

**DEPARTEMENT DE LA VENDEE.
COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS DE CHANTONNAY.**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
26 AOUT 2019 - 27 SEPTEMBRE 2019**



**MEMOIRE EN REPONSE
AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

1. PREAMBULE

Suite à l'enquête publique sur l'élaboration du PLUi qui s'est déroulée du 26 août 2019 au 27 septembre 2019, la commission a transmis son procès-verbal de synthèse au Président de la Communauté de Communes le 04 octobre 2019. Conformément aux dispositions du code de l'environnement, la Communauté de Communes est invitée à apporter ses remarques et précisions au procès-verbal dans un délai de 15 jours après transmission.

Ensuite, la commission d'enquête formalisera son rapport d'enquête et émettra un avis sur le projet de PLUi, au plus tard le 19 octobre.

Le présent document constitue donc le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête.

Les évolutions proposées ici conduiront à modifier les OAP, les plans de zonage, le règlement écrit ainsi que le rapport de présentation.

Les propositions de réponse (avis favorable ou défavorable) sont faites et besoins de précisions sont portés en bleu dans le corps du texte.

2. ETUDE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Les PPA abordent des éléments essentiels concernant le projet dans son ensemble : Diagnostic, perspectives démographiques, maîtrise de l'étalement urbain, formes d'habitat, justification des choix. Parfois, ces points aboutissent à des avis défavorables, ou à de lourdes réserves. Ils seront évoqués dans les pages qui suivent.

D'autres points concernent des corrections locales, parfois mineures, souvent reprises par le public. Ils seront étudiés plus loin, dans l'analyse thème par thème et commune par commune.

Sur l'ensemble des avis rendus, 2 sont défavorables :

➤ La CDPENAF :

Avis défavorable.

- Absence de justification des STECAL.
- Non-respect du taux à 30% pour les extensions et de la distance de 20 m maxi pour les annexes.

➤ La Chambre d'agriculture de la Vendée.

Avis défavorable :

- Expliquer le calcul pour atteindre le besoin de 1761 logements.
- Quelle stratégie pour développer Chantonay.
- Comment définir le potentiel urbanisable de 761 logements.
- Préciser la définition de la densité.
- Augmenter le nombre de changements de destination.
- Détailler et justifier les STECAL.

Réduire 3 STECAL (les Roches Filées : à réduire, Domaine de Launay : à retirer, Chêne Bertin : à réduire)

- Retravailler les incidences agricoles et engager le travail sur les compensations.
- Reclasser plusieurs secteurs N en A.
- Adapter le règlement des zones A et N.

Plusieurs sont favorables avec réserves dont :

➤ Les services de l'État

Ils émettent un avis favorable sous stricte réserve de justifier les STECAL. Néanmoins l'avis est assorti

de recommandations afin d'améliorer la qualité juridique, la compréhension et la lisibilité du document.

Le PADD doit clarifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces pour le développement économique.

Bien que respectant les objectifs du SCoT, il est attendu que les OAP proposent des principes d'aménagement qualitatifs plus incitatifs à l'économie d'espace et à la densification urbaine. Cela afin de traduire les volontés affichées dans le PADD.

La justification des besoins demande à être précisée et justifiée.

Le zonage PPRi doit être superposé dans les documents graphiques.

Le règlement doit clarifier les dispositions en matière de protection des zones humides.

La commission d'enquête attire tout particulièrement l'attention sur les STECAL.

Il est reproché :

- De ne pas suffisamment détailler et justifier de la pertinence des STECAL.
- L'insuffisance de l'argumentaire sur les STECAL.
- La surdimension de certains secteurs.
- L'engagement à fournir les documents complémentaires ne suffit pas.

Il est demandé :

- Un volet spécifique dans le rapport de présentation pour justifier le caractère exceptionnel des STECAL comprenant la localisation, le descriptif précis des secteurs concernés.
- *Dans le souci de sécurisation juridique du PLUi, l'analyse devra être complétée en prenant également en compte les périmètres de réciprocité vis-à-vis des exploitations agricoles afin de préciser les possibilités de construction.¹*
- De justifier les autres secteurs non reconnus comme STECAL. (Nenr, Nep, Nv, NI, et Nls...)

Comment interprétez-vous ces avis ? Envisagez-vous d'y répondre ?

[Le dossier d'approbation va intégrer les remarques de forme et de fond.](#)

[Concernant plus précisément les modalités de gestion des extensions des constructions et des annexes en zone A et N, la communauté de communes s'est engagée lors de la CDPENAF à réduire de 30 à 20 m la distance maximale entre l'annexe et la construction principale.](#)

Concernant les STECAL , la commission d'enquête sollicite un document en annexe du mémoire en réponse, à rajouter dans le rapport de présentation, comme le demandent les services de l'État.

Réponse du maître d'ouvrage.

[Cette partie a fait l'objet d'un projet de rédaction. Il reste des points qui doivent faire l'objet d'un examen approfondi. Le projet de justification des STECAL est porté à la connaissance de la commission d'enquête.](#)

3. ETUDE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

3.1. Etude quantitative des observations.

¹ Annexe de l'avis de monsieur le Préfet de la Vendée.

La présente étude quantitative s'appuie sur les trois marqueurs suivants :

1°/ Le registre dématérialisé :

Il dénombre 5.140 téléchargements, et 229 visiteurs uniques.

C'est un total de 140 observations où contributions qui ont été déposées au cours de l'enquête, 42 ayant été déposées en ligne sur le registre et 98 par observations écrites et courriers déposés ou annexés sur les 11 registres papiers mis à la disposition dans les collectivités.

Une seule observation a été modérée.

Le graphique ci-après démontre le nombre de connections sur le dossier dématérialisé mis en ligne. Il est sans équivoque que l'intérêt pour le projet présenté est resté stable et peu actif sur les trois premiers mois, alors qu'il s'est cristallisé au cours des dernières semaines.



2°/ La fréquentation des permanences.

Se sont ainsi 229 personnes qui se sont présentées au cours des 23 permanences tenues au sein des collectivités de la Communauté de Communes durant le temps de l'enquête publique.

3°/ L'analyse par thème des observations par la commission d'enquête.

Ce sont au final 13 thèmes qui ont été retenus par la commission d'enquête afin de synthétiser les observations présentées par le public. Néanmoins il est régulièrement apparu que dans un même thème plusieurs pôles d'intérêt étaient identifiés.

Thématiques	Observations	Ratio
Contestation globale	8	4.60%
Sans objet	6	3.45%
Changement de destination	9	5.17%
'Dents creuses' avenir des villages	12	6.90%
Modification de zonage	45	25.86%
Zone humide	6	2.87%
Le règlement	6	3.45%
Divers	20	11.49%
OAP	40	22.99%
ICPE	4	2.30%
Sécurité	4	2.30%
Emplacements réservés	5	2.87%
STECAL	2	1.15%
Enveloppe urbaine	8	4.60%

En conclusion si les statistiques, extraites du registre dématérialisé, démontrent que l'intérêt du public a été notable, il s'avère qu'en comparaison de l'enjeu pour le territoire et une population estimée à 22.300 habitants sa participation n'a été que très modeste.

Dans son ensemble le projet de PLUi n'a été que très peu contesté ou remis en cause. Ce sont essentiellement les thématiques liées au zonage et aux OAP qui ont focalisé l'attention. A ce titre, il est à noter que la quasi-totalité des personnes qui sont intervenues étaient impactées à titre personnel

L'intérêt général, même s'il a été abordé dans la thématique de l'urbanisation des villages, ne semble pas avoir été la priorité au regard des contributions présentées à l'enquête publique.

3.2. Analyse des observations du public.

Comme indiqué ci-dessus, elles sont classées par thème et déclinées par commune.

L'avis des communes est également repris dans chaque sujet.

Chaque observation est identifiée par sa référence. Le porteur de projet peut se reporter aux observations dans leur intégralité.

3.2.1. Remise en cause du projet.

Rares sont les personnes qui remettent en cause tout le projet. En règle générale, quand un avis défavorable est émis il porte en général sur une problématique spécifique, voire personnelle et non sur la globalité du PLUi.

CH_01 et CH_02. M. Francis SANTAGNE et Mme DIGUER Catherine	<p>Ils estiment que le projet va à l'encontre de l'objectif affiché de limiter l'étalement urbain. Ils parlent de « <i>mesures cosmétiques</i> ».</p> <p>Ils déplorent que l'effort soit demandé aux particuliers en laissant les entreprises consommer de grands espaces.</p> <p>Ils critiquent l'emplacement retenu pour des équipements publics structurants. (EHPAD, groupe scolaire, ...) qui vont contribuer à étaler la commune.</p> <p>Ils affirment que le seul objectif au classement agricole de certaines parcelles est de favoriser l'implantation d'un parc éolien.</p> <p>« <i>La ville continue à s'étendre vers le Nord et vers le Sud, telle une pieuvre, contrairement à l'objectif de limiter l'étalement urbain, et vous n'y changez rien</i> »</p>
--	--

Réponse du maître d'ouvrage

La remarque ci-dessus concerne plus particulièrement la ville de Chantonay.

Précision d'ordre générale n°1 :

La réponse apportée par la communauté de communes vise à rappeler les modalités d'élaboration des règles du PLUi.

Il est rappelé que le PLUi résulte de réflexions traduites en premier lieu dans le PADD. Celui-ci spatialise le projet de territoire de la Communauté de Communes du Pays de Chantonay et se traduit par des efforts très importants de la maîtrise de la consommation foncière pour l'habitat comme pour le développement économique.

En outre, il doit être compatible avec les orientations du SCOT du Pays du Bocage Vendéen qui définit un cadre de développement où le Pays de Chantonay a un rôle à jouer.

D'autre part, le projet vise à conforter le tissu économique du Pays de Chantonay à travers une offre diversifiée tant en typologie de ZAE que de services aux entreprises. La consolidation de l'emploi sur le

territoire permet en conséquence de faciliter l'accueil des habitants et d'assurer une offre en équipements pour une population également diversifiée.

RD_3 RD_22 M. GERBAUD Arthur	Il est défavorable au projet du PLUI du Pays de Chantonnay, dans sa version actuelle et remet en cause la préférence donnée à l'habitat identifié comme destiné à changer de destination. Si l'objectif de la collectivité était de lutter contre l'étalement urbain, il aurait été plus judicieux et vertueux de permettre le comblement de quelques dents creuses dans ces espaces urbanisés. Le classement des enveloppes déjà urbanisées des grands villages en zone agricole (non justifié sur le plan législatif) est contestable tant juridiquement que moralement.
RD_19 LE THIEC	Il demande d'utiliser les friches industrielles avant de prendre d'autres terres.

Réponse du maître d'ouvrage.

Il n'est pas donné de préférence aux changements de destination. La Chambre d'Agriculture sur le thème demande d'ailleurs que d'avantage de changements de destination soient intégrés dans la production de logements pour réduire les besoins en logements nouveaux sous forme de consommation foncière. Les justifications concernant les modalités de prise en compte des changements de destination sont rappelées dans la pièce 2.6 du rapport de présentation page 76.

Précision d'ordre générale n°2 :

Devenir des dents creuses en zone agricole et naturelle

Les zones constructibles et à urbaniser pour l'habitat doivent traduire les orientations du PADD en termes d'objectifs chiffrés de production de nouveaux logements.

Ces objectifs chiffrés sont ambitieux au regard des évolutions récentes de la démographie de la CCPC, et de maîtrise de l'étalement urbain. Le PADD affiche également des objectifs qualitatifs en termes de traduction spatiale de ces objectifs parmi lesquels :

Axe 3 FAVORISER LA MISE EN OEUVRE DES CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA STRATEGIE TERRITORIALE

3.1 UNE AMELIORATION DE LA QUALITE ET DE LA VISIBILITE DES BOURGS PAR UN URBANISME INTEGRE

- *Rendre visible les bourgs au sein de leur enveloppe naturelle et selon leur capacité d'accueil,*
- *La cohérence entre l'armature territoriale et l'accueil des nouveaux logements. »*

Plus précisément, l'orientation relative à la cohérence entre l'armature urbaine et l'accueil de nouveaux logements contient les dispositions suivantes :

Extrait du PADD:

La cohérence entre l'armature territoriale et l'accueil des nouveaux logements

La production de logements neufs (hors changement de destination) s'effectue dans les agglomérations principales (bourgs des communes des pôles d'appui et des pôles de proximité et agglomération de Chantonay) et dans les bourgs secondaires.

L'armature urbaine du Pays de Chantonay se caractérise effectivement, de par l'histoire des communes, par la présence de communes associées, à Chantonay et à Bournezeau, qui sont des entités urbaines ayant une configuration de bourg et constituant des centralités de dimension plus restreinte ou bourgs secondaires. Il s'agit de Puybelliard, Saint-Marc-des-Prés, Saint Philbert-du-Pont-Charraut, Saint-Vincent-Puymaufrais.

Ces bourgs secondaires peuvent être confortés en y accueillant des logements nouveaux au sein de leur enveloppe urbaine et dans des extensions urbaines limitées... L'intégration des projets urbains dont ils font l'objet répond aux mêmes objectifs qualitatifs que ceux des bourgs principaux.

D'autre part, la lisibilité des qualités du territoire repose sur la maîtrise de l'évolution des autres formes d'urbanisation en dehors des bourgs :

- autres écarts, hameaux, constructions isolées : seules les constructions existantes à usage d'habitation pourront s'étendre et disposer d'annexes nouvelles à condition de s'insérer dans le paysage naturel ou agricole
- le patrimoine bâti inventorié pourra changer de destination.

Le recentrage de la production de logements neufs dans et en continuité de ces bourgs est justifié par :

- la volonté d'assurer un développement démographique en cohérence avec le PADD et le SCOT ;
- le respect des équilibres quantitatifs affichés dans le PADD entre renouvellement urbain et extensions.

Cette disposition répond donc à la nécessité de rapprocher les habitants des équipements, services et emplois présents dans les bourgs.

Cette orientation répond pleinement aux enjeux de maîtrise des besoins en déplacements consommateurs d'énergies fossiles en conformité avec le cadre législatif.

Cette orientation a donc justifié le « dézonage » d'espaces antérieurement constructibles pour l'habitat dans les documents d'urbanisme communaux existants et situés hors des bourgs principaux et secondaires.

Ce dézonage est contesté dans plusieurs demandes individuelles.

D'autres demandes individuelles souhaitent la constructibilité de parcelles en dehors des bourgs principaux et des bourgs secondaires.

Dans les secteurs « dézonés » et dans d'autres ensembles bâtis situés en dehors des bourgs principaux et secondaires, on relève la présence de parcelles non bâties en dents creuses, à priori sans usage et par ailleurs sans enjeux agricoles.

Dans ces secteurs non constructibles, on trouve des entités où le tissu pavillonnaire s'affirme généralement sous forme d'urbanisation linéaire.

Le « dézonage » abouti au classement en zone A ou N de ces ensembles bâtis. Certaines demandes individuelles contestent ce classement considérant que la vocation générique des zones A et N ne traduit pas l'occupation du sol dominante de ces secteurs.

Les zonages A ou N ont été retenus « par défaut » sur les ensembles bâtis hors des bourgs principaux et secondaires, considérant que les dispositions du code de l'urbanisme ne permettent pas d'envisager un zonage spécifique. En effet, la loi ALUR proscrit le « pastillage » et n'admet que des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée » (STECAL).

En conséquence, les demandes individuelles formulées pour la thématique 3.2.1 n'ont pas été des demandes concernant le zonage d'un secteur ou d'une parcelle mais ont été des critiques ou remises en cause de certains objectifs qui n'ont pas amené de formulation de demandes réelles. Ces remarques trouvent leur réponse dans la précision d'ordre général n°1 et n°2. Les demandes individuelles formulées pour la thématique 3.2.2 ont toutes été refusées et n'appellent pas de concertation plus importante avec la communauté de communes ou les communes concernées.

3.2.2. Demandes de boucher les dents creuses dans les villages et avenir des villages

Plusieurs observations et notamment celle de M. Arthur Gerbaud (RD_03) souhaiteraient un reclassement des villages (en A) en zone urbaine ; celui-ci indique que plusieurs recours ont lieu auprès du Tribunal Administratif de Nantes concernant le PLU de Chantonay pour la constructibilité des villages. Celui-ci n'a pas encore statué.

Le PLUi de Pouzauges est également en cours d'élaboration, pourtant la constructibilité de certains villages est maintenue. La commission d'enquête se demande, alors que ces territoires sont très proches géographiquement, et font partie du même SCoT, comment peut-on expliquer ces différences ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf Précision d'ordre générale n°2 :

Il se doit d'être rapporté que dans le présent contexte, pour la majorité des personnes rencontrées, l'engagement conduit en vue de lutter contre l'étalement urbain et la consommation excessive d'espaces agricoles et naturels est appréhendé comme une mesure qui conduira inéluctablement vers la mort annoncée des villages et la désertification en territoire rural.

Peut-on craindre cette « mort annoncée des villages » ? Quelles actions sont prévues pour lutter contre la désertification rurale ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Précision d'ordre générale n°3 :

La collectivité est totalement soucieuse de la vitalité des bourgs comme des « villages ». En effet, le règlement du PLUi prévoit que pour toutes les habitations existantes non liées aux exploitations agricoles en zone A ou N, des possibilités d'extension et de création de nouvelle annexe soient possibles.

En outre, un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé et permet aussi par ce biais d'accueillir de nouveaux logements.

Enfin, c'est particulièrement dans ces zones A et N que l'on trouve de grands terrains autour des habitations existantes.

Pour mémoire, les axes du PADD visent un territoire attractif et dynamique (patrimoine, paysage, activités économiques, services et équipements dont mobilité, habitat diversifié).

De nombreuses personnes ont déposé des demandes individuelles : **les avis proposés s'appuient sur motivés par les précisions d'ordre général.**

- **Commune de Bournezeau.**

<p>BZ_07 M. JAULIN Vincent</p>	<p>Demande à laisser constructibles les parcelles . Actuellement zoné Nhc</p>	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

La Croisée de La Boule

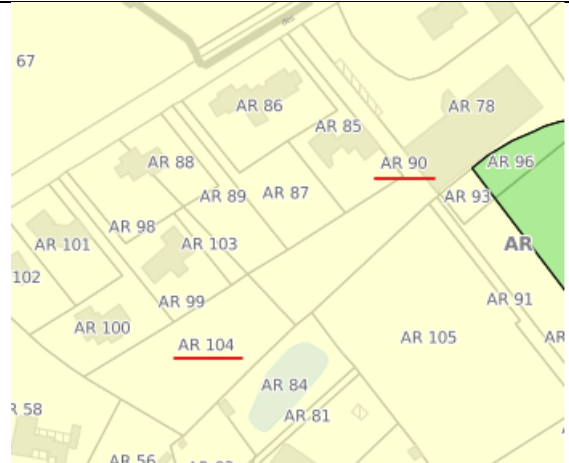
Proposition d'avis défavorable

<p>BZ_5 M.BORDAGE René</p>	<p>Il s'interroge sur le fait d'interdire les constructions dans les dents creuses, alors que de nouveaux lotissement sont programmés dans les périphéries des agglomérations, empiétant sur les terres agricoles.</p>
<p>BZ_6 " Signature illisible "</p>	<p>Demande pourquoi ne pas classer les dents creuses des villages en zone U, alors que certaines parcelles sont inutilisables pour l'agriculture.</p>

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

- **Commune de Chantonnay**


<p>CC_17</p> <p>M. DELCOURT Bernard</p>	<p>Parcelle AR104 & AR90</p> <p>Il estime que ces deux parcelles doivent être considérées comme des dents creuses et ne comprend pas qu'elles ne soient pas identifiées comme constructibles alors qu'elles l'étaient en 2016.</p>	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Rue des Barettes hors agglomération entre la route de Saint Hilaire et la route de Saint Martin.

Proposition d'avis défavorable

- **Commune de Sainte Cécile.**

<p>SC_04</p> <p>M. MARCELLIER Louis Marie</p>	<p>Parcelles ZV 106, 107, 108 et 109</p> <p>Demande la constructibilité de ses parcelles.</p>	
---	---	---

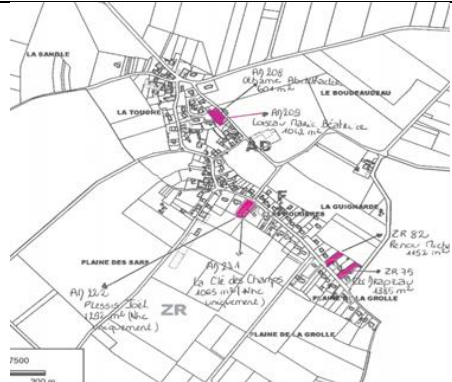
Réponse du maître d'ouvrage :

Le Tail

Proposition d'avis défavorable

- **Commune de Saint Germain de Prinçay.**


<p>Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Prinçay (Le 03 Juin 2019)</p>	<p>Avoir la possibilité de combler « les dents creuses » dans les villages qui sont actuellement urbanisables et qui ne servent pas au milieu agricole. (Avec pour exemple un terrain enclavé entre deux habitations au village de la Touche actuellement classé en zone U de notre PLU) afin de permettre ainsi une densification de ces zones.</p>
---	--

<p>SGP_05 "Non identifié"</p> <p>SGP_11 M. CHASSERIEAU Daniel (Maire de la Commune)</p>	<p>Il est identifié plusieurs dents creuses dans les villages de La Touche et de la Sangle .</p> <p>Demande de combler les dents creuses dans les villages notamment de La Plaine et de La Touche (Actuellement zonage A)</p>	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

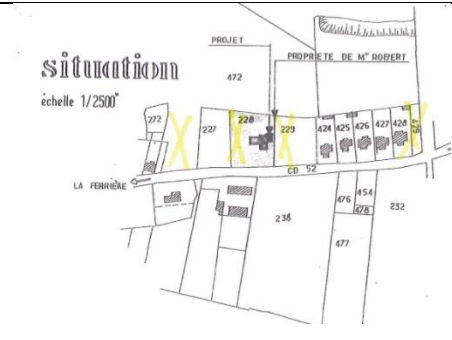
- **Commune de Saint Hilaire le Vouhis .**

<p>Délibération du Conseil Municipal de Saint Hilaire le Vouhis (Le 15 Juillet 2019)</p>	<p>Permettre la constructibilité d'une dent creuse au lieu-dit La Garenne</p>	
---	---	---

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

- **Commune de Saint Martin des Noyers.**

<p>SMN_01 Plusieurs propriétaires à la Garmitière</p>	<p>Demandant de boucher les dents creuses afin de densifier l'habitat. Parcelles AM 26-28-29-35</p>	
---	---	--


Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

3.2.3. Demandes de modification de zonage

Les demandes portent essentiellement sur le positionnement en zone A de nombreuses surfaces initialement constructibles. La notion zone Agricole est souvent mal comprise, le public l'associant systématiquement à une exploitation agricole.

- **Commune de Bournezeau.**

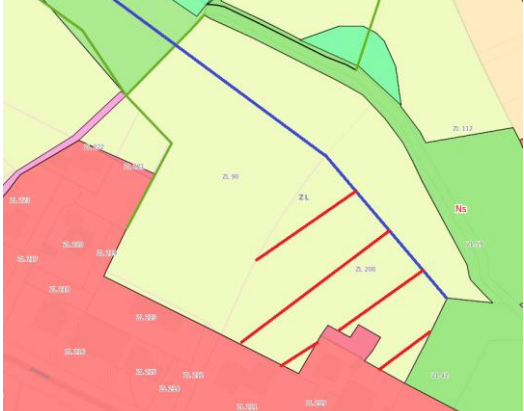
<p>RD_15 BARREAU Christiane.</p>	<p>Ils ont choisi cet emplacement, car éloigné des lotissements. Ils demandent un recul de 15 m de la zone 2AUh. Demande limitée au droit de la parcelle. Parcelles OE 212 et 217.</p>	
--	--	--

Envisagez-vous de modifier le tracé de ce secteur 2AUh ?

Réponse du maître d'ouvrage.

La zone 2AUh nécessite une ouverture à l'urbanisation et ne signifie pas que le terrain sera construit demain.

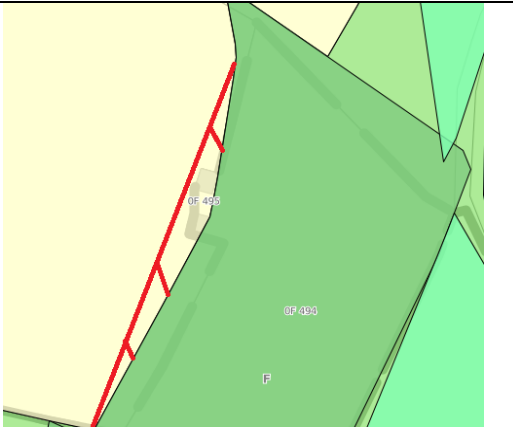
Cette demande fera l'objet d'un examen approfondi.

<p>BZ_03 GUILBAUD Michel</p>	<p>Parcelle ZL 208 et non A 946. Figure dans la zone d'assainissement collectif Demande à redevenir constructible. En bleu l'ancienne limite de la zone 2AU Hachuré rouge la parcelle en question.</p>	
--------------------------------------	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

Cf Précision d'ordre générale n°5 ci-après sur l'enveloppe urbaine


<p>BZ_04 ESGONNIERE Louis</p>	<p>Secteur du Thiboeuf. 2 choses sont demandées : 1 – inclure les bâtiments dans la zone N. (F495) Zone hachurée en rouge. 2 choisir un zonage permettant des activités touristiques comme la Corbe ou le Chêne Bertin, soit Ntp (STECAL)</p>	
---------------------------------------	--	--

Pensez-vous donner suite à ces demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis favorable

Ancienne maison du gardien liée à un parc avec ensemble bâti d'intérêt patrimonial à vocation touristique, à mettre en Ntp

<p>BZ_01 Famille GRIMBARD</p>	<p>Demande à revenir en Nhc. Zoné A au PLU actuel</p>	
-----------------------------------	--	---

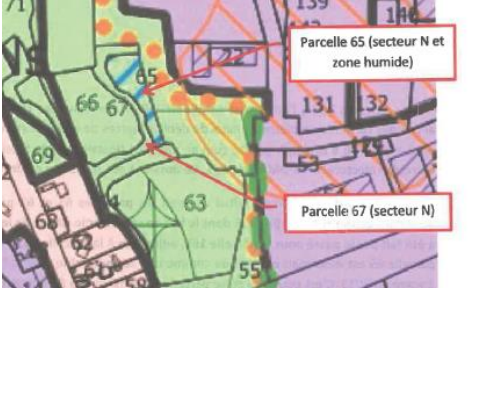
Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

Cf précisions d'ordre générale n°1 et 2

La Noue Libaud

- **Commune de Chantonay**

<p>CC_03 Entreprise Charrier TP</p>	<p>L'entreprise utilise cette ancienne carrière appartenant à M. Barillé en tant que ISDI. Les parcelles 65 et 66 faisaient partie de leur autorisation préfectorale 18 DRCTAJ/1-591 . Au dernier PLU la parcelle 65 a été classée en zone humide (fond de carrière) et ne peut plus être comblée. L'entreprise demande à ce que la parcelle 65, ne soit plus classée zone humide.</p>	
---	---	--



Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

La demande d'extension de la zone Ns, qui concerne les parcelles 65 et 67 (et non 66), n'est pas recevable car elle n'est pas conforme à l'autorisation d'exploiter. Cette évolution reprend celle qui a été affichée dans le PLU révisé de Chantonnay.

Le PLU n'a pas à modifier l'inventaire des zones humides.

CC_07 M. DAVID Mickaël	Parcelle WE13 Le Fuiteau à CHANTONNAY Conteste le nouveau zonage concernant sa parcelle .	
----------------------------------	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

Cf Précisions d'ordre général n°1 et 2


CC_16 GAEC La Hulette	Parcelle YH15, 16,17,18,19,20,22,24,25,2 et YB18 soient réintégrées dans un zonage A et non en zone naturelle	
------------------------------	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :


Proposition d'avis défavorable

Ce secteur des rives du Lay cumule des enjeux environnementaux : zone inondable, zone humide. Et il s'inscrit dans la trame bleue du PLUi.


Le zonage N ne remet pas en cause le caractère cultivable des parcelles.

<p>CHA07 M. Thierry CARCAUD</p>	<p>Demande la constructibilité de la parcelle AE 4 (Bel-Air la Grolle)</p>	
---	--	---


Réponse du maître d'ouvrage :
Proposition d'avis défavorable

<p>CHA08 M. Jean-Yves FORT</p>	<p>Souhaite diviser sa parcelle AR 23 aujourd'hui classée en A pour construction de maison. Non exploitable par un agriculteur</p>	
------------------------------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :
Proposition d'avis défavorable
Rue des Barettes hors agglomération entre la route de Saint Hilaire et la route de Saint Martin.

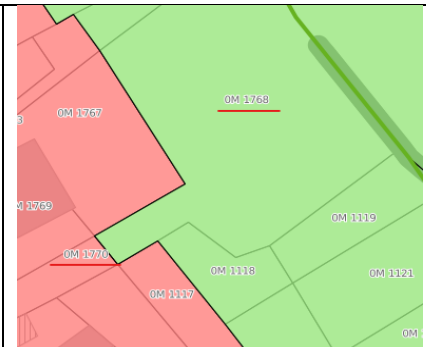
<p>CHA10 M.et Mme GRIMAUD</p>	<p>Souhaitent rendre constructible une partie de la parcelle BC 18 et créer un chemin d'accès qui desservirait également un projet de construction dans la parcelle BC 16</p>	
---------------------------------------	---	---

Réponse du maître d'ouvrage.
Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi.

<p>CHA11 Les propriétaires concernés par la zone Nj, MM DALLEMAGNE, MARIN, MOISSON, LEGLAT, PAILLERAU, VILLAIN</p>	<p>A Saint Mars des prés, près de la rue de la Petite Plaine. Demandent à reclasser leurs « fonds de jardin » en zone U, tel que c'est le cas à Chantonnay ou St Philbert</p>	
---	--	---

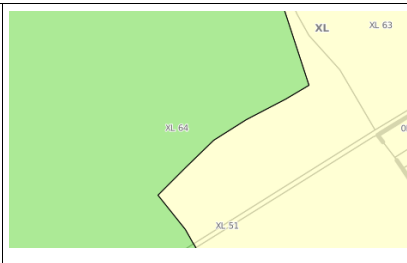

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi en vue de son éventuelle transformation en Uj.

<p>CC_10 Mme REAU Séverine</p>	<p>Parcelles OM 1768 et OM 1770 Conteste le zonage NJ de la parcelle 1768 et demande son retour en UV comme sa parcelle 1770</p>	
---	--	--


Réponse du maître d'ouvrage.

*Proposition d'avis défavorable
Cf Précisions d'ordre général n°1 et 2*

<p>CH 12 M. SCHWAB</p>	<p>XL64 (Puysault), sortir la réserve de substitution de la zone N</p>	
	<p>XP3 au Puysault sortir une partie de la parcelle de la zone N pour extension bâtiment agricole</p>	

Réponse du maître d'ouvrage.

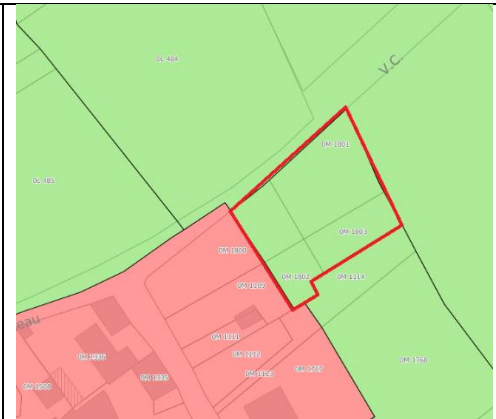
Proposition d'avis favorable

<p>CC_02 Mme HERMOUET Nathalie</p>	<p>Parcelles OK509, OK510, OK511 et OK679 Saint Vincent de Puymaufrais.</p> <p>Demande à ce que ses parcelles deviennent constructibles.</p>	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

Cf Précisions d'ordre général n°1 et 2


<p>CH_16 Mme CHABOT Yvette</p>	<p>Demande que les parcelles M 1800, 1801, 1802 et 1803 redeviennent constructibles dans leur ensemble comme avant le PLU de 2018.</p>	
--	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

Cf Précisions d'ordre général n°1 et 2

Rue de la Forge à St Mars des Prés ; reprise du PLU révisé de Chantonnay

<p>RD_23 M. BRIEAU Marc</p>	<p>Aimerait savoir si les parcelles XW 39 et 46 (Commune de CHANTONNAY) peuvent passer en zone constructible.</p>	
---------------------------------	---	--

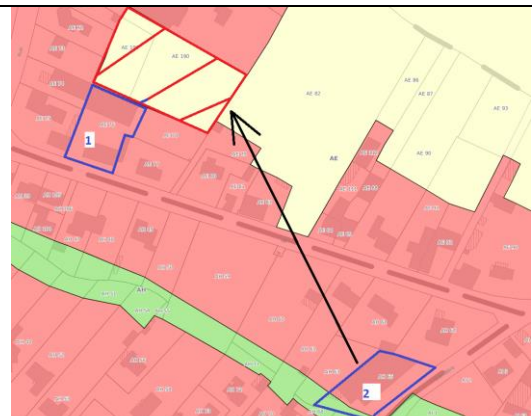
Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

Cf Précisions d'ordre général n°1 et 2

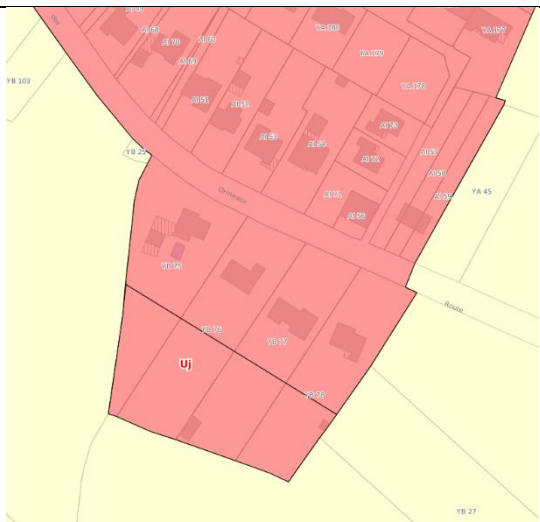
Le Grand Riadet

• **Commune de Saint Martin des Noyers.**

<p>SMN_05 M. Ludovic RIPAUD. Commune de Saint Martin des Noyers (délibération du 25 juillet 2019)</p>	<p>Afin de regrouper les 2 sites de l'entreprise, demande un nouveau zonage sur les parcelles AD 190 et 191. La mécanique (site 2) pourrait rejoindre la carrosserie (site 1) La commune suggère un zonage Uxd</p>	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette demande a été étudiée avec la commune et la communauté de communes. La commune a proposé une délimitation dans sa délibération. Cette délimitation sera retenue et sera classée en Uxd.

<p>RD_26 M. BLAIS Claude</p>	<p>Demande que soit supprimé le zonage Uj soit supprimé pour la parcelle YB77</p>	
----------------------------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :

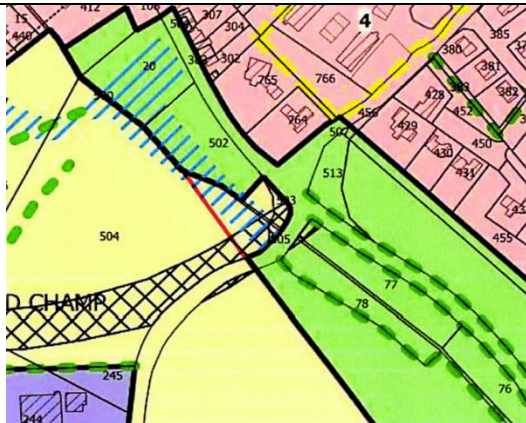
Proposition d'avis défavorable

Le secteur Uj :

Cf rapport de présentation (pièce 2.9)

« Sa délimitation repose également sur un principe concernant la gestion des fonds de parcelles bâties situées à sa périphérie. Il est retenu de maîtriser la densité d'urbanisation sur les transitions urbain/agricole et urbain/naturel afin de gérer l'intégration paysagère des agglomérations et de maintenir une certaine perméabilité écologique. De plus, ces fonds de parcelles ne sont pas considérés comme gisements fonciers. Pour ce faire, il ne sera pas possible de procéder à des divisions parcellaires de type « bimby » sur les parcelles profondes situées en limite des enveloppes urbaines : il est retenu de maintenir la possibilité de construire (extensions, annexes) sur une profondeur de 20 m au-delà de la construction existante. Au-delà de cette bande de 20 m, le reste de l'unité foncière ou du fond de jardin pourra cependant accueillir des constructions annexes et éventuellement un assainissement individuel. Ces fonds de jardins seront classés en Uj. »

- **Commune de Saint Prouant.**


Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Prouant (28 mai 2019)	Rond-point de Monsireigne, mettre la zone N au droit.	
--	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis favorable

En cohérence avec la délimitation de la zone humide.

- **Commune de Saint Germain de Prinçay.**


SGP_01 M. et Mme MAZOUÉ	Demande de réintégrer les parcelles ZO 85 et ZO 43 en zone 1AU comme elles l'étaient initialement	
-------------------------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

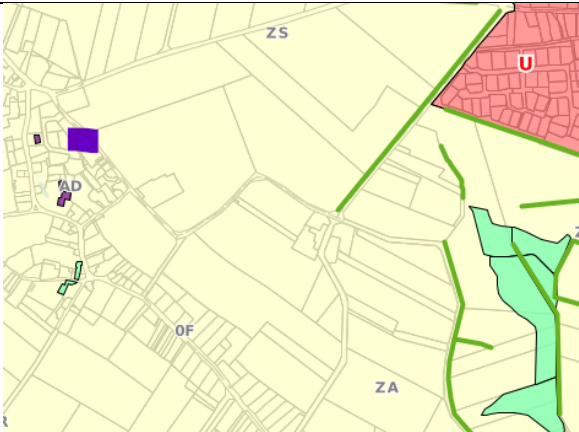
Précision d'ordre général n°4 :

Les zones AU ont été dimensionnées à l'appui des orientations définies dans le PADD pour l'accueil de l'habitat et en réponse aux orientations en termes d'économie du foncier. Il n'est donc pas envisageable d'étendre la zone AU.

<p>SGP_10</p> <p>M. VINCENTEAU Yann</p>	<p>Parcelles AB 233 et 234</p> <p>Demande de modification de zonage Nj pour ce qui concerne les parcelles dont il est propriétaire avec son père .</p>	
---	---	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

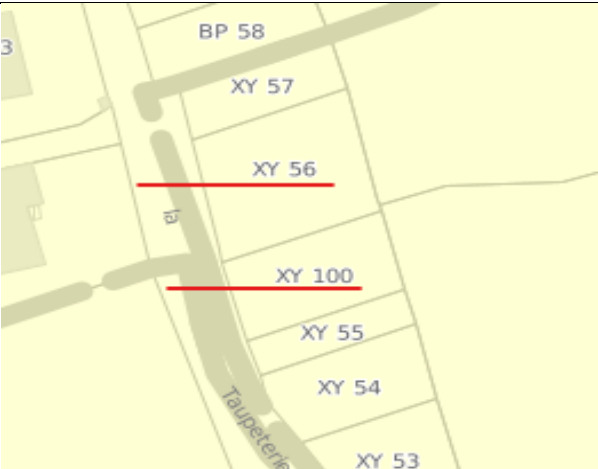
<p>SGP_02</p> <p>M. OTHMANE</p>	<p>Déplore le déclassement en zone A de ces parcelles</p> <p><i>(Parcelles situées dans le village de la Touche en zone A, à l'Est de la commune et identifiées par le carré mauve)</i></p>	
---------------------------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

Cf Précision d'ordre général n°2

• **Commune de Chantonay**

<p>CC_03</p> <p>M et Mme PASQUEREAU</p>	<p>Parcelles n° XY56 et XY100</p> <p>Demandent (depuis le PLU de 2015) et dossier à l'appui une dérogation pour rendre constructible leurs parcelles en zonage A.</p>	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :
Proposition d'avis défavorable
Cf Précision d'ordre général n°1 et 2

La Tabarière - extension

<p>CC_04 M. ROGER</p>	<p>Parcelle n° OD 490 Le Moulin Neuf</p> <p>En vue de réhabiliter l'activité du camping, il sollicite l'extension du zonage Nt pour la totalité de la parcelle 490, dont la partie nord est exclue. (Elle est actuellement en N et était en Nr dans le précédent PLU).</p>	
---------------------------	---	--

Réponse du maître d'ouvrage.

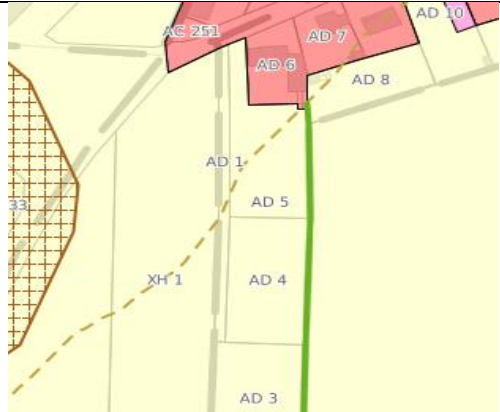
S'inscrit dans le périmètre de protection sensible de la retenue de l'Angle Guignard, dont l'enquête publique est en cours.

Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi.

<p>CC_05 M. GARNIER Jean-Claude</p>	<p>Parcelle n° ZE 38 1/ Retour des 4 principaux villages de Chantonnay en zone Uv comme dans le PLU de 2005. 2/ Retour de la parcelle ZE38 (village de Vilde) pour une surface de 600 m² en zone Uv afin de pouvoir réaliser un projet personnel.</p>	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :
Proposition d'avis défavorable
Cf Précision d'ordre général n°1, 2 et 3

Vildé – extension ; recours contentieux sur PLU de Chantonnay

<p>CC_12</p> <p>Mme BOURDET Marie Bernard</p>	<p>Parcelles AD5 et AD1 – Puybelliard</p> <p>Conteste le zonage actuel des parcelles AD1 et AD5</p>	
---	---	--


Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

Cf Précision d'ordre général n°1 et 2

Puybelliard - extension

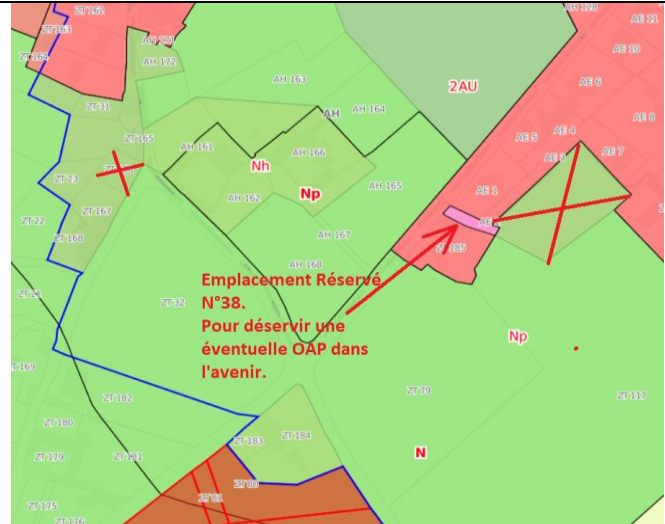
- **Commune de Sainte Cécile**

<p>RD_16</p> <p>M. et Mme LECHAIGNE Thomas Gilbert Aurore</p>	<p>Parcelles YB 94 et 97 habitation implantée principalement sur la zone Nh (ancien PLU), constructible, mais également une partie sur la zone N, non constructible. Demande d'étendre la zone Nh sur l'intégralité des parcelles 94 et 97.</p>	
---	--	---

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis favorable

Erreur de zonage à rectifier – zonage N avec possibilités d'évolution et d'extension

<p>RD_37-38-39 May PRATE</p>	<p>Demande que les parcelles ZT 166 et ZT 117 restent constructibles En hachuré, la parcelle ZT 166 et la partie actuellement constructible de la ZT 117</p>	
----------------------------------	---	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

Garder l'emplacement réservé pour ne pas enclaver la ZT 117

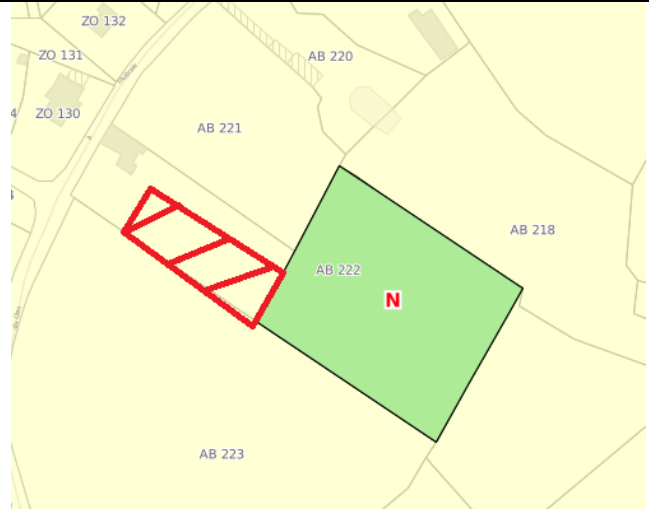
<p>RD 4, 5, 10, 27 A. DEKERT & B. ROZYCKI</p>	<p>Demandent que leur parcelle devienne constructible. La présence d'une ICPE agricole à proximité pose un problème. Ils contestent le zonage A du secteur. Le hameau a un certain cachet et demande à être protégé.</p>
---	---

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

Le hameau ne justifie pas suffisamment d'intérêt patrimonial pour être classé en Np.

- **Commune de Saint Vincent Sterlanges.**

<p>SVS_05 M. LOISEAU Gabriel</p>	<p>Sur la parcelle AB 222, étendre la zone N vers le Nord Est. Ce secteur correspond à une zone de remblais.</p>	
--------------------------------------	---	--

Proposition d'avis favorable

3.2.4. Demandes de modification des périmètres de l'enveloppe urbaine.

Les demandes de modification du tracé de l'enveloppe urbaine, dans le cadre de la présente enquête publique, sont présentées par des particuliers mais également par les collectivités dans le cadre des réserves émises à l'occasion des avis délibérés des conseils municipaux des communes du Pays de Chantonay. La DDTM dans son avis estime également que certaines OAP en extension urbaine (OAP 12 à Chantonay, OAP 4 à St Germain le Prinçay, OAP 4 à Ste Cécile) sont à reconsidérer.

Les contributions présentées dans le cadre de cette thématique démontrent que plusieurs tracés semblent être de nature à prêter à interprétation, voir à contestation et à ce titre demandent à être explicités.

Le tracé est parfois compliqué, avec des créneaux et de quasi-enclaves.

A ce titre la commission d'enquête sollicite du porteur de projet :

De rappeler brièvement la méthodologie et les marqueurs retenus dans la stratégie qui a conduit à déterminer la délimitation des périmètres de l'enveloppe urbaine.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf Précisions d'ordre général n°2 et 3

Précisions d'ordre générale n°5 :

« PROCESSUS D'IDENTIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

L'enveloppe urbaine, selon le SCoT du Pays du Bocage Vendéen correspond à « une délimitation, une ligne continue, qui contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s), formant un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne les centres bourgs ainsi qu'exceptionnellement, les villages importants constituant ou pouvant constituer une deuxième centralité au sein d'une même commune, qui seuls ont vocation à se développer. ».

La délimitation des enveloppes urbaines résulte d'un premier repérage mené avec l'EPF pour les communes du Pays de Chantonay, avant l'arrivée de Saint Martin des Noyers et de Sainte Cécile, pour lesquelles l'identification a été menée dans le cadre de la mission PLUi.

Elle comprend les agglomérations principales et les « villages » qui correspondent aux anciennes communes associées ou déléguées de Chantonay : Puybelliard, Saint Philbert du Pont Charrault, Saint Mars des Prés et de Bournezeau : Saint Vincent Puymaufrais. Elle est destinée à être classée en zone U au règlement graphique.

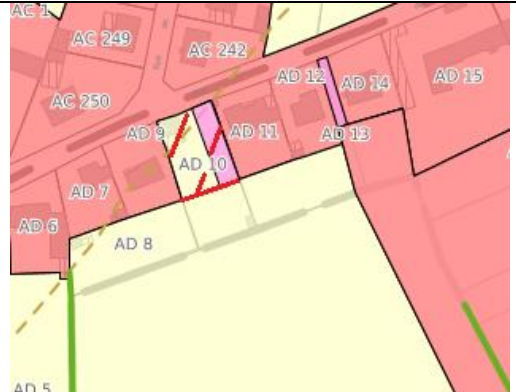
Seuls ces secteurs peuvent recevoir des constructions nouvelles au sein de leur enveloppe urbaine et en extension de celle-ci. Ce choix répond en particulier à la volonté du PADD d'améliorer la qualité et la visibilité des bourgs.

La définition de l'enveloppe urbaine intègre les continuums bâtis depuis les centralités des agglomérations et répond à la nécessité de ne pas favoriser l'étalement urbain le long des voies, quel que soit leur niveau de desserte en eau, électricité et assainissement. »

De répondre individuellement aux observations présentées au cours de l'enquête et synthétisées ci-après :

(Dans les demandes individuelles qui suivent les secteurs dont il est demandé la réintégration dans l'enveloppe urbaine sont hachurés)

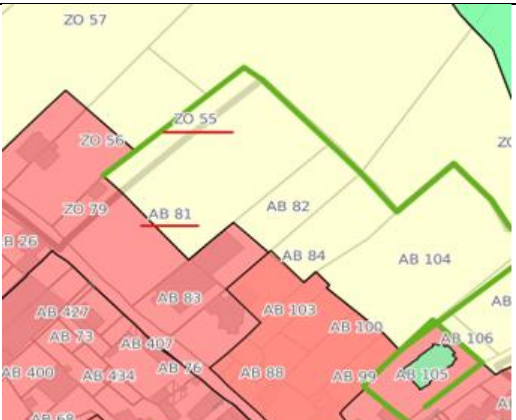
- **Commune de Chantonnay.**

<p>CC_11</p> <p>M. AVRIL Claude</p>	<p>Parcelles AD10 – Puybelliard</p> <p>Demande à ce que sa parcelle intègre l'enveloppe urbaine et pose la question "Pourquoi préempter 247m² pour une sortie rue des Tilleuls qui n'a pas lieu d'être et accidentogène "</p>	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis favorable avec maintien de l'emplacement réservé pour préserver l'accès aux arrières.

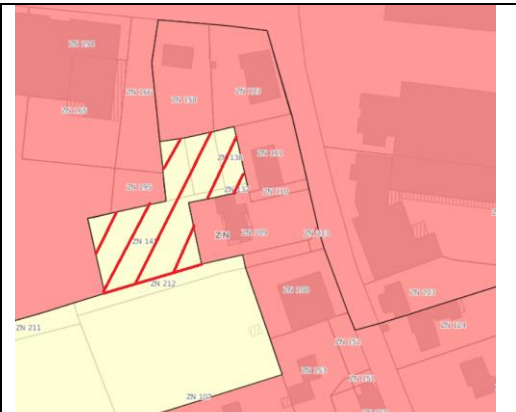
- **Commune de Saint Germain de Princay**

<p>SGP_07 M.PRILLAT D.</p> <p>SGP_08 Mrs MERLET Germain et Jean</p>	<p>Parcelles AB81 et ZO 55</p> <p>Demandent d'intégrer dans l'enveloppe urbaine les parcelles AB81 et ZO 55 en s'alignant sur les parcelles voisines 82, 84 et 56.</p>	
---	--	---

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis favorable

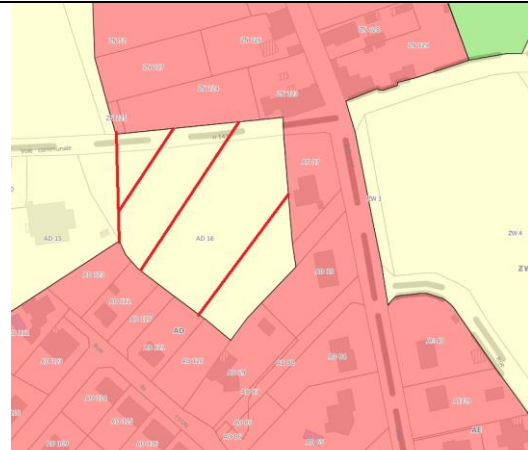
- **Commune de Saint Martin des Noyers.**

<p>Demande de la commune de Saint Martin des Noyers, dans son avis</p>	<p>Dans le secteur des Fours, réintégrer les parcelles ZN 138, ZN 159 et ZN 141 dans l'enveloppe urbaine.</p>	
---	---	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis favorable uniquement pour les parcelles 138 et 159 considérant que ce sont les fonds de jardin.

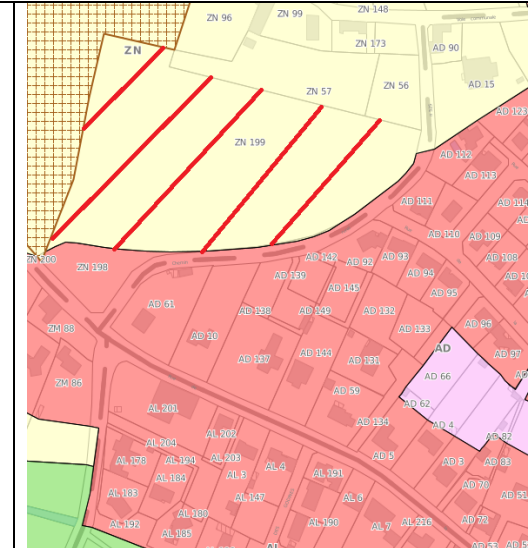
Avis défavorable pour la parcelle 141 qui risque d'accueillir un nouveau logement en limite de la zone d'activité.

<p>SMN_07 indivision COSSARD CALLEAU</p>	<p>Demandent que la parcelle AD 16 soit incluse à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Elle est entourée de constructions et raccordée à tous les réseaux</p>	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

Cf Précisions d'ordre général n°4 et 5

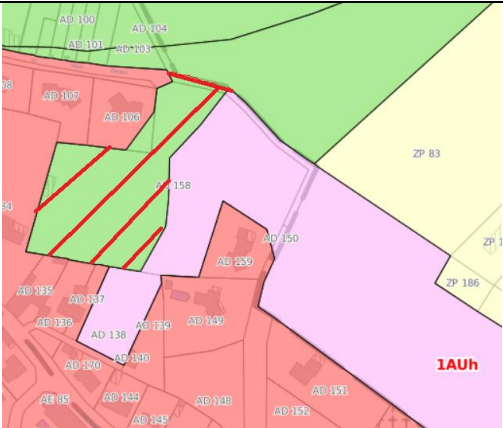
<p>SMN_06 M. COSSAIS Cyrille</p>	<p>Demande que sa parcelle ZN 199 soit incluse dans l'enveloppe urbaine. Actuellement elle est zonée Ai</p>	
--	---	---

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

Cf Précisions d'ordre général n°4 et 5

- **Commune de Saint Cécile.**

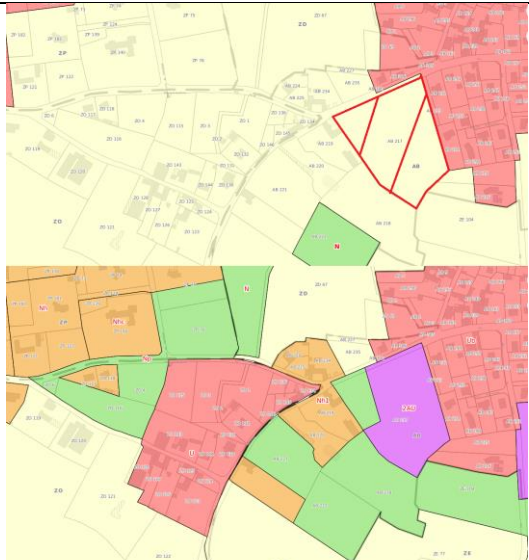
SMN_03 RD_08 RD_11 RD_14 Indivision GABORIAU	Dans le secteur NE du bourg, intégrer la parcelle AD158 dans l'enveloppe urbaine. Contestent l'existence de la zone humide.	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

L'inventaire des zones humides ne peut être contesté à ce stade.

- **Commune de Saint Vincent Sterlanges**

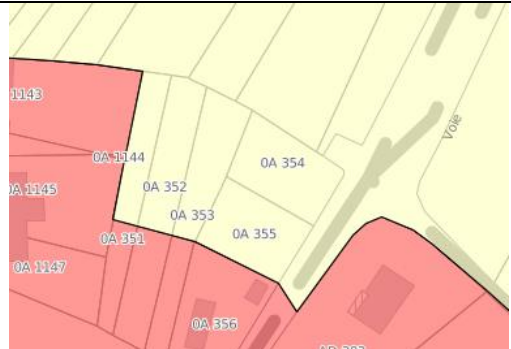
SVS_06 M. JOUTEAU Michel Marie	Demande que la parcelle AB 217 reste constructible. Le zonage de ce secteur a beaucoup évolué. En haut le projet de PLUi. En bas l'actuel PLU. La parcelle est hachurée en rouge.	
--------------------------------------	---	---

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis défavorable

Cf Précisions d'ordre général n°4 et 5

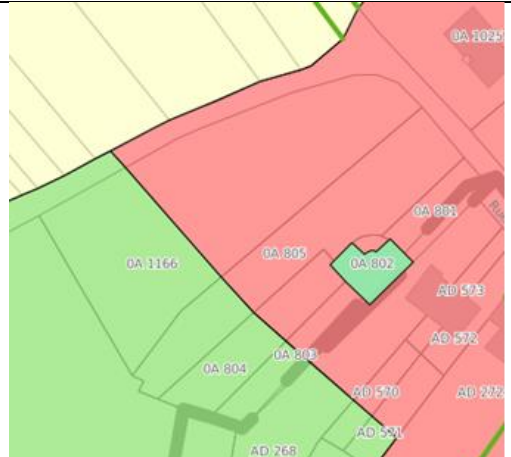
- **Commune de Sigournais**

<p>SIG_05 M. GUEDON La commune de Sigournais appuie cette demande</p>	<p>Fief de la Gasse, parcelles 354 et 355</p> <p>Il demande la constructibilité de ses parcelles qui étaient préalablement constructibles. Ses parcelles ne peuvent être exploitées par un agriculteur.</p>	
--	---	--

Réponse du maître d'ouvrage.

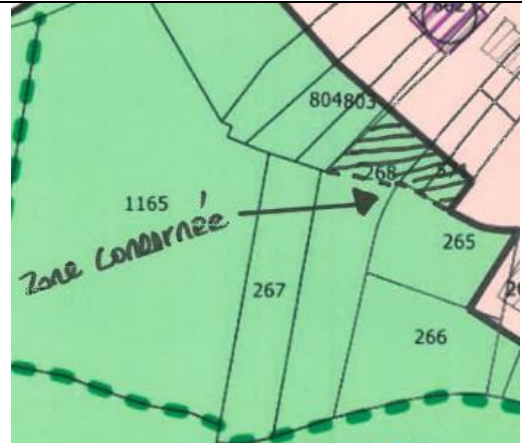
Proposition d'avis défavorable

Cf Précisions d'ordre général n°4 et 5

<p>CC_14</p> <p>M. et Mme COULAIS David et Isabelle</p>	<p>Parcelle OA 1166</p> <p>Conteste la modification de zonage d'une partie de sa parcelle qui impacte le permis d'aménager (2 lots) obtenu au printemps 2019. Il évoque une inégalité entre les traitements car la parcelle AD135 alors inconstructible l'est devenue.</p>	
---	--	---

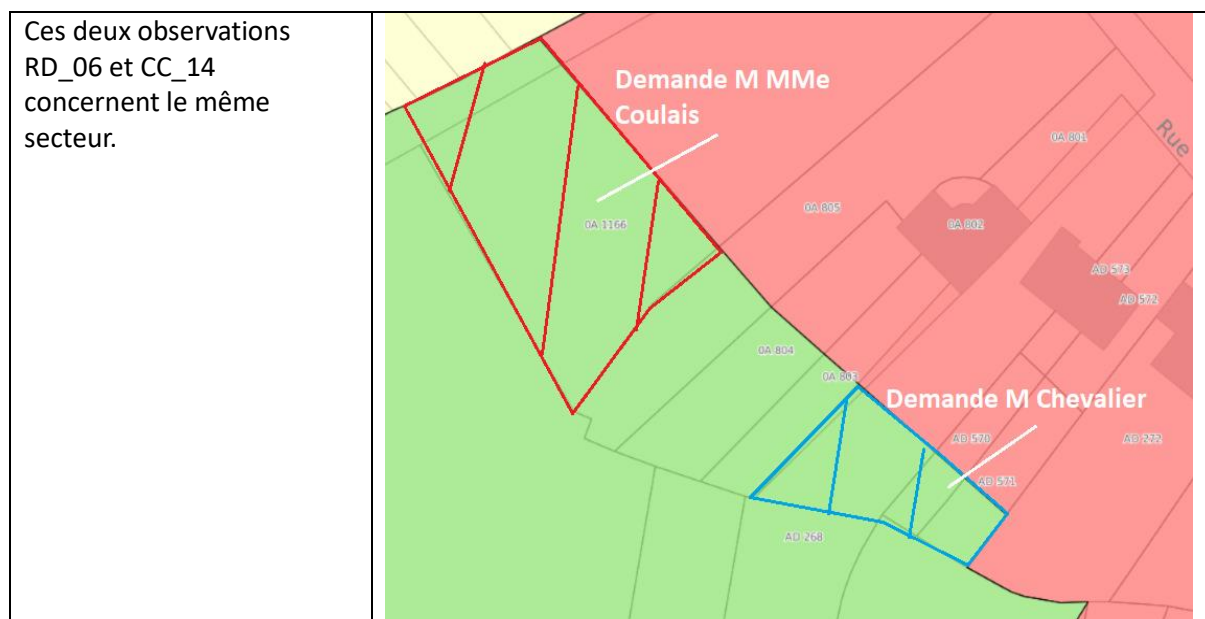
Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis favorable

<p>RD 6 M. CHEVALIER Didier</p>	<p>Demande que les parcelles AD 570 571 572 573 et 268 (en partie) redeviennent constructibles comme sur la carte communale.</p>	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis favorable au classement en Uj



Voir ci-dessus

3.2.5. Demandes de modification des périmètres de centralité.


- **Commune de SAINT HILAIRE LE VOUHIS**

<p>Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Saint Hilaire le Vouhis (15 Juillet 2019)</p>	<p>Rue de la Frérie à St Hilaire le Vouhis, élargir le périmètre de la centralité jusqu'au foyer des jeunes et la salle des fêtes. (Le nouveau périmètre sollicité est surligné en rouge)</p>	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis favorable

- **Commune de SAINT PROUANT .**

Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Prouant (28 Mai 2019)	Demande de modification des limites du périmètre du nouveau cœur de bourg et matérialisation d'un secteur de projet en attente d'un aménagement global (L.151-41 du Code de l'Urbanisme).	
--	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis favorable

3.2.6. Demandes concernant les OAP.

Mis à part les points particuliers soulevés par les propriétaires des parcelles impactées par les OAP, la commission d'enquête s'interroge sur un point soulevé à plusieurs reprises au cours de l'enquête : lors de la "ballade sur OAP", il leur avait été assuré qu'il n'y aurait pas d'habitations R+1 construites. Or, le règlement indique bien qu'en zone 1AUh, des bâtiments R+2 + combles ou Attique (soit pas plus de 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) peuvent être construits. La commission estime que le descriptif des OAP est trop vague et ne permet pas de donner l'assurance aux riverains que des bâtiments tels que le permettrait le règlement ne soient construits.

Pourriez-vous clairement indiquer si de telles constructions sont possibles dans les OAP ?

Réponse du maître d'ouvrage.

La règle de hauteur est un maximum dans l'article 1 du règlement. Rien n'oblige à aller à ce maximum. Cette règle permet une mixité des formes bâties (cf remarque DDTM).

*Mais la typologie « logement individuel » (à rappeler dans les OAP) rend incohérent des constructions à R+2+attique. **Il sera donc rappelé explicitement dans le préambule du cahier des OAP la correspondance entre hauteur maximum et typologie d'habitat.***

Quelques OAP prévoient du collectif et la règle des hauteurs doit donc le permettre.

Plusieurs personnes nous ont signalé qu'il leur avait été proposé d'aménager eux-mêmes les parcelles dont ils sont propriétaires. Soit seul, soit en s'associant avec leurs voisins.

Est-ce une politique de la communauté de communes, et à ce titre de quelles aides (financières, techniques) peuvent bénéficier des propriétaires qui se lancent dans l'aménagement d'une OAP ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Cela n'est pas une politique de la communauté de communes, les propriétaires sont libres d'aménager eux-mêmes leurs parcelles seul ou en groupe. Mais pour autant le ou les projet(s) d'aménagement doivent suivre les OAP. Les propriétaires peuvent obtenir des conseils auprès

de la communauté de communes ou encore du CAUE. Les maitres d'œuvre, les lotisseurs ainsi que les promoteurs sont aussi des professionnels qui doivent apporter leur aide aux porteurs de projet dans le respect du cadre règlementaire.

La commission d'enquête s'interroge sur la conception de certaines OAP où pour obtenir une surface suffisante à la réalisation du projet il est prévu d'empiéter sur des parcelles déjà construites impactant ainsi des jardins aménagés et touchant une population résidente constituée de familles ayant fait le choix de vie de venir s'installer en milieu rural.

Vu l'hostilité rencontrée, la faisabilité de certaines opérations ne semble-t-elle pas difficilement réalisable ?

Réponse du maître d'ouvrage.

L'intégration dans les OAP de jardins de parcelles déjà construite permet à terme de ne pas enclaver ces jardins.

En outre, les dispositions suivantes seront transcrites dans le préambule des OAP Habitat.

De manière générale, les OAP n'induisent pas nécessairement une intervention de la collectivité en phase opérationnelle. A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- *Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);*
- *Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires. Ainsi, les OAP ne valent pas obligation de projet.

Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite. De la même manière, il peut décider de le vendre, ou encore faire construire... L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.

La nature des remarques sur les OAP nécessite un examen approfondi de chaque OAP concernée.

Toutefois, 3 demandes nécessitent d'ores et déjà un pré-positionnement de la communauté de communes compte-tenu de leur impact sur la programmation de logements des communes concernées :

- **Saint Martin des Noyers**
- **Sainte Cécile**
- **Sigournais**

- **Commune de Bournezeau.**

- **OAP n°3**

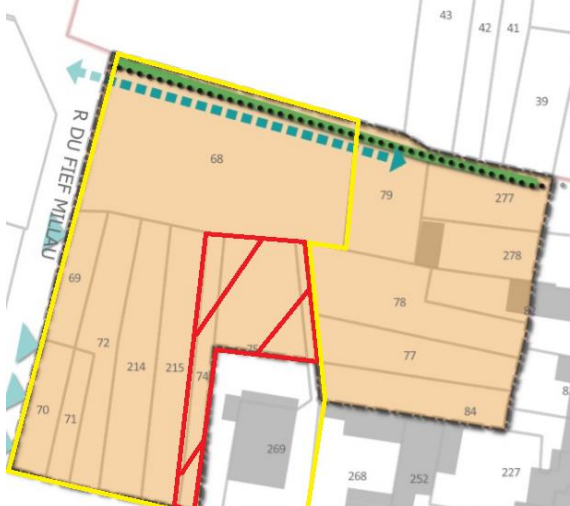
<p>BZ_10 et BZ_11 M et Mme CHAPELEAU</p>	<p>Habitants de la Grousselière ils signalent une zone humide, une mare, des hangars existants, ils proposent un nouveau tracé et demandent à conserver l'accès à leur maison.</p>	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :


- **OAP n° 05**

<p>BZ_09 M. DELLAPINA Bruno.</p>	<p>Pour l'OAP N°5 propose une modification de la liaison douce. Demande qu'elle soit réservée aux piétons et interdite aux cyclos et vélos)</p>	
--	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

<p>CC_15 M. STOFFEL Denis</p>	<p>Propriétaire des parcelles à l'ouest du secteur. Périmètre jaune. Il demande que les parcelles AD 74 et 75 soient retirées de l'OAP afin que la maison (AD 69) reste vendable.</p>	
---	--	--


Réponse du maître d'ouvrage :

<p>RD_25 M. BRUNEAU Anthony</p>	<p>Demande de modifier le cheminement pédestre de l'OAP n° 05 de la commune de BOURNEZEAU, en le faisant passer par les parcelles 277 et 278 et non la 276 à des fins de sécurité.</p>	
---	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :


- **Commune de Chantonnay**

- **OAP n° 13**

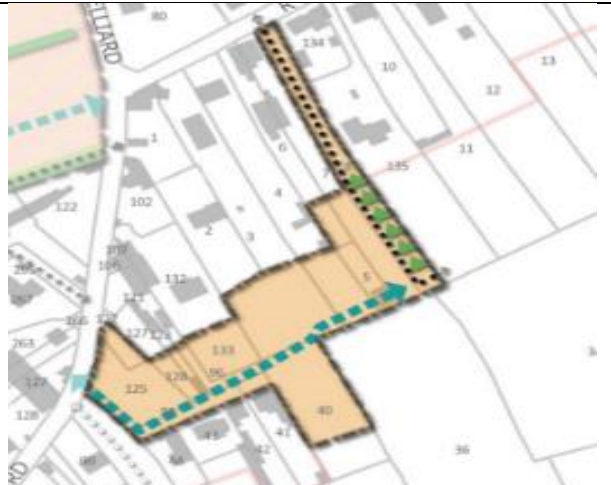
CH04 M. BROCHARD	Propriétaire des parcelles 16 et 17, OAP 13 (près de la gare). Il n'était pas au courant (problème de succession), terrain en pente, difficilement exploitable pour ce projet.	
------------------------	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

- **OAP n° 06**


RD_24 M. LERSTEAU Marc	S'oppose au principe de l'OAP et tout particulièrement à son dispositif de desserte qui utilise le chemin dont il est copropriétaire et fait l'objet de l'emplacement réservé n° 20. Il propose une desserte par la rue de la tuilerie.	
---------------------------------	---	---

Réponse du maître d'ouvrage :

RD_21 M. Mme GUILIMINEAU Leroy Christelle	S'opposent au principe de l'OAP et tout de l'emplacement réservé n° 20, chemin dont ils sont copropriétaires.	
--	---	--


Réponse du maître d'ouvrage :

– OAP n° 12

<p>RD_18 Mme ALLETRU Christelle</p>	<p>S'oppose à l'OAP n° 12 CHANTONNAY , elle s'interroge sur l'augmentation du trafic routier, une sortie rue de la Siacre non adaptée, la tranquillité à venir du quartier, des difficultés de stationnement mais également de promouvoir de nouvelles constructions à moins de 700 m d'un parc éolien avec les nuisances connues sur la santé ?</p>	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

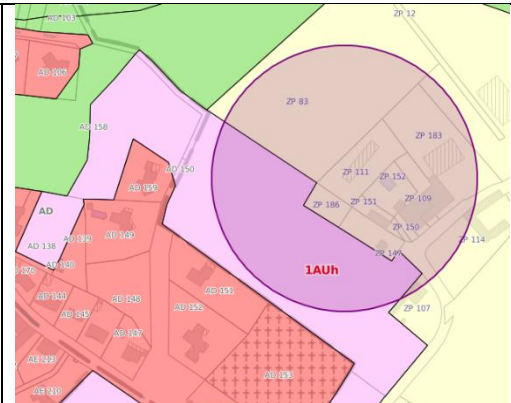
– OAP n° 11

<p>RD_29 Mme LEFEVRE Héloïse</p>	<p>L'inventaire qui a été fait précise qu'actuellement le site est occupé par un terrain de jeu extérieur (paniers de basket, buts)". En tout état de cause ce terrain n'est plus aménagé de la sorte depuis des années</p> <p>Il est sollicité que ce terrain soit réhabilité pour les jeunes du quartier plutôt que d'y construire des logements.</p>	
--	---	---

Réponse du maître d'ouvrage.

- **Commune de Sainte Cécile.**

- **OAP n°2**

<p>SC_02 M. BOUDEAU Serge</p> <p>RD_32 pour la CHAMBRE D'AGRICULTURE.</p>	<p>L'exploitant et la Chambre d'Agriculture demandent le respect d'une distance de 100 m entre les bâtiments agricoles et les habitations. L'impact sur l'OAP est considérable.</p>	
--	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

La situation de l'exploitation agricole doit être précisée par la commune

Il est rappelé que la commune de Ste Cécile ne dispose que de très peu d'alternative en termes d'extensions urbaines : PPRI, zones humides, réservoirs de biodiversité, enjeux agricoles, paysages.

- **Commune de Saint Germain de Prinçay**

- OAP n°1

<p>SGP_09</p> <p>Mrs MERLET Germain et Jean</p>	<p>Parcelles 85,88,101, 102,103 et 104 – OAP n° 01</p> <p>Demandent que la parcelle n° 104 ne soit pas enclavée et qu'un accès aménagé dans l'OAP soit identifié à ce titre.</p>	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

- **Commune de Saint Hilaire le Vouhis.**

- OAP n°1

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Hilaire le Vouhis. (15 Juillet 2019)</p>	<p>Revenir à une densité de 15 logements à l'hectare et non 18. Ajuster l'OAP au permis d'aménager.</p>
--	---



Réponse du maître d'ouvrage :

- OAP n°3

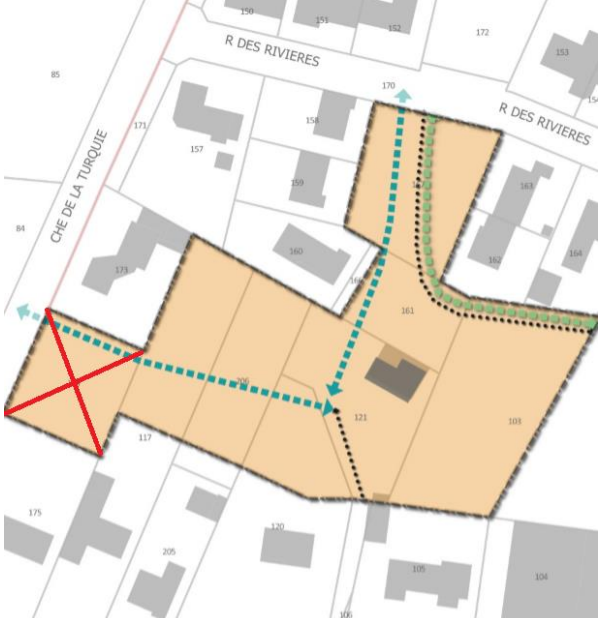
<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Hilaire le Vouhis. (15 Juillet 2019)</p>	<p>Revenir à une densité de 15 logements à l'hectare et non 19.</p>
--	---

--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

- **Commune de Saint Martin des Noyers.**

– **OAP n°1**

RD_35 Famille NICOLEAU	Propriétaires de la parcelle AL 174, ils demandent qu'elle soit sortie de l'OAP. Ils l'ont viabilisée et souhaitent terminer leur projet (2 lots)	
------------------------------	---	---

Réponse du maître d'ouvrage :

Par ailleurs cette OAP supprimerait la placette, à l'entrée Nord, avec arbres existante pour la remplacer par des habitations. Or cet espace vert contribue à "rafraîchir" l'atmosphère en zone urbaine, notamment lors d'étés chauds.

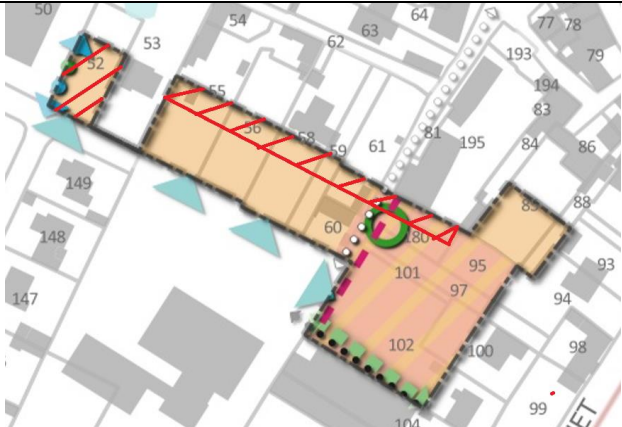
Est-il judicieux de la supprimer ?

Réponse du maître d'ouvrage :

– **OAP n°5**

Cette OAP est à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Sa forme est compliquée. Elle est composée pour partie par des « fonds de jardin ». Des propriétaires refusent de voir leur propriété amputée pour réaliser cette opération.

SMN_04 BOISSELEAU Paule et Anne	Porte atteinte au droit de propriété. Pose des problèmes de sécurité La commune peut faire ailleurs.	
---------------------------------------	--	--

Commune de SMN dans son avis	<p>Supprimer les parcelles 52 et 179. Réduire l'emprise sur les fonds de jardin.</p> <p>En hachuré rouge, ce que la commune propose de retirer.</p>	
------------------------------	--	--

**Envisagez-vous de modifier l'emprise de cette OAP pour satisfaire ces demandes.
Quelle forme urbaine envisagez-vous pour atteindre la densité de 34 log/ha ?**

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis favorable

Réduction de l'épaisseur de l'OAP.

La densité sera abaissée pour rester sur du pavillonnaire classique malgré la continuité directe avec le centre bourg, l'école... sur la bande des fonds de jardins.

La modification de l'OAP entraîne une diminution du nombre de logements.

– OAP n°6

Elle est également à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et utilise des « fonds de jardin ». Plusieurs observations la concernent. La commune a également émis une réserve.

SMN_02 M. de PAULE Claude	<p>Pour les parcelles AD 49 – 50 – 51. Souligne que la pente du terrain imposera un système de relevage des eaux usées. Il s'oppose à la vente de ses terrains, ainsi que son beau-frère.</p>
RD_40 M. LE THIEC Ludovic	<p>Parcelle AD 4. Avec le tracé actuel de l'OAP, il ne pourra plus sortir sa voiture du garage</p>
CC_09 M GAUTREAU Alain	<p>Il a obtenu un permis d'aménager. Il a participé au financement de la voirie (43 000 €). L'OAP bloque son projet d'un ou deux lots sur la parcelle AD 66. Le tracé de l'OAP lui fait perdre son garage (parcelle AD 62). (PA à transmettre). On peut sortir son garage.</p>
SMN	<p>La commune de Saint Martin des Noyers Demande de réduire l'emprise des parcelles AD 3 et AD 4 (Les personnes ne peuvent plus accéder à leurs sous-sol)</p>



Réponse du maître d'ouvrage :


- **Commune de SAINT PROUANT.**
 – OAP n°3

<p>Délibérations du conseil Municipal de la Commune de Saint Prouant (28 Mai 2019)</p>	<p>Sortir la parcelle 107 de l'OAP et faire correspondre les limites de l'OAP aux limites des parcelles n° 616 et n° 108. La haie existante sur cette parcelle sera à conserver dans le cadre d'un aménagement.</p>	
---	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :


- **Commune de Saint Vincent Sterlanges.**

- **OAP n°1**

<p>Les services de L'État avis du 17 juillet 2019</p>	<p>Ici, nous aurons un aménagement de type linéaire le long de la rue. « <i>Il convient de rompre avec cet urbanisme de réseau</i> » La suppression de cette OAP est demandée.</p>	
--	--	--

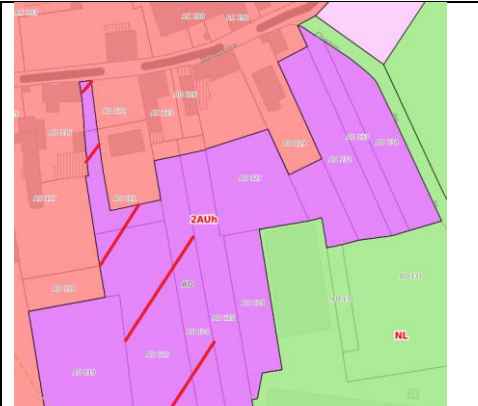
Réponse du maître d'ouvrage.

- **OAP n°2**

<p>CC_20 M. CHAIGNEAU Richard</p>	<p>Impacté par le périmètre de l'OAP il estime que de nombreuses incohérences rendent ce projet irréalisable, à noter qu'il existe un dénivelé de 02 mètres entre les deux parcelles qui la composent. Il demande à ce titre l'abandon du projet.</p>	
---	---	---

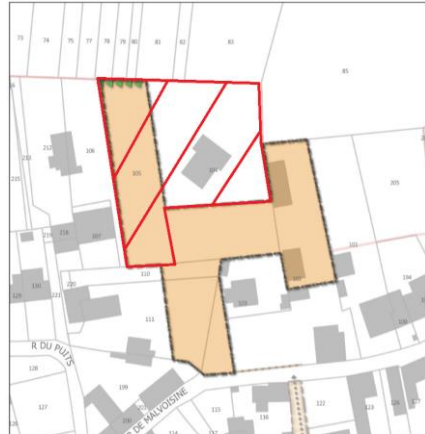
Réponse du maître d'ouvrage

- **OAP n°3**

<p>SVS_01 et SVS_02 M. DROUET Yannick et Mme. DROUET Michèle</p>	<p>Ils déclarent s'opposer fermement à la vente de leurs parcelles. AD_124 AD 120 121 et 122 Les parcelles concernées sont hachurées en rouge.</p>	
--	---	--


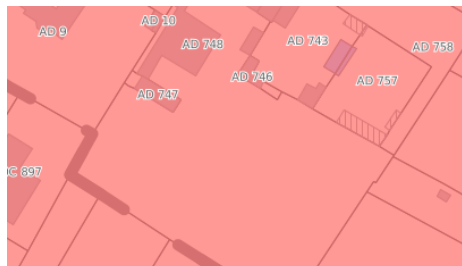
Réponse du maître d'ouvrage

– OAP n°4

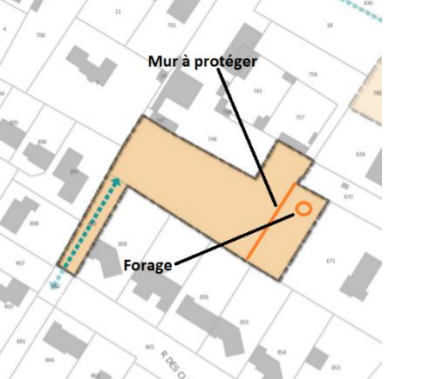
CC 08 M et Mme BLANCHARD	Propriétaire des parcelles AC 104 et 105 (hachurées en rouge), ils s'opposent à cette OAP. Il y a des tranchées filtrantes et ils ont eux-mêmes un projet.	
--------------------------------	---	--

• Commune de Sigournais

– OAP n°1

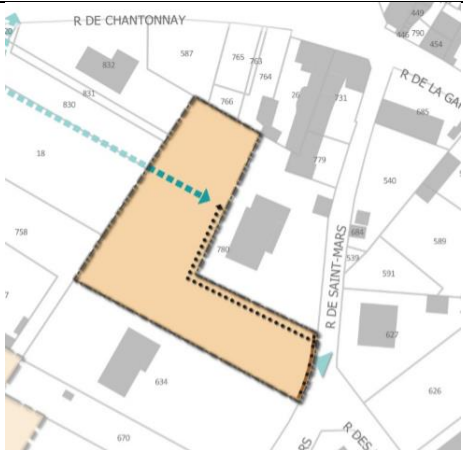
SIG_07 SIG_11 M. Jacques DABIN	Propriétaire des parcelles AD 747, 748 et 758, il s'oppose à leur urbanisation	 
--------------------------------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :

SGP_04 Signature illisible	Parcelle AD671 Opposition à l'OAP n°01 en raison d'un jardin aménagé, d'un forage et d'un mur en pierres à protéger.	
--------------------------------------	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

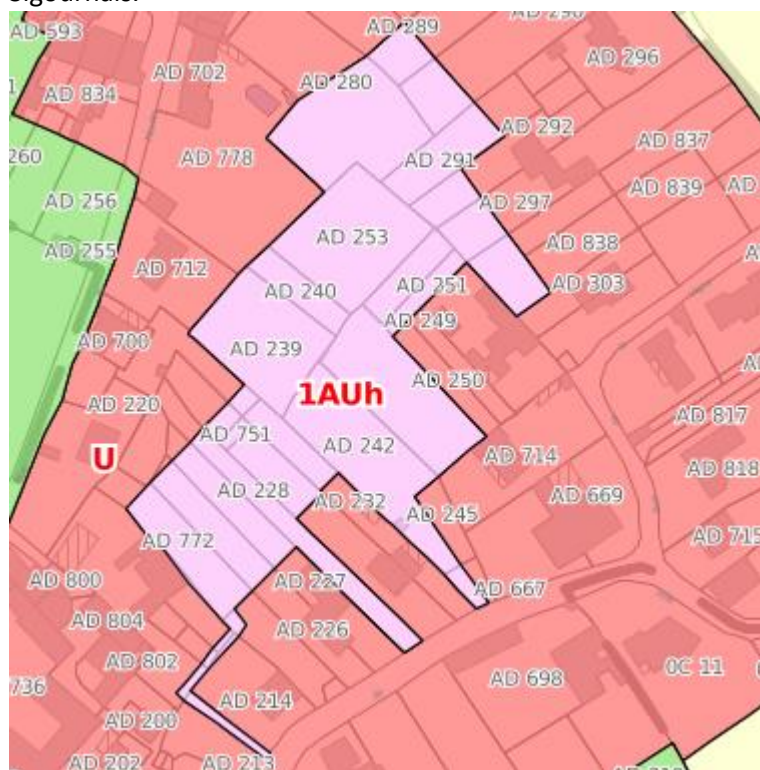
– OAP n°3

SGP_04 Signature illisible	Parcelle AD780 Opposition à l'OAP n°03 dont les limites sont trop proches des fenêtres de la maison Demande que les limites soient à 8 mètres de la maison	
----------------------------------	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

– OAP n°6

Cette OAP est située dans une enclave et est en partie constituée par des "fonds de jardins" et quelques terrains libres de constructions. L'accès y est difficile et nécessite de créer un chemin d'accès. Nombre de résidents de ce secteur sont venus à l'enquête, pour la plupart opposés à l'implantation de cette OAP, soit pour ne pas céder une partie de leur terrain auxquels ils tiennent, soit pour préserver leur tranquillité, ce qui initialement était leur objectif lorsqu'ils se sont installés à Sigournais.



M. et Mme Baudry (SIG_01) propriétaires de la parcelle AD291, s'opposent à céder les 2/3 de leur jardin. Ils proposent éventuellement de céder une bande de terrain de 2,50 m de large pour créer un accès piétonnier. Dans une seconde observation (SP_01) le couple BAUDRY confirme s'opposer à toute option prise sur son terrain.

M. et Mme Guédon (SIG_02) propriétaires des parcelles AD 226 et 227 sont opposés à concéder la moitié de leur terrain (1652 m²) à cette OAP et perdre leur tranquillité.

M.GABORIEAU et Mme PAULEAU (SGP_03) s'opposent catégoriquement à l'OAP, estimant que le projet qui impacte le fond de leur terrain compromet leur tranquillité (parcelle AD297).

M. Thierry Ouvrard (SIG_06) propose de réduire la taille de cette OAP.

M. et Mme SICOT François et Virginie (CC_06) s'opposent au projet en raison des nuisances prévisibles qu'il est de nature à générer et tout particulièrement au niveau des voies de desserte du projet totalement inappropriées (Parcelles 243 et 244) Précise la présence d'une cabane de vigne menacée par le projet.

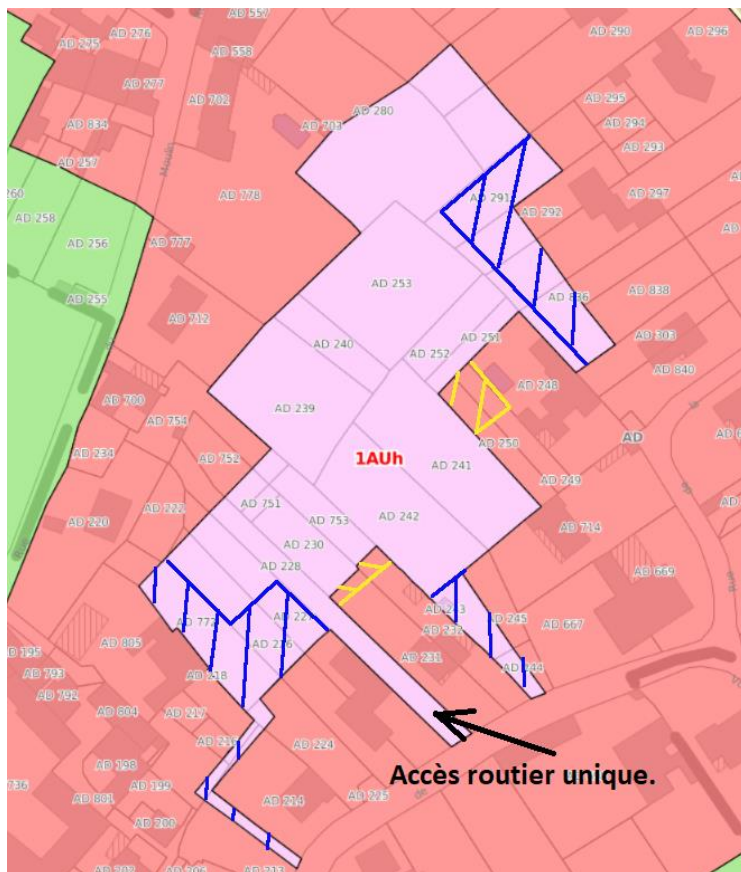
M. Aurélien Guédon (SIG_08) s'oppose à céder sa parcelle AD772 et perdre ses arbres fruitiers et sa tranquillité.

M et Mme Macé (SIG_09) s'opposent à l'OAP pour préserver leur tranquillité et du risque de voir des habitations R+1 s'élever.

M et Mme Favreau (SIG_12) s'opposent à l'OAP car le village va perdre son âme. Les propriétaires seront spoliés.

M et Mme GUEDON Julien et Anne, (RD_31) dont les parcelles AD226 et 227 estime ne pas avoir été suffisamment informé du projet de l'OAP dite du haut du bourg. Ils n'ont été informés que 03 ou 04 jours avant les premières réunions qui se sont déroulées en semaine et en pleine journée. Il n'y a pas eu de concertation préalable et aucun affichage public sur le site de l'OAP. Ils pensent que tout a été fait pour les informer le plus tard possible et les mettre devant le fait accompli.

Mme Martine Ruaudel (RD_33) se demande « *pourquoi vouloir à tout prix faire la ville à la campagne* ». Elle propose : « *Cet espace pourrait être aménagé autrement qu'avec des maisons* » Ensuite une **pétition** (SIG_10) émanant des "Propriétaires et riverains de l'OAP n°6 Haut du Bourg" a été adressée à la commission d'enquête, signée par 43 personnes contre cette OAP qui remet en question la tranquillité des lieux, augmenterait la circulation routière et donc le danger notamment en zone proche d'une école et d'un accueil périscolaire et ne prend pas en compte l'environnement patrimonial du lieu.



La commune de **Sigournais** dans son avis émet 8 réserves. La commission d'enquête a reporté ces propositions pour obtenir ce nouveau tracé. En hachuré bleu, ce qu'elle retire en hachuré jaune, ce qu'elle rajoute.

Réponse maître d'ouvrage :

La proposition de la commune de Sigournais est retenue de retirer les parcelles hachurées du périmètre de l'OAP. La question reste posée du classement qui leur sera attribué.

<p>SIG_11 M. DABIN Jacques</p>	<p>Opposé à plusieurs OAP sur Sigournais, il indique d'autres parcelles libres où les implanter.</p>	
---	--	--

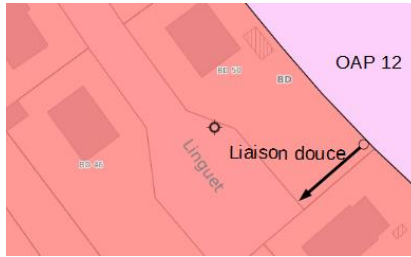
Réponse maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

Il s'agit de la partie patrimoniale du bourg de Sigournais.

3.2.7. Demandes concernant les emplacements réservés.

- **Commune de Chantonay**

<p>CH13 M et Mme GODREAU</p>	<p>Propriétaires de la parcelle BD50 attenante à l'OAP12 à Chantonay, proposent de supprimer l'emplacement réservé 34 (liaison douce) et de déplacer le chemin le long du terrain de la gendarmerie. Ainsi il sortirait directement dans la coulée verte existante et leur permettrait de vendre une partie de leur parcelle. Sinon, est-il possible de conserver les arbres ?</p>	
----------------------------------	--	---

Réponse maître d'ouvrage :

Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi.

- **Commune de Sainte Cécile.**

<p>RD_36 M. René PELON</p>	<p>Demande qu'un Emplacement Réservé soit créé pour un futur tracé du contournement de Sainte Cécile. Demande qu'un emplacement réservé soit créé pour une seconde lagune. Celle actuelle étant bientôt saturée.</p>
------------------------------------	--

Réponse maître d'ouvrage :

Proposition d'avis défavorable

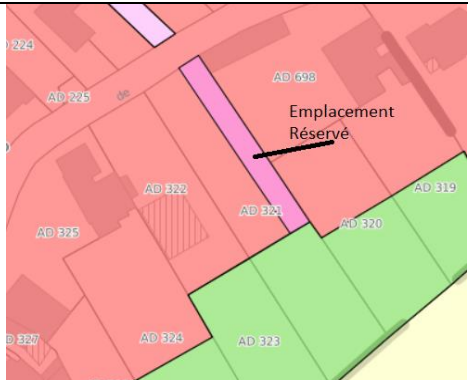
Pas de possibilité de créer un emplacement réservé à l'issue de l'enquête publique.

<p>RD_13 M GABORIAU Patrice SC 07 M GUIBERT Cyrille (Maire)</p>	<p>Demande la suppression de l'emplacement réservé n°39 pour installer un espace vert avec accès à la vallée du Petit Lay Il signale qu'un espace vert existe déjà et que 5 voies permettent de rejoindre la vallée. Monsieur le Maire, au nom du conseil municipal, appuie cette demande. (Délibération du 26 septembre 2019)</p>
---	--

Réponse maître d'ouvrage :

Proposition d'avis favorable

- **Commune de Sigournais.**

<p>SIG_04 M. et Mme FOUILLE, propriétaires des parcelles AD 319 320 321 698</p>	<p>Demandent à enlever un espace réservé sur la parcelle AD321 car il était destiné à accéder à une OAP qui n'existe plus.</p>	
---	--	--

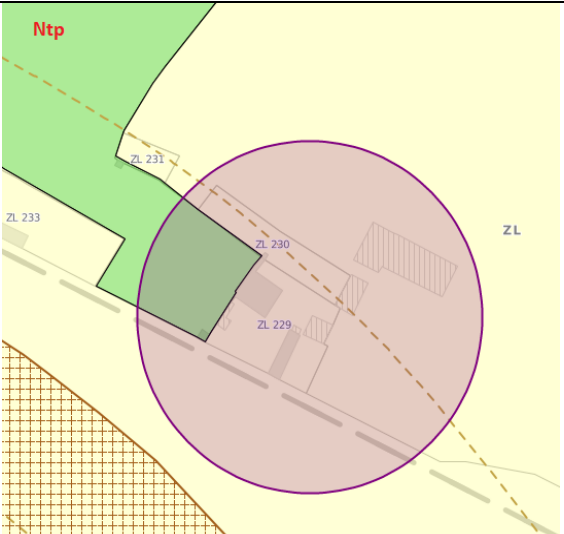
Concernant le même emplacement réservé, la commune de Sigournais dans son avis demande de placer cet Emplacement Réservé en limite des parcelles AD 321 et AD 322. Elle demande également de placer les parcelles au sud en zone **A**. Ceci afin de permettre, lors de la prochaine révision du PLUi, la création d'une OAP.

Envisagez-vous de modifier ou de supprimer cet emplacement réservé.

Réponse du maître d'ouvrage.*Proposition d'avis favorable au déplacement tel que souhaité par la commune***3.2.8. Demandes concernant les STECAL.**

Quelques STECAL font l'objet d'observations particulières.

- **Commune de Bournezeau.**
– STECAL **Ntp** du chêne Bertin

<p>La Chambre d'Agriculture de la Vendée demande d'appliquer la règle de réciprocité vis-à-vis de l'exploitation agricole voisine. Effectivement, la zone Ntp est impactée par cette limite de 100 m.</p>	 <p>Le plan illustre une parcelle verte (Ntp) et une parcelle grise (ZL). Une zone d'impact de 100m est indiquée par des pointillés roses autour de la parcelle grise. Les parcelles sont identifiées par des numéros ZL : ZL 233, ZL 231, ZL 230, ZL 229, et ZL.</p>
---	--

Quelle réponse donnez-vous à cette demande ?

Réponse du maître d'ouvrage.*Proposition d'avis favorable**Cf déclaration de projet approuvée*

- **Commune de Saint Prouant.**

<p>Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Saint Prouant (03 juin 2019)</p>	<p>Lieu-dit Le Joblin - STECAL économique pour la parcelle n° 133 à retirer</p>
---	---

Réponse du maître d'ouvrage.*Proposition d'avis favorable*

Pour le secteur **Nenr** de Saint Prouant **La Chambre d'Agriculture de la Vendée** demande que soit démontré que les surfaces sont dégradées et ne peuvent pas revenir à l'agriculture. Elle affirme qu'elles sont actuellement exploitées.

Réponse du maître d'ouvrage.*Vendée énergie, porteur de projet, va être sollicité pour préciser l'argumentaire concernant les enjeux agricoles de la parcelle.*


- **Commune de Saint Hilaire le Vouhis.**

La **Chambre d'Agriculture de la Vendée** demande que le zonage **Nc** de la carrière de Saint Hilaire le Vouhis soit modifié, car ne correspondant pas à l'arrêté préfectoral. Il faudrait retirer la parcelle ZH25.

SHV_02 M. CHARPENTIER	L'exploitant remet la copie de l'arrêté 10-DRCTAJ/1599. Cette parcelle est bien dans l'arrêté préfectoral.
--------------------------	---

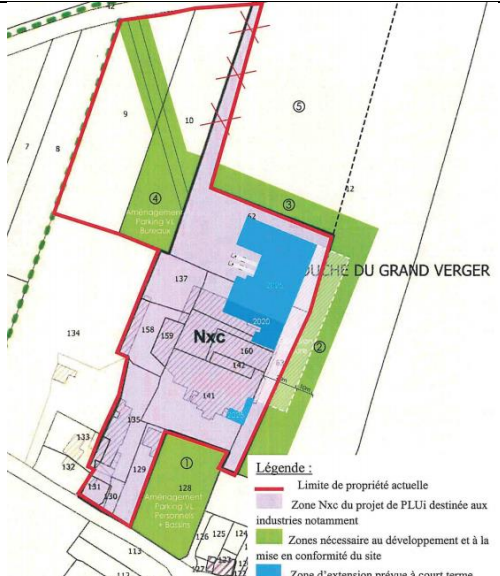
La commission d'enquête n'a pas de question sur ce point.

– Le Plessis

Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Hilaire le Vouhis (Le 15 Juillet 2019)	Intégrer la totalité des bâtiments de l'entreprise dans la zone Nxc	
---	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :
Proposition d'avis favorable

- **Commune de Saint Martin des Noyers.**

CC_01 M. COLLET Emmanuel de l'abattoir de volailles Thomas et Fils	Pour : <ul style="list-style-type: none"> . Aménager un bassin de rétention (ICPE) . Aménager des zones de stationnement. (Sécurité) . Revoir les flux de véhicules. (Sécurité) demande une sortie au Nord. . Revoir les flux de produits. (Hygiène) 	
---	---	--

Ces aménagements demandent une modification de la zone **Nxc** (STECAL)

- La réglementation ICPE impose un bassin de rétention des eaux polluées. Le site le plus bas est au Sud-Est de la parcelle.
- Déplacement de la sortie prévue au Nord, car celle indiquée dans le plan est en sortie de virage.

- La marche en avant, sans croisement des produits dit « sales » et « propres » demande une extension des bâtiments.

La demande de l'entreprise Thomas et fils fait passer la superficie de la zone Nxc de 18170 m² à 29486 m². Dans le PLU actuel elle dispose de 29805 m².

Envisagez-vous de donner une suite favorable à cette demande ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi.

3.2.9. Demandes concernant le règlement.

Les observations concernant le règlement sont soit des demandes de renseignements, (la lecture n'en est pas toujours aisée) soit des demandes de modification d'un point précis.

Il n'y a pas de contestation globale du règlement.

La **Chambre d'Agriculture de la Vendée** demande :

- De supprimer la distance minimale de 5 mètres entre de nouvelles constructions et des haies ou arbres existants.
- La suppression page 28 de « La destruction des zones humides est interdites » puisqu'il existe la démarche ERC.
- Interdire en zone **A** les centrales photovoltaïques.

La demande concernant les haies est à mettre en regard de l'observation BZ_12 de monsieur le Maire de Bournezeau. Il demande que les haies soient protégées de manière rigoureuse en zone **A**

Réponse du maître d'ouvrage.

Les points abordés par la Chambre d'Agriculture méritent chacun un positionnement spécifique qui va être étudié en commission.


CH06 Signature illisible	Il est demandé de modifier le règlement en ce qui concerne les clôtures et plus particulièrement qu'il ne soit pas obligatoire de végétaliser une clôture grillagée en limite séparative ni de devoir déposer une déclaration préalable pour une clôture non visible de l'espace public. Le code de l'urbanisme le permet
--------------------------------	---

Pensez-vous donner suite à cette demande.

Réponse du maître d'ouvrage.

Les points abordés concernant l'écriture du règlement méritent chacun un positionnement spécifique qui va être étudié en commission.

- **Commune de Bournezeau.**

BZ_08 M. BERNEREAU Guy	Souhaite savoir si son terrain (parcelle A 685) est « piscinable » Il lui a été dit que la proximité du lac de la Vouraise pourrait influencer sur cette autorisation.	
---------------------------------	---	---

Quelle est l'influence des périmètres de protection de la ressource en eau potable sur la constructibilité de piscine ?


Réponse du maître d'ouvrage.

Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi.

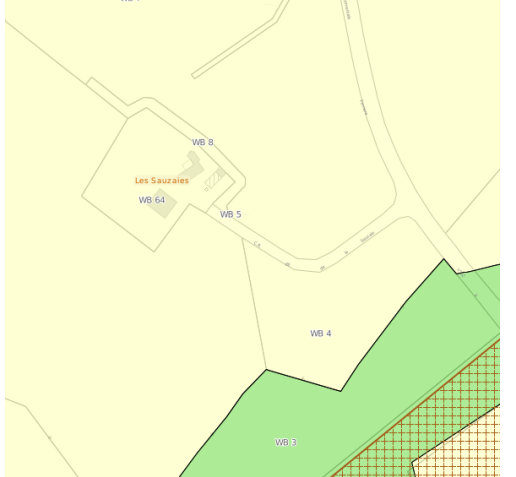
3.2.10. Les changements de destination.

Les bâtiments proposés vont être réexaminés sur la base de la grille des critères de choix rappelée dans le rapport de présentation.


- **Commune de Bournezeau.**

BZ_02 Signature illisible	Bâtiment avec un permis de construire obtenu en 1960. Parcelle A 296 <i>Bâtiment identifié par la croix rouge.</i>	
---------------------------------	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.


RD_41 M. DELANOT Emmanuel	Demande que la grange sur la parcelle WB 64 soit repérée comme pouvant changer de destination.	
---------------------------------	--	--


Réponse du maître d'ouvrage.

CC 19 Mme RAZAFINDRAMBOA	Demande de pouvoir transformer la petite grange de 40 m ² de sa propriété en atelier.	
--------------------------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage.

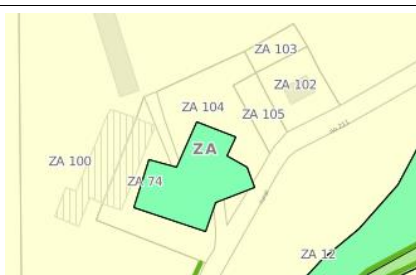
• **Commune de Sainte Cécile.**

SC_05 M. TESSIER Michel	Village de la Marzelle. Demande qu'elle puisse changer de destination.	
-------------------------------	--	--

RD_34 Mme Claire BRETAUD Florian LAGRANGE	Parcelle ZH 293. Achetée en 2016. CU positif de 2011. Souhaitent continuer à réhabiliter cette ancienne maison.	
---	---	---


Réponse du maître d'ouvrage.

- **Commune de Rochetreyoux.**

ROCH_01 M. LOIZEAU	Exploitant (parcelle ZA104), il souhaite vendre la maison à étage de sa mère (ZA102) et réhabiliter la maison attenante à la grange. Elle sera à moins de 100 m de l'exploitation.	
-----------------------	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

- **Commune de SAINT HILAIRE LE VOUHIS**

SHV-01 Mme. LIBAUDIERE	Demande la réhabilitation en habitation du bâtiment, dont elle est propriétaire, implanté sur la parcelle n° ZW132 . La proximité d'une exploitation agricole pose problème.	
---------------------------	--	--

Analyse de la Commission d'Enquête :

Selon nos informations, le bâtiment en question était initialement une habitation qui a été déclassée à la demande de son propriétaire pour des raisons fiscales.

Aujourd'hui, le bâtiment est identifié au PLUi, en Pièce n° 05.02 du dossier d'enquête, dans la partie " Changement de Destination ".


La proximité d'une exploitation agricole pose problème.

Commentaire du maître d'ouvrage :


- **Commune de SAINT GERMAIN DE PRINÇAY**

<p>Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Prinçay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village de la Montagne, Parcelles n° C541 et 542.</p>	
--	--	--


Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Prinçay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village de la Montagne, Parcelle n° C540.</p>	
---	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Prinçay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village des Groix, Parcelle n° C260.</p>	
---	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Prinçay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village des Groix, Parcelle n° C045.</p>	
---	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Prinçay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village des Groix, Parcelle n° C261.</p>	
---	---	---



Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Prinçay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village des Groix, Parcelle n° C279 (Dépendances attenantes à l'habitation)</p>	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

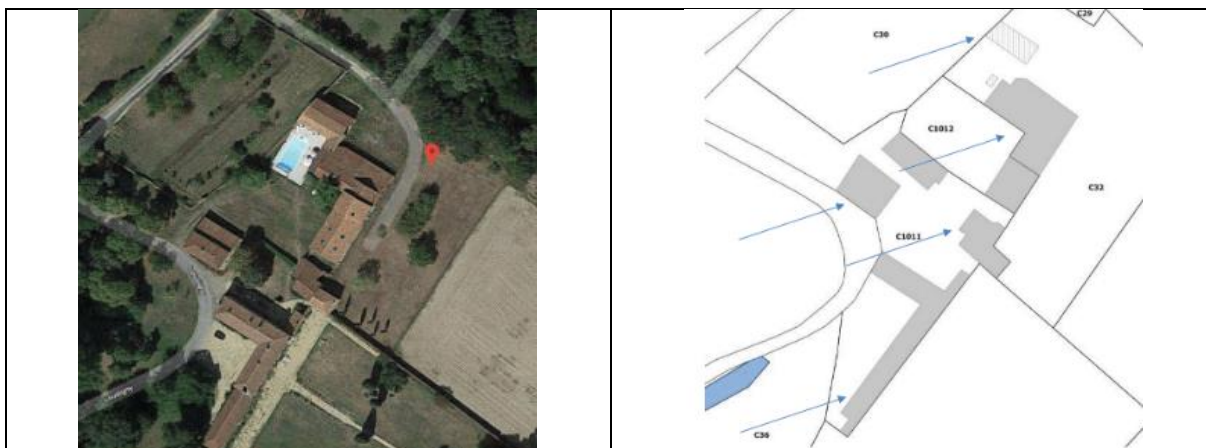
<p>Délibérations Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Prinçay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village de la Touche, Parcelle n° AD135.</p>	
--	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Prinçay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment du Village de Froutin, Parcelles n° D715, D716 et D717. (Logis avec dépendances).</p>
	

Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Prinçay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment de Lousigny, Parcelles C32, C1011 et C1012. (Ensemble de bâtiments)</p>
--	---

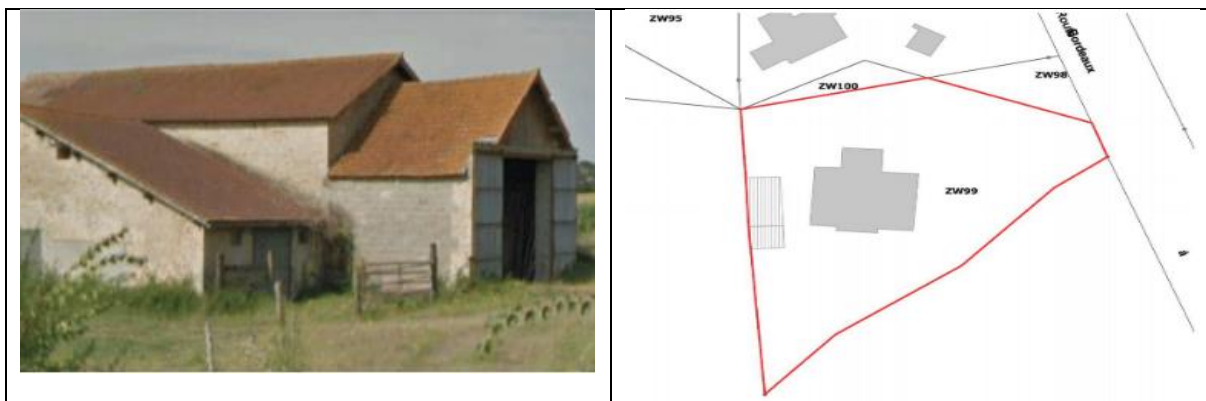


Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Prinçay (03 Juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment des Roches Baritaud, Parcelle n° AC209.</p>

Réponse du maître d'ouvrage :

<p>Délibérations Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Prinçay (03 juin 2019)</p>	<p>Identifier le bâtiment de Chateaubriand, Parcelle n° ZW99.</p>
--	---



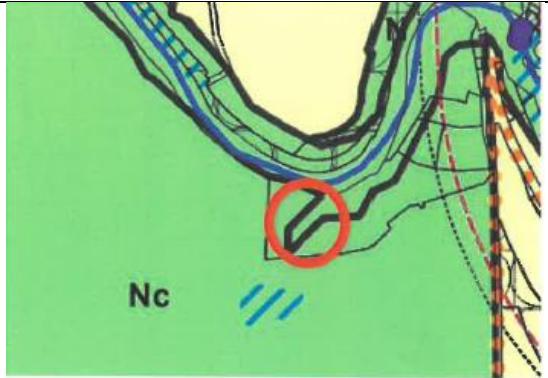

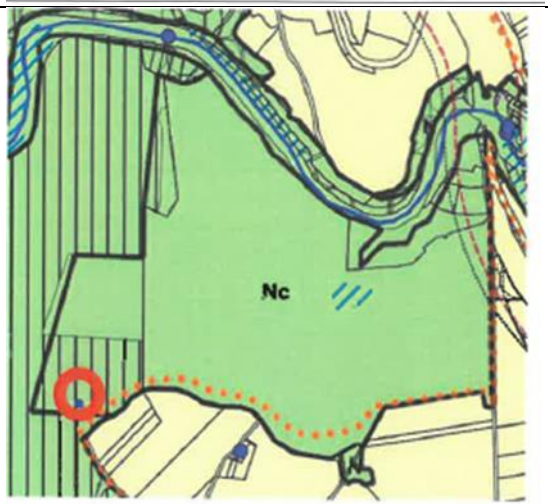
Réponse du maître d'ouvrage :

- **Commune de Sigournais**

SIG_03 et CC_21 M. et Mme VIOLLEAU	Le moulin neuf, Sigournais, parcelle 131 (près du Lac) Ils veulent continuer à réhabiliter cette grange	
--	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

3.2.11. Demandes diverses.

<p>RD_30 Déposé par M. Pineau pour M. J. Henry directeur des carrières Kleber Moreau à Pont Charron (arrêté préfectoral 5-DRCLE/1-283)</p>	<p>1- A quoi correspond le "décroché" entouré de rouge ? Sur le terrain, il n'existe pas de dénivellé.</p> <p>2- La zone humide répertoriée correspond au bassin de collecte d'eaux pluviales. Il ne peut s'agir d'une zone humide à protéger car lorsque la carrière sera en fin d'exploitation, le travail des pompes n'existera plus. A supprimer.</p>	 <p>secteur classée en zone « N » (ICPE existante admise, observation 2.1)</p>  <p>ce secteur est concerné par l'arrêté préfectoral d'autorisation et est physiquement en exploitation.</p>
	<p>La mare (entourée de rouge) est indiquée comme devant être protégée dans le PLUi alors qu'elle a été intégrée à l'arrêté d'exploitation de la carrière et fait l'objet d'une mesure de compensation. Elle ne peut être protégée.</p>	 <p>secteur classé en mare à protéger</p>

Par ailleurs, M. Henry indique des incohérences dans la rédaction du règlement :

Concernant, les distances des constructions vis-à-vis des axes routiers (loi Barnier), page 23 du règlement (Chapitre 1, paragraphe 4), l'interdiction ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, alors que page 38 (Chapitre 5, dispositions spécifiques au domaine autoroutier et routier départemental), seules les serres agricoles sont citées en exceptions. Une correction s'impose.

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis favorable pour le zonage

Concernant la mare à "protéger", M. Henry propose de modifier le texte du règlement concernant les mares (p. 27 du règlement, Chapitre 2, paragraphe 2.2) pour une écriture semblable aux zones

humides :

« Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de mare, les techniques limitant au maximum l'impact sur la mare sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration sur le même bassin versant. »

Pensez-vous accéder à cette demande ?

Cette demande est également formulée par la Chambre d'agriculture.

Les points abordés concernant l'écriture du règlement méritent chacun un positionnement spécifique qui va être étudié en commission.

Concernant les zones humides, leur protection est ambiguë au règlement. En effet, elles ne doivent pas être détruites sauf "s'il n'existe pas d'alternatives avérées". Cela fait-il référence à l'article 8A-3 du SDAGE (destruction interdite) ou à l'article 8B-1 du SDAGE qui permet sa destruction à défaut d'alternative avérée.

M. Henry préconise la rédaction du règlement suivant l'article 8A-3 du SDAGE.

Accédez-vous à cette demande ?

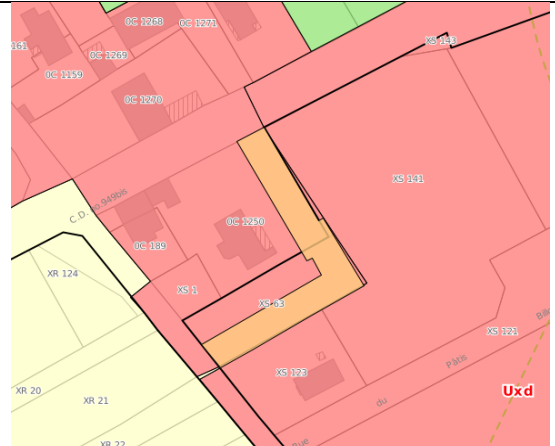
Les points abordés concernant l'écriture du règlement méritent chacun un positionnement spécifique qui va être étudié en commission.

Il note également qu'il n'y a pas de légende sur les plans de zonage, que les périmètres de captage d'eau n'y sont pas reportés, et concernant l'emprise au sol des constructions en zone **N**, il demande de clarifier les dispositions concernant les secteurs **Nc, Nep, Ns, Nv, Nenr** : au lieu de "non réglementé" indiquer au-dessus : tous les secteurs à l'exception des secteurs **Nc, Nep, Ns, Nv, Nenr**.

Accédez-vous à cette demande ?

[Voir les remarques de l'Etat concernant les STECAL](#)


➤ Correction sur une parcelle.

<p>RD_28 M BOISSINOT Thomas</p>	<p>Propriétaire des parcelles C 1250 et XS 63 à Bournezeau.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne plus faire figurer le droit de préemption. (Courrier du maire renonçant à ce droit) - Supprimer la zone non aedificandi. - Demande une clôture avec la zone artisanale. 	
---	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi.

➤ Identification des Arbres remarquables

RD_20 M. GABORIEAU Patrice	Demande à classer un orme situé en périphérie du village de Fraigne .	
----------------------------------	---	--

Commentaire de la commission d'enquête : s'il s'agit effectivement d'un orme de cette taille, il revêt un caractère scientifique certain car résistant à la graphiose. A signaler.

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis favorable

➤ Réhabilitation des friches

RD_19 M. LETHIEC LUDOVIC	Avant de prendre les terrains des administrés, réhabilitez les friches industrielles comme l'abattoir DERIEN ou le terrain en face de l'école Pierre Monnereau cela évitera d'avoir des ronces et des orties sur le trottoir .
--------------------------------	--

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir les précisions d'ordre général.](#)

[De plus, le secteur est maintenu en zone d'activité pour permettre sa réutilisation.](#)

➤ Rectification

CC_13 M. LEROUX REGIS	Exploitant agricole – lieu-dit Bel Air Ste Cécile qui apporte des précisions sur le document graphique. 1/ Le buisson au sud de la parcelle STE CECILE parcelles 187 & 188, RD 38 en zone A est trop long . 2/ Pas de buisson entre les parcelles 32 et 182 zone N sur la route de ST MARTIN DES NOYERS. La zone humide sur la parcelle 32 est inexistante. 3/ La zone humide de la parcelle ZT0068 en zone A est trop importante. 4/ La zone humide de la parcelle ZT0129 en zone A est trop importante.
------------------------------	---

Réponse du maître d'ouvrage.


Proposition d'avis favorable concernant la modification des haies sous réserve de vérification

Les périmètres des zones humides ne peuvent pas être modifiés à ce stade.

CC_18 M. COLLIN	A Bournezeau, le ruisseau Le Menardeau a été reprofilé en 2013. Il est mal positionné sur le plan, et du coup, la zone non aedificandi est également mal placée.
--------------------	---

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi.

CH 12 M. SCHWAB	Parcelle XH 26 à Chantonnay. La haie au sud de la parcelle n'existe plus (accord DDTM), à corriger. Souhaiterait déplacer le chemin d'accès pour contourner la parcelle par le nord.	
--------------------	---	--

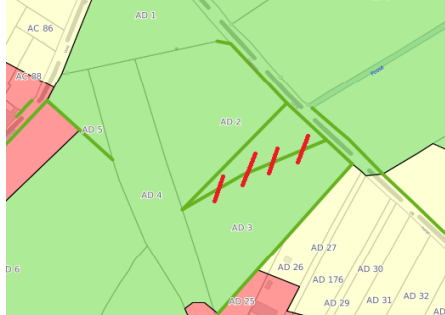
Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis favorable

SGP_06 M. BOUDEAU Boris	ST GERMAIN DE PRINCAY Signale 1/ La présence d'un étang au lieu-dit la Montagne (autorisé en 2015) 2/ La zone humide des Basses Thénies a été drainée depuis 1984 et n'existe plus 3/ Les chemins à protéger dans le secteur des Basses Thénies n'existent plus. (Achat en cours délibération du conseil acceptée pour la vente !) Demande : 1/ A quoi correspond la zone archéologique des Boudauderies (ZE139)
-----------------------------------	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette demande fera l'objet d'un examen plus approfondi.

SVS_03 M. LOISEAU	Signale l'absence d'une haie sur les parcelles AD 2 et 3 à Saint Vincent Sterlanges.	
----------------------	--	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Proposition d'avis favorable

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Germain de Prinçay (Le 03 Juin 2019)</p>	<p>1/ Erreurs à rectifier : Corriger la légende des Plans de zonage objet des pièces n° 6.11 et 6.21 afin d'y ajouter : Les haies à protéger, les murs à protéger, le patrimoine à protéger. Ajouter le zonage Np relatif à la station d'épuration (Uniquement sur la pièce n° 6.21) Dans les changements de destination, au village de la Touche la Parcelle AD254 a été identifiée au lieu de la Parcelle AD264 Dans le document relatif aux changements de destination, concernant le lieu-dit Les Roches Baritaud, Parcelles n° C176 et C177 la première photographie correspond à un autre bâtiment et devra être retirée.</p>
--	---

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis favorable

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Prouant (28 Mai 2019)</p>	<p>1/ Erreur à rectifier : Dans le lotissement BELLEVILLE 2 extension hachuré les bassins d'orage des parcelles n° 448, 509 et 526. Station d'épuration à intégrer sur le plan de zonage en Nep.</p>
---	--

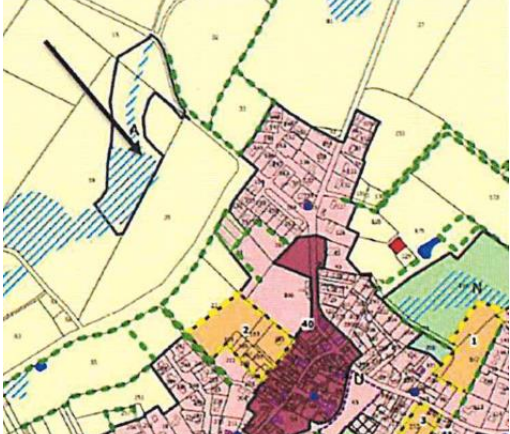
Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis favorable

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Hilaire le Vouhis (15 Juillet 2019)</p>	<p>1/ Erreur à rectifier : Cimetière rue de la Frérie, ajouter la représentation graphique du cimetière sur le plan de zonage.</p>
---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis favorable

<p>Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Saint Hilaire le Vouhis (15 Juillet 2019)</p>	<p>Supprimer la zone délimitée identifiée A, qui se trouve déjà à l'intérieur du zonage A</p>	
---	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition d'avis favorable

<p>CH09 Mme LOIZEAU</p>	<p>Demande à transformer un local commercial situé 85 rue nationale, Chantonnay, en appartement. Elle a déjà un acquéreur potentiel. Il y a déjà un appartement au 1^{er} étage.</p>
-----------------------------	--

Réponse du maître d'ouvrage.


Proposition d'avis défavorable :

Présence d'un linéaire commercial qui ne permet pas la transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logement.

<p>CH 14 M. MERCIER CH 01 et 02</p>	<p>Demande pour quelles raisons les espaces pressentis pour les futures éoliennes ne figurent pas sur les cartes ?</p>
---	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Les éoliennes sont des équipements collectifs ou d'intérêt public admis en zone A et N.

<p>CH 15 Mme ROGER, M. PETE</p>	<p>La haie (AT226) qui allait être protégée vient d'être arrachée. Quel recours contre le promoteur ?</p>	
-------------------------------------	---	---

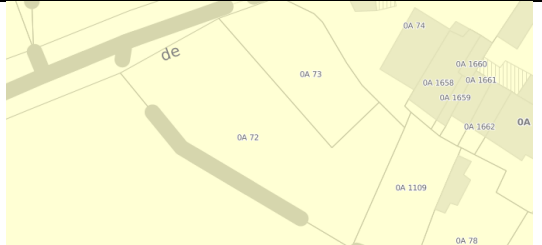
Réponse du maître d'ouvrage.

Ce n'est pas du ressort de l'enquête publique et ni l'approbation du PLUi.

SC_06 M. RAUD Yannick	Demandera un logement de fonction sur le GAEC Le Lambert
--------------------------	--

Réponse du maître d'ouvrage.

Doit respecter le règlement de la zone A.

RD_07 MM. Lionel et Michel Gauducheau	Propriétaires des parcelles OA 72 et 73 au Fournil, sont prêts à céder au prix de la terre agricole ces parcelles à la commune pour qu'elle puisse les rendre constructibles.	
--	---	--

Proposition d'avis défavorable

Cf Précision d'ordre général n°1 et 2