

LISTE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 12 DECEMBRE 2024 - 1ERE PARTIE

Délibérations	Résultat du vote
AMENAGEMENT DE L'ESPACE	
Planification - Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Approbation	Nombre de votants : 34 Approuvé à l'unanimité
Droit de Prémption Urbain (DPU) - Modification du champ d'application du droit de préemption urbain corrélative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal	Nombre de votants : 34 Approuvé à l'unanimité
Planification - Rapport triennal de l'artificialisation des sols	Nombre de votants : 34 Approuvé à l'unanimité
Foncier - Convention d'action foncière entre Challans Gois Communauté, la Ville de CHALLANS et l'EPF - Secteur du Bois du Breuil	Nombre de votants : 34 Approuvé à l'unanimité

L'ensemble des délibérations a été mis en ligne le 16 décembre 2024





DÉLIBÉRATION

du Conseil Communautaire

Réunion du jeudi 12 décembre 2024 à 18 h 30

Convocation envoyée le 5 décembre 2024

Présents : Alexandre HUVET (Président), Thierry RICARDEAU, Rémi PASCREAU, Jean-Yves BILLON, Jean-Luc MENUET, Richard SIGWALT, Thomas GISBERT, Yoann GRALL, Philippe GUERIN, Didier BUTON, Michel WOLOCH, Isabelle BIRON, Claude DELAFOSSE, Roselyne DURAND FLAIRE, Jacqueline FLAIRE, Florence FRONT, Karine GIARD, Yves-Marie HEULIN, Pascale LABBÉ, Géraldine LAIDET, Sébastien LE LANNIC, Thomas MERLET, Carine MIGNÉ, Marie-Claude RIOU, Stéphane VIOLLEAU, Corine VRIGNAUD

Représentés : Sophie BRIÉE par Jean-Yves BILLON
Stéphanie GENDRE par Alexandre HUVET
Marie-Noëlle MANDIN par Stéphane VIOLLEAU
François PETIT par Corine VRIGNAUD
Stéphane CHIFFOLEAU par Richard SIGWALT
Francette GIRARD par Thomas MERLET
Béatrice PATOIZEAU par Sébastien LE LANNIC
Gildas VALLÉ par Jacqueline FLAIRE

Excusées non représentées : Marie-Laure GIRAUDET et Peggy SAUZEAU

Absents : Jean-Marc FOUQUET et Jean-François PILLET

Secrétaire : Jean-Luc MENUET

Objet : Aménagement de l'espace

Planification - Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Approbation

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 5211-1 et suivants,
- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 151-1 et suivants, L. 153-11 et suivants, R. 151-1 et suivants et R. 153-1 et suivants ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord-Ouest Vendée, approuvé par la délibération en date du 17 mars 2021 du Comité syndical du Syndicat Mixte Marais Bocage Océan (SMMBO),
- Vu les statuts et compétences de Challans Gois Communauté,
- Vu la conférence intercommunale des Maires en date du 16 octobre 2017 réunissant l'ensemble des maires pour fixer les modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes membres pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), sous la forme d'une charte de gouvernance,
- Vu la délibération du Conseil Communautaire de Challans Gois Communauté, en date du 16 novembre 2017, arrêtant les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et ses communes membres et approuvant la charte de gouvernance,
- Vu la charte de gouvernance,
- Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 novembre 2017 prescrivant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les objectifs poursuivis, et ses modalités de concertation,
- Vu les délibérations du Conseil Communautaire en dates du 25 octobre 2018 et du 28 septembre 2023 actant du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Vu les délibérations des conseils municipaux des communes membres actant du débat sur les orientations générales du PADD, aux dates suivantes :

Commune	Date du conseil municipal du 1 ^{er} débat	Date du conseil municipal du 2 nd débat
BEAUVOIR-SUR-MER	21/01/2019	09/10/2023
BOIS DE CENE	17/12/2018	09/10/2023
BOUIN	11/12/2018	26/09/2023
CHALLANS	28/01/2019	25/09/2023
CHATEAUNEUF	30/11/2018	26/09/2023
FROIDFOND	18/12/2018	22/11/2023
LA GARNACHE	17/12/2018	02/10/2023
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	03/12/2018	11/09/2023
SAINT-GERVAIS	10/12/2018	18/09/2023
SAINT-URBAIN	17/12/2018	19/09/2023
SALLERTAINE	27/11/2018	26/09/2023

- Vu les réunions avec les personnes publiques associées les 26 avril 2018, 9 avril 2019, 3 octobre 2023 et 10 septembre 2024,
- Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 15 février 2024 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et tirant le bilan de la concertation,
- Considérant les avis des Personnes Publiques Associées,
- Considérant les avis favorables des communes membres sur le projet arrêté,
- Vu l'arrêté n° 24-133 en date du 14 mai 2024 du Président de Challans Gois Communauté prescrivant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
- Vu l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui s'est déroulée du 17 juin 2024 au 19 juillet 2024 inclus,
- Considérant le rapport, les conclusions et l'avis favorable avec réserve et recommandations de la Commission d'enquête,
- Vu le projet de PLUi et notamment le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit, les documents graphiques, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les annexes, tel qu'annexé à la présente délibération,
- Vu les modifications proposées au PLUi arrêté et présentées en annexe 1,
- Considérant l'avis favorable du Bureau Communautaire du 28 novembre 2024,

Challans Gois Communauté a engagé une procédure d'élaboration d'un PLUi par délibération du 16 novembre 2017, dans l'objectif de réaliser un document au bénéfice de l'intérêt partagé de ses 11 communes et de la réalisation de leurs projets.

Le PLUi traduit le projet politique des élus en matière d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 ans à venir, notamment en termes d'habitat, d'équipements, d'économie et de tourisme et déclinés en objectifs lors de la prescription :

1. Réfléchir et travailler ensemble à l'expression d'une vision partagée et solidaire de l'aménagement du territoire pour une meilleure harmonisation des politiques (habitat, économie, environnement, tourisme, déplacements...) et une mise en cohérence des efforts publics. Cet objectif sera notamment l'occasion de mettre en œuvre et traduire les schémas supra-intercommunaux ainsi que les orientations et les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord-Ouest Vendée. Ainsi, la structuration du territoire pourra-t-elle être renforcée autour du pôle de Challans tout en préservant les particularités de certaines communes (SALLERTAINE, ville et métiers d'art, par exemple...), toujours dans un souci de complémentarité des communes. Le souhait d'un rapprochement « domicile travail » évoqué dans le SCoT sera repris à l'échelle du PLUi dans un objectif de développement durable, notamment.

2. Repenser la consommation foncière du territoire pour économiser l'espace dans un territoire où les activités agricoles sont très présentes et où la vocation touristique et résidentielle appelle une grande attention aux paysages et à l'environnement naturel. L'enjeu sera de répondre aux besoins en logements, notamment sociaux, par un travail sur de nouvelles formes urbaines plus denses dans les centres, ceci afin de préserver nos paysages très diversifiés (littoral sur BEAUVOIR SUR MER et BOUIN, marais sur les communes de SAINT GERVAIS, SALLERTAINE, SAINT URBAIN, CHATEAUNEUF, BOIS DE CENE et bocage pour CHALLANS, LA GARNACHE, FROIDFOND et SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON).
3. Renforcer le dynamisme économique et commercial du territoire, notamment avec une approche qualitative et plus dense des espaces d'activités et commerciaux existants et futurs, tout en réfléchissant à la recomposition des friches existantes. Recentraliser les commerces pour redonner de l'animation aux centres-villes et aux centres-bourgs. Ce travail, en lien avec la densification de l'habitat, permettra un développement des activités et de l'animation dans les centres.
4. Placer l'eau dans toutes ses composantes (eau potable, zones humides, qualité de la ressource, zones inondables...) au cœur du projet de territoire pour renforcer et développer cet atout majeur. De plus, le territoire devra réfléchir aux défis de l'imperméabilisation des sols sur les bassins versants amont (LA GARNACHE, CHALLANS, ...) et de la submersion marine (BEAUVOIR SUR MER et BOUIN) pour continuer à se développer harmonieusement.
5. Prendre en compte les enjeux liés au développement durable, notamment ceux concernant la transition énergétique, la lutte contre le réchauffement climatique et la préservation de la qualité de l'air.

Ces objectifs ont été repris dans la charte de gouvernance.

Après la phase diagnostic élaboré en 2018, la procédure a consisté à élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a fait ensuite l'objet de débats.

Les orientations générales du PADD ont été débattues en Conseil Communautaire lors des séances du 25 octobre 2018 et 28 septembre 2023 ;

Ces orientations générales du PADD ont été débattues à deux reprises également au sein des Conseils Municipaux.

Les enjeux issus du diagnostic ont permis d'aboutir à la définition des orientations générales du PADD, articulé autour de 3 axes forts :

- AXE 1 - Littoral, marais, bocage : interdépendants et complémentaires
- AXE 2 - La pratique du territoire au quotidien : des mixités à conforter
- AXE 3 - L'horizon du grand territoire : un dialogue à poursuivre

Ces axes font l'objet de 16 orientations spécifiques, lesquelles sont détaillées par des éléments de déclinaisons de ces orientations.

Les orientations du PADD ont ensuite été traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et le plan de zonage.

La concertation a été menée conformément à la délibération du 16 octobre 2017 tout au long de l'élaboration du PLUi et a permis d'étoffer le projet.

Par délibération en date du 15 février 2024, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de PLUi et tiré le bilan de la concertation.

Le dossier a ensuite été soumis à l'avis des communes membres, des Personnes Publiques Associées pour avis, avant d'être mis à l'enquête publique.

1 - Avis des onze communes membres et des Personnes Publiques Associées (annexe 1)

Le projet de PLUi a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées, conformément aux dispositions des articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, 10 avis ont été reçus : les avis de la Préfecture de Vendée, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Réseau de Transport d'Electricité, le Département de Vendée, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Comité Régional de la Conchyliculture, le Centre National de la Propriété Forestière et la Communauté de Communes Vie et Boulogne.

Le dossier de PLUi a également fait l'objet d'un examen en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) le 17 avril 2024.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a été saisie pour avis par Challans Gois Communauté. La MRAe a rendu son avis délibéré n° PDL-2024-7715 en date du 29 mai 2024.

Le projet a également été transmis pour avis aux onze communes membres. Toutes ont émis un avis favorable. Huit d'entre elles ont assorti leurs avis d'observations.

Chaque remarque formulée par les communes, par les Personnes Publiques Associées, par la CDPENAF, par la MRAe a fait l'objet d'une analyse.

L'annexe n° 1 à la présente délibération détaille les avis reçus et la manière dont la Communauté de communes les prend en compte.

La prise en compte des adaptations demandées n'a pas remis en cause l'économie générale et les choix du PLUi arrêté.

2 - Enquête publique : déroulement, rapport, avis et conclusions motivés de la commission d'enquête (annexe 1)

Le Président de Challans Gois Communauté a, par arrêté du 14 mai 2024, soumis le projet de PLUi de Challans Gois Communauté à enquête publique. Cette dernière s'est déroulée du 17 juin 2024 au 19 juillet 2024 inclus.

La commission d'enquête désignée par le Tribunal Administratif de Nantes présidée par Monsieur ABRIOL a tenu 13 permanences réparties sur l'ensemble du territoire de Challans Gois. Le public a pu transmettre ses observations par courriel et par courrier au siège de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté, ou bien sur les registres mis à disposition dans les onze mairies et au siège de la Communauté de Communes.

Durant cette phase d'enquête, 257 citoyens ont été accueillis lors des permanences au sein des 11 mairies et du siège Communautaire. Au total, 282 contributions ont ainsi été formalisées (258 en neutralisant les doublons). Les écrits transmis par courriels représentant 42 % de la totalité.

La commission d'enquête a remis le 25 juillet 2024 au Président de la Communauté de Communes un procès-verbal de synthèse des observations consignées. Dans le délai imparti, le mémoire en réponse a été réceptionné par les membres de la commission d'enquête, le 8 août 2024.

Chacune des contributions formulées lors de l'enquête publique a fait l'objet d'une analyse.

La commission d'enquête a remis son rapport, son avis et conclusions motivées le 19 août 2024. Ces documents ont été adressés aux maires des onze communes afin de les mettre à la disposition du public et ont été mis en ligne sur le site internet de Challans Gois Communauté.

La commission d'enquête a émis un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Challans Gois Communauté, assorti de la réserve suivante :

« La Communauté de Communes de Challans Gois Communauté devra procéder à un recensement exhaustif des bâtiments agricoles susceptibles de muter vers l'habitat en appliquant à chacun d'entre eux les critères d'éligibilité à un changement de destination, à savoir : valeur patrimoniale, impacts sur les installations, activités, et milieux agricoles, protection contre les incendies ».

Afin de lever cette réserve, un travail a été mené en interne par le service planification via un repérage cartographique, consolidé par un travail de terrain. À la suite de cet inventaire, qui a également permis d'affiner l'inventaire d'origine, le dossier d'approbation comporte 192 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destinations, contre 124 dans le dossier d'arrêt.

La commission d'enquête a par ailleurs émis quatre recommandations : rendre plus aisé l'accès au dossier pour le public, actualiser le tableau récapitulatif des ENAF consommés, mettre à jour le règlement pour l'éolien, et prendre rapidement la compétence assainissement. La collectivité a souhaité intégrer ces recommandations dans la mesure du possible et de ses compétences. La prise en compte de ces recommandations s'est traduite par l'actualisation des chiffres des ENAF consommés au sein du rapport de présentation (livret 2, chapitre C.7), l'amélioration de la lisibilité du règlement graphique (intégration d'un plan d'assemblage des plans de zonage, intégration d'une carte générale des STECAL en annexe du rapport de présentation) ainsi que l'assouplissement du règlement écrit en secteur Aeo.

A l'issue de l'enquête, le PLUi peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête. Ces modifications sont approuvées par le Conseil Communautaire lors de l'approbation.

Les observations résultant de l'enquête publique, présentée dans l'annexe 1, jointe à la présente délibération, justifient que des adaptations, compléments et corrections mineures soient apportées au projet de PLUi.

Les modifications apportées au projet de PLUi ne remettent pas en cause son économie générale.

Le Dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifié est joint en annexe via un lien de téléchargement reçu avec la convocation.

Le Conseil Communautaire, après délibération et à l'unanimité :

- 1° APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal modifié, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- 2° AUTORISE Monsieur le Président de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté à prendre les dispositions nécessaires à l'exécution de cette délibération, ainsi qu'à tous actes y afférents.

Etant précisé que :

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera :

- téléversée sur le portail national de l'urbanisme accompagnée de ses annexes,
- affichée pendant un mois :
 - au siège de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté et sur son site Internet,
 - et dans la mairie de chacune des communes membres,
- mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

La présente délibération sera également transmise au Préfet au titre du contrôle de la légalité.

Le plan sera exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités et viendra se substituer aux dispositions des PLU communaux en vigueur.

Pour Extrait Conforme,

Le Président,

Alexandre HUVET



Délibération affichée le 16 décembre 2024
Transmis à la Préfecture de la Vendée le

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de NANTES (6 allée de l'Île Gloriette - 44041 NANTES CEDEX 01) dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et de sa réception par l'autorité de contrôle, conformément aux articles R.46 à R.65, R.102 et R.104 du Code des Tribunaux Administratifs et Cours Administratives d'Appel.

Annexe 1 à la délibération d’approbation

SOMMAIRE

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....3

 MRAe 3

 DDTM85 18

 CDPENAF 30

 CONSEIL DEPARTEMENTAL.....31

 CHAMBRE D’AGRICULTURE.....32

 VENDEE EAU 36

 Comité Régionale de la Conchyliculture 36

 SNCF 37

 Centre National de la Propriété Forestière (CNPf) 37

 Réseau de Transport d’Electricité (RTE) 37

 Chambre de Métiers et de l’Artisanat.....39

 Chambre de Commerces et d’Industrie 39

 Vendée numérique 39

 Vie et Boulogne 39

Contributions pour l’enquête publique 40

 Commune de BEAUVOIR SUR MER 40

 Commune de BOIS DE CENE.....42

 Commune de BOUIN.....46

 Commune de CHALLANS 47

 Commune de CHATEAUNEUF 63

 Commune de FROIDFOND 64

 Commune de LA GARNACHE.....65

 Commune de SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON.....72

 Commune de SAINT-GERVAIS.....76

 Commune de SAINT-URBAIN.....78

 Commune de SALLERTAINE 81

 CONTRIBUTIONS WEB ET REGISTRES NON AFFECTEES A UNE COMMUNE 84

Avis des communes 87

 Commune de BEAUVOIR-SUR-MER.....87

 Commune de BOIS-DE-CENE 87

 Commune de BOUIN.....87

 Commune de CHALLANS 88

 Commune de CHATEAUNEUF 88

 Commune de FROIDFOND 88

 Commune de LA GARNACHE.....89

 Commune de SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON.....89

 Commune de SAINT-GERVAIS.....89

 Commune de SAINT-URBAIN.....89

 Commune de SALLERTAINE 90

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

MRAe

Recommandations MRAe	N° obs.	Observations	Motifs avancés par la MRAe - rappel du cadre réglementaire	Pistes d'améliorations suggérées - attendus de la MRAe	Réponses de la collectivité à l'avis MRAe
2 Analyse du caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation					
2-1 Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement					
Recommandation 1 La MRAe recommande d'actualiser et de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement	2.1.1	« ...diagnostic territorial s'appuie en partie sur des données remontant à plus d'une dizaine d'années... »		« ...malgré la faculté de mobiliser des données actualisées du PLH... »	Le diagnostic a été complété avec les données à jour sur la question de l'habitat sur la base du bilan du PLH.
	2.1.2	« Le diagnostic agricole est lui aussi relativement ancien. »			Le récent recensement AGRESTE de 2020 a permis de réactualiser certaines données.
	2.1.3	« ... l'analyse mériterait d'être clarifiée et approfondie sur certains points ... en matière de conformité des stations d'épuration et de niveau de pression des prélèvements sur la nappe d'eau salée souterraine du Dain »	« ... Le suivi des prélèvements opéré depuis la pose obligatoire des compteurs en 2022 ayant mis en évidence un dépassement de <u>plafond</u> établi à 3 ,5Mm ³ /an, <u>objet d'une attention particulière et d'études complémentaires</u> par la structure porteuse du SAGE du marais Breton ... »		L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) a été complété selon les éléments en notre possession. A noter qu'une étude sur l'état de la nappe d'eau salée souterraine sera prochainement lancée par le BRGM (2024-2025).
	2.1.4	« Ce livret omet de prendre en compte les 2 sites Natura 2000 marins ... »			Cela a été ajouté dans l'état initial de l'environnement (rapport de présentation).
	2.1.5	« Il présente en outre les enjeux des sites Natura 2000 du marais Breton de <u>façon confuse</u> , faute de préciser au fil des développements de quel site/DOCOB il est question et met insuffisamment en évidence le fait que les 4 sites concernés serait ainsi particulièrement utile »			Cette partie a été complétée avec des éléments venant préciser la question.
	2.1.6	« La description de l'état initial de l'environnement présente le zonage réglementaire du plan de prévention de risques littoraux (PPRL), <u>alors qu'elle a vocation à décrire les cartes d'aléas de submersion marine</u> ... »		« ... pour renseigner les niveaux d'expositions aux risques. »	Cette partie a été complétée avec des éléments venant préciser la question. Les cartes d'aléas seront notamment intégrées au dossier.
	2.1.7	« La mention d'un PAPI labellisé en 2016 (échu depuis fin 2022, ce qui n'est pas précisé), ... »		« ... devrait accompagner d'un état d'avancement de ces actions, identifiant ce qui a été réalisé, ce qui reste éventuellement projeté et les résultats obtenus par rapport aux objectifs »	Cette partie a été complétée avec des éléments venant préciser la question. Dans le cadre du PAPI, des travaux de confortement ont notamment été réalisés sur les digues Sud du Bec (1600m) et du Polder du Dain (3800m).
Recommandation 2 La MRAe rappelle l'obligation d'exposer les caractéristiques des zones susceptibles d'être affectées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi.	2.1.8	« La collectivité expose dans le rapport de présentation les caractéristiques des zones susceptibles d'être affectées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi, en opérant des zooms thématiques, <u>mais en oubliant certaines d'entre elles</u> (en zones Aeprc, Aepr, Ap notamment) et <u>de procéder à un diagnostic naturaliste</u> (des mentions du type « présence végétale » étant trop vagues ») »	« Le PLUi a une responsabilité forte dans l'identification en amont des enjeux environnementaux, y compris la présence d'espèces et d'habitats d'espèces protégés. »		L'évaluation environnementale croise le zonage du PLUi avec les enjeux environnementaux. Elle identifie ainsi les secteurs présentant une sensibilité/contrainte au regard de l'environnement : Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, PPRL, gestion des eaux pluviales, des eaux usées, etc. Elle décrit ensuite la nature du sol concerné (espace artificialisé, imperméabilisé, terre agricole, milieu naturel...), puis les effets du règlement du PLUi sur l'évolution du secteur ainsi caractérisé. L'analyse est menée d'une part zone par zone (livret 3, chapitre B.3, p.16 à p.68), d'autre part en fonction de thématiques environnementales (livret 3, chapitre C, p.70 à p.130) définies dans le chapitre "méthodologie".

					La connaissance des enjeux relayée dans l'état initial de l'environnement s'appuie sur la compilation de l'ensemble des données du territoire connues et disponibles, ainsi que sur des prospections sur l'ensemble du territoire intercommunal. Le PLUi n'a pas vocation à fournir un inventaire naturaliste exhaustif sur l'ensemble des zones U/AU, STECAL, emplacements réservés...
2-2 Articulation du projet de PLUi avec les autres plans et programmes					
Recommandation 3 La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de la cohérence du projet de PLUi avec les documents de rang supérieur et d'ajuster le PLUi en conséquence.	2.2.1	« Excepté pour le DSF, le rapport liste correctement les documents concernés, <u>mais omet ensuite de conduire l'analyse vis-à-vis des dispositions concrètes d'une partie d'entre eux.</u> »		« Par exemple, il devrait le faire vis-à-vis des dispositions du PGRI directement applicables aux PLUi, en prenant en compte la définition de la notion de zone inondable figurant page 44/92 du rapport du PGRI. »	Comme mentionné p.135 du livret 3, le Code de l'urbanisme prévoit que les PLU(i) soient compatibles avec : - Les SCoT - Les SMVM (non existant sur le territoire) - Les plans de mobilité - Les PLH - Les PCAET S'agissant des autres plans/programmes, la compatibilité s'impose au SCoT, qui fait donc écran et doit déjà avoir pris en compte ces objectifs. Le SCoT Nord-Ouest Vendée intègre bien l'analyse de la compatibilité avec le DSF (qui était alors en cours d'approbation). Des compléments réglementaires ont été apportés au projet de PLUi afin d'assurer sa compatibilité avec le PGRI : prise en compte de l'ensemble du lit majeur de l'AZI de l'étier de Sallertaine (et non seulement du lit mineur/moyen). Les règles de constructibilité en zones inondables classées U et AU veilleront à ne pas accroître leur vulnérabilité au risque inondation.
	2.2.2	« La compatibilité du projet de PLUi avec les 2 SAGE intéressant le territoire doit théoriquement être assurée par l'intermédiaire du SCoT. La MRAe observe cependant que ce n'est pas entièrement le cas (cf. analyse thématique relative aux zones humides). »			La compatibilité du PLUi avec les dispositions des SAGE a été menée en concertation avec les structures animatrices, voir plus loin (cf. obs 3.2.2a). Toutefois, le règlement s'appliquant aux zones humides reportées sur les documents graphiques (page 19 du règlement) a été complété afin de renforcer strictement leur préservation.
2-3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables					
Recommandation 4 La MRAe recommande de compléter la démarche d'explication des choix, notamment sur le fondement de certaines délimitations de zones, et de traduire dans le PLUi l'engagement récent de la collectivité relatif au contenu de l'OAP de la zone 1AUL de Saint-urbain.	2.3.1	« La démarche d'explication des choix ... <u>est insuffisamment éclairante pour évaluer la cohérence de certains choix, notamment en ce qui concerne l'étendue des périmètres de certains secteurs soustraits aux espaces remarquables ...</u> »			L'explication des choix retenus a été complétée. Un réexamen de ces périmètres a été mené afin d'assurer une parfaite cohérence entre les choix opérés et leur justification.
	2.3.2	« La démarche d'explication des choix ... <u>est insuffisamment éclairante pour évaluer la cohérence de certains choix, ... ou encore le choix d'un zonage Aepr (agricole) sur le village de l'Epoids et ses abords.</u> »			Pour rappel, la logique du zonage de l'Epoids est de maintenir un zonage « constructible » (U) pour les secteurs classés en zone bleue BO au PPRL et un zonage « non constructible » (Aepr) pour les secteurs classés en zone rouge. Le zonage Aepr sur les abords du village a été modifié.
	2.3.3	Les emplacements réservés ne font également l'objet d'aucune présentation et justification individualisée... »	« Alors que cela revêt une importance particulière notamment pour les conséquences dès lors qu'ils entrent en conflit avec des enjeux environnementaux à préserver. »		Une présentation des emplacements réservés figure dans le livret 3 du rapport de présentation (pages 74 à 76, pages 79 à 80, page 88, pages 96 à 97 et pages 123 à 124). Une justification spécifique a été apportée pour les ER susceptibles d'être les plus impactants, sur la base des informations données par les bénéficiaires concernés
	2.3.4	« Sur la zone 1AUL dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU de Saint-Urbain, le projet de PLUi <u>n'est pas en cohérence avec l'engagement de la collectivité d'inscrire en zone AUL l'intégralité de l'allée des Roselières reliant le secteur la route de Sallertaine et de faire figurer dans l'OAP l'indication selon laquelle</u> « les places de			Le zonage du futur PLUi sera le même que la dernière modification n°2 du PLU de Saint-Urbain approuvée le 06/06/24 (évolution du dossier de modification intervenue suite avis MRAe après la stabilisation du dossier de PLUi pour arrêt).

		<i>parking seront a minima perméables et végétalisées dans la mesure du possible. » »</i>			L'OAP a été complétée avec l'indication « <i>les places de parking seront a minima perméables et végétalisées dans la mesure du possible</i> ».
2-4 Incidences notables probables du projet de PLUi et mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables					
Recommandation 5 La MRAe recommande de reprendre l'étude des incidences du projet de PLUi et l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000, en caractérisant les effets attendus, les mesures d'évitement et de réduction mise en œuvre, les impacts résiduels et les mesures de compensation, le cas échéant, nécessaires.	2.4.1	<i>« Excepté pour le site Natura 2000 marais breton, le livret 3 liste uniquement en termes génériques de grands types d'incidences des aménagements projetés dans l'enveloppe du site avant de renvoyer vers les procédures opérationnelles attachées aux projets correspondants. Il indique également que le site est protégé prioritairement par un zonage associé à une règle générale d'inconstructibilité et qu'une partie du site Natura 2000 est également concernée par un zonage Aepr/Aeprc/Aeprx délimitant les activités existantes par un zonage particulier leur attribuant des règles spécifiques. Il précise que les superficies concernent exclusivement des espaces déjà aménagés, que les constructions nouvelles à usage agricole y sont autorisées dans la limite de 500 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi, et conclut que ces zonages n'auront aucun impact sur les sites. »</i>	« <u>La MRAe ne partage pas cette conclusion</u> , plusieurs des secteurs concernés étant nettement plus étendus que les activités existantes (cf. parcelles cadastrées 2703 à 2706, et 2632 à 2636 sur la prairie du Dain) »	« De plus, l'analyse ne devrait pas focaliser l'attention uniquement sur les constructions agricoles mais porter <u>sur l'ensemble des occupations et aménagements possibles</u> et questionner <u>l'efficacité de l'interdiction générique figurant dans les règlements des zones A et N</u> de « porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages », si ces règlements ne mentionnent pas plus concrètement ce qu'il ne faut pas faire. »	L'analyse des incidences notables a été complétée pour porter sur l'ensemble des occupations et aménagements possibles et non uniquement sur les constructions agricoles. Un réexamen des périmètres Aepr a été mené, notamment ceux précisés en page 8 de l'avis MRAe. A noter par ailleurs que l'avis de la Chambre d'Agriculture est de ne pas imposer de plafonds d'emprise au sol maximale pour les bâtiments agricoles, y compris en secteur Natura 2000, afin de ne pas nuire à la pérennité des exploitations déjà existantes.
	2.4.2	<i>« Le même biais est observé concernant les incidences du projet de PLUi sur les ZNIEFF et sur les zones humides. Le dossier omet par exemple de prendre en compte le fait que le zonage Aeprc du PLUi permet la poursuite de la destruction de la ZNIEFF de type 1 « Lagune et prairie du polder du Dain » sur les parcelles cadastrées évoquées au point ci-dessus (cf. 2.4.1). »</i>			Un réexamen du périmètre Aeprc de la lagune et prairie du polder du Dain a été mené, celui-ci a été modifié.
	2.4.3	<i>« Le dossier ne présente par ailleurs pas d'analyse des incidences de la mise en place d'une zone Aeo pour l'éolien. »</i>			Le livret 3 a été complété pour préciser les incidences du zonage Aeo. Pour rappel, un chapitre est déjà consacré au développement des énergies renouvelables, y compris l'éolien, dans l'évaluation environnementale (pages 125 à 127 du livret 3).
2-5 Dispositif de suivi des effets du projet de PLUi sur l'environnement					
	2.5.1	<i>« Une quarantaine d'indicateurs de suivi sont présentés et permettent globalement de renseigner l'évolution du contexte territorial de façon cohérente avec les principaux objectifs fixés par le PLUi. »</i>		« L'ajout d'indicateurs, relatifs aux taux de conformité et aux contrôles effectués dans le cadre du service public d'assainissement non collectif, ainsi qu'à la consommation d'eau sur le territoire, serait également utile. »	Les indicateurs évoqués ont été ajoutés à la liste des indicateurs de suivi en page 167 du livret 3.
2-6 Méthodes					
	2.6.1	<i>« Le dossier comporte un rappel du cadre de l'évaluation et de la méthode mise en œuvre durant l'élaboration du projet de PLUi, <u>sans retranscrire de démarche itérative inhérente au processus d'évaluation environnementale</u>. »</i>			Ces éléments sont précisés à travers l'ensemble des livrets 2 et 3 et non uniquement dans cette partie spécifique.
2-7 Résumé non technique					
	2.7.1	<i>« ... le résumé technique permet une appréhension correcte par le public des enjeux, notamment environnementaux, du territoire, mais souffre des mêmes faiblesses que les autres pièces du dossier et <u>demande à ce titre être actualisé pour la prise en compte des observations du présent avis</u>. »</i>			Le RNT a été réactualisé en fonction des évolutions faites sur le document complet.

3- Prise en compte de l'environnement par le projet du PLUi					
3-1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers					
Recommandation 6 La MRAe recommande de reprendre le chiffrage de la consommation effective d'ENAF sur la décennie 2011-2020 et le mode de comptabilisation pour la décennie 2021-2030, d'expliquer plus clairement comment l'objectif de mobilisation prioritaire des enveloppes urbaines sera assuré par la collectivité et de mieux inscrire le projet de PLUi dans le respect de la trajectoire vers l'objectif zéro artificialisation nette en 2050.	3.1.1	« Le projet de PLUi réalise à juste titre une analyse à son niveau (à défaut de finalisation au niveau SRADDET, et du SCoT), <u>mais semble l'amalgamer</u> (cf. p. 5 du PADD) <u>avec l'analyse sur la décennie 2014-2023 requise en application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme</u> . De plus, <u>il ne définit pas d'objectif de réduction de l'artificialisation nette des sols pour la période de validité du PLU postérieure au 1^{er} janvier 2031</u> . »			L'analyse de la consommation d'ENAF a été reprise avec le chiffre du Portail de l'Artificialisation L'analyse de la consommation du PLUi a été effectuée en mettant en œuvre la méthodologie désormais préconisée par la DDTM 85.
	3.1.2	« Pour la période de référence du 1/01/2011 au 1/01/2021, le dossier s'appuie sur le chiffrage de la consommation d'espace (407 ha) du portail de l'artificialisation des sols, sans tenir compte de la mise à jour intervenue sur ce portail en 2023 (environ 390 ha). »		« Cette donnée d'appui ... ne prétend pas à l'exhaustivité et n'est assortie d'aucune représentation cartographique, qui faciliterait son exploitation par les collectivités. <u>Il peut donc être utile</u> de la compléter par une analyse étayée et cartographiée des surfaces consommées de façon effective par l'urbanisation sur le territoire du PLUi. »	La collectivité reprendra le nouveau chiffre disponible de 390 ha Les données du Portail ne sont pas localisées et donc non cartographiables à ce jour , c'est la raison pour laquelle la collectivité a favorisé l'analyse à partir des fichiers fonciers bruts. Cette analyse localisée a d'ailleurs permis de révéler, pour les espaces situés en extension urbaine, que les voies et espaces publics non cadastrés n'étaient pas intégrés à la donnée de consommation foncière, d'où la proposition de pondération à l'origine qui sera donc abandonnée.
	3.1.3	« La pertinence des correctifs apportés par la collectivité (concernant les données du portail national) n'est pas ... démontrée. »	« Au cas présent, la collectivité estime, à partir d'une comparaison entre les fichiers fonciers et la consommation d'ENAF intervenue en extension urbaine, que les surfaces moyennes consommées au profit d'espaces publics n'ont pas été comptabilisées dans le bilan du portail de l'artificialisation des sols et que cela implique de majorer de 33% les surfaces consommables futures en extension urbaine pour permettre une comparaison fiable de la consommation totale entre les 2 périodes. Toutefois, elle n'établit pas que les données présentées sur le portail national n'ont pas déjà intégré - au moins partiellement - ce type de correctif, ce qui semble ressortir du rapport publié par le CEREMA en août 2023. »		Un échange téléphonique a été mené avec Martin Bocquet du CEREMA sur ce sujet qui a confirmé que malgré les ajustements réalisés par le CEREMA sur la donnée, il manque encore un certain nombre d'espaces non cadastrés de type voirie. Il n'a pas fait l'objet d'une retranscription écrite validée par cette personne. De plus, la pondération n'a été appliquée <u>qu'à la donnée DGFiP</u> (et non pas sur celle du portail comme cela est indiqué) qui est exploitable de façon localisée et pour laquelle il est clair que les parcelles cadastrées ne sont pas répertoriées. Des extraits de plan ont été produits dans le rapport de présentation à cet effet à titre d'exemple. Les plans de chaque commune ont été communiqués à la DDTM. La méthodologie reprend celle désormais attendue de la DDTM
	3.1.4	« La loi implique que le PLU chiffre la consommation globale d'ENAF pour la période du 1/01/2021 au 1/01/2031 sur son territoire. Or, le dossier indique par endroits le faire pour « les 10 prochaines années », ce qui correspond théoriquement à la période d'application du PLUi (2025 à 2035), point nécessitant d'être clarifié. »			Etant dans une période intermédiaire, il est compliqué d'évaluer quelle part de consommation sera en effet réalisée sur la première partie du PLUi jusqu'en 2031, mais des chiffres ont été produits pour répondre à cette demande, qui ne resteront cependant qu'une projection à ce stade.
	3.1.5	« Le projet de PLUi indique y permettre une consommation foncière maximale de 309,57 ha (soit une réduction inférieure à 25%), ce qui est loin de l'objectif de réduction par deux de la consommation totale d'ENAF fixé par la loi pour la période du 1/01/2021 au 1/01/2031, et même de l'objectif de - 39% fixé par le PADD du PLUi, d'autant qu'elle ne comptabilise pas dans ses prévisions la consommation d'espace qui résulterait de la mise en œuvre d'une partie des projets dont elle entend permettre la réalisation. C'est notamment le cas des emprises des projets de contournements routiers (représentant 91,5 ha d'après le tableau de suivi). »			La méthodologie employée résulte de la doctrine initiale de la DDTM, et prenait en compte le décompte de certains espaces de potentiels situés en dent creuses ou dans des opérations de lotissement en cours de construction. L'Etat préconise désormais de ne considérer comme consommation d'ENAF que ceux de plus d'un hectare. Cette nouvelle méthodologie, plus favorable, sera mise en œuvre et permettra à la collectivité d'afficher un objectif de consommation bien plus vertueux. Les emplacements réservés sont des outils de maîtrise foncière et ne présagent pas forcément de la mise en œuvre des projets, il serait donc prématuré de décompter cette emprise du contournement, comme à consommer dans la durée du PLUi

	3.1.6	« La MRAe ne peut que constater que Challans Gois Communauté surestime la consommation de son territoire sur la période de référence et sous-estime celle projetée ».			<i>Cf plus haut /</i>
	3.1.6a	« 194 ha à vocation résidentielle : Les densités projetées dans les OAP, en moy. 20 logements/ha pour les extensions urbaines, <u>demeurent faibles et inférieures aux 26 logements/ha prévus dans le SCoT</u> , excepté à Challans (où certains secteurs U de taille significative ne sont toutefois pas couverts par les OAP visant à densifier l’enveloppe urbaine). »		« La mise en place de formes urbaines nouvelles et plus durables que le modèle classique du logement individuel pavillonnaire permettrait de mieux maîtriser la consommation d’espace. »	Les densités projetées ont été fixées en référence au document du SCoT en vigueur. Hormis sur Challans, le SCOT évoque les densités moyennes qui ont été même considérées comme des seuils minimaux pour les secteurs d’extensions ce qui est plus vertueux. Des schémas d’intention ont été rajoutés dans les dispositions générales des OAP sectorielles afin d’inciter à une diversité des formes urbaines.
	3.1.6b	« Le projet de PLUi annonce une mobilisation prioritaire des enveloppes urbaines existantes pour la création de logements. <u>Cependant, le rapport de présentation n’évoque que ponctuellement</u> le panel d’outils qu’il entend mobiliser à cette fin, et <u>la capacité de l’échéancier prévisionnel</u> figurant dans l’OAP habitat à garantir la priorisation <u>reste à démontrer</u> : celui-ci identifie simplement, parmi l’ensemble des zones d’urbanisation future AU, toutes immédiatement ouvertes à l’urbanisation (... aucune zone 2AU dite fermée), celles qu’il souhaite voir urbaniser « à moyen » ou « à long terme ». »			L’échéancier prévu dans les OAP permet de maîtriser le phasage malgré tout. La collectivité a précisé, au sein des OAP, que l’urbanisation de certains secteurs (notamment ceux prévus à moyen et long terme dans l’échéancier prévisionnel) soit conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaires pour assurer la desserte de l’ensemble des constructions à implanter dans la zone visée.
	3.1.6c	« 65 ha à vocation économique en extension, en plus des 26 ha encore disponibles, <u>sans justifier clairement le besoin</u> en dehors de la mention qu’elle a été retenue en tant que « territoire d’industrie », ce qui nécessiterait a minima d’expliquer que c’est pour la période 2023-2027 et ce que cela implique. »			Des précisions complémentaires ont été apportées au rapport de présentation.
	3.1.6d	« Les OAP à vocation économique du projet de PLUi restent peu ambitieuses en matière d’optimisation de l’espace, y compris sur les espaces économiques existants. »			La collectivité souhaite souligner la difficulté d’anticiper l’aménagement de telles zones ne sachant pas le type d’activité et le gabarit qui viendra y prendre place, l’objectif étant de rester flexible. Les dispositions générales viennent cependant encadrer les futurs aménagements.
	3.1.6e	« 40,48 ha pour les équipements publics (intégrant notamment un campus, un hypothétique transfert de l’hôpital de Challans et une aire d’accueil pour camping-car dans le marais de Bouin) »			La collectivité a supprimé la zone 1AUL destinée à l’aménagement d’une aire de camping-car sur la commune de Bouin
	3.1.6f	« S’y ajoutent de nombreux STECAL en zones A et N, <u>sans que le bien-fondé d’une partie d’entre elles soit démontré</u> »			Un réexamen des STECAL a été mené, des compléments justificatifs ont été apportés le cas échéant, certains d’entre eux ont été supprimés
	3.1.6g	« Le projet de PLUi autorise également les extensions et annexes en zones A et N même si l’habitation se situe dans une autre zone. Le fondement de cette règle et l’analyse de ses conséquences potentielles sur l’environnement <u>font défaut</u> . »			La collectivité rappelle qu’il n’y aura pas plus d’impact que ce que permet le règlement pour toute urbanisation présente en A ou N, voire moins : en effet, les règles de distances garantissent que le halo bâti n’excédera pas 20 mètres, ce qui ne serait pas le cas si l’ensemble de la parcelle avait été laissée constructible comme cela était souvent le cas dans les PLU précédents.
3-2 Préservation du patrimoine naturel et bâti					
	3.2.1	La MRAe relève que le projet de PLUi ne prévoit pas de principes de rétablissement des fonctionnalités (mesures R et C) pour les emplacements réservés qui constituent des fractionnements de la trame verte et bleue, <u>ce qui dénote un défaut d’ambition du point de vue de la protection des réservoirs et corridors du territoire</u> . »			Des compléments ont été apportés sur la justification des besoins en emplacements réservés. A noter qu’une réflexion est en cours sur l’opportunité de mise en place d’une réserve naturelle régionale (RNR).
Zones humides					
Recommandation 7 La MRAe recommande d’améliorer la	3.2.2a	« La collectivité ne s’est pas donné les moyens d’acquérir une connaissance fiable et homogène des zone humides situées sur son territoire. »	« Le rapport de présentation du PLUi <u>ne présente pas les méthodologies employées de façon claire</u> (il mélange par exemple en pages 21 et 22 du livret 1 les éléments	« Elle pourrait a minima la compléter en s’appuyant sur la pré-localisation nationale des zones humides de 2023	La collectivité a décidé, en concertation avec les structures animatrices des SAGE, de protéger les zones humides de plus fortes fonctionnalités écologiques (marais breton, zones humides de classes 3 et 4 du SAGE du Marais breton et zones humides protégées

protection des différentes zones humides, dans le respect du SDAGE Loire-Bretagne, en appliquant rigoureusement la démarche éviter - réduire - compenser.			<i>relatifs aux 2 SAGE pourtant distincts, ainsi que des éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales), et <u>ne mesure pas leur niveau relatif de fiabilité</u> au regard des critères réglementaires de définition des zones humides. Or, il est régulièrement constaté que les inventaires communaux réalisés sous-estiment les enveloppes de zones humides, en particulier des zones humides de plateau. Le projet de PLUi s'appuie également sur la réalisation par seulement 4 des 11 communes du PLUi (Bois-de-Céné, Challans, Sallertaine et Saint-Urbain) d'inventaires complémentaires sur les zones de développement urbain. »</i>	<i>pour identifier les secteurs aménageables à prospecter en priorité. »</i>	par l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay) à travers le zonage et les prescriptions du PLUi. Le règlement s'appliquant à ces zones humides (page 19 du règlement) a été complété afin de renforcer strictement leur préservation. S'agissant des zones humides de classes 1 et 2 et non soumises à l'article 5 du SAGE, le choix de la collectivité a été de faire porter la compensation au porteur de projet, qui devra respecter la réglementation exigée par la Loi sur l'Eau et le SDAGE Loire-Bretagne.
	3.2.2b	« Dans l'hypothèse où la mention « Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives » se rapporterait uniquement aux projets bénéficiant d'une autorisation antérieure, il <u>convient de lever le doute</u> en l'indiquant clairement dans le règlement. »			Cette mention s'applique bien aux projets bénéficiant d'une autorisation antérieure. La rédaction de la règle page 19 du règlement a été reformulée.
	3.2.2c	« La notion d'espace périphérique nécessaire au maintien des fonctionnalités des zones humides <u>mérite également d'être prise en compte</u> , ce qui n'est pas le cas à ce stade. »			Le PLUi s'appuie strictement sur les inventaires réalisés par les SAGE.
	3.2.2d	« Il est également observé que même dans le cas des prospections conduites ponctuellement sur l'emprise d'une partie des OAP sectorielles, le projet de PLUi privilégie la compensation de l'évitement (exemple : OAP n° 3 à Bois-de-Céné). »			Des compléments ont été apportés sur la justification des choix
	3.2.2e	« Le projet de PLUi s'attache par ailleurs à prendre en compte une part importante du marais par le biais d'un zonage N ou A. <u>Cependant</u> , les emplacements réservés et dispositions réglementaires qui y sont prévues peuvent nuire à sa préservation. »			Les emplacements réservés ont pour objectif de faciliter l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des projets. A ce stade, ils ne présagent pas des études d'impacts et autorisations préalables nécessaires à la réalisation des projets. Des investigations plus poussées seront réalisées dans le cadre des études environnementales préalables à toute opération d'aménagement susceptible d'avoir des impacts sur les marais.
	3.2.2f			« L'évaluation environnementale aurait dû rechercher des alternatives à leur destruction dans le respect de la démarche éviter - réduire - compenser, expliciter et encadrer ce que le PLUi permet dans ces différentes zones, pour justifier de la compatibilité du PLUi avec le SDAGE. »	Des compléments ont été apportés sur la justification des choix
	3.2.2g	« Enfin, il est prévu un seul indicateur portant sur l'ensemble de cette thématique. Cela ne permet pas d'apprécier l'efficacité des différentes dispositions relatives à la protection des zones humides selon leur classification et protection déterminées par les SAGE. »			La collectivité a complété les indicateurs.

Boisements et plantations					
Recommandation 8 La MRAe recommande d'organiser dans le PLUi une meilleure protection des boisements et plantations afin d'assurer la préservation de leurs fonctionnalités écologiques ainsi que de la biodiversité que ces milieux accueillent.	3.2.3a		« La loi Littoral fait par ailleurs obligation au PLU de classer les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (EBS) des communes littorales en « espaces boisés », après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer comportent très peu de boisements et le PLUi n'identifie pas d'espace bois significatif au sens de la loi Littoral. »		Ce constat n'appelle pas de réponse particulière de la part de la collectivité.
	3.2.3b	« Sur l'ensemble du territoire, le projet de PLUi <u>identifie et protège très peu de parcelles boisées et de haies avec les outils espace boisé classé et loi « Paysages »</u> , <u>s'en remettant essentiellement aux OAP pour leur protection</u> . Seuls 258 arbres et 13,4 km d'alignement sont identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. »			Ce choix est assumé et explicable par le fait qu'aucune donnée fiable et cohérente n'est disponible actuellement sur le territoire. L'objectif n'étant pas d'abandonner ce sujet, l'intercommunalité s'engage à mener une étude harmonisée sur l'ensemble du territoire qui mènera à une protection plus ciblée et localisée, à intégrer dans le corpus réglementaire du PLUi ensuite. Pour rappel, l'OAP thématique trame verte et lisières urbaines a pour rôle la préservation de la trame verte (haies, zones boisées et vallées alluviales). De plus, des sujets et groupes de sujets sont répertoriés sur le document graphique.
	3.2.3c	« Un rappel générique de la baisse de la densité des haies bocagères en France est fait, <u>sans analyse circonstanciée de l'évolution du réseau des haies et de boisements sur le territoire du PLUi</u> . L'OAP thématique sensibilise de façon pédagogique à l'enjeu de protection et de développement des haies et pose un principe général (<u>sans localisation des éléments concernés</u> , bien que l'indicateur de suivi évoque un linéaire initial de haies de 315 km) d'évitement « dans la mesure du possible » de l'abattage des haies assorti d'une exception pour l'aménagement d'accès dans la limite de 10 mètres et de ratios de compensation au-delà (100 ou 200%) en fonction de l'intérêt de la haie. »			Cette évolution est illustrée p 171 et 175 du livret 1 du rapport de présentation. <i>Cf. plus haut :</i> L'intercommunalité s'engage à mener une étude harmonisée sur l'ensemble du territoire qui mènera à une protection plus ciblée et localisée.
	3.2.3d	« <u>L'OAP ne protège pas les boisements de plus de 4 ha, pour lesquels elle s'en remet au régime juridique des autorisations de défrichements, ce qui revient pour la collectivité à renoncer aux outils de protection d'intérêt général dont elle dispose</u> . L'OAP demande la préservation des boisements d'une surface inférieure, moyennant compensation en cas de suppression même partielle. »			Concernant la protection des boisements, la collectivité a répondu à la demande du CNPF qui ne souhaite pas de classement EBC (ni même toute autre protection) dans la mesure où ces boisements supérieurs à 4ha sont protégés par les dispositions du Code Forestier.
	3.2.3e	« Le rapport de présentation du projet de PLUi <u>n'analyse pas le nombre de boisements concernés et la cohérence ou non de ce choix avec les objectifs du PCAET en matière de stockage de carbone</u> . »			<i>Cf. plus haut :</i> L'intercommunalité s'engage à mener une étude harmonisée sur l'ensemble du territoire qui mènera à une protection plus ciblée et localisée.
	3.2.3f	« Les OAP s'appliquent à tous travaux et dans un lien de simple compatibilité (à la différence des outils espace boisé classé et loi « Paysages » qui requièrent une identification préalable des éléments projetés et une procédure d'urbanisme). Le PLUi indique que la compatibilité avec l'OAP sera vérifiée dans le cadre des autorisations d'urbanisme. <u>Se pose dès lors la question de l'effectivité de la protection mise en avant</u> , la collectivité ne précisant pas comment elle vérifiera la compatibilité avec l'OAP (et assurera le suivi), des abattages non soumis à procédure d'urbanisme, dont elle ne sera par définition pas saisie, et de quels moyens et compétences elle s'est dotée pour apprécier concrètement l'intérêt des haies concernées, définir les			<i>Cf. plus haut :</i> Le choix de recourir aux OAP est assumé et explicable par le fait qu'aucune donnée fiable et cohérente n'est disponible actuellement sur le territoire. L'objectif n'étant pas d'abandonner ce sujet, l'intercommunalité s'engage à mener une étude harmonisée sur l'ensemble du territoire qui mènera à une protection plus ciblée et localisée, à intégrer dans le corpus réglementaire du PLUi ensuite. Le suivi de l'application du PLUi permettra par ailleurs d'apprécier la mise en œuvre de cette protection et de l'ajuster au cours d'une prochaine évolution.

		<i>ratios de compensation adéquats et tenir compte du cycle biologique des espèces durant la mise en œuvre du PLUi. »</i>			Lors des procédures d'urbanisme, le service instructeur prendra attache de services compétents (le plus souvent le service espaces verts des communes) pour apprécier l'intérêt des haies concernées.
	3.2.3g	<i>« Il est d'ores et déjà observé que plusieurs OAP sectorielles privilégient la compensation à l'évitement de l'abattage des haies situées dans leurs emprises respectives et que la description peu précise de l'état actuel des zones concernées ne permet de s'assurer de la préservation des enjeux environnementaux, y compris du respect de la législation relative aux espèces protégées. »</i>			Les OAP sectorielles, contrairement à ce qui est énoncé, repèrent et protègent les haies présentes sur les sites, elles préconisent également la plantation de nouvelles haies pour renforcer l'armature végétale
Sites, paysages et patrimoine					
Recommandation 9 La MRAe recommande de mieux caractériser les éléments protégés et d'étudier plus finement l'adéquation des dispositions du PLUi avec le site classé du passage du Gois.	3.2.4a	<i>La valorisation du patrimoine bâti et plus largement des spécificités patrimoniales, d'autant plus fragiles que certaines ne bénéficient pas de protections réglementaires (patrimoine vernaculaire notamment), est bien identifiée au dossier.</i> <i>Le projet de PLUi institue des règles destinées à assurer la préservation de ce dernier, notamment par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, le projet de PLUi ne comporte pas de fascicule identifiant la nature et les caractéristiques de chacun des éléments protégés, qui seul permet d'assurer leur préservation dans le temps.</i>			Ce type de fascicule n'est pas une pièce obligatoire du PLU, mais la collectivité envisage d'établir un travail de type atlas du patrimoine pour en avoir une meilleure connaissance et assurer un meilleur suivi.
	3.2.4b	<i>« Sites inscrits et classés : De nombreuses indications erronées concernant ces servitudes nécessitent d'être rectifiées dans les différentes pièces du dossier. »</i>		<i>Prise en compte des 4 exemples en annotation bas de page 14 de l'avis délibéré MRAe</i>	Les éléments cités ont été rectifiés
	3.2.4c	<i>« Le passage du Gois est identifié à juste titre comme une centralité touristique. Il est plus préoccupant qu'il le soit au sein de l'OAP thématique commerce, avec la mention selon laquelle les types d'espaces commerciaux ne sont pas identifiés « car projet à préciser ». Les abords du passage du Gois ne sont pas propices à un développement du commerce, qui irait a priori à l'encontre des objectifs de protection (non rappelés dans le dossier) définis lors du classement du site. »</i>			A ce stade, dans l'attente des conclusions de l'étude en cours et de la définition d'un projet précis, le projet de PLUi ne prévoit pas de développement du commerce existant sur le site du Gois. En tout état de cause, le règlement du PPRL applicable sur le secteur limite strictement les possibilités d'évolution (bande de précaution).
	3.2.4d	<i>« L'analyse générale du patrimoine bâti local ne suffit pas pour comprendre ou justifier les choix de protection qui ont été opérés sur les longères de l'île de la Crosnière. La lecture de nombreux éléments de protection ponctuels y est également masquée par l'intitulé du zonage. »</i>			Un réexamen des choix de protection opérés sur les longères en question a été opéré. Les éléments relevés par la MRAe ont été rectifiés.
	3.2.4e	<i>« On peut d'ores et déjà relever que la « maison rouge » (située entre les parcelles cadastrée 430 et 434) pourrait être ajoutée »</i>			
	3.2.4f	<i>« On peut d'ores et déjà ... s'interroger sur l'identification de la Cambuse en « secteur remarquable protégé » alors qu'il semble que celui-ci ne se rapporte qu'au bâti contrairement aux « immeubles remarquables protégées ». »</i>			
	3.2.4g	<i>« L'intégration des constructions présentes à l'entrée du passage du Gois, non liées à une activité agricole (commerces du Gois) dans le zonage Aeprx (secteurs agricoles situés dans les espaces proches du rivage) doit être expliquée »</i>			Des compléments ont été apportés sur la justification des choix. Pour rappel, le zonage Aeprx correspond aux espaces localisés dans les espaces proches du rivage à préserver au titre de la loi Littoral. Le zonage Aeprx autorise les évolutions des constructions à usage d'habitation et d'intérêt collectif.
	3.2.4h	<i>« ... de même doit être expliquée l'extension de ce zonage à la RD 948 et sur la partie de parcelle qui fait face à l'exploitation agricole située à l'entrée du passage du Gois. »</i>			Un réexamen du périmètre a été mené.

	3.2.4i	« La MRAE relève également que <u>le projet de PLUi n'intègre pas de réflexions visant à limiter l'usage de la voiture particulière sur la chaussée du Gois et ses abords.</u> »			Ces stationnements ne sont pas non plus favorisés, d'autant plus que le site est classé. En l'absence de projet global suffisamment avancé, il est prématuré de rédiger des règles plus précises. De plus, il est rappelé que la chaussée du Gois s'inscrit dans le domaine public maritime.
--	--------	--	--	--	--

Mer et Littoral					
Recommandation 10 La MRAe recommande d'identifier les secteurs de la commune où s'appliquent les limitations liées à la bande des 100 mètres hors espaces urbanisés, en étayant l'analyse avec des données objectives telles que les emplacements des limites transversales de la mer.	3.2.5a	« La loi dite ÉLAN du 23 novembre 2018 a modifié les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'aménagement et la protection du littoral, notamment en y introduisant la notion de « secteur déjà urbanisés » (SDU) et en supprimant celle de « hameau nouveau intégré à l'environnement ». <u>Il n'est donc pas adapté de continuer d'évoquer cette notion dans le rapport de présentation.</u> »			Cette notion a été supprimée
	3.2.5b	Au cas présent, <u>ni le rapport de présentation, ni le plan de zonage ne localisent cette bande des 100 mètres à compter des plus hautes eaux à titre indicatif.</u> Le rapport de présentation indique (p. 126) que « si les dispositions de zonage respectent en totalité la bande des 100 m., il n'est pas nécessaire qu'elle soit reportée au plan. »	La bande des 100 mètres à compter des plus hautes eaux constitue un espace de très forte sensibilité, assujéti pour ce motif par le code de l'urbanisme à des règles très protectrices issues de la loi Littoral en dehors des espaces déjà urbanisés. »		La collectivité assume ne pas souhaiter reporter la limite de la bande des 100 mètres sur les documents graphiques du PLUi. La bande des 100 mètres est dépendante du trait de côte. Lors de l'instruction des projets d'urbanisme, la bande des 100 mètres sera définie au cas par cas en se référant aux caractéristiques réelles de la limite haute du rivage.
	3.2.5c	« Cependant, il omet de tenir compte du fait que les interdictions liées à la bande des 100 mètres trouvent à s'appliquer jusqu'aux limites transversales de la mer définies par décrets et que sur les 2 communes littorales concernées, ces limites figurent respectivement au niveau : de la passerelle du collet, des ouvrages hydrauliques situés sur les étiers des Brochets, de la Louippe, du port des champs, du port du Bec et du Grand pont de l'étier de Sallertaine (enjambé par la RD22) »			
	3.2.5d	« Cependant, il omet de tenir compte du fait que ... les zonages projetés par le PLUi sur les espaces concernés (Ue, Nr, Nr, Aepr, Aeprx, Aeprc) disposent potentiellement de règlements moins contraignants que les articles L. 121-16 et 17 du code de l'urbanisme, en vertu desquels sont interdites dans la bande des 100 mètres les constructions ou installations, même publiques, ne nécessitant pas la proximité immédiate de l'eau (aires de stationnement touristiques, par exemple) ; »			Les dispositions liées à la bande des 100 m s'appliquent directement aux projets, et donc s'ajoutent en tant que contrainte supplémentaire au règlement en vigueur dans les zones concernées.
	3.2.5e	« Cependant, il omet de tenir compte du fait qu'... <u>à défaut de matérialiser ladite bande et de rappeler expressément son régime d'interdiction, celui-ci risque de ne pas être mis en application.</u> »			
Recommandation 11 La MRAe recommande de réexaminer le respect, par le projet de PLU, les dispositions de la loi Littoral relatives aux espaces remarquables au regard des enjeux environnementaux identifiés.	3.2.6a	« La compatibilité du PLU avec la loi Littoral est supposée établie par l'intermédiaire du SCoT, à condition que ce dernier intègre à son niveau toutes les dispositions nécessaires à une bonne déclinaison de la loi dans le PLUi, <u>ce qui n'est pas le cas.</u> »	« L'article L.121-21 du code de l'urbanisme définit les critères à prendre en compte pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, critères parmi lesquels figure la préservation des espaces remarquables au titre de la loi Littoral, dont l'identification doit quant à elle reposer sur les critères définis à l'article R121-4 du code de l'urbanisme. »		Des compléments ont été apportés sur la justification des choix opérés pour l'identification des espaces naturels remarquables.
	3.2.6b	« Au cas présent, <u>la collectivité tient un raisonnement inverse à la logique attendue en matière de capacité d'accueil</u> : estimant que son réseau routier n'est pas dimensionné pour la pression liée au			La démarche d'évaluation environnementale menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un

		développement touristique et au transport logistique qui résulteraient de ses intentions d'aménagement à vocation économique (création et extension de camping et de zones d'activités économiques et commerciales), <u>au lieu de revoir ses ambitions à la baisse et d'opter pour des modes de développement économique et de transport plus compatibles avec les enjeux environnementaux, elle projette de ne pas mettre en œuvre les protections prévues par la loi Littoral sur une partie des marais, afin qu'y soit aménagé un contournement routier.</u> »			développement équilibré du territoire, dans le respect des orientations politiques du PADD. En page 132 du livret 3, il est précisé que le PLUi comporte en effet plusieurs projets susceptibles d'avoir des incidences résiduelles négatives sur les espaces naturels. Des compléments seront apportés au rapport sur la justification de la nécessité de ces projets et de l'absence d'alternative avérée. Des mesures de réduction voire de compensation seront envisagées le cas échéant dans le cadre de la mise en place des projets, conformément à la réglementation (étude d'impact, loi sur l'eau, ...).
	3.2.6c	« Au cas présent, ... malgré le constat que le niveau de prélèvements sur la nappe d'eau salée souterraine du Dain fragilise la pérennité de cette dernière, <u>au lieu de mettre en œuvre la protection « espace remarquable »</u> prévue par la loi Littoral sur ce qu'il reste des prairies du polder du Dain inventoriées en ZNIEFF de type 1, <u>elle y laisse se poursuivre l'aménagement d'exploitations conchyliques de grande taille pourtant peu compatibles</u> avec la préservation des enjeux environnementaux, <u>en indiquant de façon erronée que le zonage concerné n'englobe que l'existant.</u> »			Un réexamen du périmètre Aeprc a été mené.
	3.2.6d	« <u>Le projet de PLUi n'a pas examiné si les critères d'une telle qualification sont réunis au-delà des enveloppes proposées à l'échelle du SCoT et rendu compte de l'analyse conduite.</u> Aussi, de nombreux secteurs ne sont pas reconnus comme remarquables dans le projet du PLUi, bien que répondant aux critères définis dans la loi Littoral, qui attestent de l'importance de les préserver. »	« Le DOO du SCoT demande que les documents d'urbanisme précisent localement, en prenant en compte les activités économiques présentes, la délimitation des espaces remarquables au sein des enveloppes proposées à l'échelle du SCoT, ou, au-delà, si les critères d'une telle qualification sont réunis, en se fondant sur les dispositions de l'article L. 121-23 du code de l'environnement, dans le cadre d'une concertation avec les représentants des activités installées dans ces espaces. »		Des compléments ont été apportés sur la justification des choix opérés pour l'identification des espaces naturels remarquables, sachant que ceux-ci émanent d'une réflexion menée au stade du SCoT.
	3.2.6e	« A titre d'exemple, les espaces de marais bordant le village de l'Epoids sont zonés Aepr alors que les milieux concernés - bien qu'en partie en zone d'urbanisation future IINA à l'époque du POS désormais caduc – présentent des caractéristiques physiques et paysagères analogues aux espaces remarquables zonés Nr, sont d'ailleurs couverts par une trame zone humide et font partie du site Natura 2000 du marais breton. »			Un réexamen du périmètre Aepr de l'Epoids a été mené. La collectivité a reclassé en zone Nr les abords non bâtis du secteur de l'Epoids.
	3.2.6f	« <u>La taille importante ou la vocation de certains pastillages Aepr ou Ap au sein ou en continuité de l'enveloppe des espaces remarquables pose également question, d'autant qu'aucune évaluation de l'incidence de ces pastillages ne figure dans le dossier.</u> Exemples : au lieu-dit Bel-Air, autour de la fromagerie Ferdinand et Donatien ; celui qui entoure l'entreprise de travaux publics et agricoles Lambert Frères ; des exploitations situées en partie Est de la commune de Bouin ; celui qui couvre les parcelles 341 et 375 route du petit Bossis. »			Un réexamen des périmètres a été mené, notamment sur les exemples cités par la MRAe.
	3.2.6g	« <u>La collectivité fait également le choix de ne pas protéger les secteurs où des aménagements sont envisagés</u>			Des compléments ont été apportés sur la justification des choix opérés. La collectivité a réduit l'emprise de l'emplacement réservé n°8 sur Beauvoir-sur-Mer en apportant des éléments de justification.

		(exemple de l’emplacement réservé n°8 secteur du Grand pont à Beauvoir-sur-Mer, chevauchant également la bande des 100 mètres), <u>sans analyser si ces projets répondent aux critères limitatifs (en termes de finalité et de besoin, d’absence d’alternative et de procédure) qui seuls permettent de déroger aux dispositions protectrices de la loi Littoral. »</u>			
--	--	---	--	--	--

Assainissement et ressource en eau					
Recommandation 12 La MRAe recommande de renseigner le dossier : - sur le niveau de couverture du territoire du PLUi par des schémas directeurs et des zonages d’assainissement des eaux pluviales et des eaux usées, afin de définir toutes prescriptions utiles en ce sens ; - sur l’évolution de la consommation d’eau permise par le projet de PLUi et d’étudier les pistes d’économie afin d’intégrer des mesures adéquates au projet.	3.2.7a	« La compétence assainissement n’a pas été transférée à la communauté de communes et relève donc à ce jour de chaque commune. <i>Le dossier fait état de la révision, concomitante à l’élaboration du PLUi, du zonage de l’assainissement collectif et non collectif des eaux usées (ZAEU) d’une partie des communes. <u>Le rapport de présentation précise que l’ensemble des zones d’urbanisation futures seront reliées à l’assainissement. Dans cette attente, ne sont annexés que les ZAEU actuellement en vigueur, ce qui ne permet pas de le vérifier.</u> »</i>			Des compléments d’information ont été apportés à hauteur de l’état d’avancement de la réflexion.
	3.2.7b	« Le rapport de présentation conclut également que les travaux prévus sur une partie des stations d’épuration existantes assureront la capacité de traitement suffisante pour les développements urbains programmés dans le PLUi. <u>La MRAe observe cependant que l’analyse se fonde uniquement sur le scénario démographique, en omettant de comptabiliser les activités économiques projetées, y compris l’hébergement touristique.</u> »			L’analyse de la capacité des stations d’épuration concerne les charges générées par le projet porté par le PLUi. Elle repose donc sur les évolutions démographiques du territoire et sur l’estimation de la population nouvelle qui pourra être accueillie au cours de la mise en application du document d’urbanisme (population à l’année). La collectivité ne dispose pas à ce jour de données chiffrées sur le potentiel précis d’accueil des zones 1AUT qui seront raccordées à l’assainissement collectif. La capacité de la station à gérer les eaux usées générées par un projet touristique sera évaluée au stade opérationnel, lorsque les données chiffrées seront connues et fiables.
	3.2.7c	« Le rapport fait cependant abstraction des dysfonctionnements ayant donné lieu pour 9 stations d’épuration à des rapports de manquement en 2022, pour non-conformité à la réglementation en vigueur. »		« Cela impliquerait que la collectivité conditionne la réalisation du développement urbain (tant dans l’enveloppe urbaine qu’en extension) à la réalisation effective des travaux de redimensionnement et de mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées. »	La collectivité a pris en compte cette remarque et a conditionné l’ouverture à l’urbanisation des zones d’urbanisation future prévues à moyen et long terme à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l’ensemble des constructions à implanter dans la zone en question.
	3.2.7d	« La description de l’état initial de l’environnement est également <u>peu renseignée sur les problèmes sanitaires affectant les zones de baignade, conchylicoles et de pêche à pied intéressant ou bordant le territoire du PLUi.</u> <i>Elle met néanmoins en évidence que 50% des installations d’assainissement non collectif sont non conformes et un taux de résorption annuel des non-conformités de seulement 2%, ce qui implique la poursuite d’actions dans le cadre du contrôle et des transactions immobilières. »</i>			Les zones non raccordées à l’assainissement collectif ne sont que très peu développées. Quant à la qualité des dispositifs ANC, cela ne relève pas du PLUi.

	3.2.7e	« Le projet de PLUi comporte des dispositions favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle. <i>Cependant, n'est pas renseigné le niveau de couverture du territoire du PLUi par des schémas directeurs (ainsi que leur calendrier de réalisation) et par des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées (cf. disposition 3D-1 du SDAGE qui prévoit que les zonages soient réalisés avant 2026). »</i>		« Il devrait a minima <u>rappeler les dispositions prises ou mises en œuvre à l'échelle de chaque commune pour gérer les eaux pluviales.</u> »	Des compléments ont été apportés au rapport de présentation, précisant l'état d'avancement de réalisation des schémas directeurs et zonage d'assainissement.
	3.2.7f	« Économies d'eau potable : La cohérence revendiquée du projet avec le SDAGE Loire-Bretagne <u>implique d'indiquer comment le projet de PLUi prévoit des mesures d'économie en eau potable, ce qui ne semble pas être le cas.</u> »		« Au vu du poids de l'hébergement touristique dans la consommation d'eau potable sur les territoires littoraux et rétro-littoraux et du développement industriel envisagé, <u>l'évaluation environnementale devrait chiffrer l'évolution de la consommation d'eau résultant potentiellement du projet du PLUi et étudier les pistes d'économie afin d'intégrer des mesures adéquates au projet.</u> »	Des compléments ont été apportés en fonction des données disponibles.
	3.2.7g	« Économies d'eau potable : En complément de telles mesures, l'utilisation de l'eau de pluie est également possible pour certains usages, à condition de respecter les dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. »			Cet aspect n'appelle pas de réponse particulière de la part de la collectivité.
Carrières					
	3.2.8	« Le projet de PLUi délimite 2 secteurs plus spécifiquement destinés à l'exploitation des carrières, en cohérence avec les gisements inscrits dans le schéma régional des carrières. »		« Le rapport pourrait utilement préciser si les enveloppes définies par le PLUi correspondent aux périmètres autorisés et l'échéance actuelle d'exploitation des 2 sites concernés. »	Des compléments ont été apportés en fonction des données disponibles, notamment des arrêtés préfectoraux d'exploitation.
3-3 Prise en compte des risques naturels d'inondation et de submersion					
Recommandation 13 La MRAe recommande de compléter l'information en matière de risques figurant dans les différentes pièces du dossier et d'édicter une cote minimale à respecter pour réduire la vulnérabilité dans l'emprise de l'AZI du Grand étier de Sallertaine.	3.3.1.a	« <u>Contrairement à ce qu'indique le dossier de PLUi, les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer sont concernées par le territoire à risques importants d'inondation (TRI) de Noirmoutier/Saint-Jean-de-Monts. Ainsi, le territoire du PLUi est concerné par la stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI) de la baie de Bourgneuf</u> approuvée en décembre 2017 et un PAPI désormais échu. »			Ces éléments ont été complétés dans le rapport de présentation (livret 1).
	3.3.1.b	« Enfin, alors que leurs façades littorales sont protégées par des digues, <u>ces deux communes n'ont pas souhaité figurer dans le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 modifié qui établit la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral.</u> »			Ce constat n'appelle pas de réponse particulière de la part de la collectivité.
	3.3.1.c	« Or, le projet de PLUi <u>ne reprend que partiellement l'emprise de l'atlas des zones inondables (AZI) du Grand étier de Sallertaine, et n'y impose pas de cote minimale à respecter pour réduire la vulnérabilité des projets dans les zones concernées.</u> »	« L'article L.101-2 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques natures aux PLUi qui ont un rôle important à jouer à travers la définition de prescriptions cadrant les zones de développement de		Au cours de la procédure d'élaboration, les services de l'Etat avaient validé le fait de ne prendre en compte que le lit mineur et moyen, expliquant ainsi la prise en compte partielle de l'AZI de l'étier de Sallertaine (réunion du 14 novembre 2022 à la DDTM). Au regard de cette remarque, la collectivité a reporté sur les documents graphiques du PLUi le lit majeur de l'étier de Sallertaine

			<i>l'urbanisation et de l'édiction de mesures de réduction de la vulnérabilité. D'une façon générale, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, en ne favorisant pas l'apport nouveau de population dans les zones exposées à un risque d'inondation, et de ne pas augmenter la vulnérabilité des populations déjà exposées. »</i>		(hors secteurs concernés par le PPRL) et prévu des dispositions permettant <i>a minima</i> de ne pas augmenter la vulnérabilité des populations déjà exposées. Sur le territoire de Beauvoir-sur-Mer, également traversé par l'Etier de Sallertaine, l'application du PPRL permet de tenir compte du risque.
	3.3.1.d	« Le PLUi indique également protéger les abords des étiers et les cours d'eau par une zone constructible, <u>sans expliquer si celle-ci est matérialisée dans le règlement graphique.</u> »			La collectivité confirme que la zone inconstructible n'est pas matérialisée dans le règlement graphique. Le tracé des étiers et cours d'eau présente en effet parfois quelques différences par rapport à la réalité.
	3.3.1.e	« <u>Le quadrillage rouge qui couvre l'étier de Sallertaine et les abords du Falleron sur les plans n'est quant à lui, pas légendé sur ces mêmes plans.</u> »			Cette précision a été apportée sur les plans.
	3.3.1.f	« Les plans de zonage du projet de PLUi <u>ne matérialisent pas non plus les zones inondables couvertes par le PPRL</u> , malgré l'obligation faite par le code de l'urbanisme. »			Le PPRL est présenté au niveau de la pièce 'servitudes'. Pour des questions de lisibilité, il n'est pas reporté sur les documents graphiques.
	3.3.1.g	« Une partie du PPRL est jointe en annexe, <u>sans le zonage réglementaire, ni les cartes des cotes de référence (aléa actuel et 2100) qui permettent d'appliquer les règles.</u> »			Ces éléments sont bien présents dans le document.
	3.3.1.h	« Par ailleurs, les systèmes de protection contre les submersions marines <u>sont peu décrits dans le dossier.</u> »			Ces éléments ont été intégrés au rapport de présentation (livret 1).
	3.3.1.i	« Le projet de règlement écrit autorise explicitement les ouvrages correspondants dans la zone Ndpm (<u>soustraite sans justification des espaces remarquables maritimes</u> , alors que l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme permet ce type d'ouvrages lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative).»			Des modifications ont été apportées au règlement écrit.
	3.3.1.j	« Le rapport de présentation du PLUi <u>n'explique pas les dispositions réglementaires retenues par les systèmes de protection situés sur d'autres secteurs du PLUi.</u> »			Des compléments ont été apportés en ce sens au rapport de présentation (livret 2).
3-4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité					
Recommandation 14 La MRAe recommande de préciser comment le PLUi s'est saisi des objectifs du PCAET, contribue à leur atteinte notamment en matière de développement des énergies renouvelables et d'augmentation des capacités des puits de carbone.	3.4.1.a	« La MRAe note <u>une articulation insuffisante des orientations du projet de PLUi avec celles du projet de PCAET sur les thématiques concernées, tout en rappelant qu'une partie des orientations des 2 documents sont en retrait par rapport aux trajectoires</u> définies aux échelles nationale et régionale pour contribuer à contenir le réchauffement climatique. »			Le bilan à mi-parcours du PCAET est programmé pour le second semestre 2024. En fonction des conclusions de ce bilan, un réexamen des dispositions du PLUi pourra être mené afin de consolider certains aspects sur les thématiques du PCAET. Une procédure d'évolution du PLUi pourra alors être envisagée le cas échéant.
	3.4.1.b	« ... <u>au-delà des éléments participant à la limitation des gaz à effets de serre et à l'adaptation au changement climatique, le projet intercommunal s'organise cependant également autour de l'usage de la voiture particulière et de projets de développement d'infrastructures routières</u> visant à délester les bourgs d'une partie du trafic, <u>ce qui va à l'encontre des attentes du PCAET pour réduire les émissions liées aux transports.</u> Cf. action 3-2 « développer			La collectivité mène actuellement diverses actions en matière de mobilités : plan de mobilité simplifié (approuvé le 11 avril 2024), élaboration d'un schéma directeur des modes actifs, mise en place d'un service de location longue durée de vélos, développement du covoiturage, ...ces informations ont été développées dans le diagnostic. Par ailleurs, il est rappelé que la voiture reste le principal mode de déplacement pour les habitants éloignés des pôles d'attraction. Le

		<i>l'intermodalité » dont l'un des objectifs est justement de réduire l'utilisation de la voiture.</i> <i><u>L'avancée de l'action du PCAET « mettre en place un schéma des mobilités » programmée pour 2023-2024 mériterait d'être explicitée. »</u></i>			développement de certaines infrastructures routières vise non seulement à faciliter, fluidifier et sécuriser les déplacements routiers (dont le covoiturage) mais doit également favoriser de manière indirecte l'amélioration des conditions de déplacement pour les modes doux. En effet, dès lors que certaines voies seront délestées d'une partie de trafic de transit et notamment de véhicules lourds (du fait de la réalisation de nouvelles voies de contournement par exemple), les conditions de déplacement en agglomération gagneront en sécurité et en qualité pour les piétons et les cycles.
	3.4.1.c	<i>« Le projet de règlement demande de conserver 60% du parcellaire en plein terre pour les parcelles de + de 200 m², <u>sans expliquer si cela correspond à l'annonce de la mise en place d'un coefficient de biotope dans l'action du PCAET</u> « Protéger et valoriser les corridors naturels et les continuités écologiques. »</i>			Les justificatifs ont été développés sur cette question.
	3.4.1.d	<i>« Dans le secteur Aeo éolien à St-Christophe du Ligneron, les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 5 000 m² d'emprise au sol. <u>Or pour les éoliennes, l'emprise au sol correspond à la projection verticale des pales autour de l'axe du mât, ce qui revient au cas présent à n'autoriser que des éoliennes dont le rayon des pales n'excède pas 40 m., ce qui paraît faible au regard des technologies actuelles. »</u></i>			Cette disposition a été réexaminée de manière à ne pas entraver les possibilités d'installation de projets éoliens sur le secteur, tout en permettant aux communes de garder le contrôle sur les projets pouvant s'implanter sur leur territoire.
	3.4.1.e	<i>« Au-delà du projet de centrale photovoltaïque au lieu-dit « Les Terres Noires » (NPV) sur une ancienne décharge de Sallertaine, <u>la collectivité ne semble pas avoir beaucoup avancé dans la recherche de l'identification de sites ou de friches favorables au développement du photovoltaïque</u>, alors qu'il s'agit du premier potentiel à mobiliser sur le territoire en termes de développement du photovoltaïque des énergies renouvelables (EnR). »</i>			Le rapport de présentation (livret 1) a été complété en fonction de l'état d'avancement des réflexions sur le sujet.
	3.4.1.f			<i>« <u>L'avancement du PCAET et de l'action relative à la mise en place d'un projet solaire photovoltaïque en autoconsommation sur le Haras des Presnes (Axe 4 - orientation 3 action 3) devrait également être précisé. »</u></i>	Le rapport de présentation (livret 1) a été complété en ce sens, en évoquant notamment la création de la société de projet 'Challans Gois énergies' ayant pour objectif de développer les projets de valorisation des énergies renouvelables sur le territoire.
	3.4.1.g			<i>« <u>Il serait nécessaire de confronter le scénario d'artificialisation des sols du projet de PLUi avec l'objectif de séquestration de carbone du territoire tel que présenté par le PCAET, pour le cas échéant prévoir les dispositions complémentaires en plus des rares replantations prévues dans les OAP sectorielles sans avoir été quantifiées tant en linéaire qu'en capacité de séquestration de carbone à terme. »</u></i>	La préservation des capacités de la séquestration carbone du territoire s'articule avec la modération de la consommation d'espaces naturels (protection des milieux naturels et de leurs fonctionnalités écologiques en limitant l'urbanisation et en priorisant les espaces de moindre enjeu écologique pour les futures constructions).
	3.4.1.h			<i>« <u>Les éléments de bilan à mi-parcours (à 3 ans) du PCAET seraient éclairants sur les actions à renforcer de manière complémentaire dans le PLUi. »</u></i>	Le bilan à mi-parcours est programmé pour le second semestre 2024.

3-5 Nuisances et santé publique					
Recommandation 15 La MRAe recommande - de recenser les activités et équipements (activités économiques, salle des fêtes...) susceptibles d'engendrer des nuisances sonores, de façon à s'assurer de la cohérence du projet de PLUi sur ce point ; - de sensibiliser aux dispositions constructives et techniques limitant les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires du moustique tigre.	Bruit				
	3.5.1a	« Le dossier fait état des nuisances sonores aux abords des infrastructures, <u>mais ne précise pas le nombre d'habitations concernées par les zones classées en bordure de voie.</u> »			Le rapport de présentation (livret 1) a été complété.
	3.5.1b	« Une zone d'urbanisation future située à Froidfond est concernée par la bande de 30 m. de part et d'autre de la RD 753. <u>L'évaluation environnementale du PLUi semble ne pas en tenir compte, au motif que cette bande ne constitue pas une servitude (p. 120).</u> »		« <u>L'OAP n°3 relative à ce secteur gagnerait cependant à intégrer des dispositions visant à prévenir les nuisances sonores, la simple plantation de haies prévue sur le pourtour du site ne constituant pas une protection acoustique et la recommandation de l'OAP thématique « Climat, air, énergie » d'éloigner les pièces de vie des nuisances sonores étant potentiellement insuffisante.</u> »	L'isolation acoustique des constructions nouvelles est encadrée par l'article L.154-1 du Code de la construction et de l'habitation. En cohérence avec cette réglementation qui s'impose aux constructions, dans les zones destinées à l'habitat (U, 1AU), le règlement écrit interdit les activités dont les nuisances sont incompatibles avec les destinations de la zone. En zones UE et 1AUE, destinées aux activités économiques, l'implantation des activités est conditionnée au regard des potentielles nuisances qu'elles pourraient générer par rapport aux zones d'habitat. La collectivité a complété l'OAP n°3 afin de prendre en compte le sujet.
	3.5.1c	« Il conviendrait de recenser les autres activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances. »		« Ce recensement a pour objectif de prévenir les risques induits par une trop grande mixité entre habitat et activités pouvant générer des polluants atmosphériques ou des nuisances sonores/olfactives et de proposer dans le PLUi des dispositions spécifiques (retrait ou zones tampons, préservation de zones calmes, bâtiment écran, matériaux d'absorption ...). »	Le PLU n'a pas vocation à faire l'inventaire exhaustif des sources de nuisance sonores. Le bruit généré par les aménagements existants est encadré par les articles R.1336-1 à R.1336-16 du Code de la santé publique, ainsi que par les articles R571-1 à D571-104 du Code de l'environnement.
	Moustique tigre				
	3.5.1d	« La présence du moustique tigre a été mise en évidence pour la première fois en Vendée en 2015, ... à Challans en 2023. Dans un contexte d'expansion de la présence de ce moustique, vecteur de maladies, <u>une attention particulière doit être portée pour limiter le risque de prolifération</u> , favorisé par la stagnation des eaux. Ce peut être par exemple au niveau des terrasses sur plots, des toitures terrasses, des gouttières. »		« Il importerait donc que le <u>PLUi sensibilise les porteurs de projet sur ce point et les incite à retenir des dispositions constructives et techniques</u> visant à limiter les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires. (cf. guide technique https://agirmoustique.fr). »	La collectivité a complété l'OAP PCAET en conséquence.

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
OBSERVATIONS DE FOND		
Modération de la consommation d'espace : Conformément aux articles L.151-4 et L.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation comporte une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers estimée à 411,6 ha (RP2 p72). Ce chiffre apparaît cohérent avec les données du portail national de l'artificialisation des sols qui indiquent une consommation de 407 ha sur la même période, sur laquelle la DDTM fonde son appréciation. Il convient toutefois de noter que, depuis, ces données ont été mises à jour sur le portail et sont de 385 ha pour la période en question. Les auteurs du PLUi ajoutent à ce chiffre 33 % de surfaces non cadastrées (RP2 p71) au motif qu'elles ne seraient pas décomptées dans les chiffres « MAJIC » (voies, bassins de gestion des eaux pluviales, espaces verts et unités foncières des équipements publics) portant in fine le bilan de la consommation d'espaces à 505,5 ha avec un objectif théorique de modération de 50 % de 252,7 ha qui en découle. Des échanges ont eu lieu entre la DDTM (SHAUC), la DGALN, le CEREMA et GéoVendée au sujet de ces surfaces « non cadastrées » qui concluent à un calcul infondé du bureau d'études, les surfaces non cadastrées ayant été intégrées dans le volume global du territoire étudié. Ce qui fausse le bilan établi par la collectivité. La collectivité, dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe comme objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces « -39 % par rapport à celle des 10 dernières années », et prévoit de consommer 309,57 ha sur la période 2021-2030 (RP2 p76), surface des grands projets (campus et hôpital) intégrée. Toutefois, au regard des données du portail national de l'artificialisation des sols retenues (407 ha RP2 p70), le projet n'envisage qu'une économie d'espaces de l'ordre de 97 ha (407-309,57), soit 23,8 % (97 : 407x100). [Nota : 20 % selon les derniers chiffres du portail national]. La modération, inférieure à 25 %, reste nettement inférieure aux objectifs affichés de 39 % annoncés dans le PADD. Cette incohérence fragilise la sécurité juridique du document. Et la trajectoire de réduction reste très en retrait de l'objectif national de réduction de 50 %.	L'affichage de la consommation d'espace des dix dernières années résulte d'une méthodologie éprouvée dans de nombreux autres PLUi vendéens approuvés, elle est clairement expliquée dans le rapport de présentation et assumée par la collectivité. Elle repart des données officielles de la DGFIP (et non du CEREMA comme il est indiqué dans l'avis de l'Etat puisque ces données ne sont pour l'instant pas localisées), qui ne comprennent effectivement pas les espaces publics comme on peut facilement le constater lorsque l'on affiche ces données en format localisé avec un Système d'Information Géographique. Afin d'harmoniser sa démarche avec la nouvelle méthodologie préconisée par l'Etat, la collectivité accepte cependant de reprendre plutôt les données affichées par le portail de l'artificialisation sur la période plus à jour équivalant à 390 ha consommés.	Modifications du rapport de présentation, justificatifs et diagnostic de la consommation – Livret 2

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
Besoin en logements La croissance de la population est évaluée à 7110 habitants supplémentaires pour les dix ans à venir. Cette croissance repose sur les objectifs fixés par le SCoT et le PLH en cours (+1,4 % par an). Elle reste tendancielle comparée à l'évolution démographique sur la période 2015-2021 (+1,39 % par an - INSEE 2021). Le desserrement des ménages décroît (2,32 en 2009 – 2,24 en 2014), ce phénomène amène à concevoir davantage de logements. Pour répondre à cette croissance démographique, le PLUi, en compatibilité avec le SCoT et le PLH, prévoit la production globale de 500 logements neufs par an (dont 85 logements aidés) pour répondre aux besoins de la population. Se limitant à reprendre les taux de croissance démographique du SCoT et du PLH, et les mêmes hypothèses de besoins en logements sur 10 ans (+500 par an), sans réexamen contemporain des données démographiques, le PLUi peine à convaincre sur l'intensité des efforts de la collectivité en matière de sobriété foncière définie par la loi Climat. Le bilan des logements sociaux (location et accession) prévus dans le PLUi propose 1023 logements atteignant l'objectif du PLH qui est de 850 logements. En revanche, le document ne fait pas état de l'acquisition sociale (prêt social location-accession, bail réel solidaire) qui représente autant de logements, soit 850 logements en accession abordable. Le diagnostic ne fait pas d'analyse du parc social. Un volet aurait pu être dédié à cette rubrique qui est un réel enjeu, puisque la commune de Challans a des obligations de production de logements sociaux. Le PLUi ne montre pas de réelle réflexion prospective de manière à garantir un logement pour tous, la mixité sociale des populations, la réhabilitation et l'adaptation du parc de logements privés et le développement équilibré et durable de l'offre de logement. Il conviendra de le compléter par une réflexion sur la traduction d'une véritable stratégie foncière conformément au décret n°2018-142 du 27 février 2018 renforçant le volet foncier des PLH (diagnostic comportant une analyse des marchés et de l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements, mise en place d'un dispositif d'observation foncière...).	Contrairement à ce qui est mentionné, le rapport de présentation dans sa partie justificative (page 12) présente bien une analyse du Taux de Croissance Annuel Moyen mis à jour, en indiquant que l'observation des dernières tendances confirment celui préconisé par le SCoT : extrait du rapport de présentation : « Pour le PLH : maintenir la croissance de 1.4 % par an +1.32% observé entre 2009 et 2014 +1.38% observé entre 2014 et 2020, donc une augmentation de la dynamique démographique a été constatée pour la durée du PLH » De plus, le bilan à mi-parcours du PLH réalisé préalablement à l'arrêt du PLUi observait un maintien de croissance démographique et un TCAM d'environ 1.2 % entre 2013 et 2019. L'analyse mettait en avant que « le taux sur l'intercommunalité est supérieur à la moyenne vendéenne et classe Challans Gois Communauté parmi les EPCI avec un taux de croissance annuel élevé ». Malgré ce léger ralentissement observé à cette époque, les élus de Challans Gois Communauté ont souhaité conserver leur ambition qui est cohérente avec celle du SCoT et donc aux tout derniers chiffres 2014-2020 à jour qui présentent 1.38% de croissance. Concernant le logement social, le diagnostic sera étoffé avec les éléments plus récents du bilan à mi-parcours du PLH qui vient d'être réalisé. Les objectifs de réalisation de logement social sont entièrement relayés par le biais de prescriptions dans les OAP sectorielles et l'OAP thématique « Intensification et mixité urbaine », les ambitions de la collectivité sont donc assurées d'être prises en compte dans le PLUi, voire d'être dépassées au vu du bilan des objectifs chiffrés. En ce qui concerne l'accession sociale, les objectifs sont effectivement définis dans le bilan à mi-parcours du PLH, les élus ont fait le choix d'une mise en œuvre par le biais d'incitations financières plutôt que par des exigences prescriptives insérées dans le PLUi.	Modifications du rapport de présentation, justificatifs et diagnostic démographique + habitat – Livret 2

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) La consommation foncière pour l’habitat sur la période passée (2011-2021) s’élève à 279,6 ha. Le PLUi évalue le potentiel foncier pour l’habitat à 79,63 ha en densification auxquels s’ajoutent 114,25 ha en extension, soit au total 193,63 ha. La modération de consommation pour l’habitat serait de 86 ha soit de l’ordre de 30 % (18 % avec les données de l’observatoire actualisées). Concernant la consommation foncière pour l’habitat, le dossier devra affiner la délimitation des enveloppes urbaines (notamment sur la commune de Challans). Des secteurs classés en zone U, d’importance significative, ne font pas l’objet d’un recensement dans l’OAP « intensification et mixité urbaine » pour lesquels « des exigences de densité » sont réglementées, ni d’OAP spécifiques mises en place « pour les dents creuses ou sites de renouvellement urbain de plus de 2000m² ». Des justifications sont attendues pour ces secteurs Leur comptabilisation dans la consommation planifiée permettraient de réduire voire de supprimer des secteurs en extension urbaine présentant des impacts importants sur le foncier agricole , notamment les secteurs fléchés en rouge : Par ailleurs, l'appréciation du caractère urbain ou non de certains espaces au sud de la ville de Challans interroge, d’autant plus qu’ils sont classés dans le PLU actuel en zone UD, certes identifiée comme « zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées ». Compte-tenu de la densification similaire de certains secteurs maintenus en U, un zonage A voire Np pourrait être considéré comme une erreur manifeste d’appréciation pouvant fragiliser juridiquement le document et être source de contentieux. Les auteurs du PLUi sont donc fortement invités à réexaminer ce classement au regard de la définition de la zone urbaine fixée par le code de l’urbanisme (art R.151-18) ainsi qu’au vu du classement actuel au sein du zonage d’assainissement collectif.	Concernant le calcul de la consommation future, le chiffre de 79,63 ha comprenait les dents creuses de <1 ha et les parcelles viabilisées des PA accordés, ce qui ne correspond plus à la nouvelle méthodologie désormais préconisée par la DDTM 85 qui sera donc appliquée : prise en compte uniquement de la consommation des espaces des potentiels de plus d’1 ha, ainsi que des espaces non viabilisés. Ce nouveau calcul permettra de constater que le projet de PLUi va réaliser une réduction de consommation d'espace de -50 % (sans compter le Vendéopôle retenu par le label territoire d'industrie, soit une consommation chiffrée à environ 196 ha pour les dix prochaines années) et de -42,6 % si l'on compte le Vendéopôle, avec une consommation chiffrée à environ 224 ha. Les zones U sans OAP correspondent aux permis d'aménager déposés avant l'arrêt et qui sont donc des coups partis et ne nécessitent pas d'OAP puisque leur aménagement et leurs ambitions en termes de densité sont déjà définis. Concernant les espaces autrefois classés en UD au sud de la ville de Challans, le zonage a pourtant été travaillé en concertation avec les services de l'Etat, et en prenant en compte des enjeux environnementaux, d'assainissement et de risques présents sur ce secteur. Il avait été décidé de ne pas conforter par de nouveaux logements ces espaces diffus. Néanmoins, afin de répondre à la demande d’une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d’une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l’image de la zone A mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% sous conditions et annexes à l’habitat.	Modifications du rapport de présentation, consommation + création d'un zonage Ud à Challans et Bouin + règlement secteur Ud+ justificatifs zone Ud dans le Livret 2

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
Intensification urbaine et orientations d’aménagement et de programmation (OAP) : Toutes les zones AU sont couvertes par une OAP (obligation), ainsi que les grosses dents creuses stratégiques en centres bourgs ou villages en zone U. Elles restent toutefois très minimalistes avec des densités insuffisamment ambitieuses. Les densités de construction du PLUi correspondent à celles prescrites dans le SCoT. Elles restent faibles, sauf pour la ville de Challans. La collectivité se retranche derrière le fait qu’elles sont compatibles avec le SCoT, lui-même peu exigeant et de conception ancienne et le PLH qui suit la trajectoire du SCoT. Le mode constructif privilégié (logement individuel prédominant) mériterait d’être réinterrogé en menant une réflexion approfondie sur des formes urbaines durables et innovantes. La densité moyenne globale constatée dans les OAP pour les zones en extension est très faible (20 logt/ha). Elle reste inférieure aux 24 logts/ha annoncés dans le PLUi et aux 26 logts/ha du SCoT). Exemples les plus signifiants : L’OAP n°2 sur la commune de Sallertaine : secteur conséquent de 10 ha pour l’habitat avec seulement 18 logts/ha pour 90 % de logements individuels, poursuivant de façon mécanique le modèle existant. Idem avec l’OAP n°1 sur la commune de Saint-Gervais : secteur conséquent de 6ha avec seulement logts/ha pour 80 % de logements individuels. Ces densités aussi peu ambitieuses ne sont plus acceptables à l’heure où il est nécessaire d’infléchir fortement la consommation foncière . Des densités plus fortes sont donc attendues en réinterrogeant le mode constructif fondé sur le pavillonnaire hégémonique et en menant une réflexion approfondie sur des formes urbaines plus compactes. Par ailleurs, il conviendra de les compléter en précisant le nombre de logements que l’on souhaite intégrer dans les opérations et le nombre de logements locatifs sociaux associés.	Concernant les densités préconisées dans le PLUi, elles reprennent les exigences actuelles du SCoT. Challans Gois Communauté privilégie la diversité des formes urbaines, comme indiqué dans le SCoT, le PLH et le projet de PLUi traduisent cette volonté politique dans le souhait que l'habitat collectif, l'habitat mixte et l'habitat individuel puissent coexister sur notre territoire encore rural, et s'implanter en cohérence avec les formes et les ambiances urbaines existantes qui sont intrinsèquement liées à la qualité de notre paysage. Contrairement à ce qui est indiqué par les services de l’Etat, les OAP sectorielles mentionnent bien les exigences en matière de densité en logt/ha (et donc de nombre de logement à réaliser) et de nombre de logements sociaux à réaliser. Ce sont des exigences minimales, les projets pouvant ensuite être plus vertueux. Il est à noter que les friches et certaines dents creuses présentent des objectifs de densité très importants qui compensent d’autres sites moins vertueux en intensification de la Ville de Challans, un travail fin au cas par cas a été réalisé par la commune pour éviter d’imposer une exigence arbitraire qui ne correspondrait ni au caractère paysager ni à la forme urbaine environnante du secteur en question. Des schémas d’intention incitatifs seront ajoutés dans les dispositions générales des OAP sectorielles habitat.	Ajouts de schémas dans les dispositions générales des OAP sectorielles

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
Activités économiques Les besoins en matière économique sont estimés à 5 ha par an. Au vu des 26 ha encore disponibles, la collectivité estime ses besoins à 64,96 ha en extension (72 ha dans le SCoT). Le PLUi affiche un objectif de modération de la consommation économique de 56 %. Or, il n’est que de 36,4% au regard des chiffres du portail national de la consommation d’espaces. Les besoins en matière économique mériteraient donc d’être réinterrogés, notamment le maintien de l’ensemble des surfaces en extension du Vendéopôle, étant rappelé la fluctuation d’usage envisagée à un moment donné des études (projet de parc touristique-culturel) et le faible taux de commercialisation des parcelles ces dernières années. Par ailleurs, la justification des besoins fonciers économiques au motif que la collectivité a été à nouveau retenue « Territoire d’industrie » n’est pas suffisante. Il est donc attendu une justification renforcée dans ce domaine, ainsi qu’une traduction concrète de la volonté préalable d’optimisation des espaces économiques existants via des OAP plus ambitieuses.	En ce qui concerne le développement économique, le renouvellement urbain induit que l'habitat va prendre place sur des zones anciennement dédiées à des entreprises. Nous devons absolument être attentifs à la préservation d'un certain équilibre entre l'habitat et l'emploi. C'est en ce sens que nous avons choisi d'étendre modérément nos zones d'activités existantes pour l'accueil de nos activités artisanales et de services, et de consacrer le Vendéopôle situé à BOIS-DE-CENE, seul espace assez grand configuré pour accueillir des plus grandes entreprises (que l'Etat a inscrit dans la liste II des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur « site industriel clé en main », à activité industrielle, liée à notre volonté politique de favoriser la réindustrialisation sur notre territoire, choix validé par l'attribution du « Label Territoires d'industrie». Ainsi, nous ne consommons pas l'entièreté de la surface allouée par le SCoT pour l'économie. Le service économique de Challans Gois communauté a déjà commencé à optimiser au maximum le foncier économique, pour majeure partie communautaire. Comme c'est indiqué à la page 40 de la partie « justifications » du rapport de présentation, un schéma directeur économique à l'échelle communautaire est en cours d'élaboration. Une fois finalisé, le document d'urbanisme évoluera pour l'intégrer.	Ajouts dans le rapport de présentation, justificatifs économiques – Livret 2
Développement des équipements, services, commerces et tourisme Le PLUi estime une consommation prévue pour les équipements de 40,48 ha (bilan de la consommation des espaces naturels et forestiers pour les équipements selon le portail de l’artificialisation des sols 2011-2020 : 46ha - typologie « infrastructures »). D’une manière générale, il est attendu des justifications, le rapport de présentation (tome 2 p31 et 32) se limitant à une énumération des projets. Il conviendra de dépasser le seul stade de l’expression d’un besoin global. Parmi ces projets : ➤ aménagement d’une aire de camping-car à Bouin (0,96ha) : Ce projet ne respecte pas le principe de continuité au titre de la loi littoral (art. L121-8 du CU), la voie communale marquant la limite de l’agglomération. De plus, ce secteur 1AUI se situe sur un site NATURA 2000, une zone humide et dans la zone bleue du PPRL. Il conviendra en conséquence de supprimer ce secteur. ➤ deux projets « d’envergure » (campus universitaire et délocalisation de l’hôpital) ayant vocation à être situés dans la ZAC de La Romazière (RP2 p32) qui sont identifiés dans le PADD comme éléments structurant du territoire. Compte tenu de la consommation d’espaces induite par ces deux projets, le PLUi ne propose pas de réduction de consommation en matière d’équipements et services. Des OAP sectorielles vocation principale « pôle solidarités et santé » ont été mises en place pour l’aménagement du site actuel de l’hôpital, ce qui souligne l’incertitude d’une éventuelle délocalisation. En matière de tourisme, le projet de PLUi affiche un développement lié au retro-littoral et au marais. La consommation envisagée est estimée à 14,31 ha. La taille conséquente (4,44ha) envisagée pour la création d’un camping à Beauvoir sur Mer	Concernant les futurs équipements communautaires d’envergure, des compléments de justificatifs seront apportés par la CdC sur Campus et hôpital. En matière de tourisme, le projet de PLUi affiche un développement lié au rétro-littoral et au marais, pour une consommation d'espace prévue à 14,31 ha (STECAL compris). Ce projet s'inscrit dans la politique touristique départementale qui identifie 3 grands axes pour valoriser le tourisme de demain : - Attractivité: renforcer l'attractivité vendéenne par la qualité et la valorisation de son identité ; - Compétitivité: consolider l'économie touristique vendéenne à court et long termes; - Durabilité : mettre en place un tourisme vendéen plus durable et responsable, montrer un territoire authentique et vivant. Ainsi, le tourisme en rétro-littoral a toute sa place pour montrer l'authenticité du territoire, liée à un tourisme vert notamment. De plus, le projet de camping de Beauvoir-sur-mer se situe près du tracé de la Vélodyssée et permettra de répondre à une demande en hébergement dans ce secteur. Sa localisation se fait en continuité de l'urbanisation existante, comme l'exige la Loi littoral. Aire de Camping-car de Bouin : décision de suppression La localisation de nouvelles zones économique à proximité de l'habitat reste très rare, elle est assumée et ne présente pas de problématiques au regard des activités attendues.	Ajouts dans le rapport de présentation pour justifier la conso tourisme, suppression de l'aire de camping-car de Bouin – Livret 2

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
interpelle. Le PLUi ne précise pas, d’une part, les besoins en matière d’équipement touristique sur ce secteur et d’autre part, les besoins surfaciques. La localisation entre zones d’habitat et d’économie interroge, notamment au plan d’éventuels conflits d’usage.		
Délimitation des STECAL. Il est souligné l’absence de STECAL à vocation d’habitat, ce qui apparaît positif. Toutefois, les informations fragmentaires ne permettent pas de les localiser, ni de juger de leurs pertinence et caractère limité. La création des 6 STECAL AE à vocation « stockage, hivernage sur la commune de Froidfond s’apparente à une création ex-nihilo de zones d’activités en zone agricole. Ces STECAL méritent d’être supprimés ou d’être fortement argumentés, en particulier s’il s’agit d’une éventuelle régularisation juridique.	Un plan de localisation des STECAL à une échelle plus grande, sera élaboré pour faciliter la compréhension sur ce sujet. Par ailleurs, la collectivité a décidé de supprimer certains STECALs, notamment à Froidfond.	Un plan général des STECALs est fourni ainsi qu’un atlas site par site. Ajout de justificatifs dans le rapport de présentation. Suppression et/ou diminution de certains STECALs
Règlement des zones A et N Le règlement du PLUi prend en compte la doctrine CDPENAF concernant la réglementation des extensions et des annexes dans les zones A et N. Toutefois, pour les extensions, il est préconisé une limite de 30 m², dans le respect de la doctrine CDPENAF. Le PLUi autorise les extensions et annexes même si l’habitation se situe dans une autre zone. Il conviendra de compléter cette règle avec la mention « sous réserve de ne pas porter préjudice à son environnement naturel et agricole ».	La règle sera revue en limitant à 30 m² les extensions en A et en N, et la mention écrite souhaitée par l’Etat.	Modification du règlement et justificatifs livret 2
Diagnostic agricole Les données du diagnostic s’avèrent obsolètes (agreste 2010, RPG 2018). Une actualisation serait souhaitable. Certaines exploitations individuelles sont impactées par l’extension de l’urbanisation (actuellement exploitées). Les compensations agricoles éventuelles devront faire l’objet d’une vigilance particulière.	Un diagnostic agricole complet a été réalisé sur la base de rencontres et de questionnaires auprès des agriculteurs du territoire qui ont bénéficié de plus de 70 % de réponse, il est donc bien à jour. Sur certains points manquants, il pourra cependant être étoffé avec les dernières données AGRESTE.	Ajouts des données Agreste dans le diagnostic agricole
Zones humides (ZH) Des ZH s’avèrent non encadrées réglementairement (RP3 p85 et suivantes). Le PLUi se limite à préciser que « ces zones restent protégées par la réglementation au titre de la police de l’eau : les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles d’impacter les zones humides sont soumis à déclaration (entre 0,1 et 1ha de ZH impactée) ou à autorisation (plus d’1ha de ZH impactée) ». Il conviendrait de traiter les impacts au stade du PLUi et ne pas les reporter au stade opérationnel.	Concernant les zones humides, elles sont bien repérées et réglementées dans le projet de PLUi, contrairement à ce qui est inscrit dans l’avis des services de l’Etat. Elles sont représentées dans le règlement graphique par une trame horizontale bleu clair et réglementées dans la partie règlement écrit page 19. Cependant, afin de renforcer la protection des zones humides déjà reportées sur le règlement graphique, la collectivité a décidé d’interdire tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l’intégrité de la zone humide, sauf exceptions. Il sera également indiqué clairement que « Les opérations susceptibles d’avoir un impact sur les zones humides devront faire l’objet d’études préalables adoptant la démarche ERC, dans les conditions et selon les dispositions prévues par le Code de l’environnement ainsi que par les SDAGE et SAGE » Il sera également précisé qu’en cas de doute sur l’existence d’une zone humide, une nouvelle délimitation peut être effectuée (dans le respect de l’arrêté du 1er octobre 2009) et sera prise en compte pour l’instruction.	Modification des règles Zones Humides et justificatifs - livret 3

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
Emplacements réservés L’emplacement réservé (ER) n°12 « voie de contournement » situé sur les communes de Beauvoir sur Mer et Saint-Gervais pose question. Le PLUi ne le traite pas en termes de consommation d’espaces et d’impact fort sur les espaces agricoles et naturels (23,7ha), renvoyant l’examen de cet impact au stade opérationnel. A l’heure de la transition écologique et de l’objectif ZAN à l’horizon 2050, il est primordial d’approfondir la réflexion au stade de l’élaboration du PLUi, en privilégiant la recherche de solutions alternatives de moindre impact. Les mêmes interrogations sont à porter sur l’ER « contournement sud » de Challans (ER 42, 43, 44,45) non argumenté. A noter que s’agissant d’un seul et même projet, le PLUi devra privilégier une numérotation unique. De part sa dénomination « voie publique » et sa superficie (16149 m²), la configuration de l’ER n°8 sur la commune de Beauvoir sur Mer interroge. Pour ces motifs et compte-tenu des contraintes applicables sur le secteur (loi littoral, PPRL), il est à supprimer ou à justifier fortement. Enfin, le PLUi maintient l’ER n°6 sur la commune de Saint-Christophe du Ligneron pour création de voirie 2x2 voies au bénéfice du conseil départemental. Il est à supprimer, les travaux ayant été réalisés.	Concernant l'emplacement n° 12 situé sur la commune de BEAUVOIR-SUR-MER, celui-ci est lié au projet du Conseil départemental de la Vendée, inscrit depuis de nombreuses années au schéma départemental de voirie, pour le contournement des bourgs de SAINT-GERVAIS et BEAUVOIR-SUR-MER. Ce projet est capital pour la sécurité des personnes dans les deux centres-bourgs, avec un important passage de véhicules dont des poids lourds, cet emplacement réservé sera donc conservé comme tel. L’ER 8 de Beauvoir sur Mer sera reconfiguré pour mieux correspondre au projet, qui a été précisé depuis. Enfin l’ER 6 sera supprimé puisque le projet est réalisé.	Modifications du zonage prescriptions / règlement, tableau des emplacements réservés et justificatifs des emplacements réservés, notamment ceux relatifs aux contournements – Livret 2
Risques Le projet de PLUi prend en compte partiellement l'atlas des zones inondables (AZI). Il présente également un problème d’information graphique du risque inondation/submersion marine sur les plans de zonage. En l'absence de SCoT compatible au plan de gestion des risques d’inondation (PGRI), il ne démontre pas sa compatibilité au PGRI Loire Bretagne 2022-2027. De plus, il indique de façon erronée que le PLUi n'est pas concerné par un « territoire à risque important » d’inondation (TRI), alors qu'il est concerné par celui de Noirmoutier/St Jean-de-Monts, pour les communes de Bouin et Beauvoir sur Mer, comme indiqué dans l’arrêté. Il conviendra donc de revoir l’ensemble de ces points détaillés ci-après : -une attention particulière devra être apportée pour répondre aux prescriptions du PGRI (1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.3, 2.4, 2.14, 2.15, 3.7, 3.8), et tout particulièrement les dispositions 2.2 et 2.3 pour permettre de répondre à la question : « en quoi le projet de PLUi avant/après réduit la vulnérabilité du territoire ? » - l'emprise de l’AZI du « Grand Etier de Sallertaine » n'est que partiellement reprise. Une zone définie comme étant celle du lit mineur et du lit moyen a été délimitée sans définir la méthodologie employée. Une bande de 10 m à partir des berges a ainsi été retenue. Cette nouvelle zone est très inférieure à celle représentée dans l'AZI. Le règlement devrait imposer une côte minimale à respecter pour réduire la vulnérabilité des projets dans les zones concernées (ex TN + 50 cm ou TN + 20 cm). Le territoire est par ailleurs concerné par la stratégie locale de gestion du risque d'inondation (SLGRI) de la « Baie de Bourgneuf » approuvée par arrêté du préfet en date du 28 décembre 2017. - les documents graphiques ne font pas apparaître clairement les zones inondables, soit par un système d’indigage, soit par un fond de couleur permettant notamment de différencier les zones rouges (inconstructibles, sauf dérogations) ou bleues (constructibles, avec prescriptions) du PPRL. Il conviendra d’ajouter ces éléments pour une meilleure information des usagers et sécurisation juridiques des futurs projets.	Les éléments en lien avec le TRI et le PGRI seront précisés dans la partie diagnostique et les justificatifs. Concernant le PPRL, il s'agit d'une servitude qui n’a donc pas à être représentée sur le plan de zonage, elle s'applique automatiquement au document d'urbanisme et est présente en annexes du PLUi à l’image de toutes les autres servitudes d’utilité publique. Il est indispensable de conserver une présentation distincte de ces deux types de cadrage règlementaire afin de leur permettre d’évoluer si nécessaire de façon indépendante. Concernant l’AZI, la collectivité va reporter sur le règlement graphique le lit majeur et y appliquer les règles du PGRI (hors zones U), mais également cadrer les règles de constructibilité en zones U et AU afin de ne pas augmenter la vulnérabilité.	Modifications du zonage prescriptions/ règlement/justificatif – Livret 2

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
Mobilités Non seulement le PLUi doit être compatible avec le SCoT et le plan climat-air-énergie territorial (PCAET), mais il doit également viser la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de consommation d'énergie fossile, conformément à l'article L101-2 du code de l'urbanisme (à savoir, au titre de la mobilité : prise en compte des besoins en matière de mobilité, diminution des obligations de déplacements motorisés et développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile). Le diagnostic du PLUi ne cite pas le plan de mobilité simplifié (PDMS), ni le schéma directeur des modes actifs (SDMA) en cours de réalisation par la collectivité. Ces deux documents de planification sur la mobilité pourraient apporter des éléments de diagnostic pertinents pour la prise en compte des enjeux de mobilité dans le PLUi. Les projets de rocade et de contournement de communes, pour anticiper l'augmentation du trafic routier induit par le développement touristique et le transport poids lourds, ne semblent pas compatibles avec le PCAET, ni avec les objectifs de « zéro artificialisation nette ». La création de tels aménagements favoriserait l'essor de la voiture, en contradiction avec les actions du PCAET sur le volet mobilité. L'anticipation du flux touristique pourrait être appréhendée en développant tous les autres modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme : transport en commun (dont le potentiel est souligné dans le PADD), pôle d'échanges multimodal, covoiturage, modes de déplacements actifs.	Sur la question de la mobilité, Challans Gois Communauté a validé son Plan de Mobilité Simplifié au premier trimestre 2024 et un schéma directeur des modes actifs vient juste d'être lancé, c'est pourquoi ces documents n'ont pas été cités. Le PMS identifie des actions en lien avec le recours aux transports en commun, le développement du covoiturage et le développement d'une offre intégrée de services cyclables. De manière très concrète, la sécurisation et le développement des infrastructures de déplacements doux sont identifiés ainsi qu'une communication et une sensibilisation aux impératifs d'évolution des pratiques. C'est également dans ce cadre et uniquement pour un souci de sécurisation des usagers des communes de BEAUVOIR-SUR- MER et SAINT-GERVAIS que le projet de déviation est matérialisé par un emplacement réservé, il ne s'agit pas de favoriser l'essor de la voiture comme cela est indiqué dans l'avis du service mais bien de conforter la place du piéton et des modes doux dans les villes.	Ajout d'une partie mobilités plus développée dans le diagnostic

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
Espaces maritimes La collectivité recueillera l’avis du comité régional de la conchyliculture (CRC), notamment sur le potentiel de développement en termes de fonciers en bordure du littoral, notamment pour le zonage Nr_x où les constructions destinées aux activités conchylicoles sont interdites. En effet, l'application combinée des articles R121-5 et R421-22 du CU et R122-2 (annexe) du CEnv soumettrait toutes les installations conchylicoles (y compris les structures d'élevage telles que les tables ostréicoles, les bouchots, ...) à permis d'aménager et à procédure de cas par cas pour les études d'impact. De telles contraintes de procédures apparaissent disproportionnées. Le PLUi n’aborde pas la problématique de gestion des abords de la chaussée submersible du Gois, notamment au regard de la gestion des potentiels de stationnements et du trafic sur le domaine public maritime, ainsi qu’en termes de sécurité lors des marées. Le stationnement sur le domaine public maritime naturel (DPMn) est interdit. L’évaluation de cette pression sur les milieux marins est à réaliser.	le zonage et les règles Nr_x et Aepr_x ont été travaillées avec le CRC Concernant le Gois et ses abords, sans éléments de programme plus précis à l'heure actuelle, le projet de PLUi ne peut réaliser une OAP et inscrire des règles qui ne seraient pas cohérentes. Une évolution du document sera réalisée dès qu'un projet plus abouti sera défini dans le cadre des études menées par le CD85	pas de modification

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
Assainissement eaux usées et pluviales Le tome 4 du rapport de présentation (p.21 et 22) fait état d'un bon fonctionnement de l'ensemble des stations d'épuration. Or, 9 stations de l'intercommunalité ont reçu un rapport de manquement en 2022 pour non-conformité à la réglementation en vigueur (surverses ou non respect des normes de rejet). Ceci est également à mettre en perspective avec l'épisode de pollution marine (« Norovirus ») de décembre 2023, interdisant la vente d'huîtres. La collectivité devra donc conditionner les prévisions opérationnelles de développement (en zone U et AU) au lancement effectif de travaux de mise en conformité de la collecte et du traitement des aux usées ou par des travaux de redimensionnement nécessaires, conformément à la réglementation en vigueur. Par ailleurs, l'article R151-53 8° du code de l'urbanisme dispose que doivent figurer en annexe du PLUi, les zones délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement. Or, le dossier ne présente pas de zonages d'assainissement réactualisés. Il devra être complété en ce sens afin d'en apprécier la cohérence avec le projet de PLUi.	En ce qui concerne le volet lié à l'assainissement, Challans Gois Communauté devrait prendre la compétence au 1er janvier 2025 et lancera à la suite un schéma directeur d'assainissement à échelle communautaire. A ce jour, les communes ont fait le choix de réaliser elles-mêmes la réactualisation des zonages d'assainissement au regard du projet de PLUi. Ainsi, ces nouveaux zonages seront annexés au PLUi dès qu'ils seront réalisés et approuvés, à l'instar des zones d'accélération des énergies renouvelables. Afin de prendre en compte les capacités des STEP lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones, la collectivité souhaite rajouter une phrase dans les OAP sectorielles pour conditionner l'urbanisation des zones à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.	Modification diagnostic + OAP sectorielles + justificatif du rapport de présentation - livret 3
Remarques techniques		
Risques - retrait gonflement argileux : la carte du dossier n'est plus à jour Faire envoi vers site géorisques https://www.georisques.gouv.fr	le diagnostic sera mis à jour avec cette donnée	Carte mise à jour
STECAL : carte de synthèse lisible demandée + fiches spécifiques reprenant la synthèse du règlement applicables aux différentes zones - manque de précisions dans les documents fournis. Compléments attendus : lien de cohérence avec le PADD, synthèse des règles de constructibilité limitée applicables à la zone, desserte par les réseaux et sécurité incendie, analyse des impacts du projet sur l'activité agricole et sur l'environnement (plans d'épandage, périmètres de réciprocité, zones de non traitement et DECI. Délimitation et besoin en extension à justifier dans le respect de l'article L. 151-13 du CU	Un plan de localisation des STECAL à une échelle plus grande, sera élaboré pour faciliter la compréhension sur ce sujet. Un tableau reprenant chaque STECAL présente bien l'impact sur la consommation d'ENAF de chacun d'entre eux, le rapport de présentation reprend et explicite les règles de chaque STECAL. Des justificatifs complémentaires seront apportés dans la mesure des informations fournies (agriculture à proximité, défense incendie). Par ailleurs, la collectivité a décidé de supprimer certains STECALs, notamment à Froidfond et d'en diminuer certains.	Plan général des STECAL, ajout justificatifs dans tableau si informations données Modification des STECALs
Espaces maritimes diagnostic délaisse la partie littorale diagnostic omet d'évaluer les incidences de l'unité de production d'hydrogène Lhyfe sur les milieux marins pour les prochaines années dans le cas d'une augmentation de la production. Il n'est pas fait référence à la prise en compte des éléments du document stratégique de façade (DSF). Il conviendra de démontrer la relation du PLUi avec ce document.	L'unité de production hydrogène est déjà en place, il n'appartient pas au PLUi d'évaluer les incidences d'un tel projet dans l'avenir cette démarche est plutôt menée au stade du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Le DSF sera ajouté et son lien avec le PLUi explicité	Ajout du DSF dans diagnostic
Mobilités PLUi pourrait : développer un urbanisme des courtes distances en repensant la façon d'aménager. prioriser l'ouverture à l'urbanisation à proximité des équipements publics et scolaires, accompagnée de création de voies cyclables et/ou piétonnes. hiérarchiser la voirie, créer des lignes structurantes de transport et densifier l'habitat en même temps, réduire la vitesse dans certaines zones pour favoriser le report modal redynamiser les centres-villes en apaisant la circulation, en donnant plus de place aux modes actifs + accessibilité voiries pour les PMR ,utiliser des revêtements adaptés permettant de lutter contre le bruit et les îlots de chaleur, développer les trajets bas carbone vers les villes centre	Outils développés et mis en œuvre dans le PLUi pour favoriser les circulations douces et des modes alternatifs : - Développement prioritaire des bourgs et donc favorisant la proximité de l'habitat aux services, commerces et équipement, incitant ainsi aux déplacements doux. - Conserver les commerces dans les cœurs de bourgs pour inciter aux déplacements doux (OAP commerce / protection des linéaires commerciaux) - Développement d'une économie de proximité (zones économiques dans chaque commune) afin de rapprocher l'emploi des zones résidentielles - Emplacements réservés pour mettre en œuvre des liaisons douces et des pistes cyclables - Emplacement réservé pour le contournement de certains bourgs permettant de dévier une circulation routière et aux piétons et cyclistes de réinvestir les cœurs de bourg - Prescriptions dans les OAP sectorielles (dans les dispositions communes – A/ trame viaire page 7 -et dans les dispositions spécifiques à	Ajouts de ces explications dans le rapport de présentation - justificatifs avec également une partie dédiée sur les mobilités dans le diagnostic – Livret 2

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
repenser le partage de l'espace public en réattribuant l'espace aujourd'hui alloué à la circulation et au stationnement automobile , avoir une politique de gestion des derniers kilomètres pour la livraison de marchandise.	chaque site) exigeant la mise en place de liaisons douces et décrivant les modalités d'aménagement attendues, de raccordement des nouveaux quartiers avec les plus anciens et aux bourgs - Prescription de l'OAP PCAET en faveur des déplacements doux et de l'intégration du confort d'été dans les nouveaux projets d'aménagement permettant de rendre possible les déplacements doux lors des fortes chaleurs grâce à la présence de végétation et un albédo élevé au sol le long et sur les cheminements.	
Santé : Urbanisme et santé : risque allergie Pollinose. Lien avec contrat local de santé Moustique tigre et dispositions constructives et techniques visant à limiter les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires (ouvrages d'eau pluviales, de récupération d'eau de pluie, d'aménagements de marres ou de noues.	Les éléments évoqués n'ont pas vocation à être pris en charge par le PLUi qui n'a pas d'outils de cadrage à disposition pour les relayer : l'OAP PCAET sera complétée quant à la question du moustique tigre	Modification de l'OAP PCAET
Nuisances : radon : insister davantage sur les modalités constructives pour limiter l'entrée du radon et en améliorant le renouvellement de l'air intérieur.	Les éléments évoqués n'ont pas vocation à être pris en charge par le PLUi qui n'a pas d'outils de cadrage à disposition pour les relayer	Pas de modification
NUISANCES : Densification sous réserve de non dégradation de la qualité de vie liée à la promiscuité et à l'augmentation des nuisances. Densification mieux acceptée si proximité des espaces à vivre/services/lieux de travail et présence de la nature et du végétal/ mobilité facilitée. Prévoir dans les OAP des zones tampon entre l'habitat et les activités bruyantes ou avec nuisances Proximité des zones d'habitation avec espaces agricoles en cas d'utilisation de produits phytosanitaires : zones de recul.	Le bruit généré par les aménagements existants est encadré par les articles R.1336-1 à R.1336-16 du Code de la santé publique, ainsi que par les articles R571-1 à D571-104 du Code de l'environnement. L'isolation acoustique des constructions nouvelles est encadrée par l'article L.154-1 du Code de la construction et de l'habitation. En cohérence avec cette réglementation qui s'impose aux constructions, dans les zones destinées à l'habitat (U, 1AU), le règlement écrit interdit les activités dont les nuisances sont incompatibles avec les destinations de la zone. En zone UE et 1AUE, destinées aux activités économiques, l'implantation des activités est conditionnée au regard des potentielles nuisances qu'elles pourraient générer par rapport aux zones d'habitat. Les OAP sectorielles ont été conçues en prenant en compte l'environnement des différents secteurs, leur nuisance. Il n'appartient pas aux zones d'habitat de prendre en charge les reculs nécessaires liés aux zones de non traitement qui doivent être gérés par l'exploitant concerné.	Pas de modification
Mobilités le règlement pourrait rappeler, dans son article 7 dédié au stationnement des véhicules, l'obligation d'équipement ou pré-équipement de point de charge pour véhicules électriques (CCH).	Ces éléments n'ont pas leur place dans le règlement du PLUi car ne pourront pas être vérifiés à l'instruction du droit des sols	pas de modification
Espaces maritimes DPM concerné par plusieurs zonages : Ndpm, Nr, Nrx, Aepr, Aeprc, Aeprx, ce qui risque de complexifier la nature du zonage du DPM. Attention, les digues sont situées sur tous les types de zonages mais seulement l'article N3 il n'y a qu'en Ndpm que les installations, ouvrages et aménagements liés à la défense contre la mer qui sont autorisés s'ils permettent d'assurer la sécurité des biens et des personnes. Mentionner cela dans les règlements des autres secteurs concernés.	cet ajout sera fait dans le règlement écrit	Modification du règlement écrit
Annexes Annexer le zonage du périmètre du document stratégique de façade Nord Atlantique Manche Ouest avec le DSF pour prise en compte	déjà évoqué plus haut	Doublon / pas de modification

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
SUP Plan des servitudes I4 mis à jour à mettre (https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil) Mentions à ajouter (cf. toutes les mentions mises dans l'avis techniques de l'Etat)	I4 à ajouter dans les servitudes RTE : à ajouter si nécessaire et pertinent	Modification des servitudes et règlement écrit

CDPENAF

Remarques	Choix des élus	Modifications réalisées
Autosaisine sur le dossier		
avis défavorable au titre de l'auto saisine aux motifs suivants : La méthode retenue pour le calcul de la consommation d'ENAF est à revoir, celle proposée n'étant pas adaptée, car elle surestime la consommation d'ENAF passée. Les densités retenues dans le PLUi correspondent à celles du SCoT qui restent faibles. Une réflexion plus poussée sur les formes urbaines et sur les densités (20 logts/ha) est attendue, notamment dans les OAP « intensification et mixité urbaine » et OAP sectorielles à vocation principale « habitat ». Ceci permettrait de retirer des secteurs en extension urbaine. Le besoin pour les secteurs de développement économique doit être mieux justifié, notamment pour le Vendéopole. Il est aussi attendu une traduction concrète de la volonté d'optimisation des espaces économiques existants via des OAP plus ambitieuses. Au niveau des besoins en équipements et tourisme, le PLUi se limite à une énumération de projets, sans stratégie explicite sous-jacente. Il est attendu des justifications dans ce domaine, le seul stade de l'expression d'un besoin global n'étant pas suffisant. L'insuffisance des réflexions amont en matière de recherche de solutions alternatives de moindre impact environnemental et agricole au projet de « voie de contournement » des bourgs de Beauvoir sur Mer et Saint-Gervais et une analyse insuffisante des 60 ha de zones humides consommées.	voir réponses Etat	Mêmes modifications que réponses Etat
STECAL		
avis défavorable aux motifs suivants : Les informations fragmentaires ne permettent pas de juger de la pertinence des STECAL, ni de leur caractère limité. La création des 6 STECAL AE à vocation « stockage, hivernage sur la commune de Froidfond s'apparente à une création ex-nihilo de zones d'activités en zone agricole. Ces STECAL méritent d'être supprimés ou d'être fortement argumentés. Des compléments sont attendus afin d'apprécier pleinement les impacts des STECAL sur l'activité agricole, comprenant des éléments concernant les plans d'épandages, les périmètres de réciprocité, les zones de non-traitement et la défense extérieure contre l'incendie.	voir réponses Etat	Mêmes modifications que réponses Etat
Règles en A et N (extensions et annexes)		
Avis favorable		

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
Les infrastructures		
Déviation Beauvoir / S-Gervais Le PLUi n'exprime en rien la nécessité pour le territoire de ce projet, sa justification en matière de desserte de la côte, du cadre de vie pour les communes traversées, de perspective offerte pour le développement des modes doux. Le portage d'un tel projet nécessite l'expression de l'attente du territoire au-delà de la simple inscription d'un emplacement réservé pour sauvegarder un projet qui paraît « hors sol » et l'absence de cette expression interroge sur la véritable motivation locale à le voir aboutir. La justification de l'intérêt général majeur de ce projet, qui impacte la zone Natura 2000, nécessite une expression forte du territoire dans le cadre PLUi	La collectivité apportera toute information complémentaire apportée par le conseil départemental qui porte ce projet	Ajouts d'informations et argumentaire dans diagnostic et rapport de présentation - justificatifs – Livret 2
Domaine des ENS Concernant le zonage des parcelles voisines de la tourbière du Maréchau sur la commune de Challans, il serait souhaitable de déclasser ces terrains en Np compte tenu du rôle fondamental qu'elles jouent en faveur du maintien des fonctionnalités écologiques de la tourbière ainsi que du rôle de corridor écologique qu'elles assurent avec les autres parcelles Np alentour. En effet, les échanges avec les services de la commune de Challans débouchaient sur un accord quant au classement en zone Np des parcelles cadastrées section CA n°s 15, 67, 68, 69, 70 et 71 dans le futur PLUi.	le zonage sera modifié en conséquence	Modification du zonage et également le rapport de présentation, justificatifs - Livret 3
Passage du Gois Concernant le zonage agricole des installations et équipements touristiques situés aux abords du passage du Gois et au regard de l'étude en cours relative à la valorisation des portes d'entrée du Gois, engagée en concertation entre le Département, la commune de Beauvoir-Sur-Mer et votre EPCI, un classement en Nrx serait à privilégier. Il permettrait la transformation, l'extension, la réhabilitation voire la déconstruction/reconstruction... des établissements en place d'intérêt collectif.	Concernant le Gois et ses abords, sans éléments de programme plus précis à l'heure actuelle, le projet de PLUi ne peut réaliser une OAP et inscrire des règles qui ne seraient pas cohérentes. Une évolution du document sera réalisée dès qu'un projet plus abouti sera défini dans le cadre des études menées par le CD85, Le passage en Nrx ne permettra pas la construction de nouveaux bâtiments autres que des équipements publics	Pas de modifications

CHAMBRE D’AGRICULTURE

Remarques des PPA	Compléments DEMANDES	Choix des élus	Modifications réalisées
Prévisions démographiques et habitat			
Pour justifier le besoin en logements à produire, le dossier s'appuie sur l'évolution du parc de logements observée sur la période précédente et sur le PLH 2020-2026. Afin d'évaluer les besoins en logements, il est demandé au PLUi de présenter un scénario d'évolution démographique sur la durée du projet de PLUi (2023-2033), en justifiant les données suivantes :		Contrairement à ce qui est mentionné, le rapport de présentation dans sa partie justificative (page 12) présente bien une analyse du Taux de Croissance Annuel Moyen mis à jour, en indiquant que l'observation des dernières tendances confirment celui préconisé par le SCoT : extrait du rapport de présentation : « Pour le PLH : maintenir la croissance de 1.4 % par an +1.32% observé entre 2009 et 2014 +1.38% observé entre 2014 et 2020, donc une augmentation de la dynamique démographique a été constatée pour la durée du PLH » Le bilan à mi-parcours met en avant une diminution de la taille des ménages, ce qui amène le point mort à prendre en compte d'autant plus de logement nécessaires à la population déjà en place. Ces éléments seront ajoutés dans les justificatifs du rapport de présentation	Modifications effectuées dans le Rapport de Présentation livret2 justificatifs ainsi que le livret 1 diagnostic démographie
Le taux de croissance annuel moyen et le gain de population à prévoir par an (et en totalité sur 10ans) sur le territoire			
La taille moyenne des foyers			
L'analyse du point mort			
L'évaluation du nombre de logements à produire doit prendre en compte le potentiel disponible en changement de destination. Ainsi le projet doit définir le nombre retenu sur les 92 granges identifiées, et le déduire du total à produire.		Ce potentiel a été pris en compte en fonction de la dynamique observée (cf explications pages 17 et 18 du rapport de présentation partie justificative)	Pas de modification
De plus, nous rappelons que l'impact sur les Zones de Non Traitement (ZNT) est un des critères à prendre en compte pour l'identification des granges, celui-ci ne figure pas dans la liste des critères présentés au dossier.		Le Code de l'urbanisme ne mentionne pas l'exigence pour le PLU d'écarter les granges de ce type pour cause de gêne par rapport au traitement, pour rappel, les ZNT et donc le recul, sont à prendre en charge par l'agriculteur sur l'emprise de sa parcelle agricole.	Pas de modification
ACTIVITES ECONOMIQUES			
Le projet de développement économique se base sur la dynamique de commercialisation des surfaces à vocation économique observée sur les périodes précédentes, soit une moyenne de 5ha/an. Le besoin total est donc estimé à 50ha sur la durée de vie du PLUi (10ans).	Pour assurer la cohérence entre les besoins et les surfaces prévues à la consommation, le dossier d'arrêt devra joindre l'inventaire des surfaces disponibles au sein des zones existantes, en présenter le bilan total et les déduire des surfaces en extension.	La Chambre d'agriculture a dû se tromper de document (ou de page) , car les justificatifs des objectifs économiques ne sont pas présentés à ces pages. De plus, page 44 du RP, il est bien mentionné environ 25 à 26 ha de potentiel restant. Pour mémoire le SCoT affiche des objectifs de surface en extension, après avoir intégré et donc bien pris en compte les surfaces déjà disponibles dans les zones existantes.	Pas de modification
Le dossier présente deux chiffres différents pour les surfaces disponibles au sein des zones existantes :			
30 ha (p.28 de la note de présentation) correspondant au total des surfaces présentes dans la colonne « Surfaces disponibles mais programmées à court terme » du tableau p.27			
18,4 ha (p.29 de la note de présentation)			
En considérant un besoin de 50ha sur 10 ans, et d'un potentiel disponible d'a minima 18ha, les surfaces en extension de plus de 50ha sont largement supérieures au besoin de la collectivité			
Modération de la consommation d'espace			

Pour analyser la modération de la consommation des espaces, le projet prévoit une majoration de +33% aux 411 ha consommés sur la période précédente, soit une surface retenue de 505 ha. La consommation totale d'espaces prévue par le projet s'élève à 309,57ha, soit - 39% par rapport à la période précédente. La Chambre d'agriculture n'exclura pas les projets qualifiés d'« extraterritoriaux » et retiendra bien les 309,57ha de consommation totale. La modération de consommation d'espace prévue (-39%) n'est pas satisfaisante, en effet il est demandé un effort d'a minima -50%. De plus, le chiffre retenu de la consommation passée apparait surévalué.	La Chambre d'agriculture s'appuiera sur les chiffres du portail de l'artificialisation, soit 407ha de surfaces consommées entre 2011 et 2021. D'après ce chiffre l'effort de modération tombe à -24%, ce qui est largement inférieur aux objectifs définis par la loi climat et résilience. A ce titre, il est demandé au dossier d'arrêt de réduire la consommation d'espace	L'affichage de la consommation d'espace des dix dernières années résulte d'une méthodologie éprouvée dans de nombreux autres PLUi vendéens approuvés, elle est clairement expliquée dans le rapport de présentation et assumée par la collectivité. Elle repart des données officielles de la DGFIP (et non du CEREMA comme il est indiqué dans l'avis de l'Etat puisque ces données ne sont pour l'instant pas localisées), qui ne comprennent effectivement pas les espaces publics comme on peut facilement le constater lorsque l'on affiche ces données en format localisé avec un Système d'Information Géographique. Afin d'harmoniser sa démarche avec la nouvelle méthodologie préconisée par l'Etat, la collectivité accepte cependant de reprendre plutôt les données affichées par le portail de l'artificialisation sur la période plus à jour équivalant à 390 ha consommés. Concernant le calcul de la consommation future, le chiffre de 79,63 ha comprenait les dents creuses de <1 ha et les parcelles viabilisées des PA accordés, ce qui ne correspond plus à la nouvelle méthodologie désormais préconisée par la DDTM 85 qui sera donc appliquée : prise en compte uniquement de la consommation des espaces des potentiels de plus d'1 ha, ainsi que des espaces non viabilisés. Ce nouveau calcul permettra de constater que le projet de PLUi va réaliser une réduction de consommation d'espace de -50 % (sans compter le Vendéopôle retenu par le label territoire d'industrie, soit une consommation chiffrée à environ 196 ha pour les dix prochaines années) et de - 42,6 % si l'on compte le Vendéopôle, avec une consommation chiffrée à environ 224 ha.	Modifications effectuées dans le Rapport de Présentation livret2 justificatifs ainsi que le livret 1 diagnostic consommation foncière
STECAL Le projet présente 50 STECAL dont 3 en création nouvelle. Le tableau de présentation des STECAL n'affiche qu'une description succincte des projets. Une présentation plus détaillée est attendue : description fine du projet (historique et type d'activité, projets de construction et/ou d'aménagement), justification du périmètre, arguments sur la nécessité du L'absence de ces informations interroge sur la légitimité de certains STECAL, par exemple : - Bois-de-Cené - camping à la ferme : les campings à la ferme ne nécessitent pas de STECAL, ils sont implantés en zone A Challans - aire des gens du voyage - La Bois David : sur les 7,7ha compris dans le périmètre, 6,5ha sont des espaces agricoles labourables exploités, cette localisation ne peut être acceptée au regard de l'impact. Ce type de projet présuppose une concertation avec la profession agricole afin de cibler des espaces de moindre impact pour le foncier agricole. Challans - planète racing : absence de justification sur l'élargissement du périmètre Challans - Ferme pédagogique : les activités en lien et dans le prolongement de l'activité agricole sont à implanter en zone A si elles entrent dans le cadre de la diversification agricole Froidfond- Gîte de la Bernerie : périmètre trop large Froidfond- Gîte de la Ferronnière : périmètre trop large La Garnache - Gîte et élevage de chevaux : en quoi ce type d'activité ne relève pas de la zone A ? La Garnache - Ecole de la transition : périmètre trop large St-Christophe-du-Ligneron - Ecotourisme, information : absence de présentation et de justification Saint-Gervais - Camping La Frainerie : absence de justification sur l'élargissement du périmètre	La Chambre d'agriculture demande au projet arrêté d'intégrer une présentation fine de chaque STECAL : leur nécessité doit être justifiée et le périmètre restreint au strict besoin. Nous rappelons que les STECAL sont des secteurs de taille limitée qui revêtent un caractère exceptionnel, leur vocation doit être compatible avec l'activité agricole environnante et leur localisation ne doit engendrer aucun impact sur le foncier agricole.	Des justificatifs plus précis seront apportés dans la mesure des informations mises à disposition par les communes Certains STECALs seront supprimés, d'autres redimensionnés au plus près des besoins	Plan général STECALs réalisé et ajout de justificatifs dans le rapport de présentation Suppression et ou diminution de certains STECALs dans le zonage

Saint-Gervais - Camping : idem			
Sallertaine - Entreprises : idem			
Sallertaine - Gites la belle étoile : idem			
Sallertaine - Les P'tites maisons dans la prairie : idem + impact sur des surfaces agricoles			
Sallertaine - La ville en bois : incompréhension du projet et du périmètre			
Sallertaine - Le Moulin Raire : périmètre trop large			
Zonage et règlement			
Plusieurs dispositions du zonage et du règlement de la dernière version du projet engendrent des contraintes importantes pour l'activité agricole, allant jusqu'à compromettre leur pérennité et leur transmission à terme. → Dispositions générales pour toutes les zones agricoles La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage agricole et forestière est fixée à 11 mètres, jusqu'à 15m quand des impératifs techniques le justifient.	La Chambre d'agriculture est défavorable à l'imposition d'une hauteur maximale pour les bâtiments agricoles. La cohérence des hauteurs est à analyser au cas par cas au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.	Cette limite répond à des enjeux d'insertion paysagère et d'usage traditionnel au sein de l'activité agricole	Pas de modification
Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées à plus de 50 mètres des limites séparatives des unités foncières comprises dans une zone U ou AU. Les distances à respecter par les bâtiments agricoles vis-à-vis des zones occupées par des tiers sont déjà encadrées par l'arrêté ICPE ou le RSD, il n'apparaît pas nécessaire d'alourdir les réglementations d'ores et déjà en vigueur. De plus, lorsqu'un bâtiment est existant, en vertu du principe de réciprocité, ce sont aux zones AU de respecter un recul minimal de 100m. Les bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques, seront implantés à une distance minimale de 100m des maisons d'habitation et de 50m des autres bâtiments agricoles.	La Chambre d'agriculture estime qu'aucun élément ne permet de justifier la mise en place d'une règle de distance différenciée entre les bâtiments photovoltaïques et les bâtiments non photovoltaïques. Il est demandé à ce que les distances réglementaires imposées soient conformes aux réglementations en vigueur sans distinction liée à la présence de photovoltaïque.	Cette règle de distance par rapport aux zones U ou AU sera supprimée Concernant le panneaux photovoltaïques, la collectivité souhaite maintenir la règle car le risque reste trop important.	Modification du règlement écrit + du rapport de présentation - livret 2 justificatifs
Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées à moins de 50 mètres (30 mètres en secteur Ap, Aepr et Aeprx) des bâtiments agricoles existants.	Cette mesure ne prend pas en considération les diverses contraintes que comporte un site d'exploitation agricole : zones de circulation des engins, zones de transit animal, distances sanitaires à respecter entre ateliers de production, topologie, etc...	La collectivité souhaite maintenir cette règle de distance pour limiter le mitage	Pas de modification
	Au regard des complications et des situations de blocage qu'une condition si restrictive pourrait engendrer, la Chambre d'agriculture y-est défavorable et préconise une notion de proximité immédiate avec le site d'exploitation (hors création nouvelle de site d'exploitation).		
En zone A, les constructions agricoles nouvelles sont limitées à 5000m²	La Chambre d'agriculture n'est pas favorable à l'imposition d'un seuil de surface maximale pour les bâtiments agricoles. En effet en fonction des types de production, du volume d'activité, du potentiel bâti disponible ou autres besoins spécifiques, il n'est pas possible de définir une surface maximale commune à toutes les activités agricoles. La Chambre d'agriculture demande que ce seuil soit retiré, estimant que la notion de « lié et nécessaire » permet déjà d'assurer la cohérence des projets avec les besoins réels.	La collectivité souhaite maintenir cette règle de superficie pour limiter l'artificialisation des sols, l'imperméabilisation et les conséquences sur le ruissellement	Pas de modification

En zone Ap et Aepr(X) La zone Ap correspond aux espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager et environnemental (Natura 2000). Les constructions nouvelles y sont autorisées dans la limite de 500 m d'emprise au sol, pour la durée du PLUi, sans création de site nouveau. La zone Aepr correspond aux espaces agricoles, localisés dans les espaces proches du rivage. Seules les constructions en lien avec une mise aux normes, sans augmentation d'effluent, y sont autorisées.	De nombreux sites d'exploitation agricole se situent en zone Ap et Aepr(x). Au regard des fortes restrictions au sein de ces zones, l'activité agricole qui y est présente sera figée et amenée progressivement à disparaître. Dans un contexte de déprise agricole et plus particulièrement de diminution de l'élevage, la Chambre d'agriculture ne peut accepter qu'aucune perspective de développement ne soient permises aux activités agricoles existantes dans ces secteurs. Il est indispensable de reconnaître l'historicité et le rôle de ces activités, qui participent à l'équilibre des milieux en assurant, entre autres, l'entretien des marais.	Les règles dans ces espaces autorisent la constructibilité au-delà déjà de ce que la Loi littoral autorise. La loi littoral interdit en effet tout nouveau bâtiment qui ne serait pas une extension. En revanche, en ce qui concerne la zone Ap, la collectivité accepte de modifier les droits à construire pour les constructions agricoles pour porter la superficie autorisée à 1500 m²	Modification du règlement écrit + rapport de présentation - Livret 2 justificatifs
	La Chambre d'agriculture demande que les sites d'exploitation agricole soient pastillés en zone Ap et Aepr(x) avec un règlement qui leur assure une pérennité et des perspectives de développement décentes.		

VENDEE EAU

Pas de remarque

Comité Régionale de la Conchyliculture

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
Elaborer des hypothèses de développement du territoire en adéquation avec la capacité d'accueil du milieu récepteur Demande que les infrastructures de traitements des effluents soient ajustées au développement démographique du territoire, tant en terme collectifs qu'individuels.	Calendrier d'élaboration des zonages d'assainissement à venir - La Garnache Beauvoir et Challans --> travaux conséquents sur le STEP prévus Données assainissement à voir avec les communes mention à ajouter dans les OAP sectorielles pour conditionner l'urbanisation des zones à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaires pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone	Ajouts dans les OAP sectorielles d'un dépôt de permis d'aménager, conditionné aux capacités des STEP
CRC demande un bilan du suivi du SPANC (50 % de taux de conformité des ANC)	voir si rôle du PLUi ???	Ajout d'un indicateur de suivi ?
Demande à ce que l'évolution de la qualité sanitaire des zones de production de coquillages soit retenu comme indicateur de suivi du PLUi	voir si rôle du PLUi ???	Ajout d'un indicateur de suivi ?
Demande que tous les établissement conchylicoles soient identifiés dans un zonage Aeprc, non limité à la parcelle cadastrale mais englobant toutes les infrastructures liées aux établissements pour préserver leur unité fonctionnelle.	Le zonage Aepr est ouvert à tous les types d'agriculture / conchyliculture - Un ajustement du zonage à la Couplasse sera réalisé - La loi littoral limite la constructibilité des bâtiments en dur ce qui peut expliquer certaines règles écrites.	Ajustement de zonage effectué à la Couplasse
Demande la suppression des zonages Aeprx et Nr et la généralisation des zones Aepr et Nr pour ne pas discriminer les activités agricoles entre elles	Ces éléments ont été vus lors de la réunion du 18/10/23 CRC/chambre agri et CRC, et validés par tous	Pas de modifications
Hauteurs et distances : Il est mentionné que des conditions de hauteurs ou des implantations différentes peuvent être imposées, notamment pour des raisons d'harmonisation du paysage. Ce type de règlement induit des incertitudes quant aux projets nécessitant des permis de construire. CRC demande la clarification des secteurs où des règles différentes de ce qui est indiqué dans le règlement écrit pourraient être imposées, via des OAP sectorielles.	La collectivité estime qu'il est nécessaire d'avoir une règle pour favoriser de la transparence et égalité de traitement, et éviter ainsi un positionnement au cas par cas - Pas de changement	Pas de modifications
Emprise au sol Une limitation de 500 m² d'emprise au sol pour les nouvelles constructions en Aeprc est trop basse par rapport aux besoins pour la construction de bassins de purification et de stockage sur un établissement. A l'instar de la zone 1AU qui correspond à une zone d'activité, le CRC demande qu'il n'y ait pas de limite d'emprise au sol pour la zone Aeprc, qui est une zone d'activité économique conchylicole	Les bassins ne sont pas considérés comme des constructions	Pas de modifications
Le découpage du zonage et du règlement associé à ces zones ne permet pas suffisamment de protéger les sites de production et d'assurer leur pérennité ou leur développement. Pas de mention de la réunion du 18 oct 2023 dans le bilan de la concertation	Ceci est une appréciation générale qui résume les remarques précédentes - Voir les réponses ci-dessus Pas de mention de la réunion du 18 octobre 2023 dans le bilan de la concertation : à intégrer	Ajout de la réunion du 18 octobre dans le rapport de présentation mais impossible dans le bilan de la concertation car ceci est une annexe à une délibération.

SNCF

Pas de remarque

Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
"absence d'un diagnostic forestier complet pourtant obligatoire d'après l'article L 151-4 du code de l'urbanisme"	Pas de données à ce jour mais le diagnostic pourra être étoffé Voir si données récupérables	Modification du diagnostic
Absence de prise en compte des documents de gestion durable, notamment des plans simples de gestion et des codes de bonnes pratiques sylvicoles		
Absence de prise en compte de dispositions favorables à l'exploitation forestière dans le PADD	Le PADD ne sera pas modifié	Pas de modification
Absence de prise en compte des données en lien avec la gestion (Plans simples de gestion)	Pas de données à ce jour mais le diagnostic pourra être étoffé Voir si données récupérables	Modification du diagnostic
Regret de lire, dans le livret 1 - partie diagnostic territorial que "les forêts de conifères et les peupleraies ne sont pas des milieux favorables à l'accomplissement des fonctions vitales de la faune et de la flore".	La mention concernant les forêts de conifères et les peupleraies sera conservée puisque scientifiquement démontrée.	Pas de modification

Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
Téléchargement des tracés via le lien suivant : https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/ Intégration au plan des servitudes	Les servitudes seront mises à jour	Mise à jour du plan des servitudes par le biais du nouveau plan fourni par l'Etat
Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.	Ces ouvrages sont déjà autorisés dans les zones citées	Pas de modification
S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »	A étudier - Dans la mesure du possible, ces demandes seront intégrées	Modification du règlement écrit en conséquence dans la partie des dispositions communes à toutes les zones (article 1)

S’agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral Il conviendra d’indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l’urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d’électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l’urbanisme.		
S’agissant des règles de hauteur des constructions Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : « La hauteur n’est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif dans l’ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »		
S’agissant des règles de prospect et d’implantation Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d’implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d’électricité « HTB » faisant l’objet d’un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.		
S’agissant des règles d’exhaussement et d’affouillement de sol Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».		
S’agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l’aspect extérieur des constructions / l’emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».		

Chambre de Métiers et de l’Artisanat

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
Avis réservé sur les règles implantation d'activités d'artisanat et de commerce de détail, dans les espaces de périphérie et autres espaces de la tâche urbaine	L’OAP thématique « commerce » veille à préserver voire renforcer le commerce de proximité dans les centres bourgs afin de créer une synergie et de favoriser leur dynamique, elle répond aux exigences du volet commerce du SCoT qui ne saurait être méconnu.	Pas de modification

Chambre de Commerces et d’Industrie

Remarques des PPA	Choix des élus	Modifications réalisées
Interrogation sur la non mise en place de l'outil de préservation des linéaires commerciaux dans les centralités de Bouin, Froidfond, La Garnache, Saint Gervais et Sallertaine.	La protection des linéaires commerciaux a fait l’objet d’une décision communale ce qui explique que cet outil ne soit pas présent dans certains bourgs. L’OAP thématique « commerce » assure cependant une harmonisation à l’échelle du territoire de la préservation du commerce en centre bourg.	Pas de modification

Vendée numérique

Pas de remarque

Vie et Boulogne

Pas de remarque

Contributions pour l'enquête publique

Commune de BEAUVOIR SUR MER			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
32	BOUYER Michel et Armelle	BOUYER Michel et Armelle ont fait en octobre 2020 l'acquisition à Beauvoir sur Mer des parcelles AR 36, AR 39 et AR 86 et ont fait construire sur cette dernière notre habitation. En consultant le PLUi qui est en élaboration, on constate que leur maison n'apparaît pas sur ce plan une partie de celle-ci se situerait en zone agricole. Ils ont fait faire un nouveau bornage et ont déposé à la Mairie le 13 avril 2023 une demande de déclaration préalable n° 085 018 23 00059 en vue de construire qui a fait l'objet d'une décision de non-opposition le 30 juin 2023. Cela fait maintenant 1 an que ce terrain est en vente avec un acheteur potentiel. La CE demande à la CCCGC de vérifier qu'il ne s'agit pas d'une erreur matérielle de classement puisque la maison n'apparaît qu'en filigrane sur le cadastre et si elle le souhaite de repasser cette parcelle en zone U 	Les parcelles AR 39 et 86 ont en effet été zonées par erreur en agricole, elles seront repassées en zone urbaine. La parcelle AR 36 restera en zone agricole car son passage en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation qui excéderait le gabarit alloué à Beauvoir-sur-Mer pour le PLUi. Modification partielle
31	Anonyme	La famille possède en indivision la parcelle AN 53, sur une partie de laquelle ils ont construit des pavillons qui disposent d'un chemin d'accès jusqu'au chemin de Saint Louis. Au PLU actuel, les parcelles AN54 AN 127 et une partie de AN 53 sont classées U. Le reste de la parcelle AN 53 est classée A au projet de PLU. Le chemin d'accès et le reste de la parcelle AN 53 sont classés N. Ils demandent à ce que le reste de la parcelle AN53 soit classée U. La CCCGC devra se prononcer sur cette demande	L'emprise de parcelle AN 53 faisant l'objet d'un Permis d'Aménager accepté (PA 018 23 C0002) est en zone urbaine U (maisons construites et chemin d'accès). Le reste de la parcelle est en zonage agricole car son passage en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation qui excéderait le gabarit alloué à Beauvoir-sur-Mer pour le PLUi. Toutefois, la zone urbaine sera légèrement modifiée pour se caler exactement au permis d'aménager (erreur matérielle). Modification partielle
45	PELLOQUIN	Parcelle BA202 : classée N - 2AU qui passerait N dont partie 1AU ; conflit entre un projet de vente et l'utilisation envisagée par la commune (voir OAP extension urbaine au PLU et projet de construction évoqué de maisons pour seniors) ; perte de valeur des terrains. Parcelle BA121 : classée Uba, passerait pour l'essentiel en zone N. Demande que l'ensemble de la parcelle soit maintenu en zone urbanisable. 	La commune a prévu de répondre aux besoins en logements évoqués au PLH et dans le SCoT, en programmant à court terme puis à long terme une offre diversifiée dont un projet d'intérêt général, ce zonage reprend ces ambitions. Au regard de sa situation, et pouvant s'apparenter à une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine, la commune a décidé d'ajouter le front de rue de la parcelle BA 121 en zone urbaine U (alignement avec la zone U de la parcelle BA 122). L'emplacement réservé de la parcelle BA 121 sera, sur ce même secteur, réduit pour ne garder qu'une bande de 3 mètres le long de la parcelle BA 36. Modification partielle.
55	PELLOQUIN Corinne	Doublon de 45 ci-dessus	N'appelle pas de réponse

97	PELLETIER époux	Possèdent trois parcelles AS 45 47 48 à BEAUVOIR SUR MER. Selon les contributeurs, les parcelles AS 47 et 48 sont sous une OAP "commerce" (voir page 14 de l'OAP) en zonage AUec, alors que la AS 45 prolongeant la AS 47 est reclassée en zonage A. Les époux PELLETIERS demandent à CCCG une révision du zonage A prévu sur AS 45 (située hors OAP) par le PLUI afin que cette parcelle devienne constructible 	Cette parcelle est localisée en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante. Un classement en AU ne peut être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les 10 prochaines années. De plus, elle se trouve au contact d'un vaste secteur humide. Pas de modification.
170	GABORIT Alain	La famille GABORIT Alain possède une parcelle AN316 (anciennement AN53) sur la commune de Beauvoir sur Mer. Cette parcelle fait 6143 m2, dont 1486 m2 est constructible, et donc 4657 m2 ne le sont pas. Pour quelle raison souhaitent savoir les contributeurs, alors que le terrain est accessible et situé entre des constructions ? La AN 316 est bordée par un emplacement réservé (AN 315 ancienne partie de AN 53 ?) et elle est entièrement classée A sur le plan du PLUI. Question à poser à CCCG 	L'emprise de parcelle AN 53 faisant l'objet d'un Permis d'Aménager accepté (PA 018 23 C0002) est en zone urbaine U (maisons construites et chemin d'accès). Le reste de la parcelle est en zonage agricole car son passage en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation qui excèderait le gabarit alloué à Beauvoir-sur-Mer pour le PLUi. Toutefois, la zone urbaine sera légèrement modifiée pour se caler exactement au permis d'aménager (erreur matérielle). Il n'y a pas d'emplacement réservé sur ce secteur ; il doit s'agir de la délimitation du Permis d'Aménager (rayures roses). Modification partielle
211	MOLLON Xavier	Voisin de la parcelle AN 53 (devenue AN 315 et AN 316) demande à ce que ces terrains restent inconstructibles pour profiter de la nature, ce qui était la principale raison de son achat et de sa construction séparée du lotissement. Argument à communiquer à CCCG.	L'emprise de parcelle AN 53 faisant l'objet d'un Permis d'Aménager accepté (PA 018 23 C0002) est en zone urbaine U (maisons construites et chemin d'accès). Le reste de la parcelle est en zonage agricole car son passage en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation qui excèderait le gabarit alloué à Beauvoir-sur-Mer pour le PLUi. Toutefois, la zone urbaine sera légèrement modifiée pour se caler exactement au permis d'aménager (erreur matérielle). La partie de la parcelle AN 53 hors du permis d'aménager reste bien en zone agricole. Modification partielle
226	Anonyme	Deuxième propriétaire de parcelle voisine qui s'oppose aux constructions sur la parcelle AN 53 (AN 315 et 316 - Alain GABORIT) de BEAUVOIR afin de garder l'espace naturel devant chez lui.	L'emprise de parcelle AN 53 faisant l'objet d'un Permis d'Aménager accepté (PA 018 23 C0002) est en zone urbaine U (maisons construites et chemin d'accès). Le reste de la parcelle est en zonage agricole car son passage en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation qui excèderait le gabarit alloué à Beauvoir-sur-Mer pour le PLUi. Toutefois, la zone urbaine sera légèrement modifiée pour se caler exactement au permis d'aménager (erreur matérielle). La partie de la parcelle AN 53 hors du permis d'aménager reste bien en zone agricole. Modification partielle
235	KARPOFF Nicolas	Saunier et aquaculteur à BEAUVOIR SUR MER, se plaint du manque de clarté du règlement PLUI sur les zones Aepr et Nr qui crée une incertitude sur la continuité, le développement et la transmission de ces activités.	Dans les articles N2 et N3 (secteur Nr et Nr_x pages 94 et 95 du règlement écrit), la mention « activités conchyliques » sera remplacée par la mention « activités aquacoles » L'article A3 (zone Aepr, page 69 du règlement) ne sera pas modifié car la notion de destination agricole et forestière comprend les activités conchyliques et aquacoles. Modification du règlement
236	DUPONT Patrick et Marie-Luce	Propriétaires de la parcelle AR 68 à BEAUVOIR SUR MER souhaitent savoir si le futur acquéreur de ce terrain prévu en zonage A par le PLUI, pourra construire un garage et sur quelle surface. Ils demandent éventuellement une modification du zonage prévu pour réaliser ce type de construction. Question à renvoyer à CCCG.	La parcelle AR 68 se trouvera en zone agricole, et le règlement y permettra la construction d'annexes et d'extensions (dont les garages font partie) sous conditions de superficie et de distance. Si accolée à la maison et lien fonctionnel avec celle-ci = extension = droit de 30% dans la limite de 30 m² de l'habitation principale Sans lien fonctionnel avec l'habitation = annexe = droit de 50 m² / Dans ce cas, le garage doit être implanté à moins de 20 mètres de l'habitation principale. Dans les deux cas, la limite s'entend sur la durée du PLUi et pour l'ensemble des extensions/annexes dans les deux cas.

Commune de BOIS DE CENE

N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
5	GARRIOU Yannick	Parcelle AH105 Cette parcelle est actuellement classée 1AUp et sera classée A dans le futur PLUI. Elle est contiguë des parcelles AH100 et AH99 où des constructions existent ou sont en cours, qui seront classées A. La parcelle AH25 sera classée 1AU "zone à urbanisée à vocation résidentielle". Au titre de la continuité territoriale, la demande porte sur le classement en zone U de la parcelle AH105 	La parcelle n'étant pas artificialisée à ce jour, elle ne peut être classée en U. Un classement en AU ne peut non plus être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les 10 prochaines années Pas de modification.
14	FOREST/DELAPRE	Un courrier de la mairie de BOIS DE CENE signale aux demandeurs Claudine FOREST et Ginette DELAPRE (et Yves TRIBALLEAU) qu'une erreur matérielle concerne la parcelle AI 49, qui doit passer en zonage U au lieu de Np. La mairie demande aux requérants de se déplacer lors de l'EP pour signaler ce point, qu'elle avait déjà noté dans son avis écrit en tant que PPA (délibération du Conseil municipal du 2 avril 2024). Une confirmation de CCCG est nécessaire sur cette rectification de zonage, 	Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U. Modification du zonage.
16	TESSIER Louissette	Constate que le terrain situé à BOIS DE CENE cadastré section AI 3, dont elle est propriétaire en indivision avec ses sœurs (Cts DUPIN) sera urbanisable que sur une grande partie dudit terrain. Pour quelle raison la partie arrière du terrain ne sera plus en zone à urbaniser et deviendra en zone agricole. La CE interroge la CCCGC 	Ces terrains ont fait l'objet d'une remarque dans la délibération d'avis de la commune du 2 avril 2024. Le zonage sera modifié conformément à la demande de la commune. Modification du zonage.
18	PILET Patrice	Demande à ce que la parcelle ZB65 de BOIS DE CENE classée en N soit reclassée en zonage constructible, arguant d'un isolement par deux voies et d'une proximité de maisons (qui n'apparaît pas du tout sur le plan cadastral). Le zonage N entoure largement la parcelle ZB65. La demande sera transmise à CCCG. 	Le PLUi a défini, selon des critères spécifiques déterminés par les élus, quels espaces hors bourg pouvaient être considérés comme « villages » et donc être zonés en U. Cet écart ne répond pas à ces critères. De plus, la parcelle n'est pas contiguë à l'enveloppe urbaine de l'écart. Pas de modification.
19	PERRUCHAS Guy	Monsieur Guy PERRUCHAS (?) signale une erreur de placement d'une étoile verte représentant un calvaire sur la carte. Au lieu de se trouver sur la parcelle A701 de BOIS DE CENE, elle est placée sur la parcelle B500 de BOIS DE CENE, où se trouve en fait un abri tôle pour chevaux. Une éventuelle correction est à apporter par CCCG.	L'erreur matérielle est confirmée, elle sera corrigée. Modification du placement de l'étoile verte.

			
20	PIBERNE Henri	Parcelle AB85, actuellement en zone U et qui apparaît au projet de PLUI en zone Np. Suite à échange de correspondances, le maire a reconnu une erreur 	Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U. Modification du zonage.
25	FRADET Louissette	Parcelles AB86-87 et 88. Sont actuellement pour le 3/4 de leur superficie en zone U et 1/4 en zone NL. Les secteurs où sont implantés des habitations resteraient en zone U (1/3 du total) et le reste des parcelles passeraient en zone NP (2/3). La propriétaire demande le retour à la situation du PLU actuel. La mairie reconnaît une erreur et appuie le changement. 	Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U. Modification du zonage.
26	FRADET Louissette	Parcelle cadastrale "2012" identifiée au PLU "AB37", actuellement en zone NL (7 379 m2) et Up (820 m2). L'ensemble de la parcelle passerait en zone Up (nota : la croix des Guignards est une croix de carrefour) 	Les numéros de cadastre ont en effet pu évoluer, ainsi que le zonage de la parcelle. La parcelle passe en zone agricole dans le projet de PLUi.
34	MARTIN Brigitte	A acheté la parcelle AB76 en 2021 ayant été informée qu'elle était constructible. Or sur le projet de PLUI, cette parcelle ne l'est plus. Elle demande la modification. La parcelle comporte déjà des constructions en partie avant et la partie arrière du terrain est classée Np 	Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U. Modification du zonage.
68	MORCUENDE Juana et PIERRE Maria	Zonage de la parcelle AB 79, 70 rue de la Motte : 1253 m2 classés en zone Up et 836 m2 classés en zone Np. Zonage inchangé.	N'appelle pas de réponse
82	ROCAND Gloria	Au PLU actuel, la parcelle AB79 est située pour partie en zone Up (1567 m2 / 70%) et en zone NL (672 m2 / 30%). Ce zonage ne serait pas modifié au PLUI. Le zonage de certaines parcelles contiguës est modifié et toutes celles avec des constructions sont classées en zone U. 	Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U. Modification du zonage.

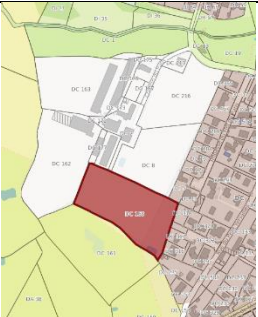
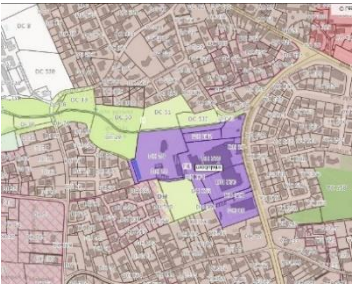
		La demande porte sur un changement de zonage de la zone NL en U de la parcelle AB79 où aucune construction n'est identifiée. NB : le maire aurait donné son accord	
89	VILLAIN Éric	Suite au courrier reçu de la mairie courant avril concernant une erreur matérielle dans l'édition du PLUI. Il demande que le fond de sa parcelle cadastrée AB 78 soit classée en zone U (constructible). Cette demande est à rapprocher de plusieurs contributions (20, 25, 34, 82) portant sur le même sujet et assorties d'une validation par le maire de la commune qui plaide l'erreur matérielle, nous lui avons demandé d'écrire à la CCCGC durant l'enquête	Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U. Modification du zonage.
116	ACONITO - DONJON	Parcelles ZB97 et ZB122. Dans le PLUI ces parcelles seront classées en zone A et ne permettront pas de construire une habitation or, la superficie des parcelles (508m² et 644m²) et leur configuration ne permettent pas de réaliser une quelconque exploitation de nature agricole. De plus, le terrain est viabilisé en eau et électricité. Je souhaiterais reconstruire l'ancien bâtiment pour créer une habitation. Demande que le PLUI rende possible la reconstruction d'une habitation au sein des hameaux lorsqu'un bâtiment était présent. Cela permettrait de conserver la configuration des hameaux anciens mais également d'offrir une possibilité de logement tout en conservant la taille et la densification actuelles de ces hameaux isolés. Demande à transmettre à la CCCGC 	Deux cas de figure sont possible : - Si le bâtiment en question était déjà à usage d'habitation, la réhabilitation ou la restauration est possible, en respectant les spécificités architecturales d'origine. - Si le bâtiment avait anciennement un usage agricole (par exemple une grange), avait un intérêt patrimonial et ne contraindrait pas une activité agricole, elle doit faire l'objet d'un pastillage spécifique pour permettre son changement de destination vers de l'habitation. Le bâtiment en question doit présenter une structure saine et ne doit nécessiter qu'une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction). Dans ce cas de figure, il sera nécessaire de faire la demande de pastillage à la commune ou à la communauté de communes, qui étudiera le dossier et pourra éventuellement intégrer le pastillage dans une prochaine évolution du document d'urbanisme.
165	TRIBALLEAU Benoit	Les parcelles AI 40-47-48-49 et 53 sont actuellement totalement en zone U. Au PLUI, elles comporteraient des secteurs classés N. Les propriétaires veulent que le maintien de la situation actuelle. la mairie de Bois-de-Céné aurait donné son accord 	Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U. Modification du zonage.
193	VERONNEAU Yvette	Demande que sa parcelle AA 90 à BOIS DE CENE soit maintenue en zonage 1AUP au lieu du zonage envisagé Ap. Le PLUI divise ce terrain en U et N dans le projet. Le Maire aurait donné un accord verbal pour la société AXIOME. Demande à transmettre à CCCG.	Cette parcelle est localisée en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante. Un classement en AU ne peut être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les 10 prochaines années. Pas de modification.
199	Anonyme	Le contributeur anonyme 199 demande à ce que le fond de la parcelle 75 (pourrait être AB 75 à BOIS DE CENE carte jointe) soit constructible pour ses enfants. Demande à transmettre à CCCG. 	Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U. Modification du zonage.
222	DELAHAIE Julie	Propriétaire de la parcelle ZN86, demande le pastillage d'une grange en vue d'un changement d'utilisation.	La grange sera pastillée pour permettre son changement de destination, car elle répond aux différents critères définis. Pastillage de la grange.
225	CHABIRAND, Olivier	Analyse sur l'intérêt d'autoriser l'aménagement des hameaux.	N'appelle pas nécessairement de réponse
231	DUFAU Jean-Charles	S'étonne du zonage partiel en NP de la parcelle AI 53 à BOIS DE CENE alors que rien n'existe selon elle pour justifier ce classement restrictif. La famille évoque la nécessité de "ne pas gaspiller de surface constructible ... dans le centre bourg".	Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U. Modification du zonage.

250	Yoann GRALL, Maire de Bois-de-Céné	Texte rédigé par le maire de Bois-de-Céné et destiné au président de la CCCGC manifestant son opposition au projet d'agrandissement de la zone du Vendéopôle, et demandant le retrait du projet. Quelle est la position de la CCCGC sur cette demande forte	L'orientation industrielle du Parc Industriel Loire Vendée Océan est maintenue, afin de pouvoir y accueillir et renforcer des entreprises participant à l'attractivité économique et industrielle du territoire.
267	FORTIN Christian	Demande que des parcelles situées au lieu-dit La Marchoirie à Bois-de-Céné, au regard de leur implantation, de pistes cyclables et de la présence d'arbres remarquables, et d'un intérêt touristique évident du fait de bâtiments très anciens, soient classées en zone AT au PLUI, et que leur environnement limitrophe soit classé N. Classées en zone A au PLU. 	Aucun STECAL AT ne sera créé car l'outil n'est pas adapté (absence d'un projet touristique impliquant des extensions). Considérant leurs caractéristiques, les parcelles citées seront classées en NP. Les arbres remarquables ne seront pas identifiés, car en dehors des secteurs U et AU, l'ensemble des sujets sont protégés par l'OAP trame verte. Les bâtiments cités seront classés « immeubles bâtis remarquables », et la grange située parcelle ZB 81 pourra faire l'objet d'un changement de destination. Modification partielle.

Commune de BOUIN			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
60	CROCHET Jean-Yves	propriétaire de la parcelle B 158 à BOUIN souhaite construire/aménager un hangar à fourrage et /ou un abri pour bétail sur cette parcelle en zonage Aepr. Le cadastre fait apparaître une construction existante. Même question pour la parcelle D 236 à BOUIN. exploitée par EARL L'Aubretière Questions à poser à CCCG. 	Parcelle B 158 : n'est pas en Aepr mais en Ap, les bâtiments agricoles sont autorisés sous réserve de répondre aux règles écrites du PLUi. Parcelle D 236 : classée en Aepr, certains projets agricoles sont possibles sous réserve de répondre aux règles écrites du PLUi.
260	FUSTER Manuel et Dolores	Propriétaire de la parcelle AB 120 à BOUIN demande ce que représente le zonage nouveau de sa parcelle au PLUi. Sur le plan, ce terrain constituerait une dent creuse avec des servitudes liées au patrimoine tout en restant constructible. Un éclairage plus précis est sollicité auprès de CCCG.	La parcelle AB 120 est zonée en U (zone constructible).
261	BARRETEAU Mariel	Demande à diviser la parcelle AD 53 pour une maison et AD 128 à diviser pour un bâtiment industriel 	Ces deux terrains sont constructibles (AD 53 en U pour l'habitat et AD 128 en Ue pour l'économie).
262	BAUD Nicolas	Question portant sur la pertinence d'un choix d'emplacement réservé pour un ouvrage public. Parcelle AD28 	La commune a souhaité positionner cet emplacement réservé pour un futur projet de création de logements, en connaissance des contraintes du terrain. Si un projet se concrétise, il prendra en compte ces différentes contraintes.
263	TESSIER Cédric	Contribution portant sur le classement d'installations ostréicoles en zone Aepr. 	Les parcelles mentionnées (H 1310,1311,1600,1584) sont bien classées en Aepr. Se reporter au règlement lié à cette zone Aepr pour avoir toutes les informations quant aux prescriptions, les constructions sont possibles sous conditions. Les parcelles H 1123, 1752, 1755 et 1756 sont zonées en Aeprx, où les constructions nouvelles liées à l'aquaculture marine ne sont pas autorisées. Pas de modification.

Commune de CHALLANS			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCP LC
3	SERIN Rolande	Des travaux d'évacuation des eaux pluviales ont été effectués en 2014 sur les parcelles CR71 et 273 qui ont eu pour conséquence de concentrer des masses d'eau au niveau de la parcelle CR48. Cette situation a fait l'objet de l'envoi de nombreux courriers à la mairie. Des travaux de constructions sont en cours sur la parcelle limitrophe CR111. Quels sont les dispositifs d'évacuation des eaux prévus ? D'autres projets de construction sont-ils prévus ?	Le projet de PLUi limite les possibilités de nouvelles constructions par rapport au PLU en vigueur sur ce secteur, ce qui devrait éviter d'accroître la problématique des eaux pluviales. D'autre part, des emplacements réservés pour la création de bassins tampons d'eaux pluviales sont également mis en place au PLUi.
4	ERCEAU Michel	Parcelle AK117, en zone UC dans le projet, Les constructions sur cette parcelle sont très anciennes, entre 1951 et 1958. Personne handicapée, qui demande s'il est envisageable une modification du zonage ou du règlement du PLU concernant la zone UC (§UC7) où est située sa parcelle, pour lui permettre d'aménager une annexe et une volière.	En zone urbaine U, la distance par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
7	LEGRAND Philippe	Parcelle BV21 : demande de changement de zonage de NP en U Parcelle BV60 : classée en U : possibilité de procéder à des divisions parcellaires 	BV 21 : la parcelle est grevée d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un bassin d'orage. BV 60 : la parcelle zonée en N ne peut pas faire l'objet de division parcellaire. Les annexes ou extensions à l'habitat sont cependant possibles sous conditions. Pas de modification.
10	ERCEAU Franck	Parcelle ZN21 Les propriétaires contestent le classement en Np d'un terrain actuellement classé 2AUE pour lequel ils ont entamé depuis 2019 des démarches. Ils souhaitent qu'une partie du terrain soit classé 1AUE 	Un classement en AU ne peut être envisagé car excédant le gabarit défini par la collectivité au regard du besoin en espace économique. De plus, la parcelle présente une richesse environnementale qu'il convient de préserver. Pas de modification.
11	ERCEAU Franck	M. et Mme ERCEAU demandent un changement du projet de classement en zone A de leur terrain sis à Challans cadastré E1866 en STECAL NI pour un projet de mobiles home  de loisirs. Quelle est la position de CCCGC ?	Sans projet abouti, la collectivité ne peut envisager la création d'un STECAL. De plus, cette parcelle est située en zone de carrière. Pas de modification.
13	Foncière des Parcs	Foncière des parcs demande le maintien du zonage en secteur économique pour les parcelles cadastrées AT 131, AT 132, AT 223, situées 155 rue Carnot, CHALLANS. Un permis a été délivré sur ces terrains pour un hôtel, ce PC doit être modifié, ce qui ne serait plus possible avec le nouveau classement. Il peut s'agir d'une erreur matérielle de classement. Il est demandé à la CCCGC de vérifier ce point et de procéder à l'ajustement si nécessaire	L'espace de périphérie défini dans l'OAP commerce sera étendu sur ce secteur. Modification de l'OAP commerce et du périmètre de la zone Ue.

			
15	Corcaud-Molle	La famille CORCAUD-MOLLE possède les parcelles 280, 373, 374 et 375 qu'elle souhaite diviser en lots en vue de faciliter la construction de maisons. Avec l'aide de la société SAFTI, elle a sollicité des certificats d'urbanisme en 2023 (pièces jointes). Cependant dans un courrier du 22 décembre 2023, la famille CORCAUD-MOLLE concentre sa demande sur les parcelles 280 et 375 pour demander qu'elles soient classées en zonage constructible contrairement au projet de PLUI. L'argumentaire se base sur la situation des deux parcelles placées entre des terrains en cours de construction constituant alors une dent creuse sur rue, sur la viabilisation existante et sur l'accès direct à la voie de desserte. Compte tenu des éléments fournis, la question du changement de zonage doit être posée à CCCG. 	La parcelle AS 280 est d'ores et déjà constructible. La parcelle AS 375 sera passée en zone U en alignement de la parcelle 280, le fond de parcelle passant en Np afin de conserver une zone tampon par rapport à la zone d'activité économique. Modification partielle.
21	JOLLY Patrick	Parcelles BP147 et BP148 Actuellement classées U qui font l'objet d'un certificat de d'urbanisme prorogé jusqu'en janvier 2025. Suite à intervention de la mairie de Challans, la future classification doit être clarifiée. 	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : • de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, • de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, • de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Pour donner suite aux remarques du Préfet et afin de répondre à la demande d'une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d'une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l'image de la zone A (création de nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions. Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.
28	RABOISSON Alain	Parcelle BP 148 située 26 rue Maryse Bastié Classée actuellement en zone U, sera classée au futur PLUI en zone A. L'ensemble du secteur pavillonnaire a été reclassé à l'identique. Les propriétaires demandent le maintien de l'ancien zonage U. Avis de la CCCGC 	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : • de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, • de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, • de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Pour donner suite aux remarques du Préfet et afin de répondre à la demande d'une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d'une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l'image de la zone A (création de nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions. Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.
29	PEYREGA marie Noelle	Parcelles DC168, DC8, DC 216 (classées au PLU en zone A) et DC1 (zone N). Aucune activité agricole actuellement, et ne sera possible compte tenu de la proximité de zones urbanisées ; ferme non reprise. Demande que les parcelles DC168, DC8, DC 216 soient classées en zone U.	Un classement en U ou AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini par la collectivité au regard du besoin en espace économique. Pas de modification.

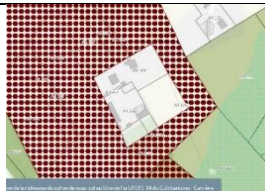
			
35	NAGEL pour Foncia	Madame NAGEL du cabinet FONCIA demande à ce que la parcelle AS 518 de CHALLANS puisse être divisée et passer de N en U vu sa surface de plus de 5000 m² qui était obligatoire auparavant pour construire. Plusieurs documents joints argumentent son raisonnement (situation près de lotissement, taille de la parcelle, respect de la nature, permis de construire en cours, certificat d'urbanisme demandé, ...). Question à poser à CCCG sur les arguments de FONCIA et les documents joints 	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : - de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, - de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, - de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Pour donner suite aux remarques du Préfet et afin de répondre à la demande d'une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d'une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l'image de la zone A (création de nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions. Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.
36	JOUBERT	La famille JOUBERT détient 4 parcelles (BY 134 135 117 120) à CHALLANS sur lesquelles elle a des projets de construction ou d'aménagement, ayant fait des travaux de raccordement. Elle demande les règles qui ont présidé à la délimitation des zones les concernant car elle les estime arbitraires ou sans justification. 	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : - de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, - de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, - de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Pour donner suite aux remarques du Préfet et afin de répondre à la demande d'une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d'une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l'image de la zone A (création de nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions. Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.
39	SALUN pour le Groupe BIGARD	La société BIGARD, propriétaire d'un ensemble de parcelles d'un site industriel abandonné et situées à CHALLANS demande un reclassement en zone mixte sur le PLUI au lieu de UE afin d'être transformées en ensemble pavillonnaire. La situation de ces parcelles (dont certaines classées en N ou réservées par le projet gênant un éventuel aménagement pavillonnaire) au milieu d'un grand ensemble de lotissements pose la question à CCCG de reconsidérer le zonage envisagé 	Demande refusée à ce stade. Au regard de l'absence d'éléments programmatiques plus précis et de la nécessité d'une réflexion plus approfondie sur les possibilités de reconversion du site, la collectivité souhaite maintenir un classement en Ue pour l'approbation du PLUi. Un passage en zone à vocation d'habitat (potentiel d'au moins 300 logements au vu de la surface ciblée) serait susceptible de remettre en cause l'équilibre général du PLUi en matière d'offre en logements. Pas de modification.
40	NAGEL pour Foncia (Epoux CHAUVIN)	Les époux CHAUVIN représentés par FONCIA propriétaires de la parcelle AS518 de 4000 m² à CHALLANS demandent de pouvoir diviser leur terrain classé A par le PLUI. L'obligation passée de construire sur des surfaces d'au moins 4000 m² ne se justifie plus au regard de la densification urbaine souhaitée et ils voudraient se défaire de 1500 m² à reclasser en U. Question de reclassement à poser à CCCGC	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : - de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, - de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,

48	BESSAU Martine	Parcelle CI 10 actuellement classée U pour les 4/5èmes et N pour le reste ; serait entièrement classée N. Demande : maintien de la situation antérieure. 	Le choix de zonage Np permet la préservation d'espaces paysagers et environnementaux plus fragiles. Néanmoins, il est possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Pas de modification.
49	Mme. LESAGE Camille & M. BARTEAU Romain	La contribution porte sur une demande d'augmentation du pourcentage constructible sur la parcelle CW301, classée en zone U, de 25% à 50%	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : - de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, - de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, - de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Pour donner suite aux remarques du Préfet et afin de répondre à la demande d'une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d'une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l'image de la zone A (création de nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions. Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.
50	THIBAUD Sébastien	Contestation du classement en zone A d'un terrain non bâti actuellement en zone U. (parcelle 47BE224) Les arguments entendables sont développés dans les documents joints. 	L'ensemble de la parcelle sera classé en zone U, en lien avec le permis de construire déposé le 8 mars 2024. Modification du zonage.
53	BENETEAU Didier et Catherine	Propriétaires de la parcelle CX 427 (et non 457 inexistante) à Challans demandent à ce que leur terrain puisse passer de A en zonage U vu sa situation de dent creuse (terrain en drapeau) selon eux et insérée entre des terrains construits. Demande à examiner par CCCG. 	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : - de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, - de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, - de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Pour donner suite aux remarques du Préfet et afin de répondre à la demande d'une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d'une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l'image de la zone A (création de nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions. Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.
54	PILLET André	Madame PILLET Andrée s'est rendue à la permanence de la CE à CHALLANS pour connaître le zonage des parcelles BM 38 et BM218. Le projet de PLUI les classe en UE sur GEO CHALLANS.	Ces parcelles seront classées en U.
56	MERCERON Christian	Monsieur Christian MERCERON propriétaire de la parcelle D 1424 à CHALLANS (l'Etable de la Coutancelière) demande le zonage de son terrain dans le projet. Question à poser à CCCG.	Cette parcelle sera classée en zone agricole.
57	Association Syndicale de l'Aubépine	L'association syndicale de l'Aubépine à Challans demande à ce que ses parcelles BC 65 BC 93 BC 100 BC 211 et BC 213 situées au milieu du lotissement et offrant un cadre naturel soient préservées pour l'avenir par un zonage unique N (protégée) afin d'éviter un dévoiement de cet espace zonée en Np et U actuellement. Demande à soumettre à CCCG.	L'ensemble des espaces verts du lotissement seront classés en zone Np. Modification du zonage.

			
58	PILLET Gilles	Monsieur Gilles PILLET propriétaire de la parcelle F 1885 à Challans demande un réexamen du zonage A prévu dans le PLUI en U comme cela s'est fait dans le passé pour la parcelle F1886 voisine divisée en F 2961, F 3113 (?) et F 3114 (?) pour être construite. Il évoque une faute datée de 20 ans sur un zonage décidé "d'un coup de crayon", dont la rectification a été refusée par les représentants actuels de CCCG. Cependant le zonage A semble justifié vu la configuration du secteur. Situation à soumettre à CCCG. 	Parcelle zonée en A dans le futur PLUi, zonage qui n'autorisera pas de nouvelle construction, excepté des annexes et extensions mesurée. Pas de modification.
59	BURGAUD Agnès et Alain	Madame BURGAUD Agnès au 5 rue de la Chapelle à Challans demande le reclassement de la partie de son terrain (au nom de son mari décédé) classée A en U, évoquant la séparation en deux par une haie et l'impossibilité d'entretenir un grand terrain vu son âge. Il semble qu'il s'agisse de la parcelle AS 213 classée A alors que la maison de madame BURGAUD est AS 212 restée en U. Avis de la CCCGC 	Au regard de sa situation pouvant s'apparenter à une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine, une partie de la parcelle AS 213 sera classée en U (en front de rue, à l'alignement du zonage U de la parcelle AS 273). Modification partielle.
63	NAGEL Stéphanie (FONCIA)	Cette demande se rapproche des contributions 35, 40 et 41 qui concernent ce chemin des Viollières à CHALLANS où se mélangent constructions et zonages sur des parcelles de 4000 m² comme exigé auparavant pour construire et parcelles déjà divisées pour construire et projets de division en sursis à statuer. Une clarification argumentée sur ces juxtapositions de situations est à demander à CCCG pour répondre au promoteur FONCIA (Mme NAGEL) qui rassemble les propriétaires mécontents du projet sur ce secteur. 	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : • de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, • de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, • de ne pas excéder le nombre de logement que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Pour donner suite aux remarques du Préfet et afin de répondre à la demande d'une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d'une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l'image de la zone A (création de nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions. Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.
64	Groupe foncier des Parcs représenté par M. Paul ALASCON	La demande porte sur l'inclusion dans le périmètre d'une OAP commerce des parcelles DD405, classée N, et DD34 classée UE. Quel est la position de la CCCGC. 	Demande refusée. Ce secteur n'est pas intégré dans les espaces de périphérie définis au SCoT et donc au PLUi. Pas de souhait de développement commercial sur ce secteur. Pas de modification.
65	AUBERT André	Futur classement en A des parcelles ZC2,116 et 194 qui ne permet pas de conduire un projet d'aménagement.Demandent de revoir ce classement	Cette parcelle est localisée en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante, de plus en prolongement d'un espace diffus qui n'est considéré ni comme bourg ni comme village. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les 10 prochaines années.

			Pas de modification.
67	MERCERON Christian	Parcelle D1424, au lieu-dit La Coutancelière. Demande de renseignement concernant la transformation d'un bâtiment utilisé jusqu'en 2018 pour un élevage de volailles en bâtiment d'habitation. Grange non indiquée sur le projet de PLUI. Demande en cours depuis 2020 pour un pastillage. Quel le point de vue de la CCCGC 	Ce bâtiment est déjà bien identifié comme pouvant changer de destination (étoile rouge - voir le plan ci-après). 
71	GRAVOUIL Ph	La famille GRAVOUIL propriétaire des parcelles BK 207 222 224 et 226 est en relation avec le groupement PICHET / ICF (aménageurs) pour lui vendre ces terrains constructibles situés au centre bourg de CHALLANS le long de la voie SNCF. Or les échanges avec la ville et le projet de PLUI semblent achopper compte tenu des contraintes sur les constructions de logements sur ce secteur soumis à l'OAP "Intensification et mixité" (voir tableau page 4 et plan page 6 de l'OAP) rendant hypothétique la rentabilité des scénarios projetés selon le contributeur. Une clarification sur la compatibilité des projets respectifs PLUI et PICHET / ICF est nécessaire de la part de CCCG pour répondre à la contribution GRAVOUIL. 	Il est demandé de créer 20 logements à minima sur ce secteur (OAP intensification) afin de répondre aux objectifs de sobriété foncière et d'intensification urbaine au sein des enveloppes urbaines des bourgs, objectif retranscrit dans les prescriptions du SCoT (% logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine). Le projet proposé devra être compatible avec l'OAP. Pas de modification.
76	Maître BOILEAU pour SCI BIM	Maître BOILEAU au nom de la SCI BIM conteste juridiquement et techniquement le règlement du PLUI en ce qu'il empêche la division de deux parcelles BC 204 205 à CHALLANS pour des implantations commerciales. Or le secteur en zonage U du PLUI, l'OAP "Commerce" et le SCOT/DAAC s'agissant de centralité (sinon de périphérie) semblent autoriser ces implantations nouvelles de commerces, d'autant plus que l'espace est déjà consacré aux activités commerciales (bâtiments et parkings). Les certificats d'urbanisme refusés ou acceptés paraissent contradictoires à Maître BOILEAU, qui évoque une illégalité flagrante dans la rédaction du règlement alors que les éléments pratiques devraient favoriser l'arrivée de nouveaux commerces. Une clarification de CCCG doit répondre à l'argumentation de maître BOILEAU sur l'avenir possible de cette division parcellaire commerciale en zone U du PLUI. 	Demande refusée. Ce secteur n'est pas intégré dans les espaces de périphérie définis au SCoT et donc au PLUi, dans l'objectif de ne pas disperser le commerce hors des centralités et espace de périphérie, Pas de souhait de développement commercial sur ce secteur. Pas de modification.
79	DUPE	Monsieur DUPE exploitant agricole du GAEC La Gérie sur les parcelles D 1361, 933, 1363, 934, 935 s'oppose au classement en NGV des terrains qu'il entretient et consacrés à l'alimentation de ses bêtes. Il évoque la protection des terrains agricoles exploités de plus. Question à poser à CCCG sur le futur zonage NGV.	Ce zonage répond à la nécessité d'accueillir les gens du voyage sur le territoire, selon les exigences du schéma départemental. D'autres propositions de terrains n'ont pas pu être validées pour des raisons de sécurité ou environnementales. Pas de modification.

			
80	LEROUX	propriétaire d'une parcelle construite BT 171 en zonage UC a acquis en 2019 la parcelle voisine BT 619 classée également UC pour agrandir son terrain. Or le PLUI envisage un zonage N sur BT 619 alors que la clôture regroupe les deux parcelles constituant un seul périmètre. Question à poser à CCCG sur le changement de zonage envisagé pour la parcelle BT 619. 	La parcelle BT 619 sera classée en zone U. Modification du zonage.
83	Atlantic-Juris pour SCI BIM	Le Cabinet Atlantic-Juris revient dans un mémoire complet sur le litige qui oppose la SCI BIM à la ville de Challans. Cette contribution est à rapprocher pour son analyse de la contribution n° 76 déjà traitée	Voir contribution 76 ci-avant
87	PILET Valérie	Les parcelles CK57 (937 m2) et CK59 (621 m2) sont classées en zone UC (qui correspond aux extensions périphériques de l'agglomération de Challans, occupées essentiellement par l'habitat pavillonnaire) de longue date et des dispositions en cas de succession ont été prises dans ce sens. Au PLUI, elles passeraient en zones A, ainsi que l'ensemble du secteur pavillonnaire qui les entoure. La parcelle CK14 est classée pour partie en zone AUc (3963 m2) et en zone UC (1698 m2). Au PLUI, elle passerait en zone NP (CK14). Les propriétaires demandent que ces zonages soient reconsidérés. 	Ce secteur au nord du chemin du Baudu sera repassé en zone U, de par ses caractéristiques urbaines et sa proximité avec l'enveloppe urbaine actuelle. Modification du zonage.
90	BREVIÈRE - CAP Développement	L'OAP "Huet" est un projet majeur de la ville de Challans. La demande porte sur des modifications substantielles de l'OAP et de son zonage. Il est demandé à CCCGC d'analyser ces demandes avec attention et d'y donner la suite qu'elle jugera opportune Points à traiter avec attention	Sur les différentes demandes, la collectivité : 1. Maintient la partie classée en UI (zone 'tampon' à vocation d'intérêt collectif) ; 2. Refuse d'admettre la construction d'un hôtel, le secteur n'étant pas défini comme un espace de périphérie ni de centralité ; 3. Est d'accord pour les modifications de mise en compatibilité des deux OAP, si les erreurs sont bien constatées. Modification partielle.
107	BONDU Pascal	demande de consolidation en Np de terrains N pour éviter les constructions par l'association syndicale des copropriétaires. Lotissement Les Aubépines 	L'ensemble des espaces verts du lotissement seront classés en Np. Modification du zonage.
112	LANGLOIS Frédéric	propriétaire de la parcelle AR 266 à CHALLANS demande à pouvoir changer la destination d'une grange située sur ce terrain, alors que le PLUI n'a pas marqué ce bâti d'une pastille. Un extrait cadastral joint désigne la grange en cause. Question du pastillage à poser à CCCG.	La grange sera pastillée pour permettre son changement de destination. Pastillage de la grange.

			
124	Famille MOURAIN	famille MOURAIN à Challans, découvrent ce jour que leurs terrains cadastrés DA82, 83, 84 et 85 actuellement constructibles et déjà divisés seront basculés en zone A au PLUi. Ils contestent ce projet de classement. La question sera posée à la CCCGC 	Espace qui a été considéré comme présentant une forme urbaine peu dense et à ne pas conforter même si une densification récente a été permise. Cela ne sera plus le cas afin de recentrer l'urbanisation dans les espaces plus centraux. De plus, un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini par la collectivité au regard du besoin en logement. Enfin, une partie de ces parcelles se trouvant en zones humides, la collectivité a donc fait le choix de les zoner en naturel afin de protéger ces zones humides et de conserver cette espace de respiration en cœur d'îlot. Modification pour un zonage N.
126	Anonyme	les propriétaires de la parcelle CB 233 à CHALLANS demandent à ce qu'elle soit constructible et divisible pour assurer les difficultés de la vie. Cette parcelle pourrait être une dent creuse vu sa surface et son inclusion selon le contributeur. Demande de zonage A à reconsidérer et à transmettre à CCCGC. 	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : - de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, - de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, - de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Pour donner suite aux remarques du Préfet et afin de répondre à la demande d'une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d'une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l'image de la zone A (création de nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions. Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.
127	RABALLAND Tonny	Propriétaire des parcelles CZ 296 et 298 à CHALLANS demande que ces terrains soient maintenus constructibles dans le PLUi puisqu'ils ont classés en UDA actuellement, qu'ils sont entretenus sur ses deniers et que des impôts fonciers sont réglés chaque année sur cette base. Demande à transmettre à CCCG. 	Ces parcelles, situées en extension d'enveloppe urbaine, ne sont pas bâties, et un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini par la collectivité au regard du besoin en logement. Pas de modification.
128	RABALLAND Stéphane	demande que ces parcelles CZ 297, 299, 301, 302 soient classées en U et non en N au PLUi. Cette demande est à rapprocher de la 127. La CCCGC est saisie de cette requête 	Ces parcelles, situées en extension d'enveloppe urbaine, ne sont pas bâties, et un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini par la collectivité au regard du besoin en logement. Pas de modification.
130	SCI Pauline de Lézardière et JH industries	Contribution identique à la 90	N'appelle pas de réponse
132	LEFEVRE	Les parcelles BW164 et 169, à Challans, sont actuellement classées en zone urbanisable et seraient au PLUi classées en zone agricole. Demande de maintien du zonage actuel.	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : - de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, - de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, - de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.

			Pour donner suite aux remarques du Préfet et afin de répondre à la demande d'une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d'une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l'image de la zone A (création de nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions. Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.
139	LELEU Virginie	Parcelle F2141 classée en zone Np. La propriétaire demande que le futur classement de son habitation en "Immeuble remarquable protégé" soit annulé au regard des contraintes induites par le règlement Demande à adresser à la CCCGC.	Après vérification par la collectivité, et au vu du faible intérêt architectural et patrimonial du bâti, la collectivité proposera la suppression de l'inscription du bâtiment en « immeuble remarquable ».
141	Anonyme	le contributeur anonyme souhaite connaître la justification du "passage de NH en U " de la parcelle BP 44 à CHALLANS. dans le PLUI, elle semble divisée entre une part U et une part N, tout en constituant une dent creuse manifestement. Le statut de cette parcelle est à clarifier (surface boisée ?) Question de zonage à poser à CCCG. 	Il s'agit d'une erreur matérielle. La parcelle sera classée en Np, au vu du caractère boisé du terrain. Modification du zonage.
142	LEFEVRE - Antigone Avocat pour consort GUIBERT	le cabinet ANTIGONE représentant les époux GUIBERT propriétaires des parcelles BW 164 et 169 à CHALLANS évoque une erreur manifeste d'appréciation du reclassement en A de ces terrains initialement destinés à la construction comme les documents joints l'indiquent. Le cabinet évoque un besoin de STECAL mais ces parcelles constituent plutôt une dent creuse déjà viabilisée dans une zone pavillonnaire. CCCG doit justifier son choix face à ce cabinet d'avocats. 	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : - de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, - de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, - de ne pas excéder le nombre de logement que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Pour donner suite aux remarques du Préfet et afin de répondre à la demande d'une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d'une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l'image de la zone A (création de nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions. Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.
152	TELLIET JérémY	Parcelle ZL21 située en zone urbanisable où sont identifiés des groupes d'arbres classés remarquables. Pour des raisons personnelles, les propriétaires souhaitent vendre une partie de la parcelle et supprimer certains arbres. Il ne semble pas y avoir d'arbres remarquables au PLUi Quel est l'avis de la CCCGC	Il y a bien un groupement d'arbres remarquables d'identifiés au PLUi Le caractère remarquable de ces arbres a été jugé suffisamment important pour être identifié et faire l'objet d'une protection particulière. Pas de modification.
153	BOUYEUX Claude	Parcelle DO 138, actuellement classée en zone U/UD (définition : zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées). Est prévue au PLU en zone N. Considérant les démarches et les dépenses engagées, les propriétaires demandent que la parcelle reste en zone constructible, comme la parcelle contiguë. 	La parcelle se trouve en extension urbaine. Et un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini par la collectivité au regard du besoin en logement. Il est important de mentionner que ces parcelles sont en outre identifiées en zone humide (de classe 3) à préserver. Pas de modification.
156	BABU Maxime (cabinet d'avocats Juris-Atlantic)	Le contributeur, un cabinet d'avocats défendant les droits du propriétaire de la parcelle, conteste la légalité du classement en zone A de ladite parcelle DD 1 actuellement en zone U et demande le maintien de la situation actuelle.	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : - de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, - de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, - de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.

		 Au-delà de cette parcelle, le cabinet d'Avocat dénonce les classements « illégaux » d'importants secteurs bâtis, jugeant cette démarche illégale. Une attention particulière de la collectivité devra être portée à ce mémoire.	De plus, de par son niveau inférieur à la route de Saint-Jean-de-Monts et sa proximité d'un cours d'eau et d'une zone humide, la collectivité a fait le choix de classer la parcelle en zone naturelle N, plus cohérent avec le milieu environnant. Modification pour un zonage naturel N.
157	GUIBERT	Doublon avec la 142 et la 159	N'appelle pas de réponse
159	GUIBERT	Doublon avec la 142 et la 157	N'appelle pas de réponse
164	Atlantic Juris - Société d'avocats	Doublon avec la 156 ci-dessus	N'appelle pas de réponse
171	Mme DE LA COTTE Nathalie et Mme GABORIT Valérie	Propriétaires des parcelles CK 57 et 59 à CHALLANS demandent que leurs terrains restent constructibles au lieu d'être zonés A dans le PLUI, vu leur emplacement, leur accessibilité et les constructions encerclant l'espace entretenu. Question à transmettre à CCCG. 	Ce secteur au nord du chemin du Baudu sera reclassé en zone U, de par ses caractéristiques urbaines et sa proximité avec l'enveloppe urbaine actuelle. Modification du zonage.
174	RABALLAND Anita	Doublon avec la 127	N'appelle pas de réponse
181	THIBAUD Sébastien	La parcelle BE223 est actuellement en zone U. Au PLUI, elle passerait ainsi que les parcelles qui l'entourent et qui ne sont pas construites en zone A. Le contributeur fait valoir un préjudice financier important que subirait une personne handicapée, et demande le maintien en zone U. 	L'ensemble de la parcelle sera classé en zone U, en lien avec le permis de construire déposé le 8 mars 2024. Modification du zonage.
189	GRAVELLEAU Martine	Les propriétaires des parcelles DI26 et 27 : - découvrent et s'opposent à la création d'un chemin piétonnier qui traverserait leurs parcelles, - demandent que la parcelle DI26 contiguë d'une zone pavillonnaire en zone U soit classée en zone U et non Np (parcelle classée au PLU 1AUh / zones à vocation d'urbanisation, comprenant des terrains peu ou pas équipés dont l'aménagement a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée), - s'étonne du classement des parcelles DK146 et 33 qui sont répertoriées comme zones humides, de la parcelle DK52 en zone U (actuellement en zone 2AUh), - et demande que soient précisées les dispositions qui régissent les zones N et A. 	L'emplacement réservé est prévu pour répondre à un besoin de favoriser les mobilités douces, et d'intérêt général. Cette parcelle est localisée en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les 10 prochaines années. Les identifications de zone humide de la parcelle en question relèvent des inventaires officiels, la construction y est possible sous réserve de compensations. La collectivité partage un constat d'erreur matérielle sur le classement en zone U des parcelles DK 50 et DK 52 localisées en retrait de l'enveloppe urbaine, et les reclassera en zone A plus adaptée au contexte environnant. Les dispositions qui régissent les zones N et A sont précisées dans le règlement écrit. Modification partielle.

			
190	NICOLEAU Sébastien NICOLEAU Elisabeth NICOLEAU André NICOLEAU Frédéric	Parcelle ZH 4, demandent un classement partiel en zone U au regard du positionnement et de l'histoire du terrain (zone 2 AU au PLU 	Cette parcelle est localisée en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les 10 prochaines années. Pas de modification.
194	Anonyme	Propriétaire de la parcelle CC 8 à CHALLANS demande que son terrain reste constructible comme il l'est aujourd'hui avant que le PLUI le place en zonage A. Demande à transmettre à CCCG.	La parcelle CC 8 sera zonée U sur la moitié bâtie, et Np en fond de parcelle, en cohérence avec la zone humide à proximité. Les extensions et annexes de l'habitation existante restent admises en zone Np sous conditions. Pas de modification.
195	Anonymes	Les contributeurs anonymes 195 demandent que leurs parcelles CA 85 et 87 à CHALLANS restent constructibles comme actuellement, alors que le PLUI projette de les placer en zonage A. Ces terrains pourraient constituer une dent creuse entourée de surfaces avec constructions et ils sont viabilisés et en bordure de voirie. Demande à transmettre à CCCG.	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : • de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, • de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, • de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Le secteur sera toutefois zoné en naturel N au regard des intérêts paysagers du secteur. Il sera possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Modification pour un zonage N.
196	MILCENT Bernard	Demande le classement patrimonial du séchoir à tuiles, relief historique d'une activité passée à CHALLANS chemin des tuiliers (emplacement exact non identifié sur le cadastre). Information à communiquer à CCCG.	Le séchoir à tuile situé sur la parcelle AS 540 sera classé en « petit patrimoine à protéger ».
197	Anonyme	Parcelle CK 599 à Challans : demande que la parcelle soit constructible	Ce secteur au nord du chemin du Baudu sera repassé en zone U, de par ses caractéristiques urbaines et sa proximité avec l'enveloppe urbaine actuelle. Modification du zonage.
198	Anonymes	ATLANTIC JURIS représentant les contributeurs anonymes 198 demande la constructibilité de la parcelle ZC 1 à CHALLANS en arguant de l'illégalité du zonage A du PLUI et de la mauvaise appréciation des caractéristiques de ce terrain auparavant en 2 AUH. Demande à soumettre à CCCG avec l'argumentation de l'avocat. 	Espace qui a été considéré comme présentant une forme urbaine peu dense, ne répondant aux critères de village, et à ne pas conforter même si une densification récente a été permis. Cela ne sera plus le cas afin de recentrer l'urbanisation dans les espaces plus centraux. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les 10 prochaines années. Pas de modification.
201	Atlantic-Juris pour Gérald et Roselyne DURAND	Contribution d'avocat à rapprocher des N° 76, 156, 202 qui conteste pour ces clients la légalité des classements en zone A des terrains actuellement en zone constructibles Parcelle ZC 1. Doublon de la 206	Espace qui a été considéré comme présentant une forme urbaine peu dense, ne répondant aux critères de village, et à ne pas conforter même si une densification récente a été permis. Cela ne sera plus le cas afin de recentrer l'urbanisation dans les espaces plus centraux. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les 10 prochaines années. Pas de modification.

202	Atlantic-Juris pour MERLET Jean-Paul	Contribution d'avocat à rapprocher des N°CA 85 76, 156, 201 qui conteste pour ces clients la légalité des classements en zone A des terrains actuellement en zone constructibles Parcelles cadastrées CA 49 et CA 163 situées 34 chemin de la Coëtière à Challans. Doublon de la 207	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : - de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, - de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, - de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Le secteur sera toutefois zoné en naturel N au regard des intérêts paysagers du secteur. Il sera possible de construire des annexes et extensions sous conditions.
203	LEMAITRE Georges	Le contributeur argumente qu'aucune étude récente n'a confirmé la présence d'une zone humide sur sa parcelle (CC 166) pour demander que son classement en zone humide 3-4 soit révisé.	Les identifications de zone humide de la parcelle en question relèvent des inventaires officiels, initiés par le SAGE et validés par le Commission Locale de L'eau. Pas de modification.
205	VOISIN Julien	Propriétaire de plusieurs parcelles situées au 230 route des sables à CHALLANS (section G parcelles 1052 / 1053 / 1407 /1198 / 1200 / 1202 / 1204 actuellement en UDb et reclassée en A. Le propriétaire des parcelles a entrepris la réhabilitation des bâtiments existant en vue de les transformer en logements. Il a obtenu un certificat d'urbanisme et les travaux sont en cours. Il demande que les bâtiments soient reclassés en zone U. 	En A et N, la réhabilitation des bâtiments existants est autorisée, les extensions mesurées et les annexes également sous conditions. Le certificat d'urbanisme est favorable mais fait mention d'un possible sursis à statuer. Le projet n'a pas prévu de changement de destination pour ces bâtiments. Pas de modification.
206	Atlantic-Juris	Mail en doublon de la 201	N'appelle pas de réponse
207	Atlantic-Juris	Mail en doublon de la 202	N'appelle pas de réponse
208	GADAIS Christophe et Arnaud	Modification zonage parcelle DM 9 et DM 46 pour une cohérence avec le futur découpage parcellaire et avec le projet d'extension commercial Demande de classement des parcelles DM39-40 en Ua pour réaliser du R+2	Modification du zonage 1AUe Pas de modification du zonage Ua pour conserver la cohérence avec le contexte résidentiel
227	Anonyme	Le propriétaire de la parcelle CZ36 actuellement classée en U (4396 m2) et Np (2694 m2) et qui devrait passer en zone N demande que la situation actuelle soit maintenue.	Ces parcelles, situées en extension d'enveloppe urbaine, ne sont pas bâties, et un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini par la collectivité au regard du besoin en logement pour les dix prochaines années. Pas de modification.
228	QUARTZ AVOCATS pour JOLLIVET David	Le propriétaire d'un ensemble de parcelles actuellement classées en zone UC conteste la pertinence juridique de les classer en zone A au PLUI et demande le maintien de la situation actuelle. 	Les parcelles DL 106 / DL 107 / DL 112 et DL 116 seront classées en U, de part leur continuité urbaine avec les parcelles voisines. Il est précisé qu'une habitation récemment réalisée n'apparaît pas sur le plan cadastral sur la parcelle DL 112. Les parcelles DL 109 et 115 sont considérées comme formant une extension de l'enveloppe urbaine. Une majeure partie est cultivée. Son classement en zone A est justifiée. Modification partielle du zonage.
230	JAUNATRE Gérard	Propriétaire dont la parcelle actuellement en zone U passerait en zone N. A reçu un certificat d'urbanisme favorable en février 2024. Demande le maintien en zone U. 	Cette parcelle est classée en Np car elle se trouve au sein du périmètre de protection rapprochée du captage de la Vérie. Les extensions mesurées ainsi que les annexes sont toutefois autorisées sous conditions. Le certificat d'urbanisme fait mention d'un sursis à statuer si un permis est déposé. Pas de modification.

232	PASQUIER Président - PBG IMMO	Projet immobilier d'importance très significative, engagé depuis 2007, visant à la création d'un quartier nouveau au nord-nord-ouest de Challans ; terrains classés 2AU au PLU. Au PLUI, ces terrains sont classés en zone N. Nota : les quartiers contigus des Taraudières, Aubert 1 et 2, Griselain et L'Espérance actuellement en zone UD (zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées) passeraient en zone Agricole. Ce classement peut-il être revu 	Espace qui a été considéré comme présentant une forme urbaine peu dense, ne répondant aux critères de village, et à ne pas conforter même si une densification récente a été permise. Cela ne sera plus le cas afin de recentrer l'urbanisation dans les espaces plus centraux. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements ou pour les 10 prochaines années. Pas de modification.
233	FOUQUET - Conseiller immobilier NOOVIMO	La société NOOVIMO demande s'il est possible de construire une maison sur la parcelle BN 448 en zonage U à CHALLANS au regard des obligations concernant la séparation entre la voirie et les constructions (3 mètres) étant donné la taille réduite de la parcelle (voir plan d'implantation communiqué par NOOVIMO). Cette demande relève du service urbanisme et est hors champs de l'EP	N'appelle pas de réponse
234	QUARTZ AVOCATS pour JOLLIVET	Doublon avec la 228	N'appelle pas de réponse
239	PAJOT Marie- Josèphe	Demande que son terrain référencé CY 378 à CHALLANS reste constructible dans le lotissement qui l'entoure au lieu du classement Np envisagé dans le PLUI. Elle a engagé des travaux de viabilisation et réglé des impôts fonciers pour conserver le droit à construire dans un secteur pavillonnaire exclusivement. Demande à soumettre à CCCG. 	Le Permis d'Aménager est déjà réalisé, il n'y a donc pas de nécessité de le passer en zone U. Le zonage Np permettra des extensions et des annexes sous conditions. Pas de modification.
242	GUIBERT Christian	Contestation du classement en zone A de deux parcelles situées dans une zone U pavillonnaire Doublon avec 142, 147, 157, 159.	N'appelle pas de réponse
247	Anonyme	Parcelle 47D1311 (La Flocellière) classée U qui passerait en N alors qu'une maison y a été construite depuis moins de 3 années	Si l'habitation est existante, les extensions et annexes seront possibles sous conditions. Le gabarit alloué à la commune ne permettra toutefois pas un zonage en U, car elle est en extension de l'enveloppe urbaine. Pas de modification.
253	LELUC Laurent & Claire	Plan cadastral à mettre à jour : la parcelle D257 a été scindée en deux, DO1434 et DO1435 Les contributeurs exposent leur situation personnelle inextricable au regard d'une part de la conduite de leur projet de construction à Challans gagé sur la vente d'un bien à Nantes, et d'autre part du classement de leur parcelle en zone N alors qu'elle est classée en zone U et qu'ils sont titulaires d'un PC en cours de validité. Quelle solution propose la CCCG. 	Si le permis de construire est validé, les propriétaires ont 3 ans pour commencer les travaux. Une fois la maison construite, les extensions et annexes seront permises sous conditions en zone agricole. Le gabarit alloué à la commune ne permettra toutefois pas un zonage en U car elle se trouve en extension de l'enveloppe urbaine. Pas de modification.

			
254	PONTOIZEAU Alexandre	Ayant droit de la parcelle CH 214 à CHALLANS demande à ce que ce terrain reste constructible (au lieu du zonage A par le PLUI) compte tenu qu'il constitue une véritable dent creuse au milieu d'un secteur pavillonnaire complètement viabilisé. De plus pour marquer cette viabilisation, il propose de constituer un accès sur un terrain familial pour compléter les caractéristiques de la parcelle encerclée par des terrains avec constructions. Demande à soumettre à CCCG avec ses justifications. 	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : - de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, - de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, - de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Le secteur sera toutefois zoné en naturel N au regard des intérêts paysagers du secteur. Il sera possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Pour donner suite aux remarques du Préfet et afin de répondre à la demande d'une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d'une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l'image de la zone A (création de nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions. Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.
256	Anonyme	Le contributeur anonyme 256 signale que sur les plans de zonage du PLUI, les Emplacements réservés prévus pour le contournement Sud-Ouest de CHALLANS ne sont pas continus et ne rebouclent pas sur la route départementale existante. Il semble qu'il s'agit d'une erreur graphique. Observation à communiquer à CCCG.	Il s'agit en effet d'une erreur graphique, la portion manquante de cet emplacement réservé sera rajoutée.
257	L Aidin Serge	Propriétaire de la parcelle BW174 à Challans demande le maintien de son terrain en zone constructible et non son placement en zonage A. En effet, il a donné à la commune la parcelle BW 173 devant chez lui pour agrandir la voirie et sa parcelle constitue maintenant une véritable dent creuse dans l'alignement urbain actuel, visible sur photo et sur plan. Demande à soumettre à CCCG. 	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : - de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, - de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, - de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Le secteur sera toutefois zoné en naturel N au regard des intérêts paysagers du secteur. Il sera possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Pour donner suite aux remarques du Préfet et afin de répondre à la demande d'une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d'une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l'image de la zone A (création de nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions. Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.
259	BRETIN Jean-Louis	Propriétaire de trois parcelles CW 312 CW 314 et CX 73 à CHALLANS demande que ces parcelles classées par le PLUI en A (ou Nr couleur à vérifier) restent constructibles, le contributeur ayant déjà un CU sur les deux premières et souhaitant diviser la troisième pour revente vu sa taille. A noter : les parcelles CW 312 et 314 peuvent constituer une dent creuse vu leur emplacement entouré de terrains construits. Demande à soumettre à CCCG.	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : - de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, - de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, - de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Le secteur sera toutefois zoné en naturel N au regard des intérêts paysagers du secteur. Il sera possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Pour donner suite aux remarques du Préfet et afin de répondre à la demande d'une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d'une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l'image de la zone A (création de nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions. Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.

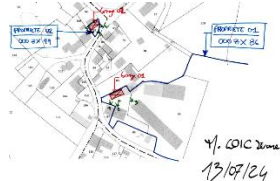
266	RENAUDINEAU André	Parcelles actuellement urbanisables qui seraient classées A (DO189) et N, et se retrouveraient en position de dent creuse. Demande que la DO189 et une partie de la DO120 soient classées urbanisables. 	La parcelle DO 189 sera intégrée à l’enveloppe urbaine et classée en U, car il s’agit d’une dent creuse. En revanche, la collectivité n’envisage pas de procéder à la modification pour la parcelle DO 120 qui se trouve en extension de l’enveloppe urbaine, afin de ne pas excéder le gabarit alloué à la commune pour le nombre de logements sur les dix prochaines années. Modification partielle du zonage.
271	PAJOT Joël et Annick	Doublon de la 137	N’appelle pas de réponse
281	BOURCIER Thibault et Coralie	Propriétaire de deux parcelles (CB 29 et 30) en zone urbaine actuellement classées en zone U. Au PLUI il est prévu de changer de zonage une grande partie du quartier et de le classer en zone A. Le contributeur s’élève contre ce futur classement et demande le maintien de la situation au PLU, et demande des explications. 	Parcelle qui s’intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : • de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant, • de recentrer l’urbanisation et l’accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements, • de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années. Le secteur sera toutefois zoné en naturel N au regard des intérêts paysagers du secteur. Il sera possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Pour donner suite aux remarques du Préfet et afin de répondre à la demande d’une meilleure appréciation du caractère urbain par le biais d’une nomenclature plus adaptée, la collectivité modifiera le zonage A pour le transformer en Ud, secteur restant sur une constructibilité limitée à l’image de la zone A (création de nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l’habitat, sous conditions. La collectivité constate une erreur de tracé sur la parcelle CB30. Cette dernière, qui correspond à l’accès de la parcelle CB29 déjà bâtie) sera entièrement classée en zone Ud. Modification pour un zonage Ud sur les deux parcelles.
282	ARIES Bruno	Le contributeur annonce son intention d'aménager la parcelle CM112 (à confirmer) située derrière son restaurant avec des chalets et autres pour accueillir ses clients. Cette parcelle est classée au PLUI en zone Np avec zone humide. 	Au regard de : - l’ampleur du projet, - sa consommation d’espace naturel, - l’insuffisance des éléments programmatiques transmis, - l’intérêt collectif limité, - la nécessité d’analyser plus finement ses impacts environnementaux (le terrain est situé aux abords d’un corridor écologique), dans une logique de démarche Eviter-Réduire-Compenser, la collectivité n’est pas en mesure de répondre favorablement à la demande à ce stade. Une procédure d’évolution du PLUI pourra être mise en œuvre ultérieurement. Pas de modification.

Commune de CHATEAUNEUF			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
61		Serait-il possible SVP de connaître la destination de la parcelle AC65 de Châteauneuf classée 1AUL qui est réservée à ce jour pour un équipement d'intérêt collectif. 	La parcelle AC 65 est destinée à accueillir un équipement d'intérêt général pour accompagner le développement des besoins de la commune.
66	RENAUDIN Isabelle	Demande de renseignement concernant la parcelle AE 27, située 41 rue Rivaudeau à Châteauneuf, qui reste classée en zone urbanisable. Une division de terrain peut-elle être envisagée	La parcelle AE 27 est située en zone urbaine U, et la division de parcelle en vue de bâtir y sera autorisée.
168	MENANT Jacky	Parcelle située au lieu-dit Le Lambourg à l'ouest de Châteauneuf, identifiée AH63. Vérification du zonage du PLUI car le contributeur présente un parcellaire différent. Parcelles qui restent en zone A qui s'étend à la zone Nh située actuellement à faible distance.	Espace qui a été considéré comme présentant une forme urbaine peu dense, ne répondant pas aux critères de village, et à ne pas conforter, dans l'esprit de recentrer l'urbanisation dans les espaces plus centraux. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini par la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les dix prochaines années. Pas de modification.
210	VRIGNAUD	Parcelles 1336 et 1279 au lieudit Les Châtaigneraies, Changement d'utilisation d'une grange en zone A. Non pastillée 	Cette grange répond aux critères d'identification. Elle pourra donc faire l'objet d'un changement de destination. Etoile ajoutée sur cette grange.
243	CHEVRIER Christophe	Demande de transformation de vieilles granges sans emploi en habitation. (B 1950) 	Cette grange ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination car elle se trouve à proximité d'une exploitation agricole en activité (moins de 100 mètres). Pas de modification.

Commune de FROIDFOND			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
111	CHOTARD Gisèle	Demande à ce que sa parcelle ZP 8 à FROIDFOND soit reclassée partiellement en U au lieu de N pour construire alors que précédemment ce terrain était partagé en N et Ub. Un projet de bâti est joint à cette contribution pour expliquer la demande et situer l'emplacement envisagé. Le terrain comprend un plan d'eau. Demande à transmettre à CCCG pour éventuellement discuter de la limite N/U sur cette parcelle. 	La parcelle n'étant pas bâti, un zonage AU ne peut être envisagé, pour ne pas excéder le gabarit alloué à la commune pour le nombre de logements sur les dix prochaines années. De plus, Cette parcelle participe d'un corridor écologique le long du cours d'eau qu'il convient de protéger. Pas de modification.
119	HEGRON Marie-Christine	Propriétaire de la parcelle ZO542 située à « La Blanchardière » demande à ce que le classement en A soit revu en U car le terrain n'est pas exploitable par un agriculteur et dispose d'une viabilisation facile, proche d'un secteur urbanisé. Demande de constructibilité à transmettre à CCCG. 	La localisation de la parcelle, objet de la demande, participe d'un corridor écologique qu'il convient de protéger. De plus, un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements ou pour les dix prochaines années. Pas de modification.
191	Anonyme	Le contributeur anonyme 191 est surpris du projet d'urbanisation de la parcelle agricole référencée ZS305 sur la commune de FROIDFOND, alors que la norme était la réduction d'utilisation des terres agricoles. Sur le PLUI une petite partie nord de la parcelle est marquée 1AU. Observation à transmettre à CCCG.	Cette parcelle se trouve en prolongement de la tache urbaine et à proximité des commerces et des services. La commune doit répondre aux objectifs de construction de logements prescrits par le Programme Local de l'Habitat. Son choix de droit à construire en extension s'est porté sur ce secteur. Afin de limiter l'extension sur les terres agricoles, certains projets seront également effectués en intensification urbaine.
249	CAVARD Franck	Parcelles classées UE et qui passeraient en zone A. Demande de changement de zonage justifiée par une future activité professionnelle Demande un STECAL ? 	En l'absence de projet d'extension de l'activité, la collectivité fait le choix de ne pas créer un nouveau STECAL. L'activité existante peut continuer. Pas de modification. Si un projet d'extension se présente par la suite, la collectivité étudiera la possibilité d'une évolution du document d'urbanisme afin d'intégrer un STECAL.

Commune de LA GARNACHE			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
2	MARTINEAU/DEWAELE	Propriétaires d'une maison d'habitation en résidence principale sur la commune de La Garnache depuis 2014. Le terrain est classé en zone A, or, ils n'ont aucune activité dans le domaine de l'agriculture ; Ils demandent le classement de leur terrain en zone constructible au PLUi. La CE demande à la collectivité de se prononcer sur cette contribution 	Le classement en A est effectivement dédié principalement aux exploitations agricoles. Le Code de l'urbanisme admet que soient également zonées en A toutes constructions non agricoles en espace diffus. De plus, le PLUi a défini, selon des critères spécifiques déterminés par les élus, quels espaces hors bourg pouvaient être considérés comme « villages » et donc être zonés en U. Cet hameau ne répond pas à ces critères. Pas de modification.
6	MARTINEAU/DEWAELE	Parcelle ZD80 en zone A Doublon avec le n° 2	N'appelle pas de réponse
8	GUIGON Frederic	Parcelle YX81 Est classée Nh au PLU actuel, et A au futur PLUi demande le maintien en Nh et la création d'un STECAL sur la parcelle voisine YX 38	Le classement en A est effectivement dédié principalement aux exploitations agricoles. Le Code de l'urbanisme admet que soient également zonées en A toutes constructions non agricoles en espace diffus. Le STECAL ne peut être accepté que si le projet est abouti. De plus, cette parcelle zonée en A pourra accueillir des annexes ou extensions à l'habitat sous conditions. Pas de modification.
12	ACHARD Christophe	Monsieur Christophe ACHARD demande à ce que la parcelle Y0056 et classée NH, ne soit pas en zone A, mais constructible vu la division en trois et les constructions déjà existantes (maison et deux hangars). Avis de la CCCG souhaitée.	S'il s'agit bien de la parcelle YP 56, celle-ci se trouve en discontinuité de l'enveloppe urbaine et ne peut donc pas être classée constructible, afin de ne pas excéder le gabarit alloué à la commune pour le nombre de logements sur les dix prochaines années. Les annexes et extensions à l'habitation existante sont possibles sous conditions. Pas de modification.
23	Anonyme	Parcelle YO196, actuellement classée Np (secteurs naturels protégés) qui serait classée A, ainsi que les parcelles limitrophes. Cette zone est bordée par les chemins de la Guine Folle et du parc du Châtaigner (est et sud) et une zone pavillonnaire (nord). Plusieurs constructions occupent une part significative de l'ensemble. Quelle est la position de la CCCGC sur cette demande 	L'ensemble du secteur situé au sud du lotissement Le Parc et au nord du Chemin de la Guine Folle (parcelles YO 112-113-114-117-118-119-120-121-122-123-187-191-194-195-196-386-387) sera classé en zone U, de par sa contiguïté avec le lotissement et sa densité bâtie. Le Chemin de la Guine Folle marque la limite de l'enveloppe urbaine. Modification du zonage.
24	REVERSEAU Jason	REVERSEAU Jason va acquérir d'ici quelques jours la parcelle "YO 390" dans le but de pouvoir localiser le dépôt de son activité de maçonnerie sur la commune, le but étant d'agrandir l'entreprise, des bureaux, des vestiaires ainsi que des sanitaires seront indispensables. Des projets de locations du toit des bâtiments pour des panneaux solaires sont également envisagées. De plus le terrain étant assez grand un projet de construction de maison y serait envisagé dans un avenir plus lointain si le PLU nous le permet. Le terrain est prévu être classé en A. Cette contribution comporte une erreur de parcelle mais est à rapprocher de la n° 23	N'appelle pas de réponse.
69	BONNAUD	Clarification sur la dénomination des parcelles : les parcelles YO196 et 112 auraient été divisées et seraient identifiées respectivement comme YO397 et YO 398, YO394 et YO 395. Ces parcelles sont actuellement en zone Nh et passeraient en zone A. Situées au nord du chemin de la Guine Folle et au sud du quartier du Parc, et jouxtant une zone pavillonnaire, elles appartiennent à un ensemble de parcelles avec des constructions	L'ensemble du secteur situé au sud du lotissement Le Parc et au nord du Chemin de la Guine Folle (parcelles YO 112-113-114-117-118-119-120-121-122-123-187-191-194-195-196-386-387) sera classé en zone U, de par sa contiguïté avec le lotissement et sa densité bâtie. Le Chemin de la Guine Folle marque la limite de l'enveloppe urbaine. Modification du zonage.

		passant en zone A, alors que les parcelles YO187 et YO 387 non construites sont classées U, et que la partie nord de la parcelle YO 114 va constituer une dent creuse. Un changement vers une zone U peut-il être envisagé 	
72	CERCLERON Albert	M. CERCLERON Albert revient en permanence faire confirmer le projet de classement de son terrain (AV 77 et 25) au PLUi, après avoir eu une mauvaise information. Il lui est indiqué que son terrain est prévu être classé en zone A. 	La parcelle AV 25 et 77 seront bien classées en zone A, car le secteur est en discontinuité de l'enveloppe urbaine. Les extensions et annexes mesurées des habitations existantes y seront autorisées.
85	BRAUD Michel	Parcelle AO34 : situation actuelle : 11 650 m2, classée AUc (1AU) - situation future : en zone N. Parcelle AO53 : situation actuelle : 8 083 m2, classée Nh (Nhc) - situation future : en zone A. Le propriétaire demande que les futurs zonages soient modifiés, en particulier celui de la parcelle AO34 encadrée dans un ensemble en zone urbanisable. 	Pour les deux parcelles : Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la collectivité au regard du besoin en nombre de logements. Les annexes ou extensions à l'habitat sont cependant possibles sous conditions. Parcelle AO34 : de plus, la parcelle présente une richesse environnementale qu'il convient de préserver d'où le zonage Np. Pas de modification.
88	BABU DURANTEAU Mélania - RENAUD Johnny - RELANDEAU Loïc	Les parcelles ZI10 et ZI61 sont actuellement en zone A ; elles sont à proximité mais non contiguës d'une zone Nhc. Au PLUI, l'ensemble du secteur est reclassé et la zone Nhc disparaît. Les parcelles ZI10 et ZI61 restent en zone A. La demande porte sur un classement partiel (1/3) des parcelles en zone urbanisable (déjà reliées aux réseaux communaux eaux et électricité 	La parcelle n'étant pas artificialisée à ce jour, elle ne peut pas être classée en U ni en AU afin de ne pas excéder le gabarit alloué à la commune pour le nombre de logements sur les dix prochaines années. Le secteur n'a pas non plus été retenu comme village, et n'est donc pas en continuité de l'enveloppe urbaine Pas de modification.
91	PILET Vincent	propriétaire d'une parcelle YH 278, construite initialement en zonage U à La GARNACHE, ne comprend pas pourquoi le PLUI coupe une partie de son terrain pour le placer en zonage A. Question de ce découpage de parcelle en changeant le zonage à poser à CCCG. 	Il s'agit d'une erreur matérielle. La zone U sera étendue à l'ensemble de la parcelle. Extension de la zone U.
93	BARREAU Roger	Propriétaire de deux parcelles à LA GARNACHE demande leur constructibilité en révision du zonage prévu par le PLUI : - pour la parcelle YE 19 en zonage A, il évoque la viabilisation aisée, son accessibilité et sa proximité avec les habitations (derrière celles-ci en fait) ; - pour la parcelle ZN 84 en zonage A, il évoque un ancien classement (NHC ?) et le fait que seul ce terrain aurait fait l'objet d'une non-constructibilité. Le plan situe la parcelle ZN 84 accolée à un zonage U et près de constructions en zonage N.	YE 19 : le passage en U de cette parcelle et des autres attenantes dans le même cas augmenterait la constructibilité, et donc les capacités en potentiel logement de la commune. Les parcelles situées en périphérie des bourgs et villages ont été en général découpées afin de ne pas permettre de construction en second rang et éviter les découpages en drapeau. Néanmoins, il est possible de construire des annexes et extensions sous conditions. ZN 84 : un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les 10 prochaines années.

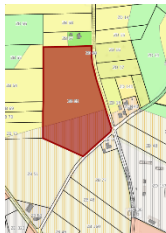
		La question d'une éventuelle révision de zonage pour ces deux parcelles est à poser à CCCG, bien qu'un courrier de 2021 de CCCG laissât déjà peu d'espoir au contributeur. 	Pas de modification.
95	MOREAU Pascal	Propriétaire d'une grande parcelle (4632 m²) AV 7 veut garder un zonage constructible sur cette parcelle classée A par le PLUI notamment sur la partie qui dispose d'un accès direct par chemin carrossable sur la voie de desserte (voir photos) et l'insertion dans un quartier pavillonnaire. La question du zonage A envisagé est à poser à CCCG. 	Le secteur est en discontinuité de l'enveloppe urbaine. La parcelle ne peut donc pas être classée en U, afin de ne pas dépasser le gabarit alloué à la commune pour le nombre de logements sur les dix prochaines années. Néanmoins, il est possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Pas de modification.
115	ACHARD Huguette	Propriétaire de la parcelle YP 56 à LA GARNACHE demande que sa parcelle soit reclassée en NH au lieu de A, comme elle l'a demandée depuis plusieurs années documents à l'appui. Elle évoque une proximité de l'urbanisation et la taille du terrain. Demande de reclassement NH à transmettre à CCCG 	La parcelle se trouve en extension de l'enveloppe urbaine et ne peut donc pas être classée constructible, afin de ne pas excéder le gabarit alloué à la commune pour le nombre de logements sur les dix prochaines années. Les annexes et extensions à l'habitation existante sont possibles sous conditions. Pas de modification.
118	COIC Jérôme	Demande le pastillage de ces deux granges avec des arguments entendables à l'appui (voir reportage photo). La CCCGC, après vérification jugera de l'opportunité de cette demande de pastillage 	Ces granges ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination- La grange située sur la parcelle ZX 86 se trouve à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité, et la grange située sur la parcelle ZX 99, présente un terrain trop petit pour un aménagement optimal. Pas de modification.
120	QUIOC Marie Thérèse	Demande à ce que les parcelles YO 168 145 et 126 redeviennent constructibles malgré un reclassement par le PLUI en A alors que ces parcelles étaient précédemment en 2AUP selon elle. Elle évoque la position près du centre, les constructions à côté, les projets municipaux et surtout la fiscalité correspondant à la constructibilité. Demande à transmettre à CCCG. 	Ces parcelles se trouvent en extension de l'enveloppe urbaine, et la commune a été amenée à prioriser les extensions possibles sur d'autres secteurs. Afin de respecter le gabarit alloué à la commune pour le nombre de logements sur les dix prochaines années, et dans une logique de sobriété foncière, ces parcelles restent en zone agricole. Les annexes et extensions des habitations sont possibles sous conditions. Pas de modification. NB : l'extrait de plan ne correspond pas aux parcelles citées.
129	GUIET Loïc	Demande à ce que sa parcelle AV 40 soit classée en U dans le projet de PLUI. 	Le secteur est en discontinuité de l'enveloppe urbaine. La parcelle ne peut donc pas être classée en U, afin de ne pas dépasser le gabarit alloué à la commune pour le nombre de logements sur les dix prochaines années. Néanmoins, il est possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Pas de modification.
131	BEILLEVERT Damien et VISONNEAU Maëva	Cadastre parcellaire non à jour. Contribution en partie liée au n° 8 et 69.	N'appelle pas de réponse.
137	PAJOT Joël	Parcelle YH7 : actuellement classée en totalité en zone U. Sera au PLUI classée en zone A et sa partie sud incluse dans une OAP habitat. Demande que l'intégralité de la parcelle revienne en zone U.	Ces parcelles sont localisées en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en zone économique pour les 10 prochaines années.

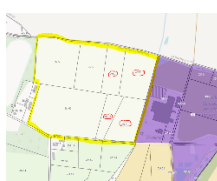
		Parcelle YH195 : classée A, demande qu'elle soit constructible 	Pas de modification.
138	BAUD - BARBEAU Anita	Parcelle ZK36 : possibilité de transformer des bâtiments agricoles en habitations. 	Cette grange ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination car elle ne respecte pas le critère de valeur architecturale. Pas de modification.
140	Anonyme	Le projet de construire des logements sur la parcelle YO187 suscite de multiples remarques des propriétaires riverains. Il en va de même pour le projet de construction d'un camping à proximité du château. Quel est l'avis de la CCCGC	L'ensemble du secteur situé au sud du lotissement Le Parc et au nord du Chemin de la Guine Folle (parcelles YO 112-113-114-117-118-119-120-121-122-123-187-191-194-195-196-386-387) sera classé en zone U, de par sa contiguïté avec le lotissement et sa densité bâtie. Le Chemin de la Guine Folle marque la limite de l'enveloppe urbaine. Concernant le projet d'un camping au château, le zonage ne permet pour l'instant pas un tel projet, et une évolution du document pour un projet d'intérêt général ne pourra pas avoir lieu tant que le projet n'est pas abouti Modification du zonage du secteur au sud du lotissement du Parc. Pas de modification du projet arrêté sur le secteur du château.
144	GABORIT	Propriétaire de la parcelle ZB 225 à LA GARNACHE demande le pastillage de ses deux granges afin de changer leur destination et diviser la parcelle. Question de pastillage à poser à CCCG. 	Ces deux granges ne pourront pas faire l'objet de changement de destination car elles se trouvent à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité. Pas de modification.
145	Anonyme	Les propriétaires très âgés de la parcelle ZN 91 à LA GARNACHE demandent à rendre constructible ce terrain reclassé A mais trop petit (420 m²) pour être exploité et inséré entre des maisons. Demande à transmettre à CCCG. 	Cette parcelle se trouve en extension de l'enveloppe urbaine et n'est pas bâtie. Un zonage U ou AU ne peut pas être envisagé afin de ne pas excéder le gabarit alloué à la commune pour le nombre de logements pour les dix prochaines années. L'urbanisation est recentrée dans les espaces plus centraux. Néanmoins, il est possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Pas de modification.
146	PONTOIZEAU Gérard	Cite trois parcelles ZN 49 YT 46 et XE 12 propose une destination pour chaque terrain : - ZN 49 : il souhaite qu'elle devienne constructible au lieu du zonage A ; - YT 46 : il souhaite la vendre à la commune pour un zonage N étant donné qu'il se trouve en bordure d'une piste cyclable ; - XE 12 : il souhaite qu'elle devienne constructible au lieu du zonage A car l'agriculteur refuse de l'exploiter vu l'environnement ; Propositions à soumettre à CCCG.	Parcelle ZN 49 : la parcelle se trouve en zonage agricole, justifié par l'éloignement de l'enveloppe urbaine. Néanmoins, il est possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Parcelle YT 46 : la demande ne concerne pas le PLUi. Parcelle XE 12 : la parcelle se trouve en zonage agricole, justifié par l'éloignement de l'enveloppe urbaine. Néanmoins, il est possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Pas de modification.

147	Anonyme	Le contributeur demande à ce que ses parcelles ZX 75 et 76 à LA GARNACHE deviennent constructibles au lieu du zonage A sans justification. Demande à transmettre à CCCG.	Espace qui a été considéré comme ne répondant pas aux critères d'un village, présentant une forme urbaine peu dense et à ne pas conforter, afin de recentrer l'urbanisation dans les espaces plus centraux. Néanmoins, il est possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Pas de modification.
148	CERCLERON Albert	Propriétaire des parcelles AV 77 et AV 25 à LA GARNACHE demande qu'elles soient en zonage constructible étant donné leur emplacement en bord de voie et entre des constructions continues (dent creuse ?). Demande à répercuter à CCCG. 	La parcelle AV 25 et 77 seront bien classées en zone A, car le secteur est en discontinuité de l'enveloppe urbaine. Les extensions et annexes mesurées des habitations existantes y seront autorisées. Pas de modification.
149	Famille GRONDIN	a famille GRONDIN vendeuse en 2021 à la SCI KOREAT de la parcelle ZR 9 à LA GARNACHE demande qu'elle redevienne constructible comme il était spécifié dans les actes joints à la contribution. Demande à soumettre à CCCG. 	Cette parcelle zonée désormais en Np participe d'un corridor écologique qu'il convient de préserver. De plus, la visibilité est très réduite vers et depuis la Route de Nantes, rendant l'accès dangereux. Pas de modification.
150	HERVE Jérôme pour indivision VRIGNAUD	Parcelle AN12 : classée en zone N, le propriétaire demande un changement de zonage en U. 	Cette parcelle zonée désormais en N participe d'un corridor écologique qu'il convient de préserver. Pas de modification.
151	DAVIAUD Gilles	Parcelle ZW 81 : le propriétaire, maçon de son état, a construit une maison d'habitation, mais du fait de modifications administratives ne peut l'occuper. Remande la régularisation de la situation et se prévaut de l'accord de la municipalité. 	Le zonage de la parcelle ZW 81 ne pourra pas évoluer pour ne pas excéder le gabarit alloué à la commune, la parcelle se trouvant pas en continuité de l'enveloppe urbaine. Si les travaux sont terminés, le zonage agricole n'empêche pas le propriétaire de demander une attestation de non-contestation des travaux et d'occuper le logement. Pas de modification.
162	ACHARD Christophe	Contribution liée à la 12 et la 115. Questionne en opportunité un choix de zonage. Apporte un nouveau document	N'appelle pas de réponse.
166	FOUQUET - Conseiller immobilier	Parcelle AV185 acquise en 2022 et classée Nh. Est prévue en zone A au PLUI. Demande de maintien du zonage ou de classement en zone constructible. A noter une zone humide ou mare sur le plan. 	La parcelle AV 185 sera bien classée en zone A, car le secteur est en discontinuité de l'enveloppe urbaine. Les extensions et annexes mesurées des habitations existantes y seront autorisées. Pas de modification.
178	FRADET Jocelyne	Possède la parcelle AR 185 qui est couverte entièrement par un emplacement réservé dans le règlement graphique du PLUI. Or selon la contributrice, cette parcelle encerclée par des terrains construits a connu plusieurs destinées dont celle d'être constructible vu son emplacement au milieu du bourg. Madame FRADET demande à revenir en zonage U pour une cohérence de décision après de multiples projets avortés. Demande à soumettre à CCCG.	La commune a prévu sur cette emprise de réaliser une liaison douce et de conserver cet espace respiration non construit.. Pas de modification.

			
192	COELHO Antonio	Propriétaire de trois parcelles ZW 15 56 57 à LA GARNACHE, zonées N actuellement alors que le PLUI les place en A. Monsieur COELHO serait porteur d'un projet immobilier pour ces espaces en périphérie du centre bourg et demande un classement en U. Demande à transmettre à CCCG. 	Ces parcelles sont localisées en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en logements pour les 10 prochaines années. Pas de modification.
200	TOTAL Energie par SALLABERRY Guillaume	La société TOTAL ENERGIES exploite un site d'éoliennes dit de "BOIS JOLI" étalé sur la commune de LA GARNACHE. Afin de procéder à la modernisation des éoliennes pour une meilleure productivité, TOTAL ENERGIES demande : - un reclassement du secteur du parc éolien de Bois Joli en zone « Aeo » dans le PLUi de Challans Gois Communauté, en suivant les contours de la zone d'étude annexée (voir cartographie TOTAL ENERGIES jointe à la contribution) ; en effet le PLUI reclasse tout le secteur concerné en A et non en Aeo qui autorise ces appareils existants; - une modification du règlement concernant la hauteur des éoliennes au regard des avancées techniques sur ces appareils. - des précisions sur les méthodes de calcul des emprises au sol pour éoliennes telles que définies au sens de l'article 4420-1 du Code de l'Urbanisme, alors que le PLUI envisage de réduire ces emprises en termes généraux ; le rapport "diamètre de l'hélice / emprise au sol" du règlement écrit empêche cette installation. TOTAL ENERGIES (comme ENGIE GREEN dans la contribution 113) insiste sur les prescriptions et objectifs du PCAET, du SRADDET et du PADD en vigueur, lesquels tendent vers une montée en puissance des énergies renouvelables, ce que contredirait le projet de PLUI de CCCG. TOTAL ENERGIES fait une demande complémentaire sur la commune de CHALLANS : cette zone a été classée par la commune de Challans comme zone d'accélération d'énergies renouvelables pour l'éolien. Cependant, cette zone apparait en zonage "A" et non pas "Aeo" dans le zonage du PLUi, ce qui causera sans doute un problème durant l'instruction du projet et pourra par conséquence empêcher son autorisation. Ces quatre demandes sont à soumettre à CCCG avec les documents techniques et géographiques apportés par TOTAL ENERGIES.	La collectivité a fait le choix de ne pas créer de nouvelles zones Aeo pour l'approbation. Les projets aboutis et validés par les communes concernées et la collectivité seront pris en compte par une procédure de déclaration de projet. Pas de modification.
213	GABORIT Jérôme	ajout d'éléments à la contribution 144	N'appelle pas de réponse.
216	Cts FOUQUET	propriétaire de la parcelle YH 152 demandent que leur terrain ne soit pas déclassé en A dans le PLUI alors qu'il est classé UC actuellement. Les contributeurs comparent cette situation avec les terrains voisins construits et sur le cadastre cette parcelle forme une quasi dent creuse. Demande à soumettre à CCCGC. 	Le passage en U de cette parcelle augmenterait la constructibilité, et donc les capacités en potentiel logement de la commune. Les parcelles situées en périphérie des bourgs et villages ont été en général découpées afin de ne pas permettre de construction en second rang et éviter les découpages en drapeau. Néanmoins, il est possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Pas de modification.

241	PERRE A	Nouvelle contestation de la pertinence du projet de zonage de ce quartier de La Garnache et de la création d'une zone pavillonnaire alors que des terrains prévus à la constructions ont été gelés à proximité. 	L'ensemble du secteur situé au sud du lotissement Le Parc et au nord du Chemin de la Guine Folle (parcelles YO 112-113-114-117-118-119-120-121-122-123-187-191-194-195-196-386-387) sera classé en zone U, de par sa contiguïté avec le lotissement et sa densité bâtie. Le Chemin de la Guine Folle marque la limite de l'enveloppe urbaine. Modification du zonage.
252	Anonyme	Demande que la parcelle YO 164 à LA GARNACHE ne soit pas placée par le PLUI en 1AU compte tenu de son emplacement sur des terres agricoles exploitées et ceci malgré l'OAP 1 sectorielle HABITAT de la commune de LA GARNACHE. La construction sur ce terrain agricole n'a pas de cohérence urbaine alors que d'autres terrains de la commune sont devenues agricoles en centre bourg.  Question à soumettre à CCCG pour justifier ce choix.	Secteur choisi par la commune pour ses droits à construire de nouveaux logements en extension. Ce secteur est en continuité d'un lotissement existant, avec 2 accès prévus. Pas de modification.
255	Anonyme	Doublon de la 252 ci-dessus	N'appelle pas de réponse.
270	CROCHET Christophe	Parcelle ZY110 classée en zone A, dont les propriétaires demandent un classement en zone constructible.	Espace qui a été considéré comme présentant une forme urbaine peu dense, ne répondant pas aux critères de village, et à ne pas conforter. Il est en discontinuité de l'enveloppe urbaine. Néanmoins, il est possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Pas de modification.
272	Anonyme	Le contributeur 172 s'interroge sur la capacité de traitement des eaux par rapport au projet du PLUI sur les constructions envisagées sur la parcelle YO 164 de LA GARNACHE. A rapprocher avec l'opposition des riverains à la constructibilité de ce terrain, telle qu'elle apparait dans des contributions.	Une mention sur les OAP conditionnera l'ouverture à l'urbanisation des zones à la mise aux normes des installations de traitement des eaux.
273	Anonyme	le contributeur anonyme 273 pose la question du zonage à attribuer à la parcelle YO 164 de LA GARNACHE dont le choix de zonage 1AU ou 2AU semble contestable. Voir n° 255 	Secteur choisi par la commune pour ses droits à construire de nouveaux logements en extension. Ce secteur est en continuité d'un lotissement existant, avec 2 accès prévus. Pas de modification.

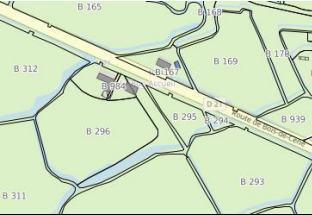
Commune de SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
17	REDIS Jean	Monsieur Jean REDIS possède la parcelle ZB52 à SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON classée précédemment en U, demande à rencontrer la CE pour une modification du projet de PLUI qui prévoit un zonage A de cette parcelle. Au regard du cadastre joint, la parcelle ZB52 semble isolée du centre urbain, mal. La question de changement de zonage est à soumettre à CCCG. 	Cette parcelle n'était pas classée en U, mais en A et partiellement en 2AU. Un classement constructible AU ne pourrait pas être retenu au regard de sa discontinuité avec l'enveloppe urbaine. Pas de modification.
51	DE LA ROCHE ST-ANDRE Bertrand	Monsieur Bertrand de la Roche Saint André propriétaire de la parcelle OL14 (?) à Saint Christophe du Ligneron évoque un emplacement réservé par sa mairie pour un cheminement scolaire envisagé sur sa parcelle et celle de son frère voisin. Le document municipal joint sur le projet de PLUI date de novembre 2022. La question doit être posée à CCCG alors que le PLUI 2024 ne mentionne pas ce point, ni identifie cette parcelle sur GEO CHALLANS (parcelles voisines du groupe scolaire ?)	Les emplacements réservés sur ces secteurs sont des tracés d'intention ayant des objectifs fonctionnels. Le propriétaire des parcelles et le bénéficiaire des emplacements réservés sont invités à échanger pour concilier les attentes de chacun.
52	DE LA ROCHE ST-ANDRE Bertrand	Monsieur Bertrand De La Roche Saint André pose deux questions : 1/ Est-ce que l'agrandissement du cimetière de St-Christophe du Ligneron (1AUL sur parcelle L4) aura pour conséquence de lui interdire l'utilisation du chemin carrossable actuel qui traverse les parcelles L4, L12 et qui lui permettent, avec l'accord du propriétaire, d'accéder à ses parcelles L12 et L23 ? 2/ Les parcelles ZE 62 et ZE 98 (zonées respectivement UL et 1AU) situées en face du cimetière de Saint Christophe du Ligneron sont-elles destinées à la construction ?	1/ Des échanges entre la commune et le propriétaire des parcelles L12 et L23 ont déjà eu lieu. L'objectif est bien de permettre un accès au propriétaire à ses parcelles. 2/ La parcelle ZE 62 correspond à l'espace de stationnement pour le cimetière, et la parcelle ZE 98 est zonée 1AU, pour une future zone d'habitat couverte par une orientation d'aménagement programmée.
92	MOLLE Marc	Possède deux parcelles contigües ZH 58 et 92. Le PLUI prévoit un emplacement réservé pour l'accès à la station de relevage voisine et un reclassement en zonage A au lieu du zonage NH2 initial. Il est contre ces deux mesures : - d'une part la proximité de la station de relevage du RD 948 permettant un accès direct - d'autre part le classement A envisagé empêche toute extension de son entreprise contrairement au NH2. Compte tenu des données présentées, un réexamen de la situation prévue au PLUI est demandée à CCCG. Un arrangement avec la commune semble possible. 	La commune propose de ne conserver que la partie sud-est de l'emplacement réservé, correspondant à l'accès à la lagune, et de supprimer le reste de l'emprise de l'emplacement réservé. Si des besoins d'extensions se présentent, le propriétaire est invité à présenter un projet abouti à la collectivité, afin que le document d'urbanisme évolue en ce sens. Modification de l'emplacement réservé.
105	SCI la Colliniere (Mme BERTHOMME)	La parcelle ZY76 actuellement classée en zone A passerait en zone Np. Parce que cette parcelle connaît une activité de dressage et d'élevage de chevaux, les contributrices demandent le maintien en zone A 	Ajustement de la zone agricole pour prendre en compte l'ensemble des bâtiments et le manège.
106	Société CILAOS	OAP sectorielle à vocation principale « HABITAT » n°2 : proposition de modifications. 1/ Accès liaisons douces à matérialiser en lieu et place de liaisons viaries. 2/ Liaisons douces à intégrer en cœur d'opération et non en bordure 3/ Formes urbaines à mettre en cohérence avec l'environnement immédiat	1/ Prise en compte de la demande. 2/ Prise en compte de la demande.

		4/ Modalité de mise en place du projet: phasage La CCCGC jugera de l'opportunité de ces propositions. 	3/ Pas de modification. 4/ Pas de modification. 5/ Pas de modification pour éviter tout risque dans la gestion des eaux pluviales.
122	Anonyme	Parcelle YN74 : une grange, parcelles YN72 et YN73 : un atelier Pour les transformer en habitations. Question à transmettre à la CCCGC	La grange pourra faire l'objet d'un changement de destination car elle correspond aux critères définis. Pastillage de la grange.
133	ERG Développement France	Certaines dispositions du PLUI sont contradictoires avec le projet de champ photovoltaïque engagé à St Christophe du Ligneron. 2 zones humides sont répertoriées au règlement graphique qui n'existent plus. Quelle est la position de CCCGC sur ces points ?	La collectivité a fait le choix de ne pas créer de nouvelles zones Aeo pour l'approbation. Les projets aboutis et validés par les communes concernées et la collectivité seront pris en compte par une procédure de déclaration de projet. Pas de modification.
154	ORCEAU Vivian	Le contributeur souhaite conduire un projet d'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs et demande à ce que les parcelles nécessaires soient classées en conséquence. Au PLUI, elle seraient classées N 	En l'absence de projet abouti, la collectivité ne peut faire évoluer le zonage. Pas de modification.
158	Henri PALVADEAU	Propriétaire des terrains convoités pour du photovoltaïque par l'opérateur ERG Développement mentionné en 133, manifeste son soutien	N'appelle pas de réponse
160	FOUQUET Fabrice	Parcelle ZE9 classée agricole et cultivée. Il est prévu de créer en travers une liaison douce. Les exploitants demandent que ce projet soit supprimé. 	Les emplacements réservés sur ces secteurs sont des tracés d'intention ayant des objectifs fonctionnels. Le propriétaire des parcelles et le bénéficiaire des emplacements réservés sont invités à échanger pour concilier les attentes de chacun. Pas de modification.
161	FOUQUET Fabrice	Parcelle ZD46 ; sert de champ d'épandage à un GAEC. Propose de déplacer le tracé de la voie d'accès à Trivalande sur la parcelle voisine non exploitée (utilisation de la parcelle ZD45 ?). 	La parcelle ZD45 se trouve en zone humide, et ne peut donc être une alternative pertinente. L'emplacement réservé sur ce secteur, à l'instar des autres emplacements réservés, est un tracé d'intention ayant des objectifs fonctionnels. Le propriétaire de la parcelle ou son exploitant et le bénéficiaire de l'emplacement réservé sont invités à échanger pour concilier les attentes de chacun. Pas de modification.
167	MARTINEAU - Trivalis	Contribution émanant de Trivalis, syndicat public de traitement des déchets de Vendée, demandant qu'un emplacement soit réservé à l'ouest du site de l'Ardoisière à Saint Christophe du Ligneron, pour permettre la réalisation des projets d'extension du site. Parcelles concernées en zone A. 	Un projet d'intérêt général, par une procédure de déclaration de projet, sera pris en compte lorsqu'il sera précisé. La collectivité a d'ores et déjà rencontré Trivalis qui a présenté un pré-projet. Pas de modification.
169	MOLLE Marc	Contribution en complément de la 92 qui développe plusieurs points : - le manque de pertinence de réserver un espace pour une station d'épuration par lagunage qui n'existe plus, ne subsiste qu'un poste de relèvement ayant son accès direct	Voir réponse n°92.

		- un préjudice commercial certain si l'emplacement réservé est finalisé, - les parcelles ZH58 et 92, actuellement en zone Nh2, ne correspondent pas à la définition des zones A envisagées.	
176	Agence IAD	L'agence IAD demande pour ses clients le pastillage d'une grange située sur la parcelle ZB 105 au 2 rue Sainte Marie à SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON. Cette grange entretenue n'a plus d'usage ni de caractéristique architecturale (photos à l'appui). Demande à transmettre à CCCG.	Cette grange pourra faire l'objet d'un changement de destination car elle répond aux critères définis. Pastillage de la grange.
177	BERTIN	Madame BERTIN est propriétaire des parcelles 204YH340 et YH15 d'une contenance de 7288 m². Elle demande que ces deux parcelles soient toujours constructibles (CU, viabilisation, et autres justificatifs à l'appui), car situées contre une zone UE et déjà en U avant le projet de PLUI qui les placerait en zonage A. Dossier à soumettre à CCCG. 	La commune a prévu un prolongement et un confortement de la zone économique à proximité, sans pour autant s'étendre jusqu'aux parcelles identifiées dans la contribution car ne répondant pas au besoin actuel en extension. Les parcelles ne peuvent pas non plus passer en U afin de respecter le gabarit alloué à la commune et les contraintes de sobriété foncière. Pas de modification.
179	Maire de ST CHRISTOPHE DU LIGNERON	Le Maire de SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON apporte plusieurs contributions dans son courrier, dont certains points ont fait l'objet de contributions par des particuliers mécontents : - sur les emplacements réservés prévus au PLUI ; il souhaite modifier l'emplacement contesté par monsieur DE LA ROCHE SAINT ANDRE et négocier le second le concernant, les autres emplacements sont expliqués et justifiés par le Maire (accès station d'épuration, aire de la piscine et contournement du bourg); - sur le pastillage de granges, le Maire en propose 9 autres à examiner dans le PLUI; - sur l'OAP n° 2, le maire suggère 5 modifications qui sont relatifs au projet de CILAO ; Ces différents points seront à soumettre à CCCG avec les justifications apportées, les courriers et les plans afférents. -	Pour les emplacements réservés, il s'agit de compléments d'information, n'appelant pas d'autre réponse (cf. réponses n°51, 52 et 92) Concernant les granges, 2 des 9 listées n'ont pas fait l'objet de contribution de la part des propriétaires, et ont donc fait l'objet d'un examen : - la grange située sur la parcelle YD 42 (M. MERIEAU Guillaume) pourra changer de destination car elle correspond aux critères définis ; - la grange située sur la parcelle ZH 263 (M. RECULEAU Philippe) ne pourra pas changer de destination car elle ne remplit pas le critère architectural. Concernant l'OAP n°2, voir la réponse n°106.
180	HILLEREAU Jean-Pierre	La parcelle ZH174 actuellement en zone urbanisable serait coupée en deux, une moitié en zone U, où se trouve l'habitation à proximité de la route, et l'autre moitié en zone N. Demande de maintien de l'ensemble de la parcelle en zone U. 	Les zonages U ont été délimités en n'intégrant que les espaces déjà construits et en écartant les fonds des parcelles, notamment pour ne pas conforter sur certains secteurs, l'urbanisation en deuxième rideau. Les extensions et annexes à l'habitation sont toutefois autorisées en N, sous conditions. Pas de modification.
182	HILLEREAU Jean-Pierre	Doublon avec la 180 ci-dessus	N'appelle pas de réponse
183	REBUFFO Séverine IAD	Les parcelles ZB 127 et ZB 129 sont en zone U au PLU. Elles passeraient au PLUI en zone N sauf le morceau de terrain qui entoure strictement l'habitation. La demande porte sur le maintien en zone urbanisable 	Les zonages U ont été délimités en n'intégrant que les espaces déjà construits et en écartant les fonds des parcelles, notamment pour ne pas conforter sur certains secteurs, l'urbanisation en deuxième rideau. De plus, ces parcelles en proximité d'une zone humide présentent un intérêt environnemental à préserver. Les extensions et annexes à l'habitation sont toutefois autorisées en N, sous conditions. Pas de modification.
222	EVAIN Virginie	Projet de transformation de granges en lieux d'habitation, sur parcelle classée A au PLUI. Demande de pastillage des granges.	Cette grange pourra faire l'objet d'un changement de destination car elle répond aux critères définis. Pastillage de la grange.

			
274	BROCHET Joël	Propriétaires des parcelles YK 88 89 YM 95 96 97 98 demandent le pastillage des bâtiments anciennement agricoles et non utilisés aujourd'hui existant sur ces parcelles, plus aucune activité agricole n'étant exercée depuis 17 ans. Le zonage A envisagé par le PLUI ne permet pas ce changement de destination Question à soumettre à CCCG. 	Les granges situées sur la parcelle YM 95 et 97 pourront changer de destination car elles correspondent aux critères définis. La grange située parcelle YK 89 ne pourra pas changer de destination car elle ne remplit pas le critère architectural. Pastillage de 2 des 3 granges demandées.
275	ROULLEAU Lydia	représentée par maître DE BAYNAST et propriétaire de la parcelle YL à SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON, demande le pastillage de la grange de la Roussière située sur son terrain pour changement de destination compte tenu des caractéristiques évoquées dans le dossier déposé. question à soumettre à CCCG. En l'espèce, la grange des époux ROULLEAU est bel et bien situé dans un hameau, à la frontière entre la Commune de SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON et la Commune de COMMEQUIERS.  vue aérienne du hameau, en ROUGE la grange des époux ROULLEAU	Cette grange pourra faire l'objet d'un changement de destination car elle répond aux critères définis. Pastillage de la grange.
276	MOLLE Marc	Doublon de la 169	N'appelle pas de réponse
277	GIRAUDET Patrick	demande le pastillage de sa grange située sur les parcelles YH 272 YH 273 pour un changement de destination étant donné sa viabilisation et son caractère. Demande à soumettre à CCCG. 	Cette grange pourra faire l'objet d'un changement de destination car elle répond aux critères définis. Pastillage de la grange.
278	DE LA ROCHE SAINT ANDRE Henri	Doublon de la 51 et 52	N'appelle pas de réponse
279	GABORIT Jérôme	Doublon avec la 213	N'appelle pas de réponse
280	Groupe CILAO	Doublon avec la 106	N'appelle pas de réponse

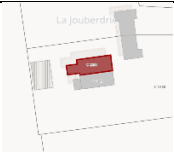
Commune de SAINT-GERVAIS

N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
1	THUE Guillaume.	THUE Guillaume, Gérant de l'Entreprise SOTRAFO/THUE située à SAINT-GERVAIS et comme vu avec la Mairie suite à une erreur du PLU, demande à passer les parcelles B983 B893 B296 B295 en Stecal pour pouvoir agrandir le Bâtiment La CE demande à la collectivité de se prononcer sur cette demande après vérification 	L'activité existante peut continuer sans changement de zonage. Si un projet d'extension émerge, le STECAL pourra être créé dans le cadre d'une procédure de révision ou révision allégée du document d'urbanisme. Pas de modification.
9	VIGIER Rolande	Parcelle AE4 La parcelle actuellement classée 2AU serait classée A zone humide protégée. Le propriétaire conteste l'absence d'étude officielle ayant conduit à la classification "zone humide protégée". la parcelle est encastre dans une zone U.	Cette parcelle a effectivement été identifiée dans l'inventaire validé par le Commission Locale de l'Eau comme humide, et donc à préserver. Pas de modification.
75	DAUMONT Avocate	Maître DAUMONT agissant pour la succession BILLET pour 3 parcelles AO 2 232 et 233 à SAINT GERVAIS demande un réexamen du classement en zone réservée et A de ces parcelles pour les retenir en zone constructible. L'avocate évoque le zonage précédent, le positionnement des parcelles proches de constructions et les OAP ainsi qu'une jurisprudence pour justifier sa demande. La question de changement de zonage est à poser à CCCG en tenant compte de l'activité équestre sur ce secteur signalée dans la contribution et de l'intérêt de la zone réservée (AO 2) donnant accès aux deux parcelles (AO 232 et 233). 	Ces parcelles sont localisées en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les 10 prochaines années. De plus, aucun besoin particulier n'a été exprimé concernant le site équestre, qui justifierait une extension vers ces deux parcelles. Pas de modification.
85	Mme THUE Martine M. TRICHEREAU Michel M. TRICHEREAU Patrick M. TRICHEREAU Jean-Luc	Propriétaires en indivision des parcelles AK 47 / AK 74/ AK51, demandent l'alignement de la zone constructible, au bas à gauche de la parcelle AK 52 à rejoindre le haut de la parcelle AK 47. Sont aussi propriétaire de la parcelle AK 73 chemin privé d'une largeur de 8 ml permettant l'accès aux parcelles précédemment citées. La CCCGC devra se prononcer sur cette demande entendable. 	Ces parcelles sont localisées en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les 10 prochaines années. De plus, la commune n'a pas souhaité augmenter les flux routiers sur ce secteur déjà contraint, pour des questions de sécurité. Pas de modification.
96	LEFORT Michel	LEFORT Michel apportera prochainement une contribution concernant la parcelle AM 71 à SAINT GERVAIS. Lien à faire	N'appelle pas de réponse
98	CORCAUD Louis	Surpris par la gestion du zonage, les prix des terrains selon leurs acquéreurs et par les règles régissant la construction en rapport avec la taille des parcelles dont celles concernant des parcelles en centre bourg et proches de la mairie.	N'appelle pas de réponse
99	M. ERCEAU et Mme MONNERON	Ils déposeront une contribution sur le RD à relier ultérieurement	N'appelle pas de réponse
100	GUILLOT Bertrand	Veut savoir si une carrière peut être ouverte en zone A et si on peut agrandir une réserve d'eau pour l'irrigation sous réserve des autorisations administratives nécessaires	Une carrière peut prendre place en zone A sous réserve qu'elle fasse l'objet d'une autorisation d'ouverture et que l'emprise soit identifiée au zonage avec le tramage « secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre du R 151-34 ».

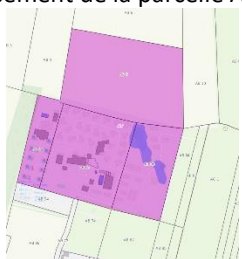
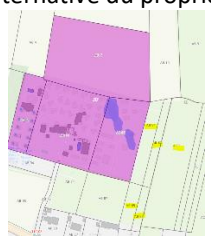
103	SCI le Paracaud MILCENT Patricia	Au PLU, les parcelles AB65-66 et 67 sont classées en zone N. Elles sont assez distantes de secteurs construits. Les terrains sont nus. Au PLUI, il est prévu qu'elles restent en zone N. La question soulevée serait de les classer en zone constructible 	Ces parcelles sont localisées en zone A dans le futur PLUI et non en N. Elles ne peuvent pas être zonées en U car elles sont en discontinuité de l'enveloppe urbaine. Pas de modification.
104	SCI Le Fief de Beauregard	La parcelle AC19 est classée en zone AUc (2AU) au PLU, et passerait en zone N au PLUI. Elle est contiguë à une zone artisanale classée UE au PLUI. Demande de changement de zonage 	Cette parcelle est localisée en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en zone économique pour les 10 prochaines années. Pas de modification.
172	Anonyme	Suggère : Dans la zone N, les parcelles 28-31-32 pourraient être inclus dans la zone 1AU pour des projets futurs. Il n'y a pas de forêt sur ces parcelles. Proposition à soumettre à CCCG. 	L'urbanisation sur ce site excéderait le gabarit alloué à la commune pour le nombre de logements pour les dix prochaines années. Ces parcelles dont l'ancienne peupleraie seront conservées en espace de respiration. Pas de modification.
173	GALLAIS Colette	Propriétaire de la parcelle AH 28 à SAINT GERVAIS demande que ce terrain soit constructible en zonage U à vocation résidentielle, vu sa situation et son accès possible (photo à l'appui). Liée à la 172. Demande à transmettre à CCCG. 	L'urbanisation sur ce site excéderait le gabarit alloué à la commune pour le nombre de logements pour les dix prochaines années. Cette parcelle contribuera à l'espace de respiration. Pas de modification.
214	AMAT Mireille	Apporte une contribution portant sur trois sujets : - la publicité sur l'enquête publique concernant le PLUI a été réduite au strict réglementaire (cependant voir nombre de consultations du site et nombre de contributions); - la zone ostréicole du polder du Dain où certains terrains repassent en A ou N empêchant l'installation d'aquaculteurs, cette installation étant déjà soumise aux analyses du BRGM sur les eaux souterraines ; - la protection de certains arbres ou haies remarquables dans les lotissements n'est pas assez marquée pour empêcher les habitants de toucher aux haies et aux arbres. Eléments pouvant être communiqués à CCCG	- La publicité a été réglementaire, et beaucoup de contributions ont été faites. - Zone au Dain : cohérence nécessaire avec les zones de protection environnementales et la prise en compte de la loi Littoral. - La collectivité va faire un recensement des haies à protéger, qui sera intégré par la suite lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme. Pas de modification.
218	AMAT Mireille	Complète sa contribution initiale 214 en demandant une transition des exploitants vers le bio pour éviter le déversement de pesticides dans la mer par les eaux pluviales, impactant la conchyliculture.	Cela ne concerne pas les documents d'urbanisme qui ne réglementent pas le type d'agriculture.
223	DUREAU Jean- Baptiste	Exploitant agricole qui souhaite construire un bâtiment supplémentaire sur ses parcelles classées Ap (stabulation et panneaux photovoltaïques)	La construction est possible pour les agriculteurs en Ap sous conditions.

			
Commune de SAINT-URBAIN			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
37	CROCHET	Monsieur CROCHET possède trois parcelles attenantes AB 301 302 et 273 dans le centre bourg de SAINT URBAIN prévues en zonage N. Il demande, compte tenu de la surface, à diviser cet ensemble classé avant PLUI en zonage 1AUh formant une dent creuse au milieu d'une zone U. La question d'un réexamen doit être posée à CCCG vu la configuration des parcelles formant dent creuse au milieu du bourg. 	Le choix a été de mobiliser, dans un premier temps, une autre dent creuse sur laquelle une réflexion a déjà été amorcée. Au regard du gabarit alloué à la commune, il n'est pas possible à ce jour de mobiliser cette dent creuse qui en outre, présente une qualité paysagère et un espace de respiration en cœur de bourg intéressant à préserver. Pas de modification.
38	CROCHET	Monsieur CROCHET propriétaire de la parcelle AE 286 initialement en zonage Up demande la révision du classement en zone A dans le projet de PLUI car selon lui la parcelle est inutilisable en matière agricole vu son accessibilité et évoque une dent creuse (peu justifiée sur le cadastre). 	Les choix ont été de favoriser l'urbanisation des dents creuses et de limiter les extensions urbaines, ce qui est le cas ici. La DP datant de 2020, elle n'est plus valide. Pas de modification.
73	FRADET Bernadette	Madame FRADET pour ses enfants propriétaires de trois parcelles AD 294 295, demande à ce que ces terrains redeviennent constructibles dans le PLUI car des permis ont été délivrés et les travaux sont en cours. Or ces 3 parcelles ont une surface d'au moins 1000m² chacune et elles pourraient être divisées pour une densification urbaine alors que ces terrains se trouvent au milieu d'une zone U (centre bourg) et constituent une quasi-dent creuse. Question à renvoyer à CCCG compte tenu du dessin cadastral. 	Les parcelles AD 26 et 29 ont d'ores et déjà été divisées, et font fait l'objet de 3 constructions. Toutefois, le choix a été de mobiliser d'autres secteurs. Au regard du gabarit alloué à la commune, il n'est pas possible à ce jour de mobiliser ce secteur. Pas de modification.
77	CROCHET	Monsieur CROCHET propriétaire des parcelles AD 35 235 et 274 demande à ce que le projet de PLUI reconsidère leur zonage en A, alors que des engagements d'un élu communal avaient garanti la constructibilité vu leur positionnement au milieu de constructions. Ces parcelles pourraient constituer une dent creuse dans le centre bourg de SAINT URBAIN. La question de revoir le zonage de ces parcelles est à poser à CCCG 	Ces parcelles sont localisées en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les 10 prochaines années. La commune a souhaité privilégier un projet plus proche de la centralité et ne pas conforter une urbanisation trop éloignée à ce stade. Pas de modification.
78	CROCHET	Parcelle AH 26, à rapprocher de la question 77 dont le contenu est identique	Même réponse qu'à la contribution n°77.

94	ROCAND époux	Possèdent deux parcelles A 409 467 à SAINT URBAIN en zonage N. Sur la A 409 un ancien garage transformé légalement en habitation pour les ROCAND, est bâti sur un terrain instable qui fissure les murs. Le contributeur souhaite transformer le second garage sur la parcelle adjacente AS 467 en habitation sur ce terrain qui est lui stabilisé. La question d'un pastillage de ce local sur A 467 pour changement de destination est à poser à CCCG, en regard de la nature du terrain instable de la A 409. 	Le bâtiment, objet de la demande, ne présentant pas de caractère architectural particulier, il ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination. Pas de modification.
114	BURGAUD Guy	Propriétaire des parcelles AB 33 31 et 313 à SAINT URBAIN demande que l'OAP concernant les parcelles voisines soit étendue à ces trois parcelles car il a un projet en cours qu'il considère actif par les documents joints à sa contribution : permis d'aménager dater de janvier 2024 concernant d'autres parcelles plus la 313 et DP sur AB 33 313 de juillet 2023. L'OAP "Habitat" ne vise que les parcelles AB 12 AB 13 AB 5 et AB 6 avec zonage 1AU. Toutefois, la division parcellaire de 2024 semble différer de celle existant au moment de la DP. Une clarification de part de CCCG sur l'étendue de l'OAP "Habitat " à SAINT URBAIN et sur les raisons de sa limitation aux 4 parcelles ne concernant pas la demande de monsieur BURGAUD. 	Le gabarit de la zone AU a été défini au regard des besoins de la commune en logements pour la commune pour les 10 prochaines années. Si le Permis d'Aménager est validé, les droits à construire sont d'ores et déjà acquis. Pas de modification.
134	BURGAUD Guy/Patrick	Contribution liée à la 114, 135, 136. Cadre d'une OAP "Habitat" : les contributeurs avaient soulevé la question de la délimitation de la zone de cette OAP. Ils complètent leur demande en demandant un changement de zonage d'une partie du terrain concerné	Le gabarit de la zone AU a été défini au regard des besoins de la commune en logements pour ces 10 prochaines années. Il ne peut donc pas être étendu. Pas de modification.
135	BURGAUD Guy/Patrick	Demande incompréhensible en l'état	N'appelle pas de réponse
184	THOMAS Christophe	Le contribuable demande que ses parcelles (B1389 à B1395) soient laissées en zone constructible et avance à l'appui la convention de 2005 avec la municipalité qui prévoyait que le raccordement de ces parcelles aux réseaux urbains en vue de leur viabilisation était effectué par la commune et remboursé par le propriétaire. Demande qui porte sur le maintien en zone U. 	Ces parcelles sont localisées en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les 10 prochaines années. Pas de modification.
212	PILLET Marc	Propriétaire de bâtiments de ferme sur les parcelles A 86 87 88 89 et 162 au lieudit Le Ricotreau à SAINT URBAIN demande un changement de destination (pastillage) pour une grange à identifier (voir photo de la contribution) vu ses caractéristiques. Demande à soumettre à CCCG. 	La grange étant située au sein d'une exploitation agricole, le changement de destination est impossible pour y créer une habitation permanente. Toutefois, s'il s'agit de louer un ou des logements à créer dans la grange dans le cadre de l'activité agricole (gîte à la ferme par exemple), cela est possible en zone agricole pour les exploitants agricoles (affiliation à la MSA). Pas de modification.
224	RENAUDIN, Marie	Aménagement d'une grange en lieu d'habitation.	La grange répondant aux critères d'identification, elle pourra faire l'objet d'un changement de destination.

			Ajout d'un pastillage sur la grange.
238	DOLBEAU	Demande que sa parcelle référencée B1418 à SAINT URBAIN reste constructible alors que le PLUI envisage un zonage A. Demande à transmettre à CCCG 	Espace qui a été considéré comme présentant une forme urbaine peu dense, ne répondant pas aux critères de village, et à ne pas conforter, même si une densification récente a été permise. Cela ne sera plus le cas afin de recentrer l'urbanisation dans les espaces plus centraux. Néanmoins, il est possible de construire des annexes et extensions sous conditions. Pas de modification.
246	BUTON Didier Maire	1-Après étude des plans et discussion, la commission urbanisme souhaite que les parcelles cadastrées AB 33, AB 313 et AB 31 soient maintenues en zone constructible, afin que ce projet de permis d'aménager, implanté au cœur du centre bourg, voit le jour. La commission estime que ce projet de lotissement, avec 53 lots à bâtir et 2 îlots groupés, représente à lui seul 80 % de notre possibilité d'accueillir de nouveaux habitants dans les cinq ans à venir. 2- la mairie souhaite que la zone réservée classée U de 2005 m2 côté rue soit recréée alors qu'elle a disparu au PLUI. Réponse de la CCCGC	1 - Le gabarit de la zone AU a été défini au regard des besoins de la commune en logement pour ces 10 prochaines années. Si le Permis d'Aménager est validé, les droits à construire sont d'ores et déjà acquis. 2 - Un emplacement réservé sera proposé si besoin lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi Pas de modification.
248	DOLBEAU	Doublon avec 238	N'appelle pas de réponse
251	PILLET Marc	Compléments d'info à la 212	N'appelle pas de réponse
265	LAIDIN Jean-Michel	Demande de renseignement sur la possibilité d'obtenir un permis de construire pour un hangar destiné à ranger du matériel agricole sur un terrain utilisé par 14 personnes comme jardin participatif sur la parcelle C50	Parcelle située en zone agricole, donc a priori possible. Le dépôt d'un certificat d'urbanisme est conseillé.

Commune de SALLERTAINE			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
22	DEYRES Alain	Parcelle AD253. Parcelle dépourvue de construction actuellement classée U, dans un ensemble homogène sans dent creuse. Il est prévu de la classer en zone N, en créant ainsi une dent creuse, sauf deux langues de terrain permettant d'accéder à la voirie locale. La question de la pertinence de ce choix de classement peut être posée à la CCCGC 	Parcelle effectivement non construite, donc ne pouvant être zonée en U malgré son zonage précédent, et non retenue comme zone AU afin de ne pas excéder le gabarit alloué à la commune. Le choix de développement s'est porté sur d'autres sites jugés plus pertinents. Pas de modification.
27	Mr GOURAUD Roger Mme GUILBAUD Marie-Hélène Mme COIGNET Evelyne Mme GOURAUD Christiane	Parcelle ZA 42 à Sallertaine. Actuellement, cette parcelle est située au nord de la ZA L'Ermitage, dont elle est séparée par les parcelles 163 et 200, avec constructions, et les parcelles 153-154-155 et 156, sans constructions ; l'ensemble est classé 1AUa. Il est envisagé de classer la ZA et les parcelles 163 et 200 en zone UE, zone urbaine à vocation économique, et les autres parcelles en A, agricole. Les propriétaires de la parcelle ZA42, qui disent avoir engagé des démarches en vue de la vente de leur terrain, souhaitent qu'il soit maintenu en zone urbanisable. 	Les zones d'activités économiques sont de la compétence de la Communauté de Communes et leur délimitation a été définie au regard des besoins de la collectivité dans une démarche de recherche de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols. Pas de modification.
33	Mr GOURAUD Roger Mme GUILBAUD Marie-Hélène Mme COIGNET	Cette contribution est à relier à la n°27, elle n'en modifie pas le sens et n'apporte pas de réponse de la CCCGC	N'appelle pas de réponse
70	BONNAUD	Le contributeur possède les parcelles AB 86 et 71 classées Nt, et les parcelles AB 82,83,84,85, 87 et AC 1 classées A. Les parcelles AB 88, 71 et 86 sont utilisées par un camping ainsi que les parcelles AB 82 et 84 et une partie de l'AC 1. La parcelle AB 5 serait cultivée. Au projet de PLUI, il est prévu que les parcelles AB 71, 86, 88 et 5 soient classées Ut (urbanisable tourisme). Il demande que les parcelles AB 82 et 84 et une partie de l'AC 1 soient également classées Ut. 	Il a été choisi de conserver le zonage tel qu'il a été présenté par l'exploitant, car il correspond au projet de passer de 50 à 100 emplacements, avec une extension de 1,4 ha. Pas de modification.
86	GUILLONEAU	Parcelles D513 et 514 actuellement en secteur Ab (correspondant aux sièges d'exploitation répertoriés au sein du "bocage", dans lequel, seules les constructions à usage d'habitation, de services et de bureaux liées à l'activité agricole, sont autorisées). La grange est construite à cheval sur les deux parcelles. Au PLUI, la parcelle D514 et une partie de la D513 serait en secteur Np, et le reste de la D513 en secteur N. Demande qui porte sur le pastillage d'une grange.	Une partie du bâtiment a été rénovée à l'arrière du bâtiment concerné. Le caractère patrimonial n'est pas avéré (bâtiment récent en béton ou parpaings). Aussi, la grange ne répond pas aux critères définis. Pas de modification.
101	MORISSEAU Elie	Les parcelles contiguës AT52 et AT94 actuellement classées respectivement en 2AU et 1AUP, et sont prévues au PLUI en zone U.	N'appelle pas de réponse

			
125	Anonyme	Dans le PLUI, les contributeurs anonymes sont surpris du zonage UL de leurs parcelles AN 5 6 7 et 8 à SALLERTAINE alors qu'il s'agit de leur ferme et de ses annexes. Ils destinent ces terrains à de futures constructions pour leurs enfants, donc souhaitent leur reclassement dans ce sens. Des précisions sur ce zonage UL incompréhensible selon les contributeurs sont souhaitées de la part de CCCG. 	La commune indique qu'il s'agit d'un secteur fléché pour un futur projet d'intérêt général, faisant le lien entre les différents bourgs. Elle précise qu'elle ne manifeste aucune urgence pour l'aménagement de ce secteur. Pas de modification.
136	BURGAUD Guy/Patrick	Demande de changement de zonage de la partie nord de la parcelle D912, qui longe les rues de la Guérinière et de la Tremblaie, classée en zone N. Au sud de la parcelle : un bois. 	Parcelle effectivement non construite, donc ne pouvant être zonée en U et non retenue comme zone AU afin de ne pas excéder le gabarit alloué à la commune. Le choix de développement s'est porté sur d'autres sites jugés plus pertinents. Pas de modification.
185	Anonyme	Voir la 186	N'appelle pas de réponse
186	Anonyme	Le PLUI prévoit que la parcelle AB 5 contiguë à un camping lui soit adjoint et classée UT. Cette parcelle est actuellement en zone A et cultivée. La contribution 70 indique que les parcelles AB 84 et 86 et AC 1 sont déjà exploitées par le camping mais ne sont pas classées en zone UT. Le contributeur est défavorable au classement de la parcelle AB 5 en zone UT. 	Il a été choisi de conserver le zonage tel qu'il a été présenté par l'exploitant, car il correspond au projet de passer de 50 à 100 emplacements, avec une extension de 1,4 ha. Pas de modification.
187	BONNAUD Bernard	Le contributeur demande que ses parcelles sur lesquelles l'exploitant du camping aurait des activités soient classées UT et non A, alors que la parcelle AB5 classée A et exploitée par un agriculteur serait classée UT. La CCCGC devra se prononcer sur cette alternative du propriétaire. 	Il a été choisi de conserver le zonage tel qu'il a été présenté par l'exploitant, car il correspond au projet de passer de 50 à 100 emplacements, avec une extension de 1,4 ha. Pas de modification.
209	MERCERON benjamin	Plan du PLUI non mis à jour. La parcelle AP277 a déjà fait l'objet en 2023 d'un permis de construire. Elle est classée en zone 1AUp (secteur où est envisageable la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentiellement d'habitat pavillonnaire et pouvant également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel. La vocation du secteur 1AUp s'apparente au secteur Up de Zone urbaine). Demande que l'ensemble de la parcelle soit classé en zone U.	Si le permis de construire a été accepté, les droits à construire sont d'ores et déjà acquis. Les propriétaires ont 3 ans à partir de la validation du permis pour commencer les travaux. La commune a souhaité garder inconstructible ce secteur de centre-bourg pour conserver un espace de respiration et maîtriser la construction de nouveaux logements. Ce secteur sera passé en zone N. Pas de modification.

			
240	HUMEAU JC	Ayant droit des parcelles AE 101 et AE 102 actuellement classées au PLU en cours en zone AUp (à urbaniser), a appris qu'elles seraient déclassées au PLUi en zone A (agricole). Ce déclassement ne lui paraît pas conforme aux principes édictés, par les objectifs qui visent à inciter les communes à éviter les dents creuses, îlots, toutes friches, favoriser la concentration des zones habitées et en réduisant leur extension sur les zones agricoles d'intérêt ou naturelles. De plus, les terres agricoles caractérisent des espaces à vocation agricole qui sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Ces terres, constitutives d'une dent creuse et insérées dans un environnement totalement urbanisé, feraient d'elles les seules parcelles interdites à la construction de toute la feuille AE constituant le cœur du hameau. Demande à soumettre à CCCG. 	Ces parcelles sont localisées en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante. Un classement en AU ne peut pas être envisagé car excédant le gabarit défini pour la commune au regard du besoin en nombre de logements pour les 10 prochaines années. Toutefois, au vu des caractéristiques de la parcelle, la collectivité a choisi de modifier le zonage pour un zonage naturel N. Modification du zonage.
264	CROCHET Joël	Demande à ce que les parcelles AC 70 et 77 restent constructibles pour améliorer son logement ou reconstruire sur place 	Ce site n'a pas été identifié comme village. Le classement en A ou N des écarts et hameaux ne permet effectivement pas de nouvelles constructions à vocation d'habitat pour les tiers, afin de protéger ces espaces agricoles et naturels et de favoriser les habitations plutôt à proximité des bourgs et de leurs services, équipements et commerces. Il est cependant possible, dans ces zones, de faire des extensions mesurées et de construire des annexes sous conditions. Pas de modification.
268	MARTIN Pascal	AH 7 : Situation particulière et personnelle inextricable si une partie du terrain n'est pas rendue constructible pour permettre la poursuite de la réhabilitation. 	Ce secteur est constitué d'une urbanisation diffuse et n'a pas été identifié comme village. Le classement en A ou N des écarts et hameaux ne permet effectivement pas de nouvelles constructions à vocation d'habitat pour les tiers, afin de protéger ces espaces agricoles et naturels et de favoriser les habitations plutôt à proximité des bourgs et de leurs services, équipements et commerces. Il est cependant possible, dans ces zones, de faire des extensions mesurées et de construire des annexes sous conditions. Pas de modification.
269	VIDRINE Jacques	Demande de renseignement sur la possibilité de construire un garage et une piscine sur une parcelle classée en zone humide protégée et urbaine. Nota : parcelle non localisée faute de renseignement assez précis.	Au sein des zones humides, les constructions sont interdites sauf si une compensation est prévue et que la nécessité de la réalisation de ce projet à cet endroit est justifiée.
Hors-délai	TESSIER Nicolas	Cette demande émanant de M. TESSIER Nicolas concerne le souhait de pastillages de ses bâtiments agricoles désaffectés situés sur la parcelle F167 à SALLERTAINE.	En l'absence d'éléments précis sur les bâtiments à étudier, aucune modification ne sera apportée. Pas de modification.

CONTRIBUTIONS WEB ET REGISTRES NON AFFECTEES A UNE COMMUNE			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
30	GOUIN Jacques	GOUIN Jacques livre une contribution d'ordre général critiquant les notions de ZAN et d'impossibilité de diviser les parcelles dans les zones du règlement écrit du PLUi	N'appelle pas de réponse
47	VIRGINIE ?	Page 31, article U2, il y a une coquille : "des d'espaces de périphérie" page 32, il manque un "s" à caractéristique" dans le titre "caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" - faute récurrente pour chaque zone	Fautes d'orthographe - N'appelle pas de réponse
62	Anonyme	Demande d'information sur l'assainissement non collectif et les risques de saturation des systèmes actuels.	La collectivité va organiser la constructibilité des différentes zones par le biais des OAP : l'urbanisation sera conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées.
74	Christophe BASTIANELLI 2B Architecture	Émet deux souhaits sur le règlement écrit du PLUi concernant l'aspect qualitatif des constructions en hyper centre-ville - la hauteur des bâtiments est limitée en hauteur (mètres) au lieu d'être limitée en nombre d'étages (2 ou 3) les toitures doivent être en zinc pour conserver un caractère architectural urbain typique.	Les hauteurs sont limitées sur les critères de hauteur et non de nombre d'étages, afin de mieux encadrer les gabarits et les volumétries. En effet, certains bâtiments présentant des étages hauts sous plafond (ou entresols) pourraient excéder les gabarits souhaités par la collectivité. Il est donc plus sécurisé de réglementer les hauteurs en mètres. Les toitures peuvent être en zinc. Il n'est pas possible d'exiger ou d'interdire un matériau spécifique dans les PLU.
81	LANGLAIS Alexandre	Architecte, il émet des critiques sur le contenu de l'article 5 du règlement le considérant trop permissif.	Les toitures peuvent être en zinc mais ce n'est pas une obligation. Cela est mentionné à titre d'exemple. Il n'est pas possible d'exiger ou d'interdire un matériau spécifique dans les PLU. Concernant les autres exigences, la collectivité a souhaité garder une flexibilité pour permettre des projets diversifiés.
102	FORTIN Christian	Le contributeur met en avant les conséquences du choix fait dans le projet de PLUi de classer en zone urbanisable le bourg et en zone agricole les écarts, villages et hameaux : le classement en zone A interdit les constructions et impose un lien avec une activité agricole à tous les aménagements et agrandissements. Les propriétaires actuels d'une maison en zone N passant A subiraient un double préjudice, sur leurs possibilités d'aménagement et sur la valeur de leurs terrains. Les propriétaires en zone U verraient dans le même temps leurs terrains prendre de la valeur du fait de la raréfaction des terrains constructibles. Le classement en A de zones boisées classées actuellement N ou Ns ou Np aurait pour conséquence de favoriser le déboisement et la culture intensive et serait nuisible à la biodiversité.	Les villages (critères explicités dans le rapport de présentation) ont été classés en U, et non pas en A ou en N. Le classement des écarts et hameaux occupés par des non-agriculteurs en A ou N ne permet effectivement pas de nouvelles constructions à vocation d'habitat pour les tiers, afin de protéger ces espaces agricoles et naturels et de favoriser les habitations plutôt à proximité des bourgs et de leurs services, équipements et commerces. Il est cependant possible, dans ces zones, de faire des extensions mesurées et de construire des annexes sous conditions. Ces possibilités de construire sont presque identiques entre les zones A et N. Le zonage en N et Np a bien été pensé au regard des richesses paysagères et environnementales à protéger.
108	CORCAUD pour le CRC	Reprend à son compte l'avis du CRC contre le projet de PLUi ; L'avis défavorable du CRC a déjà été traité dans le PV	N'appelle pas de réponse
109	RAIMBAUD Baptiste	Reprend à son compte l'avis du CRC contre le projet de PLUi ; L'avis défavorable du CRC a déjà été traité dans le PV	N'appelle pas de réponse
110	ENGIE Green	Pas de document joint, à relier avec la 113 comportant les documents joints	N'appelle pas de réponse
113	ENGIE Green	La société ENGIE GREEN exploite un site d'éoliennes dit de "l'Espinassière" étalées sur les communes de LA GARNACHE et de FROIDFOND. Afin de procéder à la modernisation des éoliennes et à un repositionnement pour une meilleure productivité, ENGIE GREEN demande : - un reclassement du secteur du parc éolien de l'Espinassière en zone « Aeo » dans le PLUi de Challans Gois Communauté, en suivant les contours de la zone d'étude annexée (voir cartographie ENGIE GREEN jointe à la contribution) ; en effet le PLUi reclasse tout le secteur concerné en A et non en Aeo qui autorise ces appareils existants ; - une modification du règlement concernant la hauteur des éoliennes au regard des avancées techniques sur ces appareils. - des précisions sur les méthodes de calcul des emprises au sol pour éoliennes telles que définies au sens de l'article 4420-1 du Code de l'Urbanisme, alors que le PLUi envisage de réduire ces emprises en termes généraux ; ENGIE GREEN insiste sur les prescriptions et objectifs du PCAET, du SRADDET et du PADD en vigueur, lesquels tendent vers une montée en puissance des énergies renouvelables, ce que contredirait le projet de PLUi de CCCG. Ces trois demandes sont à soumettre à CCCG.	La contribution correspond ce qui avait été convenu lors de la rencontre entre la collectivité et Engie Green. La collectivité a fait le choix de ne pas créer de nouvelles zones Aeo pour l'approbation. Les projets aboutis et validés par les communes concernées et la collectivité seront pris en compte par une procédure de déclaration de projet. Pas de modification.
117	GRAND Jacques	Il s'agit de remarques de forme sur le contenu du règlement écrit pour les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions spécifiques à chaque zone (règles des retraits	Il est compliqué de réglementer les aménagements existants.

		par rapport aux voies, distances entre l'existant et le projet d'annexe, etc... La CCCGC jugera de l'opportunité de ces propositions	Les plans présentent les noms de lieux- dits dont la donnée est d'origine administrative ; cela ne peut pas être modifié par les collectivités. Les distances entre les habitations et leurs annexes sont volontairement réduites pour préserver l'environnement.
121	Anonyme	N° Parcelle AB60, nous souhaitons savoir son futur zonage. Message anonyme ne comportant pas le nom de la commune.	N'appelle pas de réponse
123	Anonyme	Annonce de deux contributions à venir	N'appelle pas de réponse
143	Les Ecologistes du Nord-Ouest Vendée	Doublon avec la 155 ci-après	N'appelle pas de réponse
155	Les Ecologistes du Nord-Ouest Vendée	Les contributeurs, les écologistes du nord-ouest de la Vendée, proposent qu'un parc photovoltaïque soit installé sur les terrains prévus pour le parc du Vendéopôle. Avis de la CCCGC	La collectivité privilégie la fonctionnalité primaire du foncier, dans son zonage défini, mais invite fortement l'habitat et le monde économique à installer des panneaux photovoltaïques sur leurs bâtiments, parkings et autres surfaces déjà imperméabilisées, dans un souci d'efficacité foncière.
163	Les Ecologistes du Nord-Ouest Vendée	Doublon avec les 143 et 155 ci-dessus	N'appelle pas de réponse
175	Anonyme	Demande dans son écrit 175 que le règlement écrit précise la nature des toitures lors des constructions pour éviter certains matériaux. A communiquer à CCCG.	Le PLU ne peut pas interdire ou exiger de typologie de matériau. Il ne peut réglementer que « l'aspect extérieur » des constructions.
188	MARINOVE	Contribution conséquente reprenant l'avis du CRC et développant son point de vue de professionnel de la conchyliculture. Ils insistent sur la défense et la protection de la ressource en eaux et le nécessaire développement de leurs activités sur place. La CCCGC examinera cette contribution avec attention comme celle du CRC.	Voir la réponse à l'avis du Comité Régional de la Conchyliculture plus haut dans le document.
215	BAILLET ROUSSEAU (France Naissain)	La contribution de madame BAILLET ROUSSEAU directrice générale de FRANCE NAISSAIN reprend in extenso la réponse en tant que PPA du Comité Régional de la Conchyliculture.	Voir la réponse à l'avis du Comité Régional de la Conchyliculture plus haut dans le document.
217	AQUANURS	Reprend in extenso la réponse en tant que PPA du Comité Régional de la Conchyliculture.	Voir la réponse à l'avis du Comité Régional de la Conchyliculture plus haut dans le document.
219	ANGERI (Président) - SENC, CRC	Reprend in extenso la réponse en tant que PPA du Comité Régional de la Conchyliculture.	Voir la réponse à l'avis du Comité Régional de la Conchyliculture plus haut dans le document.
220	ROBIC - SODABO	Reprend in extenso la réponse en tant que PPA du Comité Régional de la Conchyliculture	Voir la réponse à l'avis du Comité Régional de la Conchyliculture plus haut dans le document.
221	ANGERI Président - Innovalg	Reprend in extenso la réponse en tant que PPA du Comité Régional de la Conchyliculture	Voir la réponse à l'avis du Comité Régional de la Conchyliculture plus haut dans le document.
229	HORION Xavier	La contribution énonce plusieurs propositions en vue d'améliorer la conservation de l'environnement et du cadre de vie.	N'appelle pas de réponse
237	Les GarnemAnts	Souhaitent partager des photos (trop volumineuses pour être jointes ici) pour le classement des boisements. Les propositions de cette association vont dans le sens des orientations du PCAET et du PADD : - classement de tous les arbres de villes et de bourgs en Espace Boisé Classé (EBC) plus efficace que les compensations ainsi que l'ensemble des boisements qui participent à la prévention des inondations et le maintien des trames vertes. - obligation de replantations devant être réalisées à des emplacements et densités équivalents, et ce, en respectant la liste d'essences locales préconisées et celle des essences interdites, avec obligation de survie des sujets plantés à 5 ans ; à insérer dans le règlement et dans les OAP ; - -réglementation de l'abattage des arbres et protections des haies bocagères à insérer dans le règlement ; - cartographie de l'ensemble des arbres, alignements, boisements recensés dans le tableau en annexe de la contribution ; - maintien des noues et des fossés existants ; - Inventaire de l'ensemble des mares existantes sur le territoire et protection notée dans les OAP et le règlement ; - renforcement du règlement ou l'OAP dans le cadre du PCAET	Les classements EBC, ne sont plus conseillés par le CNPF car figeant les espaces et faisant doublon avec les plans de gestion. La collectivité prévoit de faire l'inventaires des haies et des boisements remarquables, et de les protéger au titre du L.151-23. Elle pourra s'appuyer sur ces études pour renforcer la protection environnementale lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

		- inscription dans le règlement d'une OAP trame verte et bleue pour favoriser les traversées de faunes ; - apport de précisions dans les OAP Habitat sur le plan de la végétalisation, de la construction durable, inclusion d'une production d'énergie renouvelable. Propositions à examiner par CCCGC.	
244	PAYSANT Jean-Patrick	Le contributeur formule un ensemble de proposition pour améliorer le cadre de vie et les conditions de circulation.	N'appelle pas de réponse
245	PAYSANT Jean-Patrick	Doublon avec la 244	N'appelle pas de réponse
258	BETHUS Jean	Formule en vrac un nombre important de remarques portant sur des sujets très divers de la communauté de communes qu'il semble bien connaître. Il pointe des erreurs de mises à jour des plans, comme des dossiers environnementaux, de gestion des captages, de risques d'inondations ou de problèmes liés au nouvel hôpital, etc... La lecture complète de la contribution est à soumettre à CCCG pour vérifier la nature des informations délivrées par monsieur BETHUS.	Les différents points soulevés par le demandeur seront étudiés par la collectivité. Les erreurs de mise à jour et autres, si elles sont avérées, pourront être corrigées lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

Avis des communes

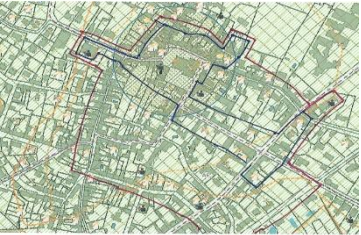
Commune de BEAUVOIR-SUR-MER

Demandes	Réponses
La commune sera vigilante en ce qui concerne le développement de l’héliport	La collectivité prend note de la vigilance de la commune sur le développement de l’héliport. Un assouplissement des règles pourra être envisagé pour permettre la mise en place d’équipements d’intérêt collectif, dans le respect cependant du PADD et des dispositions de la loi Littorale, notamment des possibilités dérogatoires admises à l’article L.121-4 du code de l’urbanisme.
Elle sera également vigilante sur la prise en compte du projet de déviation Sud et le maintien de la voie de desserte de la zone économique du Clos Saint Antoine	Concernant le projet de contournement, la collectivité est en discussion avec le Conseil Départemental, compétent en matière d’infrastructure routière de ce type. Le rapport de présentation sera complété avec des éléments de justification plus précis.
Elle demande à faire préciser la destination envisagée pour l’emplacement réservé n° 11 (équipement public) dans le dossier soumis à enquête publique	Il a été précisé que l’emplacement réservé n°11 concernait un projet d’établissement d’hébergement pour personnes âgées dépendantes.
La commune souhaite que le Hameau de la Coquille soit placé en zone Ap	Le hameau de la Coquille sera placé en zone Ap
Elle demande à ce que le zonage soit effectivement défini pour la rue du Port et l’entrée du lotissement La Bogueuille alors qu’il figure en blanc sur les cartes soumises dans le projet initial.	L’accès au lotissement La Bogueuille sera classé en U.

Commune de BOIS-DE-CENE

Demandes	Réponses
Emplacement réservé n°12, mettre sur la parcelle AH24 et non 23	L’emplacement réservé a finalement été corrigé, la commune étant désormais propriétaire des deux parcelles
Emplacement réservé n°16 à supprimer	L’emplacement réservé n°16 sera supprimé.
Changement de zonage : suppression de zonage 1AU sur les parcelles 2 et 3 et ajout en dents creuses des fonds de parcelles 78, 79, et 85 à 88	La zone 1AU sur les parcelles AI 1 et 2 sera supprimée.
Changement de zonage : passage du zonage Np en U sur les parcelles 40,47,48,49 et 53	Les fonds de parcelles AB 79-79-85-86-87-88 et AI 40-47-48-49-53 seront classés en U.

Commune de BOUIN

Demandes	Réponses
Toutes les possibilités de construction compatibles avec le PPRL ne sont pas exploitées, c'est un sujet débattu de longue date. La commune souhaite une augmentation des droits à construire sur son territoire.	En l’absence de demande précise et dans un choix de ne pas modifier le gabarit, il n’est pas projeté de modification de la zone constructible. Le gabarit alloué à la commune, calculé sur la base des logements prévus dans le cadre du Programme Local de l’Habitat, est déjà consommé dans l’enveloppe urbaine du projet.
Ils constatent qu’il y a une incompatibilité entre l'autorisation de division de parcelle accordée pour la parcelle AK 3 et le fait que cette parcelle n'est pas identifiée en zone U dans le projet PLUI. Il conviendrait de l’intégrer dans le document graphique.	Le zonage de la parcelle AK 3 ne pourra pas évoluer, en cohérence avec le gabarit alloué à la commune. Le certificat d’urbanisme délivré le 22 décembre 2022 est caduc (les CU ont une validité de 18 mois, donc celui-ci est caduc au 22 juin 2024).
La commune souhaite une modification du périmètre de la centralité commerciale telle qu’annexée ci-dessous. 	Le périmètre de centralité commerciale sera modifié, comme demandé par la commune.

Commune de CHALLANS

Demandes	Réponses
Modification du périmètre de centralité commerciale de Challans	Demande prise en compte
Intégration de certains éléments de l'OAP commerce dans le règlement pour plus de clarté et de cohérence	Demande prise en compte
Reprise des éléments de justifications des différentes démarches en cours (PVD, étude stratégique...) périmètres commerces qui en découlent, dans le Rapport de Présentation	Demande prise en compte
Elargissement du périmètre de l'OAP Les Alizés + du zonage UE + modification de l'OAP commerce	Demande prise en compte
Elargissement du périmètre de l'OAP Route des Sables + du zonage UE + modification de l'OAP commerce	Demande prise en compte
Modification de l'OAP Bois-Fossé	Demande prise en compte
Modification de l'OAP du cimetière	Demande prise en compte
Création d'une nouvelle OAP "FFI Nord"	Demande prise en compte
Création d'un nouvel emplacement réservé AH 946 - bénéfice commune - Production logements + Liaisons douces + écoulements des eaux pluviales	Demande prise en compte
Création d'un nouvel emplacement réservé AC 494 et 366 - Accès opération Bois de Breuil	Demande prise en compte
Création d'un nouvel emplacement réservé AC 389 - Interfaces avec voisinage et recul pour mieux gérer les co-visibilités	Demande prise en compte
Création d'un nouvel emplacement réservé secteur Bois du Breuil - Bénéfice commune - liaison douce	Demande prise en compte
Création d'un nouvel emplacement réservé AH 109 - Alignement et circulation	Demande prise en compte
Suppression ER n°2 (AH 796)	Demande prise en compte
Suppression ER n°52 (AK 39-40-49-214-319)	Demande prise en compte
Suppression ER n° 63 (AI 43-45-368-371 et BI89)	Demande prise en compte

Commune de CHATEAUNEUF

Demandes	Réponses
Le Conseil Municipal pointe une erreur matérielle dont il demande dans sa délibération, la rectification. Cette erreur pointée est libellée ainsi : « Extension de la zone de centralité commerciale de la commune aux parcelles AC18 et AC19 ».	Le périmètre de centralité commerciale sera étendu aux parcelles AC 18 et 19.

Commune de FROIDFOND

Avis favorable sans remarque.

Commune de LA GARNACHE

Demandes	Réponses
Ajouter un emplacement réservé sur les parcelles du château AP89-AP90-AP91-AP92-AP93-AP94-AP95-AP96-AP100-AP101-AP102-AP112-AP115-AP145	Un emplacement réservé sera ajouté sur les parcelles AP89p-AP90p-AP93p-AP94p-AP95p-AP100p-AP101p-AP102p-AP111-AP87-AP88-AP86-AP133-AP24-AP25-AP26-AP21-AP17-AP22-AP23-AP13-AP14-AP15-AP11-AP10-AP12-AP9-AP8-AP7-AP6-AP5-AP4-AP3-AP2-AP1a destination d'un équipement à vocation culturelle et/ou artistique
Ajouter une zone UT pour un projet touristique sur les parcelles du château AP91-AP92-AP93-AP94-AP95-AP96-AP102-AP115-AP145	La zone UT ne sera pas ajoutée. La commune a bien noté dans sa délibération du 29 mai 2024 qu'un projet abouti sera nécessaire pour une évolution du document sur ce secteur.
Ajouter un emplacement réservé rue de Lattre de Tassigny pour l'aménagement du centre bourg sur les parcelles AR59-AR60	Un emplacement réservé sera ajouté rue de Lattre de Tassigny pour l'aménagement du centre bourg sur les parcelles AR59-AR60.
Ajouter un emplacement réservé pour l'implantation d'un giratoire favorisant l'accès au complexe sportif sur les parcelles AI6-AI7-AI8-AI25-AI26-AI96	Un emplacement réservé sera ajouté pour l'implantation d'un giratoire favorisant l'accès au complexe sportif sur les parcelles AI6-7-8 et AK 25-96.
Ajouter un emplacement réservé pour une éventuelle extension de la station d'épuration du centre bourg sur la parcelle AT2	Un emplacement réservé sera ajouté pour une éventuelle extension de la station d'épuration du centre bourg sur la parcelle AT2.
Ajouter un emplacement réservé sur les parcelles autour de la mairie AR129-AR130-AR136-AR137	Un emplacement réservé sera ajouté sur les parcelles autour de la mairie AR129-AR130-AR136-AR137.
Agrandir la zone U jusqu'à 12 327 m2 sur la parcelle AT26	La zone U sera agrandie jusqu'à 12 327 m2 sur la parcelle AT26.
Ajouter une OAP qui empêche le découpage en drapeau dans les villages de la commune	La collectivité ne pourra pas ajouter une OAP empêchant le découpage en drapeau dans les villages de la commune (point noté par la commune dans sa délibération du 29 mai 2024).
Modifier les entrées et sorties prévues de l'OAP sectorielle	La collectivité pourra modifier les entrées et sortie de l'OAP sectorielle
Correction de zonage pour un bien d'habitation situé allée des plantes sur la parcelle ZW81, permis de construire PC 8509699GB005 accepté.	Le zonage de la parcelle ZW 81 ne pourra pas évoluer ne se trouvant pas en continuité de l'enveloppe urbaine. Si les travaux sont terminés, le zonage agricole n'empêche pas le propriétaire de demander une attestation de non contestation des travaux et d'occuper le logement.

Commune de SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON

Avis favorable sans remarque.

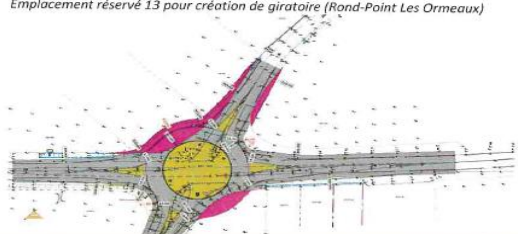
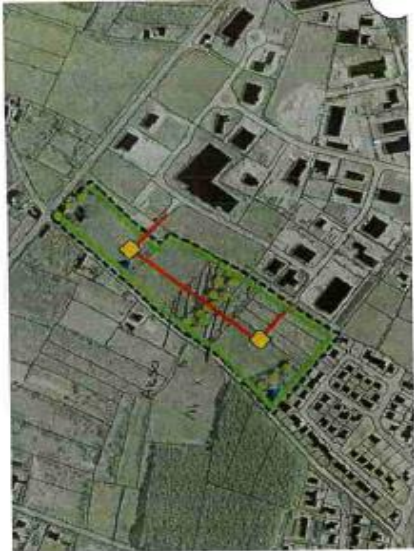
Commune de SAINT-GERVAIS

Avis favorable sans remarque.

Commune de SAINT-URBAIN

Demandes	Réponses
Emplacement réservé n°1 : Pas d'ER demandé, supprimer l'emplacement réservé. Laisser en zone N	Les emplacements n°1 et 2 seront supprimés.
Emplacement réservé n°7 : Demande de la commune de supprimer l'ER (8/11/23), supprimer l'emplacement réservé	
Plan de zonage : Zone 1AUL pour centre technique municipal, reprendre le même zonage que celui de la modification n°2	Le zonage 1AUL pour le centre technique municipal reprendra le même que celui du PLU, à la suite de la modification n°2 du PLU.

Commune de SALLERTAINE

Demandes	Réponses
Nous demandons à ce que la rectification des erreurs matérielles soient prises en compte en vue de l'approbation du projet de PLUI : oubli des emplacements réservés n°12, 13 et 14. Emplacement réservé 12 pour création de giratoire (à l'entrée de la zone de la Fénicière)  Emplacement réservé 13 pour création de giratoire (Rond-Point Les Ormeaux)  Emplacement réservé 14 : emplacement réservé au bénéfice de Challans Golf Club, en cohérence avec le SCoT du nord-ouest Vendée et l'orientation d'aménagement et de programmation prévue au PLUi sur ce secteur : parcelles : AK 48 et AK 50. 	Les 3 emplacements réservés seront ajoutés, sous réserve d'une indication claire du bénéficiaire, de la destination et du périmètre par la commune.
Modifications des OAP 1, 2 et 3 : OAP 1 : Demande que la voie structurante soit déplacée :  OAP 2 : Demande que cette OAP soit divisée en deux OAP : OAP 2 en 1 et OAP 2 en 2. Le cheminement des voies structurantes et des liaisons douces soient modifiés suivant le plan joint : 	Les OAP 1-2-3 seront modifiées, comme indiqué par la commune.

OAP 3 : demande que l'OAP 3 devienne OAP 4 et demande la suppression des deux voies : liaison douce et accès sur la départementale.



Rajouter une zone UL dédiée aux équipements à intérêt collectif et services publics



La zone UL sera ajoutée, comme demandé par la commune (pas d'augmentation du gabarit car l'emprise était d'ores et déjà en U).

Réunion du jeudi 12 décembre 2024 à 18 h 30

Convocation envoyée le 5 décembre 2024

Présents : Alexandre HUVET (Président), Thierry RICHARDEAU, Rémi PASCREAU, Jean-Yves BILLON, Jean-Luc MENUET, Richard SIGWALT, Thomas GISBERT, Yoann GRALL, Philippe GUERIN, Didier BUTON, Michel WOLOCH, Isabelle BIRON, Claude DELAFOSSE, Roselyne DURAND FLAIRE, Jacqueline FLAIRE, Florence FRONT, Karine GIARD, Yves-Marie HEULIN, Pascale LABBÉ, Géraldine LAIDET, Sébastien LE LANNIC, Thomas MERLET, Carine MIGNÉ, Marie-Claude RIOU, Stéphane VIOLLEAU, Corine VRIGNAUD

Représentés : Sophie BRIÉE par Jean-Yves BILLON	Stéphane CHIFFOLEAU par Richard SIGWALT
Stéphanie GENDRE par Alexandre HUVET	Francette GIRARD par Thomas MERLET
Marie-Noëlle MANDIN par Stéphane VIOLLEAU	Béatrice PATOIZEAU par Sébastien LE LANNIC
François PETIT par Corine VRIGNAUD	Gildas VALLÉ par Jacqueline FLAIRE

Excusées non représentées : Marie-Laure GIRAUDET et Peggy SAUZEAU

Absents : Jean-Marc FOUQUET et Jean-François PILLET

Secrétaire : Jean-Luc MENUET

Objet : Aménagement de l'espace

**Droit de Prémption Urbain (DPU) - Modification du champ d'application du droit de
prémption urbain corrélative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

1 - Mise à jour du champ d'application du droit de prémption urbain corrélative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Challans Gois Communauté est compétente en matière de documents d'urbanisme, ce qui emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de prémption urbain (DPU) en application de l'article L. 211-2 du Code de l'Urbanisme. Le transfert de plein droit du Droit de Prémption Urbain (DPU) aux EPCI à fiscalité propre compétents a pour conséquence le pouvoir d'instituer et d'exercer le DPU.

Le DPU permet à une collectivité d'acquérir en propriété un bien bâti ou non à titre onéreux dans les zones U et AU délimitées au Plan Local d'Urbanisme à l'occasion d'une aliénation. Les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux n'y sont pas soumis.

Considérant que le DPU est un outil de mise en œuvre des politiques d'aménagement, il a été instauré sur le périmètre délimité par les zones U et AU des PLU de l'ensemble des communes de la Communauté de Communes par la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 février 2017.

Avec l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal comportant de nouvelles zones urbaines ou à urbaniser, une délibération modifiant corrélativement le champ d'application du périmètre du droit de prémption urbain s'impose.

2 - Délégation du Droit de Préemption Urbain - Modification

Le Code de l'Urbanisme permet au titulaire du DPU de déléguer une partie du DPU à une ou plusieurs communes dans les conditions qu'il décide, conformément à l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme : *« Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien ».*

En premier lieu, la Communauté de Communes souhaite pouvoir exercer son droit de préemption au sein des périmètres suivants :

- les zones U et AU à vocation économique et touristique, à savoir les zones UE, UT, 1AUE et 1AUT du PLUi de Challans Gois Communauté, à l'exception du secteur UE situé à l'angle de la rue de la Poctière et du Boulevard Pascal sur la commune de CHALLANS, pour lequel la commune a un projet de « pôle solidarités et santé » (parcelles AK 214, AK 50 et AK 636),
- les zones AU à vocation d'équipements d'intérêt Communautaire, à savoir les zones 1AULes,
- les secteurs UL comprenant des équipements d'intérêt Communautaire existants, à savoir ceux de La Romazière sur la commune de CHALLANS (parcelles ZC141, ZC205, ZC207, ZC233, ZC234(p), ZC235, ZC236, ZC237(p), ZC239, ZC240, ZC241, ZC242, ZC243, ZC244(p), ZC245, ZC246, ZC248, ZC249, ZC250, ZC251) et du Haras des Presnes sur la commune de SAINT-GERVAIS (parcelles AP8, AP9, AP18, AP19, AP20, AP21, AP22, AP23, AP33)

(p) = partiellement

Les communes appartenant à la Communauté de Communes ont souhaité pouvoir continuer à préempter sur leur territoire pour des opérations relevant de leurs compétences.

Il est ainsi proposé de déléguer le droit de préemption urbain aux communes, sur leur territoire, au sein des périmètres suivants :

- la zone U (y compris les secteurs Ua, Ub, Uc et Ud),
- les zones 1AU et 1AUL,
- la zone UL, à l'exception des secteurs comprenant des équipements d'intérêt Communautaire, pour lesquels la Communauté de communes de Challans Gois est compétente et mentionnés précédemment.

Enfin, l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Vendée intervient également sur certaines communes du territoire, par le biais de conventions de veille/maîtrise foncière, dans l'objectif d'aider les communes à élaborer des projets de renouvellement urbain. Il convient donc de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'EPF dans les périmètres assujettis aux conventions et rappelés ci-après.

Détail des périmètres de délégation du droit de préemption urbain aux communes et à l'EPF :

BEAUVOIR-SUR-MER

L'exercice du droit de préemption serait délégué à la commune pour :

- les zones U, UL, et 1AU telles que définies au PLUi de Challans Gois Communauté, exclusion faite des secteurs nommés ci-après pour lesquels l'exercice du droit de préemption est délégué à l'EPF avec lequel une convention a été signée (en date du 23 novembre 2023).

L'exercice du droit de préemption serait délégué à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée pour :

- le secteur de la Taillée qui comporte 7 parcelles d'une surface totale d'environ 5 773 m², cadastré section AH, parcelles 7, 8, 11, 14, 15, 151 et 152. Toutes les parcelles de ce secteur sont classées en zone Ua du PLUi,
- le secteur du Cornoir composé de 6 parcelles pour une surface totale d'environ 6 000 m², cadastré section AH, parcelles 162, 164, 165, 350, 353 et 354. Seules les parcelles cadastrées AH 162, 164, 165 et 354 sont classées en zone U au PLUi.

CHALLANS

L'exercice du droit de préemption serait délégué à la commune pour :

- les zones U, 1AU, 1AUL et UL, étant exclus le secteur UL de La Romazière (parcelles cadastrées ZC141, ZC205, ZC207, ZC233, ZC234(p), ZC235, ZC236, ZC237(p), ZC239, ZC240, ZC241, ZC242, ZC243, ZC244(p), ZC245, ZC246, ZC248, ZC249, ZC250, ZC251) ainsi que les îlots nommés ci-après, pour lequel l'exercice du droit de préemption doit être délégué à l'Etablissement Public Foncier, avec lequel une convention de maîtrise foncière a été signée.
- le secteur situé à l'angle de la rue de la Poctière et du Boulevard Pascal, pour lequel la commune a un projet de « pôle solidarités et santé » et sur lequel un emplacement réservé (n° 52) a été inscrit. Ce secteur couvre les parcelles dont les références cadastrales sont les suivantes : AK 214, AK 50 et AK 636.

L'exercice du droit de préemption serait délégué à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée (convention signée le 18 février 2021) pour :

- FFI Sud : 7 parcelles, pour une surface totale de 1 522 m² dont les références cadastrales sont les suivantes : section AH n° 36, 37, 941, 942, 943, 944 et 1061.
- L'ensemble de ce secteur est situé en zone Ub au PLUi,
- FFI Nord : 10 parcelles, pour une surface totale d'environ 3 580 m² dont les références cadastrales sont les suivantes : section AH n° 22, 23, 29, 872p, 945, 946, 947, 948, 949 et 950. L'ensemble de ce secteur est situé en zone Ub au PLUi.

Il est également délégué à l'EPF de la Vendée pour le périmètre du secteur du « Bois du Breuil », pour lequel une convention d'étude a été signée entre l'EPF, la commune de CHALLANS et la Communauté de Communes en date du 11 décembre 2021 en vue de réaliser un projet de renouvellement urbain. Il comprend les 19 parcelles cadastrées suivantes : section AC 144, 146, 147, 148, 149, 151, 152, 366, 368, 389, 416, 417, 432, 433, 474, 475, 494, 501 et 557, pour une surface totale de 14 453 m², classée en zone Ua au PLUi.

LA GARNACHE

L'exercice du droit de préemption serait délégué à la commune pour :

- les zones U, UL et 1AU telles que définies au PLUi de Challans Gois Communauté, exceptés les secteurs dénommés « Rue de Lattre de Tassigny et rue du Grand Pont », détaillés ci-dessous, pour lesquels l'exercice du droit de préemption doit être délégué à l'Etablissement Public Foncier, avec lequel la commune a signé une convention de maîtrise foncière (convention signée le 6 janvier 2020).

L'exercice du droit de préemption serait délégué à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée pour :

- le secteur de la rue de Lattre de Tassigny : 2 parcelles bâties cadastrées AR 59 et AR 60 pour une surface totale de 1 019 m². Ces parcelles sont occupées par un bâtiment artisanal en friche et deux logements. Elles sont classées en zone Ua au PLUi,
- le secteur de « La rue du Grand Pont » : 9 parcelles cadastrées AR 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178 pour une surface totale de 2 830 m². Ces parcelles sont classées en zone Ua au PLUi.

SAINT-GERVAIS

L'exercice du droit de préemption serait délégué à la commune pour les zones U, UL, et 1AU telles que définies au PLUi de Challans Gois Communauté, excepté le secteur UL du haras des Presnes (parcelles cadastrées AP8, AP9, AP18, AP19, AP20, AP21, AP22, AP23, AP33).

SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON

L'exercice du droit de préemption serait délégué à la commune pour :

- les zones U, UL, et 1AU telles que définies au PLUi de Challans Gois Communauté, exceptés les îlots nommés ci-dessous, pour lesquels l'exercice du droit de préemption doit être délégué à l'Etablissement public Foncier, avec lequel une convention de maîtrise foncière a été signée.

L'exercice du droit de préemption serait délégué à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée pour :

- le secteur de « La Poste », d'une surface totale d'environ 2 400 m², pour les parcelles cadastrées section AB n° 222p, 224, 280, 607 et 608, classées en zone Ua au PLUi (convention signée le 12 novembre 2021),
- le secteur « La Forge » : d'une surface totale de 2 564 m² dont les références cadastrales sont les suivantes : section AB 108 et 345, classées en Ua au PLUi (convention signée le 24 octobre 2023),
- le secteur « La Brosse » : 8 parcelles pour une surface totale de 69 235 m² dont les références cadastrales sont les suivantes : section ZC 568, 43, 321, 323, 326, 640, 638, 639, classées en 1AU au PLUi (convention signée le 2 août 2018).

Le Conseil Communautaire, après délibération et à l'unanimité :

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu les dispositions des articles L. 211-1, L. 211-2, L. 213-3 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme,
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2023-DCL-BICB-1368 du 5 septembre 2023 portant modification de statuts de Challans Gois Communauté,
- Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 15 février 2024 relative à la délégation du droit de préemption urbain,
- Vu la délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2024 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- Considérant le caractère indispensable du DPU, véritable outil de maîtrise foncière, pour la mise en œuvre des politiques communales et intercommunales d'aménagement urbain,
- Considérant que l'approbation du nouveau PLUi, lequel modifie les périmètres des zones U et AU, rend nécessaire l'actualisation du champ d'application du DPU,
- Vu les conventions de maîtrise ou de veille foncière signées avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Vendée et leurs avenants,
- Considérant l'avis du Bureau Communautaire du 28 novembre 2024,

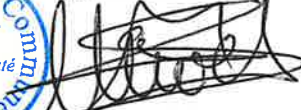
- 1° ABROGE la délibération du Conseil Communautaire du 15 février 2024 relative à la délégation du droit de préemption urbain ;
- 2° INSTITUE le droit de préemption urbain simple sur le périmètre délimité par les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12 décembre 2024 ;
- 3° APPROUVE l'exécution du droit de préemption par la Communauté de Communes, au sein des périmètres définis au PLUi approuvé le 12 décembre 2024 suivants : UE (à l'exception du secteur situé à l'angle de la rue de la Poctière et du Boulevard Pascal sur la commune de CHALLANS, pour lequel la commune a un projet de « pôle solidarités et santé » - parcelles cadastrées AK 214, AK 50 et AK 636), UT, 1AUE, 1AUT, 1AUL ainsi que les secteurs UL de La Romazière (parcelles ZC141, ZC205, ZC207, ZC233, ZC234(p), ZC235, ZC236, ZC237(p), ZC239, ZC240, ZC241, ZC242, ZC243, ZC244(p), ZC245, ZC246, ZC248, ZC249, ZC250, ZC251 sur la commune de Challans) et du Haras des Presnes (parcelles AP8, AP9, AP18, AP19, AP20, AP21, AP22, AP23, AP33 sur la commune de SAINT-GERVAIS), à l'occasion de l'aliénation d'un bien qui y est soumis, dont l'acquisition serait de nature à permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement Communautaire répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme et qui se trouve situé dans une zone de préemption instituée sur son territoire ;
- 4° DELEGUE à Monsieur le Président de la Communauté de Communes le pouvoir d'exercer le droit de préemption urbain sur les secteurs visés au 3° ci-dessus, à l'occasion de l'aliénation d'un bien qui y est soumis, dont l'acquisition serait de nature à permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement Communautaire répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme et qui se trouve situé dans une zone de préemption instituée sur son territoire ;
- 5° DELEGUE à chacune des communes membres de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté le pouvoir d'exercer le droit de préemption urbain comme détaillé ci-dessus, à l'occasion de l'aliénation d'un bien qui y est soumis, dont l'acquisition serait de nature à permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme et qui se trouve situé dans une zone de préemption instituée sur son territoire (à savoir les périmètres définis au PLUi suivants : zones U, 1AU, 1AUL et UL, à l'exception des secteurs de la Romazière sur la commune de Challans et du haras des Presnes sur la commune de Saint-Gervais mentionnés au 3°, ainsi que le secteur UE situé à l'angle de la rue de la Poctière et du Boulevard Pascal sur la commune de Challans mentionné au 3°, excepté pour certaines communes les parcelles citées au 6° ci-après. Cette délégation permettra aux communes de répondre sur leur intention d'aliéner, ceci pour l'ensemble des DIA ;
- 6° DECIDE que, par dérogation aux dispositions du 5° précédent, sur les communes de BEAUVOIR -SUR-MER, CHALLANS, LA GARNACHE, et SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON est délégué à l'Établissement Public Foncier de la Vendée, le pouvoir d'exercer le droit de préemption urbain sur les communes nommées ci-avant et dont les secteurs sont détaillés ci-dessus, à l'occasion de l'aliénation d'un bien qui y est soumis, dont l'acquisition satisferait l'un des objectifs définis dans les conventions de maîtrise foncière ;
- 7° DIT que les biens acquis par voie de préemption par l'une des personnes délégataires de l'exercice du droit de préemption urbain mentionnées au 4° et au 5° de la présente délibération, entrent dans le patrimoine dudit délégataire ;

- 8° DIT que, sur le fondement des dispositions du 15° de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conseils municipaux des communes délégataires de l'exercice du droit de préemption urbain visées au 1° de la présente délibération, ont la faculté de subdéléguer au Maire de la commune l'exercice du droit de préemption urbain délégué, le cas échéant, dans les conditions qu'ils auront fixées ;
- 9° AUTORISE Monsieur le Président à mettre en œuvre l'ensemble de ces dispositions.

Pour Extrait Conforme,



Le Président,


Alexandre HUVET



Présents : Alexandre HUVET (Président), Thierry RICARDEAU, Rémi PASCREAU, Jean-Yves BILLON, Jean-Luc MENUET, Richard SIGWALT, Thomas GISBERT, Yoann GRALL, Philippe GUERIN, Didier BUTON, Michel WOLOCH, Isabelle BIRON, Claude DELAFOSSE, Roselyne DURAND FLAIRE, Jacqueline FLAIRE, Florence FRONT, Karine GIARD, Yves-Marie HEULIN, Pascale LABBÉ, Géraldine LAIDET, Sébastien LE LANNIC, Thomas MERLET, Carine MIGNÉ, Marie-Claude RIOU, Stéphane VIOLLEAU, Corine VRIGNAUD

Représentés : Sophie BRIÉE par Jean-Yves BILLON
Stéphanie GENDRE par Alexandre HUVET
Marie-Noëlle MANDIN par Stéphane VIOLLEAU
François PETIT par Corine VRIGNAUD
Stéphane CHIFFOLEAU par Richard SIGWALT
Francette GIRARD par Thomas MERLET
Béatrice PATOIZEAU par Sébastien LE LANNIC
Gildas VALLÉ par Jacqueline FLAIRE

Excusées non représentées : Marie-Laure GIRAUDET et Peggy SAUZEAU

Absents : Jean-Marc FOUQUET et Jean-François PILLET

Secrétaire : Jean-Luc MENUET

Objet : Aménagement de l'espace

Planification - Rapport triennal de l'artificialisation des sols

L'article 192 de la loi Climat et Résilience fixe une trajectoire nationale de sobriété foncière en 2 étapes :

- D'ici 2031 : diminution d'environ 50 % du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport au bilan des 10 dernières années (2011 - 2021) ;
- D'ici 2050 : Zéro Artificialisation Nette (ZAN) grâce à l'équilibre entre le total des surfaces artificialisées et renaturées.

La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux est venue introduire des outils à déployer :

- Un diagnostic de consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2021, recommandé pour estimer l'objectif d'ici 2031 ;
- Un rapport triennal de l'artificialisation des sols, obligatoire pour suivre la réduction progressive des surfaces artificialisées ;
- Un pilotage régulier, recommandé pour s'inscrire dans la trajectoire de la loi Climat et Résilience.

Cette trajectoire nationale doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme : à l'échelle régionale (SRADDET), du bassin de vie (SCoT) et intercommunale (PLUi).

Dès lors, en application de l'article L. 2231-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est prévu que soit réalisé un rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols et que ce rapport soit présenté en Conseil Communautaire, en considérant que la communauté de communes de Challans Gois Communauté dispose de la compétence en matière de document d'urbanisme comme indiqué à l'article 4 de ses statuts en vigueur (arrêté préfectoral n° 2023-DCL-BICB-1368 du 5 septembre 2023).

Cet article prévoit que le rapport relatif à l'artificialisation des sols soit transmis aux autorités compétentes. Concernant Challans Gois Communauté, il s'agit du Préfet de Région Pays de la Loire, Préfet de la Vendée, Présidente du Conseil régional des Pays de la Loire et Maires des communes membres de Challans Gois Communauté.

Le premier rapport doit être réalisé trois ans après l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience, soit en 2024.

À l'appui de l'outil « Mon Diagnostic Artificialisation », Challans Gois Communauté s'est donc attachée à produire ce rapport qui est annexé à la présente délibération.

En synthèse, la consommation d'espaces entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2023 représente une surface de 471 hectares, soit une moyenne annuelle de 39 hectares. Les déterminants les plus représentés sont, en premier lieu l'habitat à hauteur de 300 ha, puis l'activité à hauteur de 96 hectares, et enfin, les infrastructures routières à hauteur de 57 ha.

Entre 2011 et 2023, certaines années concentrent une consommation importante : de 2014 à 2016 (respectivement, 75,4 ha, 53,1 ha et 45,4 ha), également 2011 avec 50,7 ha. A contrario, les années 2019 et 2020 sont particulièrement peu consommatrices avec 18,8 ha et 26,7 ha. Toutefois, un report peut se lire à la suite de la pandémie, avec une consommation à la hausse en 2021 à hauteur de 44,9 ha. L'analyse des permis d'aménager et des zones d'activités objective ces chiffres. Elle est réalisée à l'échelle communale et détaillée dans le rapport annexé.

En application de l'article R. 2231-1 du Code Général des Collectivités Territoriales et du décret du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, ce rapport dresse le bilan de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, étant précisé que la méthodologie employée pour cet exercice est précisée dans ce même rapport.

Le Conseil Communautaire, après délibération et à l'unanimité :

- Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
- Vu les articles L. 2231-1 et R. 2231-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le décret du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols,
- Vu le code de l'urbanisme,
- Vu la délibération du 16 novembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble du territoire de Challans Gois Communauté,
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2023-DCL-BICB-1368 du 5 septembre 2023 en vigueur définissant les statuts de Challans Gois Communauté,
- Vu la délibération du 16 novembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble du territoire de Challans Gois Communauté,
- Considérant le rapport triennal d'artificialisation des sols annexé à la présente délibération,
- Considérant l'avis du Bureau Communautaire en date du 28 novembre 2024,

- 1° PREND ACTE du débat tenu sur le rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols ;
- 2° REND UN AVIS FAVORABLE sur le rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols ;
- 3° ADOPTE le rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols ;
- 4° AUTORISE Monsieur le Président ou, à défaut, Monsieur le Vice-président en charge de l'aménagement du territoire, à accomplir toutes les formalités et signer tous les documents en lien avec le rapport triennal.

Délibération affichée le 16 décembre 2024
Transmis à la Préfecture de la Vendée le



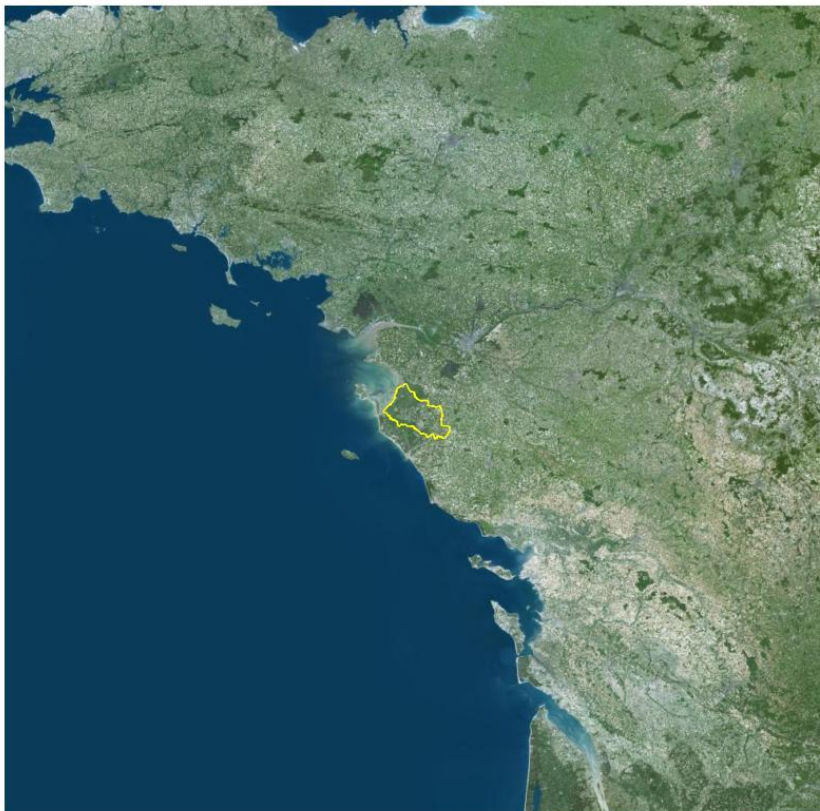
Pour Extrait Conforme,

Le Président,

Alexandre HUVELT

Rapport local de suivi de l'artificialisation des sols

Diagnostic de Challans Gois Communauté
Décembre 2024



Objet du rapport local de suivi de l'artificialisation des sols



Sur la décennie 2011-2021, 24 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés chaque année en moyenne en France, soit près de 5 terrains de football par heure. Les conséquences sont écologiques mais aussi socio-économiques.

La France s'est donc fixée, dans le cadre de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience » complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023, l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente.

Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

Cette trajectoire est mesurée, pour la période 2021-2031, en consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers), définie comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194, III, 5° de la loi Climat et résilience). Le bilan de consommation d'espaces NAF s'effectue à l'échelle d'un document de planification ou d'urbanisme.

À partir de 2031, cette trajectoire est également mesurée en artificialisation nette des sols, définie comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés » (article L.101-2-1 du code de l'urbanisme). L'artificialisation nette des sols se calcule à l'échelle d'un document de planification ou d'urbanisme.

Qui doit établir ce rapport ?

Les communes ou les EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) dotés d'un document d'urbanisme, établissent au minimum tous les 3 ans un rapport sur le rythme de l'artificialisation des sols et le respect des objectifs de sobriété foncière déclinés au niveau local ([art. L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales](#)).

Pour les territoires soumis au règlement national d'urbanisme (RNU), il revient aux **services déconcentrés de l'Etat (DDT)** de réaliser ce rapport.



Le premier rapport doit être réalisé 3 ans après l'entrée en vigueur de la loi, soit en 2024.

L'enjeu est de mesurer et de **communiquer** régulièrement au sujet du rythme de l'artificialisation des sols, afin **d'anticiper et de suivre** la trajectoire et sa réduction. Ce rapport doit être présenté à l'organe délibérant, faire l'objet d'un **débat** et d'une **délibération** du conseil municipal ou communautaire, et de mesures de **publicité**. Le rapport est **transmis** dans un délai de quinze jours suivant sa publication aux préfets de région et de département, au président du conseil régional, au président de l'EPCI dont la commune est membre ou aux maires des communes membres de l'EPCI compétent ainsi qu'aux observatoires locaux de l'habitat et du foncier.

Que doit contenir ce rapport ?

Le contenu minimal obligatoire est détaillé à l'[article R. 2231-1 du code général des collectivités territoriales](#).

Pour ce premier rapport, seul le premier indicateur est obligatoire :

« **1° La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, exprimée en nombre d'hectares**, le cas échéant en la différenciant entre ces types d'espaces, et en pourcentage au regard de la superficie du territoire couvert. Sur le même territoire, le rapport peut préciser également la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation ;

Les indicateurs n° 2 et 3 ne seront obligatoires qu'à partir de la mise en place complète de l'OCS GE, ce qui n'est encore le cas pour le territoire de Challans Gois Communauté.

2° Le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces désartificialisées, telles que définies dans la nomenclature annexée à l'[article R. 101-1 du code de l'urbanisme](#) ;

3° Les surfaces dont les sols ont été rendus imperméables, au sens des 1° et 2° de la nomenclature annexée à l'[article R. 101-1 du code de l'urbanisme](#) ;

Enfin, l'indicateur n°4 n'est pour l'instant pas obligatoire car les données ne sont pas disponibles dans Mon Diagnostic Artificialisation.

4° L'évaluation du respect des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'artificialisation des sols fixés dans les documents de planification et d'urbanisme. Les documents de planification sont ceux énumérés au [III de l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme](#).

Le rapport (...) **explique les raisons des évolutions observées sur tout ou partie du territoire qu'il couvre, notamment l'impact des décisions prises en matière d'aménagement et d'urbanisme ou des actions de renaturation réalisées.** »

Ces 3 indicateurs, lorsque les données seront disponibles, seront à renseigner dans les prochains rapports et à intégrer dans les documents d'urbanisme, et ce d'ici 2031.

A noter que c'est le rapport qui est triennal, et non la période à couvrir par le rapport :

Il faut que **le rapport soit produit a minima tous les 3 ans**. Il est donc possible pour une collectivité qui le souhaite, de produire un rapport, par exemple tous les ans ou tous les 2 ans. La période à couvrir n'est pas précisée dans les textes. Étant donné que l'État met à disposition les données des fichiers fonciers depuis le 1er janvier 2011 (= début de la période de référence de la loi CR), il est **recommandé de présenter la chronique des données du 1er janvier 2011 et jusqu'au dernier millésime disponible**, pour apprécier la trajectoire du territoire concerné avec le recul nécessaire (les variations annuelles étant toujours à prendre avec prudence).

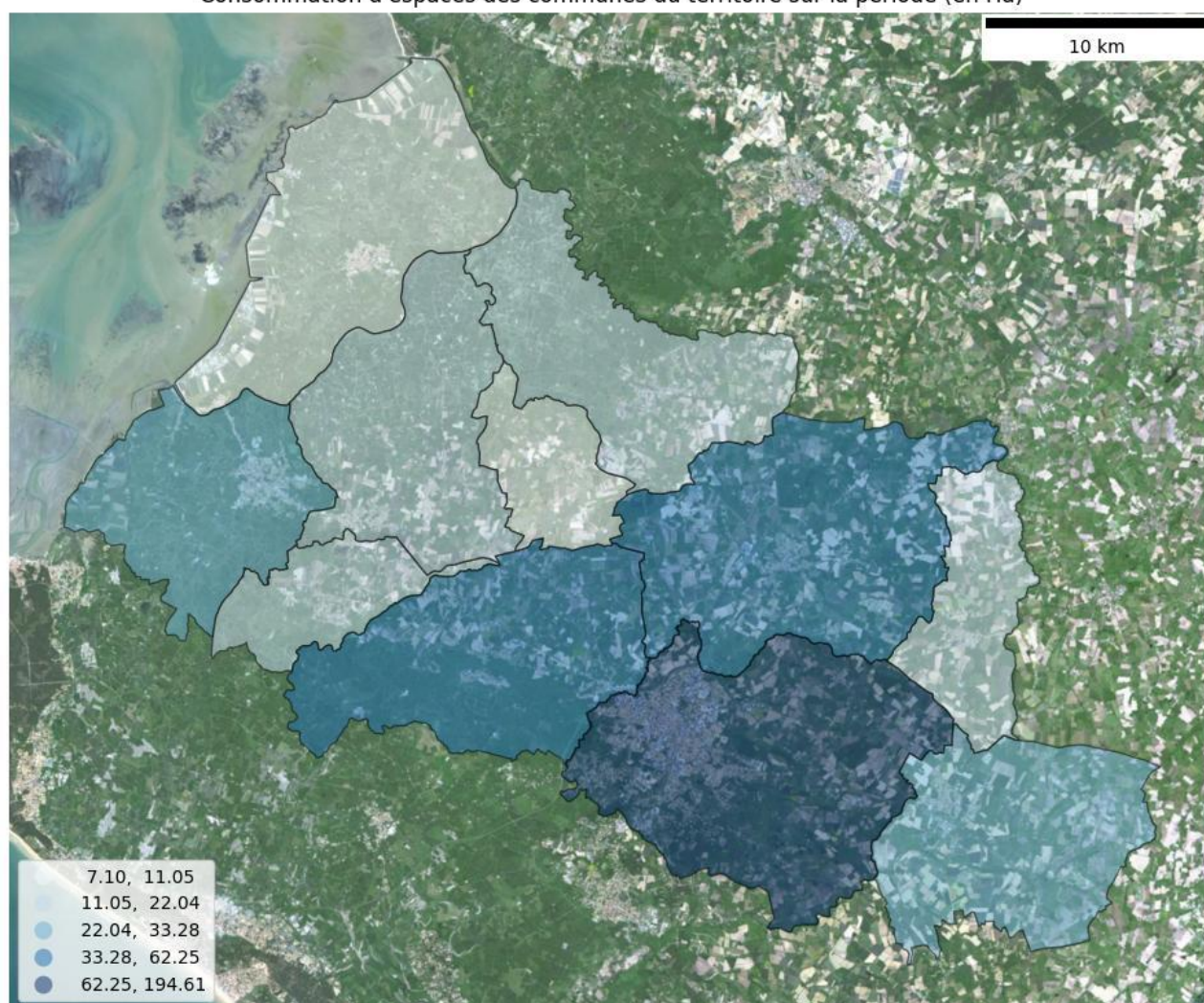
1° La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Indicateurs obligatoires

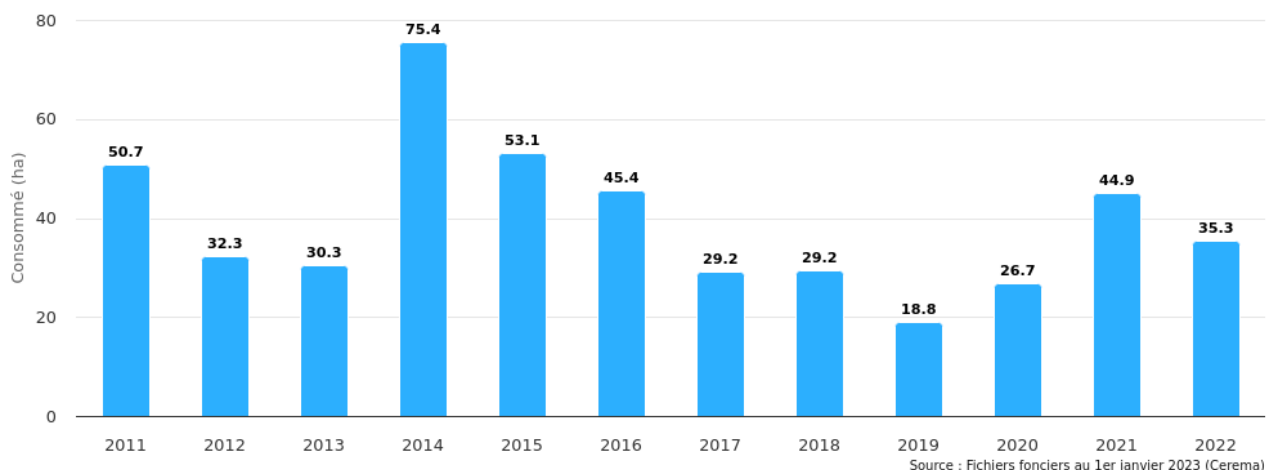
Données

La consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023 représente pour CC Challans-Gois Communauté une surface de 471.10 hectares, soit une moyenne de 39 ha par an.

Consommation d'espaces des communes du territoire sur la période (en Ha)



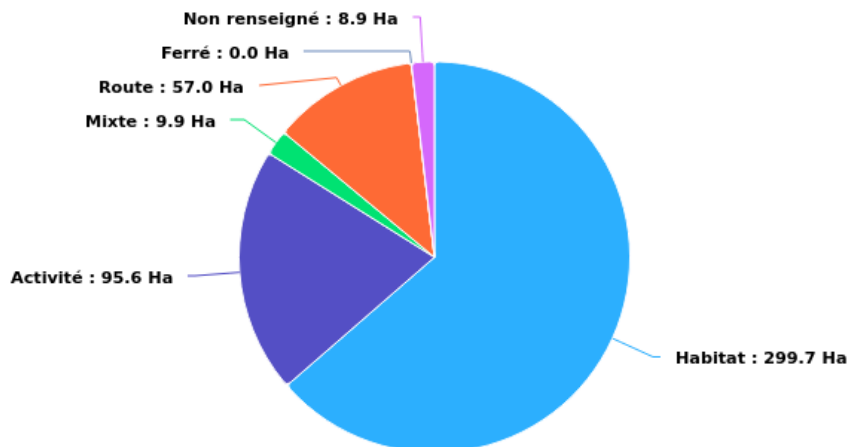
Consommation d'espace à CC Challans-Gois Communauté entre 2011 et 2022 (en ha)



Raisons des évolutions observées

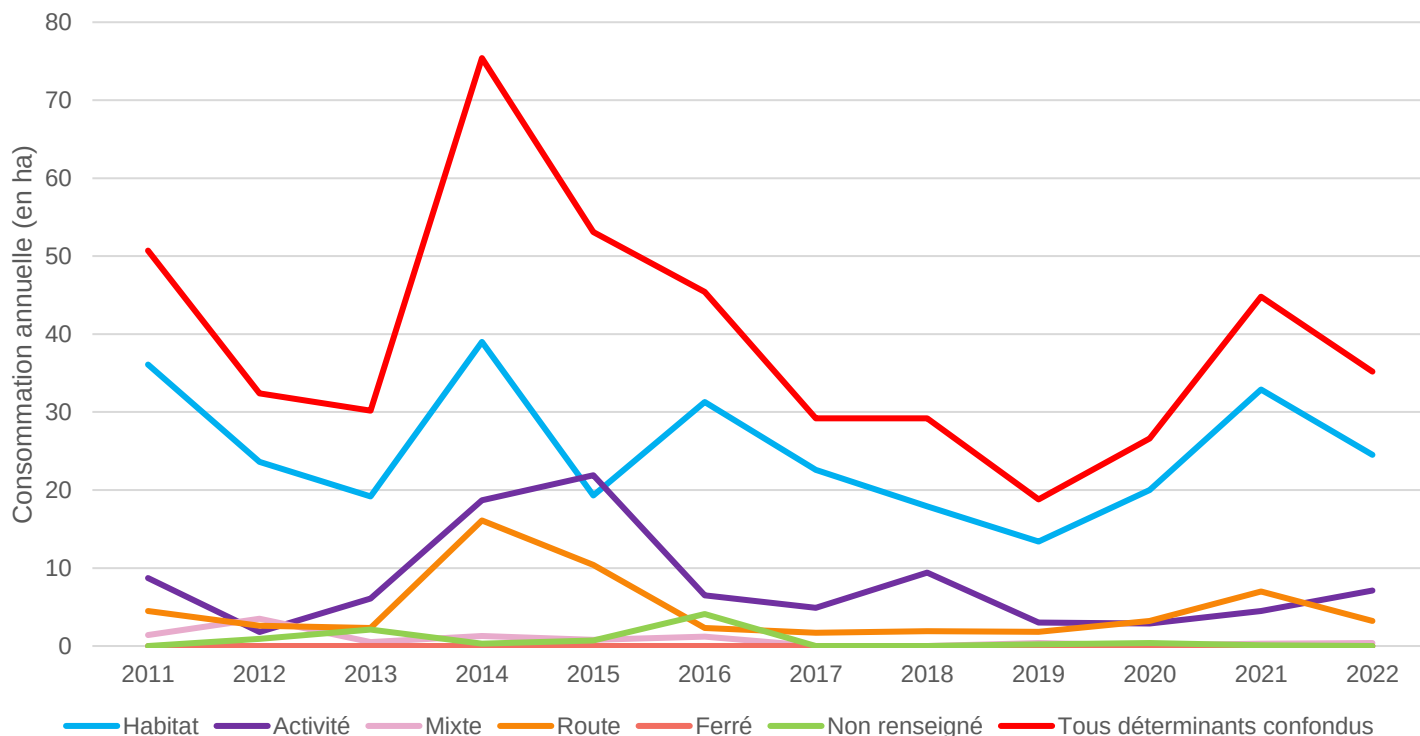
Les déterminants de la consommation d'espaces NAF constituent les usages pour lesquels le territoire a consommé : pour de l'habitat, de l'activité, des infrastructures routières, des infrastructures ferroviaires, ou pour des usages mixtes ou non renseignés.

Déterminants de la consommation d'espace de CC Challans-Gois Communauté entre 2011 et 2022 (en ha)



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

Consommation annuelle d'espace par déterminant de Challans Gois Communauté entre 2011 et 2022 (en ha)



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Habitat	36.1	23.6	19.2	39.0	19.3	31.3	22.6	17.9	13.4	20.0	32.9	24.5	299.7
Activité	8.7	1.8	6.1	18.7	21.9	6.5	4.9	9.4	3.0	2.9	4.5	7.1	95.6
Mixte	1.4	3.5	0.5	1.3	0.8	1.2	0.0	0.0	0.4	0.1	0.3	0.4	9.9
Route	4.5	2.6	2.3	16.1	10.4	2.3	1.7	1.9	1.8	3.2	7.0	3.2	57.0
Ferré	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Non renseigné	0.0	0.9	2.1	0.3	0.7	4.1	0.0	0.0	0.2	0.4	0.1	0.0	8.9
Total	50.7	32.3	30.3	75.4	53.1	45.4	29.2	29.2	18.8	26.7	44.9	35.3	471.1

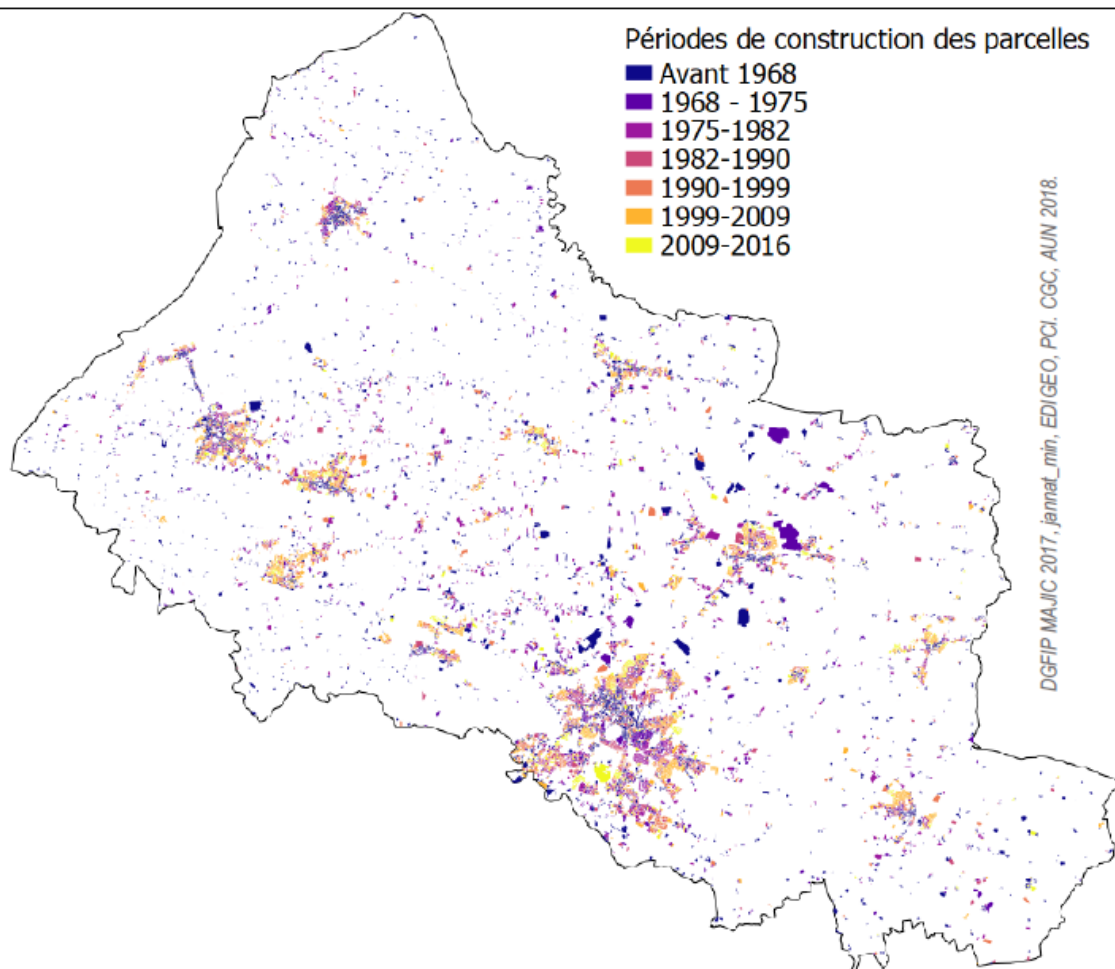
L'explication de ces pics est disponible ci-après : « Détail de la consommation par commune »

A l'échelle intercommunale, le pic de consommation le plus important peut s'observer sur les années 2014 pour les déterminants habitat, activités et routes, et 2015 pour les déterminants activités et routes.

Pour le déterminant *Habitat*, les années 2011, 2016 et 2021 représentent également des pics de consommation avec des chiffres supérieurs à 30 hectares, et l'on observe globalement un rythme soutenu sur l'ensemble de la période, à l'exception de la période 2018-2020 avec un creux pouvant s'expliquer par la pandémie de Covid 19.

Territoire montrant une démographie dynamique, avec notamment une augmentation de la population de près de 17% entre 2010 et 2021, la demande en logements a donc été importante sur cette période, avec une moyenne d'environ 480 logements autorisés entre 2010 et 2017. Le territoire, historiquement rural et perçut comme relativement préservé de l'urbanisation, avec un cadre de vie agréable à la fois proche de villes et de la nature, accueille principalement un parc de logements individuels, ce qui a une conséquence sur la consommation d'espace. Le phénomène de périurbanisation du territoire s'observe depuis les années 1960 et s'est accéléré dans les années 1970. La proximité des axes et du littoral tout en conservant une relative ambiance rurale explique l'attractivité du territoire.

Périodes des constructions les plus anciennes sur les parcelles



Le pic de 2021 (et le maintien d'une dynamique forte en 2022) s'explique par une augmentation des permis de construire sur le territoire : + 67% de permis déposés en 2021 par rapport à 2020.

Pour le déterminant *Activités*, le pic des millésimes 2014-2015 correspond à une vague d'aménagement de plusieurs zones d'activités du territoire : Les Sapinières à Châteauneuf, La Fénicière tranche 3 à Sallertaine, Les Judices tranche 3 et le Bois David tranche 1 à Challans.

Concernant le déterminant *Route*, on constate une consommation importante en 2014-2015, potentiellement due aux travaux de la route D948 : les travaux de la section La Bardonnière - Saint-Christophe-du-Ligneron-Ouest et du giratoire de La Bardonnière se sont notamment déroulés sur ces années et ont été inaugurés en novembre 2016.

Détail de la consommation annuelle par commune (en ha)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Beauvoir-sur-Mer	1.5	3.6	2.7	4.6	3.6	0.6	1.2	0.1	1.6	0.6	4.6	3.0	27.6
Bois-de-Céné	3.1	2.9	1.7	1.7	1.0	6.4	0.7	0.2	0.0	1.4	0.9	2.0	22.0
Bouin	1.0	2.2	0.4	0.8	0.3	0.0	0.0	0.3	0.0	0.7	1.5	0.0	7.1
Challans	18.9	13.5	8.5	33.8	33.0	25.5	9.5	5.9	9.0	9.9	8.0	19.1	194.6
Châteauneuf	1.2	0.1	2.3	1.4	0.6	0.1	1.0	0.0	0.3	3.4	0.4	0.4	11.0
Froidfond	0.6	0.4	2.1	0.3	1.6	0.8	0.3	3.8	0.3	4.0	2.2	0.5	16.8
La Garnache	7.6	1.6	3.6	2.5	2.6	3.6	7.8	6.6	3.9	4.1	14.2	3.0	61.1
Saint-Christophe-du-Ligneron	4.1	1.6	2.1	15.5	0.3	1.1	1.2	2.7	0.3	0.6	1.6	2.0	33.3
Saint-Gervais	5.6	0.2	2.1	3.7	1.3	0.4	0.4	1.9	0.3	0.4	4.2	0.1	20.6
Saint-Urbain	0.8	0.0	1.6	2.7	0.2	0.3	3.3	2.5	0.0	0.2	0.3	2.7	14.7
Sallertaine	6.3	6.2	3.1	8.5	8.6	6.5	3.8	5.2	3.2	1.3	7.0	2.5	62.3
Total	50.7	32.3	30.3	75.4	53.1	45.4	29.2	29.2	18.8	26.7	44.9	35.3	471.1

A l'échelle communale, on observe que le pic de consommation de 2014-2015-2016 se concentre sur deux communes : Challans et Saint-Christophe-du-Ligneron.

Les explications possibles :

Dans le cas de Saint-Christophe-du-Ligneron, la principale zone d'activités de la commune, la Joséphine, a connu de nombreuses installations sur cette période.

Pour Challans, étant donné son statut de ville-centre et sa concentration de services, la commune accueille une majeure partie de la construction de nouveaux logements sur le territoire, avec notamment de nombreux lotissements : notamment ceux de La Bloire : PA Les Balcons De La Bloire Ouest en 2013 pour 26 lots, Pa Les Balcons De La Bloire Est en 2015 pour 32 lots...

Sur la période 2014-2016, 18 permis d'aménager ont été autorisés sur la commune de Challans, représentant 317 lots.

Sur ces deux communes, il est également a rappelé les travaux de la RD 948 qui ont générés de la consommation notamment sur les années 2014-2015.

Un pic relatif est également observable sur la période 2017-2018 et de manière plus importante en 2021 sur la commune La Garnache : ils correspondent (au moins en partie) à l'aménagement du lotissement du Parc (Permis d'Aménager Le Parc autorisé en juin 2017 pour 71 lots et le Parc site B en mai 2021 pour 166 lots).

D'autres pics apparaissent sur certaines communes, pouvant également s'expliquer par l'aménagement de lotissements :

- Beauvoir-sur-Mer : PA Les Violettes en 2021 pour 18 lots,
- Bois-de-Céné : lotissement La Croix de Landes en 2010-2011,
- Châteauneuf : lotissements de la Gourlière et de la Plaisance en 2020 (pic de 3,4 hectares),
- Froidfond : PA Les Charbonnières et PA Les Primevères en 2018 pour un total de 33 lots, PA Les Charbonnières 2 et 3 en 2020 et 2021 pour 66 lots,
- Challans : PA La Rémonière en 2011 pour 93 lots, PA le Fief Galay en 2022 pour 62 lots
- La Garnache : PA le Soleil Levant 2 en 2019 pour 40 lots,
- Saint-Gervais : PA acceptés en 2008 mais qui ont pu être mis en œuvre tardivement (pic de 5,6 hectares en 2011),
- Saint-Urbain : PA Les Saules accepté en octobre 2016 avec 12 lots (pic en 2017), PA le Domaine du Veil Echaliér et PA le Jousselein en 2018 pour un total de 30 lots,
- Sallertaine : PA Le Clos des Chênes 2, 3 et 4 en 2013, 2015 et 2017 pour un total de 93 lots, PA la Grande Croix en 2020 pour 86 lots (pic en 2021).

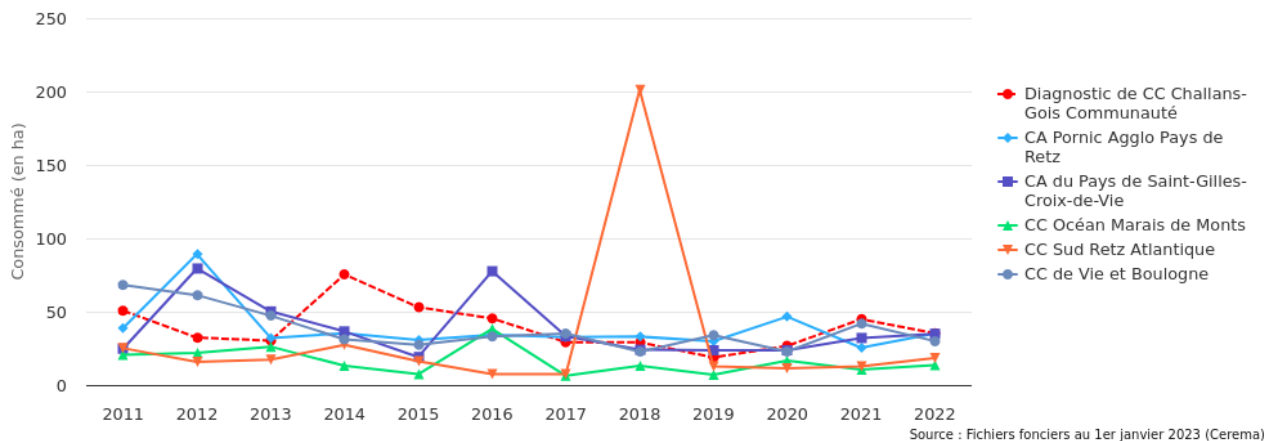
Les parcs d'activités et autres aménagements à vocation économique se retrouvent également dans les chiffres :

- Beauvoir-sur-Mer : ZA le Clos Saint-Antoine en 2013 pour 18 lots,
- Bouin : l'usine à hydrogène Lhyfe inaugurée en 2021,
- Challans : Les Judices 3 en 2014 pour 69 lots,
- Sallertaine : PA ZA La Fénicrière 3 en 2015 pour 20 lots, PA Les Rives Romaines fin 2015 pour 21 lots,
- Saint-Urbain : PA Le Plessy en 2016 pour 13 lots.

Consommation annuelle des territoires voisins

Par défaut, Mon Diagnostic Artificialisation permet de comparer le territoire de CGC avec ses territoires voisins de même niveau administratif.

Comparaison de la consommation annuelle d'espace entre CC Challans-Gois Communauté et les territoires similaires entre 2011 et 2022 (en ha)

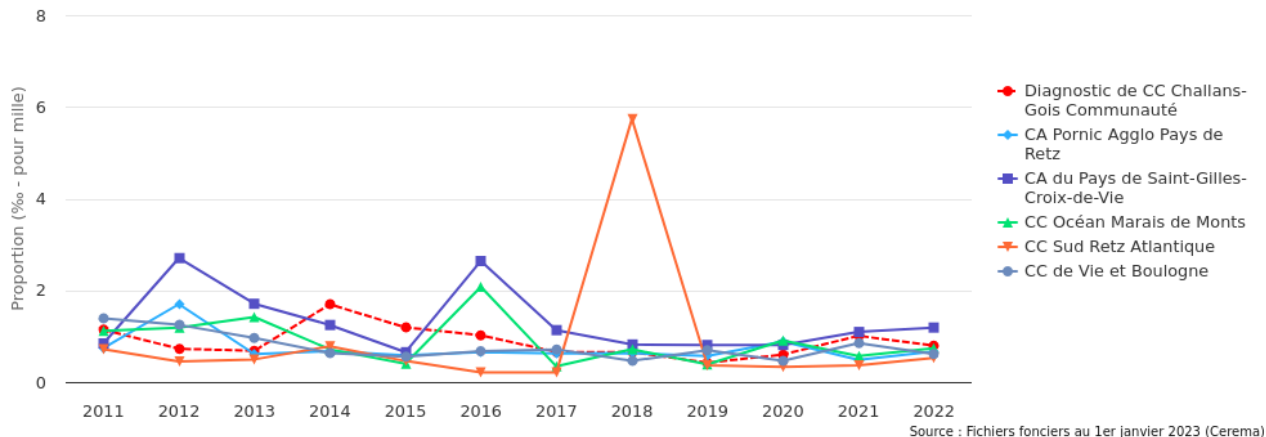


	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
CA Pornic Agglo Pays de Retz	38.8	89.2	32.1	35.4	30.6	34.3	32.6	33.0	29.8	46.6	25.5	35.1	462.9
CA du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie	24.8	79.4	50.2	36.6	19.1	77.6	33.3	24.1	23.7	23.7	32.1	34.9	459.4
CC Océan Marais de Monts	20.7	22.0	26.2	13.1	7.4	38.3	6.3	13.2	7.1	16.7	10.5	13.6	195.1
CC Sud Retz Atlantique	25.1	15.7	17.3	27.3	16.1	7.5	7.5	201.2	12.8	11.5	12.8	18.4	373.2
CC de Vie et Boulogne	68.2	61.3	47.3	31.1	27.4	33.1	35.0	22.7	34.1	22.8	41.8	29.9	454.7

Consommation relative à la surface

Cet indicateur permet de mesurer l'intensité de la consommation, par rapport à la superficie totale du territoire, et de se comparer avec les territoires voisins.

Comparaison de la consommation proportionnelle d'espace de CC Challans-Gois Communauté et les territoires similaires entre 2011 et 2022 (‰ - pour mille)



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
CA Pornic Agglo Pays de Retz	0.7	1.7	0.6	0.7	0.6	0.7	0.6	0.6	0.6	0.9	0.5	0.7	8.8
CA du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie	0.8	2.7	1.7	1.2	0.7	2.6	1.1	0.8	0.8	0.8	1.1	1.2	15.6
CC Océan Marais de Monts	1.1	1.2	1.4	0.7	0.4	2.1	0.3	0.7	0.4	0.9	0.6	0.7	10.6
CC Sud Retz Atlantique	0.7	0.4	0.5	0.8	0.5	0.2	0.2	5.7	0.4	0.3	0.4	0.5	10.6
CC de Vie et Boulogne	1.4	1.2	1.0	0.6	0.6	0.7	0.7	0.5	0.7	0.5	0.9	0.6	9.2

4° Evaluation du respect des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'artificialisation des sols fixés dans les documents de planification et d'urbanisme

Il s'agit ici d'indiquer, à partir de 2031, à l'échelle d'un document de planification ou d'urbanisme, les surfaces dont les sols ont été rendus imperméables entre deux dates.

Le conseil communautaire de Challans Gois Communauté a prescrit le 17 novembre 2017 l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme Intercommunal, voué à remplacer les PLU communaux actuellement en vigueur. Le projet de PLUi prévoit une réduction de la consommation de 49,7% sur les dix prochaines années, par rapport aux dix dernières. Ce chiffre ne prenant pas en compte dans la consommation territoriale les grands projets qui rayonneront largement au-delà du territoire (Vendéopôle identifié comme projet d'intérêt national et labellisé Territoire d'Industrie). En les prenant en compte, le projet réduit de 42% la consommation par rapport aux dix dernières années.

Ces chiffres sont atteints grâce à une méthodologie qui se positionne en continuité des ambitions nationales de diminution de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, relayées par le SCoT du Nord-Ouest Vendée. C'est dans cet esprit que les objectifs du SCoT visent à privilégier la localisation des besoins en nouveaux logements dans les gisements fonciers (intensification du tissu urbain existant) ou par la remobilisation du bâti existant.

Le PLUi s'attache donc à maîtriser la consommation foncière en inventoriant puis en mobilisant en priorité les espaces encore disponibles pour accueillir du logement. Cette démarche, initiée en phase de diagnostic du PLUi, a permis de porter à la connaissance des élus la surface de capacité foncière mobilisable ainsi que le nombre de bâtiments vacants ou candidats au changement de destination.

Ainsi, après estimation des gisements fonciers (logements vacants, changements de destination, dents creuses, renouvellement urbain...), le restant de logements à prévoir, au regard des densités à appliquer (données par le SCOT) a donné une surface de zones à urbaniser à chaque commune. Grâce à une densité appliquée supérieure aux orientations du SCOT sur certains secteurs, notamment sur la commune de Challans, la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) pour l'habitat est contenue.

Concernant les équipements, l'économie et le tourisme, les orientations du SCOT ont également été appliquées, avec une ambition forte de modération de la consommation

d'espace pour ces activités. Cela s'est traduit par une stratégie de développement visant à optimiser l'existant et améliorer l'offre pour répondre aux besoins sur le territoire, tout en réduisant la consommation de foncier.

Pour les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités), le projet ne prévoit que la consommation de 9,93 hectares de surface ENAF (2 projets nouveaux et extensions de sites existants).

Afin d'anticiper l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la collectivité réfléchit d'ores et déjà à la mise en place d'outils permettant un meilleur suivi sur l'artificialisation des sols.

L'OCS GE (Occupation du Sol à Grande Echelle) fait partie de ces outils. Il s'agit d'un référentiel foncier produit par l'IGN produit par l'intelligence artificielle. Il s'agit concrètement d'une base de données qui qualifie la couverture du sol et l'usage du sol seront un référentiel précis, et ce avec une cohérence de temps (notion de millésime) qui, par le biais de mises à jour successives, permet de quantifier et de qualifier les évolutions des espaces. Afin de pallier les éventuelles erreurs possibles avec l'intelligence artificielle, plusieurs boucles de correction ont été soumises aux collectivités. L'OCS GE sera la base de référence au niveau national pour le suivi de l'artificialisation et l'atteinte de la zéro artificialisation nette à horizon 2050 fixé par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021. A l'échelle de la Vendée, il est prévu dans les années à venir que l'OCS GE remplace la méthodologie du CEREMA pour l'observatoire de la consommation portée par l'InterSCOT 85.

En complémentarité de cet outil, Challans Gois Communauté a en projet de développer un référentiel foncier à l'échelle de son territoire intercommunal. Cet outil s'inscrit dans les objectifs de la ZAN. En effet, il est impératif d'envisager le développement territorial et les opérations d'aménagement en intégrant une vision de long voire très long terme. Les zones 1AU devraient être urbanisées d'ici une dizaine d'années. Par la suite, le développement sera restreint uniquement dans l'enveloppe urbaine existante. Il s'agit donc dès à présent de préparer et d'anticiper cette nouvelle phase, avec la mise en place d'un outil qui permet de recenser et qualifier les potentialités bâtis et non bâtis, les secteurs stratégiques, les secteurs à préserver, ... Aussi, ce référentiel foncier a pour objet l'identification et la qualification de ces secteurs.

Ce rapport a (réalisé par Mon Diagnostic Artificialisation, en partenariat avec la DGALN.

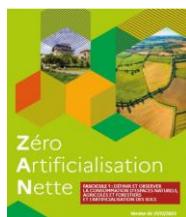


Avec les données de :



Retrouvez votre diagnostic sur Mon Diagnostic Artificialisation: <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/66615/>

Pour aller plus loin vous pouvez consulter les [fascicules ZAN](#)





Présents : Alexandre HUVET (Président), Thierry RICARDEAU, Rémi PASCREAU, Jean-Yves BILLON, Jean-Luc MENUET, Richard SIGWALT, Thomas GISBERT, Yoann GRALL, Philippe GUERIN, Didier BUTON, Michel WOLOCH, Isabelle BIRON, Claude DELAFOSSE, Roselyne DURAND FLAIRE, Jacqueline FLAIRE, Florence FRONT, Karine GIARD, Yves-Marie HEULIN, Pascale LABBÉ, Géraldine LAIDET, Sébastien LE LANNIC, Thomas MERLET, Carine MIGNÉ, Marie-Claude RIOU, Stéphane VIOLLEAU, Corine VRIGNAUD

Représentés : Sophie BRIÉE par Jean-Yves BILLON
Stéphanie GENDRE par Alexandre HUVET
Marie-Noëlle MANDIN par Stéphane VIOLLEAU
François PETIT par Corine VRIGNAUD

Stéphane CHIFFOLEAU par Richard SIGWALT
Francette GIRARD par Thomas MERLET
Béatrice PATOIZEAU par Sébastien LE LANNIC
Gildas VALLÉ par Jacqueline FLAIRE

Excusées non représentées : Marie-Laure GIRAUDET et Peggy SAUZEAU

Absents : Jean-Marc FOUQUET et Jean-François PILLET

Secrétaire : Jean-Luc MENUET

Objet : Aménagement de l'espace

Foncier - Convention d'action foncière entre Challans Gois Communauté, la Ville de CHALLANS et l'EPF - Secteur du Bois du Breuil

La commune de CHALLANS souhaite anticiper l'aménagement d'une friche en devenir, locaux de l'école déménagés à la rentrée 2021, afin de densifier l'habitat en favorisant la mixité sociale et générationnelle et en envisageant un projet d'ensemble à proximité immédiate de nombreux commerces.

Pour ce faire, la commune de CHALLANS a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier sur le secteur du Bois du Breuil à CHALLANS.

La compétence PLUi et l'exercice du Droit de Préemption Urbain ayant été transféré à la Communauté de Communes Challans Gois Communauté, celle-ci est désormais amenée à approuver et signer la convention d'action foncière, en vue d'une délégation ultérieure de l'exercice du Droit de Préemption Urbain à l'EPF de la Vendée sur les secteurs soumis à convention.

Présentation de la convention :

Le périmètre d'intervention est fixé à l'article 2 de la convention pour une superficie de 11 013 m², il couvre 13 parcelles dont les références cadastrales sont les suivantes : Ville de CHALLANS - Section AC n°144, 146, 152, 366, 368, 389, 432, 433, 474, 475, 494, 501 et 557.

Les éléments de programme sont définis comme ci-après. La future opération devra comprendre au moins 25 % de logements locatifs à caractère social et représenter une densité brute moyenne d'au moins 50 logements à l'hectare. Les opérations d'aménagement ou de construction qui seront réalisées sur les ensembles fonciers acquis et portés par l'EPF devront s'appuyer sur des choix techniques allant dans le sens du respect de l'environnement, de la qualité architecturale et urbaine.

Le respect de ces objectifs par la commune ou les opérateurs qu'elle désignera, sera assuré au moyen d'un cahier des charges assortissant les actes de cession par l'EPF de la Vendée, précisant les exigences imposées.

La durée de la convention est fixée à 4 ans.

Le Conseil Communautaire, après délibération et à l'unanimité :

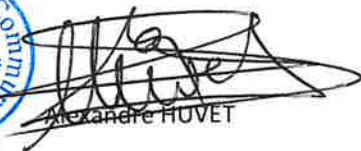
- Vu la délibération n° 2024/60 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée en date du 03 octobre 2024 approuvant la convention d'action foncière sur le secteur du Bois du Breuil à CHALLANS,
- Vu les statuts de Challans Gois Communauté,
- Considérant l'avis du Bureau Communautaire du 28 novembre 2024,

- 1° APPROUVE la convention d'action foncière en vue de réaliser un projet de renouvellement urbain sur le secteur du Bois du Breuil, à intervenir entre la commune de CHALLANS, l'Etablissement Public Foncier de la Vendée et Challans Gois Communauté ;
- 2° AUTORISE Monsieur le Président ou, à défaut, Monsieur le Vice-président en charge de l'aménagement du territoire, à signer ladite convention.

Pour Extrait Conforme,

Le Président,




Alexandre HUVE



Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le 
ID : 085-200071629-20241212-121224AME04-DE



VILLE DE CHALLANS

**CONVENTION D'ACTION FONCIERE
EN VUE DE REALISER
UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
SUR LE SECTEUR DU BOIS DU BREUIL**

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE.....	5
CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION	7
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION	7
ARTICLE 2 - PERIMETRES D'INTERVENTION	7
2.1 Périmètre d'études	7
2.2 Secteur opérationnel en maîtrise foncière.....	7
2.3 Extension exceptionnelle des périmètres.....	7
ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF DE LA VENDEE.....	8
ARTICLE 4 - DUREE DE LA CONVENTION	8
CHAPITRE 2 : OBJECTIFS PARTAGES	9
ARTICLE 5 - ENJEUX D'AMENAGEMENT.....	9
ARTICLE 6 - DEFINITION DU PROJET ET ELEMENTS DE PROGRAMME	9
6.1 Définition de projet	9
6.2 Eléments de programme	10
CHAPITRE 3 : ENGAGEMENTS DE L'EPF DE LA VENDEE	11
ARTICLE 7 - CONTRIBUER A LA DEFINITION DES PROJETS ET D'UNE POLITIQUE FONCIERE	11
7.1 Contribution à la définition des projets urbains	11
7.2 Modalités de financement des études	11
ARTICLE 8 - DEMARCHE D'ACQUISITION DE L'EPF DE LA VENDEE	11
8.1 Acquisitions en vue de la maîtrise foncière.....	11
8.2 Acquisitions par voie d'expropriation	12
ARTICLE 9 - DUREE DU PORTAGE ET DE LA PERIODE D'ACQUISITION	12
ARTICLE 10 - PRESTATIONS DE TIERS - TRAVAUX DE REQUALIFICATION DU FONCIER.....	13
CHAPITRE 4 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DE LA COMMUNE	14
ARTICLE 11 - DEFINITION DES PROGRAMMES ET ETUDES PREALABLES	14
ARTICLE 12 - DELEGATION DES DROITS DE PREEMPTION ET/OU DE PRIORITE	14
ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES DIA	15
ARTICLE 14 - JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS	15
14.1 Biens acquis en l'état libre	15
14.2 Biens acquis en l'état occupé	15
ARTICLE 15 - ENGAGEMENT DE RACHAT DES BIENS ACQUIS ET SUIVI PERIODIQUE DES BIENS ACQUIS.....	16
15.1 Engagement de rachat des biens acquis.....	16
15.2 Suivi périodique des biens acquis.....	16
ARTICLE 16 - CHOIX DES TIERS.....	16
ARTICLE 17 - TRANSMISSION DE DONNEES	17
17.1 Documents d'urbanisme.....	17
17.2 Autres documents	17

CHAPITRE 5 : PRINCIPES ET MODALITES DE LA REVENTE ET DE LA FIN DE LA CONVENTION	18
ARTICLE 18 - CONDITIONS JURIDIQUES DE LA REVENTE	18
ARTICLE 19 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION	18
19.1 Principes de calcul	18
19.2 Revente à des tiers autres que la commune.....	19
19.3 Minoration foncière	19
ARTICLE 20 - VERSEMENT DES AVANCES - PAIEMENT DU PRIX LORS DE LA REVENTE	19
20.1 VERSEMENT DES AVANCES	19
20.2 VERSEMENT DU SOLDE OU PAIEMENT DU PRIX	20
ARTICLE 21 - SUIVI DE L'APRES CESSION	20
21.1 RESPECT DES ENGAGEMENTS PAR LA COMMUNE	20
21.2 COMMUNICATION	21
ARTICLE 22 – SUIVI DES ENGAGEMENTS EN L'ABSENCE DE CESSION	21
 CHAPITRE 6 : SUIVI - MODIFICATION - RESILIATION DE LA CONVENTION	 23
ARTICLE 23 - MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE SUIVI	23
ARTICLE 24 - EVOLUTION DE LA CONVENTION	23
ARTICLE 25 - RESILIATION DE LA CONVENTION	23
ARTICLE 26 - CONTENTIEUX	24
 ANNEXE N° 1.....	 25
PLAN DE SITUATION	25
 ANNEXE N° 2.....	 26
PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE	26
 ANNEXE N° 3.....	 27
JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS	27

Entre

La communauté de communes Challans Gois Communauté, représentée par son Président, Monsieur Alexandre HUVET dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du XXX,

Désignée ci-après « la communauté de communes »,

Et

La commune de Challans, représentée par son Maire, Monsieur Rémi PASCREAU, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du XXX,

Désignée ci-après « la commune »

Et

L'Etablissement Public Foncier de la Vendée, établissement public à caractère industriel et commercial, sis 123, boulevard Louis Blanc à La Roche-sur-Yon, représenté par son Directeur Général, Monsieur Thomas WELSCH, nommé à cette fonction suivant l'arrêté ministériel du 6 avril 2022, et dûment habilité à signer la présente convention par délégation du Conseil d'administration en date du XXX,

Désigné ci-après « EPF de la Vendée »

D'autre part,

PREAMBULE

Située au Nord-Ouest du département de la Vendée, la ville de Challans est la troisième unité urbaine de Vendée (22 494 habitants en 2021).

Elle est positionnée à :

- 20 minutes de Saint-Jean-de-Monts,
- 45 minutes de La Roche-sur-Yon,
- 45 minutes du Sud de l'agglomération nantaise,

Cette position stratégique a fait de Challans un lieu d'échanges et de rencontres créant un essor économique qui a pris forme dès le XIXe siècle. Les traditionnels foires et marchés en sont les symboles. Avec ses 10 000 emplois et ses nombreux équipements publics, Challans est un véritable pôle d'influence.

Challans est un territoire où s'est exercée dans la période récente une forte pression démographique en raison :

- d'un développement économique soutenu,
- d'un flux régulier d'installation de retraités qui s'ajoute à une population vieillissante,
- d'une position géographique particulière qui le situe au milieu de territoires plus tendus (littoral, aires urbaines de Nantes et de La Roche-sur-Yon).

Face à cette pression, les communes du territoire ont proposé une offre de logements individuels (80 % du parc challandais) très consommatrice d'espace. Le parc compte 11 831 logements en 2021.

Le parc locatif est relativement développé dans le pays challandais (37,6 % du parc en 2020). Le marché locatif social a donc été plutôt restreint et saturé (6,6% du parc avec 625 logements en 2018 et 8,2% du parc avec 846 logements en 2022).

La commune appartient au SCoT du Nord-ouest vendéen regroupant trois communautés de communes.

Elle est également membre de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté qui regroupe onze communes, sous influence rétro-littorale.

Un nouveau PLH a été engagé fin 2017, pour la période 2020-2025.

Les orientations du PLH se dessinent selon 4 axes :

- Préserver le cadre de vie des habitants actuels et futurs
- Développer une offre de logements attractive et abordable pour les jeunes actifs
- Répondre aux besoins de la population senior et anticiper le vieillissement de la population
- Poursuivre la diversification des logements en faveur de la mixité sociale

Sur le secteur de la communauté de communes, le PLH prévoit une production de 500 logements par an dont 85 logements locatifs sociaux et 85 logements en accession sociale à la propriété. Sur la commune de Challans, cela représente 233 logements par an (20 % en locatif social, 17 % en accession abordable, 63 % en accession).

La présente convention fait suite à une convention d'étude signée en date du 12 novembre 2021 et prorogée par avenant, et a pour objet de répondre à ces objectifs sur une opération de renouvellement urbain d'un îlot bâti à proximité immédiate du cœur de Ville. Le site s'articule autour d'une ancienne école (désaffectée de son usage fin 2021). Une étude de faisabilité a ainsi été engagée avec le groupement des agences Magnum et OCE Environnement. La prorogation de la convention a été rendue nécessaire car il s'est agi pour la Ville de bien définir la programmation, sur un site qui accueille encore du public (centre de loisirs, associations, ...), avant d'engager les faisabilités urbaines et architecturales.

L'EPF de la Vendée a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Dans la mesure où l'avancement des projets urbains détermine la nature des actions foncières à conduire sur les périmètres définis conventionnellement, la présente convention a vocation à évoluer dans le cadre d'avenants au fur et à mesure que la collectivité s'engage dans la définition et la réalisation de ses projets.

L'EPF de la Vendée intervient conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020/2024 approuvé, par délibération de son Conseil d'administration le 27 novembre 2019.

A ce titre, cinq orientations stratégiques ont été définies par le Conseil d'administration :

1. Limiter l'étalement urbain en favorisant le développement des centralités,
2. Soutenir et amplifier la production de logements,
3. Faciliter les mutations des activités économiques,
4. Contribuer à la protection des espaces naturels remarquables et prévenir les risques naturels et technologiques,
5. Accompagner le changement et soutenir l'innovation.

Les objectifs de la commune correspondent aux priorités et modalités d'intervention de l'EPF de la Vendée.

La commune de Challans, la communauté de communes Challans Gois Communauté et l'EPF de la Vendée ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à réaliser des programmes de logements et de commerces, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités par la commune.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention vise à :

- définir les engagements que prennent la commune de Challans, la communauté de communes Challans Gois Communauté et l'EPF de la Vendée en vue de la réalisation d'un projet de rénovation urbaine ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF de la Vendée seront revendus à la commune ou à un tiers de son choix,
- préciser les modalités d'intervention de l'EPF de la Vendée.

La commune et la communauté de communes confient à l'EPF de la Vendée les actions suivantes :

- accompagner la commune pour engager et suivre l'étude urbaine à réaliser,
- si la commune ne réalise pas l'opération en régie, l'accompagner dans le choix d'un ou plusieurs opérateurs.
- conduire des actions foncières spécifiquement corrélées au stade d'avancement des projets :
 - par **maîtrise foncière**, permettant la réalisation du projet défini à l'article 6 ci-après sur le **secteur opérationnel** désigné à l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable**.2 ci-après, et si nécessaire par recours à la procédure **d'expropriation**.

ARTICLE 2 - PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 PERIMETRE D'ETUDES

L'étude urbaine porte sur le périmètre de maîtrise foncière, ainsi que sur les parcelles propriétés communales adjacentes. Cependant, tout en se limitant à ces parcelles, elle devra prendre en compte l'intégration des projets dans son environnement actuel, notamment en termes de liaison douce, desserte, continuité urbaine...

2.2 SECTEUR OPERATIONNEL EN MAITRISE FONCIERE

Le secteur couvre 13 parcelles, pour une surface totale de 11 013 m² dont les références cadastrales sont les suivantes (cf. plans en Annexes 1 et 2) :

Ville de Challans - Section AC n° 144, 146, 152, 366, 368, 389, 432, 433, 474, 475, 494, 501 et 557.

L'ensemble de ce secteur est situé en zone UB du PLU (approuvé le 19 juillet 2006). Un PLUi est en cours d'élaboration pour une approbation envisagée fin 2024.

2.3 EXTENSION EXCEPTIONNELLE DES PERIMETRES

L'EPF de la Vendée interviendra exclusivement sur les périmètres définis ci-dessus.

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres, la décision de préemption ou une réponse à la demande d'acquisition (article L.211-5 du code l'urbanisme) de l'EPF de la Vendée par délégation de la communauté de communes, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra extension des périmètres.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF DE LA VENDEE

Le montant de l'engagement financier de l'EPF de la Vendée au titre de la présente convention est plafonné à **1,7 millions d'euros HT**.

Il est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment au paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions,
- des prestations de tiers liées aux études, travaux et opérations mentionnés à l'article 10 ci-après,
- des dépenses engendrées par la gestion des biens.

A ce jour, le montant des dépenses EPF sur le dossier s'élève à 263 335,54 € H.T.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est fixée à **4 ans** à compter de la date de signature des présentes.

Cette durée pourra être modifiée en application de l'article 24 de la présente convention.

CHAPITRE 2 : OBJECTIFS PARTAGES

ARTICLE 5 - ENJEUX D'AMENAGEMENT

Les projets seront en cohérence avec les objectifs définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention :

- Limiter l'étalement urbain en favorisant le développement des centralités.
L'objectif d'économie d'espace se traduit en priorité par la reconquête de secteurs d'urbanisation délaissés ou dégradés afin d'encourager la qualité, notamment environnementale des opérations.
- Privilégier les projets faisant l'objet de réflexions sur l'application des règles d'urbanisme, notamment au regard de la densité et poursuivant des objectifs affirmés de mixité sociale et des ambitions environnementales affichées.

Le respect de ces objectifs par la commune ou les opérateurs qu'elle désignera sera assuré au moyen de clauses et/ou d'un cahier des charges assortissant les actes de cession par l'EPF de la Vendée, précisant la nature des contraintes imposées.

Ces orientations correspondent à celles du PADD délibéré dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Challans Gois Communauté à savoir « L'habitat au cœur des préoccupations », « Les bourgs au plus près des habitants » qui prévoient de répondre au besoin des populations et de renforcer le caractère de centralité du cœur de ville.

Le secteur de projet objet de la présente convention devra ainsi permettre de densifier l'habitat, en favorisant la mixité sociale et générationnelle. Il s'agit également d'anticiper une friche en devenir (locaux de l'école déménagés à la rentrée 2021) en envisageant un projet d'ensemble à proximité immédiate de nombreux commerces.

Le respect de ces objectifs par la commune ou les opérateurs qu'elle désignera, sera assuré au moyen d'un cahier des charges assortissant les actes de cession par l'EPF de la Vendée, précisant la nature des contraintes imposées.

ARTICLE 6 - DEFINITION DU PROJET ET ELEMENTS DE PROGRAMME

Pour traduire les enjeux et objectifs (article 5) en projet et définir un programme sur différents secteurs, les parties conviennent de conduire des études.

6.1 DEFINITION DE PROJET

Les études préalables permettent la définition du projet ainsi que des conditions de sa réalisation. Elles portent sur la définition : du programme, de la typologie des logements, de la qualité environnementale et architecturale, de l'insertion urbaine.

Elles assurent la prise en compte des exigences qualitatives partagées par l'EPF de la Vendée et la commune citées à l'article 5. Elles vérifient les conditions de marché et

l'équilibre économique de l'opération. Elles permettent d'évaluer les conditions d'acquisition du foncier.

6.2 ELEMENTS DE PROGRAMME

La future opération devra comprendre au moins 25 % de logements locatifs à caractère social et représenter une densité brute moyenne d'au moins 50 logements à l'hectare.

Les opérations d'aménagement ou de construction qui seront réalisées sur les ensembles fonciers acquis et portés par l'EPF devront s'appuyer sur des choix techniques allant dans le sens du respect de l'environnement, de la qualité architecturale et urbaine.

Le respect de ces objectifs par la commune ou les opérateurs qu'elle désignera, sera assuré au moyen d'un cahier des charges assortissant les actes de cession par l'EPF de la Vendée, précisant les exigences imposées.

PROJET

CHAPITRE 3 : ENGAGEMENTS DE L'EPF DE LA VENDEE

ARTICLE 7 - CONTRIBUER A LA DEFINITION DES PROJETS ET D'UNE POLITIQUE FONCIERE

7.1 CONTRIBUTION A LA DEFINITION DES PROJETS URBAINS

L'EPF de la Vendée assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la commune.

7.2 MODALITES DE FINANCEMENT DES ETUDES

Les dépenses liées aux études et études complémentaires éventuelles (notaire, géomètre, ingénierie d'études, huissier, avocat, expert, ...), supportées par l'EPF de la Vendée seront intégrées dans le calcul du prix de revient, conformément à l'article 19.1.

ARTICLE 8 - DEMARCHE D'ACQUISITION DE L'EPF DE LA VENDEE

Les acquisitions effectuées par l'EPF de la Vendée se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix agréé par le service du Domaine de la Direction de l'Immobilier de l'État selon la réglementation en vigueur, ou le cas échéant fixé par le juge de l'expropriation.

8.1 ACQUISITIONS EN VUE DE LA MAITRISE FONCIERE

Sur le site opérationnel défini et référencé à l'article 2.2, au titre de la maîtrise foncière, l'EPF de la Vendée s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par délégation des droits de préemption et /ou de priorité, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.214-1 et suivants, L.240-1 et suivants, et L.321-1 ; et du Code Général des Collectivités Territoriales, articles L.2122-22, 15° et L.2122-23.

L'exercice par l'EPF de la Vendée des droits de préemption et /ou de priorité dans le cas de maîtrise foncière fera l'objet d'une délégation générale (ou ponctuelle) au bénéfice de l'EPF de la Vendée, conformément à l'article 12.

8.2 ACQUISITIONS PAR VOIE D'EXPROPRIATION

En vue d'obtenir la maîtrise complète des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération et en parallèle des acquisitions menées à l'amiable ou par exercice des droits de préemption et /ou de priorité, une procédure d'expropriation pourra être lancée au bénéfice de l'EPF de la Vendée, conformément à l'article R11-3 du Code de l'Expropriation. A cette fin, l'EPF de la Vendée engagera dans un premier temps, en sa qualité de futur expropriant, la procédure qui conduira à solliciter le Préfet en vue de l'obtention d'un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP), puis procédera, le cas échéant, à la saisine du juge de l'expropriation en vue du transfert de propriété et de jouissance, à son profit, des parcelles concernées.

L'EPF de la Vendée conduira les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation, et engagera à ce titre l'ensemble des actes nécessaires, à savoir, notamment, la saisine du Préfet du département de la Vendée en vue, d'une part, de l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'autre part, à l'ouverture d'une enquête parcellaire.

L'engagement formel par l'EPF de la Vendée de la procédure d'expropriation interviendra sur demande écrite de la commune accompagnée de la délibération du Conseil municipal approuvant le projet et le programme arrêté.

ARTICLE 9 - DUREE DU PORTAGE ET DE LA PERIODE D'ACQUISITION

Le portage s'achèvera au plus tard au terme de la convention et le cas échéant de ses avenants quelle que soit la date des acquisitions.

Sous réserve de dispositions particulières prévues dans la convention, la revente des biens par l'EPF de la Vendée (en accord avec la commune) aux opérateurs (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs) est immédiatement exigible, sans attendre le terme de la convention ou la fin de portage prévue, dès lors que les conditions suivantes sont remplies :

- pour la revente à un opérateur constructeur, dès lors que la dernière des conditions exigibles suivantes est remplie :
 - obtention du dossier loi sur l'eau (déclaration/autorisation),
 - obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours (recours des tiers et retrait administratif),
 - logement social : obtention de la décision de financement ;
- pour la revente à un aménageur, dès lors que la dernière des conditions exigibles suivantes est remplie :
 - dans le cadre d'une concession, aménageur désigné et traité de concession signé,
 - obtention du permis d'aménager ou dossier de réalisation de ZAC approuvé purgé de tous recours (recours des tiers et retrait administratif),
 - obtention du dossier loi sur l'eau (déclaration/autorisation).

Dans l'hypothèse d'un recours à l'encontre des autorisations et des délibérations visées ci-dessus, les parties se réuniront afin de définir les conditions de sortie de l'opération.

La durée de portage conventionnelle est interrompue si la commune renonce à une opération ou modifie substantiellement son programme. Dans ce cas, la revente est immédiatement exigible et il est fait application des articles 19.1 et 20.

ARTICLE 10 - PRESTATIONS DE TIERS - TRAVAUX DE REQUALIFICATION DU FONCIER

L'EPF de la Vendée pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc...

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF de la Vendée pourra réaliser toutes études, travaux et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de diagnostics ou de fouilles archéologiques, de travaux de démolition, de mise en sécurité, de remise en état des sols et pré-paysagement, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

La commune sera associée à la définition et au pilotage des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols. Elle pourra également être associée au choix des prestataires.

Préalablement à certaines acquisitions de biens sur lesquels existe une suspicion de pollution (ou de vestiges archéologiques), des sondages pourront être engagés par l'EPF de la Vendée dès lors qu'ils seront prévus dans le cadre de promesses de vente, permettant le cas échéant de moduler les prix d'acquisition.

CHAPITRE 4 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DE LA COMMUNE

ARTICLE 11 - DEFINITION DES PROGRAMMES ET ETUDES PREALABLES

La commune s'engage à définir les projets de développement et les programmes portant sur les périmètres définis à l'article 2, ainsi que leurs conditions de faisabilité conformément aux articles 5 et 6.

La commune s'engage à arrêter un programme qui respecte les engagements souscrits dans la présente convention notamment au chapitre 2.

La commune s'engage à délibérer au regard de la faisabilité économique sur le résultat des études et la validation de la programmation afin de permettre l'engagement de la phase pré-opérationnelle ou opérationnelle.

Plus généralement, la commune s'engage à adresser à l'EPF de la Vendée toutes les délibérations relatives au projet.

La commune s'engage dans le cadre de sa compétence à mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour la réalisation du ou des projet(s) retenu(s), notamment en procédant, si nécessaire, à la modification du droit des sols et/ou en engageant les procédures d'aménagement et de maîtrise foncière dès lors que les conditions de faisabilité du projet sont réunies.

ARTICLE 12 - DELEGATION DES DROITS DE PREEMPTION ET/OU DE PRIORITE

La communauté de communes prendra les dispositions nécessaires pour déléguer à l'EPF de la Vendée l'exercice des droits de préemption et / ou de priorité.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.214-1 et suivants, L.240-1 et suivants, et L.321-1 ; et du Code Général des Collectivités Territoriales, articles L.2122-22, 15° et L.2122-23, il s'agira sur les périmètres de veille et de maîtrise foncière d'une délégation générale du droit de préemption, au bénéfice de l'EPF de la Vendée.

La communauté de communes et la commune transmettront l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF de la Vendée : délibération instaurant les droits de préemption et/ou de priorité, délibération déléguant l'exercice des droits de préemption et/ou de priorité à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES DIA

La commune et la communauté de communes s'engagent à communiquer toutes les DIA situées en secteur d'action foncière au plus tard dans les 5 jours suivants leur réception, en faisant connaître celles auxquelles elle souhaite que l'EPF de la Vendée donne suite.

Afin de permettre à l'EPF de la Vendée de constituer son observatoire foncier, la commune transmettra, dans la mesure du possible, de façon périodique, un tableau de saisie des DIA comportant notamment : la date de la DIA, la désignation du bien, sa nature et le prix proposé.

ARTICLE 14 - JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS

Les modalités techniques relatives à la jouissance et la gestion des biens, complétant les dispositions générales figurant ci-après, sont définies dans l'annexe jointe à la présente convention.

14.1 BIENS ACQUIS EN L'ETAT LIBRE

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Pays de la Loire pour en assurer la gestion temporaire.

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF de la Vendée informerait la commune, les biens n'ayant pas vocation agricole sont remis à la commune dès que l'EPF de la Vendée en devient propriétaire et en a la jouissance, dans le cadre d'un procès-verbal de remise en gestion.

La gestion porte avant tout sur la gestion courante comprenant notamment la surveillance et l'entretien des biens.

La commune doit prendre toutes assurances nécessaires la garantissant contre les risques liés à la gestion et à l'occupation éventuelle, de façon à ce que l'EPF de la Vendée ne soit jamais inquiété.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. L'EPF de la Vendée est susceptible d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la démolition.

Toutefois, il peut être jugé opportun de préserver des bâtiments dans certains cas, la commune précisera après avis de l'EPF de la Vendée, donc pour chaque acquisition de parcelle bâtie s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments.

14.2 BIENS ACQUIS EN L'ETAT OCCUPE

Selon les cas, la gestion des biens occupés peut être assurée par la commune.

Dans tous les cas, la commune s'engage à mettre en œuvre tous les moyens dont elle dispose pour assurer le relogement des locataires ou occupants des logements.

La commune s'engage à rechercher activement la relocalisation, le cas échéant, des commerces et activités afin de permettre une libération rapide des biens en vue de la réalisation du projet.

ARTICLE 15 - ENGAGEMENT DE RACHAT DES BIENS ACQUIS ET SUIVI PERIODIQUE DES BIENS ACQUIS

15.1 ENGAGEMENT DE RACHAT DES BIENS ACQUIS

La commune s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF de la Vendée dans les conditions fixées à l'article 9 ci-avant, et au plus tard au terme de la présente convention. Elle peut demander à faire racheter par un (ou des) tiers (opérateur, aménageur, promoteur, bailleur social...) de son choix après avis de l'EPF de la Vendée, dans les mêmes conditions. Elle reste garante de cette cession.

Dans cette hypothèse, il sera effectué une consultation définie par l'article 16 de la présente convention.

Pour permettre le rachat par la commune, l'EPF de la Vendée lui adressera, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.

Cette garantie de rachat par la commune des biens acquis par l'EPF de la Vendée si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention, sera réalisée au plus tard 6 mois après le terme de la convention.

Au-delà de ce délai, la commune versera à l'EPF de la Vendée, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

15.2 SUIVI PERIODIQUE DES BIENS ACQUIS

La commune s'engage à délibérer sur le bilan des acquisitions réalisées par l'EPF de la Vendée dans le cadre de la convention qui, en application de l'article L.2241-1 du CGCT sera annexé au compte administratif de la commune.

Pour ce faire, l'EPF de la Vendée adressera en début d'année civile, dès la clôture de ses opérations immobilières de l'exercice précédent, un récapitulatif de ses stocks en convention détenus par lui au 31 décembre.

ARTICLE 16 - CHOIX DES TIERS

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs tiers (aménageur, promoteurs, constructeurs, bailleurs sociaux), il sera procédé au choix du tiers selon les dispositions de la législation en vigueur, notamment dans le cas du choix des concessionnaires des opérations d'aménagement et du règlement du dispositif de la Minoration foncière.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties que les critères de sélection du candidat seront au minimum les suivants :

- compétences de l'opérateur (financières, expériences, moyens...),
- qualités du projet proposé (urbaines, environnementales, sociales (prix de vente)...),
- le montant des charges foncières (éventuellement).

ARTICLE 17 - TRANSMISSION DE DONNEES

17.1 DOCUMENTS D'URBANISME

La commune et la communauté de communes s'engagent à transmettre à l'EPF de la Vendée l'ensemble des documents d'urbanisme (PLU, site patrimonial remarquable...) nécessaire à la mise en œuvre de cette convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un système d'information géographique, ils seront transmis à l'EPF de la Vendée dans un format interopérable (shapefile par exemple).

17.2 AUTRES DOCUMENTS

La commune et la communauté de communes s'engagent à transmettre à l'EPF de la Vendée tout document ayant trait aux secteurs de projets (plans topographiques, plans de voirie, études préalables, ...) de préférence sous forme numérique.

PROJET

CHAPITRE 5 : PRINCIPES ET MODALITES DE LA REVENTE ET DE LA FIN DE LA CONVENTION

ARTICLE 18 - CONDITIONS JURIDIQUES DE LA REVENTE

Les biens acquis par l'EPF de la Vendée dans le cadre de la présente convention seront rachetés par la commune ou par un tiers de son choix, au plus tard aux échéances prévues par la présente convention.

La revente des biens acquis par l'EPF de la Vendée par préemption ou par expropriation devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition motivés par un projet déterminé.

La commune ou l'opérateur (tiers) désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

La ou les cession(s) aura (auront) lieu par acte administratif ou notarié au profit de la commune ou de l'opérateur désigné, avec la participation du notaire de l'EPF de la Vendée.

Toute cession à un opérateur autre que la commune se fera dans le cadre d'un cahier des charges, approuvé par la commune, précisant les droits et obligations des preneurs afin de garantir le respect par l'opérateur des objectifs partagés définis au chapitre 2 de la présente convention.

Tous les frais accessoires à cette (ces) vente(s) seront supportés par la commune ou l'opérateur désigné.

Dans l'hypothèse où l'EPF de la Vendée n'a procédé à aucune acquisition foncière, la Commune sera tenue de lui rembourser l'ensemble des prestations effectuées par des tiers pour son compte.

ARTICLE 19 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

Le prix de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF de la Vendée définies dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024.

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

19.1 PRINCIPES DE CALCUL

Le prix de cession (HT) correspond au prix de revient comprenant :

- 1) prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, ingénierie d'études, huissier, avocat, expert, ...) et, le cas échéant, des frais de libération,
- 2) le cas échéant, frais financiers,
- 3) études de faisabilité réalisées sur le bien ou en vue de son acquisition,

- 4) travaux de remise en état des sols, de mise en sécurité du bâtiment,
- 5) solde du compte de gestion¹

Seront déduites de cette somme, lorsqu'elles existent :

- les aides accordées pour la réalisation du projet,
- les recettes locatives reçues par l'EPF de la Vendée pendant la durée de portage,
- les recettes autres que locatives.

19.2 REVENTE A DES TIERS AUTRES QUE LA COMMUNE

Dans le cas d'opérations mixtes avec revente aux opérateurs privés et sociaux se substituant à la commune, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du ou des terrains acquis, avec possibilité d'effectuer une péréquation entre les parties de programme à caractère social et les parties affectées au logement libre.

Dans le cadre d'une VEFA destinée au logement social, les parties se réuniront pour définir le prix de vente aux opérateurs.

19.3 MINORATION FONCIERE

Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (démolition/reconstruction ou en réhabilitation lourde sur le bâti existant), qui font l'objet d'une convention opérationnelle avec l'EPF - opération de logements ou mixte (logements, commerces et services) - l'EPF de la Vendée peut être amené à prendre en charge une partie du prix de revient du foncier acquis qui sera rétrocédé à la collectivité ou à un opérateur du choix de la collectivité de façon à minorer le coût du poste foncier et permettre ainsi la réalisation de l'opération.

Le montant éventuellement alloué au projet sera précisé par voie d'avenant à la convention.

ARTICLE 20 - VERSEMENT DES AVANCES - PAIEMENT DU PRIX LORS DE LA REVENTE

20.1 VERSEMENT DES AVANCES

La collectivité garante peut choisir de verser des avances mobilisables selon un échéancier particulier en déduction des sommes à verser au titre, soit des prix de vente ou remboursement de dépenses, soit des participations dues au titre des ventes à tiers.

La collectivité peut également demander à l'EPF de la Vendée en cours de convention la mise en place d'avances mobilisables sur les prix de vente des biens portés au titre de la Convention.

L'EPF de la Vendée dispose d'un délai de 30 jours pour décider de la mise en place de ces avances, à défaut de quoi elles sont réputées refusées.

La décision de l'EPF de la Vendée retient une des trois options suivantes :

¹ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais réels (sécurisation, entretien, gardiennage, ...) engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve, duquel sont déduites toutes les recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage.

OPTION A : Versement d'une avance HT à l'échéance souhaitée de 30% du prix d'acquisition du bien considéré et des dépenses annexes ;

OPTION B : Versement d'une avance HT à l'échéance souhaitée de 50% du prix d'acquisition du bien considéré et des dépenses annexes ;

OPTION C : Versement d'une avance HT à l'échéance souhaitée de 70% du prix d'acquisition du bien considéré et des dépenses annexes.

Les avances réalisées dans ce cadre sont arrondies au millier d'euros supérieur et sont soumises à la TVA. L'échéancier de versement des avances peut prévoir un paiement en plusieurs fois, dans la limite de 3 versements, d'un versement maximum par an et d'un minimum de 100 000 € HT pour chaque versement. Ces dispositions visent à encadrer la charge administrative pour l'EPF.

La décision de l'EPF de la Vendée précise l'option retenue et le montant correspondant. L'EPF de la Vendée adresse aux échéances précisées les titres de recette relatifs à l'avance à verser.

A l'approche de la date de versement de l'avance, l'EPF de la Vendée émet et communique à la collectivité garante le titre de recette correspondant. Au vu du titre, la collectivité procède au versement de l'avance dans les 30 jours suivant la date de versement inscrite aux présentes.

Dans le cas où les avances mobilisables devaient être supérieures aux subventions de complément de prix ou au prix de vente contractuel des fonciers résiduels, l'EPF de la Vendée s'engage à reverser l'excédent à la collectivité garante dans les 30 jours suivant l'émission du titre de recette par la collectivité garante, établi sur la base du bilan financier définitif.

20.2 VERSEMENT DU SOLDE OU PAIEMENT DU PRIX

Le versement du solde ou le paiement du prix aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la commune.

ARTICLE 21 - SUIVI DE L'APRES CESSIION

Les conditions indiquées dans les deux articles suivants seront reprises dans l'acte de cession des biens concernés par l'opération.

21.1 RESPECT DES ENGAGEMENTS PAR LA COMMUNE

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans suivant la revente des biens concernés par l'opération, la commune ne réalise pas un projet respectant les engagements définis avec l'EPF de la Vendée qui seront précisés dans l'acte authentique de vente, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ses engagements ; elle sera redevable envers l'EPF de la Vendée d'une pénalité fixée forfaitairement au minimum à 10 % du prix de revient (TTC) de l'ensemble des biens cédés hors aides accordées. L'acte authentique peut prévoir une durée inférieure ou supérieure suivant la nature et les contraintes du projet. Cette durée se substitue à la durée inscrite dans la convention. Elle ne peut être inférieure à 3 ans.

Les dispositions du présent article continuent de s'appliquer pour une durée de 5 ans après la fin de la durée de la convention prévue à l'article 4 ou à compter de la résiliation de la convention prévue à l'article 25.

En outre, la commune devra rembourser les aides apportées au financement des études et des travaux dans le cadre de la réalisation du projet.

Le non-respect du projet est avéré lorsque :

- la commune ne réalise pas le projet convenu,
- la commune réalise un projet qui n'est pas conforme au projet convenu.

La commune ne sera pas sanctionnée, si elle justifie d'un cas de force majeure.

La conformité du projet sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effective de l'opération.

En conséquence, toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, de construire...) et éventuellement toute modification de ces autorisations, devra recueillir au préalable l'agrément de l'EPF de la Vendée. De même la commune (ou l'opérateur choisi) s'oblige à justifier à l'EPF de la Vendée du démarrage du chantier par la transmission du récépissé de la déclaration d'ouverture de chantier visé par la mairie. Il en sera de même pour constater l'achèvement des travaux.

Pendant la réalisation du projet et jusqu'à un an après l'achèvement des travaux, l'EPF de la Vendée pourra procéder à tout moment, sur pièces ou sur place, par lui-même ou par un représentant dûment mandaté, au contrôle de la bonne exécution de l'opération par rapport aux objectifs initiaux convenus dans l'acte de cession.

Pour les cessions à un tiers (choisi) autre que la commune, le présent article s'appliquera dans les mêmes termes.

21.2 COMMUNICATION

Dans le cadre de sa politique générale de communication, l'EPF de la Vendée pourra demander à la commune d'installer sur l'emprise du projet, un ou plusieurs supports de communication (panneau, banderole...) fournis par l'EPF de la Vendée.

Les emplacements seront définis en accord avec la commune (ou l'opérateur choisi) de manière à ce qu'il n'occasionne aucune gêne pour le chantier.

Cette autorisation est consentie et acceptée, sans indemnité de part ni d'autre et pendant la durée des travaux. A l'expiration de ce délai (fin des travaux), la commune devra faire enlever le ou les supports de communication de l'EPF de la Vendée.

Pour les cessions à un tiers (choisi) autre que la commune, le présent article s'appliquera dans les mêmes termes.

ARTICLE 22 – SUIVI DES ENGAGEMENTS EN L'ABSENCE DE CESSION

S'agissant des conventions ne donnant lieu à aucune cession, les dispositions du présent article continuent de s'appliquer pour une durée de 5 ans après la fin de la durée de la convention prévue à l'article 4 ou à compter de la résiliation de la convention prévue à l'article 25.

La commune devra rembourser les frais d'études engagés par l'EPF de la Vendée, déduction faite, le cas échéant, des aides au financement des études visées à l'article 7.2.

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans suivant la fin de la convention ou sa résiliation, la commune ne réalise pas un projet respectant les engagements définis avec l'EPF de la Vendée, elle devra rembourser les aides apportées au financement des études.

Le respect de ces engagements s'apprécie selon les modalités définies à l'article 21.1.

PROJET

CHAPITRE 6 : SUIVI - MODIFICATION - RESILIATION DE LA CONVENTION

ARTICLE 23 - MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE SUIVI

La commune et l'EPF de la Vendée réaliseront un point d'étape sur l'avancement du projet au minimum une fois par an. Ils évalueront le déroulement des missions et leur traduction budgétaire cumulée. Ils faciliteront la coordination des différents acteurs concernés et proposeront les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Les partenaires nécessaires pourront être associés à la mise en œuvre du projet.

Dans ce cadre, l'EPF de la Vendée réalisera annuellement le bilan des acquisitions ainsi que le suivi du prix de revient en application de l'article 15.1 de la présente convention.

ARTICLE 24 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra faire l'objet d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel de la manière suivante.

24.1 PROROGATION

Les parties prenantes à la présente convention peuvent décider par échange de courriers la prorogation de la convention pour un délai n'excédant pas 6 mois.

24.2 AVENANT

Toute modification de la présente convention (hors prorogation de la convention d'une durée de 6 mois maximum) sera réalisée par voie d'avenant.

ARTICLE 25 - RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être résiliée d'un commun accord entre les parties.

L'EPF de la Vendée pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable,
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé,
- si l'une des deux parties ne respecte pas ses engagements indiqués dans la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF de la Vendée. Ce constat fait l'objet de l'établissement

d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF de la Vendée doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF de la Vendée dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF de la Vendée pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 26 - CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Nantes.

Fait à La Roche-sur-Yon,
en un exemplaire numérique

L'Etablissement Public Foncier de la Vendée Le Directeur Général, Thomas WELSCH	La ville de Challans Le Maire, Rémi PASCREAU
La communauté de communes Challans Gois Communauté Le Président, Alexandre HUVET	

Annexe n° 1 : plan de situation
Annexe n° 2 : plan de délimitation du périmètre
Annexe n° 3 : jouissance et gestion des biens

ANNEXE N° 1

PLAN DE SITUATION



VILLE DE CHALLANS

Document de travail



Sources : DGFIP (PCI 2024) et IGN (ORTHO 2022)

ANNEXE N° 2

PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE



ANNEXE N° 3

JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS

Préambule

Dès que le bien est libre de toute occupation, il est remis en gestion à la collectivité afin qu'elle en assure la surveillance et l'entretien courant.

Cette remise en gestion autorise la collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Les principes et modalités de gestion sont précisés au cas par cas dans le cadre d'un procès-verbal dressé avec la collectivité partenaire.

Biens libres de toute occupation

Dispositions générales

Article 1

Sauf dispositions contraires convenues entre la collectivité et l'EPF de la Vendée, en raison notamment de leur éventuel état de dangerosité, les biens acquis sont remis directement en gestion à la collectivité.

Article 2

La remise en gestion est constatée par un procès-verbal dressé conjointement avec la collectivité.

Il a pour objet de dresser un état des lieux du bien, d'en préciser également la nature, la localisation, la destination et le mode de gestion en phase transitoire. Toutes les actions restant à la charge de l'EPF de la Vendée sont décrites et planifiées (démolition, dépollution, ...).

Le procès-verbal précise les obligations respectives de l'EPF de la Vendée et de la collectivité, qui pourront évoluer pendant la durée de portage, notamment en fonction des caractéristiques du bien (libération des lieux, démolition partielle ou totale...).

Article 3

L'EPF de la Vendée acquitte la taxe foncière, la prime d'assurance du propriétaire non occupant ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

La collectivité souscrit obligatoirement les polices d'assurance la garantissant contre les risques liés à la gestion et à l'occupation éventuelle, de façon que l'EPF de la Vendée ne soit jamais inquiété. Elle fournira un justificatif d'assurance dans le mois suivant la signature du procès-verbal de remise en gestion.

Article 4

La collectivité assure, à compter de la remise en gestion formalisée par le procès-verbal, les actes de gestion courante suivants :

- ✓ surveillance du site,
- ✓ entretien courant,
- ✓ mesures conservatoires le cas échéant.

Article 5

Cette remise en gestion autorise la collectivité à utiliser le bien dans la mesure où son état le permet, sous sa responsabilité exclusive.

La commune pourra octroyer, également sous sa responsabilité exclusive, une autorisation d'occupation. Elle devra notamment s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Toute occupation devra faire l'objet d'une autorisation préalable de l'EPF de la Vendée.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous la forme de « concessions temporaires » au sens de l'article L.221-2 qui stipule : « ... *Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.* ... ».

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Article 6

La collectivité crée et met à jour, pour chaque bien dont la gestion lui est transférée, un outil de suivi précisant notamment : ses dates d'acquisition par l'EPF de la Vendée, de remise en gestion, de visites, l'évolution de son état, la nature et le montant des dépenses et recettes éventuelles de gestion, et d'une manière générale toute observation utile.

Ces informations sont transmises à l'EPF de la Vendée courant janvier chaque année et à tout moment sur simple demande.

Article 7

La collectivité désigne auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion.

Article 8

La collectivité visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel.

Article 9

La collectivité informe sous trois jours maximum l'EPF de la Vendée des évènements particuliers comme l'atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien...

Dispositions spécifiques aux terrains nus

Article 10

La collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien.

Il s'agit notamment de :

- ✓ s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès,
- ✓ vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant,
- ✓ débroussailler, faucher, ou tondre régulièrement les espaces verts,
- ✓ élaguer ou couper les arbres morts,
- ✓ conserver le bien en état de propreté.

Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

Article 11

Les travaux portant sur la remise en état des biens (mise en sécurité, démolition, dépollution) sont en principe à la charge de l'EPF de la Vendée qui en assure la maîtrise d'ouvrage.

Les interventions sont réalisées en concertation avec la collectivité qui assure la gestion courante.

Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Article 12

Si l'état du bien l'exige, l'EPF de la Vendée en tant que propriétaire, procèdera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation.

Article 13

Si l'état du bien le permet, une occupation pourra être envisagée pendant la durée de portage. Les modalités de cette occupation seront définies en concertation entre l'EPF de la Vendée et la collectivité.

Dans cette hypothèse, la collectivité prendra en charge les abonnements nécessaires (eau, électricité, gaz).

Article 14

Si le bien n'est pas utilisable en l'état, il fera l'objet d'une vigilance accrue de la part de la collectivité dans le cadre de la gestion courante, afin notamment d'éviter tout squat et risque d'occupation pouvant porter atteinte à sa sécurité.

BIENS OCCUPES

Article 15

Avant l'acquisition d'un bien occupé, l'EPF de la Vendée et la commune définissent les modalités de libération et de gestion du bien.