

# DEPARTEMENT DE LA VENDEE

## COMMUNAUTE DE COMMUNES CHALLANS GOIS COMMUNAUTE



### ENQUETE PUBLIQUE

Portant sur :  
le projet de PLUi de Challans Gois Communauté

Enquête réalisée du 17 juin au 19 juillet 2024

## MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Etabli par Challans Gois Communauté

# Table des matières

1. INTRODUCTION.....	3
2. L'ENQUÊTE .....	3
2.1. L'INFORMATION DU PUBLIC .....	3
2.1.1. Les permanences de la Commission d'enquête .....	3
2.1.2. Information du public, publicité et affichage .....	4
2.2. LE DEROULEMENT .....	4
2.3. LE BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS :.....	5
2.3.1. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées, des communes et de l'Autorité Environnementale .....	5
2.3.2. Les observations du public.....	6
3. LE PROJET DE PLUi- L'AVIS DES PPA-PPC.....	7
3.1. AVIS DU PREFET DE LA VENDEE .....	7
3.2. AVIS DES SERVICES DE L'ETAT.....	9
3.2.1. Modération de la consommation d'espace : .....	9
3.2.2. Remarques Techniques : .....	19
3.3. AVIS DE LA CDPENAF :.....	22
3.4. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE : .....	23
3.5. AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE : .....	25
3.6. AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT : .....	26
<b>3.7.</b> AVIS DU COMITE REGIONAL DE LA CONCHYLICULTURE : .....	27
3.8. AVIS DU CRPF : .....	29
3.9. AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL : .....	29
3.10. AVIS DE RTE.....	30
3.11. LES AVIS DES COMMUNES :.....	31
3.11.1. BEAUVOIR SUR MER : .....	31
3.11.2. BOIS DE CENE :.....	32
3.11.3. BOUIN :.....	32
3.11.4. CHALLANS : .....	33
3.11.5. CHATEAUNEUF : .....	34
3.11.6. LA GARNACHE : .....	34
3.11.7. SAINT URBAIN :.....	36
3.11.8. SALLERTAINE :.....	36
4. LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC, DES COMMUNES ET DES ASSOCIATIONS .....	39
4.1. Le public par commune .....	39
4.2. Contributions d'ordre général (Associations, particuliers et anonymes).....	107
4.3. Questions propres à la Commission d'Enquête :.....	111

# 1. INTRODUCTION

Le procès-verbal a pour objet de communiquer au maître d'ouvrage, représenté par Monsieur HUVET, Président de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté les observations écrites reçues à l'occasion de l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le présent document s'attache à répondre aux remarques et aux interrogations des membres de la commission d'enquête, ainsi qu'aux contributions parvenus à la collectivité pendant l'enquête publique.

## 2. L'ENQUÊTE

### 2.1. L'INFORMATION DU PUBLIC

L'arrêté intercommunal n° 24.133 du 14 mai 2024, prescrivant et arrêtant l'organisation de l'enquête publique unique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal précise :

- L'objet de l'enquête publique unique ;
- La mission de la Commission d'enquête ;
- La liste des pièces du dossier qui seront à disposition du public ;
- Les lieux où le dossier sera consultable, avec registre pour le dépôt des observations ;
- L'adresse internet du registre dématérialisé ;
- Les modalités de consignations des observations du public ;
- Les permanences des Commissaires Enquêteurs ;
- Les lieux et la durée de mise à disposition du public du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête.

#### 2.1.1. Les permanences de la Commission d'enquête

Lieux d'enquête	Dates des permanences	Horaires
Siège CG	17-juin-24	9h-12h
Beauvoir-sur-Mer	20-juin-24	9h-12h
Bois-de-Céné	19-juin-24	14h-17h
Bouin	25-juin-24	9h-12h
Challans	01-juil-24	14h-17h
Châteauneuf	03-juil-24	9h-12h
Froidfond	03-juil-24	14h-17h
La Garnache	06-juil-24	9h-12h
Saint-Christophe-du-Ligneron	08-juil-24	14h-17h
Saint-Gervais	10-juil-24	9h-12h
Saint-Urbain	12-juil-24	14h-17h

<b>Sallertaine</b>	13-juil-24	9h-12h
<b>Siège CG</b>	19-juil-24	14h-17h

### 2.1.2. Information du public, publicité et affichage

Conformément aux dispositions de l'arrêté intercommunal n° 24.133 du 14 mai 2024, les avis ont été publiés en rubrique annonces légales dans le quotidien Ouest France et l'hebdomadaire Le Courrier Vendéen.

1<sup>ère</sup> parution : Ouest-France le 31 mai 2024 et Courrier Vendéen, le 30 mai 2024

2<sup>ème</sup> parution : Ouest-France le 22 juin 2024 et Courrier Vendéen, le 20 juin 2024

Du 17 juin au 19 juillet 2024, l'avis au public et l'arrêté prescrivant l'enquête sont restés affichés sur les panneaux extérieurs des 11 communes de Challans Gois Communauté ainsi qu'au siège de la CCCGC

Les avis ont également été affichés en divers lieux sur l'ensemble du territoire, représentant plus de 40 points d'affichage.

L'arrêté ainsi que l'avis d'enquête publique précisait : "Les observations du public seront accessibles sur le site Internet précité, dans les meilleurs délais et pendant toute la durée de l'enquête. Les observations transmises par courriels ou par lettres ou sur les registres papier seront insérées dans le registre dématérialisé et donc visibles par tous. Les données personnelles comme adresse postale, adresse mail, téléphone seront masquées. Seuls les noms, prénoms et texte de l'observation resteront visibles, excepté pour les contributions anonymes reçues."

Pendant toute la durée de l'enquête les informations ont été consultables sur le site Internet du registre dématérialisé : [https:// www.registre-dematerialise.fr/5416](https://www.registre-dematerialise.fr/5416) .

### 2.2. LE DEROULEMENT

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Les dossiers sont restés à la disposition du public dans les 11 mairies concernées par l'enquête, ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté, du 17 juin au 19 juillet 2024, soit 33 jours consécutifs.

Celui-ci pouvait consulter les classeurs du dossier sous forme "papier" ou sous forme numérique via un ordinateur portable mis à disposition durant les heures d'ouverture des mairies et du siège communautaire.

Les dossiers ainsi que les contributions déposées étaient également consultables sur le site Internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5416>

Les observations étaient recevables :

- Sur un registre papier à feuillets non mobiles cotés et paraphés par la Commission d'enquête, présent dans chacune des mairies des 11 communes et au siège de la CCCGC aux heures habituelles d'ouverture ;
- Par courrier électronique envoyé à « [enquete-publique-5416@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5416@registre-dematerialise.fr) ».
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse Internet « <https://www.registre-dematerialise.fr/5416> » ;

- Par courrier postal destiné au Président ou aux membres de la Commission d'enquête à envoyer à l'adresse suivante : **Challans Gois Communauté, 16 rue du Parc de Pont-Habert 85300 Sallertaine.**

Les observations du public étaient accessibles sur le site Internet précité, pendant toute la durée de l'enquête.

## 2.3. LE BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS :

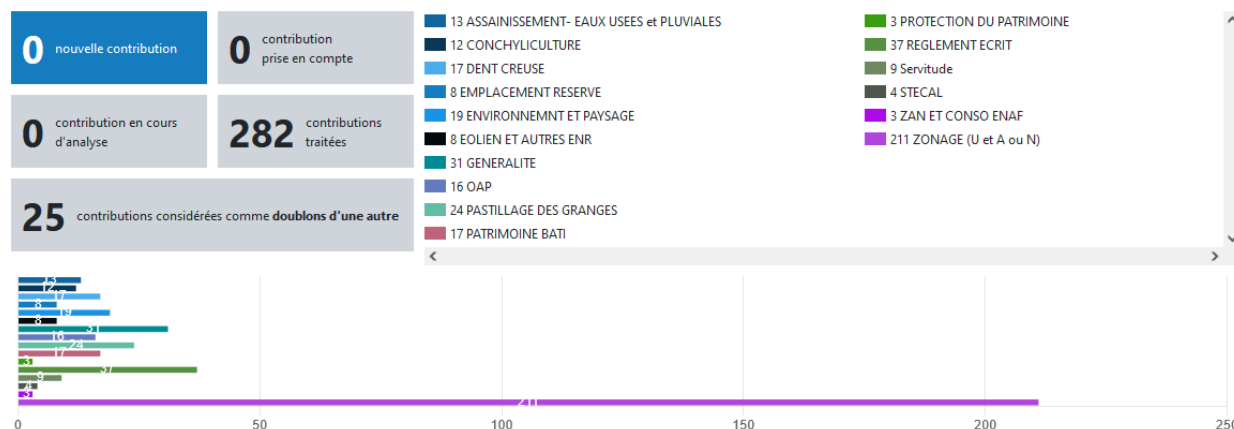
### 2.3.1. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées, des communes et de l'Autorité Environnementale

	dossier reçu le (preuve AR)	Avis reçu le	Type d'avis
DDTM	29/02/2024	15/05/2024	Défavorable
Service ABF	DDTM	Pas d'avis	
ARS	DDTM	Pas d'avis	
RTE	DDTM	26/03/2024	Favorable/Remarques
Préfecture	29/02/2024	15/05/2024	Défavorable
Conseil régional Pays de la Loire	29/02/2024	Pas d'avis	
Conseil départemental de Vendée	29/02/2024	23/05/2024	Favorable avec réserves
CCI	29/02/2024	31/05/2024	Favorable
Chambre d'Agriculture	29/02/2024	27/05/2024	Défavorable
CMA	29/02/2024	02/04/2024	Remarque sur règle d'implantation d'activités d'artisanat et de commerce de détail
Comité régional de conchyliculture	29/02/2024	28/05/2024	Défavorable
SNCF Immobilier	29/02/2024	Pas d'avis	
Syndicat Mixte Marais Bocage Océan	interne	Pas d'avis	
CDPENAF	Commission du 17 avril 2024	27/05/2024	Défavorable sur STECAL et PLUI/Far, règles A/N
CNPF	04/03/2024	15/03/2024	Favorable avec réserves
INAO	04/03/2024	Pas d'avis	
MRAE	29/02/2024 (mail)	29/05/2024	17 recommandations
Mairie de Beauvoir sur Mer	01/03/2024	06/05/2024	Favorable avec demandes
Mairie de Boulin	01/03/2024	09/04/2024	Favorable avec demandes
Mairie de Bois-de-Céné	01/03/2024	02/05/2024	Favorable avec demandes
Mairie de Challans	01/03/2024	15/04/2024	Favorable avec demandes
Mairie de Châteauneuf	01/03/2024	26/03/2024	Favorable
Mairie de La Garnache	01/03/2024	29/05/2024	Favorable avec demandes
Mairie de Froldfond	04/03/2024	27/03/2024	Favorable
Mairie de Saint-Christophe-du-Ligneron	01/03/2024	11/03/2024	Favorable
Mairie de Saint-Gervais	01/03/2024	25/03/2024	Favorable (demandes complémentaires par courrier)
Mairie de Saint-Urbain	01/03/2024	11/03/2024	Favorable avec demandes
Mairie de Sallertaine	01/03/2024	02/04/2024	Favorable avec demandes
CC Ile de Noirmoutier	04/03/2024	Pas d'avis	
Pays de Saint-Gilles	01/03/2024	Pas d'avis	
CC Vie et Boulogne	01/03/2024	12/04/2024	Favorable
Podolha	04/03/2024	Pas d'avis	
Vendée Habitat	29/02/2024	Pas d'avis	
La Compagnie du Logement	29/02/2024	Pas d'avis	
Union Sociale pour l'Habitat	01/03/2024	Pas d'avis	
Vendée Eau	Pas d'AR	Pas d'avis	

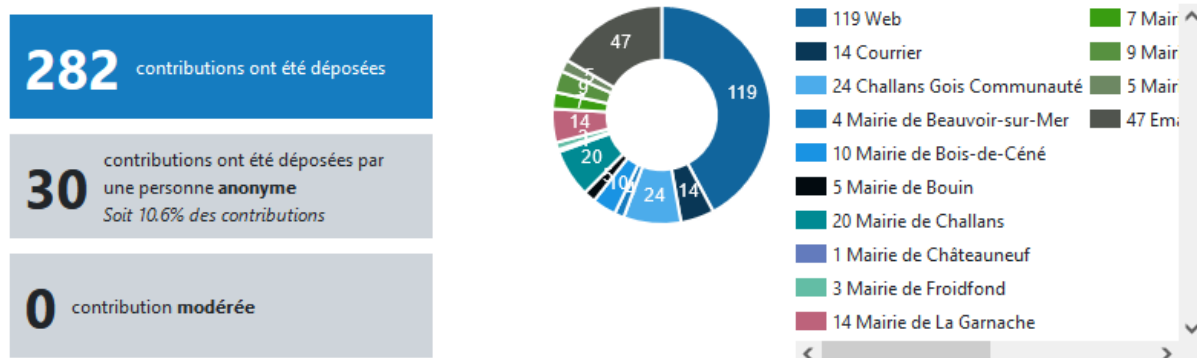
### 2.3.2. Les observations du public

L'analyse du tableau de bord du registre dématérialisé permet de dénombrer 6 500 visiteurs uniques dont 2 539 ayant téléchargé au moins un document, 3 961 téléchargements ont été réalisés.

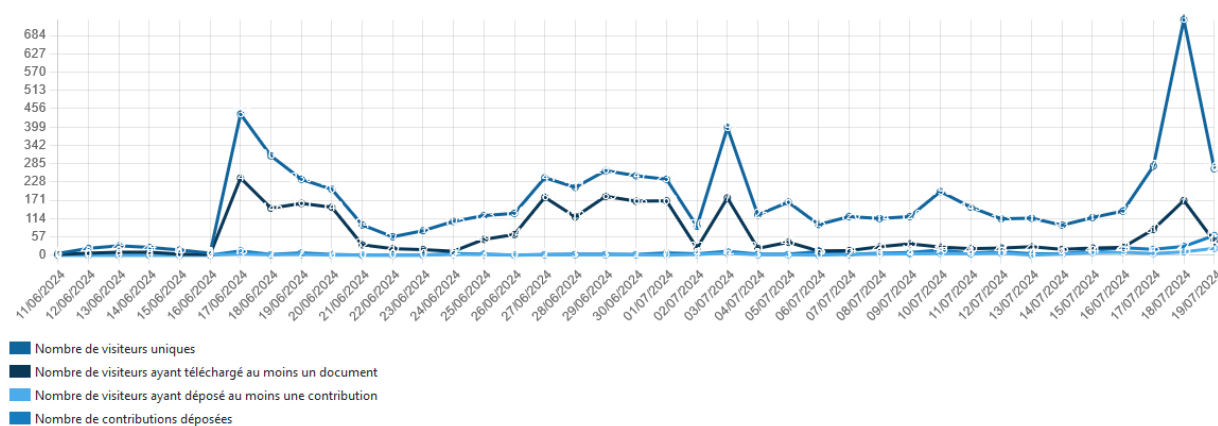
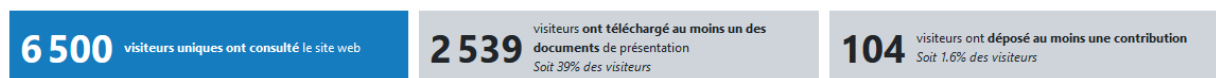
#### Aide à l'analyse



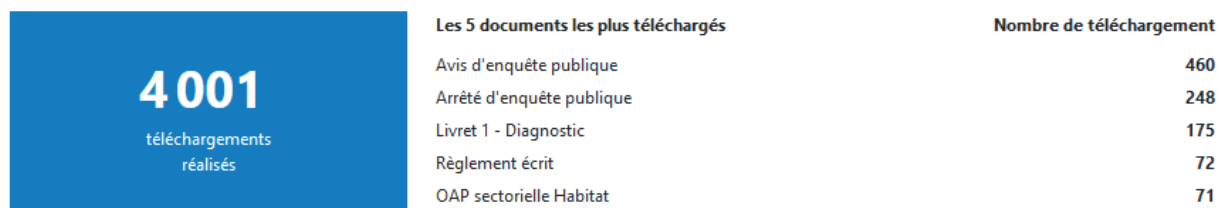
#### Contributions



#### Fréquentation



## Téléchargements



La commission d'enquête au travers de ces statistiques, constate la bonne acceptation par le public des pratiques dématérialisées.

Force est de constater également que la très grande majorité (**76%**) des contributions déposées par les personnes venues nous rencontrer en permanences ou directement sur le registre dématérialisé révèlent une totale incompréhension des mises en œuvre des directives de réduction de la consommation des ENAF et du projet de ZAN considérant que leurs biens s'en trouvent fortement dévalués. Ils ne comprennent pas l'intérêt de basculer leurs terrains en zone « A » ou « N » compte tenu de leur environnement immédiat souvent en secteur déjà bâti. Pour certains d'entre eux, ils avaient obtenu auprès de leur mairie des autorisations d'urbanisme et ou, l'assurance de la pérennité de la constructibilité de leur bien, et sont, du coup, particulièrement déçus. Ils expriment une vraie colère et se déclarent prêts à engager des procédures (voir contributions rédigées par des avocats).

## 3. LE PROJET DE PLUi- L'AVIS DES PPA-PPC

### 3.1. AVIS DU PREFET DE LA VENDEE

Le Préfet de la Vendée après examen du dossier a transmis les observations des services l'Etat au Président de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté. Elles sont résumées ci-dessous.

D'une manière générale, le projet de PLUi prend en compte les grands enjeux du développement durable, il respecte les grandes orientations du SCoT Nord-Ouest Vendée.

Toutefois, son analyse fait ressortir le caractère insuffisamment abouti en matière de sobriété foncière, thématique correspondant à un enjeu majeur du territoire sur lequel il devra évoluer. En effet, le projet de PLUi s'appuie sur les prescriptions peu ambitieuses du schéma de cohérence territoriale (SCoT) en matière de gestion économe de l'espace et du programme local de l'habitat (PLH), sans réactualisation des données. En conséquence, il peine à s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière définie par la loi Climat et Résilience.

Dans ce cadre, il subsiste des marges significatives de progrès à opérer, notamment en matière d'intensification urbaine et d'assainissement, sur les points suivants :

- Une diminution plus ambitieuse de la consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif affiché au PADD visant à tendre vers une réduction de moitié de cette consommation,
- Une clarification de la méthodologie de détermination de la consommation d'espaces observée, et par voie de conséquence de la consommation d'espace planifiée, en tenant compte du caractère effectif ou non de cette consommation,
- Un effort particulier et une justification renforcée en ce qui concerne le besoin en foncier économique, par-delà l'enveloppe permise par le SCoT. Cet effort doit s'accompagner d'une traduction concrète de la volonté de la collectivité d'optimiser les espaces économiques existants, notamment à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dédiées,

- Des précisions concernant les besoins en équipements et tourisme, le PLUi se limitant à une énumération de projets, sans justification particulière,
- Une intensification de l'urbanisation pour l'habitat à travers des OAP qualitatives et plus approfondies en matière de formes urbaines durables et innovantes, en augmentant significativement les densités des secteurs de développement les plus stratégiques,
- Un approfondissement du volet « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) en cohérence avec les orientations du PADD,
- Une réflexion approfondie privilégiant la recherche de solutions alternatives de moindre impact environnemental et agricole aux projets de « voie de contournement » des bourgs de Beauvoir-sur-Mer, Saint-Gervais et sud de Challans, ainsi que sur les zones humides consommées. Ces projets interrogent également la comptabilité avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) sur le volet « mobilités »,
- Subordonner les ouvertures à l'urbanisation à la remise aux normes des stations d'épuration (STEP) connaissant un dysfonctionnement (9 ouvrages concernés en 2022 sur le territoire),
- Intégrer un zonage d'assainissement actualisé, conformément à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales,
- Une meilleure prise en compte du risque inondation.

Dans ces conditions, compte-tenu de l'importance des remarques émises ci-dessus, **le Préfet de la Vendée a émis un avis défavorable** en incitant la collectivité de Challans Gois Communauté à privilégier une reprise du dossier au moyen d'un nouvel arrêt plutôt qu'une mise à l'enquête publique en l'état.

En complément, il invite la collectivité à prendre en compte l'ensemble des observations de l'État, destinées à améliorer la qualité juridique, la compréhension et la lisibilité du document.

### **Quelles réponses la CC Challans Gois Communauté peut-elle apporter au constat formulé par M. le Préfet de la Vendée, et résumé ci-dessus ?**

#### **La réponse de la CCCGC :**

Certains points synthétisés ci-dessous sont repris plus précisément dans le texte et les questions qui suivent. Aussi, les réponses seront donc apportées dans chaque cadre correspondant ci-dessous.

Concernant les dysfonctionnements des stations d'épuration, la collectivité précise que les OAP seront complétées avec une mention conditionnant l'ouverture à l'urbanisation aux travaux de mises aux normes des STEP.

Le rapport de présentation fera état des travaux en cours et prévus sur les stations d'épuration. De plus, les zonages d'assainissement seront annexés au PLUi au fur et à mesure de leur approbation, un travail qui sera facilité par la prise de compétence par la Communauté de communes au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Afin de mieux prendre en compte le risque inondation, la collectivité a décidé de représenter graphiquement les lits majeurs du Grand Etier de Sallertaine et du Falleron, et d'instaurer des règles supplémentaires pour les zones urbanisées et à urbaniser concernées par les lits majeurs. Les règles proposées sont les suivantes :

- la réalisation d'un sous-sol est interdite,
- les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou, par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage),
- les activités admises dans le secteur ont l'obligation de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisance pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation ou de submersion.

Enfin, **le courrier du 24 mai 2024** de Monsieur le Président à Monsieur le Préfet fait également état du positionnement de la collectivité sur plusieurs de ces points.

## 3.2. AVIS DES SERVICES DE L'ETAT

### 3.2.1. Modération de la consommation d'espace :

Le rapport de présentation comporte une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers estimée à 411,6 ha. 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. Le PLUi ajoute à ce chiffre 33 % de surfaces non cadastrées 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 Géo Vendée 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 modération, inférieure à 25 %, reste nettement inférieure aux objectifs affichés de 39 % annoncés dans le PADD. Cette incohérence fragilise la sécurité juridique du document. La trajectoire de réduction reste très en retrait de l'objectif national de réduction de 50 %.

### Quels sont les arguments de la CC Challans Gois Communauté ?

#### Réponse de la CCCGC :

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 même période équivalant à 407 ha consommés. Avec la méthodologie et le chiffre de consommation présentés dans le dossier d'arrêt (505,5 hectares sur les dix dernières années), le chiffre de modération de la consommation pour le PLUi s'établit à 61,24%, et à 57,06% en décomptant seulement les projets territoriaux. Le chiffre du portail de l'artificialisation pour les dix dernières années est certes moindre, mais la nouvelle méthodologie sort du calcul de consommation les dents creuses de moins de 1 hectare, ainsi que les parcelles déjà viabilisées des permis d'aménager accordés, ce qui représente environ 80 hectares sur le territoire. Or, ces 80 hectares ont été décomptés dans le potentiel présenté dans la version d'arrêt. La nouvelle méthodologie permettra de constater que le projet de PLUi va réaliser une modération de consommation d'espace de 51% et de 44% si l'on compte le Vendéopôle retenu par le label Territoire d'Industrie.

La volonté de modération de la consommation d'espace sur le territoire s'inscrit notamment dans le projet de territoire Challans Gois 2040, qui fonde ses orientations sur trois axes :

- Pour un territoire écoresponsable et agréable à vivre ;
- Pour un territoire attractif, actif et dynamique ;
- Pour un territoire harmonieux, accessible et inclusif.

Ces 3 axes traduisent l'ambition de la collectivité de trouver un juste milieu entre attractivité démographique, développement économique et modernisation des infrastructures, qui impliquent une consommation d'espace, et gestion durable du territoire.

De plus, le volet environnemental du projet de territoire s'appuie également sur le contrat territorial de relance et de transition écologique, signé entre Challans Gois Communauté, l'Etat, la Région Pays de la Loire et le Département de Vendée pour la période 2020-2026. Ce contrat territorial vise à favoriser les investissements publics et privés, à accompagner les collectivités dans leur projet de territoire vers un nouveau modèle de développement résilient, ainsi qu'à réunir les différentes contractualisations entre la collectivité et l'Etat, qui jouent un rôle dans la transition écologique, le développement économique et la cohésion territoriale. Ce contrat s'inscrit dans la volonté de tendre vers une modération de consommation d'espace de l'ordre de 50%.

### **3.2.2. Choix de développement - maîtrise de l'étalement urbain :**

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 (+1,4 % par an). Elle reste tendancielle comparée à l'évolution démographique sur la période 2015-2021 (+1,39 % par an - INSEE 2021). 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). 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.

### **Quelle est la réponse de la CC Challans Gois Communauté à ces remarques ?**

#### **Réponse de la CCCGC :**

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. Cf. 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.

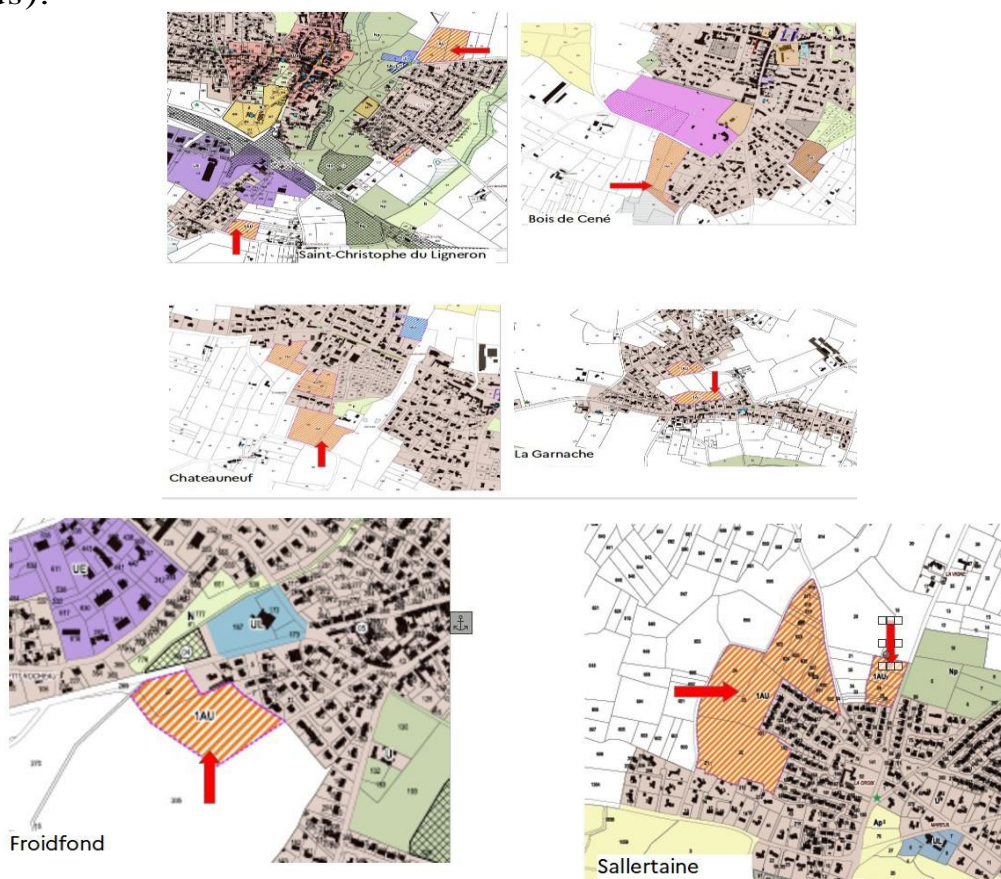
En ce qui concerne l'accès social, les objectifs sont effectivement définis dans le bilan à mi-parcours du PLH, les élus ont fait le choix d'une mise en œuvre par le biais d'incitations financières plutôt que par des exigences prescriptives insérées dans le PLUi.

### 3.2.3 Consommation des ENAF :

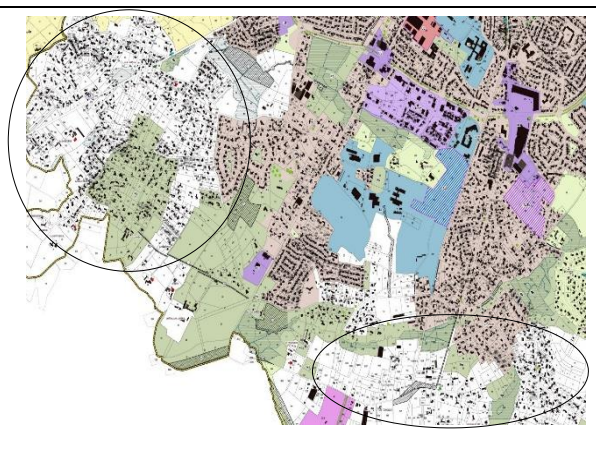
La consommation foncière pour l'habitat sur la période passée (2011-2021) s'élève à 279,6 ha. Le PLUi évalue le potentiel foncier pour l'habitat à 79,63 ha en densification auxquels s'ajoutent 114,25 ha en extension, soit au total 193,63 ha. La modulation de consommation pour l'habitat serait de 86 ha 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 2000m<sup>2</sup> ». Des justifications sont attendues pour ces secteurs.

Leur comptabilisation dans la consommation planifiée permettrait de réduire voire de supprimer des secteurs en extension urbaine présentant des impacts importants sur le foncier agricole (voir les secteurs fléchés en rouge ci-dessous).



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. 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.

#### Réponse de la CCCGC :

Concernant le calcul de la consommation future, le chiffre de 79,63 hectares comprend les dents creuses de moins de 1 hectare et les parcelles viabilisées des Permis d'Aménager accordés, ce qui ne correspond plus à la nouvelle méthodologie désormais préconisée par les services de l'Etat qui sera donc appliquée : le nouveau calcul prendra en compte uniquement la consommation des espaces des potentiels de plus d'un hectare, ainsi que des espaces non viabilisés. Ce nouveau calcul permettra de constater que le projet de PLUi va réaliser une modération de consommation d'espace de 51 % (sans compter le Vendéopôle retenu par le label territoire d'industrie, soit une consommation chiffrée à 200 ha pour les dix prochaines années) et de 44 % si l'on compte le Vendéopôle, avec une consommation chiffrée à 228 ha.

Les zones U sans OAP correspondent aux permis d'aménager déposés avant l'arrêt. Ceux-ci 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, en prenant en compte des enjeux environnementaux, d'assainissement et de risques présents sur ce secteur. Il avait alors été décidé de ne pas conforter ces espaces par de nouveaux logements. 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% et annexes à l'habitat, sous conditions.

**3.2.4. L'Intensification urbaine et orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** Les densités sont identiques à celles prévues dans le SCoT. Cela apparaît néanmoins peu ambitieux dans un contexte réglementaire visant à terme à tendre vers le ZAN. Les OAP sont minimalistes, une analyse plus approfondie est attendue sur les formes urbaines, la qualité paysagère, les interfaces agricoles, le stationnement, etc. 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).

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.

### **Quelle est la réponse de la CC Challans Gois Communauté à ces remarques ?**

#### **Réponse de la CCCGC :**

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 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 logements 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 certains dents creuses présentent des objectifs de densité très importants qui compensent d'autres sites d'une intensité 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 certaines OAP, dont le contenu et la précision restent à préciser.

#### **3.2.5. Les activités économiques :**

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.

### **Quelle est la réponse de la CC Challans Gois Communauté à ces remarques ?**

#### **Réponse de la CCCGC :**

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, avec pour corollaire les enjeux de mobilités et de développement durable.

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 à activité industrielle (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 »). Elle est la traduction politique de favoriser la réindustrialisation sur notre territoire, en lien avec la dynamique poursuivie par l'Etat et la Région, 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 économie 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.

### **3.2.6. Développement des équipements, services, commerces et tourisme**

Le PLUi estime une consommation prévue pour les équipements de 40,48 ha. D'une manière générale, il est attendu des justifications, le rapport de présentation se limitant à une énumération des projets. Il conviendra de dépasser le seul stade de l'expression d'un besoin global.

#### **Quelle est la réponse de la CC Challans Gois Communauté à ces remarques ?**

##### **Réponse de la CCCGC :**

Concernant les futurs équipements communautaires d'envergure, les éléments de justifications ont été fournis par la collectivité dans le livret 2 (justificatifs) du PLUI.

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 touristique dans ce secteur. Ce besoin est ressenti sur la commune depuis la fermeture du camping à gestion municipale. Sa localisation se fait en continuité de l'urbanisation existante, comme l'exige la Loi Littoral.

### **3.2.7. Les 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 leur 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.

#### **Quelle est la réponse de la CC Challans Gois Communauté à ces remarques ?**

##### **Réponse de la CCCGC :**

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 STECAL, notamment à Froidfond. Des justificatifs complémentaires seront ajoutés pour d'autres STECAL.

### **3.2.8. 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 m<sup>2</sup>, 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* ».

**Quelle est la réponse de la CC Challans Gois Communauté à ces remarques ?**

#### **Réponse de la CCCGC :**

La règle sera revue en limitant à 30 m<sup>2</sup> les extensions en A et en N (conformément à la doctrine de la charte agricole de Vendée), et la mention écrite souhaitée par l'Etat.

### **3.2.9. 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.

**Quelles sont les réponses de la CC Challans Gois Communauté à ces attentes ?**

#### **Réponse de la CCCGC :**

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 réponses. Il est donc considéré comme établi sur des données actualisées.

Sur certains points manquants, il pourra cependant être étoffé avec les dernières données AGRESTE.

### 3.2.10. 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.

**Quelle est la réponse de la CC Challans Gois Communauté à ces remarques ?**

#### Réponse de la CCCGC :

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 1<sup>er</sup> octobre 2009) et sera prise en compte pour l'instruction.

### 3.2.11. 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.

De par sa dénomination « voie publique » et sa superficie (16149 m<sup>2</sup>), 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.

**Quelle est la réponse de la CC Challans Gois Communauté à ces remarques ?**

#### Réponse de la CCCGC :

Concernant l'emplacement réservé 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, et aussi indirectement de SAINT-URBAIN. Ce projet est capital pour la sécurité des personnes dans les trois centres-bourgs, avec un important passage de véhicules dont des poids lourds, cet emplacement réservé sera donc conservé comme tel. Des éléments de justifications seront ajoutés au rapport de présentation.

**L'ER 8 de Beauvoir sur Mer** sera reconfiguré pour mieux correspondre au projet, qui se justifie par la volonté de sécuriser le carrefour entre la D22 et la voie « La Minée », en créant une voirie derrière le restaurant Côté Marais.

Enfin, **l'ER 6 de Saint-Christophe-du-Ligneron** sera supprimé puisque le projet est désormais réalisé. Concernant **l'ER « contournement sud » de Challans** des éléments de justification seront ajoutés.

La collectivité précise que les emplacements réservés sont des outils ayant trait à la propriété foncière et qu'ils ne présagent en rien de la réalisation effective d'un projet.

### **3.2.12. Les 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. Le projet de PLU doit prendre en compte le diagnostic de vulnérabilité réalisé par le SMVSA ainsi que l'étude d'aléa de la crue centennale. Le projet devra également démontrer sa compatibilité avec l'ensemble des dispositions du PGRI et du DOO du SCoT Sud Est Vendée.

### **Quelle est la réponse de la CC Challans Gois Communauté à ces remarques ?**

#### **Réponse de la CCCGC :**

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 réglementaire afin de leur permettre d'évoluer de façon indépendante, si nécessaire.

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.

### **3.2.13. Mobilités ;**

Le diagnostic du PLUi ne cite pas le plan de mobilité simplifié (PDMS), ni le schéma directeur des modes actifs (SDMA). 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.

## Quelle est la réponse de la CC Challans Gois Communauté à ces remarques ?

### Réponse de la CCCGC :

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, SAINT-GERVAIS et SAINT-URBAIN, que le projet de déviation est matérialisé par un emplacement réservé, tout comme l'est celui de CHALLANS. Il ne s'agit pas de favoriser l'essor de la voiture comme cela est indiqué dans l'avis des services de l'Etat, mais bien de conforter la place et la sécurité du piéton et des modes doux dans les différentes communes.

### 3.2.14. 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).

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 eaux 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.

La volonté de modération devrait s'appliquer sur l'ensemble de la consommation effective des ENAF (secteurs intra-urbains de taille conséquente) et pas sur les seules extensions urbaines. De plus, le dossier devra être complété afin de justifier les choix opérés.

## Quelles sont les réponses de la CC Challans Gois Communauté à ces attentes ?

### Réponse de la CCCGC :

En ce qui concerne le volet lié à l'assainissement, Challans Gois Communauté devrait prendre la compétence au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (ou à défaut, au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2026) et lancera à la suite un schéma directeur d'assainissement à l'échelle communautaire.

A ce jour, les communes ont fait le choix de réaliser elles-mêmes la réactualisation des zonages d'assainissement et schémas directeurs au regard du projet de PLUi. Ainsi, ces nouveaux zonages et schémas directeurs seront annexés au PLUi dès qu'ils seront réalisés et approuvés, à l'instar de l'identification 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.

Il sera précisé dans le rapport de présentation que des travaux d'amélioration des réseaux d'assainissement sont en cours ou programmés par les communes. Ces travaux doivent permettre d'améliorer la situation en matière de surcharge hydraulique des ouvrages d'épuration par une diminution d'apport en eaux parasites.

### **3.2.2. Remarques Techniques :**

Ce chapitre de l'avis, reprend les principaux thèmes analysés ci-dessus, cités dans le PADD ou le rapport de présentation. Ces éléments, nombreux, visent à pointer des ajustements, des mises à jour, ou des rectifications nécessaires pour améliorer la sécurité juridique du dossier. Ces remarques techniques mériteront une attention particulière de la collectivité pour leur prise en compte dans le dossier qui sera soumis au Conseil Communautaire à l'issue de la procédure.

### **Quelle est la réponse de la CC Challans Gois Communauté sur l'ensemble des remarques techniques ?**

#### **Réponse de la CCCGC :**

Les remarques techniques ont été analysées au même titre que les autres observations. Une suite leur sera donnée en fonction des sujets traités et de la possibilité de les prendre en compte par le biais d'outils PLU : ajouts dans le diagnostic des informations apportées par les services de l'Etat, cartographie plus claire des sites de STECAL, référence au Document Stratégique de Façade (DSF), mentions liées au Ndp, servitude I4, ajouts de règles dans les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité.

### **3.2.3 REPONSE DE CHALLANS GOIS COMMUNAUTE AU COURRIER DU PREFET ET A L'AVIS DE SES SERVICES :**

Par courrier en date du 24 mai 2024 adressé en recommandé avec AR, le Président de Challans Gois Communauté a apporté des réponses circonstanciées à l'avis défavorable émis par le Préfet et ses services (DDTM). Ce courrier est repris in-extenso ci-dessous compte tenu des engagements pris par la collectivité :

*« Monsieur le Préfet,*

*Comme je m'y étais engagé, pour faire suite à notre entretien du mercredi 15 mai dernier à la suite duquel nous avons reçu l'avis de vos services sur le projet de PLUi arrêté, je souhaite vous apporter une première réponse, qui sera complétée.*

*Tout d'abord, je tiens à vous remercier du temps que vous avez bien voulu nous consacrer pour ce dossier et vous réitère ma volonté de le faire aboutir rapidement et dans les meilleures conditions. Je souhaite en effet que ce projet de PLUi puisse être approuvé dans les meilleurs délais afin de bloquer un gabarit qui permettrait de poursuivre notre démarche de sobriété foncière.*

*Le temps qui passe ne me permet pas à ce jour de restreindre la consommation foncière qui se poursuit, au regard des documents d'urbanisme actuels beaucoup plus permissifs et c'est une situation que je déplore, quand bien même des sursis à statuer ont pu être proposés par le service instructeur.*

*J'ai bien entendu que la méthodologie que nous avons choisi d'appliquer, bien que celle-ci repose sur des calculs techniques justifiés et illustrés, et qui a pu déjà être mise en œuvre dans d'autres PLUi vendéens sans commentaires de la DDTM 85, dans un contexte où l'observatoire national de l'artificialisation n'existait pas encore, ne satisfaisait pas vos services*

*Pour répondre à cette problématique, je suis prêt à accepter le chiffre de 407 ha comme étant la base de consommation d'espace des 10 dernières années, en appliquant pour la consommation des 10 années de vie du PLUi la méthode utilisée par vos services qui consiste à ne pas compter en consommation d'espace les dents creuses de moins de 1 hectare (67,6 ha) ainsi que les parcelles déjà viabilisées des permis d'aménager accordés (12,9 ha).*

*Ce nouveau calcul permettra de constater que le projet de PLUi va réaliser une modération de consommation d'espace de 51 % (sans compter le Vendéopôle retenu par le label territoire d'industrie, soit une consommation chiffrée à 200 ha pour les dix prochaines années) et de 44 % si l'on compte le Vendéopôle, avec une consommation chiffrée à 228 ha.*

*Néanmoins, au vu des chiffres de la démographie réactualisés dans le rapport de présentation (partie justifications) page 12, qui montrent une augmentation de la dynamique démographique (+1,38 % par an entre 2014 et 2020 contre + 1,32 % par an entre 2009 et 2014), il ne m'est pas possible de modifier le nombre de logements attribués à chaque commune par le PLH ni les formes urbaines maintes fois évoquées et travaillées par les élus. En effet, ce travail a débouché sur un consensus avec l'ensemble des communes et reprendre le nombre de logements nous obligerait à revoir tout le gabarit sur lequel est bâti notre projet ainsi que les zones à urbaniser, ce qui ne me paraît ni acceptable par mes collègues maires, ni entendable dans le délai imparti.*

*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.*

*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. Le service économique de Challans Gois communauté a déjà commencé 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.*

*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 d'hébergement dans ce secteur. Sa localisation se fait en continuité de l'urbanisation existante, comme l'exige la Loi littoral.*

*Par ailleurs, je suis prêt à retravailler certains sujets particuliers, qui pourraient poser des difficultés vis-à-vis de la Loi littoral par exemple, et qui ne changeraient pas l'équilibre global du projet.*

*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. 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*

*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. Elles sont représentées dans le règlement graphique par une trame horizontale bleu clair et réglementées dans la partie règlement écrit page 19. Le projet de PLUi prend en compte l'atlas des zones inondables et réglemente les espaces identifiés dans les lits mineur et moyen.*

*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.*

*Enfin et 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.*

*Pour conclure, les enjeux environnementaux et la législation en 'termes d'urbanisme, qui en découle, ne cessent d'être toujours plus prégnants. Nous devons aujourd'hui fixer un cadre de*

*sobriété foncière. Le document de planification évoluera pendant toute sa durée de vie pour intégrer progressivement les points d'amélioration issus de nos travaux sur les politiques publiques. Il n'est pas possible de repousser sans cesse la définition et l'application de ce nouveau cadre ».*

**Analyse et observations de la Commission d'enquête :**

Ces engagements ont été pris avant même que l'avis du Préfet et de ses services soient parvenus à la collectivité dans le cadre de la consultation des PPA, lors du rendez-vous entre le Préfet et le Président de la CCCGC. L'avis de l'Etat s'en trouve sensiblement atténué notamment sur la gestion de la sobriété foncière et la reprise des méthodes d'évaluation par la collectivité qui aboutissent à un possible accord entre l'Etat et la collectivité sur les objectifs ZAN à l'échéance 2035. Les autres rapprochements entre les deux structures sont également de nature à répondre aux injonctions de l'Etat. Le Président demande enfin à ce que le PLUi ne soit pas retardé dans son application pour éviter une consommation d'ENAF avec des projets en instances et en cours sur les territoires communaux très sollicités compte tenu de l'attractivité croissante du territoire.

**Au regard des éléments de réponse et des engagements fournis par la CCCGC, la commission d'enquête n'a pas de commentaires complémentaires à faire. Mais elle insiste pour que la collectivité soit prompte à mettre en application ses engagements par une évolution du document avant son approbation.**

### **3.3. AVIS DE LA CDPENAF :**

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a examiné le projet de PLUi lors de sa séance du 17 avril 2024.

Les membres de la commission ont pris acte des précisions apportées par la collectivité. Ils ont globalement considéré que le projet de PLUi s'appuyait sur les prescriptions peu ambitieuses du SCOT en matière de GEE et du PLH en cours, sans réactualisation des données et qu'il peinait à s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière définie par la loi Climat et Résilience.

Par conséquent, à l'issue des débats, les membres de la commission ont émis 2 avis défavorables

1. Un 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 Vendéopôle. 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.

2. Un avis défavorable sur le volet STECAL aux motifs suivants :

- Les informations fragmentaires ne permettent pas de juger de la pertinence des STECAL, ni de leur caractère limité.
- La création de 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. Un avis favorable sur les règles en espaces naturels, agricoles et forestiers (extensions et annexes).

#### **Analyse et observations de la Commission d'enquête :**

**Le travail réalisé sur les zones agricoles et forestières, bien qu'important, est incomplet dans la mesure où l'analyse du projet fait ressortir son caractère insuffisamment abouti en matière de sobriété foncière.**

**La commission demande à la collectivité d'exposer ses arguments développés en réponse aux questionnements de la CDPENAF sur la définition, le périmètre et la pertinence de certains STECAL et sur les éclaircissements demandés dans le cadre de l'analyse globale du projet de PLUi.**

**Quelle est la réponse de la CC Challans Gois Communauté sur l'ensemble des remarques ci-dessus ?**

#### **Réponse de la CCCGC :**

Voir ci-dessus les réponses aux observations des services de l'Etat en la matière.

#### **3.4. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE :**

Par courrier du 20 mai 2024 faisant référence à un précédent courrier du 19 juin 2023, la Chambre d'agriculture de Vendée a fait connaître son **avis défavorable** au projet actualisé de PLUi de Challans Gois Communauté. Elle regrette que ses observations précédentes « n'aient pas été prises en compte dans la version arrêté du projet de PLUi » de CGC.

La Chambre d'Agriculture de Vendée rappelle une nouvelle fois les principes qu'elle entend voir appliquer concernant les activités agricoles :

- Eviter tout impact sur l'activité et les terres agricoles,
- Réduire les impacts agricoles qui n'ont pu être évités,
- Compenser les impacts sur l'agriculture.

Pour émettre un avis défavorable dans son avis du 20 mai 2024, la Chambre d'agriculture pointe successivement les éléments suivants :

#### **Démographie et habitat :**

Une corrélation entre population projetée et perspectives de logements doit être précisée notamment :

- En détaillant la destination des granges recensées (92) et leurs changements potentiels de destination,

- En reprenant les données du PLH 2020/2026 pour les mettre en relation avec les objectifs du projet.

#### -Activités économiques :

La Chambre d'agriculture demande un inventaire des surfaces disponibles dans les zones existantes afin d'en tirer un bilan précis et de les déduire des extensions prévues. Elle pointe un décalage entre des données figurant dans le projet à savoir surfaces disponibles, besoins, et prévisions d'extensions. Ce décalage n'aide pas la compréhension du projet, ni des perspectives économiques de CCCG sur ces surfaces.

#### -Modération de la consommation des espaces :

La Chambre d'Agriculture pointe une réduction de la consommation totale d'espaces de 309,57 ha ce qui pour elle correspond à une modération de -39% alors que l'effort demandé est de -50%. De plus, elle conteste une évaluation de la consommation passée en se référant au portail de l'artificialisation sur la période 2011/2021. L'effort de modération tomberait alors à -24%, s'éloignant encore plus des objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience.

#### -Secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal) :

A la lecture du tableau des STECAL, la Chambre d'Agriculture se plaint d'une description trop sommaire des différents emplacements et doute de la légitimité de certains. De plus, certains périmètres envisagés pourraient dépasser un strict usage compatible avec l'activité agricole environnante. Ce qui contreviendrait à la définition même d'un STECAL selon la Chambre. Il semblerait que certains STECAL ne soient même pas à définir, puisqu'ils ne modifieraient pas le zonage ou le règlement (cas des campings à la ferme par exemple). La Chambre liste donc ces STECAL à revoir sur les différentes communes.

#### -Dispositions générales sur les zones agricoles - zonage et règlement :

La Chambre d'Agriculture évoque plusieurs dispositions qui peuvent entraver le développement, l'adaptation, la modernisation, la localisation, ou les conditions d'exercice des activités agricoles. Ainsi les limites envisagées pour les hauteurs de constructions, les distances d'autres installations, les productions photovoltaïques, les surfaces bâtementaires, (notamment en zones A, Ap et Aeprx) font peser des risques lourds sur la pérennité, la transmission, le développement des activités agricoles selon la Chambre. L'équilibre des milieux, spécialement les marais, s'en trouverait modifié si ces activités étaient autant pénalisées.

La Chambre d'Agriculture de Vendée conclut son courrier en rappelant la non-prise en compte dans le projet soumis à enquête publique de ses précédentes remarques de 2023 et des grands enjeux de l'activité agricole du territoire. La Chambre d'agriculture considère que le volet agricole du PLUi n'assure ni la préservation ni les perspectives de développement de l'activité agricole sur le territoire.

#### **Analyse et commentaires de la Commission d'enquête :**

**La commission demande ce que la CCCGC prendra en compte parmi les points évoqués par la Chambre d'Agriculture afin d'enrichir le projet de PLUi dans un secteur à forts enjeux agricoles voire environnementaux. Les données concernant l'objectif ZAN pourraient représenter un angle d'attaque du projet pour des opposants attentifs au respect des préconisations de la loi. Ce point devra notamment être précisé et la commission souhaite connaître les intentions de la CCCGC sur ce point.**

### **Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

**Démographie et habitat** : le chiffre de mobilisation par changements de destination des granges a été évalué à partir de la dynamique observée ces 10 dernières années.

Concernant la remarque liée à l'évolution démographique et aux perspectives en nombre de logement nécessaire, voir la réponse faite à l'Etat qui a fait les mêmes remarques, notamment sur le TCAM, à la rubrique 3.2.2

**Activités économiques** : concernant l'état des lieux des surfaces disponibles, la Chambre d'agriculture a dû commettre une erreur dans sa consultation de document puisque les pages indiquées ne sont pas les bonnes et le bilan est bien présent dans le rapport de présentation avec l'annonce de chiffres cohérents, à la page 241 du diagnostic territorial.

**Modération de la consommation des espaces** : voir réponse faite à l'Etat qui a fait les mêmes remarques, à la rubrique 3.2.1.

**Secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal)** : des suppressions de STECAL sont prévues ainsi que des redimensionnements pour être au plus juste des besoins ; des éléments justificatifs seront apportés. De même, un grand plan précis sera produit pour faciliter la prise d'information. Voir également la réponse faite à l'Etat qui a fait les mêmes remarques à la rubrique 3.2.7.

**Dispositions générales sur les zones agricoles - zonage et règlement** : certaines dispositions seront revues, par exemple pour apporter plus de possibilité de construire dans la zone Ap, et pour supprimer les distances obligatoires avec les zones U et AU. En revanche, les autres règles seront conservées afin de limiter le mitage et l'imperméabilisation des sols, d'assurer la sécurité des personnes, et d'être en compatibilité avec la Loi Littoral. Voir également la réponse faite à l'Etat sur les mêmes remarques à la rubrique 3.2.8.

### **3.5. AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE :**

Par courrier du 14 mai 2024, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vendée (CCI 85) a fait connaître à la CCCGC son avis favorable sur le projet de PLUi. Cet avis favorable est rendu sur deux volets entrant dans le champ de la CCI 85 : le commerce et le foncier économique, avec quelques éclairages sur ses souhaits et des interrogations sur des points particuliers.

-Sur le volet commerce, la CCI 85 approuve les dispositions générales du projet de PLUI, en insistant sur l'enjeu clé du PADD de « maintenir la présence de locaux de commerces (...) dans les centres en complément d'une limitation, voire d'une interdiction des galeries marchandes monofonctionnelles en périphérie des centralités ». De même, l'OAP « Commerce » est citée car elle doit « encadrer les nouvelles implantations commerciales sur le territoire intercommunal afin de préserver le commerce en centre bourg ». Ainsi, le règlement écrit paraît tout à fait dans la lignée du PADD et de l'OAP pour faciliter l'implantation commerciale en centre-ville. La CCI 85 remarque cependant que la délimitation des linéaires commerciaux à préserver définis dans le projet, en interdisant le changement de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée, ne s'applique pas dans les centralités des communes de Bouin, Froidfond, La Garnache, Saint-Gervais et Sallertaine. Regrettant ce point, la CCI 85 suggère d'appliquer une durée limitée d'inoccupation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée afin de les reconfigurer en logements, synonymes de clients potentiels pour les autres commerces présents.

-Sur le volet foncier économique, la CCI 85 soutient les éléments du projet en ce qu'il conforte les possibilités d'implantation d'entreprises nouvelles (donc de commerces) tout en optimisant la ressource foncière. La CCI 85 cite le zonage UE qui facilite les constructions et aménagements en n'imposant pas de règles strictes d'emprise ou de volume.

La CCI 85 réitère donc son approbation du projet de PLUI en insistant sur l'optimisation de la ressource foncière (sans impacter le foncier agricole), la mutualisation du stationnement,

l'accessibilité, l'insertion environnementale et paysagère, et la compatibilité avec l'habitat, qui apporte la clientèle.

**Analyse et commentaires de la Commission d'enquête :**

**La CCI 85 approuve les orientations du projet de PLUI dans les différents points qui le composent et appuie sur la gestion des espaces telle qu'elle est proposée pour éviter la disparition des commerces des centres bourgs et pour faciliter l'installation dans les zones définies. La collectivité pourra préciser comment se combinent la localisation de certains équipements (campus étudiant et nouvel hôpital par exemple) comme des espaces d'habitat, avec l'attractivité des centres urbains afin de lier lieux de vie, lieux d'activités et lieux de travail. De plus, la CCCGC devra se prononcer sur l'opportunité d'ouvrir à cinq autres communes (Bouin, Froidfond, La Garnache, Saint-Gervais et Sallertaine) le changement de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée non occupés pour offrir des possibilités de logement pourrait être étudiée par CCCGC.**

**Quelle est la réponse de la CC Challans Gois Communauté sur l'ensemble des remarques ci-dessus ?**

**Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

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.

L'avis de la CCI ne mentionne pas la question de l'implantation du campus et de l'hôpital choisies dans un souci de sobriété foncière puisque le renouvellement urbain des friches est plus efficace que l'extension urbaine et les retombées pour le commerce de proximité de ces équipements sont jugées faibles.

**3.6. AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT :**

Par un courrier daté du 28 mars 2024, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire-Vendée (CMA 85), en tant que PPA, a fait part de son avis sur le projet arrêté de PLUI. « Vigilante sur les possibilités d'implantation et de développement des activités artisanales », la CMA 85 émet un avis réservé sur le dossier qui lui a été soumis. Les contraintes édictées par le projet dans les espaces de périphérie et autres espaces de tache urbaine lui paraissent de nature à entraver l'implantation d'activités d'artisanat et de commerce de détail. Les surfaces autorisées dans les communes de CHALLANS (moins de 500m<sup>2</sup>), BEAUVOIR SUR MER (350m<sup>2</sup>) et SALLERTAIN (250m<sup>2</sup>) semblent sous dimensionnées pour la CMA 85. Les travaux possibles sur l'existant et les extensions limitées à 10% des planchers actuels s'ajoutent aux entraves précitées selon la CMA 85.

**Analyse et observations de la commission d'enquête :**

**La commission d'enquête prend acte de l'avis réservé de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Pays de Loire-Vendée. Les limites et restrictions posées par le projet de PLUI de la CCGC sont comprises comme des obstacles à l'implantation de nouvelles activités artisanales et de commerce de détail, voire au développement de ces activités. Cependant, la CMA 85 entend rester un partenaire de dialogue dans les suites de la construction du PLUi.**

**La commission d'enquête demande à la CCCGC de se prononcer sur ces réserves**

**Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

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. De surcroît, elle répond aux exigences du volet commerce du SCoT qui ne saurait être méconnu.

### **3.7. AVIS DU COMITE REGIONAL DE LA CONCHYLICULTURE :**

Par courrier du 27 mai 2024, le Comité Régional de la Conchyliculture des Pays de Loire (CRC-PDL) a fait connaître son avis sur le projet de PLUI.

Le CRC-PDL représente 160 entreprises installées sur les communes de BOUIN et BEAUVOIR SUR MER, soit 93% des entreprises de la Baie de BOURGNEUF. Se référant au Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT Nord-Ouest Vendée, le CRC-PDL insiste sur « l'importance économique, touristique et identitaire des activités liées aux cultures marines », pour présenter ses observations sur plusieurs points :

-La préservation de la nappe d'eau salée souterraine sous la commune de BOUIN, nappe essentielle pour l'activité conchylicole notamment celle des écloséries ;

-Le maintien de cette économie conchylicole dans le cadre du développement durable en lien avec l'axe 1-B du PADD ;

-La qualité des eaux conchylicoles et donc celles du bassin versant qui détermine le classement sanitaire de haut niveau tel que décrit par un tableau IFREMER ;

-La protection et le développement des espaces conchylicoles, au-delà du simple maintien des installations actuelles, tel qu'il est mentionné dans le rapport de présentation du PLUI-CCCG.

Ces deux derniers points sont explicités en détail dans le courrier du CRC-PDL.

#### A/ La qualité des eaux conchylicoles :

Elle dépend de plusieurs facteurs :

- Le développement du tourisme et de la plaisance ;
- Le rejet d'effluents agricoles ;
- Le dysfonctionnement des systèmes d'assainissement des eaux usés collectifs ou individuels ;
- Les pollutions accidentelles.

Pour lutter contre ces risques sur la conchyliculture, le CRC-PDL demande au PLUI des réponses à ces enjeux essentiels pour ces activités littorales. Ainsi, une adaptation des infrastructures de traitement des effluents aux évolutions prévues de population est indispensable. La situation de la station de traitement de LA GARNACHE est particulièrement inquiétante, tant sur le plan vétusté, que sur le plan adaptation aux prévisions de population permanente ou estivale. Se rajoute à ce cas de figure, le taux de conformité en assainissement non collectif mesuré en 2021 à un niveau de 50,5% pour la CCCG. Les taux pour les deux communes littorales (donc proches des activités conchylicoles), sont encore plus faibles : 42% à BEAUVOIR SUR MER et 34% à BOUIN. La menace sanitaire et bactériologique sur les activités conchylicoles s'en trouve augmentée par ces éléments.

Le CRC-PDL se fonde sur ces données issues de sources citées pour demander que soit réalisée dans le cadre du projet de PLUI, une liaison plus réaliste entre PLH/projections de croissance/état des installations de traitement des eaux. Un bilan de suivi du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est sollicité pour l'amélioration de cet aspect des risques sanitaires. A l'appui de ces demandes, le CRC-PDL indique que les exutoires des stations de traitement de LA GARNACHE, BEAUVOIR SUR MER, LA SAUZAIE, SAINT GERVAIS, SAINT URBAIN et SALLERTAINNE se déversent dans le Grand Etier de Sallertainne soit en amont de plusieurs zones conchylicoles. Les activités conchylicoles sont des sentinelles de la qualité sanitaire des eaux qui devrait être retenue comme indicateur de suivi dans le projet de PLUI.

### B/ La protection et le développement des espaces conchylicoles :

Se référant au Code de l'Urbanisme et au Code Rural, le CRC-PDL insiste sur le caractère dérogatoire des activités conchylicoles qui sont à la fois agricoles et littorales, nécessitant bâtiments et espaces. S'appuyant sur le SCOT Nord-Ouest Vendée et le PADD, le CRC-PDL reproche au projet de PLUI de n'envisager dans le règlement graphique et le règlement écrit, qu'un maintien ou une « confortation » de l'aquaculture sans envisager un « développement », au travers des zonages exprimés en Aepr et Aeprc. La proximité de ces zonages avec des zones Nr, Aeprx et Nr<sub>x</sub> représenterait un frein aux extensions ou au développement des activités.

Si le zonage Aeprc prévu prend en compte une grande partie des secteurs d'activités conchylicoles et leurs installations, le CRC-PDL pointe des manques sur le règlement graphique, dont ceux sur le polder de la Couplasse par exemple. La limitation Aepr à la parcelle cadastrale ne convient pas aux aménagements ou infrastructures possibles pour le développement des activités existantes. Des bassins et des claires classés en zonage Nr limite les potentialités de structures adjacentes à ces espaces, selon la loi Littoral.

De plus, la CRC-PDL reproche au projet de PLUI-CCCGC, de différencier les activités dites agricoles en créant des zonages Aeprx et Nr<sub>x</sub>, qui limitent les installations et aménagements nouveaux aux « cultures non marines ». Cette distinction entre activités agricoles semble contraire à plusieurs textes : d'une part l'article L101-3 du Code de l'Urbanisme ne pourrait régler les productions agricoles (donc la conchyliculture ?), d'autre part, une réponse du Ministre de l'Agriculture (JO 21/02/2023) estime que la limitation des usages agricoles sur une parcelle agricole n'est pas du domaine d'un PLUi.

Accessoirement, l'existence d'infrastructures conchylicoles en zones Aeprx et Nr<sub>x</sub>, restreint l'usage de ces parcelles.

Enfin, le règlement écrit du projet de PLUI mentionne des restrictions sur les infrastructures en zonage A. Or, le développement des établissements conchylicoles se trouverait entravé par des limites de hauteur, d'emprise au sol et de distances, compte tenu de la nature même des exploitations (par exemple les bassins de claires en zone Aeprc ou les distances entre points d'activités d'une même exploitation).

### Analyse et commentaires de la Commission d'enquête :

**Compte tenu de la sensibilité de la conchyliculture aux risques sanitaires et bactériologiques, le CRC-PDL sollicite des assurances pertinentes sur le rapport « évolution de la population permanente et temporaire / installations collectives et individuelles pérennes de traitement des eaux usées et pluviales ». La station de traitement de La Garnache est un sujet de préoccupation important.**

**Le sujet des prélèvements d'eau dans la nappe souterraine pourrait être abordé dans les préconisations du projet de PLUI pour compléter le chapitre concernant la sécurisation des eaux circulant sur ce territoire. Le CRC-PDL justifie ses préoccupations par un nécessaire respect des textes et des cadres préalables (Code l'Urbanisme, Code Rural, PADD, SCOT), avec le souci de faciliter le développement de la conchyliculture prioritaire dans ce secteur littoral et maraîchin.**

**Il sera demandé à la CCCG son avis sur la prise en compte de certains points évoqués par le CRC-PDL afin de faciliter le développement des activités conchylicoles alors que, selon lui, le projet de PLUi n'évoque qu'un maintien de ces activités.**

### **Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

Des travaux importants sont prévus sur certaines stations d'épuration du territoire, ainsi que sur les réseaux d'assainissement, et les contrôles des assainissement individuels sont amenés à se renforcer dans le futur. Des aides

financières sont en place depuis l'année 2024 pour les mises en conformité chez les particuliers. Comme évoqué plus haut, le diagnostic concernant l'assainissement sera étoffé avec les dernières données disponibles, notamment à partir de la prise de compétence assainissement collectif par la communauté de commune au 1<sup>er</sup> janvier 2025 ou au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Certaines communes sont en cours de mise en conformité avec la législation sur les déversements des stations.

La collectivité est consciente de l'importance de la préservation de la ressource en eau et que le développement des activités doit prendre en compte cette contrainte. Toutefois, elle considère que cela n'est pas du ressort du document d'urbanisme. La collectivité précise tout de même qu'une pré-étude doit être réalisée par le Syndicat Mixte de la Baie de Bourgneuf (SMBB) en lien avec le Bureau de Recherche Géologiques et Minières pour quantifier les volumes prélevés sur la nappe et son renouvellement, qui devrait aboutir par la suite sur une étude complète.

Les espaces zonés en Nr<sub>x</sub> et Ae<sub>prx</sub> ont été évoqués et validés lors d'un échange organisé avec le Comité Régional de la Conchyliculture des Pays de Loire (CRC) et la Chambre d'agriculture.

### **3.8. AVIS DU CRPF :**

Par courrier du 12 mars 2024, le CNPF région Bretagne et Pays de la Loire, émet un **avis favorable sous réserve** que ses remarques soient prises en compte :

- La réalisation d'un diagnostic forestier, déjà demandé dans la première ébauche du PLUi.
- La prise en compte des documents de gestion durable notamment des Plans simples de gestion et des codes de bonnes pratiques sylvicoles), alors que les données de gestion de ces territoires ont été transmises par le CNPF à la communauté de communes.
- La correction d'une affirmation erronée figurant dans la partie diagnostic territorial qui avance 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 », alors même que ces milieux comportent une faune et une flore associée.

**L'avis du CRPF est favorable sur le projet de PLUi, et exprime des remarques. La commission d'enquête demande à la CCCGC de se prononcer sur ces reproches et voudrait connaître la suite que donnera la collectivité à ces remarques.**

### **Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

Il ne semble pas que les documents de gestion durable cités dans l'avis aient été diffusés. Toutefois, ces données concernant les Plans simples de gestion, si elles sont disponibles, seront intégrées dans le diagnostic du PLUi.

La mention concernant les forêts de conifères et les peupleraies sera conservée puisque scientifiquement démontrée.

### **3.9. AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL :**

Par lettre du 24 mai 2024, le Conseil Départemental a rendu son avis sur le projet de PLUi. Il en ressort deux remarques importantes :

1-Concernant la déviation de Beauvoir-sur-Mer et de Saint Gervais, le Département note l'inscription d'un emplacement réservé et d'une description succincte dans le rapport de présentation. Pour autant, 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. Cette absence d'expression de la part de la communauté de communes justifie les demandes de l'Etat. Le portage d'un tel projet nécessite en effet 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.

2-Par ailleurs, dans le domaine des ENS et 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° 15, 67, 68, 69, 70 et 71 dans le futur PLUi. 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.

**La commission d'enquête demande à la CCCGC de se prononcer sur ces remarques et voudrait connaître la suite que donnera la collectivité à celles-ci.**

#### **Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

**ER pour déviation :** il concerne un projet porté par le Département de la Vendée dans l'intérêt du Nord-Ouest Vendée. La collectivité développera, au sein du rapport de présentation, les justifications sur la nécessité de le mettre en œuvre, concertées étroitement avec le maître d'ouvrage.

**ENS :** la modification de zonage sera effectuée en conséquence.

**Passage du 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 en cohérence. Une évolution du document sera réalisée dès qu'un projet plus abouti sera défini dans le cadre des études menées par le CD 85. Contrairement à ce qui est énoncé, le classement en Nrx ne semble pas pertinent à ce stade et les règles de cette zone ne permettraient pas les évolutions bâtementaires décrites.

### **3.10. AVIS DE RTE**

Par lettre numéro TER-ART-2024-85280-CAS-194265-C8R7T9 du 26/03/2024 adressée à monsieur le préfet de la Vendée, RTE détaille plusieurs observations :

- Concernant le report des servitudes d'utilité publique :
  - Les servitudes d'utilité publique constituées par les ouvrages électriques doivent être insérées en annexe du PLUi. Après étude du plan de servitude, il s'avère que ces ouvrages électriques ne sont pas bien représentés.
  - L'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du groupe de maintenance réseaux doivent figurer au sein de la liste des servitudes.
- Concernant les règles de construction et d'implantation fixées au PLUi :
  - Elles ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.
  - Il doit être fait mention que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité, qui constituent des équipements d'intérêt collectifs et services publics » sont des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Pour les lignes électriques HTB, des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol s'imposent pour leur constructions, installations, maintenance et modifications, dans l'ensemble de la zone ; dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, le PLUi doit mentionner que l'atterrissage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution de l'électricité est autorisé dès

lors qu'ils sont nécessaires ; la hauteur des constructions et installations n'est pas réglementée ; les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport HTB ; enfin, il doit être mentionné que les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ». Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas subordonnés aux règles habituelles

**La commission d'enquête demande à la CCCGC de s'assurer de la prise en compte intégrale des recommandations de RTE.**

**Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

Les servitudes seront mises à jour pour intégrer les informations de RTE.

L'intégration des règles énoncées sera effectuée dans le document d'urbanisme dans la limite de leur nécessité car certains cadrages sont déjà rédigés comme demandé (il s'agit d'une lettre type de RTE qui n'a pas été adaptée au PLUi de Challans Gois Communauté), probablement dans les dispositions générales ou communes pour ne pas alourdir le règlement écrit.

**3.11. LES AVIS DES COMMUNES :**

Parmi les 11 communes que compte la CC de Challans Gois Communauté, toutes ont émis un avis favorable sur le projet de PLUi et sur les OAP ou les dispositions du règlement concernant directement la commune.

Huit d'entre-elles ont assorti leur avis favorable de réserves, de remarques ou de demandes d'ajustements. L'ensemble des remarques ou demandes des municipalités est retranscrit ci-dessous.

**3.11.1. BEAUVOIR SUR MER :**

Lors du conseil municipal du 6 mai 2024, la commune de BEAUVOIR SUR MER a émis un avis favorable sur le projet arrêté de PLUI de la Communauté de Communes Challans Gois arrêté en date du 15 février 2024. Toutefois, le Conseil Municipal de BEAUVOIR SUR MER émet plusieurs demandes en complément de son avis favorable :

- La commune sera vigilante en ce qui concerne le développement de l'héliport ;
- 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 ;
- Elle demande à faire préciser la destination envisagée pour l'emplacement réservé n° 11 (équipement public) dans le dossier soumis à enquête publique ;
- La commune souhaite que le Hameau de la Coquille soit placé en zone Ap ;
- Enfin, 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.

**Il appartient à la CCCGC d'apporter une réponse à ces demandes complémentaires et de prendre en compte ou pas ces demandes après vérification pour compléter le projet lors de l'approbation définitive du PLUI CCCGC.**

**Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

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.

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.

Il a été précisé que l'emplacement réservé n°11 concernait un projet d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Le hameau de la Coquille sera placé en zone Ap.

L'accès au lotissement La Bogueuille sera classé en U.

### 3.11.2. BOIS DE CENE :

Par un vote à l'unanimité des conseillers municipaux présents lors du conseil municipal du 2 avril 2024, la commune de BOIS DE CENE a émis un avis favorable sur le projet arrêté de PLUI de la Communauté de Communes Challans Gois en date du 15 février 2024. Toutefois, le Conseil Municipal de BOIS DE CENE pointe plusieurs erreurs matérielles dont il demande dans sa délibération, la rectification. Le tableau suivant liste ces quatre erreurs pointées :

OBJET DE L'ERREUR MATERIELLE	CORRECTION SOUHAITEE
Emplacement réservé n°12	Mettre sur la parcelle AH24 et non 23
Emplacement n°16	Supprimer
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
Changement de zonage	Passage du zonage Np en U sur les parcelles 40,47,48,49 et 53

**Il appartient à la CCCGC d'apporter une réponse à ces demandes complémentaires et de prendre en compte ou pas ces demandes après vérification pour compléter le projet lors de l'approbation définitive du PLUI CCCG.**

### **Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

L'emplacement réservé sera corrigé, et sera donc mis sur la parcelle AH 24.

L'emplacement réservé n°16 sera supprimé.

La zone 1AU sur les parcelles AI 1 et 2 sera supprimée.

Les fonds de parcelles AB 79-79-85-86-87-88 et AI 40-47-48-49-53 seront classés en U.

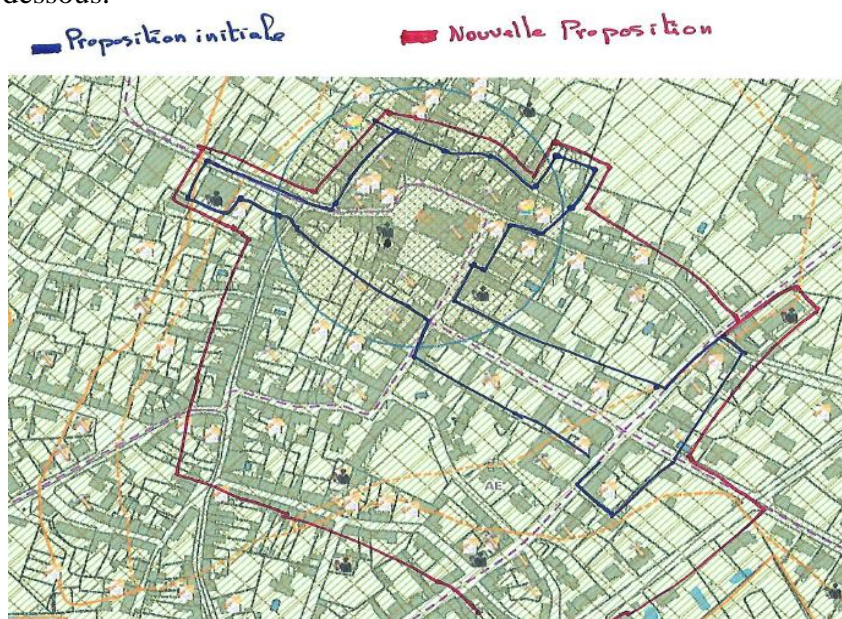
### 3.11.3. BOUIN :

Le conseil municipal de la commune de BOUIN réuni le 09 avril 2024 émet un avis favorable sur le projet de PLUI arrêté par le Conseil communautaire en date du 15 février 2024, et demande que la rectification des erreurs matérielles listées ci-dessous soient prises en compte en vue de l'approbation du projet de PLUI :

- 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 ;

- 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 ;

-La commune souhaite une modification du périmètre de la centralité commerciale telle qu'annexée ci-dessous.



**Il appartient à la CCCGC d'apporter une réponse à ces demandes complémentaires et de prendre en compte ou pas ces demandes après vérification pour compléter le projet lors de l'approbation définitive du PLUI CCCG.**

**Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

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.

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).

Le périmètre de centralité commerciale sera modifié, comme demandé par la commune.

**3.11.4. CHALLANS :**

Le conseil municipal de la commune de CHALLANS réuni le 15 avril 2024, rend un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par la Conseil communautaire en date du 15 février 2024, et demande que soient prises en compte les observations listées dans le document annexé à la présente délibération :

Certaines modifications demandées par la collectivité n'ont pu être introduites dans le projet de PLUi avant son arrêt. Ce sont ces demandes de modifications ou de compléments qui sous-tendent les observations à suivre. Elles portent principalement sur :

- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Les emplacements réservés

La délibération comporte une annexe de 20 pages qui décrit très précisément l'ensemble des demandes et remarques émises par la ville sur le projet de PLUi arrêté. Il n'apparaît pas judicieux de reprendre dans le rapport l'intégralité des éléments compris dans cette annexe particulièrement fournie suite à un travail complet de relecture du document. Ces demandes

de compléments, modifications et évolutions sont issues de l'évolution du territoire Challandais de ces dernières années et semblent ne pas avoir été portées à la connaissance du maître d'ouvrage ou « oubliées » dans la version arrêtée du PLUi soumis à l'enquête.

**Il appartient à la CCCGC d'apporter une réponse à ces demandes complémentaires et de prendre en compte ou pas ces demandes après vérification pour compléter le projet lors de l'approbation définitive du PLUI CCCG.**

**Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

L'ensemble des demandes de modifications listées dans la délibération d'avis de la commune de Challans correspondent à ce qui avait été convenu avec la commune lors d'une réunion en amont de l'arrêt du document. Lors de cette rencontre, chaque demande avait fait l'objet d'une analyse et de l'une des décisions suivantes :

- demande prise en compte avant l'arrêt,
- demande ne pouvant pas être prise en compte,
- demande à soumettre à la Communauté de communes lors de la délibération d'avis de la commune, pour prise en compte entre l'arrêt et l'approbation.

L'ensemble des demandes font partie de cette dernière catégorie.

**3.11.5. CHATEAUNEUF :**

Par un vote à l'unanimité des conseillers municipaux présents lors du conseil municipal du 26 mars 2024, la commune de CHATEAUNEUF a émis un avis favorable sur le projet arrêté de PLUI. Toutefois, 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 ».

**Il appartient à la CCCGC d'apporter une réponse à ces demandes complémentaires et de prendre en compte ou pas ces demandes après vérification pour compléter le projet lors de l'approbation définitive du PLUI CCCG.**

**Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

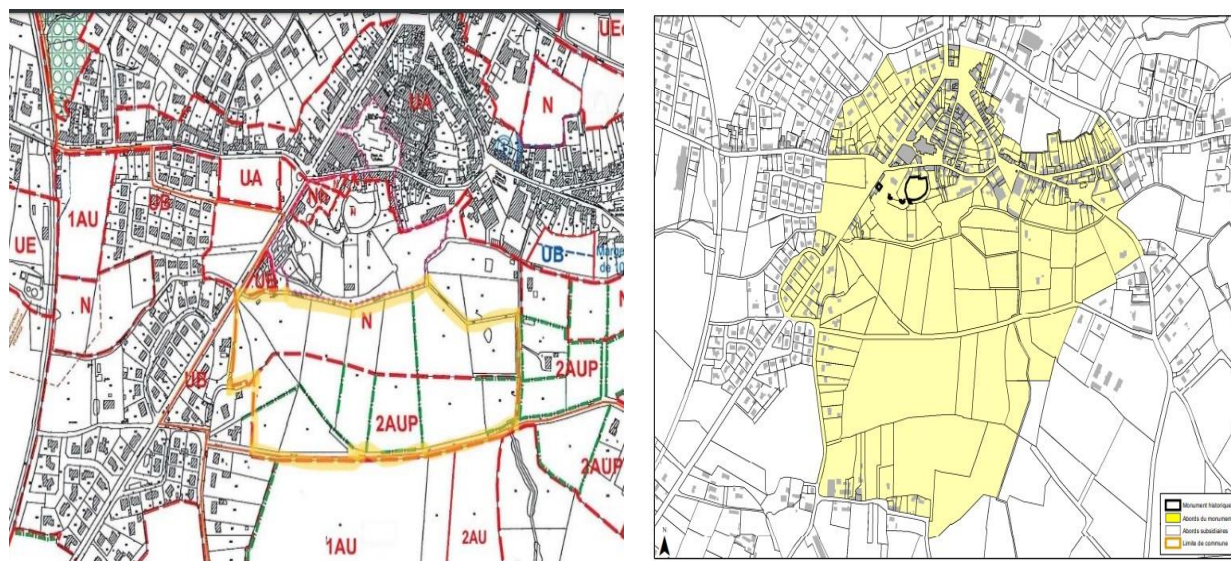
Le périmètre de centralité commerciale sera étendu aux parcelles AC 18 et 19.

**3.11.6. LA GARNACHE :**

Le conseil réuni le 04 mars 2024 puis le 29 mai 2024 émet un avis favorable sans réserve à l'unanimité sur le projet de PLUi tout en formulant les observations suivantes :

- 1<sup>ère</sup> observation : ajouter un emplacement réservé sur les parcelles du château AP89-AP90-AP91-AP92-AP93-AP94-AP95-AP96-AP100-AP101-AP102-AP112-AP115-AP145
- 2<sup>ème</sup> observation : ajouter une zone UT pour un projet touristique sur les parcelles du château AP91-AP92-AP93-AP94-AP95-AP96-AP102-AP115-AP145
- 3<sup>ème</sup> observation : ajouter un emplacement réservé rue de Lattre de Tassigny pour l'aménagement du centre bourg sur les parcelles AR59-AR60
- 4<sup>ème</sup> observation : 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

- 5<sup>ème</sup> observation : ajouter un emplacement réservé pour une éventuelle extension de la station d'épuration du centre bourg sur la parcelle AT2
- 6<sup>ème</sup> observation : ajouter un emplacement réservé sur les parcelles autour de la mairie AR129-AR130-AR136-AR137
- 7<sup>ème</sup> observation : agrandir la zone U jusqu'à 12 327 m<sup>2</sup> sur la parcelle AT26
- 8<sup>ème</sup> observation : ajouter une OAP qui empêche le découpage en drapeau dans les villages de la commune
- 9<sup>ème</sup> observation : modifier les entrées et sorties prévues de l'OAP sectorielle
- 10<sup>ème</sup> observation : correction de zonage pour un bien d'habitation situé allée des plantes sur la parcelle ZW81, permis de construire PC 8509699GB005 accepté.



**Il appartient à la CCCGC d'apporter une réponse à ces demandes complémentaires et de prendre en compte ou pas ces demandes après vérification pour compléter le projet lors de l'approbation définitive du PLUI CCCG.**

#### **Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

Un emplacement réservé sera ajouté sur les parcelles AP89-AP90-AP91-AP92-AP93-AP94-AP95-AP96-AP100-AP101-AP102-AP112-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.

Un emplacement réservé sera ajouté rue de Lattre de Tassigny pour l'aménagement du centre bourg sur les parcelles AR59-AR60.

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.

Un emplacement réservé sera ajouté pour une éventuelle extension de la station d'épuration du centre bourg sur la parcelle AT2.

Un emplacement réservé sera ajouté sur les parcelles autour de la mairie AR129-AR130-AR136-AR137.

La zone U sera agrandie jusqu'à 12 327 m<sup>2</sup> sur la parcelle AT26.

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).

La collectivité pourra modifier les entrées et sortie de l'OAP sectorielle.

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.

### 3.11.7. SAINT URBAIN :

Le conseil municipal de la commune de SAINT URBAIN réuni le 11 mars 2024 émet un avis favorable sur le projet de PLUi.

Il demande à ce que la rectification des erreurs matérielles listées ci-dessous soient prises en compte en vue de l'approbation du projet de PLUi.

Identification de la pièce du PLUi	Objet de l'erreur matérielle	Corrections souhaitées	Etude technique : 04 01 2024	Décision prise lors de la réunion avec la commune le 25 janvier 2024
Emplacement réservé n°1	Pas d'ER demandé	Supprimer l'emplacement réservé. Laisser en zone N	OK	A soumettre à la CC lors de la délibération portant sur l'avis de la commune
Emplacement réservé n°7	Demande de la commune de supprimer l'ER (8/11/23)	Supprimer l'emplacement réservé	OK	A soumettre à la CC lors de la délibération portant sur l'avis de la commune
Plan de zonage	Zone 1AUL pour centre technique municipal	Reprendre le même zonage que celui de la modification n°2	OK	A soumettre à la CC lors de la délibération portant sur l'avis de la commune

**Il appartient à la CCCGC d'apporter une réponse à ces demandes complémentaires et de prendre en compte ou pas ces demandes après vérification pour compléter le projet lors de l'approbation définitive du PLUI CCCG.**

### **Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

Les emplacements n°1 et 2 seront supprimés.

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.

### 3.11.8. SALLERTAINE :

Le conseil municipal de la commune de SALLERTAINE réuni le 02 avril 2024 a émis un avis favorable au projet de PLUi (PADD et OAP) et demande la prise en compte des compléments suivants :

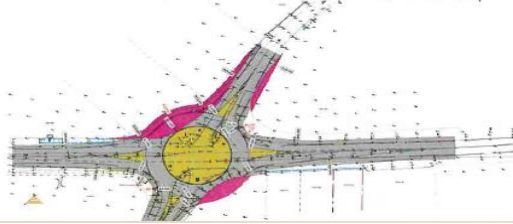
ARTICLE 1 : DE DEMANDER à ce que la rectification des erreurs matérielles soient prises en compte en vue de l'approbation du projet de PLUi.

1- Oubli des emplacements réservés 12, 13 et 14 :

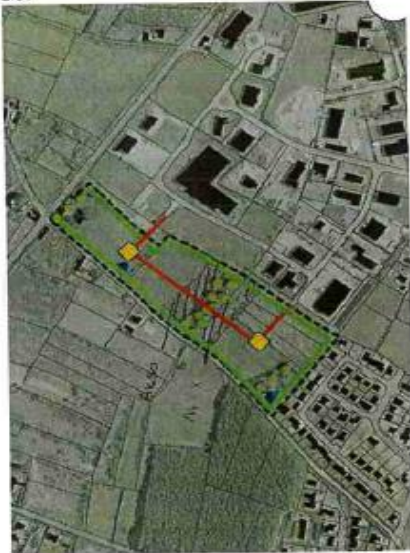
Emplacement réservé 12 pour création de giratoire (à l'entrée de la zone de la Fénicrière)



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.



2-Modification des OAP :

OAP 1 : Demande que la voie structurante soit déplacée :



OAP 2 : Demande que cette OAP soit divisée en deux OAP : AOP 2 et AOP 3 et que le cheminement des voies structurantes et des liaisons douces soient modifiés suivant le plan joint :



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



ARTICLE 2 : DE DEMANDER à ce que soit rajoutée une zone UL dédiée aux équipements réservés aux services publics (plan ci-dessous) :



**Il appartient à la CCCGC d'apporter une réponse à ces demandes complémentaires et de prendre en compte ou pas ces demandes après vérification pour compléter le projet lors de l'approbation définitive du PLUI CCCG.**

**Réponse de la CC Challans Gois Communauté :**

Les 3 emplacements réservés seront ajoutés, sous réserve d'une indication claire du bénéficiaire, de la destination et du périmètre par la commune.


Les OAP 1-2-3 seront modifiées, comme indiqué par la commune.



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).


## 4. LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC, DES COMMUNES ET DES ASSOCIATIONS

Les cases surlignées en rose n'appellent pas de réponse de la CCCGC.

### 4.1. Le public par commune


COMMUNE DE BEAUVOIR SUR MER			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
32	BOUYER Michel et Armelle	<p>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.</p> <p>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</p> 	<p>Les parcelles AR 39 et 86 ont en effet été zonées par erreur en agricole, elles seront repassées en zone urbaine.</p> <p>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.</p> <p><b>Modification partielle</b></p>
31	Anonyme	<p>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</p>	<p>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.</p>




		chemin d'accès et le reste de la parcelle AN 53 sont classées N. Ils demandent à ce que le reste de la parcelle AN53 soit classée U. La CCCGC devra se prononcer sur cette demande	Toutefois, la zone urbaine sera légèrement modifiée pour se caler exactement au permis d'aménager (erreur matérielle).  <b>Modification partielle</b>
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 séniors) ; 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.  <b>Modification partielle.</b>
55	PELLOQUIN Corinne	Doublon de 45 ci-dessus	<b>N'appelle pas de réponse</b>
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 PELLETIER 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.  <b>Pas de modification.</b>
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	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-





		<p>contributeurs, alors que le terrain est accessible et situé entre des constructions ?</p> <p>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.</p> <p>Question à poser à CCCG</p> 	<p>Mer pour le PLUi.</p> <p>Toutefois, la zone urbaine sera légèrement modifiée pour se caler exactement au permis d'aménager (erreur matérielle).</p> <p>Il n'y a pas d'emplacement réservé sur ce secteur ; il doit s'agir de la délimitation du Permis d'Aménager (rayures roses).</p> <p><b>Modification partielle</b></p>
211	MOLLON Xavier	<p>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.</p> <p>Argument à communiquer à CCCG.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Modification partielle</b></p>
226	Anonyme	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Modification partielle</b></p>
235	KARPOFF Nicolas	<p>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.</p>	<p>Dans les articles N2 et N3 (secteur Nr et Nr<sub>x</sub> pages 94 et 95 du règlement écrit), la mention « activités conchylicoles » sera remplacée par la mention « activités aquacoles »</p> <p>L'article A3 (zone Aepr, page 69 du règlement) ne sera pas modifié car la notion de destination agricole et forestière comprend les activités conchylicoles et aquacoles.</p>



			<b>Modification du règlement</b>
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 fonctionnelle avec celle-ci = extension = droit de 30% dans la limite de 30 m <sup>2</sup> de l'habitation principale Sans lien fonctionnel avec l'habitation = annexe = droit de 50 m <sup>2</sup> / 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 1AU <sub>p</sub> 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 urbaniser 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  <b>Pas de modification.</b>
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	Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U.  <b>Modification du zonage.</b>



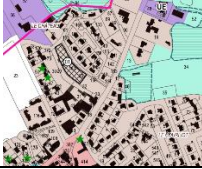

		<p>2024). Une confirmation de CCCG est nécessaire sur cette rectification de zonage,</p> 	
16	TESSIER Louissette	<p>Constate que le terrain situé à BOIS DE CENE cadastré section AI 3, dont elle est propriétaire en indivision avec ses sœurs (Cts DUPIN) sera urbanisable que sur une grande partie dudit 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 CCCG</p> 	<p>Ces terrains ont fait l'objet d'une remarque dans la délibération d'avis de la commune du 2 avril 2024.</p> <p>Le zonage sera modifié conformément à la demande de la commune.</p> <p><b>Modification du zonage.</b></p>
18	PILET Patrice	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
19	PERRUCHAS Guy	<p>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.</p>	<p>L'erreur matérielle est confirmée, elle sera corrigée.</p> <p><b>Modification du placement de l'étoile verte.</b></p>


			
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.  <b>Modification du zonage.</b>
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.  <b>Modification du zonage.</b>
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	Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U.  <b>Modification du zonage.</b>




		<p>modification. La parcelle comporte déjà des constructions en partie avant et la partie arrière du terrain est classée Np</p> 	
68	MORCUENDE Juana et PIERRE Maria	<p>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.</p>	<p><b>N'appelle pas de réponse</b></p>
82	ROCAND Gloria	<p>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.</p> <p>Le zonage de certaines parcelles contiguës est modifié et toutes celles avec des constructions sont classées en zone U.</p> <p>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</p> 	<p>Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U.</p> <p><b>Modification du zonage.</b></p>
89	VILLAIN Éric	<p>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 (<b>20, 25, 34, 82</b>) 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</p>	<p>Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U.</p> <p><b>Modification du zonage.</b></p>
116	ACONITO - DONJON	<p>Parcelles ZB97 et ZB122. Dans le PLUI ces parcelles seront classées en zone A et ne permettront pas de construire</p>	<p>Deux cas de figure sont possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si le bâtiment en question était déjà à usage d'habitation, la réhabilitation ou</li> </ul>



		<p>une habitation or, la superficie des parcelles (508m<sup>2</sup> et 644m<sup>2</sup>) 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</p> 	<p>la restauration est possible, en respectant les spécificités architecturales d'origine.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
165	TRIBALLEAU Benoit	<p>Les parcelles AI 40-47-48-49 et 53 sont actuellement totalement en zone U. Au PLUI, elles comporteraient des secteurs classés N.</p> <p>Les propriétaires veulent que le maintien de la situation actuelle. la mairie de Bois-de-Céné aurait donné son accord</p> 	<p>Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U.</p> <p><b>Modification du zonage.</b></p>
193	VERONNEAU Yvette	<p>Demande que sa parcelle AA 90 à BOIS DE CENE soit maintenue en zonage 1AUP au lieu du zonage envisagé Ap.</p> <p>Le PLUI divise ce terrain en U et N dans le projet. Le Maire aurait donné un accord verbal pour la société AXIOME.</p> <p>Demande à transmettre à CCCG.</p>	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
199	Anonyme	<p>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.</p> <p>Demande à transmettre à CCCG.</p>	<p>Le zonage de cette parcelle et de celles attenantes sera rectifié avec un passage en U.</p> <p><b>Modification du zonage.</b></p>



			
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. <b>Pastillage de la grange.</b>
225	CHABIRAND, Olivier	Analyse sur l'intérêt d'autoriser l'aménagement des hameaux.	<b>N'appelle pas nécessairement de réponse</b>
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. <b>Modification du zonage.</b>
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. <b>Quelle est la position de la CCCGC sur cette demande forte</b>	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. <b>Modification partielle.</b>
<b>COMMUNE DE BOUIN</b>			
<b>N°</b>	<b>Auteur</b>	<b>Annotation</b>	<b>Réponse de la CCCGC</b>



60	CROCHET Jean-Yves	<p>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.</p> <p>Même question pour la parcelle D 236 à BOUIN. exploitée par EARL L'Aubretière</p> <p>Questions à poser à CCCG.</p> 	<p><b>Parcelle B 158</b> : n'est pas en Aepr mais en Ap, les bâtiments agricoles sont autorisés sous réserve de répondre aux règles écrites du PLUi.</p> <p><b>Parcelle D 236</b> : classée en Aepr, certains projets agricoles sont possibles sous réserve de répondre aux règles écrites du PLUi.</p>
260	FUSTER Manuel et Dolores	<p>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.</p> <p>Un éclairage plus précis est sollicité auprès de CCCG.</p>	La parcelle AB 120 est zonée en U (zone constructible).
261	BARRETEAU Mariel	<p>Demande à diviser la parcelle AD 53 pour une maison et AD 128 à diviser pour un bâtiment industriel</p> 	Ces deux terrains sont constructibles (AD 53 en U pour l'habitat et AD 128 en Ue pour l'économie).
262	BAUD Nicolas	<p>Question portant sur la pertinence d'un choix d'emplacement réservé pour un ouvrage public. Parcelle AD28</p> 	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	<p>Contribution portant sur le classement d'installations ostréicoles en zone Aepr.</p> 	<p>Les parcelles mentionnées (H 1310,1311,1600,1584) sont bien classées en Aepr.</p> <p>Se reporter au règlement lié à cette zone Aepr pour avoir toutes les informations quant aux prescriptions, les constructions sont possibles sous conditions.</p> <p>Les parcelles H 1123, 1752, 1755 et 1756 sont zonées en Aeprx, où les constructions nouvelles</p>

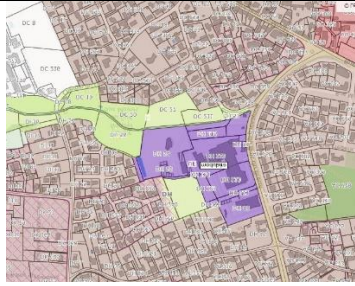

			liées à l'aquaculture marine ne sont pas autorisées.  <b>Pas de modification.</b>
<b>COMMUNE DE CHALLANS</b>			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCP LC
3	SERIN Rolande	Des travaux d'évacuation des eaux pluviales ont été effectués en 2014 sur les parcelles CR71 et 273 qui ont eu pour conséquence de 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.  <b>Pas de modification.</b>
10	ERCEAU Franck	Parcelle ZN21 Les propriétaires contestent le classement en Np d'un terrain actuellement classé 2AUE pour	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




		<p>lequel ils ont entamé depuis 2019 des démarches. Ils souhaitent qu'une partie du terrain soit classé 1AUE</p> 	<p>environnementale qu'il convient de préserver.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
11	ERCEAU Franck	<p>M. et Mme ERCEAU demandent un changement de 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 ?</p> 	<p>Sans projet abouti, la collectivité ne peut envisager la création d'un STECAL. De plus, cette parcelle est située en zone de carrière.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
13	Foncière des Parcs	<p>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</p> 	<p>L'espace de périphérie défini dans l'OAP commerce sera étendu sur se secteur.</p> <p><b>Modification de l'OAP commerce et du périmètre de la zone Ue.</b></p>
15	Corcaud-Molle	<p>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</p>	<p>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.</p> <p><b>Modification partielle.</b></p>


		<p>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.</p> 	
21	JOLLY Patrick	<p>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.</p> 	<p>Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>• de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> <p>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.</p> <p><b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b></p>
28	RABOISSON Alain	<p>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</p>	<p>Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>• de ne pas excéder le nombre de</li> </ul>



			<p>logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</p> <p>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.</p> <p><b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b></p>
29	PEYREGA marie Noelle	<p>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.</p> <p>Demande que les parcelles DC168, DC8, DC 216 soient classées en zone U.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
35	NAGEL pour Foncia	<p>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 m<sup>2</sup> 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</p>	<p>Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>• de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> <p>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</p>


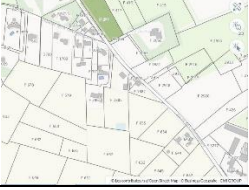
			<p>nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions.</p> <p><b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b></p>
36	JOUBERT	<p>La famille JOUBERT détient 4 parcelles (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.</p> 	<p>Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>• de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> <p>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.</p> <p><b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b></p>
39	SALUN pour le Groupe BIGARD	<p>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</p>	<p>Demande refusée à ce stade.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>




			
40	NAGEL pour Foncia (Epoux CHAUVIN)	<p>Les époux CHAUVIN représentés par FONCIA propriétaires de la parcelle AS518 de 4000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ne se justifie plus au regard de la densification urbaine souhaitée et ils voudraient se défaire de 1500 m<sup>2</sup> à reclasser en U. Question de reclassement à poser à CCCGC</p> 	<p>Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>• de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> <p>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.</p> <p><b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b></p>
41	NAGEL pour Foncia (Epoux CHAUVIN)	Doublon avec la contribution n°40	<b>N'appelle pas de réponse</b>
42	BLAIN Jean-Claude et Marie-Andrée	<p>Parcelle AK615 classée actuellement en zone UC, et au PLUI en zone U. Est séparée de l'hôpital par une voie ferrée. Secteur inclus dans l'OAP "Pôle solidarités et santé" à Challans</p> <p>La question qui se pose est d'identifier les possibilités de construction qui seront laissées à l'initiative du propriétaire de la parcelle.</p>	<p>Choix de la collectivité de limiter les hauteurs en zone U qui est plus périphérique.</p> <p>De plus, le site est concerné par une OAP, qui traduit une réflexion d'aménagement sur le secteur. Au sein de cette OAP, la préservation du milieu est priorisée.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>





			
43	MERCERON Christiane	<p>La parcelle DC159 à Challans est actuellement classée en zone A. Il est prévu qu'elle soit classée en zone N.</p> <p>Elle borde la route de Saint-Jean-de-Monts qui la sépare d'une zone pavillonnaire, et à l'extrémité d'une zone pavillonnaire longeant la rue du Petit Versailles. La propriétaire nous sollicite pour que celle-ci puisse devenir constructible.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
44	LAMY Renée	<p>Les parcelles DD251 et DD252 sont localisées au sein d'une zone pavillonnaire plus large qui est classée actuellement en zone U et devrait passer en zone A. Ces parcelles constituent des "dents creuses".</p> <p>Leurs propriétaires qui ont entamé les démarches en vue de leur vente ont reçu des avis favorables de la mairie datés de mars 2024. Ils demandent que le zonage de leur terrain soit modifié et classé U.</p> 	<p>Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>• de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> <p>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.</p> <p><b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b></p>
46	PAJOT Marie Josèphe	Projet " LE CLOS DE LA TERRE FRANCE" est en zone	Le Permis d'Aménager est déjà réalisé, il n'y a donc pas de nécessité de le passer en zone U. Le



		<p>naturelle, ce projet à été initié sur les conseils des services techniques de Challans, la MAIRIE de Challans a accordé le permis d'aménager qui a été réalisé conformément pour tous les équipements la ville de Challans devant réaliser l'extension du réseau d'assainissement, celui-ci a été fait en 2023 et la conformité a été obtenue le 16/03/2023 depuis une parcelle est sous compromis. Les frais inerrants à cette conformité ont été très élevés 30000€, demande le maintien en zone constructible des terrains</p>	<p>zonage Np permettra des extensions et des annexes sous conditions.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
48	BESSAU Martine	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
49	Mme. LESAGE Camille & M. BARTEAU Romain	<p>La contribution porte sur une demande d'augmentation du pourcentage constructible sur la parcelle CW301, classée en zone U, de 25% à 50%</p>	<p>Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>• de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> <p>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</p>



			<p>nouveau logement interdite) mais légèrement plus permissive : extensions mesurées de 30% et annexes à l'habitat, sous conditions.</p> <p><b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b></p>
50	THIBAUD Sébastien	<p>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.</p> 	<p>L'ensemble de la parcelle sera classé en zone U, en lien avec le permis de construire déposé le 8 mars 2024.</p> <p><b>Modification du zonage.</b></p>
53	BENETEAU Didier et Catherine	<p>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.</p> 	<p>Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>• de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> <p>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.</p> <p><b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b></p>
54	PILLET André	<p>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.</p>	<p>Ces parcelles seront classées en U.</p>
56	MERCERON Christian	<p>Monsieur Christian MERCERON propriétaire de la parcelle D 1424 à CHALLANS (l'Etable de la</p>	<p>Cette parcelle sera classée en zone agricole.</p>




		Coutancelière) demande le zonage de son terrain dans le projet. Question à poser à CCCG.	
57	Association Syndicale de l'Aubépine	<p>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.</p> <p>Demande à soumettre à CCCG.</p> 	<p>L'ensemble des espaces verts du lotissement seront classés en zone Np.</p> <p><b>Modification du zonage.</b></p>
58	PILLET Gilles	<p>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.</p> <p>Situation à soumettre à CCCG.</p> 	<p>Parcelle zonée en A dans le futur PLUi, zonage qui n'autorisera pas de nouvelle construction, excepté des annexes et extensions mesurée.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
59	BURGAUD Agnès et Alain	<p>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</p>	<p>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).</p> <p><b>Modification partielle.</b></p>




		<p>en U. Avis de la CCCGC</p> 	
63	NAGEL Stéphanie (FONCIA)	<p>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 m<sup>2</sup> comme exigé auparavant pour construire et parcelles déjà divisées pour construire et projets de division en sursis à statuer.</p> <p>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.</p> 	<p>Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>• de ne pas excéder le nombre de logement que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> <p>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.</p> <p><b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b></p>
64	Groupe foncier des Parcs représenté par M. Paul ALASCON	<p>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.</p> 	<p>Demande refusée.</p> <p>Ce secteur n'est pas intégré dans les espaces de périphérie définis au SCoT et donc au PLUi.</p> <p>Pas de souhait de développement commercial sur ce secteur.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
65	AUBERT André	<p>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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>



			
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.  <b>Pas de modification.</b>
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	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




		<p>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.</p> <p>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.</p> 	<p>hors des centralités et espace de périphérie, Pas de souhait de développement commercial sur ce secteur.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
79	DUPE	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
80	LEROUX	<p>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</p>	<p>La parcelle BT 619 sera classée en zone U.</p> <p><b>Modification du zonage.</b></p>



		<p>parcelles constituant un seul périmètre. Question à poser à CCCG sur le changement de zonage envisagé pour la parcelle BT 619.</p> 	
83	Atlantic-Juris pour SCI BIM	<p>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</p>	<p><b>Voir contribution 76 ci-avant</b></p>
87	PILET Valérie	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Modification du zonage.</b></p>
90	BREVIÈRE - CAP Développement	<p>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</p> <p><b>Points à traiter avec attention</b></p>	<p>Sur les différentes demandes, la collectivité :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Maintient la partie classée en UI (zone 'tampon' à vocation d'intérêt collectif) ;</li> <li>2. Refuse d'admettre la construction d'un hôtel, le secteur n'étant pas défini comme un espace de périphérie ni de centralité ;</li> <li>3. Est d'accord pour les modifications de mise en compatibilité des deux OAP, si les erreurs sont bien constatées.</li> </ol> <p><b>Modification partielle.</b></p>



107	BONDU Pascal	<p>demande de consolidation en Np de terrains N pour éviter les constructions par l'association syndicale des copropriétaires. Lotissement Les Aubépines</p> 	<p>L'ensemble des espaces verts du lotissement seront classés en Np.</p> <p><b>Modification du zonage.</b></p>
112	LANGLOIS Frédéric	<p>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.</p> 	<p>La grange sera pastillée pour permettre son changement de destination.</p> <p><b>Pastillage de la grange.</b></p>
124	Famille MOURAIN	<p>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</p> 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Modification pour un zonage N.</b></p>
126	Anonyme	<p>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.</p>	<p>Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>• de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les</li> </ul>


			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.  <b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b>
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.  <b>Pas de modification.</b>
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.  <b>Pas de modification.</b>
130	SCI Pauline de Lézardière et JH industries	Contribution identique à la 90	<b>N'appelle pas de réponse</b>
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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> </ul>


			<ul style="list-style-type: none"> <li>de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> <p>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.</p> <p><b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b></p>
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 <b>suppression de l'inscription du bâtiment en « immeuble remarquable ».</b>
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.  <b>Modification du zonage.</b>
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	Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin : <ul style="list-style-type: none"> <li>de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>de ne pas excéder le nombre de logement que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> <p>Pour donner suite aux remarques du Préfet et</p>


		face à ce cabinet d'avocats. 	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.  <b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b>
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.  <b>Pas de modification.</b>
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.  <b>Pas de modification.</b>
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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>• de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul>


		<b>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.</b>	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.  <b>Modification pour un zonage naturel N.</b>
157	GUIBERT	Doublon avec la 142 et la 159	<b>N'appelle pas de réponse</b>
159	GUIBERT	Doublon avec la 142 et la 157	<b>N'appelle pas de réponse</b>
164	Atlantic Juris - Société d'avocats	Doublon avec la 156 ci-dessus	<b>N'appelle pas de réponse</b>
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.  <b>Modification du zonage.</b>
174	RABALLAND Anita	Doublon avec la 127	<b>N'appelle pas de réponse</b>
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.  <b>Modification du zonage.</b>
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	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.



		<p>(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),</p> <p>- 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),</p> <p>- et demande que soient précisées les dispositions qui régissent les zones N et A.</p> 	<p>Les identifications de zone humide de la parcelle en question relèvent des inventaires officiels, la construction y est possible sous réserve de compensations.</p> <p>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.</p> <p>Les dispositions qui régissent les zones N et A sont précisées dans le règlement écrit.</p> <p><b>Modification partielle.</b></p>
190	<p>NICOLEAU Sébastien NICOLEAU Elisabeth NICOLEAU André NICOLEAU Frédéric</p>	<p>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)</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
194	<p>Anonyme</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
195	<p>Anonymes</p>	<p>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</p>	<p>Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas</li> </ul>


		<p>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.</p>	<p>échéant,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> <p>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.</p> <p><b>Modification pour un zonage N.</b></p>
196	MILCENT Bernard	<p>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.</p>	<p><b>Le séchoir à tuile situé sur la parcelle AS 540 sera classé en « petit patrimoine à protéger ».</b></p>
197	Anonyme	<p>Parcelle CK 599 à Challans : demande que la parcelle soit constructible</p>	<p>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.</p> <p><b>Modification du zonage.</b></p>
198	Anonymes	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
201	Atlantic-Juris pour Gérald et Roselyne DURAND	<p>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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>



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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> 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.  <b>Pas de modification.</b>
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.  <b>Pas de modification.</b>
206	Atlantic-Juris	Mail en doublon de la 201	<b>N'appelle pas de réponse</b>
207	Atlantic-Juris	Mail en doublon de la 202	<b>N'appelle pas de réponse</b>
208	GADAIS Christophe et Arnaud	Modification zonage parcelle DM 9 et DM 46 pour une cohérence avec le futur découpage parcellaire et avec le	<b>Modification du zonage 1AUe</b> <b>Pas de modification du zonage Ua pour</b>

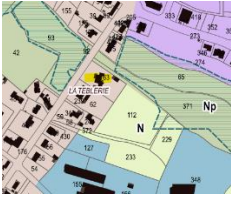
		projet d'extension commercial Demande de classement des parcelles DM39-40 en Ua pour réaliser du R+2	<b>conserver la cohérence avec le contexte résidentiel</b>
227	Anonyme	Le propriétaire de la parcelle CZ36 actuellement classée en U (4396 m2) et Np (2694 m2) et qui devrait passer en zone N demande que 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.  <b>Pas de modification.</b>
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.  <b>Modification partielle du zonage.</b>
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.  <b>Pas de modification.</b>
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.  <b>Pas de modification.</b>

			
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	<b>N'appelle pas de réponse</b>
234	QUARTZ AVOCATS pour JOLLIVET	Doublon avec la 228	<b>N'appelle pas de réponse</b>
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. <b>Pas de modification.</b>
242	GUIBERT Christian	Contestation du classement en zone A de deux parcelles situées dans une zone U pavillonnaire Doublon avec 142, 147, 157, 159.	<b>N'appelle pas de réponse</b>
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. <b>Pas de modification.</b>


253	LELUC Laurent & Claire	<p>Plan cadastral à mettre à jour : la parcelle D257 a été scindée en deux, DO1434 et DO1435</p> <p>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.</p> <p>Quelle solution propose la CCCGC.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
254	PONTOIZEAU Alexandre	<p>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.</p> <p>Demande à soumettre à CCCG avec ses justifications.</p> 	<p>Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>• de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b></p>



256	Anonyme	<p>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.</p> <p>Il semble qu'il s'agit d'une erreur graphique.</p> <p>Observation à communiquer à CCCG.</p>	<p><b>Il s'agit en effet d'une erreur graphique, la portion manquante de cet emplacement réservé sera rajoutée.</b></p>
257	LAIDIN Serge	<p>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.</p> <p>Demande à soumettre à CCCG.</p> 	<p>Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>• de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b></p>
259	BRETIN Jean-Louis	<p>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 vente vu sa taille.</p> <p>A noter : les parcelles CW 312 et 314 peuvent constituer une dent creuse vu leur emplacement</p>	<p>Parcelle qui s'intègre dans un secteur plus vaste qui a été considéré comme à ne pas conforter afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>• de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>• de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les</li> </ul>

		entouré de terrains construits. Demande à soumettre à CCCG.	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.  <b>Modification pour un zonage Ud ne réduisant pas les droits à construire par rapport au zonage A.</b>
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.  <b>Modification partielle du zonage.</b>
271	PAJOT Joël et Annick	Doublon de la 137	<b>N'appelle pas de réponse</b>
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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>de prendre en compte des enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et de risques pouvant être présents le cas échéant,</li> <li>de recentrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements dans des espaces plus centraux, plus proches des services, commerces et équipements,</li> <li>de ne pas excéder le nombre de logements que Challans peut construire dans les dix prochaines années.</li> </ul> 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


			<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Modification pour un zonage Ud sur les deux parcelles.</b></p>
282	ARIES Bruno	<p>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.</p> 	<p>Au regard de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ampleur du projet,</li> <li>- sa consommation d'espace naturel,</li> <li>- l'insuffisance des éléments programmatiques transmis,</li> <li>- l'intérêt collectif limité,</li> <li>- 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,</li> </ul> <p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>



### COMMUNE DE CHATEAUNEUF

N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
61		<p>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.</p> 	<p>La parcelle AC 65 est destinée à accueillir un équipement d'intérêt général pour accompagner le développement des besoins de la commune.</p>
66	RENAUDIN Isabelle	<p>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</p>	<p>La parcelle AE 27 est située en zone urbaine U, et la division de parcelle en vue de bâtir y sera autorisée.</p>
168	MENANT Jacky	<p>Parcelle située au lieu-dit Le Lambourg à l'ouest de Châteauneuf, identifiée AH63.</p>	<p>Espace qui a été considéré comme présentant une forme urbaine peu dense, ne répondant pas aux critères de village, et à ne pas</p>

		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.	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.  <b>Pas de modification.</b>
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.  <b>Etoile ajoutée sur cette grange.</b>
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).  <b>Pas de modification.</b>


### 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 bâtie, 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.  <b>Pas de modification.</b>
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	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.




		transmettre à CCCG. 	<b>Pas de modification.</b>
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.  <b>Pas de modification.</b>  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/D EWAELE	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 	



		en Nh et la création d'un STECAL sur la parcelle voisine YX 38	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.  <b>Pas de modification.</b>
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.  <b>Pas de modification.</b>
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 CCCG 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.  <b>Modification du zonage.</b>
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	<b>N'appelle pas de réponse.</b>






69	BONNAUD	<p>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.</p> <p>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 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</p> 	<p>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.</p> <p><b>Modification du zonage.</b></p>
72	CERCLERON Albert	<p>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.</p> 	<p>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.</p>
85	BRAUD Michel	<p>Parcelle AO34 : situation actuelle : 11 650 m<sup>2</sup>, classée AUc (1AU) - situation future : en zone N.</p> <p>Parcelle AO53 : situation actuelle : 8 083 m<sup>2</sup>, classée Nh (Nhc) - situation future : en zone A.</p> <p>Le propriétaire demande que les futurs zonages soient modifiés, en particulier celui de la parcelle AO34 encastrée dans un ensemble en zone urbanisable.</p> 	<p>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.</p> <p>Parcelle AO34 : de plus, la parcelle présente une richesse environnementale qu'il convient de préserver d'où le zonage Np.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
88	BABU DURANTEAU Mélanie - RENAUD	<p>Les parcelles ZI10 et ZI61 sont actuellement en zone A ; elles sont à proximité mais non contiguës d'une zone Nhc.</p>	<p>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</p>



	Johnny - RELANDEAU Loïc	<p>Au PLUI, l'ensemble du secteur est reclassé et la zone Nhc disparaît. Les parcelles ZI10 et ZI61 restent en zone A.</p> <p>La demande porte sur un classement partiel (1/3) des parcelles en zone urbanisable (déjà reliées aux réseaux communaux eaux et électricité</p> 	<p>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</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
91	PILET Vincent	<p>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.</p> <p>Question de ce découpage de parcelle en changeant le zonage à poser à CCCG.</p> 	<p>Il s'agit d'une erreur matérielle. La zone U sera étendue à l'ensemble de la parcelle.</p> <p><b>Extension de la zone U.</b></p>
93	BARREAU Roger	<p>Propriétaire de deux parcelles à LA GARNACHE demande leur constructibilité en révision du zonage prévu par le PLUI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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) ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>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.</p> 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
95	MOREAU Pascal	<p>Propriétaire d'une grande parcelle (4632 m²) AV 7 veut garder un zonage constructible sur cette parcelle classée A par le PLUI</p>	<p>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</p>


		<p>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.</p> 	<p>logements sur les dix prochaines années. Néanmoins, il est possible de construire des annexes et extensions sous conditions.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
115	ACHARD Huguette	<p>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</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
118	COIC Jérôme	<p>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</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
120	QUIOC Marie Thérèse	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p> <p>NB : l'extrait de plan ne correspond pas aux parcelles citées.</p>
129	GUIET Loïc	<p>Demande à ce que sa parcelle AV 40 soit classée en U dans le projet de</p>	<p>Le secteur est en discontinuité de l'enveloppe urbaine. La parcelle ne peut donc pas être</p>



		PLUi. 	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.  <b>Pas de modification.</b>
131	BEILLEVERT Damien et VISONNEAU Maëva	Cadastre parcellaire non à jour. Contribution en partie liée au n° 8 et 69.	<b>N'appelle pas de réponse.</b>
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. Parcelle YH195 : classée A, demande qu'elle soit constructible 	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.  <b>Pas de modification.</b>
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.  <b>Pas de modification.</b>
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  <b>Modification du zonage du secteur au sud du lotissement du Parc.</b> <b>Pas de modification du projet arrêté sur le secteur du château.</b>
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	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.

		<p>la parcelle. Question de pastillage à poser à CCCG.</p> 	<p><b>Pas de modification.</b></p>
145	Anonyme	<p>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.</p> 	<p>Cette parcelle se trouve en extension de l'enveloppe urbaine et n'est pas bâti. 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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
146	PONTOIZEAU Gérard	<p>Cite trois parcelles ZN 49 YT 46 et XE 12 propose une destination pour chaque terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZN 49 : il souhaite qu'elle devienne constructible au lieu du zonage A ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- XE 12 : il souhaite qu'elle devienne constructible au lieu du zonage A car l'agriculteur refuse de l'exploiter vu l'environnement ;</li> </ul> <p>Propositions à soumettre à CCCG.</p>	<p>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.</p> <p>Parcelle YT 46 : la demande ne concerne pas le PLUi.</p> <p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
147	Anonyme	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
148	CERCLERON Albert	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>

			
149	Famille GRONDIN	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
150	HERVE Jérôme pour indivision VRIGNAUD	<p>Parcelle AN12 : classée en zone N, le propriétaire demande un changement de zonage en U.</p> 	<p>Cette parcelle zonée désormais en N participe d'un corridor écologique qu'il convient de préserver.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
151	DAVIAUD Gilles	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
162	ACHARD Christophe	<p>Contribution liée à la 12 et la 115. Questionne en opportunité un choix de zonage. Apporte un nouveau document</p>	<p><b>N'appelle pas de réponse.</b></p>
166	FOUQUET - Conseiller immobilier	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>

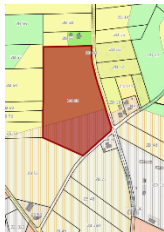
178	FRADET Jocelyne	<p>Possède la parcelle AR 185 qui est couverte entièrement par un emplacement réservé dans le règlement graphique du PLUI. Or selon la contributrice, cette parcelle encerclée par des terrains construits a connu plusieurs destinées dont celle d'être constructible vu son emplacement 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.</p> 	<p>La commune a prévu sur cette emprise de réaliser une liaison douce et de conserver cet espace respiration non construit..</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
192	COELHO Antonio	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
200	TOTAL Energie par SALLABERRY Guillaume	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- une modification du règlement concernant la hauteur des éoliennes au regard des avancées techniques sur ces appareils.</li> <li>- des précisions sur les méthodes de calcul des emprises au sol pour</li> </ul>	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>



		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Cependant, cette zone apparaît 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 conséquent empêcher son autorisation.</p> <p>Ces quatre demandes sont à soumettre à CCCG avec les documents techniques et géographiques apportés par TOTAL ENERGIES.</p>	
213	GABORIT Jérôme	ajout d'éléments à la contribution 144	<b>N'appelle pas de réponse.</b>
216	Cts FOUQUET	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
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	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



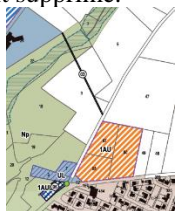
		proximité. 	bâtie. Le Chemin de la Guine Folle marque la limite de l'enveloppe urbaine.  <b>Modification du zonage.</b>
252	Anonyme	<p>Demande que la parcelle YO 164 à LA GARNACHE ne soit pas placée par le PLUI en 1AU compte tenu de son emplacement sur des terres agricoles exploitées et ceci malgré l'OAP 1 sectorielle HABITAT de la commune de LA GARNACHE.</p> <p>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.</p> <p>Question à soumettre à CCCG pour justifier ce choix.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
255	Anonyme	Doublon de la 252 ci-dessus	<b>N'appelle pas de réponse.</b>
270	CROCHET Christophe	Parcelle ZY110 classée en zone A, dont les propriétaires demandent un classement en zone constructible.	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
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 apparaît 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	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>


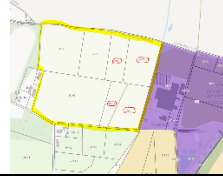




**COMMUNE DE SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON**





N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
17	REDIS Jean	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
51	DE LA ROCHE ST-ANDRE Bertrand	<p>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 ?)</p>	<p>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.</p>
52	DE LA ROCHE ST-ANDRE Bertrand	<p>Monsieur Bertrand De La Roche Saint André pose deux questions :</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

		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 ?	d'aménagement programmée.
92	MOLLE Marc	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une part la proximité de la station de relevage du RD 948 permettant un accès direct</li> <li>- d'autre part le classement A envisagé empêche toute extension de son entreprise contrairement au NH2.</li> </ul> <p>Compte tenu des données présentées, un réexamen de la situation prévue au PLUI est demandée à CCCG. Un arrangement avec la commune semble possible.</p> 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Modification de l'emplacement réservé.</b></p>
105	SCI la Colliniere (Mme BERTHOMME)	<p>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</p> 	<b>Ajustement de la zone agricole pour prendre en compte l'ensemble des bâtiments et le manège.</b>
106	Société CILAOS	<p>OAP sectorielle à vocation principale « HABITAT » n°2 : proposition de modifications.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1/ Accès liaisons douces à matérialiser en lieu et place de liaisons viaires.</li> <li>2/ Liaisons douces à intégrer en cœur d'opération et non en bordure</li> <li>3/ Formes urbaines à mettre en cohérence avec l'environnement immédiat</li> <li>4/ Modalité de mise en place du projet: phasage</li> </ol>	<p><b>1/ Prise en compte de la demande.</b></p> <p><b>2/ Prise en compte de la demande.</b></p> <p><b>3/ Pas de modification.</b></p> <p><b>4/ Pas de modification.</b></p> <p><b>5/ Pas de modification pour éviter tout risque dans la gestion des eaux pluviales.</b></p>

		<p>La CCCGC jugera de l'opportunité de ces propositions.</p> 	
122	Anonyme	<p>Parcelle YN74 : une grange, parcelles YN72 et YN73 : un atelier          Pour les transformer en habitations.          Question à transmettre à la CCCGC</p>	<p>La grange pourra faire l'objet d'un changement de destination car elle correspond aux critères définis.</p> <p><b>Pastillage de la grange.</b></p>
133	ERG Développement France	<p>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 ?</p>	<p>La collectivité a fait le choix de ne pas créer de nouvelles zones Ae0 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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
154	ORCEAU Vivian	<p>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</p> 	<p>En l'absence de projet abouti, la collectivité ne peut faire évoluer le zonage.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
158	Henri PALVADEAU	<p>Propriétaire des terrains convoités pour du photovoltaïque par l'opérateur ERG Développement mentionné en 133, manifeste son soutien</p>	<p><b>N'appelle pas de réponse</b></p>
160	FOUQUET Fabrice	<p>Parcelle ZE9 classée agricole et cultivée. Il est prévu de créer en travers une liaison douce. Les exploitants demandent que ce projet soit supprimé.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
161	FOUQUET Fabrice	<p>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</p>	<p>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</p>

		de la parcelle ZD45 ?). 	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.  <b>Pas de modification.</b>
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.  <b>Pas de modification.</b>
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 - 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.	<b>Voir réponse n°92.</b>
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.  <b>Pastillage de la grange.</b>
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.  <b>Pas de modification.</b>



			
179	Maire de ST CHRISTOPHE DU LIGNERON	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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);</li> <li>- sur le pastillage de granges, le Maire en propose 9 autres à examiner dans le PLUI;</li> <li>- sur l'OAP n° 2, le maire suggère 5 modifications qui sont relatifs au projet de CILAOS ;</li> </ul> <p><b>Ces différents points seront à soumettre à CCCG avec les justifications apportées, les courriers et les plans afférents.</b></p>	<p>Pour les emplacements réservés, il s'agit de compléments d'information, n'appelant pas d'autre réponse (cf. réponses n°51, 52 et 92)</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la grange située sur la parcelle YD 42 (M. MERIEAU Guillaume) pourra changer de destination car elle correspond aux critères définis ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Concernant l'OAP n°2, voir la réponse n°106.</p>
180	HILLEREAU Jean-Pierre	<p>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.</p> <p>Demande de maintien de l'ensemble de la parcelle en zone U.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
182	HILLEREAU Jean-Pierre	Doublon avec la 180 ci-dessus	<b>N'appelle pas de réponse</b>
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	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,





		<p>demande porte sur le maintien en zone urbanisable</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
222	EVAIN Virginie	<p>Projet de transformation de granges en lieux d'habitation, sur parcelle classée A au PLUI. Demande de pastillage des granges.</p> 	<p>Cette grange pourra faire l'objet d'un changement de destination car elle répond aux critères définis.</p> <p><b>Pastillage de la grange.</b></p>
274	BROCHET Joël	<p>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.</p> 	<p>Les granges situées sur la parcelle YM 95 et 97 pourront changer de destination car elles correspondent aux critères définis.</p> <p>La grange située parcelle YK 89 ne pourra pas changer de destination car elle ne remplit pas le critère architectural.</p> <p><b>Pastillage de 2 des 3 granges demandées.</b></p>
275	ROULLEAU Lydia	<p>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.</p> <p><small>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.</small></p>  <p><small>vue aérienne du hameau, en ROUGE la grange des époux ROULLEAU</small></p>	<p>Cette grange pourra faire l'objet d'un changement de destination car elle répond aux critères définis.</p> <p><b>Pastillage de la grange.</b></p>
276	MOLLE Marc	Doublon de la 169	<b>N'appelle pas de réponse</b>



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.  <b>Pastillage de la grange.</b>
278	DE LA ROCHE SAINT ANDRE Henri	Doublon de la 51 et 52	<b>N'appelle pas de réponse</b>
279	GABORIT Jérôme	Doublon avec la 213	<b>N'appelle pas de réponse</b>
280	Groupe CILAOS	Doublon avec la 106	<b>N'appelle pas de réponse</b>




### 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.  <b>Pas de modification.</b>
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 la Commission Locale de l'Eau comme humide, et donc à préserver.  <b>Pas de modification.</b>
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	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.




		<p>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).</p> 	<p>De plus, aucun besoin particulier n'a été exprimé concernant le site équestre, qui justifierait une extension vers ces deux parcelles.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
85	Mme THUE Martine M. TRICHEREAU Michel M. TRICHEREAU Patrick M. TRICHEREAU Jean-Luc	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p>De plus, la commune n'a pas souhaité augmenter les flux routiers sur ce secteur déjà contraint, pour des questions de sécurité.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
96	LEFORT Michel	LEFORT Michel apportera prochainement une contribution concernant la parcelle AM 71 à SAINT GERVAIS. Lien à faire	<b>N'appelle pas de réponse</b>
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.	<b>N'appelle pas de réponse</b>
99	M. ERCEAU et Mme MONNERON	Ils déposeront une contribution sur le RD à relier ultérieurement	<b>N'appelle pas de réponse</b>
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	<p>Au PLU, les parcelles AB65-66 et 67 sont classées en zone N. Elles sont assez distantes de secteurs construits. Les terrains sont nus.</p> <p>Au PLUI, il est prévu qu'elles restent en zone N. La question soulevée serait de les classer en zone constructible</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
104	SCI Le Fief de Beauregard	<p>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.</p> <p>Demande de changement de zonage</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
172	Anonyme	<p>Suggère : Dans la zone N, les parcelles 28-31-32 pourraient être inclus dans la zone 1AU pour des projets futurs.</p> <p>Il n'y a pas de forêt sur ces parcelles.</p> <p>Proposition à soumettre à CCCG.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
173	GALLAIS Colette	<p>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.</p> <p>Demande à transmettre à CCCG.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
214	AMAT Mireille	<p>Apporte une contribution portant sur trois sujets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la publicité sur l'enquête publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La publicité a été réglementaire, et beaucoup de contributions ont été faites.</li> </ul>

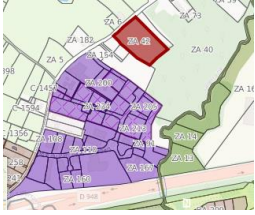

		<p>concernant le PLUI a été réduite au strict réglementaire (cependant voir nombre de consultations du site et nombre de contributions);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone ostréicole du polder du Dain où certains terrains repassent en A ou N empêchant l'installation d'aquaculteurs, cette installation étant déjà soumise aux analyses du BRGM sur les eaux souterraines ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Eléments pouvant être communiqués à CCCG</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone au Dain : cohérence nécessaire avec les zones de protection environnementales et la prise en compte de la loi Littoral.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>Pas de modification.</b></p>
218	AMAT Mireille	<p>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.</p>	<p>Cela ne concerne pas les documents d'urbanisme qui ne réglementent pas le type d'agriculture.</p>
223	DUREAU Jean-Baptiste	<p>Exploitant agricole qui souhaite construire un bâtiment supplémentaire sur ses parcelles classées Ap (stabulation et panneaux photovoltaïques)</p> 	<p>La construction est possible pour les agriculteurs en Ap sous conditions.</p>
<b>COMMUNE DE SAINT URBAIN</b>			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
37	CROCHET	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>




38	CROCHET	<p>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).</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
73	FRADET Bernadette	<p>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 1000m<sup>2</sup> 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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
77	CROCHET	<p>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</p> 	<p>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.</p> <p>La commune a souhaité privilégier un projet plus proche de la centralité et ne pas conforter une urbanisation trop éloignée à ce stade.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>

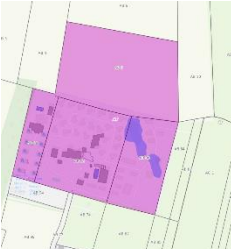


78	CROCHET	Parcelle AH 26, à rapprocher de la question 77 dont le contenu est identique	Même réponse qu'à la contribution n°77.
94	ROCAND époux	<p>Possèdent deux parcelles A 409 467 à SAINT URBAIN en zonage N. Sur la A 409 un ancien garage transformé légalement en habitation pour les ROCAND, est bâti 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.</p> <p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
114	BURGAUD Guy	<p>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.</p> <p>Toutefois, la division parcellaire de 2024 semble différer de celle existant au moment de la DP.</p> <p>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.</p> 	<p>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.</p> <p>Si le Permis d'Aménager est validé, les droits à construire sont d'ores et déjà acquis.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
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	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.

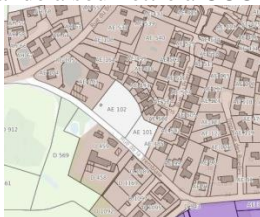
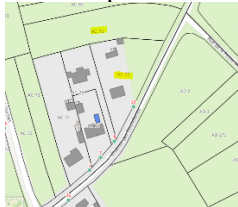

		zone de cette OAP. Ils complètent leur demande en demandant un changement de zonage d'une partie du terrain concerné	<b>Pas de modification.</b>
135	BURGAUD Guy/Patrick	Demande incompréhensible en l'état	<b>N'appelle pas de réponse</b>
184	THOMAS Christophe	Le contributaire demande que ses parcelles (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.  <b>Pas de modification.</b>
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).  <b>Pas de modification.</b>
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.  <b>Ajout d'un pastillage sur la grange.</b>
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.  <b>Pas de modification.</b>

246	BUTON Didier Maire	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>2- la mairie souhaite que la zone réservée classée U de 2005 m<sup>2</sup> côté rue soit recréée alors qu'elle a disparu au PLUI.</p> <p>Réponse de la CCCGC</p>	<p>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.</p> <p>2 - Un emplacement réservé sera proposé si besoin lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
248	DOLBEAU	Doublon avec 238	<b>N'appelle pas de réponse</b>
251	PILLET Marc	Compléments d'info à la 212	<b>N'appelle pas de réponse</b>
265	L Aidin 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.
<b>COMMUNE DE SALLERTAINNE</b>			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCCGC
22	DEYRES Alain	<p>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.</p> <p>La question de la pertinence de ce choix de classement peut être posée à la CCCGC</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
27	Mr GOURAUD Roger Mme GUILBAUD Marie-Hélène Mme COIGNET Evelyne	Parcelle ZA 42 à Sallertaine. Actuellement, cette parcelle est située au nord de la ZA L'Ermitage, dont elle est séparée	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

	Mme GOURAUD Christiane	<p>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.</p> <p>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.</p> 	<p>collectivité dans une démarche de recherche de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
33	Mr GOURAUD Roger Mme GUILBAUD Marie- Hélène Mme COIGNET	<p>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</p>	<p><b>N'appelle pas de réponse</b></p>
70	BONNAUD	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
86	GUILLONEAU	<p>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</p>	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>

		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.	
101	MORISSEAU Elie	Les parcelles contiguës AT52 et AT94 actuellement classées respectivement en 2AU et 1AUP, et sont prévues au PLUI en zone U. 	<b>N'appelle pas de réponse</b>
125	Anonyme	Dans le PLUI, les contributeurs anonymes sont surpris du zonage UL de leurs parcelles AN 5 6 7 et 8 à SALLERTAINNE 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. <b>Pas de modification.</b>
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. <b>Pas de modification.</b>
185	Anonyme	Voir la 186	<b>N'appelle pas de réponse</b>
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	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. <b>Pas de modification.</b>

		<p>classement de la parcelle AB 5 en zone UT.</p> 	
187	BONNAUD Bernard	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
209	MERCERON benjamin	<p>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.</p> 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
240	HUMEAU JC	<p>Ayant droit des parcelles AE 101 et AE 102 actuellement classées au PLU en cours en zone AU<sub>p</sub> (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,</p>	<p>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.</p> <p>Toutefois, au vu des caractéristiques de la parcelle, la collectivité a choisi de</p>

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Demande à soumettre à CCCG.</p> 	<p>modifier le zonage pour un zonage naturel N.</p> <p><b>Modification du zonage.</b></p>
264	CROCHET Joël	<p>Demande à ce que les parcelles AC 70 et 77 restent constructibles pour améliorer son logement ou reconstruire sur place</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
268	MARTIN Pascal	<p>AH 7 : Situation particulière et personnelle <b>inextricable</b> si une partie du terrain n'est pas rendue constructible pour permettre la poursuite de la réhabilitation.</p> 	<p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>
269	VIDRINE Jacques	<p>Demande de renseignement sur la possibilité de construire un garage et une piscine sur une parcelle classée en zone humide protégée et</p>	<p>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</p>

		urbaine. Nota : parcelle non localisée faute de renseignement assez précis.	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 SALLERTAINÉ.	En l'absence d'éléments précis sur les bâtiments à étudier, aucune modification ne sera apportée.  <b>Pas de modification.</b>

#### 4.2. Contributions d'ordre général (Associations, particuliers et anonymes)

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	<b>N'appelle pas de réponse</b>
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 - <b>N'appelle pas de réponse</b>
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	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Les villages (critères explicités dans le rapport de présentation) ont été classés en U, et non pas en A ou en N.</p> <p>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.</p> <p>Le zonage en N et Np a bien été pensé au regard des richesses paysagères et environnementales à protéger.</p>
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	<b>N'appelle pas de réponse</b>
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	<b>N'appelle pas de réponse</b>
110	ENGIE Green	Pas de document joint, à relier avec la 113 comportant les documents joints	<b>N'appelle pas de réponse</b>
113	ENGIE Green	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- une modification du règlement</li> </ul>	<p>La contribution correspond ce qui avait été convenu lors de la rencontre entre la collectivité et Engie Green.</p> <p>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.</p> <p><b>Pas de modification.</b></p>

		<p>concernant la hauteur des éoliennes au regard des avancées techniques sur ces appareils.</p> <p>- 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 ;</p> <p>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.</p> <p>Ces trois demandes sont à soumettre à CCCG.</p>	
117	GRAND Jacques	<p>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 par rapport aux voies, distances entre l'existant et le projet d'annexe, etc... La CCCGC jugera de l'opportunité de ces propositions</p>	<p>Il est compliqué de règlementer les aménagements existants.</p> <p>Les plans présentent les noms de lieux-dits dont la donnée est d'origine administrative ; cela ne peut pas être modifié par les collectivités.</p> <p>Les distances entre les habitations et leurs annexes sont volontairement réduites pour préserver l'environnement.</p>
121	Anonyme	<p>N° Parcelle AB60, nous souhaitons savoir son futur zonage. Message anonyme ne comportant pas le nom de la commune.</p>	<b>N'appelle pas de réponse</b>
123	Anonyme	<p>Annonce de deux contributions à venir</p>	<b>N'appelle pas de réponse</b>
143	Les Ecologistes du Nord-Ouest Vendée	<p>Doublon avec la 155 ci-après</p>	<b>N'appelle pas de réponse</b>
155	Les Ecologistes du Nord-Ouest Vendée	<p>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</p>	<p>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.</p>
163	Les Ecologistes du Nord-Ouest Vendée	<p>Doublon avec les 143 et 155 ci-dessus</p>	<b>N'appelle pas de réponse</b>
175	Anonyme	<p>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.</p>	<p>Le PLU ne peut pas interdire ou exiger de typologie de matériau. Il ne peut règlementer que « l'aspect extérieur » des constructions.</p>
188	MARINOVE	<p>Contribution conséquente reprenant l'avis du CRC et développant son point de vue de</p>	<p>Voir la réponse à l'avis du Comité Régional de la Conchyliculture plus haut dans le document.</p>

		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.	
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.	<b>N'appelle pas de réponse</b>
237	Les GarnemAnts	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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 ; -</li> <li>-réglementation de l'abattage des arbres et protections des haies bocagères à insérer dans le règlement ;</li> <li>- cartographie de l'ensemble des</li> </ul>	<p>Les classements EBC, ne sont plus conseillés par le CNPF car figeant les espaces et faisant doublon avec les plans de gestion.</p> <p>La collectivité prévoit de faire l'inventaire 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.</p>

		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 - 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.	<b>N'appelle pas de réponse</b>
245	PAYSANT Jean-Patrick	Doubleton avec la 244	<b>N'appelle pas de réponse</b>
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.

### 4.3. Questions propres à la Commission d'Enquête :

**1-** Les possibilités de croissance de la population et les divers projets d'autre nature auront nécessairement un impact conséquent sur le fonctionnement des systèmes d'assainissement collectifs existant sur le territoire. Il est constaté par les PPA notamment un certain état compliqué pour certaines installations (STEP, lagunes, etc.) Il est demandé à la CCCGC d'exposer son point de vue sur cette situation et sa stratégie à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, date de la prise de compétence « Assainissement ». Ce point est également soulevé par les professionnels de l'aquaculture nombreux sur le littoral et totalement dépendants de la qualité sanitaire des eaux rejetées dans le milieu récepteur.

#### **Réponse CCCGC :**

La compétence assainissement collectif reste actuellement communale. Lors de la prescription du PLUi, il

avait été évoqué la possibilité de faire un groupement de commande pour l'actualisation des zonages d'assainissement et des schémas directeurs de l'ensemble des communes, mais ce choix n'a pas été retenu. Malgré tout, certaines communes ont lancé des marchés communs. A titre d'exemple, Froidfond, Saint-Christophe-du-Ligneron et Sallertaine viennent de lancer une enquête publique commune sur les révisions de leurs zonages d'assainissements collectifs. Le schéma directeur de Challans a été soumis à enquête publique en mars et avril 2024, et doit être en cours d'approbation. D'autres communes ont ou vont entreprendre des démarches de mises à jour.

La collectivité fera évoluer ces documents-cadres au fur et à mesure de leurs mises à jour par communes. La prise de compétence intercommunale, soit au 1<sup>er</sup> janvier 2025, ou au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2026, facilitera l'intégration de ces éléments et une meilleure prise en compte des enjeux à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Dans le rapport de présentation, il sera précisé que des travaux d'amélioration des réseaux d'assainissement sont en cours ou programmés par les communes. Ces travaux doivent permettre d'améliorer la situation en matière de surcharge hydraulique des ouvrages d'épuration par une diminution d'apport en eaux parasites. De plus, les Orientations d'Aménagement et d'Orientations (OAP) seront complétés afin de conditionner l'ouverture à l'urbanisation 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.

**2-** De nombreux propriétaires de bâtiments agricoles désaffectés sont venus nous voir pour un projet de transformation des granges anciennes en logement. Force est de constater qu'au vu des photographies montrées par les personnes venues nous rencontrer, beaucoup d'entre-elles semblent mériter un « pastillage » alors que ce n'est pas fait. Dans certains cas, par contre, l'état de délabrement et les matériaux utilisés à la construction, laissent mal augurés d'une réhabilitation. Enfin, tous les bâtiments agricoles annexes n'ont pas vocation à devenir des logements. Il est demandé à la CCCGC d'exposer la méthodologie utilisée pour recenser ces granges et si cette liste peut évoluer sur la base d'un travail de terrain complémentaire, compte tenu de la richesse du patrimoine ancien agricole sur le territoire. De plus, certains bâtiments agricoles à l'abandon, seraient assurément améliorés esthétiquement par un changement de destination sans obérer le coefficient « ZAN »

#### **Réponse CCCGC :**

La méthodologie employée initialement par la collectivité pour identifier les granges pouvant changer de destination a été explicitée dans le rapport de présentation page 17. Les critères ayant prévalu à cette identification y sont listés.

Au des conditions patrimoniales du bâti, des considérations urbanistiques autres entrent également en jeu pour permettre un changement de destination, en particulier

- L'impact sur les activités environnantes, notamment agricole : une grange n'est pas pastillée si elle se trouve à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité
- Des enjeux de sécurité et de capacité.

Certaines granges potentiellement intéressantes et pouvant répondre à ces critères ont pu échapper à l'attention des élus, des demandes effectuées dans le cadre de l'enquête publique pourront donc être étudiées et être retenues, s'ils répondent bien aux critères mis en place.

De plus, un travail de valorisation architectural sera lancé prochainement et viendra accompagner les instructeurs sur le patrimoine protégé et pourra amener à faire évoluer le document d'urbanisme en cas d'oublis et/ou de volonté de spécifier certaines dispositions.

**3-** Un nombre très important d'habitations existantes soit en périphérie immédiate des bourgs ou dans des hameaux conséquents, se voient reclassées dans le projet en zone A (agricole) sans qu'il soit possible de lier cette situation à l'agriculture totalement inexistante dans ces lieux. Il en ressort une forte incompréhension des administrés et une frustration difficile à admettre. De plus, la qualification « A » posée sur les terrains est sujette à de multiples contestations juridiques car n'entrant pas dans les critères définissant la zone « A ». Un classement en zone « N... » ne serait-il pas plus clair et plus pédagogique, donc plus simple à faire admettre puisque reposant sur la Loi Climat et Résilience dont l'objet est bien la limitation de nouvelles consommations d'ENAF. Il est demandé à la CCCGC

d'expliquer son orientation vers un zonage agricole plutôt que naturel

**Réponse CCCGC :**

Concernant les espaces autrefois classés en UD au sud de la ville de Challans, le zonage a été travaillé en amont et en concertation avec les services de l'Etat, en prenant en compte des enjeux environnementaux, d'assainissement et de risques présents sur ce secteur. Il a alors été décidé de ne pas conforter ces espaces diffus par de nouveaux logements. 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.

Le choix d'une nomenclature N ne paraît pas forcément plus adapté que le zonage en A (excepté lorsqu'il y a des boisements ou un réseau de haies important ou des fragilités environnementales comme cela est le cas avec le périmètre rapproché du captage d'eau, le zonage en N est déjà mis en place sur ces espaces), étant rappelé ci-après les dispositions prévues par le code de l'urbanisme à cette typologie d'espaces naturels et forestiers (R 151-24 du CU) :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues »

La méthodologie d'identification des enveloppes urbaines (bourgs et villages) a été menée sur la base des orientations du SCoT en la matière dont l'objectif est la limitation du mitage, puis affinée par le biais d'un travail mené avec les élus. Une base de critères permettant d'effectuer ce choix a été retenue collégialement lors d'un travail en COPIL validé par le bureau communautaire du 6 septembre 2018 (voir pages 19-21 du livret 2 du rapport de présentation).

Le travail de repérage des dents creuses mobilisables a également été mené avec les élus. L'identification de ces dents creuses au sein des enveloppes urbaines. L'application des densités préconisées par le SCOT a permis d'évaluer le nombre de logement pouvant y être construits (avec, pour la ville de Challans, également des zones de renouvellement urbain).

Cette méthodologie a permis de privilégier des enveloppes urbaines concentriques afin de favoriser les dynamiques des centres et des bourgs. Les capacités de production de logements et la volonté de concentrer l'urbanisation vers les centres-bourgs se traduisent donc pas des enveloppes urbaines plus resserrées.

**4 En l'absence d'OAP traitant des circulations douces et des modes alternatifs, serait-il possible de disposer d'un récapitulatif des mesures envisagées dans ce domaine ?**

**Réponse CCCGC :**

La collectivité a développé et mis en œuvre les outils suivants 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 équipements, incitant ainsi aux déplacements doux ;
- préservation et soutien des 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 ;
- emplacements réservés 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 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.

La collectivité a récemment adopté un Plan de Mobilité Simplifié et est en cours d'élaboration d'un Schéma Directeur des Modes Actifs. A l'issue, la collectivité pourra procéder à une évolution du PLUi si certaines dispositions d'ordre urbanistique de ces documents le nécessitent.

La commission d'enquête a remis le Procès-verbal de synthèse à Monsieur HUVET, Président de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté, en présence de Monsieur Jean-Yves BILLON Maire de Beauvoir sur Mer, chargé de l'habitat à la Communauté de Communes Challans Gois et de Monsieur Alexis LAROUR Chargé de Mission Urbanisme et Planification Territoriale.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, la collectivité remet le présent mémoire en réponse à la commission d'enquête, au plus tard le 8 août 2024.

Fait à Sallertaine, le 8 août 2024

Monsieur le Vice-Président à l'Aménagement du Territoire

Par déléation,

Jean-Yves BILLON

