaulieu-sous-la-Roche.

Celle-ci s'est déroulée du 17 mars à 9H au 16 avril 2025 inclus, jusqu'à 17H00.

L'enquête publique a été réalisée essentiellement sur supports physiques (dossiers et registres papier) au siège de la Communauté de communes aux Achards, ainsi que dans les deux communes de Beaulieu-sous-La-Roche et Sainte-Flaive-des-Loups.

Le Commissaire enquêteur a tenu 4 permanences (1 pour chaque commune citée et 2 pour la Communauté de communes du Pays des Achards).

Le public pouvait aussi consulter le dossier en le téléchargeant à partir des sites internet de la CCPA et des communes. L'ensemble des observations et propositions formulées ont été recueillies sur les registres papier, par courrier et messagerie électronique ([PLUi-H du Pays des Achards@cc-paysdesachards.fr](mailto:PLUi-H du Pays des Achards@cc-paysdesachards.fr)).

En dehors des permanences du commissaire enquêteur, le public pouvait consulter l'ensemble des pièces du dossier en format papier ou sur un ordinateur dédié aux heures d'ouverture des mairies accueillant les permanences du Commissaire enquêteur, ainsi qu'au siège de la Communauté de communes.





L'enquête s'est tenue, sans incident, durant 31 jours consécutifs. Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute qui ont été consacrés au public lors des permanences sont toujours restés courtois et compréhensifs.

Sur les deux projets, Les permanences ont permis de recevoir physiquement un total de 8 personnes uniquement pour le dossier concernant la déclaration de projet sur Beaulieu-sous-la-Roche. 4 observations ont été formulées au registre d'enquête et 1 sur l'adresse mail dédiée. Ces observations sont consignées dans le rapport final et les conclusions du commissaire enquêteur, annexés à la présente délibération.

De l'analyse du dossier, des avis reçus avant et pendant l'enquête, il ressort que le projet d'évolution du PLUiH du Pays des Achards, sur les deux procédures engagées, respecte les orientations du PADD et répond aux objectifs de la Communauté de communes d'apporter un certain nombre de corrections et d'évolutions au document approuvé en 2020.

Le Commissaire enquêteur rappelle que l'autorisation actuelle d'exploiter le site, qui court jusqu'au 5 août 2039, couvre une superficie de 28,8 ha.

La demande d'extension de la carrière Les Bonottières repose avant tout sur des raisons techniques. L'avancée des fronts de taille en direction du Nord indique que le gisement est de moins bonne qualité. Pour continuer l'activité extractive sur la carrière il est donc envisagé une extension en direction du Sud-Est où le gisement est de meilleure qualité. La demande répond donc qualitativement aux besoins économiques de la carrière. En vue de préparer la démarche d'obtention d'un nouvel arrêté préfectoral, la procédure de déclaration de projet vise donc à modifier le règlement graphique du PLUiH, dans l'objectif de le rendre compatible avec l'extension envisagée.

#### 10. REPONSES APPORTEES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MODIFICATIONS MINEURES APPORTEES AU PROJET

##### ➤ Le Commissaire enquêteur souligne en particulier que :

- La phase de concertation s'est déroulée conformément au Code de l'urbanisme, du 16 octobre 2024 au 15 novembre 2024. Malgré une large information, le public n'a pas réagi aux sollicitations de concertation ;
- L'enquête publique a également fait l'objet de publicité conformément aux textes. Malgré cela, le public s'est peu déplacé au cours des quatre permanences ;
- Sur les vingt thématiques développées liées aux enjeux environnementaux et des incidences potentielles du projet : quatre sont recensées à enjeux forts (Réseau des ZNIEFF, la trame bleue, l'occupation du sol et les nuisances - bruits), une est recensée en incidence moyenne (milieux naturels) ; les autres ayant une incidence faible ou potentiellement négligeable ;
- Le boisement protégé (un peu plus de 2 hectares) ayant subi un défrichement de fait par le propriétaire a été largement compensé (équivalent de 102 hectares). Le zonage sera modifié dans le PLUiH à cet effet ;
- Le porteur de projet s'engage également à proposer une compensation agricole des parcelles impactées par l'extension dans le cadre du futur dossier ICPE ;
- S'agissant de la maison de Bellevue située dans le périmètre de l'extension, le carrier s'engage à arrêter la location en bail précaire et à procéder à la destruction de la maison. Le locataire en est déjà informé ;
- L'intérêt général du projet d'extension repose sur plusieurs justifications clairement exposées au dossier (économiques-sociaux-techniques et une volonté d'intégration environnementale).

##### ➤ En revanche, le Commissaire enquêteur met en exergue certains points de fragilité :

- La Communauté de communes a fait le choix (réglementaire) de ne pas engager simultanément l'évolution du document d'urbanisme (PLUiH) avec la demande d'autorisation environnementale. Le public a ainsi été quelque peu surpris par la procédure centrée

uniquement sur l'urbanisme et son zonage ;

- Ce choix pose corrélativement la question des délais de la seconde phase que ni la CCPA, ni le porteur de projet ne peuvent désormais maîtriser ;
- La CCPA a répondu à chacune des observations de la MRAe, des services de l'Etat, des PPA, du public et des questions du commissaire enquêteur. Le dossier présenté en annexe au Conseil communautaire est complété en ce sens ;
- En dépit de certaines faiblesses du projet et de l'avis défavorable porté par les services de l'Etat ou PPA, le commissaire enquêteur ne relève pas de contenu ou de manquements significatifs justifiant un avis défavorable.

Considérant les engagements pris par la CCPA pour compléter le dossier, le Commissaire enquêteur a émis **un avis favorable** à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH de la Communauté de communes du Pays des Achards pour l'extension de la Carrière des Bonottières, sur la Commune de Beaulieu-sous-La-Roche.

Cet avis est néanmoins **assorti d'une réserve** : dans l'hypothèse où « in fine » la demande d'autorisation environnementale ne serait pas approuvée par le Préfet de la Vendée ou que le carrier ne donne pas suite à son projet d'extension, il est demandé que le nouveau projet de zonage NXca envisagé soit abandonné et que les zonages actuels soient maintenus.

A l'issue des conclusions de l'enquête publique, **un important travail d'analyse et de validation a été réalisé lors de la Conférence intercommunale des Maires du 15 octobre 2025**. Ce travail a permis de réaffirmer certains choix, de renforcer leurs justifications, de modifier et compléter certains points du dossier, afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations formulées par le public et de celles du Commissaire enquêteur.

Les modifications réalisées sont intégrées au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH, annexé à la présente délibération.

***Le dossier complet est constitué des pièces suivantes :***

0. Page de couverture

1. Procédure et bilan de la concertation

- Délibération n°24\_591\_141 du 17 juillet 2024, engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH du Pays des Achards
- Avis des personnes publiques associées
- Bilan de la concertation et arrêt du projet
- Conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur

2. Note de présentation et évaluation environnementale

3. Règlement graphique (extraits portant sur la procédure en cours)

4. Règlement écrit

Liste des pièces

**Ceci exposé,**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5214-16 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-54 à L 153-59, R153-13 et R 153-15 à R 153-17 ;

Vu le SCOT du Sud-Ouest Vendéen approuvé le 7 février 2019 ;



Vu le PLUiH du Pays des Achards approuvé le 26 février 2020 ;

Vu la modification simplifiée n° 1 du PLUiH du Pays des Achards approuvée le 23 mars 2022, vu la modification n° 1 du PLUiH du Pays des Achards approuvée le 20 décembre 2023, vu les révisions accélérées n° 1 à 6 approuvées le 20 décembre 2023, vu la modification simplifiée n° 2 approuvée le 17 décembre 2024, vu la révision accélérée n°7 approuvée le 22 octobre 2025 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°24\_591\_141 du 17 juillet 2024, prescrivant une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH du Pays des Achards), définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu le bilan de la concertation acté par délibération du Conseil communautaire n° RGLT\_24\_926\_233 du 17 décembre 2024, présentant, au regard des actions mises en œuvre, les observations émises par les habitants, les associations et les autres personnes intéressées ;

Vu les conclusions favorables du Commissaire enquêteur sur l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 mars à 9h au 16 avril 2025 inclus, jusqu'à 17H00 et les modifications mineures apportées au document d'urbanisme à la suite de l'enquête, en réponse aux questions du Commissaire enquêteur et telles que consignées dans le mémoire en réponse de la CCPA, ci-annexé ;

Vu la concertation au sein de la conférence intercommunale des maires en date du 15 octobre 2025 ;

Vu la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat du Pays des Achards et notamment les notices de présentation ainsi que les documents graphiques et écrits modifiés, pour l'extension de la carrière des Bonottières à Beaulieu-sous-la-Roche ;

Considérant que ce projet et la mise en compatibilité du PLUiH sont prêts être approuvés ;

Par dérogation à l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales, le PLUiH du Pays des Achards modifié et la délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme. Ces documents deviendront exécutoires dès leur transmission au contrôle de légalité.

La présente délibération sera également affichée au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des Communes concernées durant un mois. Mention de cet affichage sera présenté dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme ;

Le PLUiH du Pays des Achards sera mis à la disposition du public en version papier au siège de la Communauté de communes du Pays des Achards. Il sera consultable en version dématérialisée sur le portail national de l'urbanisme, ainsi que sur les sites internet de la Communauté de communes du Pays des Achards et des communes membres. Il sera transmis en version dématérialisée, pour information, aux personnes publiques associées et consultées lors de la procédure.

Entendu l'exposé de Monsieur le Président,

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide à l'unanimité :**

- **D'approuver la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH du Pays des Achards) du Pays des Achards, tel qu'exposé dans la présente délibération, en vue de l'extension de la carrière des Bonottières à Beaulieu-sous-la-Roche ;**

- D'annexer à cette délibération le bilan de la concertation, le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, les conclusions du commissaire enquêteur, le compte-rendu de la conférence intercommunale des maires précisant les modifications apportées au dossier suite à l'enquête publique, ainsi les pièces modifiées du PLUiH ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Président,  
Monsieur Patrice PAGEAUD

Le secrétaire de séance,  
Monsieur Michel VALLA



Fait et délibéré les jour, mois et an que susdits,  
Pour copie conforme au registre  
Acte publié sur le site internet de la  
Communauté de communes du Pays des Achards le 19 décembre 2025