

## DEPARTEMENT DE LA VENDEE

### COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LA CHATAIGNERAIE



### ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

#### ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Portant sur :

**Le projet de PLUiH du Pays de La Chataigneraie**

**L'étude des périmètres délimités des abords des monuments historiques du territoire**

**Réalisée du 16 août au 22 septembre 2023**

## MEMOIRE DE REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LA CHATAIGNERAIE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Etabli par la commission d'enquête suite à l'enquête publique réalisée du 16 août au 22 septembre 2023

Président : Jacky RAMBAUD

Membres : Rémi ABRIOL, Philippe GAUBERT.

## Table des matières

1.	INTRODUCTION.....	3
2.	L'ENQUÊTE .....	3
2.1.	L'INFORMATION DU PUBLIC.....	3
2.2.	LE DEROULEMENT .....	3
2.3.	LE BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS .....	4
2.3.1.	Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées, des communes et de l'Autorité Environnementale .....	5
2.3.2.	Les observations du public.....	5
3.	LE PROJET DE PLUiH- L'AVIS DES PPA-PPC.....	8
3.1.	AVIS DU PREFET DE LA VENDEE.....	8
3.2.	AVIS DES SERVICES DE L'ETAT .....	10
3.2.1.	Modération de la consommation d'espace : .....	10
3.2.2.	Choix de développement - maîtrise de l'étalement urbain .....	11
3.2.3.	Consommation des ENAF.....	13
3.2.4.	Intensification urbaine et orientations d'aménagement et de programmation :.....	14
3.2.5.	Activités économiques .....	16
3.2.6.	STECAL.....	20
3.2.7.	Zones A et N .....	25
3.2.8.	Extension des habitations existantes et réalisation d'annexes à ces habitations : ..	25
3.2.9.	Remarques Techniques .....	26
3.3.	AVIS DE LA CDPENAF.....	30
3.4.	AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE .....	33
3.5.	AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE .....	43
3.6.	Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H) .....	46
3.7.	AVIS DU CRPF .....	47
3.8.	AVIS DE RTE.....	49
3.9.	AVIS DE GRT GAZ.....	50
3.10.	LES AVIS DES COMMUNES .....	52
3.10.1.	BAZOGES EN PAREDS : .....	52
3.10.2.	CHEFFOIS :.....	53
3.10.3.	LOGE FOUGEREUSE : .....	55
3.10.4.	MENOMBLET : .....	58
3.10.5.	TERVAL : .....	59
4.	LES PDA-L'AVIS DES PPA-PPC.....	61
5.	LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC, DES COMMUNES ET DES ASSOCIATIONS ..	62
5.1.	Le public par commune.....	62
5.2.	Contributions d'ordre général (Associations, particuliers et anonymes).....	141
5.3.	Contributions réceptionnées hors délai .....	153

## 1. INTRODUCTION

Le présent mémoire de réponse de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie, représentée par Monsieur Valentin JOSSE en sa qualité de Président, fait suite au procès-verbal de synthèse élaboré par la Commission d'enquête, présenté et transmis le 29 septembre 2023 à la Communauté de communes. Ce document a pour objet de répondre aux observations des commissaires enquêteurs, dans la continuité des remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique unique ayant pour objets l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) et la création de six Périmètres Délimités des Abords (PDA).

Selon les dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, la Communauté de communes disposait d'un délai de 15 jours pour produire ses observations en réponse au procès-verbal de synthèse de la Commission d'enquête. Suite à un accord entre les parties et conformément au courrier que la Communauté de commune a adressé à la Commission d'enquête le 2 octobre 2023, un délai supplémentaire de réponse (jusqu'au 31 octobre 2023) a été accordé par la Commission d'enquête.

## 2. L'ENQUÊTE

### 2.1. L'INFORMATION DU PUBLIC

Conformément aux dispositions de l'arrêté intercommunal N°A23-106, les avis ont été publiés en rubrique annonces légales dans le quotidien Ouest France et l'hebdomadaire La Vendée Agricole, 1ère parution le vendredi 21 juillet, 2ème parution le 18 août 2023.

Du 21 juillet au 22 septembre, l'avis au public et l'arrêté prescrivant l'enquête sont restés affichés sur les panneaux extérieurs des 18 communes du Pays de La Châtaigneraie.

Les avis ont également été affichés en divers lieux sur l'ensemble du territoire, représentant 85 points d'affichages.

L'avis a également été affiché sur les panneaux lumineux de la ville de La Châtaigneraie.

Pendant toute la durée de l'enquête les informations ont été consultables sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4760>.

### 2.2. LE DEROULEMENT

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

Les dossiers sont restés à la disposition du public dans les 18 mairies concernées par l'enquête, ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie, du mercredi 16 août au vendredi 22 septembre, soit 38 jours consécutifs.

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

Les dossiers ainsi que les contributions déposées étaient également consultables sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/4080>

Les observations étaient recevables :

- sur un registre papier à feuillets non mobiles cotés et paraphés par la commission d'enquête, présent dans chacune des mairies des 16 communes et 2 communes déléguées de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie aux heures habituelles d'ouverture ;
- par courrier électronique envoyé à « [enquete-publique-4760@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4760@registre-dematerialise.fr) ». Les correspondants indiqueront dans l'objet de leurs messages déposés par courrier électronique:« PLUi-H »ou« PDA »;

N° TA : E23000059/85

- sur le registre dématérialisé à l'adresse Internet « <https://www.registre-dematerialise.fr/4760> »;
- par courrier postal destiné aux membres de la commission d'enquête à envoyer à l'adresse suivante : Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie, Les Sources de La Vendée, La Tardière, 85120 TERVAL. Les correspondants indiqueront sur l'enveloppe : « Pour la commission d'enquête - PLUi-H » ou « pour la commission d'enquête - PDA ».

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

### **2.3. LE BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS**

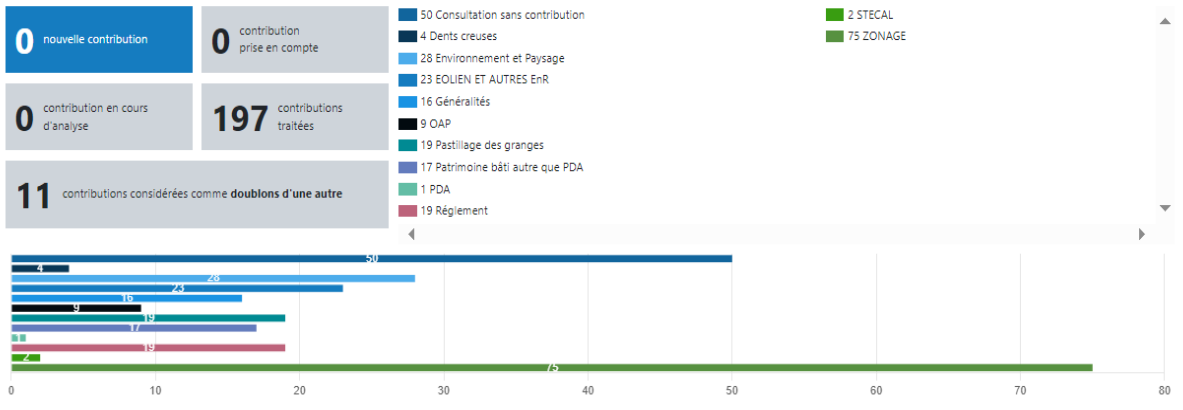
### 2.3.1. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées, des communes et de l'Autorité Environnementale

STRUCTURE	DATE RECEPTION AR	DATE DE SIGNATURE DE L'AVIS	DATE DE RECEPTION DE L'AVIS	TYPE AVIS
DOTM en tant que secrétariat de la CDPENAF	23/03/2023	06/06/2023	Voir mail CF	Défavorable
OREAL des Pays de la Loire	24/04/2023	22/06/2023	Révisé sur la plateforme	Projet inabouti et perfectible
DOTM DE LA VENDEE	23/03/2023	19/06/2023	27/06/2023	Défavorable
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA VENDEE	24/03/2023			
CONSEIL REGIONAL DES PAYS DE LA LOIRE	24/03/2023			
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	24/03/2023	19/06/2023	26/06/2023	Favorable avec réserves
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA VENDEE	24/03/2023	19/06/2023	26/06/2023	Défavorable
CHAMBRE DES METIERS DE LA VENDEE	24/03/2023	06/06/2023	13/06/2023	Favorable
CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE - Délégation Régionale du CNPF	27/03/2023	19/06/2023	29/06/2023	Défavorable
INAO - Délégation Territoriale Val de Loire Poitou-Charentes	24/03/2023	24/04/2023	28/04/2023	Favorable
SYNDICAT MIXTE FONTENAY SUD VENDEE DEVELOPPEMENT	23/03/2023			
SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU BOCAGE VENDEEN	23/03/2023			
COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE FONTENAY-VENDEE	23/03/2023			
COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD VENDEE LITTORAL	25/03/2023			
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE POULZAUGES	23/03/2023			
COMMUNAUTE DE COMMUNES VENDEE SEVRE AUTISE	28/03/2023			
PETR DU PAYS DE GATINE	27/03/2023			
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BOCAGE BRESSUIRAIS	24/03/2023			
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CHANTONNAY	23/03/2023			
UDAP de Vendée	23/03/2023			
EPF	23/03/2023			
CIPIE	24/03/2023			
CAUE 85	27/03/2023			
ADILE 85	24/03/2023			
HABITAT HUMANISME	23/03/2023			
VENDEE EXPANSION	23/03/2023			
COMMUNAUTE DE COMMUNES PARTENAY GATINE	24/03/2023			
SOLHA VENDEE	24/03/2023			
HATEIS HABITAT	27/03/2023	21/06/2023	21/06/2023	Favorable
LPO VENDEE	24/03/2023			
PODELIHA	24/03/2023			
VENDEE HABITAT	23/03/2023			
VENDEE LOGEMENT				
Mairie DE ANTIGNY	23/03/2023			Favorable
Mairie DE BAZOGES EN PAREDS	23/03/2023			Favorable avec réserves
Mairie DE CEZAIS	24/03/2023			Favorable
Mairie DE CHEFFOIS	23/03/2023			Favorable avec réserves
Mairie DE LA CHATAIGNERAIE	23/03/2023			Favorable
Mairie DE TERVAL	23/03/2023			Favorable avec réserves
Mairie DE LOGE-FOUGEREUSE	23/03/2023			Favorable avec réserves
Mairie DE MARILLET	25/03/2023			Favorable
Mairie DE MENOMBLET	23/03/2023			Favorable avec réserves
Mairie DE MOUILLERON ST GERMAIN	23/03/2023			Favorable
Mairie DE SAINT HILAIRE DE VOUST	23/03/2023			Favorable
Mairie DE SAINT MAURICE DES NOUES	23/03/2023			Favorable
Mairie DE ST MAURICE LE GIRARD	23/03/2023			Favorable
Mairie DE ST PIERRE DU CHEMIN	23/03/2023			Favorable
Mairie DE ST SULPICE EN PAREDS	23/03/2023			Favorable
Mairie DE THOUARSAIS-BOULDROUX	23/03/2023			Favorable
RTE	Pas d'envoi		24/04/2023	Remarques
Gaz de France	Pas d'envoi		16/05/2023	Souhaite rencontre
VENDEE EAU				Renvoi à l'enquête publique

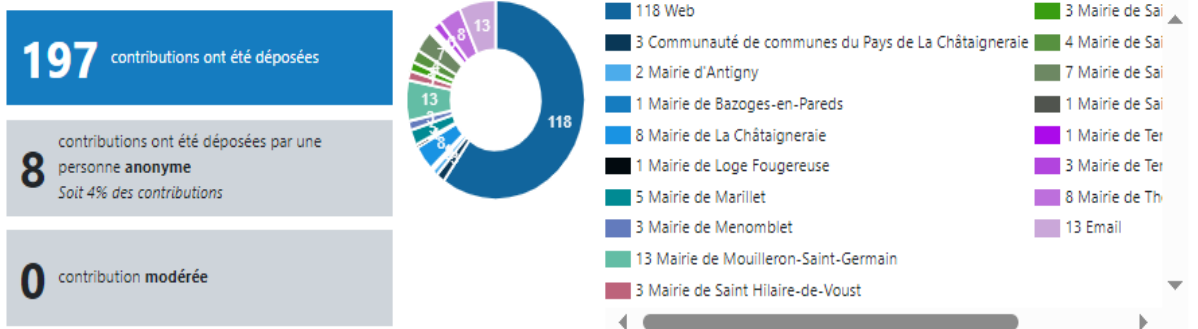
### 2.3.2. Les observations du public

L'analyse du tableau de bord du registre dématérialisé permet de dénombrer 6118 visiteurs uniques dont 2072 ayant téléchargé au moins un document, 2543 téléchargements ont été réalisés.

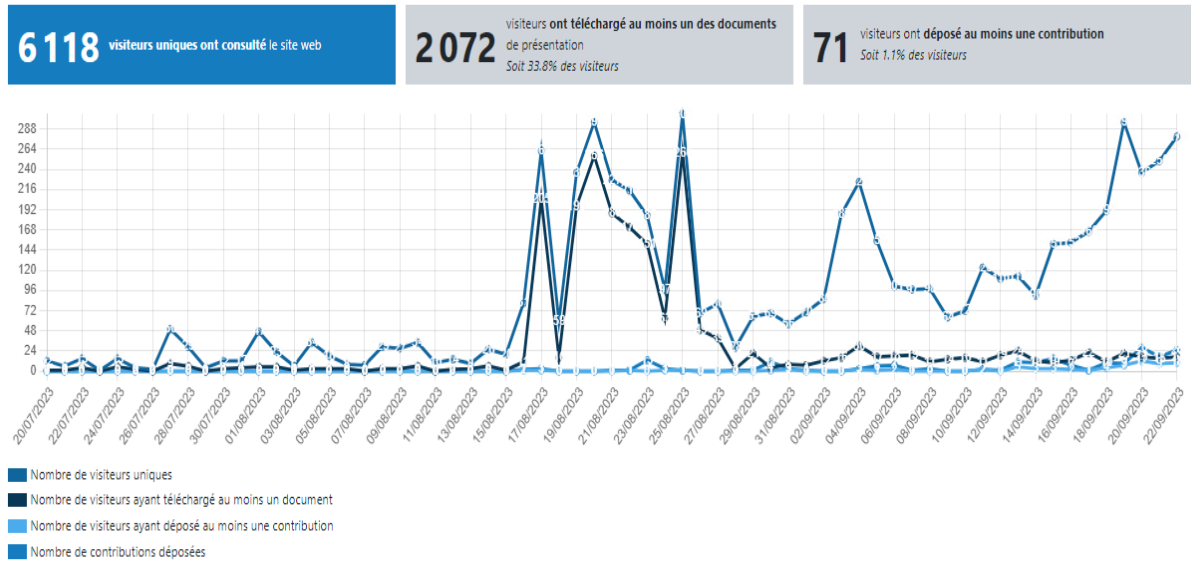
### Aide à l'analyse



### Contributions



### Fréquentation





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

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

#### **3.1. AVIS DU PREFET DE LA VENDEE**

Le Préfet de la Vendée par courrier en date du 19 juin 2023 tenant compte des remarques importantes des services de l'Etat a émis un avis défavorable.

Il apparait que le projet de PLUiH est insuffisamment abouti en matière de sobriété foncière, alors qu'il s'agit d'un enjeu majeur du territoire sur lequel le projet devra évoluer.

Le Préfet de la Vendée considère qu'il subsiste des marges significatives de progrès à opérer, portant sur :

- une diminution plus ambitieuse de la consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif affiché au PADD visant à tendre vers une réduction de moitié de cette consommation ;
- une clarification de la méthodologie de détermination de la consommation d'espaces observée, et par voie de conséquence de la consommation d'espaces planifiée, en tenant compte du caractère effectif ou non de cette consommation ;
- un effort particulier et une justification renforcée en ce qui concerne le besoin en foncier économique, par-delà l'enveloppe permise par le SCoT. Cet effort doit s'accompagner d'une traduction concrète de la volonté de la collectivité d'optimiser les espaces économiques existants, notamment à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dédiées ;
- une intensification de l'urbanisation pour l'habitat à travers des OAP qualitatives et plus approfondies en matière de formes urbaines durables et innovantes, en augmentant significativement les densités des secteurs de développement les plus stratégiques ;
- un approfondissement du volet "STECAL" en cohérence avec les orientations du PADD ;
- une actualisation des zonages d'assainissement eaux usées au regard des choix de développement opérés et en conséquence la justification des capacités épuratoires des équipements existants.

**Quelles réponses la CC du Pays de La Châtaigneraie peut-elle apporter au constat formulé par M. le Préfet de la Vendée, et résumé ci-dessus ?**

<b>La réponse de la CC Pays de La Châtaigneraie</b>
---

*La Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie (CCPLC) a attaché une importance toute particulière à répondre à Monsieur le Préfet, par courrier du 7 juillet 2023, en précisant en première intention que :*

- *La CCPLC s'est engagée dans la mise en œuvre de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal intégrant un volet Habitat (PLUi-H) afin de partager localement, tout en respectant une sobriété foncière, une vision commune de l'aménagement d'un territoire ;*
- *La méthode de calcul de la consommation foncière passée, reposant sur les données MAJIC 2012-2021, est légalement admissible, d'autant plus que le PLUi-H a été engagé en 2017, avant la promulgation de la loi Climat et résilience ;*
- *Le Pays de La Châtaigneraie a été touché par une suppression massive d'emplois de certaines entreprises (SKF, Heuliez, etc.), mais également une arrivée conséquente d'habitants en raison de la récente crise sanitaire, ce qui a amené l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à revoir ses objectifs à la hausse en matière de*



*nombre d'accueil d'habitants (stratégie validée par ailleurs par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement - CR2H - le 11 mai 2023) ;*

- *La CCPLC souhaite apporter des réponses concrètes aux observations du Préfet, notamment en matière de consommation foncière économique, de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP), etc., qui devrait à terme permettre aux services de l'État d'appréhender avec un regard nouveau le document arrêté et les évolutions apportées.*

*Sur ce dernier point, la CCPLC a rencontré les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Vendée (DDTM85) et des représentants de la Chambre d'Agriculture de la Vendée (CA85) le jeudi 21 septembre 2023 afin de clarifier certaines positions et présenter les modifications prévues. À ce titre, ces derniers ont émis des remarques suite à cette rencontre, qui ont pris la forme d'un courriel (reçu le 5 octobre 2023) de la DDTM85 validant le compte-rendu envoyé par la CCPLC à l'issue de la réunion précitée et d'un courriel (reçu le 17 octobre 2023) de la CA85 qui valide en partie ce compte-rendu, en l'accompagnant de réserves.*

*Plusieurs sujets ont été abordés, et sont détaillés entre autres dans le présent document au niveau du point 3.2. "Avis des services de l'État" et du point 3.4 "Avis de la CA85".*

## 3.2. AVIS DES SERVICES DE L'ETAT

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

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

### Quels sont les arguments de la CC du Pays de La Châtaigneraie ?

<b>Réponse de la CCPLC</b>
----------------------------

*Les services de l'État demandent de considérer les "espaces non artificialisés de taille conséquente situés en cœur de bourg", soit une dent creuse de grande superficie, comme des espaces qui nécessitent d'appliquer une densification, similaire à celle appliquée pour les surfaces en extension à l'aire urbaine.*

*La CCPLC souhaite souligner que le travail de repérage des dents creuses a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (élus de l'ancien mandat et de l'actuel), qui n'ont d'ailleurs pas appliqué de coefficient de dureté foncière, alors même qu'une grande partie des dents creuses repérées ne sera jamais mobilisée (propriétaire non-vendeur, accès/déclivité/qualité des sols des parcelles, etc.). Ainsi 100% des surfaces en « dents creuses » considérées comme mobilisables ont été retenus dans le projet de PLUi-H.*

*Pour rappel, environ 178 dents creuses ont été répertoriées, soit une moyenne de 10/commune, en notant ici que la taille des enveloppes urbaines des communes est souvent faible, que Cezais ne dispose pas de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine de son bourg, et que certaines dents creuses ont déjà fait l'objet d'un aménagement depuis leur repérage.*

*De plus, la CCPLC rappelle que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Est Vendée ne prévoit pas d'objectif de densité dans les espaces en densification de l'enveloppe urbaine. En outre, la CCPLC est plus vertueuse que le SCoT en mobilisant les dents creuses qui représentent une part conséquente des nouveaux logements (plus de 50%, avec les changements de destination et la lutte contre la vacance), alors que le SCoT affiche un objectif 29% de logements en densification.*

*Néanmoins, et dans une volonté de limitation de l'étalement urbain, de préservation des terres agricoles, et de protection de la biodiversité, la CCPLC conçoit à revoir la densification des espaces précités égaux ou supérieurs à 1 hectare, en y imposant la densité prévue pour les zones urbaines en extension. De plus, ces secteurs intra-urbains de taille conséquente (de 1ha ou plus) seront comptabilisés dans la consommation d'ENAF.*

*Concrètement, cela se traduit au niveau du PLUi-H par une reprise des densités prévues pour ces grands espaces d'un hectare et plus de la manière suivante : passage d'une densité de 10 logements/hectare à 15 pour les communes non-pôles et de 12 logements/hectare à 16 pour les communes-pôles.*

*Enfin, la CCPLC complètera la version approuvée du dossier de PLUi-H afin de mieux justifier certains choix opérés, conformément aux remarques et points soulevés par les services de l'Etat, notamment sur les questions de consommation d'ENAF.*

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

Le PLUiH affiche des besoins de production de 760 logements pour le maintien et l'accueil de la population. Ce besoin apparaît nettement supérieur à celui affiché dans le SCoT (677 logements). Il conviendra de justifier ou de revoir à la baisse les objectifs démographiques ainsi que le nombre de logements prévus afin d'être en cohérence avec le SCoT.

Le rapport de présentation devra justifier le potentiel de logements en dents creuses et dans les zones de projet en cours. Il devra également intégrer les espaces résiduels non bâtis conséquents en tant que potentiel d'urbanisation future. Le projet devra améliorer la reconquête des logements vacants afin de répondre aux objectifs du PADD et du SCoT.

#### **Quelle est la réponse du Pays de La Châtaigneraie à ces remarques ?**

<b>Réponse de la CCPLC</b>
----------------------------

*> Sur la production de 760 logements :*

*Le scénario démographique retenu dans le cadre du PLUi-H reprend celui établi dans le cadre du SCoT récemment approuvé (21 avril 2021), avec lequel il doit être compatible. Ce scénario démographique est ambitieux mais correspond au souhait du Pays de la Châtaigneraie de rester un territoire accueillant et innovant, et reste cohérent au regard des capacités d'accueil et d'équipements du territoire. Cette volonté politique, renforcée par la nécessité d'un rattrapage démographique pour éviter la fracture territoriale (notamment suite aux suppressions d'emplois par SKF, Heuliez, etc.) a donc pour objectif de redynamiser le territoire, et de garder et conserver les jeunes ménages, tout en attirant de nouveaux, pour répondre aux besoins croissants en matière d'emploi des entreprises locales.*

*Les chiffres suivants attestent de cette dynamique positive :*

- *126 demandes en Logements Locatifs Sociaux (LLS) en 2019 pour 180 au 01.05.2023 (+ 43 % en 4 ans),*
- *90 lots libres restants à vendre dans les communes (hors réservation) sur les 118 initiaux.*

*En outre, l'écart entre les ambitions de production de logements du PLUi-H et du SCoT s'explique par :*

- *Une différence avec la méthode utilisée sur les 2 critères suivants :*
  - o *Calcul du point mort : le PLUi-H affiche un besoin de 440 logements sur la période 2012-2017, là où le SCoT du Sud-Est Vendée le définit à 263 logements sur la période 2009-2014. La période de référence n'étant pas la même, un besoin en logements pour palier à ce point de stabilité bien plus important sur la période plus récente retenue pour le PLUi-H est nécessaire (à noter que la méthode de calcul du point de stabilité et du nombre de logements qui en découle est précisément détaillée dans le rapport de présentation du PLUi-H).*
  - o *Taille des ménages : le PLUi-H a retenu 2,23 habitants/logement de manière à intégrer la baisse des courbes d'évolution des ménages observée par l'INSEE (2,28 en 2009, 2,24 en 2014 et 2,17 en 2020), là où le SCoT du Sud-est Vendée prévoyait 2,27 habitants/logement.*

- *Le fait que le SCoT fasse abstraction des changements de destination, où 25 sont prévus au PLUi-H en tant que potentiel en logements (qui ne consomment pas de foncier) non négligeable sur le territoire communautaire.*

*La CCPLC souligne par ailleurs que le bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H) a émis un avis favorable le 11 mai 2023 sur ce scénario de projection démographique et sur la programmation de logements, au vu des nouvelles dynamiques du territoire post-covid. De plus, un arrêt du Conseil d'État n°395216 du 18/12/2017 affirme que le dépassement des seuils maximum de croissance démographique fixés par le SCOT est admis à partir du moment où l'objectif de maîtrise de l'urbanisation était néanmoins respecté par le PLU.*

*Pour toutes ces raisons, la CCPLC ne prévoit pas de revoir à la baisse les objectifs démographiques ainsi que le nombre de logements prévus.*

*> Sur la justification du potentiel de logements en dents creuses et dans les zones de projet en cours :*

*Le potentiel de logements en dents creuses a été évalué au niveau de chaque commune, sans appliquer de coefficient de dureté foncière, et en tenant compte des formes urbaines et densités existantes au sein de ces enveloppes. La densité retenue est souvent moindre que pour les zones en extension, car ces dents creuses peuvent souvent être plus difficiles à aménager, pour des raisons de topographie, d'accessibilité ou de desserte difficile, de préservation d'espaces de respiration en cœur de bourg, etc., mais aussi pour des raisons de mobilisation complexe du foncier (propriétaire non-vendeur, etc.).*

*La CCPLC prévoit, comme indiqué précédemment, de basculer les secteurs intra-urbains de grande dimension (soit de plus d'1 ha) dans la comptabilisation des surfaces en extension (ENAF) et de ne plus les considérer comme « grandes dents creuses ». Ce basculement aura des conséquences sur le calcul de la part de logements en densification, tout en restant compatible avec l'objectif SCoT.*

*> Sur les espaces résiduels non bâtis conséquents en tant que potentiel d'urbanisation future :*

*Afin d'être en cohérence avec l'objectif de suivi de réduction de la consommation des ENAF, sur la période transitoire de la première tranche de dix ans (2022-2031) prévue à l'article 194 de la loi Climat et Résilience, la CCPLC a décidé de basculer les espaces non bâtis intra-urbains conséquents dans la consommation foncière des ENAF et de comptabiliser leur surface dans les potentiels d'urbanisation future. Ce basculement permet ainsi de mieux répondre à la définition des ENAF et de considérer que ces grands espaces intra-urbains ne sont pas de « grandes dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine (comme ce que proposait la version d'arrêt du PLUi-H), mais des zones à considérer en extension de cette enveloppe urbaine. La maille retenue pour ces espaces intra-urbains non bâtis de grande dimension est celle de l'hectare. Ainsi, la CCPLC ajoutera, à la consommation d'ENAF de son projet de PLUi-H, les surfaces des espaces intra-urbains de plus d'un hectare. Ceci aura aussi pour conséquence, une baisse de la part de logements évaluée en densification, tout en veillant à maintenir la compatibilité avec l'objectif SCoT d'un minimum de 29% des logements à produire au sein des enveloppes.*

*> Sur l'amélioration de la reconquête des logements vacants afin de répondre aux objectifs du PADD et du SCoT :*

*Le SCoT prévoit la reconquête de 50 logements vacants. Or, au regard de la diminution de la vacance (passage de 406 logements privés vacants de plus de deux ans au 01.01.2020 à 355 au 01.01.2021, soit une baisse de 13 % - données LOVAC), la CCPLC a fait le choix de ne retenir que 22 logements vacants à réhabiliter.*

*Néanmoins, elle a pris en compte une des spécificités de son territoire, non mentionnée au SCoT, en matière de présence confortée d'anciens bâtis agricoles présentant une dimension patrimoniale, type grange à rénover. De ce fait, elle a défini un objectif de reconquête de 25 changements de destination sur la durée du PLUi-H.*

*Ainsi, les objectifs de la vacance (22) et des changements de destination (25) portent à 47 l'objectif général de reconquête de bâtis non utilisés en logement actif. De ce fait, la compatibilité avec le SCoT est assurée en termes d'objectifs en logements à mobiliser ne consommant pas de foncier.*

### **3.2.3. Consommation des ENAF**

Concernant la consommation foncière pour l'habitat, le dossier devra affiner la délimitation des enveloppes urbaines, en retirant les espaces non urbanisés.

#### **Enveloppe urbaine :**

Le projet doit affiner la délimitation de certaines enveloppes urbaines, au regard de la définition de la loi Climat, en retirant les espaces non bâtis ou en les comptabilisant dans la consommation d'espace planifiée.

Le SCoT précise que l'enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces artificialisés présentant une continuité et une certaine compacité. Cependant, des petits secteurs isolés sont envisagés en zone UE des communes de Cezais et de Saint Hilaire de Voust ainsi qu'en création de zone AUE sur la commune de Saint Maurice des Noues.

La création de ces 3 secteurs apparaît injustifiée et contradictoire avec les objectifs globaux de la collectivité, ces zones devront être supprimées.

**Quelle est la réponse de la CC du Pays de La Châtaigneraie, notamment sur les exemples précis cités ci-dessus ?**

<b>Réponse de la CCPLC</b>
----------------------------

> Concernant la délimitation des enveloppes urbaines suivant la définition de la loi Climat :

*La CCPLC va affiner, pour les communes de Terval (commune déléguée de La Chapelle-aux-Lys) et de Saint Hilaire-de-Voust, la délimitation de leur enveloppe urbaine, en retirant les surfaces de leur lotissement en cours (avec permis d'aménager accepté) qui n'étaient pas viabilisées à la date de promulgation de la Loi climat et Résilience soit au 22 août 2021. Ces surfaces vont basculer vers des zones en extension et être comptabilisées dans la consommation des ENAF. Ces deux zones représentent environ 2ha.*

*En matière de délimitation de certaines enveloppes urbaines, et dans la continuité de l'avis de la DDTM85 sollicitant de retirer les espaces non bâtis ou de les comptabiliser dans la consommation d'espace planifiée, la CCPLC prévoit de supprimer le village des Gazelles à Cezais (considérant qu'il ne répond pas aux critères d'éligibilité des villages densifiables) et de revoir le contour de l'enveloppe urbaine du village du Purdeau à Saint Sulpice-en-Pareds, de manière à réduire son emprise aux stricts contours bâtis.*

> Concernant les petits secteurs isolés en UE :

*Concernant les secteurs isolés envisagés en zone UE à Cezais et Saint Hilaire-de-Voust ainsi qu'en création de zone AUE sur la commune de Saint Maurice des Noues, la CCPLC souhaite ici rappeler l'orientation politique approuvée par les Maires lors de la réunion du 1er avril 2022 : proposer un maillage économique équilibré sur le territoire, en développant de nouveaux zonages de ce type, modestes en dimension et ciblés essentiellement en artisanat ou industriel très léger, dans certaines communes ne possédant pas actuellement ce zonage ou une zone d'activités économiques. Cette orientation stratégique s'inscrit dans la droite ligne du PADD qui mentionne en pages :*

- 6 : « Les autres communes participent à l'attractivité globale du territoire » ;
- 13 : « Faire participer chaque commune à la dynamisation économique » ;
- 16 : « Au niveau des autres ZAE existantes et réparties sur le territoire, le projet permettra leur maintien et leur éventuel développement ».

*Enfin, la Communauté de communes souligne qu'à l'heure des difficultés éprouvées par ses administrés en matière de mobilité, disposer d'un maillage territorial d'entreprises est un atout pour ces derniers. En outre, ce maillage évite dans le même temps aux entreprises et à ces administrés d'engager des déplacements sur de plus grande distances, et contribue par conséquent à limiter les émissions de gaz à effet de serre.*

*Toutefois, en réponse aux services de l'État, la CCPLC a décidé :*

- Pour le premier (secteur Ue de Cezais), de maintenir la proposition en apportant toutefois une modification : la zone Ue est transférée de l'autre côté de la voirie et réduite d'environ sa moitié. Cette proposition alternative permet de réduire l'impact de ce développement sur les terres agricoles ;
- Pour le second (secteur Ue de Saint-Hilaire-de-Voust), de le supprimer au motif que le bâtiment se trouvant sur le zonage économie est destiné à l'agriculture ;
- Pour le troisième (zone AUe de Saint-Maurice-des-Noues), de le supprimer et de proposer un STECAL.

#### **3.2.4. Intensification urbaine et orientations d'aménagement et de programmation :**

Les densités de 16 log/ha pour les communes "pôles", et 15 log/ha pour les autres communes sont identiques à celles prévues dans le SCoT. Cela apparaît néanmoins peu ambitieux dans un contexte réglementaire visant à terme à tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN).

De plus, les densités annoncées en « intensification urbaine » sont très faibles, particulièrement sur des secteurs supérieurs à 1 ha ne présentant pas de contrainte. Le potentiel estimé en dents creuses apparaît clairement sous-évalué.

Les OAP sont minimalistes, une analyse plus approfondie est attendue sur les formes urbaines, la qualité paysagère, les interfaces agricoles, le stationnement, etc.

Afin de maîtriser le développement des plus grandes zones résiduelles, il faudra classer celles-ci en zone à urbaniser et a minima prévoir des OAP. De plus, des densités significativement plus élevées interrogeant des formes urbaines innovantes sont attendues afin de réduire les extensions urbaines. Il est également attendu une justification du nombre de logements par dents creuses.

#### **Quelles sont les réponses de la CC du Pays de La Châtaigneraie à ces attentes ?**

<b>Réponse de la CCPLC</b>
----------------------------

> Concernant les ambitions en matière de densité :

*Bien que le PLUi-H ait été prescrit en 2017, soit avant la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021, celui-ci prend en compte la trajectoire du ZAN en limitant la consommation des ENAF en comparaison aux dix années précédentes.*

*Concernant le potentiel estimé en dents creuses, il est important de rappeler que l'intégralité des surfaces jugées mobilisables par les élus ont été retenues, tant du point de vue du nombre de logements possibles que du point de vue de la surface consommée, sans application d'aucune dureté foncière, malgré certaines difficultés de mobilisation connues. De plus, les lots libres des lotissements en cours ont également été comptabilisés dans le projet de PLUi-H.*

*Néanmoins, et afin d'engager la dynamique de préservation du foncier chère à l'État, la CCPLC a d'ores et déjà intégré dans sa réflexion et son PLUi-H arrêté cette dynamique de réduction des consommations foncières des ENAF.*

*> Concernant l'intensification urbaine :*

*Concernant la densité en intensification urbaine, la CCPLC va modifier la densité des espaces intra-urbains de grande dimension d'un hectare et plus (cf. supra) et va les basculer en zone AU (avec OAP).*

*Par ailleurs, la CCPLC va revoir le nom de son OAP « intensification urbaine » pour lui préférer le terme de « mobilisation urbaine ». Ce point-là a été discuté avec la DDTM85 lors de la rencontre du 21 septembre 2023 évoquée au 3.1 du présent document.*

*> Concernant le potentiel sous-évalué des dents creuses :*

*Pour les communes de Marillet et de Terval (commune déléguée de La Chapelle-aux-Lys), le potentiel en dent creuse a fait l'objet d'erreurs matérielles au moment du report du nombre de logements pour des surfaces inférieures à 0,5 ha, en raison d'arrondis automatiques générés par le logiciel excel.*

*La commune de Marillet, avec 800m<sup>2</sup> de dent creuse, doit prévoir un logement pour cette surface (la densité prévue en dent creuse pour les communes non-pôles étant de 10 logements/hectare). Cela entraîne une suppression de 666 m<sup>2</sup> des 3 000 m<sup>2</sup> d'extension pour équilibre sur la commune. La zone en extension a donc été revue à la baisse à 2 334 m<sup>2</sup>, entraînant un empiètement moindre sur les parcelles agricoles exploitées en précaire par des agriculteurs. En effet, la commune est propriétaire des parcelles de cette zone en extension et les fait entretenir par un agriculteur. L'emplacement de la zone AU avait été réfléchi en accord avec le voisinage immédiat qui ne souhaitait pas un positionnement le long de la rue de l'Herbergement, en surplomb des habitations existantes. La présence des réseaux le long de la rue Abbé Jean Gouraud expliquait aussi le positionnement de la zone, tel qu'il a été proposé en phase arrêt.*

*De même et sur la base de 10 logements/hectare en dent creuse des communes non-pôle, La Chapelle-aux-Lys, avec ses 4 235 m<sup>2</sup> de dent creuse, doit prévoir 4 logements pour cette surface, ce qui entraîne une suppression de 2 667 m<sup>2</sup> des 4 000 m<sup>2</sup> d'extension pour équilibre sur la commune. La zone en extension a donc été revue à la baisse à 1 333 m<sup>2</sup>, entraînant comme pour Marillet ci-dessus un empiètement moindre sur les parcelles agricoles exploitées en précaire par des agriculteurs. Cette extension urbaine, dont les parcelles appartiennent également à la commune, a été retenue en continuité d'habitation situées sur le côté et en face de la route. La parcelle est desservie par les réseaux.*

*> Concernant les OAP jugées trop minimalistes :*

*En matière d'OAP, considérée comme minimaliste, la CCPLC souhaite rappeler qu'au-delà des OAP avec schéma dessiné, les OAP comportent également une importante partie rédigée. Il s'agit de répondre à l'objectif de tendre vers un « urbanisme de projet » qui ne peut pas répondre à un cadrage trop strict. Ainsi, le travail sur les OAP a consisté en la rédaction de prescriptions écrites suffisamment précises pour permettre de « faire monter en qualité » les projets et de limiter leur impact sur l'environnement. Puis, ce travail a été complété, pour certains secteurs qui le nécessitaient, par des OAP dessinées présentant le cadrage essentiel pour assurer :*

- *la desserte de la zone,*
- *le maillage de liaisons douces,*
- *la préservation des éléments paysagers et le lien avec la trame verte et bleue,*
- *les obligations de plantations,*
- *le patrimoine à valoriser,*
- *les espaces publics et conviviaux à prévoir,*
- *le respect des objectifs de densités,*
- *etc.*

*> Concernant la recherche de formes urbaines innovantes :*

*Concernant la mise en œuvre de densités significativement plus élevées interrogeant des formes urbaines innovantes attendues afin de réduire les extensions urbaines, la CCPLC souhaite rappeler que l'identité du territoire est établie majoritairement sur le modèle de la maison individuelle, en évitant toute forme d'élévation et surélévation, en dehors et à la marge des cœurs de bourg. Aussi, les OAP imposent également d'avoir recours à une variété de tailles de parcelles, invitant à créer des formes urbaines diverses. En revanche, aucune typologie de logements n'y est imposée, afin de ne pas conditionner l'aménagement de ces zones à ces typologies, sachant que, par ailleurs, plusieurs communes sont engagées, avec l'EPF, dans des projets de renouvellement urbain, explorant de nouvelles formes architecturales.*

### **3.2.5. Activités économiques**

La consommation globale d'espaces économiques prévue est de **36,8 ha** en densification et **19,3 ha** en extension pour un total de **56,1 ha**.

La justification des besoins fonciers économiques au seul regard du SCoT n'est pas satisfaisante. Il est donc attendu une présentation plus détaillée des projets de développement, ainsi qu'une traduction concrète de la volonté d'optimisation des espaces économiques existants, notamment via des OAP dédiées.

### **Quelles sont les réponses de la CC du Pays de La Châtaigneraie à ces attentes ?**

<b>Réponse de la CCPLC</b>
----------------------------

*Concernant le zonage économique, la CCPLC est restée compatible avec le SCoT du Sud-Est Vendée approuvé le 21 avril 2021 (incluant une compatibilité sur la notion d'équilibre entre les polarités), en analysant avant tout les espaces libres disponibles au sein des zones économiques existantes puis en définissant un volume en extension, en priorité en continuité des Zones d'Activités Économiques (ZAE) existantes.*

*Concernant cette analyse précitée des espaces libres au sein des zones économiques existantes, la Communauté de communes est repartie du travail mené lors du SCoT du Sud-Est Vendée et l'a actualisé avec les données de terrain. Cette méthode a permis de réajuster les superficies de ces*



*espaces libres de manière à correspondre à l'état actuel des possibilités en densification de ces espaces.*

*Concernant le volume en extension proposé par la Communauté de communes dans son projet de PLUi-H, celui-ci semble justifié au regard :*

- *du rythme de vente depuis 2019 des terrains communautaires, équivalent à 3 ha / an. Or, avec 19,3 ha de foncier éco en extension pour le PLUi-H, et sur la base de ces 3ha vendus par an, la Communauté de communes ne pourra commercialiser que 6 à 7 années de foncier disponible, et non les 10 années du PLUi-H. Le tableau suivant présente le bilan des 5 dernières années :*

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de lots vendus	3	1	0	4	6
Superficie cumulée des lots vendus	1,5 ha	0,25 ha	0	1,9 ha	11,65 ha

- *de la reprise économique locale post-covid, caractérisée par :*
  - o *l'augmentation du nombre d'entreprises (données CCI+CMA 2022 : 103 créations/reprises) ;*
  - o *la hausse des emplois (données URSSAF 2021 : + 1,2% / 2022 : + 0,7%) ;*
  - o *la projection de création nouveaux emplois (SIRF = 35 / Marquis = 10 / EGT = 5 / etc.) ;*
  - o *la demande des entreprises de développer localement des formations professionnalisantes (menuiserie, CACES, ...), avec une création d'emplois à la clé ;*
- *de la vente « éclair » de la quasi-totalité de la ZAE La Levraudière 2 - Extension (11 des 13 ha cessibles en 2 ans), permettant à des entreprises de se projeter sur de grands espaces, pour répondre à leur besoin ;*
- *de la nécessaire spécialisation de certaines ZAE, mobilisables soit pour des activités structurantes pour le territoire (industrie), soit pour des demandes d'implantation classiques (artisanat, service, commerce). La Communauté de communes doit donc par conséquent disposer de différents types de ZAE afin d'orienter les porteurs de projet vers le site le plus pertinent pour leur développement ;*
- *de l'impossibilité de mobiliser les dents creuses pour certaines entreprises industrielles, au motif des installations nécessaires au fonctionnement de leurs établissements. Pour illustrer ces propos, nous pouvons noter que :*
  - o *Bouy s'agrandit de + de 3 000 m<sup>2</sup> tous les 2 ans ;*
  - o *les entreprises ICPE requièrent des aménagements spécifiques volumineux ;*
  - o *les projets ENR développés par les entreprises pour diminuer leur propre consommation d'énergie mobilisent de la superficie foncière économique (trackers, etc.) ;*
- *du fait que le Pays de La Châtaigneraie dispose d'un certain nombre d'entreprises industrielles provenant de secteurs d'activité ne connaissant pas la crise*

*(agroalimentaire, aéronautique, mécanique de précision, menuiserie) et nécessitant un développement régulier (Fleury Michon, SIRF, Bouy, SVC-ODS, etc.), avec :*

- *la mise en œuvre d'extension de leurs propres bâtiments*
  - *ou une recherche des potentiels d'agrandissement pour des transferts d'activité sur un autre site,*
- tout en rationalisant le foncier, pour éviter tout gaspillage ;*
- *de la priorisation de l'accueil de nouvelles entreprises au sein des ZAE communautaires, dans le cadre :*
    - *d'un contexte sociétal national de migration des centres-bourgs vers les périphéries ;*
    - *d'une dynamique privilégiant l'usage mixte des bourgs, notamment pour éviter tout conflit d'usage et conserver les bourgs pour de la vocation habitat ;*
  - *du besoin de relocalisation éprouvé par certaines entreprises locales qui recherchent à reprendre en direct sur leur(s) bâti(s) existant(s) (ou en extension ou en créant de nouveaux) les activités pour lesquelles elles faisaient appel à un sous-traitant.*

*De plus, et bien que la Communauté de communes souhaite mobiliser le potentiel en extension offert par le SCoT du Sud-Est Vendée, elle a engagé une démarche interne relative à la densification des ZAE existantes, démontrant sa volonté d'optimiser le foncier en vue de limiter la consommation d'ENAF. Par exemple, la Communauté de communes :*

- *lors des ventes de ses terrains au profit d'entreprises :*
  - *travaille à l'optimisation du projet foncier de l'entreprise au regard de ses constructions et installations à venir ;*
  - *anticipe systématiquement les futurs agrandissements et aménagements des entreprises ;*
- *a réalisé une première étude interne sur l'adaptation des tarifs de vente selon différents critères (densification prévue des parcelles, % de perméabilisation/pleine terre, plantations) ;*
- *a rencontré la Communauté de communes de Terres de Montaigu qui a innové dans le domaine de la densification des ZAE, de manière à s'inspirer de certaines pratiques afin de les reproduire localement ;*

*En outre, la Communauté de communes a également mené une réflexion sur une rétrocession en zone A ou N de foncier économique non-utilisé depuis plusieurs années, ce qui s'est traduit par un déclassement de zonage économique de :*

- *4,5ha à Cheffois aux Mouchardières ;*
- *12 571 m<sup>2</sup> à La Châtaigneraie (derrière les bâtiments propriétés de l'entreprise Couture).*

*Par ailleurs, une reconquête de « friches » en zone urbaine ou en sa périphérie est en cours. Par friche, est entendu ici les locaux à l'abandon, qui ne font pas l'objet de la part du propriétaire d'une volonté certaine et rapide de vendre, ni d'un entretien sommaire pour maintenir le bâti/terrain en bon état.*

*La reconquête précitée concerne le bâtiment situé en face de la CCPLC (ex entreprise Arnaud TP à Terval, sur la commune déléguée de La Tardière), qui fait l'objet d'une étude en cours pour un projet méthanisation, où la Communauté de communes facilite l'intervention locale du porteur*

*de projet (à ce stade : pré-étude de faisabilité, définition avec les industriels locaux du potentiel en gisement et études relatives à la réutilisation du site réalisées ; négociation avec le monde agricole et avec le propriétaire sur le prix d'acquisition en cours). La CCPLC souhaite faire ici remarquer que cette dernière s'est positionnée en tant qu'acquéreur intéressé, mais le vendeur n'a pas souhaité donner suite à la proposition d'achat faite par l'EPCI, après plusieurs allers-retours entre les parties.*

*Il reste néanmoins une friche présente sur le territoire qui nécessitera dans un premier temps de définir un projet puis de trouver un portage (public ou privé). Elle se situe sur Bazoges-en-Pareds, parcelle ZH178 (emplacement réservé intégré par la Commune).*

*Concernant le cas de l'ancien Lidl (LA CHÂTAIGNERAIE), qui a fermé récemment et qui pourrait de devenir à terme une friche, celui-ci a été racheté par l'entreprise de meubles Couture, dont l'établissement se situe juste à côté. Un projet de magasin « Actions » dans ce bâti est en bonne voie.*

*La Communauté de communes a également en sa possession un tableur de suivi des sites administratifs, artisanaux ou commerciaux recherchant repreneur. Cet inventaire est constitué, grâce aux informations obtenues des mairies ou directement par les propriétaires qui prennent l'attache de l'EPCI, afin de faire connaître leur bien à vendre ou à louer. Il met actuellement en avant une dizaine d'offres.*

*Par conséquent, la Communauté de communes, dans le respect du SCoT du Sud-Est Vendée, souhaite donc pouvoir permettre le développement de son territoire sur les 10 années à venir. En effet, l'accueil du tissu économique est une des orientations stratégiques prioritaires de l'EPCI, notamment par l'attractivité que ce domaine génère, en matière de vitalité locale par les emplois créés et les impacts associés (écoles, culture, sport, santé, vie associative, fiscalité, etc.), mais aussi en matière d'image renvoyée par le territoire (dynamisme, qualité de vie, etc.). Ainsi, il est « vital » pour l'EPCI de conserver en totalité la marge permise par le SCoT du Sud-Est Vendée, de manière à anticiper les besoins des entreprises et être réactif le cas échéant.*

*Concernant la demande d'effort relatif à une traduction concrète de la volonté de la collectivité d'optimiser les espaces économiques existants, notamment à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dédiées, la Communauté de communes rappelle que l'aménagement économique est foncièrement différent de celui de l'habitat. En effet, les besoins ne sont pas les mêmes et il s'avère difficile de les anticiper du fait qu'ils dépendent du type d'entreprise (artisanat, industrie, nombre de salariés, site ICPE, etc.) qui s'implante, avec des gabarits, des besoins ou des normes à respecter qui peuvent être très variables. Le PLUiH propose malgré tout une OAP « extension économique » qui présente essentiellement des prescriptions écrites (et non dessinées) permettant de garantir une certaine qualité pour l'aménagement de ces zones. Cela concerne les voies de desserte (avec un encouragement à leur mutualisation, à la limitation de leur emprise, à des usages mixtes ...), des principes d'aménagement des parcelles pour limiter l'impact visuel des aires de stockage, des principes de plantations, une recherche d'harmonie dans les clôtures ...*

*La Communauté de communes attache une attention particulière à proposer dans ce contexte du « sur-mesure » pour les entreprises en recherche de terrain à acquérir. Seul l'accès principal,*

*lors de l'aménagement d'une ZAE, est anticipable et l'expérience démontre que le nombre de lots reste hypothétique dans le Permis d'Aménager.*

*À ce titre, les accès sont pour la plupart déjà existants (bouclage sur une voirie interne) au niveau des ZAE communautaires.*

*Concernant les clôtures et le traitement des franges urbaines, le règlement écrit, quant à lui, règlemente, dans ses dispositions communes à toutes les zones, le fait qu' « en limite avec les zones naturelle (N) ou agricole (A), les clôtures des zones urbaines ou à urbaniser doivent être composées obligatoirement de haies, éventuellement doublées d'un grillage ou d'une barrière, suivant les recommandations de la liste d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » ».*

*A noter que l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » s'applique à l'ensemble des projets (même économiques) qui prendront place sur le territoire de la CCPLC, avec des prescriptions relatives à la trame verte, bleue et noire, à l'encadrement du développement des énergies renouvelables, à la limitation de la surchauffe urbaine ...*

*De plus, les éléments paysagers à protéger sont tous reportés aux plans de zonage.*

*En résumé, un soin a été donné à l'intégration paysagère et environnementale via :*

- l'OAP « extension des ZAE », avec des objectifs de résultats d'aménagement qualitatif des ZAE, plutôt que des schémas réalisés souvent sans certitude ;*
- l'OAP Trame Verte et Bleue (OAP non obligatoire dans les PLUi) ;*
- l'OAP Climat, air, énergie, qui porte des règles vertueuses en termes d'aménagement et de prise en compte des ENR dans les nouveaux projets.*

*De plus, la Communauté de communes souligne la volonté de conserver un règlement écrit adapté « souple », sans règles de hauteur ni de recul d'implantation, pour ne pas contraindre la densification et s'inscrire dans une démarche d « urbanisme de projet ».*

### **3.2.6. STECAL**

La création de certains STECAL vient en contradiction avec le PADD sur le fait de créer des zones d'activité, de commerce et de restauration en zone agricole. Certains choix de STECAL apparaissent contraires à la modération foncière désormais requise et mériteraient d'être supprimés.

Enfin, certains secteurs classés U ou Ue dans le PLUi-H devraient être considérés comme des STECAL.

De plus, les créations et extensions des STECAL économiques sont consommateurs d'espaces agricoles et naturels. Les secteurs NE du projet consomment environ 1,7 ha. Le projet ne devrait pas créer de nouveaux secteurs à vocation économique afin d'éviter le mitage du territoire.

### **Quel est le point de vue de la CC du Pays de La Châtaigneraie ?**

<b>Réponse de la CCPLC</b>
----------------------------

*>Concernant les STECAL relevés par les services de l'Etat*

*Suite à la demande des services de l'État et de la CA85, la CCPLC a accepté de revoir la délimitation de certains STECAL et la suppression d'autres. Tous les éléments ci-dessous ont tout d'abord été présentés aux services de l'État et à la CA85. Toutes les justifications et modifications*

*apportées ont été approuvées lors de la rencontre du 21 septembre 2023, évoquée au 3.1 du présent document.*

*Bazoges-en-Pareds, La Fambrière, artisanat et production*

*Le porteur de projet souhaite racheter un ancien site d'élevage agricole, incluant du bâti laissé à l'abandon, pour accroître son activité de chaudronnerie soudure acier-inox-alu. Ce site, étant à moins de 100 mètres d'habitations, ne pourra pas retrouver sa vocation initiale liée à l'agriculture. C'est donc une opportunité de territoire qu'un porteur de projet d'entreprise privée s'installe dans ce site et y investit ses deniers pour maintenir un bâtiment dans un état opérationnel, et ainsi éviter le développement d'une friche en contiguïté d'un village tout en limitant l'artificialisation des sols. Il s'agit d'un tremplin pour cette nouvelle activité.*

*Suite aux explications et justifications fournies par la Communauté de communes, le maintien du STECAL a été validé. En fonction de l'évolution de l'activité, cette dernière devra potentiellement se délocaliser vers une zone d'activité.*

*Cezais, La Place, centre d'hébergement de vacances*

*Le Centre de vacances accueille aujourd'hui des familles, des centres de vacances ou des retraités. La Commune de Bonneuil-sur-Marne, propriétaire et gestionnaire du site comprenant 110 couchages, souhaite pouvoir accueillir des adultes en même temps que des groupes enfant. Pour ce faire, il est nécessaire de séparer les publics (obligation de la Direction départementale de la Cohésion Sociale - DDCS). En outre, elle souhaite pouvoir loger ses agents. Ces nouvelles installations seraient réservées en priorité aux agents et habitants de la commune de Bonneuil-sur-Marne.*

*Suite aux explications et justifications fournies par la Communauté de communes, le maintien du STECAL a été validé, ses limites ont cependant été revues afin de limiter l'impact sur les terres naturelles et agricoles, tout en permettant de répondre au besoin de logements (suppression d'environ 9 000 m<sup>2</sup> par rapport au STECAL initial).*

*Cheffois, La Limonière, stockage*

*Les bâtiments agricoles, de conception ancienne, ne conviennent plus pour de la production animale. Le propriétaire, ancien éleveur de volailles, a arrêté son exploitation et cherchait un nouvel usage pour ces bâtiments agricoles désaffectés, comme de l'hivernage ou de la pose de panneaux photovoltaïques.*

*Le maintien du STECAL a été validé, dans la mesure où l'activité est compatible avec l'habitat et qu'il n'y aura pas d'accueil du public.*

*Cheffois, Les Etrebières, ateliers culinaires*

*Les propriétaires ont acquis un ensemble de parcelles (terrains, propriétés bâties dont un ancien moulin à eau) afin de produire plusieurs types de cultures (arboriculture, vigne, maraîchage, PPAM). Le porteur de projet, dans sa note de présentation, évoque la notion suivante "utilisation de la production pour les ateliers culinaires et la restauration ponctuelle". Il ne prévoit pas en l'état de faire un restaurant, mais de pouvoir proposer occasionnellement, dans la continuité de l'atelier culinaire, un repas léger du "champ à l'assiette" (sur la base de la production locale faite sur site), fait par ses locataires du gîte ou les participants à l'atelier.*

*Il prévoit également de transformer le surplus de maraîchage et vergers (confitures, conserves, séchage) et de la farine (pain, pizza, crêpes, gâteaux), notamment par une remise*

*en marche du pressoir pour faire du jus de fruits, pour par la suite réaliser une vente directe aux personnes hébergées dans leur gîte. Cette vente directe serait aussi proposée aux personnes participant aux ateliers culinaires, voire en développement futur (nécessiterait un associé) à des restaurateurs cherchant des produits locaux. Aucune boutique ne serait créée.*

*Ce projet a d'ailleurs été sélectionné pour intégrer le programme "entreprendre en Pays de Loire" proposé par la Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI), la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA), économie solidaire et la CA85. Cette dernière a d'ailleurs soutenu le projet par le biais d'un accompagnement et de conseils prodigués par les techniciens.*

*Vendée Expansion et le CAUE ont également été consultés et le projet a fait l'objet d'une demande de subvention pour le dispositif "Petit patrimoine de Pays non classé". Le porteur de projet est également membre de l'association "Maisons Paysannes".*

*En outre, la Vice-Présidente de La Région des Pays de La Loire (en charge notamment de l'agriculture) est venue également sur place pour soutenir la démarche du porteur de projet (orientation vers l'Outil en main pour mettre en œuvre des ateliers pour familles et groupes, etc.).*

*Enfin, le porteur de projet a par ailleurs obtenu son BTS agricole "production horticole, orientation agriculture biologique" via l'ESA d'Angers en juillet 2023.*

*Pour toutes ces raisons, le STECAL est maintenu.*

#### *Menomblet, Puy Charrier, camping*

*Les porteurs de projet souhaitent obtenir un classement 1 étoile et pouvoir ouvrir à l'année le site. De fait, la notion de camping à la ferme sera transformée en camping classé, avec une demande de permis d'aménager (vu entre le porteur de projet et Vendée Expansion). En matière d'aménagement, le projet final consistera à installer des chalets et autres habitations légères, un espace d'accueil fermé, un espace de rassemblement et ajouter des emplacements de camping. Pour desservir certains de ces nouveaux équipements, une extension du chemin empierré est nécessaire.*

*Suite aux explications et justifications fournies par la Communauté de communes, le maintien du STECAL a été validé, les éléments installés et les limites ont cependant été revus afin de limiter l'impact sur les terres naturelles et agricoles, et répondre au besoin de développement du camping en place (suppression d'environ 2 300 m<sup>2</sup> par rapport au STECAL initial).*

#### *Saint-Pierre-du-Chemin, La Plissonnière, artisan mécanique agricole*

*Le propriétaire, artisan de mécanique agricole, souhaitait pouvoir réaliser un agrandissement de son bâtiment artisanal en prolongement de celui existant.*

*Suite aux explications et justifications fournies par la Communauté de communes, le maintien du STECAL a été validé, ses limites ont cependant été revues afin de limiter l'impact sur les terres naturelles et agricoles (environ 2 200 m<sup>2</sup> au lieu d'environ 3 750 m<sup>2</sup>).*

#### *Thouarsais-Bouildroux, La Largère, foyer d'hébergement*

*Le bâtiment est ancienne maison réhabilitée en un centre pour personnes handicapées, avec un CAT, une maison de retraite et un foyer de vie. Certains bâtiments, propriété de Vendée Habitat ou de l'ADAPEI, doivent faire l'objet de travaux obligatoires de remise en sécurité, suite à l'avis de la Commission de sécurité, nécessitant éventuellement une extension. Afin de permettre aux familles de pouvoir rencontrer les personnes résidant dans le Centre, des logements temporaires doivent être créés. L'objectif de la création de nouvelles habitations est de maintenir les liens familiaux, notamment pour les parents vieillissants qui ne peuvent*

*régulièrement venir voir leur enfant porteur de handicap, pour des questions de mobilité, d'éloignement, etc.*

*Le périmètre du STECAL a été revu, en accord avec les services de l'Etat, au plus près des besoins de l'activité (uniquement 5 600 m<sup>2</sup> retenus sur les 11ha du projet arrêté).*

*À la demande des services de l'État et de la CA85 certains projets, listés ci-dessous, parfois faute de justifications suffisantes, ont été supprimés de la liste des STECAL.*

*Cezais, La Place (2), artisanat*

*Le propriétaire souhaitait construire, dans la prolongation ou très proche de son habitation principale, un bâtiment d'environ 200 m<sup>2</sup> de type atelier, qui lui aurait permis notamment de développer son activité professionnelle. Ce type d'activité devant prioritairement être orienté vers les zones économiques, ce STECAL est supprimé.*

*Cezais, Les Roulières, hébergement*

*Les propriétaires souhaitent créer un projet de yourte touristique ou un autre hébergement insolite. Néanmoins, le projet n'étant pas défini précisément, le STECAL a été supprimé.*

*Saint-Sulpice-en-Pareds, La Logerie, artisanat*

*L'entreprise de maçonnerie est aujourd'hui localisée dans le village de la Logerie à Saint Sulpice-en-Pareds et loue des locaux qui s'avèrent aujourd'hui insuffisants en espaces intérieur et extérieur pour permettre son développement. En outre, le propriétaire du bâtiment loué ne souhaite pas vendre, ni faire une extension de ses locaux, qui pourraient permettre à court terme à l'entreprise d'évoluer sans se déplacer.*

*Pour permettre son développement à proximité de sa clientèle résidant dans une zone de chalandise d'environ 10 km, le gérant souhaite pouvoir implanter son entreprise sur le foncier disponible au niveau de son domicile principal. Ce foncier, situé à une centaine de mètres de l'entreprise, est suffisant pour accueillir en bordure de voirie (où les réseaux sont présents) un bâtiment d'environ 450 m<sup>2</sup>, dans la quasi-continuité du village de La Logerie. Ce type d'activité devant prioritairement être orienté vers les zones économiques, ce STECAL est supprimé.*

*Terval, commune déléguée de Breuil-Barret, La ferme de Saint-Joseph, gîte et animation*

*Les porteurs de projet souhaitent proposer un projet agritouristique de camping à la ferme avec de l'hébergement insolite et léger de loisirs, comprenant un bloc sanitaire, pour une capacité d'environ 20 personnes. Le projet étant bien en complément de l'activité agricole actuelle, il peut être réalisé sans pour autant créer de STECAL. Ce dernier n'étant donc pas nécessaire, il sera supprimé.*

*Thouarsais-Bouildroux, Le Petit Bouildroux, artisanat*

*Le bâtiment, qui est une ancienne fromagerie, est exploité en location par une entreprise privée pour la fabrication de pâtes alimentaires. L'entreprise exploitante désire acquérir le bâtiment et faire un changement de destination (agricole vers économie). En l'absence de précisions sur le projet, ce STECAL est supprimé.*

*> Concernant l'intérêt général de certains STECAL et leurs impacts sur l'activité agricole*

*Comme détaillé ci-dessus, la Communauté de communes a revu un certain nombre de STECAL et apportera des justifications complémentaires au sein du dossier d'approbation du PLUi-H, quant à l'intérêt général, la justification des projets, la délimitation de leur emprise et leur impact sur les ENAF.*

*Concernant la consommation foncière liée à la création et à l'extension des STECAL, la CCPLC va proposer une méthode de calcul de ces consommations, se basant sur la consommation effective des ENAF potentielle et non sur ce que le règlement écrit permet en termes de constructibilité au sien du STECAL (méthode initialement proposée dans le cadre du dossier d'arrêt). Ainsi, il a été convenu avec la DDTM85 que le dossier d'approbation comprendrait un document « atlas des STECAL » qui mentionnerait notamment, pour chaque STECAL, l'emprise de sa délimitation et la consommation d'ENAF générée.*

*> Concernant l'évaluation des incidences du projet sur les terres agricoles (plans d'épandage, ZNT, réciprocité ...)*

*La CCPLC rappelle la démarche de concertation avec les élus et agriculteurs locaux, qui a été menée tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi-H, afin de veiller à ne pas impacter les exploitations en place. Ainsi, la question des conflits d'usage (épandage, recul 100m, etc.) et la prise en compte des exploitations agricoles (et leur évolution) a été travaillée avec chaque équipe municipale, notamment dans les phases de travail sur le zonage et le règlement. Ces équipes sont d'ailleurs celles qui connaissent le mieux le terrain local et chaque conseil municipal comporte généralement, à minima une personne du monde agricole.*

*La part de Surface Agricole Utile (SAU) globale impactée dans le projet de PLUi-H est plutôt favorable au monde agricole, si on s'en réfère aux surfaces redonnées à l'agriculture entre les zonages du PLUi-H et ceux des PLU et cartes communales en vigueur jusqu'alors (voir tableau comparatif des surfaces présenté dans le rapport de présentation).*

*Concernant les impacts (Zones de Non-Traitement - ZNT, plan d'épandage, etc.), les choix d'urbanisation ont été faits de manière à limiter les emprises sur les ENAF sachant que les zones en extensions et les STECAL seront revus à la baisse dans le cadre du dossier d'approbation du PLUi-H. De plus, une attention particulière a été portée sur les zones de contact entre habitat et terrains cultivés. Ces zones de contact, lorsqu'elles existent, bénéficient d'un traitement spécifique de leur frange urbaine, par le biais notamment de plantations de haies, prévues dans le cadre des OAP sectorielle.*

*> Concernant la prise en compte de la défense incendie des STECAL*

*Comme évoqué avec la DDTM85, la CCPLC ajoutera dans le règlement écrit, par précaution et pour alerter les porteurs de projet, une mention spécifiant « (...) sous réserve de respecter la défense extérieure contre l'incendie ».*

*> Concernant la consommation d'espaces des STECAL NE*

*La CCPLC prévoit de revoir à la baisse la surface de certains STECAL à vocation économique voire d'en supprimer certains, comme présenté ci-avant.*

*> Concernant les secteurs U et Ue de bâti isolé correspondante à des STECAL*

*La CCPLC a déjà indiqué aux services de l'État le devenir des zones mentionnées au niveau de la section 3.2.3. "Consommation des ENAF" présentée ci-dessus.*



### 3.2.7. Zones A et N

#### **Changements de destinations :**

Le travail de repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination devra être approfondi, notamment en intégrant une analyse sur les zones de non-traitement (ZNT), les plans d'épandage avoisinants, les réciprocitys, ainsi que sur le volet défense extérieure contre l'incendie.

Le rapport devra être complété en conséquence.

#### **Quel est le point de vue de la CC du Pays de La Châtaigneraie ?**

<b>Réponse de la CCPLC</b>
----------------------------

*En se basant sur leur connaissance fine du terrain et sur des remontées de certains administrés, les élus de chaque commune du Pays de la Châtaigneraie ont effectué un travail de repérage des possibles changements de destination, suivant des critères bien définis.*

*L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives ci-dessous :*

- *Le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant plus d'usage agricole actuel ou à venir ;*
- *Le bâtiment n'est pas situé en zone urbaine d'un bourg ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination ;*
- *Le bâtiment ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction) ;*
- *La reconversion du bâtiment ne doit pas conduire à créer de potentiels conflits d'usage (exemple : être à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation) ;*
- *Le changement de destination du bâtiment doit éviter la nécessité d'étendre des réseaux.*

*La CA85 a étudié l'ensemble de ces changements de destination proposés à l'arrêt et a repéré qu'un certain nombre serait finalement situé dans le rayon de réciprocity. La CCPLC mettra donc à jour son document sur cette base pour l'approbation du PLUi-H.*

#### **3.2.8. Extension des habitations existantes et réalisation d'annexes à ces habitations :**

Le règlement écrit des zones A et N ne respecte pas la Charte Vendéenne de gestion économe de l'espace en ce qui concerne les extensions mesurées pour les constructions existantes inférieures à 100 m<sup>2</sup> (30 % maxi et non 50%), ainsi que la distance par rapport aux annexes (20m maxi et non 25m). Il est donc demandé le respect de la doctrine départementale partagée par tous les signataires de la charte, y compris l'association départementale représentant les maires.

#### **Quel est le point de vue de la CC du Pays de La Châtaigneraie sur le respect de la Charte Vendéenne ?**

<b>Réponse de la CC PLC :</b>
-------------------------------

*La CCPLC a arrêté les règles suivantes dans son projet de PLUi-H :*

- *Possibilité d'extension (à raison d'1 pour ce PLUi-H) :*
  - o *Jusqu'à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol si le bâtiment existant est inférieur à 150 m<sup>2</sup> ;*
  - o *Jusqu'à 30 % d'emprise au sol supplémentaire si le bâtiment existant est égal ou supérieur à 150 m<sup>2</sup> ;*
- *Possibilité d'ajout d'annexes (sans pouvoir créer un logement supplémentaire) :*
  - o *Limités à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée ;*
  - o *À 20m max pour les piscines et à 40m max pour les autres constructions.*

*Ces règles avaient pour objectif d'apporter une certaine souplesse aux administrés. De plus, ces règles pouvaient permettre, dans certains cas, de lutter contre le desserrement des ménages, potentiellement synonyme d'étalement urbain (création de logements, etc.). En effet, les surfaces permises pour les extensions facilitent :*

- *Le relogement lors d'une séparation d'un couple ;*
- *L'accueil de personnes âgées autonomes (le maintien à domicile avec un aidant à proximité est d'ailleurs soutenu par le Département de Vendée, dans un contexte de carence de logements intermédiaires adaptés avant l'entrée en EHPAD, renforcé par une dynamique sociétale de maintien à domicile le plus longtemps possible désiré par ce public) ;*
- *Mais aussi pour le logement indépendant de son enfant entrant dans la vie active, d'un apprenti, etc.*

*Néanmoins, la CCPLC consent à appliquer les règles de la Charte Vendéenne de gestion économe de l'espace susmentionnée, et modifiera son document sur cette base pour l'approbation du PLUi-H.*

### **3.2.9. Remarques Techniques**

Ce chapitre de l'avis, reprend les principaux thèmes analysés ci-dessus, cités dans le PADD ou le rapport de présentation à savoir les risques, les STECAL, le zonage NE, le zonage NG, les incidences des épandages et des zones de réciprocité, etc., avec en termes d'exigences un complément nécessaire à apporter au dossier du PLUiH.

Quelques impératifs :

- Certaines zones correspondent à des STECAL non désignés par la collectivité. Ce point devra être pris en compte.
- De nombreuses zones d'activités présentent du potentiel foncier non comptabilisé. Le rapport devra justifier ces choix ou prendre en compte ces zones dans le bilan du potentiel foncier économique.
- Les risques liés à l'implantation d'établissements ou d'habitat à proximité des lignes de haute tension (225 KV/ 90 KV) traversant le territoire de la communauté de communes du pays de la Châtaigneraie sont à appréhender.
- En matière de nuisances, sonores olfactives, etc. il conviendrait de recenser toutes les sources possibles, de même pour la compatibilité sanitaire des sols pollués ou potentiellement pollués.
- Concernant le transport GRT Gaz, il devrait être fait mention de la liste des ouvrages, de leurs servitudes d'utilité publique ainsi que des contraintes générées et précautions à prendre.

- Risque Radon, il n'est pas abordé. Une grande partie du territoire est classé en potentiel radon de catégorie 3, Le dossier doit être complété.
- Le rapport devra également mentionner les arrêtés préfectoraux portant réglementation de l'usage du feu sur le département de la Vendée, de même pour les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles (CATNAT), et si possible la localisation des éventuelles zones concernées en précisant les mesures adoptées devront être repris dans le rapport de présentation.
- Il aurait été souhaitable d'intégrer les règles du PPRi dans le règlement du PLU afin de rendre sa lecture plus aisée pour le pétitionnaire et faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

Concernant le règlement graphique, en termes de lisibilité et de compréhension, il conviendrait de préciser le nom des communes et des villages, ainsi que les communes voisines et la matérialisation des amorces des limites communales.

Il serait appréciable que les administrés puissent y retrouver les noms de rues.

De même pour les SUP qui devraient apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes.

La localisation de l'aléa risque minier ainsi que la zone inondable provoquée par l'onde de rupture du barrage de Rochereau doivent également figurer sur les documents graphiques.

### **Quelle est la réponse de la CC du Pays de La Châtaigneraie sur l'ensemble des remarques techniques ?**

#### **Réponse de la CCPLC**

##### > Concernant les zones correspondant à des STECAL non désignés par la collectivité

*La CCPLC a déjà répondu aux services de l'État dans les sections 3.2.3. "Consommation des ENAF- Concernant les petits secteurs isolés en UE" et 3.2.4 "STECAL" du présent document.*

##### > Concernant les zones d'activités au potentiel foncier non comptabilisé

*Comme vu avec la DDTM85 lors de la rencontre organisée le 21 septembre 2023 (évoquée dans le 3.1 ci-dessus), les surfaces consommant des ENAF seront comptabilisées. Le repère pour cela est la date de promulgation de la loi Climat et Résilience (à savoir août 2021). Ainsi, les zones viabilisées en date d'août 2021 ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'ENAF. En d'autres termes, une ZAE ou un quartier d'habitation, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager accepté et qui a fait l'objet d'un début de viabilisation avant août 2021 (ou 1er trimestre 2022 : souplesse acceptée) ne seront pas comptabilisés dans la consommation d'ENAF du projet, même si certains lots restent libres. La comptabilisation des surfaces économiques respectera donc cette méthode de calcul.*

##### > Concernant les risques liés à l'implantation d'établissements ou d'habitat à proximité des lignes de haute tension (225 KV/ 90 KV)

*Les informations relevant de ces lignes à haute tension sont annexées au dossier de PLUi-H au niveau de la chemise 6a "Servitudes d'Utilité Publique", au même titre que les autres SUP s'appliquant sur le territoire et transmises dans le cadre du Porter à Connaissance de l'État. Le PLUi-H a veillé, autant que possible à ne pas développer de nouvelles zones d'urbanisation à proximité de ces lignes à haute tension. La vigilance quant à la proximité de potentiels nouveaux établissements sensibles à proximité de lignes de transport d'électricité devra être menée au*

*moment de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, conformément aux dispositions de ladite SUP (SUP I4).*

> Concernant les nuisances (sonores, olfactives, etc.)

*Concernant les nuisances sonores, le bruit généré par les aménagements existants est encadré par les articles R.1336-1 à R.1336-16 du Code de la santé publique, ainsi que par les articles R571-1 à D571-104 du Code de l'environnement.*

*L'isolation acoustique des constructions nouvelles est encadrée par l'article L.154-1 du Code de la construction et de l'habitation.*

*En cohérence avec cette réglementation qui s'impose aux constructions, dans les zones destinées à l'habitat (U, AU), le règlement écrit interdit les activités dont les nuisances sont incompatibles avec les destinations de la zone. En zone UE et AUE, destinées aux activités économiques, l'implantation des activités est conditionnée au regard des potentielles nuisances qu'elles pourraient générer par rapport aux zones d'habitat.*

*Concernant les risques induits par une trop grande mixité entre habitats et activités pouvant générer des polluants atmosphériques ou des nuisances olfactives/sonores, le PLUi-H propose un certain nombre d'outils réglementaires pour contribuer à cela, comme par exemple :*

- Imposer des plantations de haies d'essences locales sur les franges urbaines (OAP sectorielles et règlement écrit). Les haies sont obligatoirement végétales en limite avec les zones naturelles ou agricoles ;*
- Le choix de positionnement des zones AU a été mené de manière à limiter ces possibles nuisances, notamment en tenant compte des distances de réciprocité, afin de limiter les conflits d'usage. Cette même attention a été portée sur le choix des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination ou dans le cas de la mobilisation des dents creuses.*

*Un paragraphe sur la prise en compte de la lutte contre ces nuisances sera ajouté dans la partie "évaluation environnementale" du PLUi-H (livret 5).*

> Concernant le transport GRT Gaz

*Tous les éléments transmis par le gestionnaire de cette SUP ont été relayés au niveau de la chemise 6a "SUP" du dossier de PLUi-H. Le dossier d'approbation pourra comporter des documents complémentaires, conformément aux informations transmises par le gestionnaire concerné, suite à sa consultation sur le dossier d'arrêt du PLUi-H.*

> Concernant le Risque Radon

*Un paragraphe sur le risque radon sera ajouté au dossier d'approbation du PLUi-H sur la partie "risque" du livret 2 sur l'État Initial de l'Environnement (EIE).*

> Concernant les arrêtés préfectoraux à intégrer dans le rapport de présentation

*Le livret 5 "évaluation environnementale" pourra être complété en ce sens. Les arrêtés mentionnés, s'ils sont disponibles, seront de plus annexés au dossier de PLUi-H (chemise 7).*

> Concernant les règles du PPRI

*La CCPLC n'intégrera pas les règles du PPRI au sein du règlement de son PLUi-H, car cela relève d'un règlement spécifique, qui se substitue au règlement du PLUi-H sur les zones concernées. Le règlement écrit du PLUi-H n'a pas vocation à rappeler toutes les règles applicables aux servitudes d'utilité publique, tels que les PPR. De plus, le règlement du PPRI*

*pourrait évoluer et rendre ainsi caduc le règlement du PLUi-H sur les parties concernées, nécessitant de mener alors une procédure d'évolution du PLUi-H pour mettre à jour ces règles. Pour les raisons précitées, le règlement du PLUi-H ne fera pas de renvoi vers le règlement du PPRI, dans la mesure où le service instructeur se doit de consulter l'intégralité des servitudes d'utilité publique lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme. Il en est de même pour les autres servitudes s'appliquant sur le territoire (gaz, électricité, PDA, etc.).*

*> Concernant le règlement graphique*

*Les plans issus des règlements graphiques seront revus dans leur mise en forme, de manière à indiquer le nom des communes et des principaux villages. En revanche, l'échelle des plans et la densité des informations s'y superposant rend difficile le fait de faire apparaître les noms de rue.*

*> Concernant les SUP à faire apparaître dans les documents graphiques*

*Les éléments graphiques relevant des servitudes d'utilité publique sont à transmettre et à actualiser par les gestionnaires desdites SUP. Les documents et informations transmises dans le cadre du porter à connaissance de l'Etat ont été intégralement annexés au dossier du PLUi-H (chemise 6-annexes). Si des éléments complémentaires sont transmis par les gestionnaires de SUP, ils seront automatiquement ajoutés au dossier d'approbation du PLUi-H.*

### 3.3. AVIS DE LA CDPENAF

La CDPENAF a émis, le 8 juin 2023, un **avis défavorable** dans sa réponse à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie.

La commission a émis un **avis défavorable** en ce qui concerne les **STECAL et les règles NAF** aux motifs suivants :

- la création de certains STECAL vient en contradiction avec le PADD sur le fait de créer des zones d'activité, de commerce et de restauration en zone agricole. Certains choix de STECAL apparaissent **contraires à la modération foncière désormais requise et méritent donc d'être supprimés.**
- des compléments sont attendus afin d'apprécier pleinement les réels impacts des STECAL sur l'activité agricole comprenant des éléments concernant les plans d'épandages, les périmètres de réciprocité, les zones de non-traitement et sur la desserte incendie.
- une évaluation de la consommation foncière liée à la création et à l'extension des STECAL est à intégrer au projet.
- certains secteurs classés U ou Ue dans le PLUiH sont à considérer comme des STECAL.
- au titre du respect de la Charte pour la Gestion Economique de l'Espace :
  - le pourcentage autorisé pour les extensions doit se rapprocher du critère d'extension mesurée. L'emprise au sol maximale de l'extension doit être fixée à 30 % en préconisant une limite de 30 m<sup>2</sup>.
  - la distance maximale d'implantation par rapport aux bâtiments principaux doit se situer dans une fourchette de 15 à 20 m.

Sur l'**analyse globale du PLUiH** au titre de l'auto-saisine, la CDPENAF a relevé des points nécessitant **des éclaircissements sur** :

- la consommation foncière NAF planifiée est estimée à 68 ha (soit une modération de la consommation de -20% uniquement) et doit être réduite pour répondre à l'objectif du PADD au regard des données du portail national de l'artificialisation (84 ha),
- le projet doit affiner la **délimitation de certaines enveloppes urbaines**, au regard de la définition de la loi Climat, en retirant les espaces non bâtis en les comptabilisant dans la consommation d'espace planifiée,
- une réflexion plus poussée sur les formes urbaines en particulier pour les OAP « d'intensification urbaine », ou des densités supérieures sont attendues, **permettant notamment de retirer les secteurs en extension urbaine**,
- le besoin pour les secteurs de développement économique doit être justifié et accompagné d'une traduction concrète de la volonté d'optimisation des espaces économiques existants,
- l'ensemble des zones résiduelles intra-urbaines d'importance (habitat et économiques) doit être comptabilisé dans le potentiel foncier du projet,
- le rapport doit présenter une analyse des impacts du projet sur les exploitations agricoles concernées (part de SAU touchée, conséquence sur le fonctionnement des exploitations, ZNT, épandages ...)

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

**La réponse de la CC PLC :**

> Concernant les STECAL

*En matière d'impact sur l'activité agricole et l'évaluation foncière liée à leur création ou leur extension, la Communauté de communes a répondu à la remarque de la CDPENAF au niveau de la réponse faite aux services de l'État ci-dessus, section 3.2.6. "STECAL".*

*Concernant les secteurs classés en U ou Ue à considérer comme des STECAL, la Communauté de communes a répondu à la remarque de la CDPENAF au niveau de la réponse faite aux services de l'État ci-dessus, section 3.2.3. "Consommation des ENAF".*

*Concernant le respect de la Charte Vendéenne sur la gestion économe de l'espace, la Communauté de communes a répondu à la remarque de la CDPENAF au niveau de la réponse faite aux services de l'État ci-dessus, section 3.2.8. "Extension des habitations existantes et réalisation d'annexes à ces habitations".*

> Concernant les points d'analyse globale relevés par la CDPENAF

*Concernant la consommation foncière des ENAF, et comme vu avec la DDTM85 lors de la rencontre organisée le 21 septembre 2023 sur l'analyse des avis PPA, les surfaces consommant des ENAF seront comptabilisées, toutes destinations confondues (habitat, économie, équipement, STECAL). Le repère pour cela est la date de promulgation de la loi Climat et Résilience (à savoir août 2021). Ainsi, les zones viabilisées en date d'août 2021 ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'ENAF. En d'autres termes, une ZAE ou un quartier d'habitation, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager accepté et qui a fait l'objet d'un début de viabilisation avant août 2021 (ou 1er trimestre 2022 : souplesse acceptée) ne seront pas comptabilisés dans la consommation d'ENAF du projet, même si certains lots restent libres. La consommation d'ENAF concerne les zones en extension et les grandes zones intra-urbaines (dents creuses de surfaces importantes, de plus d'1ha pour le Pays de La Châtaigneraie). Pour les dents creuses de plus petite taille, elles sont prises en compte dans l'intensification, mais ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'ENAF du projet.*

*Ainsi, c'est sur cette base que sera calculée la consommation foncière des ENAF du projet de PLUi-H, qui sera mise en comparaison avec la consommation des dix dernières années.*

*La CCPLC a prévu de revoir à la baisse (voire de supprimer) un certain nombre de zones constructibles ou STECAL (comme mentionné ci-dessus section 3.2.6 pour les STECAL), ce qui aura des incidences positives sur le bilan de la consommation foncière du projet et permettra de répondre à l'objectif du PADD (objectif 1 de l'orientation B), qui est le suivant : "Dans le but de préserver le foncier agricole et naturel et pour conforter les noyaux bâtis existants, le projet de PLUi-H s'engage à modérer la consommation foncière en s'inscrivant dans l'objectif de tendre vers une réduction de 50% des surfaces en extension, en comparaison des dix dernières années (voir rapport de présentation), et en ne dépassant pas les objectifs suivants :*

- 28 hectares maximum en extension pour l'habitat*
- 20 hectares maximum en extension pour l'économie*
- 3 hectares maximum en extension pour les équipements publics"*

*Voir justification complémentaire de la méthode de calcul de la consommation des ENAF des dix dernières années au niveau du livret 1 – diagnostic urbain du dossier de PLUi (de la page 35 à la page 43).*

*Concernant la délimitation des enveloppes urbaines, la CCPLC a répondu à la remarque de la CDPENAF au niveau de la réponse faite aux services de l'Etat ci-dessus, section 3.2.3. "Consommation des ENAF - délimitation des enveloppes urbaines suivants la définition de la loi Climat".*

*Concernant les formes urbaines et les OAP, la CCPLC a répondu à la remarque de la CDPENAF au niveau de la réponse faite aux services de l'Etat ci-dessus, section 3.2.4. "Intensification urbaine et orientations d'aménagement et de programmation".*

*Concernant la justification des secteurs de développement économique, la CCPLC a répondu à la remarque de la CDPENAF au niveau de la réponse faite aux services de l'Etat ci-dessus, section 3.2.5. "Activités économiques".*

*Concernant les zones résiduelles intra-urbaines d'importance, la CCPLC a répondu à la remarque de la CDPENAF au niveau des réponses faites aux services de l'Etat ci-dessus, section 3.2.1. "Modération de la consommation d'espace", section 3.2.2. "Choix de développement - Maîtrise de l'étalement urbain pour les thématiques habitat", et section 3.2.5. "Activités économiques".*

*Concernant l'analyse des impacts du projet sur les exploitations agricoles, la CCPLC a répondu à la remarque de la CDPENAF au niveau de la réponse faite aux services de l'Etat ci-dessus, section 3.2.6. "STECAL".*



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

Par courrier du 19 juin 2023, la Chambre d'agriculture a fait connaître son avis défavorable au projet de PLUiH du Pays de La Châtaigneraie.

La Chambre fonde son avis sur les principales observations suivantes :

#### La consommation de l'espace :

##### **Sur le volet Habitat :**

- ✓ une trop faible densité moyenne de logements en enveloppe urbaine, la chambre requiert une densité minimale de 15 logements/ha pour toute nouvelle opération (au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension).
- ✓ granges : 25 ont été retenues (sur les 242 identifiées comme pouvant changer de destination), alors que la méthodologie d'identification n'est pas présentée (critères et grille d'analyse).
- ✓ le choix de plusieurs zones AU, interroge la Chambre au regard des incidences engendrées et de l'absence de mesures d'évitement, engendrant étalement urbain et mitage des espaces NAF.
- ✓ La Chambre en pages 3 à 6 de son avis apporte quelques illustrations, d'étalements urbains empiétant sur des espaces agricoles.

##### **Sur le volet Economique :**

- ✓ le PLUiH n'apporte pas les justifications du besoin à vocation économique.
- ✓ le choix d'urbanisation est impactant pour l'agriculture sans mesure d'évitement ni analyse des incidences.

Relativement à ces points, la Chambre illustre son avis en pages 8 à 11, sur les communes de Bazoges-en-Pareds, Breuil-Barret, Cezais, La Châtaigneraie, Menomblet (2), Mouilleron Saint Germain, La Tardière.

##### **Sur les STECAL :**

Le PLUiH compte 20 STECAL, dont 10 pour des activités existantes, et 10 en création.

Sur ces 20 STECAL, la chambre estime que 10 n'en respectent pas le cadre : taille et capacité limitées, caractère exceptionnel nécessitant une justification approfondie, non-respect des distances de réciprocité.

Dans son avis, la chambre revient précisément sur ces 10 STECAL (cf tableau pages 12 et 13), où elle estime notamment que 7 d'entre-eux sont surdimensionnés, et que 2 ne relèvent pas d'un STECAL : le gîte de Breuil-Barret pourrait s'apparenter à de la diversification agricole (agritourisme), le projet est à préciser, et pour le STECAL à Saint-Sulpice, il semble s'agir d'une activité artisanale, à prioriser donc en zone d'activités.

##### **Sur l'activité agricole**

la chambre relève :

- ✓ des erreurs d'identification de haies et de zones humides, génératrices d'impacts agricoles,
- ✓ des zonages N et Np trop larges (intégrant des surfaces dont la vocation est essentiellement agricole) et contraignants pour l'évolution de cinq exploitations agricoles.
- ✓ dans le règlement écrit un non-respect de la Charte de Gestion Économe de l'Espace, et préconise par ailleurs l'analyse au cas par cas pour gérer les contraintes de distance entre constructions au sein d'une exploitation.

- ✓ que le diagnostic agricole présente de nombreuses données erronées (données de 2010 non actualisées, élevage bovin majoritaire non identifié, sites d'exploitation non localisés), et ne présente aucune analyse des incidences agricoles du projet, ni aucune piste de compensations agricoles.

La Chambre d'agriculture considère que le volet agricole du PLUiH n'assure ni la préservation ni les perspectives de développement de l'activité agricole sur le territoire.

**Quelle est la position de la CCPLC au regard des remarques de la Chambre sur le volet habitat, les zones économiques, les STECAL et le volet agricole.**

**Réponse de la CC du Pays de La Châtaigneraie :**

### Sur le volet Habitat

#### > Concernant la densité de logements en enveloppe urbaine :

La CCPLC a répondu à la remarque de la CA85 au niveau des réponses faites aux services de l'État ci-dessus, section 3.2.1. "Modération de la consommation d'espace", section 3.2.2 "Choix de développement urbain - maîtrise de l'étalement urbaine, justification du potentiel de logements en dents creuses et dans les zones de projets en cours", et section 3.2.4. "Intensification urbaine".

#### > Concernant les granges identifiées comme pouvant changer de destination :

La CCPLC a répondu à la remarque de la CA85 au niveau de la réponse faite aux services de l'État ci-dessus, section 3.2.7. "Zones A et N".

Le service instructeur du Pays de La Châtaigneraie a recensé une trentaine de changements de destination, de l'agricole vers l'habitat, sur la période de 6 ans entre 2014 et 2019. Cela représente donc environ 5 changements de destination par an.

Au regard de cette dynamique de reconversion des granges sur le territoire et pour tenir compte, en parallèle, du souhait des élus de poursuivre l'effort de reconquête de la vacance (dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), un volet de lutte contre la vacance des logements avec outils incitatifs pour les propriétaires a été intégré) et du souhait de renforcer les centralités urbaines (bourgs), les élus ont choisi de retenir un objectif d'environ 2.5 changements de destination /an à l'échelle du Pays de La Châtaigneraie, soit environ 25 changements de destination qui pourraient se réaliser sur la durée du PLUi-H, de l'agricole vers la destination « habitat ». Cet objectif demeure plus bas que celui observé sur la période 2014-2019, mais s'explique du fait que les « plus belles granges » ont déjà fait l'objet de changements de destination et que les élus souhaitent également davantage mettre l'accent sur la reconquête de la vacance dans les cœurs de bourg.

Ainsi sur les changements de destination repérés, 10% environ seraient retenus comme objectif de reconversion pour la période 2024-2034

#### > Concernant les zones AU :

La CCPLC a revu la délimitation de plusieurs zones AU mentionnées par la CA85.

Pour les communes de Terval, dans la commune déléguée de La Chapelle-aux-Lys, et de Marillet, la CCPLC a présenté les modifications dans sa réponse aux services de l'État ci-dessus, section 3.2.4. "Intensification urbaine et orientations d'aménagement et de programmation – Concernant le potentiel sous-évalué des dents creuses". Il est ici rappelé que les terrains sont de

*propriété communale, et que l'usage actuel agricole ne peut être considéré comme un espace agricole structuré, étant donné le caractère précaire de l'occupation. Par conséquent, la CCPLC maintient son positionnement face à la dernière remarque de la CA du 17.10.2023.*

*Pour la commune de La Châtaigneraie, les terrains ont fait l'objet d'un découpage en quatre lots avec un permis de construire accordé et un démarrage de construction.*

*Pour la commune de Cheffois, un permis d'aménager d'extension du lotissement a été accordé le 11.07.2023. Le démarrage des travaux est planifié cette année, semaine n° 50.*

*Pour la commune de Saint-Maurice-des-Noues, des échanges fonciers sont anticipés entre la Commune et le propriétaire privé sur la localisation de la future zone AU. L'accès serait fait par la parcelle A1597, dont l'objet principal est de rester en espaces verts et de permettre la jonction avec l'extension du lotissement. En outre, la CCPLC et la Commune soulignent qu'une zone humide est présente sur le lieu de proposition de la CA85. De ce fait, les parcelles détenues par la Commune (soit celles mentionnées par la CA85), actuellement exploitées par un jeune agriculteur en précaire, ne feront donc pas l'objet d'un aménagement de lotissement. Néanmoins, ces parcelles seront une "monnaie d'échange" avec une partie de la parcelle ZK 6 située au nord, afin d'accueillir une extension du lotissement à court et à long terme. D'ailleurs, le propriétaire exploitant de cette parcelle ZK 6 est actuellement favorable au projet et facilitera les démarches.*

*Par conséquent, la CCPLC maintient son positionnement arrêté au projet du PLUi-H, tout en le revoyant suite aux contributions n° 47 et n° 49 déposées par des administrés (cf. section 5.1. "Contributions par communes" ci-dessous), et ne peut donc répondre favorablement à la remarque de la Chambre d'agriculture du 17.10.2023.*

*Pour la commune de Terval, commune déléguée de la Tardière, la commune avait réalisé un travail approfondi de repérage des lieux pouvant accueillir la surface en extension urbaine. Suite à ce travail, une concertation a été menée avec le propriétaire et l'exploitant du terrain, qui ont tous deux donné leur accord pour que ses parcelles soient intégrées en zonage AU. De plus, les parcelles situées au Sud ne mettent pas en avant un enclavement. Un accès sera notamment possible par la parcelle B1930.*

### **Sur le volet Economique**

#### **> Concernant les justifications du besoin économique :**

*La Communauté de communes a répondu à la remarque de la CA85 au niveau de la réponse faite aux services de l'Etat ci-dessus, section 3.2.5. "Activités économiques", paragraphes 1 à 4 pour la justification du besoin en extension et paragraphes 5 à 10 pour l'étude des friches et du potentiel en densification.*

#### **> Justification du besoin en extension pour les zones relevées par la Chambre d'Agriculture :**

*Concernant les communes de Bazoges-en-Pareds, Breuil-Barret, Cezais, La Châtaigneraie, Menomblet (2), Mouilleron Saint Germain et Terval (pour la commune déléguée de La Tardière), les choix et modifications retenus par la CCPLC et la justification de leur implantation ont été présentés lors de la réunion avec la CA85 du 21 septembre 2023 (évoquée au 3.1 du présent document).*

*La justification du besoin est à prendre en compte pour assurer le développement du territoire, comme mentionné en justification ci-dessus section 3.2.5 "Activités économiques". Aussi, la CCPLC a, pour éviter un mitage du territoire et en complément de sa stratégie de créer 3 nouveaux zonages économiques dans 3 des 7 communes ne possédant pas de ZAE, pris le parti de positionner les zones en extension en contiguïté des zones économiques actuelles.*

*Commune de Bazoges-en-Pareds :*

*Pour l'extension au niveau de la zone des 4 routes à Bazoges-en-Pareds, il a été fait le choix de positionner le zonage le long de la voirie actuelle pour éviter tout investissement relatif à de la prolongation de voirie et réseaux, ainsi que toute perte de surface à vendre au profit d'entreprise. L'impact sur les terres agricoles semble similaire, que cette future zone soit positionnée où elle est prévue dans le projet de PLUi-H ou soit repositionnée le long de la route départementale. En outre, cette zone, située en limite du territoire communautaire et sur un axe passant, revêt un enjeu majeur pour le Pays de La Châtaigneraie.*

*Néanmoins, et comme évoqué lors de la rencontre avec la CA85 du 21 septembre 2023, il a été convenu de réduire l'emprise de la zone AUE de moitié pour ne garder que la partie la plus proche de la route. Malgré cet effort, la Chambre d'agriculture (dans son courriel du 17 octobre 2023) revient sur les conclusions de la rencontre susvisée en demandant de supprimer la totalité de l'extension de la zone prévue au PLUi-H.*

*Pour toutes les justifications précitées dans le présent paragraphe, mais aussi dans la section 3.2.5."Activités économiques", la CCPLC maintiendra son effort de réduction de 50 % de cette surface AUE au regard du projet de PLUi-H arrêté, mais n'ira pas au-delà.*

*Commune de Terval, commune déléguée de Breuil-Barret :*

*Pour l'extension au niveau de la zone de la Viollière au Breuil-Barret, la proposition est réalisée en toute cohérence dans la continuité de la zone existante, ne nécessitant ni voirie et réseaux supplémentaires. Ce nouveau zonage n'entraîne pas de discontinuité des terres agricoles au regard des cultures faites, ni de création d'îlot, notamment par la haie bocagère qui sépare le terrain à droite de l'extension, terrain appartenant d'ailleurs à l'entreprise présente sur site (Menuiserie Deborde). Ce zonage confirme l'enjeu majeur évoqué à Bazoges-en-Pareds (être situé sur un axe passant et à l'entrée du territoire).*

*Néanmoins, et comme convenu lors de la rencontre avec la CA85, une partie de la zone AUE sera déclassée pour du zonage agricole (en fond de zone), une partie de la parcelle B1398 sera déclassée de Ue à A, et la parcelle B1399 sera déclassée totalement de Ue en A.*

*Commune de Cezais :*

*La CCPLC a fait le choix de maintenir une zone en extension économique dans cette commune. Néanmoins, et en accord avec la CA85, la zone AUE sera réduite de moitié et déplacée en face d'où elle était prévue, précisément entre l'entreprise implantée actuellement et la route départementale.*

*Commune de La Châtaigneraie :*

*Pour l'extension au niveau de la zone du Pironnet à La Châtaigneraie, la proposition est réalisée en toute cohérence dans la continuité de la zone existante, et des réseaux présents. Les parcelles, qui ont fait récemment l'objet d'abattage d'arbres, sont situées sur un emplacement majeur du territoire : le long du contournement de la commune de La Châtaigneraie, et au sein de cette même commune, qui est définie comme une polarité économique principale selon le SCoT.*

*Aussi, et comme évoqué lors de la rencontre du 21 septembre 2023 avec la CA85, il a été convenu de conserver l'emprise de la zone AUe au vu des justifications précitées dans le présent paragraphe mais aussi dans la section 3.2.5. "Activités économiques" du présent document.*

*Commune de Menomblet :*

*Pour l'extension au niveau de la zone de La Croix à Menomblet, la proposition est réalisée en toute cohérence dans la continuité de la zone existante, dont l'une des deux parties de l'extension est située sur une propriété communale. Aussi, et de manière à éviter la création d'une voirie conséquente, la CCPLC a fait le choix de positionner entre les 2 bâtiments existants une partie de zonage économique, pour accueillir un projet modéré d'artisanat, en utilisant les voiries existantes.*

*En outre, la Communauté de communes souligne ici l'intérêt stratégique de disposer d'une capacité d'extension modérée de cette ZAE du fait de sa localisation, située à une porte d'entrée de l'espace communautaire (comme ci-dessus pour Bazoges-en-Pareds et Breuil-Barret).*

*Malgré tout, la Communauté de communes propose de modifier le zonage des parcelles concernées, en déclassant donc ces 5 720 m<sup>2</sup> de zonage économique pour du zonage agricole (parcelle C1102 de 4 160 m<sup>2</sup> prévue en AUe et parcelle C1238 de 1 560 m<sup>2</sup>, déclassées d'Ue en A).*

*Néanmoins, pour les raisons évoquées ci-dessus le zonage contigu aux bâtiments d'entreprises existantes sera conservé, mais la CCPLC propose de modifier sa forme (sans modifier la superficie), en passant d'une superficie en triangle à une en rectangle, de manière à faciliter l'exploitation de la parcelle agricole.*

*La Chambre d'Agriculture a validé les modifications faites sur cette zone et le maintien de la petite partie, au vu des justifications présentées.*

*Commune de Mouilleron-Saint-Germain :*

*Pour l'extension au niveau de la zone des Croisées à Mouilleron-Saint-Germain, la proposition est réalisée en toute cohérence dans la continuité de la zone existante, de la voirie et des réseaux présents.*

*Les parcelles intégrées au projet de PLUi-H en matière d'extension économique sont de petites parcelles, plutôt de forme allongées, exploitées soit directement par le propriétaire, soit par un agriculteur occupant. La Communauté de communes a d'ailleurs délibéré sur l'acquisition d'une des deux parcelles, et prévoit de signer l'acte d'ici la fin d'année 2023 ou le début de l'année 2024. Elle engagera des négociations avec l'autre propriétaire.*

*Néanmoins, la Communauté de communes concède à laisser cette surface en zonage agricole, libérant ainsi 3 050 m<sup>2</sup>.*

*Commune de Terval, commune déléguée de la Tardière :*

*La commune déléguée de La Tardière fait partie du pôle économique principal de La Châtaigneraie, dans le respect du SCoT, et est par conséquent une localisation prioritaire pour le développement économique du territoire. Au regard du territoire couvert par la Commune, et en raison de la présence d'un tissu d'entreprises déjà installées autour de cette zone AUe, la localisation à côté de la Maison de Pays est apparue pertinente pour prévoir une extension du zonage économique, d'autant plus que la configuration de l'aire urbaine de la commune présente un grand nombre de zone humide, rendant impossible l'installation d'entreprises. La volonté de la Communauté de communes, en plaçant ici ce nouveau zonage Ue, est de permettre aux entreprises installées d'avoir une façade directe sur le contournement de La Châtaigneraie. En*

*outre, l'accès aux parcelles sera facilité au niveau de l'Est des parcelles de la Maison de Pays et certaines de ces parcelles sont déjà en vente.*

*Afin de limiter l'impact sur le monde agricole, la CCPLC propose de modifier la superficie de cette extension, en la limitant uniquement le long de la route départementale, sur une superficie de 4,06 ha en lieu et place de 5,75 ha.*

*Malgré cet effort, la CA85 (dans son courriel du 17 octobre.2023) revient sur les conclusions de la rencontre du 21 septembre 2023 en demandant de revoir de nouveau à la baisse de cette surface.*

*Pour toutes les justifications précitées dans le présent paragraphe, dans la section 3.2.5. "Activités économiques", mais aussi au regard de la maîtrise foncière de la parcelle ZD56 par la CCPLC, cette dernière maintiendra son effort de réduction de 25% de cette surface AUE au regard du projet de PLUi-H arrêté, mais n'ira pas au-delà. D'ailleurs, et concernant la friche dite non valorisée par la CA85, le présent document mentionne ci-dessus section 3.2.5. "Activités économiques" les négociations sur l'achat engagées par la CCPLC ainsi que le soutien de cette dernière auprès d'une entreprise privée qui mène actuellement une étude sur le réemploi de la friche.*

> Concernant les petits secteurs isolés en UE :

*La Communauté de communes a répondu à la remarque de la CA85 au niveau de la réponse faite aux services de l'État ci-dessus, section 3.2.3. "Consommation des ENAF".*

> Concernant les zones non urbanisées en UE (surfaces disponibles au sein des ZAE existantes ou lots libres) :

*L'article R151-18 du Code de l'urbanisme prévoit que « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Il faut comprendre ici qu'une zone d'activités économiques qui a fait l'objet d'un permis d'aménager est un secteur existant qui a une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Par conséquent, il convient pour les terrains non construits situés dans l'emprise d'un permis d'aménager de les considérer comme des secteurs urbanisés, et non comme des surfaces en extension.*

*Concernant la zone Ue et AUe de Terval, commune déléguée de Breuil-Barret, le terrain au Nord (parcelle B2393) fait l'objet d'une vente en cours, approuvée par délibération de l'EPCI n° B016/2023 du 11 juillet 2023. Les travaux de terrassement ont démarré en septembre. L'agriculteur, exploitant en précaire les surfaces, a été rencontré et prévenu. Sa date de libération des lieux (1 mois au regard de la convention) a fait l'objet d'une prolongation pour faciliter et maximiser la culture des semis. Le terrain au Sud appartient à l'entreprise en place. Il est directement la prolongation de son « espace vert » et pourrait ne plus être occupé par un agriculteur, d'autant plus sa vocation économique première. La CCPLC a accepté, en accord avec la CA85, qu'une partie de la zone AUe soit supprimée et qu'une partie de la zone Ue soit déclassée et rebasculée en agricole, comme précisée ci-dessus section 3.4 "volet économie".*

*Concernant la ZAE de la Levraudière 2 à Antigny, la CCPLC a présenté les terrains vendus, en cours de construction et restants à vendre. Le PA étant déposé, ces terrains, même non vendus, ne se sont pas à considérer comme en extension. La CA85 a pris connaissance, le 21 septembre 2023, de l'état d'avancement de l'aménagement de ladite ZAE.*

*Enfin, concernant la zone AUe à Saint-Maurice-le-Girard, il a été convenu de déplacer la zone AUe vers l'est au niveau de la surface libre en zone Ue, située en prolongation de la route.*

*Concernant les mesures d'évitement et l'analyse de l'impact sur les exploitations agricoles, la CCPLC a répondu à la remarque de la CA85 au niveau de la réponse faite aux services de l'État, section 3.2.6. "STECAL".*

*Par ailleurs, le calcul de la consommation foncière des ENAF pour ces secteurs économiques sera revu pour le dossier d'approbation, conformément aux remarques de la DDTM85, dont il est fait mention ci-dessus au 3.2.1. "Modération de la consommation d'espace" et 3.2.3. "Consommation des ENAF".*

### **Sur les STECAL**

*La CCPLC a répondu à la remarque de la CA85 au niveau de la réponse faite aux services de l'État ci-dessus, section 3.2.6. "STECAL", en dehors des deux cas complémentaires relevés uniquement par cette dernière, et présentés ci-dessous.*

#### **> Cheffois, Le Puy Viset**

*Le site est une ancienne exploitation agricole. Lors de l'arrêt de l'exploitation, les bâtiments ont été vendus à une entreprise pour la production d'électricité et la location de box de stockage. Ces activités ayant lieu à ce jour, il convenait de régulariser la situation. De plus, cette activité s'inscrit dans les objectifs de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER). La CA85 a validé le maintien de ce STECAL lors de la réunion du 21 septembre 2023 (évoquée au 3.1 du présent document) au vu des justifications apportées. Les contours du STECAL ont été réduits afin de limiter l'impact sur les terrains naturels et agricoles.*

#### **> Loge-Fougereuse, La Brairie**

*Les propriétaires actuels ont acquis le bien en 2021. Les deux tentes Safari, en toile et montées sur pilotis (Habitations Légères de Loisirs – HLL), étaient déjà installées et exploitées par les anciens propriétaires pour leur activité d'hébergement touristique. L'activité est située à moins de 100 mètres de l'exploitation agricole et notamment des silos présents sur la parcelle voisine. L'activité étant déjà installée et n'ayant pas vocation à être développée et/ou renforcée par les nouveaux propriétaires, ce STECAL n'est pas maintenu. Néanmoins, l'activité présente perdurera.*

### **Sur l'activité agricole**

#### **> Concernant le repérage des haies :**

*Toutes les haies sont repérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur repérage se base sur le référentiel bocager des Pays de la Loire (2021), complété de visites de terrain et d'analyses sur vues aériennes. Les plans de zonage, faisant apparaître les prescriptions (et notamment les haies) ont fait l'objet de sessions de travail pour les actualiser et les valider au sein de chaque commune. Les communes ont parfois souhaité ajouter des linéaires ou au contraire retirer ceux qui n'existaient plus. Pour le dossier d'approbation du PLUi-H, la CCPLC actualisera ce repérage des haies, selon les éventuels retours des communes, services ou*

*administrés, et en tenant compte des informations transmises par la CA85 dans son courriel du 17 octobre 2023.*

*> Concernant le repérage des arbres à protéger :*

*Leur repérage se base sur les visites de terrain réalisées par le paysagiste, sur le report de certaines prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur et sur des analyses sur vues aériennes. Les plans de zonage, faisant apparaître les prescriptions, ont fait l'objet de sessions de validation au sein de chaque commune. Les communes ont parfois souhaité ajouter des arbres ou au contraire en retirer. Pour le dossier d'approbation du PLUi-H, la CCPLC actualisera ce repérage, si nécessaire, selon les éventuels retours des communes, services ou administrés, et en tenant compte des informations transmises par la CA85 dans son mail du 17 octobre 2023.*

*> Concernant les zones humides :*

*En premier lieu, il est important de rappeler les orientations des Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et SAGE du territoire avec lesquels le PLUi-H se doit d'être compatible :*

- *SDAGE Loire-Bretagne :*
  - o *Orientation 8a : Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités ;*
  - o *Orientation 8b : Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités.*
- *SAGE Lay :*
  - o *Orientation 8 : Recensement des zones humides en amont du bassin versant.*
- *SAGE Vendée :*
  - o *Objectif 5a : Réaliser l'inventaire des zones humides ;*
  - o *Objectif 5b : Assurer la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme et de planification ;*
  - o *Objectif 5c : Protéger, restaurer et gérer les zones humides.*

*Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi-H, la CCPLC a décidé de repérer et de protéger l'intégralité des zones humides inventoriées sur le territoire et validées par la Commission Locale de l'Eau (CLE).*

*Au cours de l'années 2018, un travail de compilation des données cartographiques des zones humides a été réalisé auprès des structures animatrices des 3 SAGE couvrant le territoire intercommunal : Vendée, Lay et Sèvre Nantaise.*

*Les données ainsi compilées ont été intégrées aux règlements graphique et écrit sous forme d'une prescription protégeant les zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, après consultation des structures concernées, suite à l'arrêt du PLUi-H, il apparaît que des mises à jour ont été réalisées sur les zones humides inventoriées depuis la date de collecte des données. Par conséquent, les prescriptions figurant au règlement graphique du projet de PLUi-H présentent des différences avec la dernière version des zones humides validées par la CLE. Ces différences concernent exclusivement le périmètre du SAGE Vendée, pour lequel la CLE a procédé à une validation des zones humides aux dates du 30 janvier 2014 et du 16 décembre 2019. Cette deuxième séance s'est donc tenue à une date ultérieure à la date de collecte des données de zones humides intégrées au projet de PLUi-H.*

*Afin de garantir la protection la plus complète des zones humides du Pays de La Châtaigneraie, la CCPLC actualisera, dans le dossier d'approbation du PLUi-H, les prescriptions relatives aux zones humides de son règlement graphique. Les modifications concerneront principalement les*



*communes de Cezais et Marillet. En outre, quelques surfaces précédemment classées en zones humides à l'ouest de La Châtaigneraie ont depuis été déclassées. Elles seront donc retirées du règlement graphique.*

*En revanche, la CCPLC ne procédera pas à la suppression de certaines prescriptions relatives aux zones humides, si ces dernières sont validées par la CLE, même si la CA85 le demande, dans son courriel du 17 octobre 2023, afin de garantir une protection intégrale et juste des couches de zones humides validées par la CLE.*

> Concernant la délimitation des zones N et Np :

*Pour rappel, le zonage Np (secteur à protéger en raison de leur forte valeur environnementale et paysagère) délimite :*

- *Les ZNIEFF de type 1 ;*
- *Les sites classés (un site classé sur le territoire : le site du moulin de la Garde) ;*
- *Les zones à risque d'inondation (zone rouge des PPRi et zones concernées par les inondations par rupture de barrage ;*
- *Les abords des cours d'eau et les fonds de talwegs (comprenant boisements et zones humides rivulaires) ;*
- *Les coteaux calcaires, affleurements rocheux et landes ligneuses.*

*Quant au zonage N (zone à dominante naturelle), il délimite :*

- *Les sites inscrits ;*
- *Les principaux massifs boisés ;*
- *Les parcs et coulées vertes en milieux urbains ;*
- *Tout autre espace à dominante naturelle (friches, prairies...) ;*
- *Les anciennes voies de chemin de fer (enjeu paysager).*

*Au regard de la particularité des territoires de bocage, qui voient se superposer la trame verte et bleue et les lieux d'exploitation agricole, le choix a été fait de rédiger, exceptionnellement, un règlement pour la zone N qui permette, malgré tout, les extensions des exploitations agricoles existantes (à hauteur de 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et en justifiant que ces dernières ne peuvent pas se développer au sein d'une zone A voisine). Ainsi, seul le secteur Np est strictement limitatif quant au développement des exploitations agricoles en place. C'est pourquoi, un travail fin de détournement a été mené, afin d'éviter, autant que possible, le maintien de bâtiments d'exploitation agricole en Np. Ainsi, le classement en zone N n'a pas pour but de limiter les exploitants agricoles. Il est également important de rappeler que le PLUi-H règlemente les occupations du sol en termes d'urbanisme, mais en aucun cas il ne règlemente les pratiques culturelles ou agricoles.*

> Concernant les distances maximales de 100m entre anciens et nouveaux bâtiments

*La CCPLC avait fait initialement le choix de limiter l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles à une distance maximale de plus de 50 mètres des bâtiments d'exploitation existants. Suite à la réunion des PPA du 22 novembre 2022 relative à la présentation du projet de PLUi-H, la CCPLC a assoupli sa position en portant cette distance maximale de 50 à 100 mètres (sauf incapacité dûment justifiée permettant d'aller au-delà de ces 100 mètres). Le maintien d'une certaine distance par la CCPLC s'explique par une volonté de :*

- *Limiter le mitage agricole des bâtiments d'exploitation ;*
- *Préserver les cultures ;*
- *Réduire l'impact sur les ENAF et par voie de conséquence sur la biodiversité ;*
- *Densifier les lieux d'exploitation, tout comme cela est imposé à l'habitat et aux entreprises, et traiter ainsi équitablement tout le territoire.*

N° TA : E23000059/85

*Pour toutes ces raisons, la CCPLC ne déplaçonnera pas les distance d'implantations entre bâtiments agricoles.*

*> Concernant le respect de la Charte de Gestion Économe de l'Espace*

*La Communauté de communes a répondu à la remarque de la CA85 dans sa réponse faite aux services de l'État, section 3.2.8. "Extension des habitations existantes et réalisation d'annexes à ces habitations".*

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

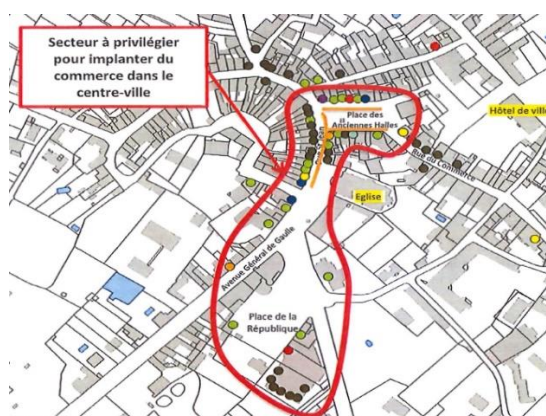
Par lettre du 19 juin 2023 en réponse à la consultation du 24 mars 2023, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée a rendu un avis réservé assorti de recommandations sur le projet de PLUiH de la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie.

Ces réserves et recommandations sont les suivantes :

**-Sur le volet « commerce »**, la CCI demande :

- une clarification des vocations des zones d'activités dans le PLU, en excluant à minima les activités relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » dans les zones dédiées à des activités industrielles, artisanales ou de commerce de gros,
- dans les zones à vocation commerciale spécifique de périphérie, l'instauration d'un seuil de surface de plancher (400 m<sup>2</sup>) en deçà duquel les commerces ne pourront pas s'implanter,
- une délimitation de périmètre d'implantation du commerce de proximité, en cœur de bourg, dans chaque centralité, en dehors desquels en zone U toute activité commerciale nouvelle n'est pas autorisée,

Par ailleurs, le PLUiH a délimité des linéaires commerciaux « à préserver » en interdisant le changement de destination en habitation des locaux commerciaux et de services existants. La CCI considère que la délimitation des linéaires commerciaux sur la commune de La Châtaigneraie nécessite des ajustements. Le secteur à privilégier pour implanter du commerce dans le centre-ville de la Châtaigneraie va de la place des Ancienne Halles à la Place de la République. C'est le seul secteur qui dispose d'un grand nombre d'atouts et de potentiels en termes de commercialité.



De plus, il aurait pu être intéressant de définir des linéaires commerciaux d'autres communes comme par exemple, Cheffois ou Mouilleron-Saint-Germain.

**-Sur le volet « foncier économique »**

L'optimisation des zones d'activités économiques doit être présente dans les réflexions d'aménagement, de commercialisation, de requalification.

**La commission d'enquête souhaite que la collectivité exprime son point de vue sur l'avis de la CCI et notamment sur sa demande concernant les linéaires commerciaux en centralité et sur la recommandation d'optimisation du foncier économique.**

**Réponse de la CC du Pays de La Châtaigneraie :**

[Sur le volet « commerce »](#)

> Sur la clarification des vocations des zones d'activités dans le PLU

La CCPLC a appliqué l'article R151-28 du Code de l'urbanisme concernant les sous-destinations "commerce et activités de service", à l'exception des cinémas (cf. Règlement p.31 - zone UE – section 1). De fait, les zones d'activités économiques prévues au PLU permettent l'accueil de toute entreprise définie par ce texte. L'intérêt de cette prise de position réside dans la capacité de l'EPCI de permettre à n'importe quelle entreprise désirant s'implanter localement dans une ZAE de pouvoir engager ses démarches. En outre, la CCPLC n'a pas souhaité restreindre certaines de ses ZAE exclusivement à l'industrie, l'artisanat ou le commerce de gros.

Malgré tout, la CCPLC attache une importance toute particulière à ce que le commerce de détail soit prioritairement orienté vers les cœurs des bourgs. Certaines actions de la CCPLC témoignent de cet attachement, et notamment :

- L'opération communautaire de réhabilitation, en plein cœur de La Châtaigneraie, d'un bâtiment avec 7 cellules commerciales, toutes occupées à ce jour (prêt-à-porter, salon de coiffure, salon d'esthétique, magasin d'informatique, boulangerie, boutique de chaussures, géomètre) ;
- Des aides immobilières orientées vers les centres-bourgs, dont le périmètre est défini par les Communes ;
- L'inscription dans le dispositif "Petites Villes de Demain" pour les communes de la Châtaigneraie et de Mouilleron-Saint-Germain ;
- Des volontés communales, observables notamment dans les communes de Bazoges-en-Pareds, Cheffois, Menomblet, Saint Hilaire-de-Voust, etc. de conserver des commerces de proximité au cœur des bourgs (salon de coiffure, boulangerie, épicerie, etc.).

Il est également rappelé que la CCPLC détient la quasi-maîtrise foncière de la totalité des ZAE, et n'entend pas développer du commerce dans celles-ci. Par ailleurs, il est à noter que pour tout développement de nouvelles zones, le règlement de lotissement pourra être plus restrictif (surface, etc.) que le PLUi-H, tout en y restant compatible.

> Sur l'instauration d'un seuil plancher

[en complément de la réponse précédente]

La CCPLC n'a pas souhaité définir de zones périphériques spécifiquement dédiées aux activités commerciales. Elle a préféré conforter le caractère mixte de ces zones, pour celles existantes et à venir. Aussi, aucun seuil de surface de plancher spécifique n'a été instauré au sein de ces zones périphériques, pour permettre de garder une certaine souplesse nécessaire au maintien de cette mixité fonctionnelle. En revanche, la CCPLC a cependant mis en place des outils en faveur du maintien du petit commerce dans les centres-bourgs, à savoir : les linéaires commerciaux ou la mixité fonctionnelle permise au sein des zones U permettant la cohabitation entre commerce/habitat et équipements.

> Sur une délimitation de périmètre d'implantation du commerce de proximité

La CCPLC, par ces deux réponses précitées, répond indirectement à cette remarque. En effet, pour toutes les raisons vues ci-dessus, il n'est pas prévu de définir une délimitation de périmètre d'implantation du commerce de proximité, en cœur de bourg, dans chaque centralité, en dehors desquels en zone U toute activité commerciale nouvelle n'est pas autorisée.

> Sur les linéaires commerciaux

La commune de La Châtaigneraie a fait le choix de concentrer ses efforts sur le secteur central de la Place des Halles car il est le cœur historique de la commune. La place a accueilli pendant

*de nombreuses années les différentes foires et des halles en bois (puis en pierre) y ont été construites. Ces halles ont perduré jusqu'aux années 1970 avant d'être démolies. La commune s'est basée sur une étude du commerce réalisée par la CCI de la Vendée pour définir ce secteur d'intervention qui regroupe plusieurs locaux vacants. Le deuxième secteur repéré lors de l'étude, celui de La Place de la République, n'est constitué que de locaux commerciaux, appartenant majoritairement à la Communauté de communes (comme mentionné au début de la présente section), sans logements à l'étage et ne nécessite donc pas d'interdire les changements de destination des commerces en logements. En outre, la commune s'est engagée dans le programme "Petites Villes de Demain" dont l'un des objectifs est la revitalisation de cette place historique des Anciennes Halles. Différentes actions vont être lancées en faveur de la recentralisation des commerces, facteur d'attraction et d'animation des centres-villes et qui répond à la demande des usagers, comme la restauration des vitrines commerciales ou la création de boutiques éphémères. Dans ce contexte, elle n'a pas souhaité prolonger ce linéaire de cette place des Halles à celle de la Place de la République. Il est d'ailleurs rappelé que l'opération communautaire susmentionnée (création de 7 commerces) a été menée sur cette place, qui par ailleurs accueille également La Poste dans un bâtiment communautaire. De fait, cette place, sous maîtrise foncière et immobilière publique, restera à vocation commerciale, sans aucun risque de changement de destination vers l'habitat.*

*Concernant la commune de Cheffois, cette dernière n'a pas souhaité, après réflexion des élus, appliquer un linéaire commercial, aux motifs que :*

- Les 2 commerces du centre-bourg (boulangerie et salon de coiffure) appartiennent à la commune, qui n'a pas de présente volonté de réaliser un changement de destination ;*
- La commune, notamment avec sa micro-crèche, souhaite toutefois se préserver de pouvoir le cas échéant réaliser un changement de destination, dans le cas où il s'avèrerait nécessaire de créer des logements.*

*Concernant la commune de Mouilleron-Saint-Germain, cette dernière n'a pas souhaité, après réflexion des élus, appliquer un linéaire commercial, aux motifs que la commune a engagé une opération de revitalisation du cœur-de-bourg avec l'Établissement Public Foncier de la Vendée, Oryon Métropolis et Vendée Habitat. Ce projet, en cours, prévoit notamment la création de 5 commerces accessibles (une épicerie, une boulangerie, un fleuriste et 2 cellules commerciales restants à ce jour à louer), où la commune reste nu-propriétaire et Oryon Métropolis usufruitier. En outre, une bibliothèque ainsi qu'une Maison d'Assistants Maternelles (MAM), de propriété communale, sont intégrées dans l'opération. Vendée Habitat complète cette opération en réalisant, en contiguïté de ces services, dix logements. Par conséquent, la commune ayant la maîtrise foncière et ayant initié ce projet d'ensemble n'a pas souhaité mettre en œuvre un linéaire commercial.*

### **Sur le volet « foncier économique »**

*La Communauté de communes a répondu à la remarque de la CCI de la Vendée en matière de stratégie de densification des ZAE et de requalification des friches, au niveau de la réponse faite ci-dessus aux services de l'État, section 3.2.5. "Activités économiques".*

### **3.6. Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H)**

Le bureau du CR2H émet un **avis favorable** sur le volet habitat du PLUiH de la CC du Pays de La Châtaigneraie tout en indiquant un point de vigilance sur le sujet de la production de logements. Une attention particulière devra y être portée, tant dans son suivi annuel, que dans le cadre du futur bilan à mi-parcours.

**La commission d'enquête souhaite que la collectivité exprime son point de vue sur les recommandations du bureau du CR2H notamment concernant le suivi de la production de logements.**

<b>Réponse de la CC du Pays de La Châtaigneraie :</b>
---

*> Sur le suivi annuel et bilan de mi-parcours*

*La CCPLC rappelle qu'un certain nombre d'indicateurs ont été mis en place afin de pouvoir assurer le suivi du Programme d'Orientations et d'Actions habitat (voir POA – chemise 8 du dossier de PLUi-H). Un bilan triennal est prévu pour les orientations habitat (bilan à mi-parcours).*

### 3.7. AVIS DU CRPF

Par courrier du 19 juin 2023, le CNPF – région Bretagne et Pays de la Loire, a transmis son avis défavorable au projet de PLUiH, s'appuyant sur un certain nombre de regrets et/ou de remarques formulées dans ce courrier, dont une synthèse est reprise ci-dessous :

- ✓ Regret de l'absence d'un diagnostic forestier complet, alors même que le CNPF avait adressé un certain nombre de données forestières (par courrier du 14/11/2022),
- ✓ Regret du peu de prise en compte des enjeux économiques de la forêt, dans un projet de PLUiH omettant de faire les liens entre gestion forestière, sylviculture, et intérêts environnementaux et sociaux, soulignant par ailleurs que ni le PADD, ni les OAP ne font état de dispositions favorables à l'exploitation forestière,
- ✓ Loi Paysage – article L.151-23 :
  - si le projet de PLUiH prévoit bien que les boisements dotés d'un Plan simple de gestion ne seront pas couverts par cet article, il omet la prise en compte des surfaces boisées disposant d'un document de gestion durable, surfaces qui resteraient ainsi concernées par cette loi.
  - Le CNPF demande donc la révision du règlement du projet du PLUiH pour que tous les boisements dotés d'un document de gestion ne relèvent pas de l'application de cet article de loi.
- ✓ L'application de l'article L.151-23 n'apporte aucune garantie supplémentaire par rapport au Code forestier et complexifie inutilement la gestion durable des forêts ; le CNPF préconise de réserver cette application aux petits boisements isolés pour favoriser leur maintien (protection de la biodiversité et des paysages)
- ✓ Enrésinement : le CNPF conteste, faute d'éléments factuels, une affirmation portée au rapport de présentation qui laisse à penser que l'énrésinement déstructure l'écosystème et le dégrade, et fait remarquer que les forestiers plantent des résineux lorsque les sols leur conviennent mieux qu'à des feuillus, répondant aussi à une demande de la filière bois (dont les scieries locales). Le CNPF demande le retrait de cette affirmation, la qualifiant d'assertion a priori sans fondement.

**L'avis de la CNPF est défavorable sur le projet de PLUiH, et exprime des reproches de fond et de forme. La commission d'enquête demande à la CCPLC de se prononcer sur ces reproches et voudrait connaître la suite que donnera la collectivité à ces remarques, notamment celles concernant les boisements couverts par des plans de gestion durable.**

**Réponse de la CC du Pays de La Châtaigneraie :**

*> Concernant le peu de prise en compte des enjeux économiques de la forêt*

*La trame boisée a fait l'objet d'un repérage en phase de diagnostic et d'une description de ses caractéristiques écologiques et paysagères. Cette phase d'analyse a mis en évidence le caractère bocager du territoire et son articulation en lien étroit avec la multitude de petits boisements (ces informations ont été confirmées par les données envoyées par le CNPF selon lesquelles 48% des surfaces boisées sont comprises entre 0 et 4 ha). Les enjeux identifiés ont été intégrés au PADD, dont le premier axe s'intitule d'ailleurs "Reconnaître et consolider le socle naturel bocager du territoire".*

*Aussi le document intègre des objectifs visant à préserver des haies, bois, forêts, etc., et à favoriser la gestion durable des forêts. Ces objectifs ont été traduits à travers les outils réglementaires du PLUi-H (OAP, règlement) afin de garantir la pérennité et la fonctionnalité de ces éléments boisés (limiter la destruction, encourager la replantation à partir d'essences locales, diversifiées, etc.).*

> Concernant l'application de l'article L.151-23 qui n'apporte aucune garantie supplémentaire par rapport au Code forestier

*Le choix de la protection des boisements, bien qu'ils soient couverts par un document de gestion durable, est à considérer au regard de la durée limitée de ces documents et compte tenu de la période relativement longue couverte par le PLUi-H (10 ans). En effet, il se pourrait qu'un document de gestion durable arrive à son terme et ne soit pas renouvelé, laissant le champ libre pour de l'arrachage. Suite à la demande du CRPF en novembre 2022, la collectivité a fait le choix de retirer la protection au titre de l'article L.151-23 sur les boisements de plus de 25 ha, pour lesquels un document de gestion forestière est obligatoire. Toutefois, la protection a été maintenue sur les boisements de superficie inférieure, qui constituent par ailleurs un enjeu important sur le territoire (paysage, trame verte et bleue, etc.). Ainsi, la CCPLC s'assure que la prescription L.151-23 pourra prendre le relais pour garantir la préservation et la pérennité de ces boisements, en cas de fin d'un Plan de Gestion Simple, d'autant plus que cet article précité impose uniquement une simple démarche administrative pour toute coupes et abattages (déclaration préalable), complémentaire au Plan de Gestion Simple.*

*Par ailleurs, l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme prévoit qu'un « décret arrête [...] la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1. »*

*Un projet de décret est actuellement à l'étude. La phase de consultation s'est achevée le 9 octobre 2023. Il allège l'alinéa h) cité plus haut en ajoutant qu'une « déclaration préalable n'est pas [...] requise lorsque les coupes et abattages d'arbres sont nécessaires à la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage prévue à l'article L. 131-10 du code forestier. » Cela ne concerne donc pas encore les documents de gestion durable.*

*Toutefois cet article laisse l'opportunité d'une possible évolution de la réglementation vers une dispense de déclaration préalable pour les boisements couverts par le L.151-23 et par un document de gestion durable, comme c'est déjà le cas avec les Espaces Boisés Classés. Mais pour le moment cette double formalité continue de s'imposer.*

> Concernant le point sur l'enrésinement :

*Il est proposé de remplacer cette phrase par "Un phénomène d'enrésinement du boisement mixte est observable, notamment dans le domaine privé".*



### 3.8. AVIS DE RTE

**Avis de RTE** (adressé au Préfet de la Vendée) précise que sur le territoire de la CCPLC sont implantées les liaisons aériennes 90 000 volts suivantes :

- Ligne aérienne 90kV N0 1 CHATAIGNERAIE (LA)-FAYMOREAU
- Ligne aérienne 90kV N0 1 CHATAIGNERAIE (LA)-FAYMOREAU-NIORT

RTE attire l'attention de la CCPLC sur les observations ci-dessous :

- Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'occupation du sol.

Les services de RTE rappellent l'importance des servitudes qui doivent être parfaitement identifiées pour des raisons de sécurité et d'opposabilité notamment dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol.

Le règlement fait également l'objet de recommandations qui seront à prendre en compte par la CC du Pays de La Châtaigneraie.

Une plaquette "Prévenir pour mieux construire" est jointe à l'avis dans le but de prévenir tous risques d'accident du fait de la proximité des lignes et de leur tension très élevée, ainsi qu'une note d'information sur les servitudes.

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

<b>Réponse de la CC du Pays de La Châtaigneraie :</b>
---

*Les éléments transmis par RTE dans le cadre de la consultation sur le dossier d'arrêt du PLUi-H du Pays de La Châtaigneraie seront ajoutés au dossier d'approbation dudit PLUi-H.*

### 3.9. AVIS DE GRT GAZ

Par courrier du 05/05/2023 à la DDTM (copie le 16/05/2023 à la communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie), GRTgaz rappelle que le territoire concerné par le projet de PLUiH est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression (GNHP) appartenant à GRTgaz, notamment sur les communes de Antigny, Bazoges-en-Pareds, Cezais, Saint-Sulpice-en-Pareds et Thouarsais-Bouildroux.

GRTgaz constate que la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz est **partiellement** prise en compte dans le PLUiH, et formule donc des remarques en demandant d'en tenir compte :

- si le rapport de présentation fait bien état du risque résultant d'une canalisation de gaz naturel sur le territoire, il ne fait pas mention de la liste des ouvrages GRTgaz et de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ni des moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque,
- le PADD devrait utilement rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat ou d'équipements publics à proximité des ouvrages de transport de GNHP,
- le règlement doit signaler la présence des ouvrages GRTgaz dans ses dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée, avec certaines précisions que GRTgaz indique dans son courrier et les fiches jointes. GRTgaz souhaite voir mentionner, en tête du règlement des zones du PLU la mention suivante : « *sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (...) de transport de gaz ou assimilé (...)* », et indique qu'il est nécessaire que dans chaque zone traversée par un ouvrage GRTgaz les équipements d'intérêt collectif et de service public soient autorisés à la construction.
- Les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, et GRTgaz demande à être systématiquement associé à tous les projets se situant dans ces SUP, et consulté lors de l'émergence des projets se situant dans les SUP des ouvrages de transport de GNHP pour Saint-Sulpice-en-Pareds (les Clairbaudières) et Cezais ((parcelle 104, lieu-dit La Basse Rue).
- GRTgaz demande à être consulté dès l'émergence du projet visé par l'OAP « Les Gazelles, Les Fontaines à Cezais », impacté par une SUP relative à la maîtrise de l'urbanisation de l'ouvrage « DN250-1958-Saint-Hilaire des Loges – Pont-Saint-Martin ».

**La commission d'enquête demande à la CCPLC de s'assurer de la prise en compte intégrale des recommandations de GRT gaz.**

#### Réponse de la CC du Pays de La Châtaigneraie :

*Les éléments transmis par GRTGaz seront ajoutés au dossier d'approbation du PLUi-H.*

#### > Concernant le rapport de présentation

*Tous les éléments transmis par GRTGaz, soit la liste des ouvrages GRTgaz et de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP), seront indiqués dans les pièces annexes du PLUi-H, au sein de la chemise 6a SUP.*

*Les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque vis-à-vis des canalisations de gaz seront ajoutées dans le rapport de présentation, dans le livre 5 sur l'évaluation environnementale.*

> Concernant le PADD

*La CCPLC ne souhaite pas modifier son PADD afin d'ajouter la vigilance quant à l'implantation de programmes d'habitat ou d'équipements publics à proximité des ouvrages de transport de GNHP, considérant que les servitudes d'utilité publique impliquent une vigilance particulière sans qu'il ne soit nécessaire de le rappeler (cette vigilance s'appliquant de fait).*

> Concernant le règlement écrit

*Le règlement apportera quelques précisions, au sein des dispositions générales, concernant les ouvrages GRTgaz, conformément aux indications fournies et notamment en ce qui concerne les projets se situant dans ces SUP, en particulier pour Cezais et Saint-Sulpice-en-Pareds.*

> Concernant le règlement graphique (zonage)

*Les plans de zonage ne feront pas apparaître les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz, puisqu'il existe des plans de servitudes dédiés. Les servitudes d'utilité publique n'ont pas à apparaître sur le règlement graphique du PLUi-H. Ces dernières se superposeront aux zones du PLUi-H une fois le versement au Géoportail de l'Urbanisme.*

### 3.10. LES AVIS DES COMMUNES

Parmi les seize communes que compte la CC du Pays de La Châtaigneraie, toutes ont émis un avis favorable sur le projet de PLUiH et sur les OAP ou les dispositions du règlement concernant directement la commune.

Cinq d'entre-elles, ont assorti leur avis favorable de réserves, de remarques ou de demandes d'ajustements qui sont présentées ci-dessous.

***Il appartiendra à la collectivité de les analyser et de les prendre en compte si elle l'estime nécessaire.***

#### 3.10.1. BAZOGES EN PAREDS :

Le conseil municipal de la commune de BAZOGES EN PAREDS réuni le 28 avril 2023, a décidé d'émettre un avis favorable sur le dossier de PLUiH sur les orientations d'aménagement et de programmation et sur les dispositions du règlement concernant directement la commune, assorti des réserves suivantes :

- *D'avoir pu mettre en œuvre une pédagogie pour permettre aux administrés de prendre connaissance du PLUI-H.*
- *D'expliquer l'état d'esprit qui a animé le PLUiH : préservation des terres agricoles et amélioration des bourgs avec le commerce... et prise en considération des questions environnementales.*
- *De permettre aux habitants de connaître le règlement applicable à leur zone.*

<b>Réponse de la CC du Pays de La Châtaigneraie :</b>
---

> Concernant la communication sur le PLUi-H auprès des administrés

*La CCPLC, par la délibération de son Conseil communautaire n° C053/2023 en date du 16 mars 2023 approuvant l'arrêt de son PLUi-H, a également approuvé l'arrêt du bilan de concertation. À cet effet, une annexe de 23 pages retrace l'ensemble des mesures de communication, réunions, ateliers, etc. menées auprès des élus et du grand public. Une cinquantaine de rencontres ont été réalisées entre 2017 et 2022. Spécifiquement pour le grand public, la CCPLC a mené une information régulière auprès des administrés, en utilisant différents supports de communication. L'annexe précitée met en avant cette communication, par le biais des articles de presse locale, des newsletters spécifiques dédiées au PLUi-H (et distribuées dans tous les foyers du Pays de La Châtaigneraie), des réunions publiques en visioconférence ou en présentiel organisées, etc. Par ailleurs, la CCPLC souligne que certaines communes ont également complété les actions de communication engagées par celle-ci par de nouvelles réunions organisées sur leur territoire municipal. Ainsi, en complément de l'action communautaire, les communes pouvaient également se saisir de cette question, d'autant qu'elles sont le premier échelon de proximité pour les administrés du Pays de La Châtaigneraie.*

> Concernant l'état d'esprit qui a animé le PLUi-H

*La CCPLC, par sa première réponse ci-dessus à la remarque de la commune de Bazoges-en-Pareds, répond en partie à cette observation. En effet, au cours de l'ensemble des réunions et ateliers menés, le cabinet d'urbanisme mandaté, les bureaux d'études associés, les élus et agents de la CCPLC en charge du dossier, ont régulièrement expliqué les tenants et les aboutissants d'un tel document d'urbanisme, en rappelant régulièrement la hiérarchisation de la planification,*

*qui laisse notamment une place en matière environnementale à la prise en compte/articulation du Plan Climat Air Énergie Territorial de la CCPLC (qui a été approuvé par délibération n° C186/2023 de son Conseil communautaire du 21 septembre 2023). La CCPLC rappelle également ici que pour faire face au renouvellement des élus lors des mandats de 2020, elle a facilité leur prise de connaissance du dossier de PLUi-H en réalisant un “forum de reprise”.*

> Concernant la prise de connaissance du règlement par les habitants

*La CCPLC, par sa première réponse ci-dessus à la remarque de la commune de Bazoges-en-Pareds, répond en partie à cette observation. En complément, la CCPLC souhaite souligner que ses élus et agents ont toujours été disponibles pour répondre à toute question des administrés sur ce règlement. À ce titre, les particuliers qui ont directement contacté la CCPLC pour toute question sur le PLUi-H ont obtenu sur-le-champ une réponse. Certains, qui se sont déplacés à la Maison de Pays, ont toujours été reçus par le service compétent qui a répondu à leur(s) interrogation(s), et ce, sans nécessité de prendre au préalable un rendez-vous.*

**3.10.2. CHEFFOIS :**

Le conseil municipal de la commune de CHEFFOIS réuni le 2 mai 2023, a décidé d'émettre un avis favorable sur le dossier de PLUiH sur les orientations d'aménagement et de programmation et sur les dispositions du règlement concernant directement la commune, assorti des réserves suivantes :

*-La limitation des surfaces constructibles à 16 000 m2 constructible sur 10 ans.*

*-La délimitation de certaines dents creuses.*

*-La place de l'énergie dans le futur plan d'urbanisme, le PLUiH ne se focalisant pas sur l'utilisation de l'ensemble des sources d'énergies à disposition sur le canton de la CHATAIGNERAIE.*

<b>Réponse de la CC du Pays de La Châtaigneraie :</b>
---

> Sur la limitation des surfaces constructibles

*Afin de définir l'enveloppe foncière relative aux surfaces constructibles, la CCPLC a dû légalement s'assurer de la compatibilité des équilibres de l'armature territoriale définie par le SCoT du Sud-Est Vendée, nécessitant une ventilation des objectifs chiffrés d'accueil de population et de production de logements qui en découle, à l'échelle de chaque commune. Ainsi, la CCPLC a été contrainte de clarifier, dans un premier temps, un certain nombre de logements à produire sur 10 ans sur le territoire, afin de répondre aux besoins permettant d'assurer le maintien de la population (point de stabilité) et aussi le besoin pour l'accueil de nouveaux ménages (cette méthode est rappelée dans le rapport de présentation - livret 4 - pages 10 à 14), dans le respect du SCoT précité. Puis, elle a dû identifier les dents creuses, les lots libres, les changements de destination et les logements vacants, autant d'opportunités pour permettre la création de logements, sans consommer d'ENAF extension de l'enveloppe urbaine existante (conformément à l'application de l'article L151-5 du code de l'Urbanisme). Puis, les besoins en extension ont ensuite été définis, suivant le restant de logements à produire ne pouvant trouver place au sein des espaces compris dans les enveloppes urbaines, dans le respect des densités prévus au SCoT (15 logements / hectare pour les communes non-pôles et 16 logements / hectare pour les communes pôles). Cette enveloppe en extension urbaine a fait l'objet d'une répartition sur le territoire communautaire, en s'appuyant sur un mix égalitaire de 4 critères (% population*

*des ménages + % logements autorisés 2010-2019 + % résidences principales + % équipements) validés par les élus après plusieurs scénarios proposés par les services communautaires. Cette validation a été approuvée sur le principe par une délibération du Conseil communautaire n° C194/2021 en date du 16 septembre 2021. C'est ainsi que la commune a obtenu une enveloppe constructible pour les 10 ans de référence du PLUi-H, validée par le CR2H (comme évoqué à la section 3.6. " Comité régional de l'habitat et de l'hébergement " du présent document).*

*Par ailleurs, la CCPLC souligne ici qu'elle a constaté que l'ensemble des Communes du Pays de La Châtaigneraie font face à une réduction des possibilités d'extension. Ce constat est la conséquence directe de la loi Climat et résilience du 22 août 2021. En effet, cette dernière, par son article 191, prévoit qu' " Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. "*

*> Sur la délimitation de certaines dents creuses*

*Comme évoqué dans le point ci-avant (cf. section 3.10.2 - Sur la limitation des surfaces constructibles), la CCPLC a dû identifier les dents creuses.*

*Aussi, la méthode de détermination des dents creuses a été réalisée selon l'analyse des pleins et des vides (à partir d'une superposition de la photo aérienne et du cadastre les plus à jour sur le territoire) qui a permis de mettre en exergue, au sein des enveloppes urbaines, des espaces non bâtis de surface significative.*

*Ensuite, les communes, étant l'échelon local possédant la meilleure connaissance de leur territoire, en s'appuyant sur les cartographies des pleins et des vides précités ont procédé à un travail d'identification des potentiels mobilisables dans le cadre du projet de PLUi-H. Au préalable, elles ont pu prendre connaissance des modalités de réalisation de ce repérage, grâce notamment aux réunions, ateliers et sessions d'actualisation organisés par la CCPLC les 6 décembre 2017, en septembre 2018, entre mars et octobre 2019, puis entre mai et septembre 2021 (avec les nouvelles équipes municipales). Ainsi, certains gisements fonciers n'ont pas été retenus comme mobilisables pour l'habitat, pour les raisons suivantes :*

- **Usage**
  - Parcelle à vocation agricole (actuelle ou à venir)
  - Parcelle possédant déjà un usage public (espace public, équipement, zone de stationnement)
  - Parcelle concernée par un projet autre qu'habitat
- **Patrimoniales**
  - Parcelle concernée par un projet autre qu'habitat
  - Espace boisé à préserver
  - Jardin / potager à préserver
  - Zone humide
  - Vues et perspectives à préserver
  - Zone intégrée dans un zonage de protection environnementale
- **Techniques**
  - Difficiles conditions d'accès et de desserte
  - Forte déclivité rendant l'aménagement difficile
- **Liées à des risques**
  - Zone inondable avérée ou connue (pressentie)

- Périimètre de protection sanitaire ou de sécurité
- Périimètre rapproché de captage d'eau potable
- Recul par rapport à certaines voies

*Les Communes ont donc pu amender plusieurs fois ce repérage, que ce soit sous le mandat électoral 2014-2020 ou l'actuel, de manière à ce que les nouveaux élus puissent, le cas échéant, amener des corrections au travail mené sous l'ancien mandat. Enfin, il a pu être remis une dernière fois à jour, lors des rencontres réalisées en septembre/octobre 2022 entre le cabinet d'étude et les communes, soit quelques mois avant l'arrêt du projet de PLUi-H.*

*> Sur la place de l'énergie dans le PLUi-H ne se focalisant pas sur l'utilisation de l'ensemble des sources d'énergies à disposition*

*Le PLUi-H, dans son élaboration, a été articulé avec les objectifs du PCAET. Dès lors, il intègre par le biais de son règlement écrit et graphique, ainsi que par le biais d'une OAP thématique dédiée "OAP thématique TVB\_Climat\_Energie", les enjeux déterminés dans ce PCAET. Concrètement, il permet notamment le développement solaire de la manière suivante :*

- *L'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de type panneaux solaires est autorisée sur l'ensemble des constructions, tous usages confondus, ainsi que sur les zones de stationnement, sauf exception (contraintes techniques, de sécurité ...) et sous réserve de leur bonne intégration paysagère et du respect du contexte patrimonial ;*
- *Les friches\* agricoles industrielles, commerciales et artisanales peuvent également être le support pour l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable, soit en toiture, soit sur la dalle existante (si la construction a été démolie), de façon à rester sur une emprise artificialisée.*

*\* Friche : tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas de réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.*

*En zone A ou N, ces installations sont soumises à la réalisation d'un STECAL et à l'accord de la CDPENAF.*

*De plus, sur les installations de dispositifs d'énergie renouvelable, l'OAP mentionne de "Privilégier l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de grande ampleur (parcs photovoltaïques notamment) sur des espaces ayant perdu leur caractère naturel ou agricole, en privilégiant particulièrement les anciens sites d'extraction miniers présents sur le territoire, dans le but de ne pas consommer inutilement de foncier agricole ou naturel".*

*Par ailleurs, le PLUi-H prévoit des STECAL dédiés pour permettre et encadrer le développement de l'éolien, dans le respect des positions définies au sein de la CCPLC par délibération et dans ses documents cadre, tel que le PCAET. Même si son développement a été encadré par le biais de secteurs dédiés (STECAL), l'éolien devra respecter des exigences d'intégration paysagère stricte.*

*Enfin, la méthanisation et la géothermie sont des énergies qui peuvent être développées sur le territoire, sous réserve de respecter les législations relatives au développement et à l'implantation de ce type d'énergie renouvelable.*

### **3.10.3. LOGE FOUGEREUSE :**

*Le conseil municipal de la commune de LOGE-FOUGEREUSE réuni le 12 avril 2023, a décidé d'émettre un avis favorable sur le dossier de PLUiH sur les orientations d'aménagement et de programmation et sur les dispositions du règlement concernant directement la commune, assorti des réserves suivantes :*

*-Le PLUiH s'appuie sur les dents creuses situées dans le bourg et sur la zone à urbaniser, pour la création de logements nouveaux.*

*-Pour rappel, les surfaces de dents creuses ont été identifiées par la commune dans le cadre des travaux du PLUiH (2019-2021), en plusieurs étapes. Un certain nombre de parcelles ont été écartées par l'équipe municipale pour diverses raisons (problème d'accès, réseaux, pente, ...). Dans le cadre du PLUiH arrêté, il reste potentiellement 5 terrains (dents creuses) qui pourraient être mobilisés à moyen ou long terme d'une superficie variant entre 419 m<sup>2</sup> et 3572 m<sup>2</sup> (superficie totale de 8 719 m<sup>2</sup>). Ce repérage théorique n'exclut pas la construction et l'extension de logements dans l'ensemble des parcelles délimitées en zone urbaine.*

*-Toutefois, le Conseil municipal s'interroge sur l'écart entre les objectifs de logements retenus en renouvellement urbain de 16 et le décompte obtenu d'environ 7 logements en dents creuses et de 4 parcelles restantes dans le lotissement Les Eglantiers, soit un écart de 5 logements. A ce titre, parmi ces 7 logements en dents creuses, le Conseil fait remarquer que les deux plus petites parcelles ne sont plus aménageables pour des raisons de sécurité routière. De plus, le Conseil souligne une erreur de calcul sur les superficies des dents creuses, affichées de 11 143 m<sup>2</sup> au lieu de 8 719 m<sup>2</sup> (atlas des dents creuses).*

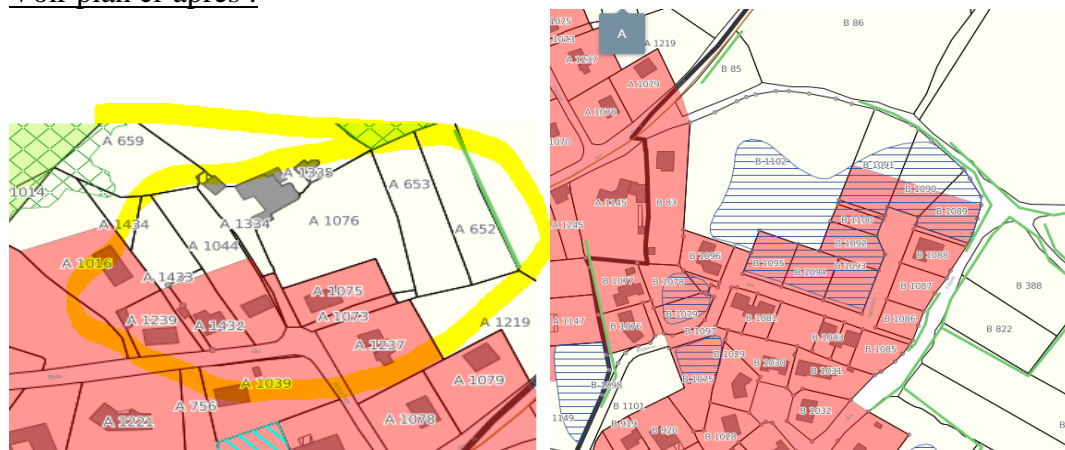
*-Par ailleurs, le Conseil attire l'attention sur le fait que, depuis la période covid 2019, aucune maison n'est disponible à la vente ou à la location. L'objectif de résorption d'1 logement vacant n'a donc plus lieu.*

*-Pour toutes ces raisons, le Conseil constate que l'application de la Loi Climat et Résilience, au travers de la trajectoire ZAN et sa traduction dans le PLUiH, risque de générer une évolution négative de la population communale et de l'école publique et déplore que les objectifs de logements n'aient pas été revus à la hausse. Le Conseil conteste l'opérationnalité d'urbanisation de ces dents creuses, soumises au « bon vouloir » des propriétaires, et qui ont peu de chances d'être urbanisées avant les 10 ans.*

*-Enfin, il est également constaté une erreur matérielle sur le zonage. La parcelle n° 1134 n'est pas intégrée avec son jardin en 1076, ainsi que les fonds de jardin n° 1433 / 1045 non plus. Il est donc demandé de les intégrer au plan de zonage en zone urbaine.*

*-Considérant que l'ensemble des réserves invoquées « supra » sont impactantes sur l'avenir de la commune de Loge-Fougereuse, le Conseil municipal demande que ces réserves soient portées à la connaissance de l'enquête publique.*

Voir plan ci-après :



Bourg de Loge-Fougereuse

**Réponse de la CC du Pays de La Châtaigneraie :**

[> Concernant l'écart sur les objectifs de logements retenus](#)



Comme présenté dans le tableau récapitulatif en page 21 du livret 4 “Rapport de présentation” du dossier d’arrêt du PLUi-H, les objectifs de production de logements au sein des enveloppes urbaines se répartissaient, au moment de l’arrêt du PLUi-H, de la manière suivante pour la commune de Loge-Fougereuse :

Communes	Poids des pôles suivant scénario retenu	Nombre de logements à produire sur la période 2024-2034	Surface mobilisable en densification pour l’habitat (en ha)	Nombre de logements possibles dans les dents creuses	Nombre de logements en sortie de vacance / Changement de destination	Nombre de lots libres restants (à la date d’arrêt du PLUiH)	Nombre total de logements au sein des enveloppes urbaines	Part des logements en densification
LOGE-FOUGEREUSE		18	1,1	7	1	7	15	

Cependant, une nouvelle vague d’actualisation des “lots libres” des lotissements a été menée durant l’été 2023, comptabilisant, non plus 7 mais 4 lots disponibles sur Loge-Fougereuse. La demande de modification après l’arrêt de la comptabilité des lots libres (et donc des surfaces associées) entraînerait un déséquilibre du document arrêté, étant ici rappelé que les extensions urbaines sont conditionnées au préalable à un repérage des lots libres, dents creuses, etc.

> Concernant la difficulté d’aménagement de dents creuses repérées

Dans le cadre de l’élaboration du PLUi-H, la CCPLC a mis en place une méthode relative au repérage des dents creuses (cf. Section 3.10.2. “Cheffois - Sur la délimitation de certaines dents creuses”). La demande de modification après l’arrêt du repérage des dents creuses (et donc des surfaces associées) entraînerait un déséquilibre du document arrêté, étant ici rappelé que les extensions urbaines sont conditionnées au préalable à un repérage des dents creuses, lots libres, etc.

> Concernant une erreur de calcul de surface de dents creuses

La surface des dents creuses sur Loge-Fougereuse est de 0.9ha (8719m<sup>2</sup>), dans la dernière version du plan. Le petit écart de surface peut s’expliquer par des recalages de tracé ou d’adaptation cadastrale, entre le premier travail de repérage des dents creuses et la version finale du PLUi-H. Les surfaces seront actualisées pour le dossier d’approbation. Mais cela n’aura aucune incidence en matière de scénario de développement pour la commune, puisque le nombre de logements possible au sein de l’enveloppe urbaine restera quant à lui inchangé (estimation de 7 logements possibles dans les dents creuses, conformément au scénario validé par la commune).

> Concernant l’objectif de résorption d’1 logement vacant

Tout comme la question du repérage des dents creuses, toute modification après l’arrêt du repérage de logements vacants entraînerait un déséquilibre du document arrêté, étant ici rappelé que les extensions urbaines sont conditionnées au préalable à un repérage des dents creuses, lots libres, etc.

> Sur l’application du ZAN de la Loi Climat et Résilience

La CCPLC est consciente des impacts négatifs de cette loi, qui entraînent une nette diminution des capacités en extension laissées aux Communes membres. Néanmoins, la CCPLC est partie sur un objectif de production de logements supérieur au SCoT pour faire face aux besoins territoriaux en extension (ce qui lui est reproché par certains PPA).

> Sur l’urbanisation des dents creuses, soumises au « bon vouloir » des propriétaires

La CCPLC, consciente de cet aspect, l’a mis d’ailleurs en avant auprès des PPA (et notamment de la DDTM85 et CA85), de manière à souligner le travail vertueux réalisé sur le territoire, qui n’a pas fait l’objet de l’application d’un coefficient de dureté foncière (soit une suppression de certaines dents creuses repérées pour faire face aux problèmes de mobilisation évoqués ici par

la Commune). À toutes fins utiles, la procédure engagée pour ce repérage est précisée ci-dessus à la section 3.10.2. “sur la délimitation de certaines dents creuses”.

> Concernant les parcelles zonées en agricole (erreurs matérielles)

La délimitation entre zone urbaine et agricole des parcelles citées par la Commune ne relève pas d'une erreur matérielle. Ce questionnement renvoie à la notion de délimitation des enveloppes urbaines, définie comme présenté ci-après. En effet, dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la CCPLC a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50 % de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles. Concernant les fonds de jardins, une distance de 20 mètres environ a été appliquée depuis la maison d'habitation pour délimiter la zone urbaine et le reste de la parcelle a été classé agricole. Cette réglementation empêche la création de nouveaux logements mais permet l'extension des logements existants ou la création d'annexes. Le règlement arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 16 mars 2023 autorisait pour les constructions existantes une emprise au sol inférieure à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Les annexes étaient autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être situées à moins de 40m de l'habitation existante, exceptées les piscines dont la surface n'était pas réglementée et qui devaient se situer à moins de 20m de l'habitation principale. Ces seuils font l'objet d'une modification suite aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associées. Ils respecteront désormais la Charte Vendéenne de gestion économe de l'espace, où les extensions seront limitées à 30% de l'emprise au sol de l'existant, sans pouvoir dépasser 30m<sup>2</sup>, et toutes les annexes devront être construites à moins de 20m de l'habitation existante.

**3.10.4. MENOMBLET :**

Le conseil municipal de la commune de MENOMBLET réuni le 27 avril 2023, a décidé d'émettre un avis favorable sur le dossier de PLUiH sur les orientations d'aménagement et de programmation et sur les dispositions du règlement concernant directement la commune, assorti des réserves suivantes :

-Tenir compte des parcelles section A n° 1729 - 1731 - 1733 - 955 - 954 - 953 - 974 - 975 - 976 - 1888 - 1890 et 1892 correspondants à une aire de loisirs existante, afin que le zonage proposé permette l'aménagement de constructions « type préau » en dur notamment sur lesdites parcelles.



**Réponse de la CC du Pays de La Châtaigneraie :**

*Concernant la prise en compte de l'aire de loisirs existante et du besoin de permettre une construction de type "préau", il est proposé d'ajouter un STECAL, strictement limité à l'emprise nécessaire pour permettre la construction de ces préaux.*

### **3.10.5. TERVAL :**

Le conseil municipal de la commune nouvelle de TERVAL réuni le 30 mai 2023, a décidé d'émettre un avis favorable sur le dossier de PLUiH sur les orientations d'aménagement et de programmation et sur les dispositions du règlement concernant directement la commune, accompagné des remarques suivantes :

*-Article 1 du règlement : Implantation libre, oui mais, qui décidera que les fronts bâtis ne seront pas dénaturés, qu'il y aura une bonne intégration paysagère. Qui décidera que la configuration des parcelles voisines sera respectée, que la sécurité ou l'accessibilité sont assurées ?*

*-Article 2 : Qui décidera qu'il n'y a pas d'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives ?*

*Qu'est-ce que veut dire « traduire le parcellaire existant » ?*

*- Tout le règlement est conçu sur l'idée d'une plus grande liberté mais avec des restrictions interprétables susceptibles de créer des litiges entre le service instructeur (qui cherchera à avoir des règles claires et nettes et qui ne sera pas sur les lieux pour apprécier chaque situation) et le maire et entre les administrés et le maire (qui aura des difficultés pour expliquer chaque prise de décision). La notion d'harmonie souvent indiquée dans le règlement est une notion très subjective sujette à interprétation. Il paraît nécessaire de créer une structure d'arbitrage (commission urbanisme ?) pour protéger la commune et le maire de contentieux en zone A qui concerne quasiment tous les villages, les restrictions sont importantes (voir article A4).*

*Il faudrait peut-être revoir légèrement le zonage au nord du lotissement de la Jarrie (Breuil Barret) pour permettre l'installation de la halte cycliste (en zone N, il semble impossible d'installer un équipement de ce type ...)*

<b>Réponse de la CC du Pays de La Châtaigneraie :</b>
---

> Concernant les interprétations du règlement du PLUi-H

*Les questions de continuité des fronts bâtis et d'intégration paysagère devront être étudiées par les élus communaux. Résidant sur le territoire communal et disposant de la connaissance de son environnement, ils sont les plus compétents pour évaluer un projet et son impact sur le paysage. Tous les questionnements et interrogations devront être transmis au service instructeur et participeront aux échanges lors des dépôts des autorisations d'urbanisme. Les questions d'accessibilité et de sécurité, compétence du maire, seront aussi évoquées avec le service instructeur, ce qui permettra aux élus de rendre leur avis en toute connaissance de cause et avec l'appui du service instructeur.*

*La traduction du parcellaire existant consiste à étudier l'environnement proche d'un projet afin d'en retirer ses caractéristiques principales. L'intégration d'un projet pourrait être différente selon l'endroit où il s'implante (centre-bourg, lotissement, entrée de ville).*

*De la même manière que pour l'implantation, les questions de la qualité urbaine, architecturale et environnementale devront faire l'objet d'une étude conjointe entre le service instructeur et les élus locaux. Leur avis est primordial pour ces thématiques et sera retransmis au service instructeur. De même, ce dernier pourra questionner les élus en cas de doute ou d'interrogation sur l'intégration d'un projet. Cette approche itérative entre les communes et le service instructeur*

*permettra de répondre à l'ambition de tendre vers un "urbanisme de projet" pour "Passer d'une logique de normes à une culture de projet".*

*Dans ce contexte, la CCPLC envisage de créer une structure d'arbitrage, type "commission urbanisme". L'enjeu ici est de pouvoir faire échanger des élus de plusieurs communes sur les problématiques rencontrées localement en matière d'autorisation d'urbanisme, et de définir (par exemple en fonction du type de projet) un certain cadre à appliquer équitablement aux administrés, quelle que soit leur Commune de résidence. La création d'une telle entité permettrait en outre de renforcer le lien entre les élus locaux et le service instructeur. Le groupe de travail PLUi-H actuellement désigné a émis un avis favorable à cette démarche.*

*> Concernant la modification de zonage au nord du lotissement de la Jarrie*

*Cette question avait déjà été évoquée lors des rencontres avec la commune déléguée de Breuil-Barret. Pour y répondre, le zonage U avait été étendu sur la partie Sud de la parcelle B 2387. Cette demande a donc bien été prise en compte dès le dossier d'arrêt du PLUi-H.*

#### **4. LES PDA-L'AVIS DES PPA-PPC**

La commission d'enquête n'a pas eu connaissance d'avis exprimé par les PPA-PPC.  
Durant l'enquête elle n'a enregistré qu'une observation qui ne génère pas de questionnement.

Contribution n° 190 : "Mme Christine MOREAU et M. Michel OURY, voisins à La Châtaigneraie sont venus se renseigner sur le PDA et ont constaté qu'ils ne se trouvaient plus dans le périmètre des abords. Ils ne déposeront pas de contributions."

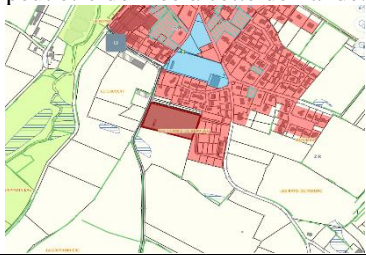
## 5. LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC, DES COMMUNES ET DES ASSOCIATIONS

Les cases surlignées en rose n'appellent pas de réponse de la CC PLC

### 5.1. Le public par commune

COMMUNE D'ANTIGNY			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
16	M. BARREAU	<p>Le déposant se déclare satisfait des objectifs du PADD mais considère que des éventuels projets éoliens seraient de nature à détériorer l'environnement et les paysages du Pays de La Châtaigneraie. Il adresse à la collectivité un réquisitoire contre l'éolien en général. La commission laisse le soin à la collectivité d'apprécier ce point de vue exprimé à titre personnel.</p>	<p><i>Le Parc des Boules situé à Loge Fougereuse ayant été avancé dans ses démarches d'autorisation (enquête publique menée du 10.11.2021 au 10.12.2021 et avis favorable mais partagé du Conseil communautaire par délibération de décembre 2021 – 19 pour/14 contre/2 blancs), un STECAL (doublé d'une OAP pour cadrer les voies d'accès, la localisation précise des éoliennes, etc.) a été intégré au projet de PLUi-H.</i></p> <p><i>Par voie de conséquence, il a été possible de restreindre le développement de l'éolien sur le reste du territoire, grâce à la planification du secteur favorable précité.</i></p> <p><i>La CCPLC respecte ainsi un engagement local de limiter le recours à l'éolien. Cet engagement a notamment pour enjeu de préserver ou construire les qualités paysagères, écologiques et patrimoniales du territoire, en particulier pour protéger la trame verte et bleue, l'ensemble des boisements, les cours d'eau et zones humides, etc.</i></p> <p><i>Cet engagement, bien que l'État invite à développer les énergies renouvelables et à combler dans ce domaine le retard du territoire national, permet en outre de respecter :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- L'avis réservé en avril 2021 du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement (SMFSVD) sur le projet du SRADDET, avec notamment la mention suivante : « en matière environnementale, il aurait été pertinent de prévoir un schéma de limitation du développement éolien sur lequel les territoires puissent s'appuyer » ;</i></li> <li><i>- L'objectif 6D du DOO du SCoT, mentionnant que la production énergétique d'origine renouvelable doit être respectueuse de la qualité paysagère du territoire, et par conséquent n'est pas souhaitable à 500 mètres des habitations, sur les corridors de la trame verte et bleue, etc. ;</i></li> </ul>

			<p>- Les objectifs de production d'énergie renouvelable affichés dans le PCAET, approuvé le 21 septembre 2023 par délibération n° C186/2023 et qui s'impose au PLUi-H en matière d'articulation des deux documents, fondés sur l'objectif d'un seul parc de 5 éoliennes à horizon 2050 ;</p> <p>- Le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ qui entend défendre le développement d'une trame étoilée en prévoyant de « favoriser la réduction de la pollution lumineuse (réduction des nuisances visuelles, amélioration des continuités écologiques notamment pour les chiroptères, réduction de la consommation d'énergie, développement du tourisme « astronomie ») » (p.8) ;</li> <li>○ qui encourage de « préserver le foncier agricole et naturel » en s'engageant à « modérer la consommation foncière » (p.17) ;</li> <li>○ qui prévoit d'« accompagner le développement des énergies renouvelables et être acteur dans l'encadrement de leur implantation, afin de veiller à leur intégration paysagère, particulièrement pour l'éolien » (p.18) ;</li> </ul> <p>- Le projet de territoire 2020-2026 présenté et approuvé en Conseil communautaire le 3 février 2022, qui affiche notamment une volonté de lutter contre l'artificialisation des sols et de valoriser l'offre du territoire autour des étoiles.</p> <p>En outre, la CCPLC, comme abordé ci-dessus à la section 3.10.2. « Sur la place de l'énergie [...] » et dans l'OAP thématique « climat, air et énergie », a prévu des dispositions permettant le développement général d'énergies renouvelables, pour s'engager dans cette dynamique.</p>
17	M. BARREAU	Suite de la contribution précédente, sans questionnement nouveau, à rapprocher de la contribution N° 16. Le déposant exprime son point de vue également sur l'ensemble des problématiques de développement durable.	Cette annotation n'appelle pas de réponse
126	M GOURMAUD Maire	M le maire d'Antigny formule une demande argumentée visant au classement de l'ancien terrain de football (parcelle 219, cf plan joint, les Champs de Beaulieu),	La commune ayant déjà atteint ses objectifs de production de logements (avec le comblement des dents creuses repérées par les élus, la lutte contre la vacance, les changements de destination et les lots libres des lotissements en


		<p>actuellement proposé en A au PLUiH pour un classement en zone Ub.</p> <p>La commission sollicite la CCPLC pour connaître la suite qui peut être donnée à cette demande.</p> 	<p><i>cours), cette demande ne peut être prise en compte.</i></p> <p><i>En revanche, cet espace constituerait une priorité, étant une surface non agricole artificialisée, à mobiliser lors d'une prochaine révision du PLUi-H. La CCPLC va d'ores et déjà engager une réflexion à intégrer ce terrain de football en zone Ul, étant ici rappelé que ce dernier l'est actuellement dans le PLU en vigueur de la commune.</i></p>
156	M HERMET	Contribution déposée en N°138	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
158	M GIRARD	<p>Monsieur GIRARD Franck par sa contribution apporte un grand nombre d'observations et d'interrogations.</p> <p>Concernant l'éolien il reste très en phase avec ce qui est énoncé dans ce PLUi-H à savoir un seul parc mais avec beaucoup de réserves et la volonté de maîtriser le développement de cette industrie et son impact qui doit rester un impératif.</p> <p>L'éolien industriel n'est à son avis pas adapté au PLC pour plusieurs raisons qu'il développe.</p> <p>Quel est le point de vue de la CCPLC sur cette contribution de 4 pages ?</p>	<p><i>Le Parc des Boules situé à Loge Fougereuse ayant été avancé dans ses démarches d'autorisation (enquête publique menée du 10.11.2021 au 10.12.2021 et avis favorable mais partagé du Conseil communautaire par délibération de décembre 2021 – 19 pour/14 contre/2 blancs), un STECAL (doublé d'une OAP pour cadrer les voies d'accès, la localisation précise des éoliennes, etc.) a été intégré au projet de PLUi-H.</i></p> <p><i>Par voie de conséquence, il a été possible de restreindre le développement de l'éolien sur le reste du territoire, grâce à la planification du secteur favorable précité.</i></p> <p><i>La CCPLC respecte ainsi un engagement local de limiter le recours à l'éolien. Cet engagement a notamment pour enjeu de préserver ou construire les qualités paysagères, écologiques et patrimoniales du territoire, en particulier pour protéger la trame verte et bleue, l'ensemble des boisements, les cours d'eau et zones humides, etc.</i></p> <p><i>Cet engagement, bien que l'État invite à développer les énergies renouvelables et à combler dans ce domaine le retard du territoire national, permet en outre de respecter :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- L'avis réservé en avril 2021 du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement (SMFSVD) sur le projet du SRADDET, avec notamment la mention suivante : « en matière environnementale, il aurait été pertinent de prévoir un schéma de limitation du développement éolien sur lequel les territoires puissent s'appuyer » ;</i></li> <li><i>- L'objectif 6D du DOO du SCoT, mentionnant que la production énergétique d'origine renouvelable doit être respectueuse de la qualité paysagère du territoire, et par conséquent n'est pas souhaitable à 500 mètres</i></li> </ul>




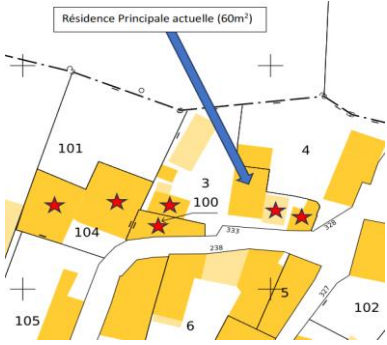
			<p>des habitations, sur les corridors de la trame verte et bleue, etc. ;</p> <p>- Les objectifs de production d'énergie renouvelable affichés dans le PCAET, approuvé le 21 septembre 2023 par délibération n° C186/2023 et qui s'impose au PLUi-H en matière d'articulation des deux documents, fondés sur l'objectif d'un seul parc de 5 éoliennes à horizon 2050 ;</p> <p>- Le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ qui entend défendre le développement d'une trame étoilée en prévoyant de « favoriser la réduction de la pollution lumineuse (réduction des nuisances visuelles, amélioration des continuités écologiques notamment pour les chiroptères, réduction de la consommation d'énergie, développement du tourisme « astronomie ») » (p.8) ;</li> <li>○ qui encourage de « préserver le foncier agricole et naturel » en s'engageant à « modérer la consommation foncière » (p.17) ;</li> <li>○ qui prévoit d'« accompagner le développement des énergies renouvelables et être acteur dans l'encadrement de leur implantation, afin de veiller à leur intégration paysagère, particulièrement pour l'éolien » (p.18) ;</li> </ul> <p>- Le projet de territoire 2020-2026 présenté et approuvé en Conseil communautaire le 3 février 2022, qui affiche notamment une volonté de lutter contre l'artificialisation des sols et de valoriser l'offre du territoire autour des étoiles.</p> <p>En outre, la CCPLC, comme abordé ci-dessus à la section 3.10.2. « Sur la place de l'énergie [...] » et dans l'OAP thématique « climat, air et énergie », a prévu des dispositions permettant le développement général d'énergies renouvelables, pour s'engager dans cette dynamique.</p>
155	M JIRARD	M. JIRARD Franck est passé se renseigner sur le dossier et l'éolien et déposera ultérieurement sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse.



**COMMUNE DE BAZOGES EN PAREDS**

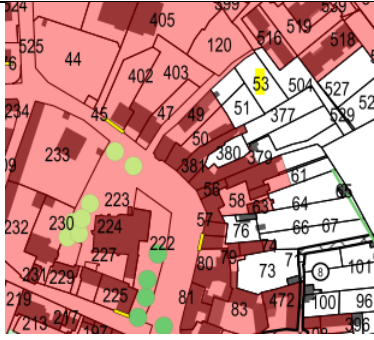

N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
----	--------	------------	----------------------



<p>1</p>	<p>M. BOBOT Jean-Louis</p>	<p>M. BOBOT demande un ajustement partiel du classement en zone U d'une surface de 36 m<sup>2</sup> pour construire une remise sur la parcelle YA 29 lui appartenant à Bazoges-en-Pareds, devant rester en zone A dans le projet de PLUiH. Il semble que le projet pourrait trouver sa place dans la partie constructible de la propriété du déposant, mais il appartiendra à la collectivité (CCPLC) de se prononcer sur cette demande. (voir extrait PLUiH)</p> 	<p><i>M. BOBOT a attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines et les règles de constructions applicables aux zones agricoles. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles, d'autant plus que les droits en extensions urbaines des communes ont été limités (et ont nécessité d'analyser le positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc.). Cette réglementation empêche la création de nouveau logement mais permet l'extension des logements existants ou la création d'annexes. Le règlement arrêté par délibération n° C053/2023 du Conseil communautaire le 16 mars 2023 autorisait pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Les annexes étaient autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être situées à moins de 40m de l'habitation existante, exceptées les piscines dont la surface n'était pas réglementée et qui devaient se situer à moins de 20m de l'habitation principale. Ces seuils font l'objet d'une modification suite aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et respecteront désormais la Charte Vendéenne de gestion économe de l'espace, les extensions seront limitées à 30% de l'emprise au sol de l'existant, sans pouvoir dépasser 30m<sup>2</sup> et toutes les annexes devront être construites à moins de 20m de l'habitation existante. Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution. Nous attirons cependant l'attention de M. BOBOT sur le règlement de la</i></p>
----------	--------------------------------	---	---



			zone agricole qui n'interdit pas la construction d'annexes, comme évoqué dans sa demande.
54	M.PASCREAU	<p>M. PASCREAU demande la possibilité de changement de destination de sa grange. Le projet de changement de destination se situe sur la parcelle cadastrée section AC numéro 150 au lieu-dit Sciclou à Bazoges en Pareds. Il s'agit d'une grange en second rideau du bâtiment d'habitation déjà présent. Le but est de le réhabiliter en locatif à usage résidentiel.</p> <p>La commission d'enquête souhaite connaître la position de la collectivité sur cette demande qui rejoint beaucoup d'autres et souhaiterait connaître la méthodologie de classement utilisée.</p> 	<p>M. PASCREAU a attiré notre attention sur un bâtiment afin qu'il puisse changer de destination. Le travail de repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (élus de l'ancien mandat et de l'actuel). L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives suivantes : Le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant plus d'usage agricole actuel ou à venir. Ce bâtiment n'est pas situé en zone urbaine d'un bourg ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination. Il ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction). La reconversion du bâtiment ne doit pas conduire à créer de potentiels conflits d'usage (exemple : être à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation). Enfin, le changement de destination du bâtiment doit éviter la nécessité d'étendre des réseaux. Au regard de la contribution de M. PASCREAU, nous allons étudier sa demande. Si le bâtiment concerné respecte les critères précités, nous pourrions le pastiller comme pouvant changer de destination. Le cas échéant, il est à noter que tout projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construire soumis à avis favorable de la CDPENAF. Il est cependant admis, pour une demande sur un bâtiment situé à proximité d'une exploitation récemment inexploitée, qu'un délai de non-utilisation des bâtiments doit être laissé pour tout repreneur d'activités.</p>
55	M. BOCQUIER	<p>M. Bocquier Florent demeurant 333 La Fambrière à Bazoges en Pareds demande le "pastillage" de ses bâtiments (6 unités) en motivant par leur qualité architecturale et l'absence d'activité agricole à proximité. La commission d'enquête souhaite connaître la position de la collectivité sur cette demande qui rejoint beaucoup d'autres et souhaiterait</p>	<p>M. BOCQUIER a attiré notre attention sur un bâtiment afin qu'il puisse changer de destination. Le travail de repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (élus de l'ancien mandat et de l'actuel). L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11</p>

		<p>connaître la méthodologie de classement utilisée.</p> 	<p>du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives suivantes : le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant plus d'usage agricole actuel ou à venir. Ce bâtiment n'est pas situé en zone urbaine d'un bourg ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination. Il ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction). La reconversion du bâtiment ne doit pas conduire à créer de potentiels conflits d'usage (exemple : être à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation). Enfin, le changement de destination du bâtiment doit éviter la nécessité d'étendre des réseaux. Au regard de la contribution de M. BOCQUIER, nous allons étudier sa demande. Si le bâtiment concerné respecte les critères précités, nous pourrions le pastiller comme pouvant changer de destination. A noter que tout projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construire soumis à avis favorable de la CDPENAF. Il est cependant admis, pour un bâtiment à proximité d'une exploitation récemment inexploitée, qu'un délai de non-utilisation des bâtiments doit être laissé pour tout reprenneur d'activités.</p>
58	Mairie	<p>La Mairie s'est rendue compte que deux parcelles constructibles près du lotissement des Ouches seront considérées comme zones agricoles dans le futur PLUiH. Ce sont les parcelles AD 527 et AD 528.</p> <p>Elles sont actuellement à vendre par la commune donc si celles-ci passent en zone agricole, personne ne pourra construire sur ces deux zones. La mairie souhaite donc que ces deux parcelles restent constructibles.</p> <p>La commission d'enquête pense qu'il peut s'agir d'une erreur matérielle dans les reports graphique des zonages et aimerait connaître le point de vue de la collectivité à ce sujet.</p>	<p><i>En effet, il s'agit d'une erreur matérielle considérant le lotissement des Ouches. Ceci sera rectifié pour le dossier d'approbation.</i></p>



			
59	M. MIGNE	<p>M. MIGNE Joris demande à ce que ses terrains parcelles 351 et 359 sur la commune de Bazoges en Pareds redeviennent constructibles. La commission d'enquête souhaite connaître la position de la collectivité sur cette demande.</p> 	<p><i>M. MIGNE a attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles, d'autant plus que les droits en extensions urbaines des communes ont été limités (et ont nécessité d'analyser le positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc.). Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>
60	Mme GRIMAUD	<p>Madame GRIMAUD Karine doit faire face à une situation complexe, du fait du changement de zonage de sa parcelle AD53 en centre bourg de Bazoges en Pareds. Cette parcelle initialement classée urbanisable est zonée en agricole dans le projet de PLUiH, ce qui la met considérablement en difficulté pour la vendre à un prix correct. Si la parcelle est maintenue en A, sa valeur sera considérablement diminuée mettant en péril son projet de réfection de sa maison. Quelle est la position de la CCPLC pour un retour au zonage initial?</p>	<p><i>Mme GRIMAUD attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles, d'autant plus que les droits en extensions urbaines des communes ont été limités (et ont nécessité d'analyser le</i></p>


			<p>positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc.). Dans le respect du contexte règlementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</p>
63	M. PELTIER	<p>M. PELTIER Cyrille propriétaire des parcelles ZM0054 et ZM0055 actuellement en zone A désire y faire des aménagements en créant des annexes, et voudrait savoir si dans le prochain PLUI, il y aura la possibilité de le faire.</p> <p>La commission d'enquête souhaite connaître l'avis de la collectivité sur cette question.</p> 	<p>M. PELTIER a attiré notre attention sur le règlement écrit et les possibilités de construction en zone agricole. Le règlement arrêté par délibération n° C053/2023 du Conseil communautaire le 16 mars 2023 autorisait pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Les annexes étaient autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être situées à moins de 40m de l'habitation existante, exceptées les piscines dont la surface n'était pas réglementée et qui devaient se situer à moins de 20m de l'habitation principale. Ces seuils font l'objet d'une modification suite aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et respecteront désormais la Charte Vendéenne de gestion économe de l'espace, les extensions seront limitées à 30% de l'emprise au sol de l'existant, sans pouvoir dépasser 30m<sup>2</sup> et toutes les annexes devront être construites à moins de 20m de l'habitation existante.</p>
64	M. PELTIER	<p>M. PELTIER Cyrille, propriétaire de la parcelle AE209 et AE210 actuellement en zone U désire la pastille (étoile rouge) pour créer un studio dans le bâtiment existant sur la parcelle AE209.</p> <p>La commission d'enquête souhaite connaître la position de la collectivité sur cette demande qui rejoint beaucoup d'autres contributions sur ce sujet du pastillage des granges.</p>	<p>M. PELTIER a attiré notre attention sur un bâtiment afin qu'il puisse changer de destination. Le travail de repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (élus de l'ancien mandat et de l'actuel). L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives suivantes : le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant plus d'usage agricole actuel ou à venir. Ce bâtiment n'est pas situé en zone urbaine d'un bourg ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou</p>



			<p>agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination. Il ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction). La reconversion du bâtiment ne doit pas conduire à créer de potentiels conflits d'usage (exemple : être à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation). Enfin, le changement de destination du bâtiment doit éviter la nécessité d'étendre des réseaux. Au regard de la contribution de M. PELTIER, nous allons étudier sa demande. Si le bâtiment concerné respecte les critères précités, nous pourrions le pastiller comme pouvant changer de destination. A noter que tout projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construire soumis à avis favorable de la CDPENAF. Il est cependant admis, pour un bâtiment à proximité d'une exploitation récemment inexploitée, qu'un délai de non-utilisation des bâtiments doit être laissé pour tout repreneur d'activités.</p>
65	M.PELTIER	<p>M. PELTIER Cyrille, propriétaire de la parcelle AE341 actuellement en zone U désire la pastille (étoile rouge) pour créer des logements. La commission d'enquête souhaite connaître la position de la collectivité sur cette demande qui rejoint beaucoup d'autres contributions sur ce sujet du pastillage des granges.</p> 	<p>S'agissant d'une nouvelle contribution de M. PELTIER relative également à un changement de destination, la CCPLC a déjà répondu à cette demande à la contribution n°64.</p>



66	M.PELTIER	<p>M. PELTIER Cyrille propriétaire de la parcelle AE0047 voudrait la pastille (étoile rouge) sur une maison d'habitation car c'est une ancienne grange en pierres. La commission d'enquête demande à la collectivité de se prononcer sur cette demande qui concerne une habitation existante ne correspondant pas à l'objectif du "pastillage".</p> 	<p><i>S'agissant d'une nouvelle contribution de M. PELTIER relative également à un changement de destination, la CCPLC a déjà répondu à cette demande à la contribution n°64.</i></p>
67	M. PELTIER	<p>M. Cyrille PELTIER 115 Pulteau à BAZOGES EN PAREDS propriétaire de la parcelle ZV 0116 actuellement en zone AH désirerait faire des aménagements en créant des annexes, il désirerait que ce soit possible dans le nouveau PLUI.</p> 	<p><i>M. PELTIER a attiré notre attention sur le règlement écrit et les possibilités de construction en zone agricole. Le règlement arrêté par délibération n° C053/2023 du Conseil communautaire le 16 mars 2023 autorisait pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Les annexes étaient autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être situées à moins de 40m de l'habitation existante, exceptées les piscines dont la surface n'était pas réglementée et qui devaient se situer à moins de 20m de l'habitation principale. Ces seuils font l'objet d'une modification suite aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et respecteront désormais la Charte Vendéenne de gestion économe de l'espace, les extensions seront limitées à 30% de l'emprise au sol de l'existant, sans pouvoir dépasser 30m<sup>2</sup> et toutes les annexes devront être construites à moins de 20m de l'habitation existante.</i></p>
78	M. CHAILLOU	<p>M. CHAILLOU est propriétaire des parcelles AD 445 et 447 situées en zone U dans le projet de PLUiH. Il aimerait savoir s'il peut les séparer en 2 parcelles de 500m<sup>2</sup> pour y construire deux maisons en créant une voie interne. Réponse de la CCPLC?</p>	<p><i>M. CHAILLOU a attiré notre attention sur des parcelles repérées comme dent creuse. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, la construction de logements en densification dans les dents creuses est donc fortement encouragée. Pour la séparation des parcelles et l'aménagement d'une voirie</i></p>

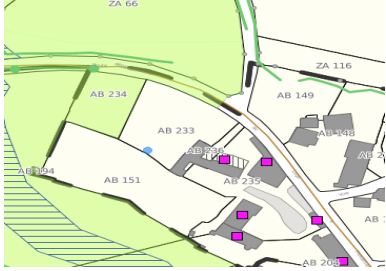



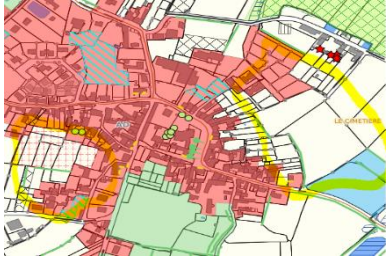
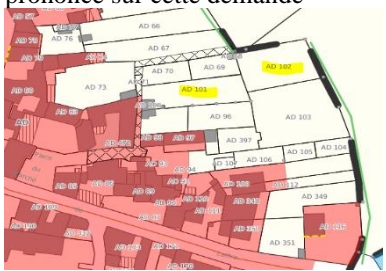
			<i>interne, le déposant devra demander un permis d'aménager.</i>
79	M. BOBOT Jean louis	M. BOBOT est passé pour confirmer sa contribution N°1.	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
80	M. POIRIER	M. Serge POIRIER propriétaire des parcelles ZE208 ET ZE209 demande à ce que la parcelle ZE209 soit classée en U dans le projet de PLUiH. 	<i>M. POIRIER attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles, d'autant plus que les droits en extensions urbaines des communes ont été limitées (et ont nécessité d'analyser le positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc.). Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i>
81	M. Mme PINEAU	M. Mme PINEAU sont venus vérifier qu'il y avait bien un emplacement réservé en mitoyenneté de leur maison. Déposeront ultérieurement dans le registre.	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
82	Mme GAUDINEAU	Les filles de Mme GAUDINEAU sont venues consulter le dossier. Déposeront ultérieurement	Cette annotation n'appelle pas de réponse
83	Mme GRIMAUD	Mme GRIMAUD est venus se renseigner sur le dossier et déposera ultérieurement sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse
84	M. FROUIN Eric	Est venu se renseigner sur le dossier et déposera ultérieurement sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse
85	M. POIRIER Serge	Est venu se renseigner sur le dossier et déposera ultérieurement sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse
86	M. GERBAUD Christophe	Est venu se renseigner sur le dossier et déposera ultérieurement sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse

87	M. Mme PREZEAU Jacques et Caroline	Sont venus se renseigner sur le dossier et déposeront ultérieurement sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse
88	M. MIGNE Joris	Est venu se renseigner sur le dossier et a déjà déposé sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse
89	M Mme PELTIER	Sont venus se renseigner sur le dossier et vont déposer des contributions sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse
90	Mme LELOT	Est venue se renseigner sur le classement du site du Château des Nocés et déposera une contribution ultérieurement sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse
92	M GIRARD Jean-Marie	<p>M. Girard Jean-Marie 8 rue des trois moulins à La Châtaigneraie, demande à "pastiller" la grange située au lieu-dit la Fambretière à Bazoges-en-Pareds parcelle n°77 et n°81. La commission d'enquête souhaite que la collectivité se prononce sur cette demande qui rejoint beaucoup d'autres.</p> 	<p><i>M. GIRARD a attiré notre attention sur un bâtiment afin qu'il puisse changer de destination. Le travail de repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (élus de l'ancien mandat et de l'actuel). L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives suivantes : le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant plus d'usage agricole actuel ou à venir. Ce bâtiment n'est pas situé en zone urbaine d'un bourg ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination. Il ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction). La reconversion du bâtiment ne doit pas conduire à créer de potentiels conflits d'usage (exemple : être à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation). Enfin, le changement de destination du bâtiment doit éviter la nécessité d'étendre des réseaux. A Au regard de la contribution de M. GIRARD, nous allons étudier sa demande. Si le bâtiment concerné respecte les critères précités, nous pourrions le pastiller comme pouvant changer de destination. A noter que tout projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construire soumis à avis favorable de la CDPENAF. Il est cependant admis, pour un bâtiment à proximité d'une exploitation récemment inexploitée, qu'un délai de non-utilisation des bâtiments doit être laissé pour tout repreneur d'activités.</i></p>
93	Mme MANTEAU Ghislaine	<p>Mme Manteau Ghislaine 56880 PLOEREN 1) Demande le reclassement en zone constructible des parcelles AC 160 et AC 163. 2) Demande le reclassement d'une partie (environ 2000m2) de la parcelle ZH 149 en zone constructible pour construction d'une maison individuelle. (voir plans joint) . Bazoges en Pareds</p>	<p><i>Mme MANTEAU a attiré notre attention sur les villages densifiables. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Pour être considéré comme un village densifiable, les villages</i></p>

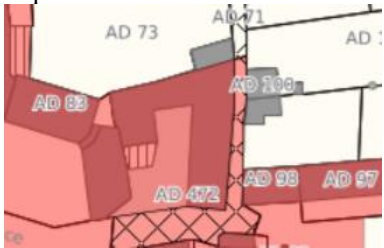
		<p>La commission d'enquête souhaite que la collectivité se prononce sur ces deux demandes.</p> 	<p><i>devaient regrouper des critères obligatoires (présence d'environ 15 logements minimum et présence de dents creuses) et ne pas regrouper les critères éliminatoires : ne pas être situés dans une zone à risque, ne pas compter la présence d'un bâtiment à usage agricole en activité risquant d'impacter la constructibilité du village et ne pas être en présence d'une sensibilité environnementale importante. Certains villages n'ont donc pas été retenus comme densifiables et ont été classés en zone agricole comme le village de Siclon. Dans le respect du contexte règlementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>
<p>94</p>	<p>M.DUMESNIL DU BUISSON</p>	<p>La parcelle YI 102 ( Bazoges en Pareds ) est classée en agricole alors qu'elle est en friche depuis de nombreuses années et sa voisine d'une taille équivalente , la parcelle YI 254 qui est cultivée tous les ans est classée en UE.</p> <p>Sur la parcelle YI 102 il y a aujourd'hui une antenne relais Orange et un transformateur. Cette parcelle est entourée de murs.</p> <p>Ayant un projet ( fortement encouragé actuellement ) de mini centrale photovoltaïque au sol (0.60 ha) serait-il possible que cette parcelle YI 102 soit classée en UE? Un échange de zonage est-il envisageable?</p> 	<p><i>M. DUMESNIL DU BUISSON a attiré notre attention sur la délimitation des zones économiques. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Le choix des parcelles classées en zone économique a été réalisé à partir des précédents documents d'urbanisme lorsqu'ils existaient. Un échange de parcelles n'est pas envisageable car la parcelle ne serait plus en continuité des zones économiques existantes, entrainerait le mitage de l'espace agricole et irait à l'encontre des objectifs de limitation de l'étalement urbain. Dans le respect du contexte règlementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, la CCPLC ne peut réserver une suite favorable à la contribution.</i></p>
<p>95</p>	<p>M.DUMESNIL DU BUISSON</p>	<p>M. DUMESNIL DU BUISSON constate que le droit de l'urbanisme concernant l'installation d'un tennis reste floue. Il souhaite que le PLUiH ne bloque pas un projet de tennis familial au coin de la parcelle YI 83 au dessus de la zone humide et à proximité du mur de limite avec la parcelle AB 234. En conséquence cette parcelle YI 83 qui devait être classée Np pourrait elle être classée de façon à permettre la réalisation de ce projet de tennis ? Quelle est la réponse de la CCPLC?</p>	<p><i>M. DUMESNIL DU BUISSON a attiré notre attention sur le règlement écrit et les possibilités de construction en zone naturelle protégée. Selon l'article R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction d'un terrain de tennis n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.). Cependant, même les constructions et aménagements dispensés de formalité doivent respecter le règlement du PLUi-H (articles L 421-6 et L 421-8 du code de l'urbanisme). Aussi un terrain de tennis est considéré comme une annexe à l'habitation, au même titre qu'une piscine construite pour un usage personnel. Le règlement du PLUi-H interdit les constructions à usage d'habitation au sein de la zone Np. La construction d'un terrain de tennis sur la parcelle citée n'est donc pas autorisée. Dans le respect du contexte règlementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>

			
96	M.DUMESNIL DU BUISSON	<p>M. DUMESNIL précise que la parcelle B 50 (Bazoges en Pareds) est une dent creuse agricole, parfois irriguée, dans le bois du Plessis Bouchard.</p> <p>Cette parcelle pourrait elle être classée en A ? Quelle est l'avis de la CCPLC?</p> 	<p><i>M. DUMESNIL DU BUISSON a attiré notre attention sur une parcelle classée en zone naturelle protégée (Np). Ce zonage regroupe les secteurs à protéger en raison d'une forte valeur environnementale et paysagère. Les zones Np sont celles où les enjeux environnementaux sont les plus forts et dont l'objectif est la préservation des principaux réservoirs de biodiversité ainsi que la préservation de la qualité de la ressource en eau. La réglementation est plus restrictive pour la zone naturelle dont l'objectif est la préservation des espaces naturels, des composantes typiques du paysage du bocage ainsi que la valorisation des corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue. La distinction entre les zones agricoles et naturelle ne résulte donc pas de l'usage. Le classement en zone Np de la parcelle n'empêche ni ne limite l'usage agricole qui en est fait.</i></p>
97	M.DUMESNIL DU BUISSON	<p>M. DUSMENIL du BUISSON constate que l'ensemble du village de Velaudin est classé en A, aucune nouvelle construction ne sera possible dans l'avenir hors constructions agricoles.</p> <p>Il demande à la CCPLC s'il est souhaitable en période de crise du logement d'interdire les nouvelles constructions dans les dents creuses d'autant plus qu'il semble que cette interdiction ne concerne pas l'ensemble des villages de la commune ?</p> <p>Quelle est la réponse de la CCPLC?</p>	<p><i>M. DUMESNIL DU BUISSON a attiré notre attention sur les villages densifiables. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Pour être considéré comme un village densifiable, les villages devaient regrouper des critères obligatoires (présence d'environ 15 logements minimum et présence de dents creuses) et ne pas regrouper les critères éliminatoires : ne pas être situés dans une zone à risque, ne pas compter la présence d'un bâtiment à usage agricole en activité risquant d'impacter la constructibilité du village et ne pas être en présence d'une sensibilité environnementale importante. Certains villages n'ont donc pas été retenus comme densifiables et ont été classés en zone agricole comme le village de Velaudin. Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>

<p>98</p>	<p>M.DUMESNIL DU BUISSON</p>	<p>M. DUMESNIL DU BUISSON demande à ce que la parcelle AB 234 soit reclassée en A comme toutes les parcelles environnantes en toute logique. La parcelle AB 234 fait partie d'un clos comprenant les parcelles AB 233, AB 151, AB 236 entourées en partie de grands murs et délimitées par des petits bâtiments au coin. La parcelle AB 234 a été créé pour des raisons successorales en 2017 et n'a donc aucune raison d'être classée différemment des parcelles AB 233 et AB 151 La commission d'enquête souhaite que la CCPLC se prononce sur cette demande apparemment logique.</p> 	<p><i>En complément de la réponse apportée à la contribution n°96 de M DUMESNIL DU BUISSON.</i></p> <p><i>Les critères qui ont justifié le classement en Np de cette parcelle sont les suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La proximité (au nord) des périmètres de protection de captage de la retenue de Rochereau ;</li> <li>• La proximité (au sud) du réseau hydrographique, associé à une trame boisée et des zones humides (la parcelle AB234 et parcelles alentours se situent d'ailleurs sur une pente qui dirige les eaux de ruissellement vers ce petit cours d'eau, qui est un affluent du Lay) ;</li> <li>• Le secteur Np qui englobe la parcelle AB234 couvre un grand espace de prairies, composantes de la trame verte ;</li> <li>• La parcelle AB234 est elle-même boisée et donc s'inscrit dans la continuité écologique en lien avec le réseau hydrographique et les boisements proches.</li> </ul>
<p>99</p>	<p>M.DUMESNIL DU BUISSON</p>	<p>Sur Bazoges, l'ensemble du clos des bouchardières (ZA 84, ZA 94, ZA 86, ZA 66, ZA 881, ZA 119, ZA 120, ZA 121 et 122) est classé en Np. M. DUMESNIL constate que les parcelles ZA 84, ZA 94, ZA 86 et ZA 66 ne sont pas sur le bassin versant de Rochereau . Il pense qu'elles devraient être classées en A et non en Np. Quel est le point de vue de la CCPLC sur cette suggestion?</p> 	<p><i>En complément de la réponse apportée à la contribution n°96 de M DUMESNIL DU BUISSON.</i></p> <p><i>Les critères qui ont justifié le classement en Np de cette parcelle sont les suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parcelles concernées sont principalement situées sur des prairies permanentes (données PAC – RPG 2021), donc constitutives de la trame verte ;</li> <li>• La proximité (au nord) des périmètres de protection de captage de la retenue de Rochereau ;</li> <li>• La proximité (au sud) du réseau hydrographique, associé à une trame boisée et des zones humides (avec pente qui dirige les eaux de ruissellement de ces parcelles vers un affluent du Lay).</li> </ul>
<p>100</p>	<p>M GERBAUD</p>	<p>M. GERBAUD Christophe, 5 L'AUMANDIERE à BAZOGES EN PAREDS, a déposé un courrier dans lequel il fait remarquer que l'extension du bourg a toujours été prévue au bout du lotissement des Ouches et que la commune a déjà réalisé à ses frais l'assainissement</p>	<p><i>M. GERBAUD a attiré notre attention sur la modification des zones prévues pour les extensions urbaines entre l'ancien document d'urbanisme et le PLUi-H. Cette extension était précédemment prévue à proximité du lotissement des Ouches. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain,</i></p>


		<p>sur les terrains. Il déplore que le projet de PLUiH prévoit l'extension du bourg à un autre endroit qu'il juge comme impossible à aménager, faisant fi des investissements publics. La commission d'enquête souhaite connaître l'avis de la CCPLC sur cette question.</p> 	<p><i>de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans le respect du contexte national, les extensions urbaines prévues ont donc été placées à proximité du centre bourg pour répondre à un objectif de densification urbaine, dans la continuité de deux zones déjà construites au nord et au sud de la zone prévue (afin de limiter l'impact sur les terres agricoles et éviter trop d'étalement urbain), ainsi que sur certaines parcelles appartenant déjà à la commune.</i></p>
109	M RAMBAUD	<p>M. RAMBAUD Eric, de BAZOGES EN PAREDS, suite à sa visite adresse quelques éléments d'argumentation concernant un changement d'usage de bâtiments d'exploitation agricole pour le STECAL Ne à La Fambrière. La commission laisse le soin à la CCPLC d'apprécier la suite à donner à ces arguments.</p>	<p><i>M. RAMBAUD a attiré notre attention sur un STECAL situé à La Fambrière. Ce STECAL est déjà repéré dans le document arrêté et des précisions le concernant ont déjà été apportées dans la réponse ci-dessus faite aux services de l'Etat, section 3.2.6. "STECAL".</i></p>
113	M MIGNE	<p>M. Migne Philippe de Bazoges en Pareds, souhaiterait que les parcelles numéro 102 et 101 sur la commune passent en parcelles constructibles . La commission d'enquête souhaite que la collectivité CCPLC se prononce sur cette demande</p> 	<p><i>M. MIGNE a attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles, d'autant plus que les droits en extensions urbaines des communes ont été limités (et ont nécessité d'analyser le positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc.). Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>

128	M. PREZEAU	<p>M Jacques Prezeau, Bazoges en Pareds, intervient sur des problématiques de zonage, s'étonnant de voir de nouveaux terrains classés en "intensification urbaine habitat" quand un ancien lotissement déjà en place dispose encore de lots invendus. Il fait aussi le lien avec les réseaux d'assainissement.</p> <p>La commission sollicite la CCPLC pour une réponse à ces remarques.</p>	<p><i>La CCPLC a répondu à cette demande à la contribution n°100.</i></p>
-----	------------	--	---

<p>140</p>	<p>M Mme PINEAU</p>	<p>M et Mme Céline et Grégory Pineau, de Bazoges en Pareds, ont déposé une observation (note jointe) au sujet de leur parcelle AD472. Sur celle-ci, le PLUiH prévoit une voie piétonne pour accéder au lotissement des Ouches (lotissement dont l'agrandissement ne serait plus d'actualité). Ils ne souhaitent pas la création de cette liaison piétonne pour les raisons exposées dans leur note. La commission d'enquête sollicite la CCPLC pour réponse à cette requête.</p> 	<p><i>M. et Mme PINEAU ont attiré notre attention sur un emplacement réservé au bénéfice de la commune. Cet emplacement réservé a été défini suite au report du précédent document d'urbanisme mais ne semble plus correspondre aux projets futurs de la commune. Ceci sera rectifié pour le dossier d'approbation.</i></p>
<p>148</p>	<p>M PREZEAU</p>	<p>Monsieur PREZEAU Jacques BAZOGES EN PAREDS questionne sur plusieurs points  1-Pourquoi prendre des nouveaux terrains (secteur AU) « intensification urbaine habitat » pour faire un nouveau lotissement alors que sous l'ancien conseil municipal. Il avait été dit que le lotissement « Des ouches » se ferait en deux tranches (sachant qu'il reste 2 parcelles à vendre). Pour la deuxième tranche, des travaux d'assainissement ont été préparés. Si ses travaux ne sont pas utilisés, nous pouvons dire que l'argent public est gaspillé  2- Comment allez-vous faire pour le raccordement de l'assainissement car après une première étude cela ne pouvait pas être possible à l'endroit défini.  3- Pour l'accès au lotissement (emplacement réservé N°6) vous passez sur des propriétés privées non vendable. Et de l'autre côté (emplacement N°11) vous passez en plein milieu de parcelles agricoles, donc non cultivable.  4- Faudrait-il pas mieux, se servir de cet argent public, pour refaire les trottoirs et les routes pour plus de sécurité pour les passants ?  Quelles sont les réponses de la CCPLC pour cette contribution qui fait suite aux 128, 149 et 150?</p>	<p><i>&gt; Concernant l'extension du lotissement des Ouches  La Communauté de communes a déjà apporté une réponse à M PREZEAU dans la contribution n°128.</i></p> <p><i>&gt; Concernant le raccordement à l'assainissement  Cette question relève des compétences communales et ne peut donc être traitée en réponse par le présent document.</i></p> <p><i>&gt; Concernant les emplacements réservés  Il est nécessaire de faire une distinction entre la notion "d'emplacement réservé" et celle de la "propriété non vendable" et du passage en plein milieu des parcelles. En effet, la première a vocation à afficher le foncier que la commune souhaitera acquérir dans l'avenir sans pour autant qu'il y ait une volonté de vendre de la part des propriétaires. Les emplacements réservés n'ont pas non plus à respecter le découpage exact d'une parcelle car elle pourra faire l'objet d'une division future.</i></p> <p><i>&gt; Concernant la rénovation des routes et des trottoirs  Cette question relève des compétences communales et ne peut donc être traitée en réponse par le présent document.</i></p>



149	M PREZEAU	Contribution semblable à la N°148. N'appelle pas de réponse de la CCPLC	Cette annotation n'appelle pas de réponse
150	M PREZEAU	Contribution semblable à la N°148. N'appelle pas de réponse de la CCPLC	Cette annotation n'appelle pas de réponse
167	M MAURIN	<p>M. Emmanuel MAURIN Bazoges en Pareds demande s'il serait possible de changer la destination des bâtiments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grange isolée sur la parcelle 217,</li> <li>- et grange et ses toits à cochons sur les parcelles 221 et 219,</li> </ul> <p>pour qu'ils soient classés en bâtiments susceptibles de changer de destination (étoile rouge sur vos documents).</p> <p>Quelle est la réponse de la CCPLC sur cette demande qui en rejoint beaucoup d'autres ?</p>	<p><i>M. MAURIN a attiré notre attention sur un bâtiment afin qu'il puisse changer de destination. Le travail de repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (élus de l'ancien mandat et de l'actuel). L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives suivantes : le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant plus d'usage agricole actuel ou à venir. Ce bâtiment n'est pas situé en zone urbaine d'un bourg ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination. Il ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction). La reconversion du bâtiment ne doit pas conduire à créer de potentiels conflits d'usage (exemple : être à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation). Enfin, le changement de destination du bâtiment doit éviter la nécessité d'étendre des réseaux. Au regard de la contribution de M. MAURIN, nous allons étudier sa demande. Si le bâtiment concerné respecte les critères précités, nous pourrions le pastiller comme pouvant changer de destination. A noter que tout projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construire soumis à avis favorable de la CDPENAF. Il est cependant admis, pour un bâtiment à proximité d'une exploitation récemment inexploitée, qu'un délai de non-utilisation des bâtiments doit être laissé pour tout repreneur d'activités.</i></p>
168	M MAURIN	Bâti inexistant. Cette contribution ne relève pas de l'enquête mais d'une démarche auprès des services du cadastre.	Cette annotation n'appelle pas de réponse
197	M CHAILLOU	<p>M. CHAILLOU propriétaire des parcelles AD 445 et 447 prévues en zone U demande si il peut diviser ces parcelles en deux (2x500 m<sup>2</sup>) pour y construire des maisons individuelles.</p> <p>La commission d'enquête laisse le soin à la CCPLC de répondre à cette question.</p>	<p><i>La Communauté de communes a déjà apporté une réponse à M. CHAILLOU dans la contribution n°78.</i></p>

COMMUNE DE CEZAIS			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
Aucune contribution relative à cette commune			
COMMUNE DE CHEFFOIS			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
61	M. JAMIN	<p>Monsieur JAMIN souhaite que la parcelle WB171 zonée en A soit constructible. Il s'agit d'un ancien chemin qui n'a plus accès à la départementale D 949 bis depuis la modification de celle-ci. Quelle est la réponse de la CCPLC?</p> 	<p>M. JAMIN a attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles, d'autant plus que les droits en extensions urbaines des communes ont été limités (et ont nécessité d'analyser le positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc.). Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</p>
68	M. GIRAUD	<p>M. GIRAUD, la Jaumarière est venu voir le plan des haies et constate un certain nombre d'inexactitude. La commission d'enquête fait remarquer à la collectivité que de nombreuses contributions font ressortir ce problème de conformité du plan aux réalités de terrain concernant les haies et arbres remarquables, elle souhaite connaître le point de vue de la collectivité sur ce sujet récurrent.</p>	<p>M. GIRAUD a attiré notre attention sur le repérage des haies à protéger. Toutes les haies sont repérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur repérage se base sur le référentiel bocager des Pays de la Loire (2021), complété de visites de terrain et d'analyses sur vues aériennes. Les plans de zonage, faisant apparaître les prescriptions (et notamment les haies) ont fait l'objet de sessions de validation au sein de chaque commune. Les communes ont parfois souhaité ajouter des linéaires ou au contraire en retirer qui n'existaient plus. Pour le dossier d'approbation du PLUi-H, la CCPLC actualisera ce repérage des haies, selon les éventuels retours des communes, services ou administrés et en tenant compte des informations transmises par la Chambre d'Agriculture dans son mail du 17 octobre 2023.</p>
69	M.JAMIN	<p>M. JAMIN est venu se renseigner sur le dossier et déposera une contribution sur le RD. Cette annotation n'appelle pas de réponse.</p>	<p>Cette annotation n'appelle pas de réponse.</p>

71	M. POIRON	M. POIRON Bernard est venu se renseigner sur le dossier et déposera une contribution sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
72	M.PALLARD	M. PALLARD Bernard et venu se renseigner sur le devenir de sa parcelle 1258 et a pu constater son projet de zonage en Ne ce qui est conforme à l'activité envisagée. Il ne déposera pas de contribution	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
73	M. BATY	M. BATY Jean marie , 1 la Gouraudière est venu se renseigner sur le dossier et déposera ultérieurement sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
74	M. BODIN	M. BODIN Claude est venu se renseigner sur le dossier et déposera ultérieurement sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
75	M. GIRAUD	Visite de GIRAUD Jean-Marie , maire de la commune qui déposera une contribution ultérieurement sur le RD.	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
76	M. BATY Jean-Marie	M. BATY Jean-Marie 25 route des Carrières, est venu se renseigner et déposera ultérieurement sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
70	M. GROLLEAU Paul	Est venu se renseigner et déposera ultérieurement sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse
111	M le Maire	M. Le Maire de Cheffois et son conseil ont déposé une contribution demandant la prise en compte de leurs remarques portant tant sur le règlement écrit que sur le règlement graphique. Ces demandes de la commune méritent d'être analysées par le CCPLC. La commission d'enquête demande à la CCPLC d'analyser avec attention ces demandes, décrites dans le courrier du 18 septembre 2023, et de procéder aux ajustements demandés si elle le juge pertinent.	<p><u>&gt; Concernant le changement de destination et l'avis de la CDPENAF ou CDNPS</u>  <i>En cas d'absence de repérage (étoilage) d'un changement de destination au PLUi-H, il ne pourra être déposé un dossier à la CDPENAF ou CDNPS. Ainsi, pour toute acceptation d'une autorisation d'urbanisme déposée pour un changement de destination, il est nécessaire de combiner deux démarches : d'une part, que le bâtiment soit repéré au titre du PLUi-H, et d'autre part, que le projet soit ensuite soumis, en amont de sa réalisation, à l'avis de la CDPENAF ou CDNPS.</i></p> <p><u>&gt; Concernant le traitement des aires de stationnement</u>  <i>Le règlement écrit précise au niveau de l'article 5 de ses dispositions communes que "Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés et prioritairement traités par l'usage de matériaux drainants tels que les surfaces engravillonnées, les dalles drainantes engazonnées, les cheminements stabilisés".</i>  <i>Concernant la notion de "paysagé", elle sera appréhendée à l'échelle de chaque projet et suivant le contexte. Cette notion n'impose pas la plantation d'arbres mais permet d'éviter d'avoir de grandes zones de stationnement, dépourvues de végétation. Ainsi, l'aspect "paysagé" peut aussi être obtenu par un revêtement en partie engazonné (dalles engazonnées, mélange terre-pierre engazonné, bordures plantées ...). En revanche, les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4</i></p>

		<p>emplacements devront, quant à elles, être plantées avec 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces règles ont pour but de concevoir différemment les aires de stationnement dans un souci environnemental mais aussi confort des espaces (ombrage, fraîcheur ...).</p> <p>Concernant l'utilisation de revêtements drainants, on est ici sur une recommandation, et non une prescription qui impose strictement la mise en œuvre d'un tel procédé. De fait, la CCPLC n'a pas imposé une contrainte mais rappelle qu'il faut tendre vers ces pratiques, dans la mesure du possible.</p> <p>L'objectif pour la CCPLC est de sensibiliser les porteurs de projet, privés ou publics, aux enjeux de l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, afin de limiter l'impact sur l'environnement, notamment sur la gestion des eaux pluviales, qui est de plus en plus difficile à gérer au regard de la multiplication d'épisodes pluvieux de forte intensité.</p> <p>Pour cette raison, la CCPLC conservera cette règle au sein du règlement écrit.</p> <p><u>&gt; Concernant les châssis et serres</u></p> <p>La CCPLC corrigera son document en interdisant les châssis ou serres à compter du seuil de permis de construire (soit 20 m<sup>2</sup>), et non à compter du seuil de déclaration préalable (soit 5 m<sup>2</sup>).</p> <p>Pour rappel : Pour une serre de jardin qui représente entre 6 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> de superficie et dont la hauteur est supérieure ou égale à 1.80 mètre, le dépôt d'une déclaration préalable est nécessaire.</p> <p><u>&gt; Concernant l'harmonisation des places de stationnement en U et AU</u></p> <p>La CCPLC, dans le cadre de son groupe de travail PLUi-H, s'est interrogée sur le cadre à appliquer sur le sujet des places de parking dévolues aux habitations.</p> <p>En conclusion, au niveau de la zone U, le règlement écrit impose 1 place de stationnement minimum par logement créé, ceci afin de ne pas conditionner les projets (par exemple dans le cas de création de plusieurs logements au sein d'un immeuble) à la réalisation de stationnement, notamment dans les contextes de bourgs denses ou contraints, en s'inscrivant dans la logique de revitalisation des centres-bourgs.</p> <p>Puis, au niveau de la zone AU, le règlement écrit impose 2 places de stationnement par logement créé, ainsi qu'une "place visiteur" minimum pour 4 logements créés, de manière à ne pas créer de stationnements sauvages et à répondre aux besoins des foyers résidents en monde rural, qui possèdent généralement 2 véhicules à moteur.</p> <p>Pour toutes ces raisons, la CCPLC conservera la différence de réglementation du stationnement entre</p>
--	--	---

		<p>les zones U et AU (car le contexte de ces deux types de zones est différent) et n'harmonisera donc pas à 1 place par logement créé.</p> <p>≥ <u>Concernant le développement de l'éolien</u>          Le Parc des Boules situé à Loge Fougereuse ayant été avancé dans ses démarches d'autorisation (enquête publique menée du 10.11.2021 au 10.12.2021 et avis favorable mais partagé du Conseil communautaire par délibération de décembre 2021 – 19 pour/14 contre/2 blancs), un STECAL (doublé d'une OAP pour cadrer les voies d'accès, la localisation précise des éoliennes, etc.) a été intégré au projet de PLUi-H.          Par voie de conséquence, il a été possible de restreindre le développement de l'éolien sur le reste du territoire, grâce à la planification du secteur favorable précité.          La CCPLC respecte ainsi un engagement local de limiter le recours à l'éolien. Cet engagement a notamment pour enjeu de préserver ou construire les qualités paysagères, écologiques et patrimoniales du territoire, en particulier pour protéger la trame verte et bleue, l'ensemble des boisements, les cours d'eau et zones humides, etc.</p> <p>Cet engagement, bien que l'État invite à développer les énergies renouvelables et à combler dans ce domaine le retard du territoire national, permet en outre de respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'avis réservé en avril 2021 du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement (SMFSVD) sur le projet du SRADDET, avec notamment la mention suivante : « en matière environnementale, il aurait été pertinent de prévoir un schéma de limitation du développement éolien sur lequel les territoires puissent s'appuyer » ;</li> <li>- L'objectif 6D du DOO du SCoT, mentionnant que la production énergétique d'origine renouvelable doit être respectueuse de la qualité paysagère du territoire, et par conséquent n'est pas souhaitable à 500 mètres des habitations, sur les corridors de la trame verte et bleue, etc. ;</li> <li>- Les objectifs de production d'énergie renouvelable affichés dans le PCAET, approuvé le 21 septembre 2023 par délibération n° C186/2023 et qui s'impose au PLUi-H en matière d'articulation des deux documents, fondés sur l'objectif d'un seul parc de 5 éoliennes à horizon 2050 ;</li> <li>- Le PADD :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ qui entend défendre le développement d'une trame étoilée en prévoyant de « favoriser la réduction de la pollution lumineuse (réduction des nuisances visuelles, amélioration des continuités écologiques notamment pour les chiroptères, réduction de</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--




			<p><i>la consommation d'énergie, développement du tourisme « astronomie » » (p.8) ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>qui encourage de « préserver le foncier agricole et naturel » en s'engageant à « modérer la consommation foncière » (p.17) ;</i></li> <li>○ <i>qui prévoit d'« accompagner le développement des énergies renouvelables et être acteur dans l'encadrement de leur implantation, afin de veiller à leur intégration paysagère, particulièrement pour l'éolien » (p.18) ;</i></li> </ul> <p><i>- Le projet de territoire 2020-2026 présenté et approuvé en Conseil communautaire le 3 février 2022, qui affiche notamment une volonté de lutter contre l'artificialisation des sols et de valoriser l'offre du territoire autour des étoiles.</i></p> <p><i>En outre, la CCPLC, comme abordé ci-dessus à la section 3.10.2. « Sur la place de l'énergie [...] » et dans l'OAP thématique « climat, air et énergie », a prévu des dispositions permettant le développement général d'énergies renouvelables, pour s'engager dans cette dynamique.</i></p> <p><u><i>&gt; Concernant la création de plusieurs extensions dans le respect des surfaces autorisées</i></u></p> <p><i>Les extensions devant être limitées à 30 % et 30 m<sup>2</sup> (en application de la doctrine CDPENAF demandée à être appliquée par la DDTM85), il n'apparaît pas utile d'autoriser de morceler cette surface en plusieurs extensions.</i></p> <p><u><i>&gt; Concernant la hauteur maximale des annexes à passer de 5 à 6 mètres</i></u></p> <p><i>Le seuil de 5 mètres (par rapport au terrain naturel) défini au PLUi-H arrêté permet d'éviter la construction d'une annexe à vocation de nouveau logement. En effet, une hauteur de 6 mètres permettrait l'aménagement d'un étage. Même si les annexes sont limitées à 30m<sup>2</sup> en zone A et N, la surface de plancher pourrait atteindre 60m<sup>2</sup> avec un étage et serait susceptible d'entraîner la création d'un logement sans autorisation.</i></p> <p><i>L'objectif de l'annexe est de permettre du stockage, un garage, etc. La hauteur de 5 mètres permet à ce titre de prévoir en hauteur une zone de rangement, sans pour autant permettre de créer ce logement supplémentaire précité. En effet, et pour rappel, il n'est pas possible de créer un logement supplémentaire dans les annexes car cela reviendrait à modifier l'équilibre général du projet, qui repose au préalable sur un nombre de logements à produire pour la durée du PLUi-H.</i></p> <p><u><i>&gt; Concernant la distance des installations d'assainissement autonome différente entre zone A et N</i></u></p>
--	--	--	---

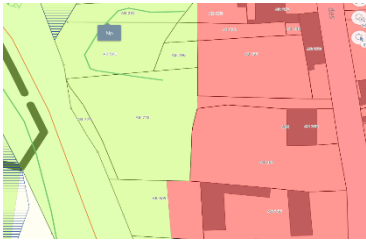
		<p><i>La distance d'implantation des dispositifs d'assainissement en zone N est limitée à 25m par rapport à l'habitation principale. Cette distance est suffisante pour permettre l'installation d'un tel dispositif. Elle est en revanche plus importante (de l'ordre de 40m) en zone A. Si une harmonisation devait être faite, elle irait plutôt vers le fait d'harmoniser la zone A avec la zone N, de manière à limiter l'étalement de tout dispositif lié à une construction.</i></p> <p><i>La réglementation est plus restrictive pour la zone naturelle dont l'objectif est la préservation des espaces naturels où il est cohérent de limiter les distances d'implantation de ce type de dispositifs, au même titre que toutes les annexes et installations relatifs à une habitation principale située en zone naturelle.</i></p> <p><i>La CCPLC ajoutera la mention suivante à cette règle sur les distances d'implantation : "Sauf incapacité dûment justifiée par des impératifs techniques ou contraintes topographiques ou de mise aux normes (...). Le cas échéant, les annexes ou le dispositif d'assainissement autonome devront être positionnés de manière à limiter l'étalement urbain".</i></p> <p><u><i>≥ Concernant la surface des annexes</i></u></p> <p><i>Concernant la différence d'emprise au sol autorisée pour les annexes en zone A et N, la réglementation est plus restrictive pour la zone naturelle dont l'objectif est la préservation des espaces naturels, des composantes typiques du paysage du bocage ainsi que la valorisation des corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue.</i></p> <p><i>En outre, cette surface est imposée par la doctrine vendéenne de la CDPENAF, validée par la DDTM et la Chambre d'Agriculture dans la charte de la gestion économe de l'espace, et rappelée par les PPA.</i></p> <p><u><i>≥ Concernant les règles d'implantation d'énergie renouvelable en zone N</i></u></p> <p><i>Concernant l'interdiction d'installer des trackers solaires, des éoliennes et des panneaux photovoltaïques en toiture ou sur mâts en zone N ou A, la CCPLC tient tout d'abord à souligner que seule la zone Np est concernée par l'interdiction de pose de panneaux photovoltaïques en toiture ou sur mâts. Les zones Np sont celles où les enjeux environnementaux sont les plus forts et dont l'objectif est la préservation des principaux réservoirs de biodiversité ainsi que la préservation de la qualité de la ressource en eau. Ces zones n'intègrent pas de logements ni sièges ou bâtiments agricoles car le zonage a été ajusté en conséquence. L'installation de panneaux photovoltaïques est donc toujours autorisée et encouragée, en zone U, A et N. De même, la CCPLC tient aussi à rappeler que les trackers solaires sont interdits seulement en zone N. La zone A n'étant pas concernée par cette interdiction, le potentiel</i></p>
--	--	--

		<p><i>d'installation reste conséquent. Enfin, afin de respecter un engagement de préservation des qualités paysagères, écologiques et patrimoniales du territoire, notamment pour protéger la trame verte et bleue, les boisements, les zones humides et les cours d'eau, la CCPLC tient à limiter le recours à l'éolien. Leur installation reste cependant possible grâce à la planification de secteurs NER qui permettent l'implantation d'éoliennes.</i></p> <p><i>&gt; <u>Concernant une zone NER à La Jactière</u></i>  <i>La stratégie concernant le développement des énergies renouvelables a été précisée ci-dessus dans les réponses de la CCPLC à la commune de Cheffois (cf. section 3.10.2 et la présente réponse à cette contribution en supra).</i></p> <p><i>&gt; <u>Concernant le règlement graphique du PLUi-H</u></i></p> <p><i>Concernant la parcelle B 1837 dans la rue des Bruyères, la CCPLC a dû répondre à un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, et a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Certains fonds de parcelles n'ont pas été retenus dans l'enveloppe urbaine et ont donc été classés en zone A. Cette réglementation empêche la création de nouveaux logements mais permet l'extension des logements existants ou la création d'annexes. Pour cette parcelle, la maison devra donc être implantée en zone U et le fond de parcelle pourra accueillir les annexes (garage, abri de jardin, piscine, etc.).</i></p> <p><i>Concernant la parcelle AB 815, elle a été repérée comme dent creuse par la commune lors de l'élaboration du PLUi-H et est concernée par une OAP sectorielle « intensification urbaine ». La densité minimale à y appliquer est donc de 10 logements par hectare. La dent creuse repérée mesurant 1.8ha, elle doit accueillir deux logements. L'OAP ne peut donc être supprimée car la densité minimale n'est pas encore appliquée. Dans l'avenir, une partie de la parcelle pourra accueillir un nouveau logement.</i></p> <p><i>Concernant les parcelles WB 92 et WC 134 elles peuvent rester en zone U car celle-ci est plus permissive que la zone UL et peut aussi accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics. De plus, en toute logique, le passage de ces parcelles en zone U a permis à la maison d'habitation voisine de la salle de sport de pouvoir réaliser des annexes ou des extensions, ce qui n'était pas permis en zone UL.</i></p>
--	--	--



			<p><i>Concernant la haie protégée située sur les parcelles WC 232 et WC 233, une correction sera apportée pour le dossier d'approbation.</i></p> <p><i>Concernant la parcelle B 1283 (zonée U) et le bâtiment repéré comme pouvant changer de destination, le pastillage n'étant pas nécessaire pour les constructions situées en zone urbaine, il s'agit d'une erreur qui sera rectifiée pour le dossier d'approbation.</i></p> <p><i>Concernant le lotissement du Clos des Charmes, les zones à moins de 100 mètres de l'exploitation agricole existantes sont en effet inconstructibles du fait de leur proximité avec l'exploitation. Les parties des parcelles concernées seront classées en zone agricole afin que les futurs acheteurs soient informés de leur caractère inconstructible. Les maisons devront donc être implantées à plus de 100 mètres, dans la zone urbaine.</i></p> <p><i>Concernant les parcelles AB 306 et AB 721, cette dernière est en effet entièrement zonée A car elle ne comporte aucune construction et n'a donc pas été intégrée à l'enveloppe urbaine. Cependant, considérant la forme allongée de la parcelle, en alignement le long de la route, ainsi que sa surface réduite (un peu plus de 100m<sup>2</sup>) et la réglementation des constructions en zone A, la CCPLC a accepté d'étendre le zonage U à une partie de la parcelle AB 721, comme cela a été fait pour les fonds de jardin de certaines habitations.</i></p> <p><i>Concernant les parcelles de jardin situées rue du Grand Etang, zonées U, ce zonage n'impose pas aux propriétaires de construire, ni de vendre leurs parcelles. Les jardins peuvent tout à fait être conservés, même s'ils sont zonés U.</i></p> <p><i>Concernant les parcelles AB 304, AB 358 et AB 359, elles ne sont pas concernées par une OAP, mais sont repérées comme dent creuse par la commune. Le but est d'accueillir ici deux nouveaux logements.</i></p>
117	M GROLLEAU	<p>M GROLLEAU relaie ici sa requête de repérage de 2 bâtiments en pierre comme "Bâtiments susceptibles de changer de destination" dans le hameau La Charrière à Cheffois.</p> <p>Ces bâtiments situés sur les parcelles 000 A 1562 (ancienne tannerie) et 000 A 0219 (ancienne grange) sont aujourd'hui dans le secteur NH2 du PLU en vigueur.</p> <p>Le changement de destination est alors envisageable pour ces bâtiments sous conditions.</p> <p>Dans le PLUIH en projet, ils se situent en zone A et ne sont pas repérés comme " Bâtiments</p>	<p><i>M GROLLEAU a attiré notre attention sur un bâtiment afin qu'il puisse changer de destination. Le travail de repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (élu de l'ancien mandat et de l'actuel). L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives suivantes : le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant plus d'usage agricole actuel ou à venir. Ce bâtiment n'est pas situé en zone urbaine d'un bourg ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification</i></p>

		<p>susceptibles de changer de destination".                  Quelle est la réponse de la CCPLC pour cette demande?</p> 	<p>particulière pour permettre le changement de destination. Il ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction). La reconversion du bâtiment ne doit pas conduire à créer de potentiels conflits d'usage (exemple : être à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation). Enfin, le changement de destination du bâtiment doit éviter la nécessité d'étendre des réseaux.                  Au regard de la contribution de M. GROLLEAU, nous allons étudier sa demande. Si le bâtiment concerné respecte les critères précités, nous pourrions le pastiller comme pouvant changer de destination. A noter que tout projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construire soumis à avis favorable de la CDPENAF. Il est cependant admis, pour un bâtiment à proximité d'une exploitation récemment inexploitée, qu'un délai de non-utilisation des bâtiments doit être laissé pour tout repreneur d'activités.</p>
<p>119</p>	<p>M ARNAUD</p>	<p>M. ARNAUD constate que la haie remarquable représentée sur sa parcelle WB174, commune de Cheffois n'existe pas.                  Il demande sa suppression du règlement graphique.                  Réponse de la CCPLC?</p> 	<p>La CCPLC propose de revoir le plan de repérage des haies protégées pour retirer celles qui n'existent plus, dans la limite des informations fournies par les pétitionnaires.</p>
<p>123</p>	<p>M BATY</p>	<p>M BATY trouve que les documents, les sigles, les termes techniques, sont d'une telle complexité qu'ils ne sont pas accessibles aux communs des mortels. Il n'a pas relevé de dispositions relatives au développement des Enr telles que le solaire, l'éolien, Pour la commune de CHEFFOIS. Il est étonné du classement en zone agricole de la parcelle 722, très proche de l'école alors que sont classées en AU des zones complètement excentrées par rapport au bourg.                  Quel est le point de vue de la CCPLC?</p> 	<p>La CCPLC a apporté une réponse concernant sa communication auprès du grand public dans la section 3.10.1. "Bazoges-en-Pareds - Concernant la communication sur le PLUi-H auprès des administrés".                  De plus, pour l'élaboration du PLUi-H, de nombreuses thématiques et axes de réflexion, ont été réalisées au niveau local, par les élus communaux, comme pour la définition des enveloppes urbaines, le repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination, le repérage des haies, des exploitations agricoles. Toutes ces thématiques ont tout d'abord été réfléchies au niveau local avant d'être réunies dans un seul document.                  Concernant les dispositions relatives au développement des énergies renouvelables, la CCPLC a apporté une réponse à la section 3.10.2. "Cheffois - Sur la place de l'énergie dans le PLUi-H ne se focalisant pas sur l'utilisation de l'ensemble des sources d'énergies à disposition".                  Concernant la parcelle AB 722, cette dernière n'a pas été retenue dans l'enveloppe urbaine car elle ne comporte aucune construction. Dans un objectif</p>

			<p><i>national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles, d'autant plus que les droits en extensions urbaines des communes ont été limités (et ont nécessité d'analyser le positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc.).</i></p>
130	M ARNAUD	Venu se renseigner sur les haies et a déposé une contribution sur le RD	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
138	M HERMET	<p>M Stéphane Hermet dépose une contribution pour interpeler sur différentes parcelles situées à Cheffois, avec l'objectif essentiel que le projet de PLUiH revienne au découpage antérieur de l'ancienne zone naturelle de la parcelle AB778, soit environ 1/3 de la surface à l'est classé constructible, conservant ainsi le traçage de la ligne ZN antérieur, et préservant aussi le caractère constructible de la AB796..</p> <p>La commission demande à la CCPLC quelles suites peuvent être données à cette demande.</p> 	<p><i>M. HERMET a attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines et des zones naturelles. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles, d'autant plus que les droits en extensions urbaines des communes ont été limités (et ont nécessité d'analyser le positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc.). De plus, une partie des parcelles est classée en zone naturelle protégée (Np). Ce zonage regroupe les secteurs à protéger en raison d'une forte valeur environnementale et paysagère. Les zones Np sont celles où les enjeux environnementaux sont les plus forts et dont l'objectif est la préservation des principaux réservoirs de biodiversité ainsi que la préservation de la qualité de la ressource en eau. La réglementation est plus restrictive pour la zone naturelle dont l'objectif est la préservation des espaces naturels, des composantes typiques du paysage du bocage ainsi que la valorisation des corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue. Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>

139	M GIRAUD Maire	<p>M. Giraud Jean-Marie (Maire de CHEFFOIS) demande pourquoi au lieu dit la Guérinière, les parcelles WE0045 et WE0043 sont classées entièrement en N alors qu'une partie devrait être classée A comme les parcelles en amont et en aval (WE0040 et WE0049) Cette demande rejoint une préoccupation générale des agriculteurs qui considèrent qu'il y a beaucoup de zones naturelles appliquées sur des secteurs pourtant consacrés depuis longtemps aux pratiques culturales.</p> <p>La commission souhaite connaître la position de la CCPLC sur ce sujet récurrent</p>	<p><i>M. GIRAUD a attiré notre attention sur plusieurs parcelles classées en zone naturelle. Les parcelles citées sont classées en zone Np soit zone naturelle protégée. Les zones Np sont celles où les enjeux environnementaux sont les plus forts et dont l'objectif est la préservation des principaux réservoirs de biodiversité ainsi que la préservation de la qualité de la ressource en eau. La réglementation est plus restrictive pour la zone naturelle dont l'objectif est la préservation des espaces naturels et des composantes typiques du paysage du bocage. La distinction entre les zones agricoles et naturelle ne résulte donc pas de l'usage. Le classement en zone N de la parcelle n'empêche ni ne limite l'usage agricole qui en est fait. Il est important de préciser qu'en zone N, les exploitations agricoles existantes peuvent évoluer. Cependant, un nouveau siège d'exploitation ne peut pas y prendre place, contrairement à la zone A. Ainsi, la zone N n'empêche pas la pérennité des exploitations agricoles en place et ne limite pas l'usage agricole des terres.</i></p>
141	M AUBRY	<p>M. AUBRY François dépose une demande concernant la parcelle B1548 sur CHEFFOIS Il est surpris de voir qu'une partie du terrain où ils habitent, est passée en zone agricole, la totalité étant auparavant en zone constructible d'autant que le carrefour Rue de la Chapelle y a été aménagé par la commune en prenant une superficie de notre terrain.</p> <p>La commission d'enquête demande à la CCPLC de vérifier ce point et de procéder à l'ajustement de zonage si elle le juge opportun</p>	<p><i>M. AUBRY a attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les enveloppes urbaines ont été définies en réalisant un périmètre autour des constructions existantes (maisons, bâtiments artisanaux...). Une zone d'environ 20 mètres à l'arrière de la maison a aussi été conservée en zone urbaine, permettant ainsi la construction d'annexes ou d'extension sans limitations sur leurs tailles. Le reste de la parcelle n'a pas été retenu dans l'enveloppe urbaine et a été classé en zone agricole. Cette réglementation empêche la création de nouveau logement mais permet l'extension des logements existants ou la création d'annexes. Le règlement arrêté par délibération n° C053/2023 du Conseil communautaire le 16 mars 2023 autorisait pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Les annexes étaient autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être situées à moins de 40m de l'habitation existante,</i></p>


			<p>exceptées les piscines dont la surface n'était pas réglementée et qui devaient se situer à moins de 20m de l'habitation principale. Ces seuils font l'objet d'une modification suite aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et respecteront désormais la Charte Vendéenne de gestion économe de l'espace, les extensions seront limitées à 30% de l'emprise au sol de l'existant, sans pouvoir dépasser 30m<sup>2</sup> et toutes les annexes devront être construites à moins de 20m de l'habitation existante.</p>
142	M VELUT	<p>M Jean-Loup VELUT, de Cheffois, a déposé une observation relative à des objets portant sur les ENR (éolien), sur le règlement graphique, trop peu précis et informatif de son point de vue (MH non repérés, absence de noms des lieux-dits, absence du périmètre des 500m des MH, ...). Il porte aussi des remarques générales sur le patrimoine (bâti comme naturel), s'inquiétant de relevés insuffisants, au risque de voir ultérieurement la disparition de certains de ces éléments patrimoniaux. La commission signale cette observation à la CCPLC pour réponse.</p>	<p>≥ <u>Concernant les énergies renouvelables</u> Concernant le déploiement des énergies renouvelables et les inconvénients de l'éolien, le PLUi-H, dans son élaboration, a été articulé avec les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial. Dès lors, il intègre par le biais de son règlement écrit et graphique, ainsi que par le biais d'une OAP thématique dédiée "OAP thématique TVB_Climat_Energie", les enjeux déterminés dans ce PCAET. Concrètement, il permet notamment le développement solaire de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de type panneaux solaires est autorisée sur l'ensemble des constructions, tous usages confondus, ainsi que sur les zones de stationnement, sauf exception (contraintes techniques, de sécurité ...) et sous réserve de leur bonne intégration paysagère et du respect du contexte patrimonial.</li> <li>- Les friches* agricoles industrielles, commerciales et artisanales peuvent également être le support pour l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable, soit en toiture, soit sur la dalle existante (si la construction a été démolie), de façon à rester sur une emprise artificialisée.</li> </ul> <p>* Friche : tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas de réemploi sans un aménagement u des travaux préalables. En zone A ou N, ces installations sont soumises à la réalisation d'un STECAL et à l'accord de la CDPENAF.</p> <p>De plus, sur les installations de dispositifs d'énergie renouvelable, l'OAP mentionne de "Privilégier l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de grande ampleur (parcs photovoltaïques notamment) sur des espaces ayant perdu leur caractère naturel ou agricole, en privilégiant particulièrement les anciens sites d'extraction miniers présents sur le territoire, dans le but de ne pas consommer inutilement de foncier agricole ou naturel. Même si son développement a été encadré par le biais de secteurs dédiés (STECAL), l'éolien devra respecter des exigences d'intégration paysagère stricte".</p>

			<p><i>Enfin, le PLUi-H prévoit des STECAL dédiés pour permettre et encadrer le développement de l'éolien, dans le respect des positions définies au sein de la CCPLC par délibération et dans ses documents cadre, tel que le PCAET.</i></p> <p><i>La méthanisation et la géothermie sont des énergies qui peuvent être développées sur le territoire, sous réserve de respecter les législations relatives au développement et à l'implantation de ce type d'énergie renouvelable.</i></p> <p><u>&gt; Concernant le règlement graphique</u>  <i>La CCPLC rappelle qu'il s'agit d'un plan de zonage sur lequel ne doivent figurer que les prescriptions et le zonage du PLUi-H. Les servitudes d'utilité publiques (tels que les rayons des monuments historiques, les canalisations de gaz ...) sont quant à elles reportées sur le plan des servitudes présenté au niveau de la chemise 6a du dossier de PLUi-H. A termes, une fois le PLUi-H versé au Géoportail de l'urbanisme, l'ensemble des prescriptions et servitudes s'appliquant sur une parcelle seront aisément consultables.</i></p> <p><u>&gt; Concernant le repérage du patrimoine bâti et naturel</u>  <i>La CCPLC pourra identifier d'autres éléments, dès lors qu'ils correspondent aux typologies de patrimoine repérée par le PLUi-H et que leur identification est rendue possible via les informations transmises par les pétitionnaires.</i></p>
143	M VELUT	<p>La commission d'enquête a déjà traité cette contribution au travers de la contribution 142 (même contributeur) et a sollicité en ce sens la CCPLC. A noter toutefois l'apport de 7 pièces jointes cartographiques ou photographiques.</p>	<p><i>La Communauté de communes a déjà apporté une réponse à M. VELUT dans la contribution n°142.</i></p>
179	Société ESCOFI	<p>La société ESCOFI adresse sa contribution avec en pièce-jointe la délibération du CM de Cheffois du 10/11/2020 ainsi que la copie du courrier adressée au Préfet le 5/12/2022.</p> <p>Elle tient à rappeler le contexte énergétique actuel qui montre que la France n'a pas atteint ses objectifs en matière d'énergies renouvelables.</p> <p>Concernant la zone d'implantation potentielle à proximité du lieu-dit « La Jactière », sur la commune de Cheffois, elle constate qu'un certain nombre de parcelles précédemment en zone A seront classées Np. Références cadastrales : A 1084, 1121, 1122,</p>	<p><u>&gt; Concernant les parcelles classées en zone Np</u>  <i>La CCPLC a apporté des précisions sur les zones Np dans la section 3.4. "Avis de la CA85 - Sur l'activité agricole – Concernant les zones N et Np".</i></p> <p><u>&gt; Concernant le développement de l'éolien</u>  <i>Le Parc des Boules situé à Loge Fougereuse ayant été avancé dans ses démarches d'autorisation (enquête publique menée du 10.11.2021 au 10.12.2021 et avis favorable mais partagé du Conseil communautaire par délibération de décembre 2021 – 19 pour/14 contre/2 blancs), un STECAL (doublé d'une OAP pour cadrer les voies d'accès, la localisation précise des éoliennes, etc.) a été intégré au projet de PLUi-H.</i>  <i>Par voie de conséquence, il a été possible de restreindre le développement de l'éolien sur le reste du</i></p>


		<p>1123, 1124, 1125 et 1785. Elle aimerait savoir ce qui a conduit l'étude à définir ces zones en Np. Quels éléments ont concrètement changé depuis et justifient le changement de destination de ces parcelles ?</p> <p>Comment la CC du Pays de la Chataigneraie envisage-t-elle concrètement de transposer la définition des zones d'accélération EnR demandée par l'Etat français dans son projet de PLUi-H ?</p> <p>Quelle est la réponse de la CCPLC aux arguments avancés?</p>	<p><i>territoire, grâce à la planification du secteur favorable précité.</i></p> <p><i>La CCPLC respecte ainsi un engagement local de limiter le recours à l'éolien. Cet engagement a notamment pour enjeu de préserver ou construire les qualités paysagères, écologiques et patrimoniales du territoire, en particulier pour protéger la trame verte et bleue, l'ensemble des boisements, les cours d'eau et zones humides, etc.</i></p> <p><i>Cet engagement, bien que l'État invite à développer les énergies renouvelables et à combler dans ce domaine le retard du territoire national, permet en outre de respecter :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>L'avis réservé en avril 2021 du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement (SMFSVD) sur le projet du SRADDET, avec notamment la mention suivante : « en matière environnementale, il aurait été pertinent de prévoir un schéma de limitation du développement éolien sur lequel les territoires puissent s'appuyer » ;</i></li> <li>- <i>L'objectif 6D du DOO du SCoT, mentionnant que la production énergétique d'origine renouvelable doit être respectueuse de la qualité paysagère du territoire, et par conséquent n'est pas souhaitable à 500 mètres des habitations, sur les corridors de la trame verte et bleue, etc. ;</i></li> <li>- <i>Les objectifs de production d'énergie renouvelable affichés dans le PCAET, approuvé le 21 septembre 2023 par délibération n° C186/2023 et qui s'impose au PLUi-H en matière d'articulation des deux documents, fondés sur l'objectif d'un seul parc de 5 éoliennes à horizon 2050 ;</i></li> <li>- <i>Le PADD :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>qui entend défendre le développement d'une trame étoilée en prévoyant de « favoriser la réduction de la pollution lumineuse (réduction des nuisances visuelles, amélioration des continuités écologiques notamment pour les chiroptères, réduction de la consommation d'énergie, développement du tourisme « astronomie ») » (p.8) ;</i></li> <li>○ <i>qui encourage de « préserver le foncier agricole et naturel » en s'engageant à « modérer la consommation foncière » (p.17) ;</i></li> <li>○ <i>qui prévoit d'« accompagner le développement des énergies renouvelables et être acteur dans l'encadrement de leur implantation, afin de veiller à leur intégration paysagère, particulièrement pour l'éolien » (p.18) ;</i></li> </ul> </li> <li>- <i>Le projet de territoire 2020-2026 présenté et approuvé en Conseil communautaire le 3 février 2022, qui affiche notamment une volonté de lutter contre</i></li> </ul>
--	--	---	---

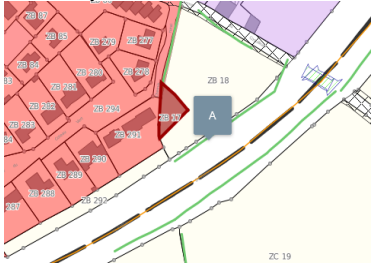

		<p><i>l'artificialisation des sols et de valoriser l'offre du territoire autour des étoiles.</i></p> <p><i>En outre, la CCPLC, comme abordé ci-dessus à la section 3.10.2. « Sur la place de l'énergie [...] » et dans l'OAP thématique « climat, air et énergie », a prévu des dispositions permettant le développement général d'énergies renouvelables, pour s'engager dans cette dynamique.</i></p>
--	--	---


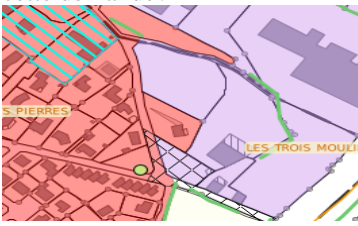
**COMMUNE DE LA CHATAIGNERAIE**

N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CCP LC
5	Mme le Maire	<p>Mme Le Maire de La Châtaigneraie est venue rencontrer la commission d'enquête est a longuement échangé avec elle sur le projet de PLUiH sur la commune de La Châtaigneraie. Elle déposera une contribution ultérieurement sur le registre dématérialisé pour exprimer le point de vue de son équipe municipale sur certains points du dossier.</p> <p>Cette annotation n'appelle pas de réponse.</p>	<p>Cette annotation n'appelle pas de réponse.</p>
29	M. GIRARD Jean-Marie	<p>M. GIRARD Jean-Marie demande, la sortie du périmètre de l'OAP de la partie de sa parcelle (ZB 135) concernée située au 8 rue des trois moulins à la Châtaigneraie. La commission demande à la collectivité de se prononcer sur cette requête</p> 	<p><i>M. GIRARD a attiré notre attention sur sa parcelle située dans l'OAP sectorielle "Extension Urbaine à vocation d'habitat". Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). La Communauté de communes a dû mettre en place des OAP pour imposer une densité minimale au regard du contexte national. Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) visent à définir des intentions pour l'aménagement futur de la commune et servent de cadre au projet urbain. L'OAP densification appliquée au terrain de M. GIRARD fait suite à un repérage cartographique des parcelles densifiables au sein de l'enveloppe urbaine de La Châtaigneraie. Pour cette raison, la CCPLC maintiendra l'OAP. Néanmoins, M. GIRARD étant propriétaire de l'ensemble immobilier, il est libre de conserver sa parcelle. Dans le respect du contexte règlementaire précité et de sa déclinaison</i></p>




			<i>approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i>
30	M. GIRARD Jean-Marie	<p>M. GIRARD Jean-Marie demande la prolongation en haie remarquable tout autour de son terrain situé 8 rue des trois moulins à la Châtaigneraie, au regard des parcelles ZB 127, 129, et 130 et en limite de la route des trois moulins (voir plan en note interne). La commission demande à la collectivité de se prononcer sur cette demande et de rectifier après vérification, le document. La question de la fiabilité du recensement des haies remarquables revient souvent et devra être regardée avec attention par la CCPLC.</p> 	<i>La CCPLC propose de revoir le plan de repérage des haies protégées pour ajouter les linéaires manquants, dans la limite des informations fournies par les pétitionnaires.</i>
44	Mme CHOUCQ	<p>Contribution déposée à St Hilaire de Voust pour une propriété à La Chataigneraie. Mme CHOUCQ Martine est propriétaire d'une parcelle ZB 17 à La Châtaigneraie actuellement en zone constructible et qui passerait en zone A dans le PLUiH. Elle demande le retour au classement initial. La commission demande à la</p>	<i>La CCPLC a répondu à cette demande dans sa réponse à la contribution n° 177.</i>

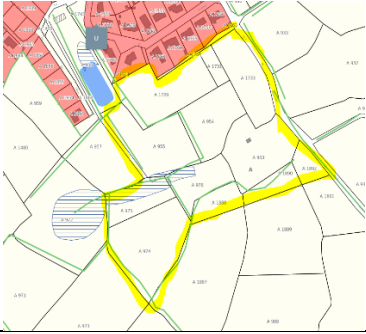
		<p>collectivité qu'elle se prononce sur cette requête.</p> 	
57	CCPLC	<p>La Communauté de communes a procédé en 2020 à l'acquisition d'un ensemble bâti situé aux abords du Pôle santé communautaire de La Châtaigneraie, en vue de se garantir une réserve foncière destinée à étendre ses équipements publics. Les biens sont situés au 25 rue de la Caillette à La Châtaigneraie (85120 ), et constitués de deux parcelles zonées en Ub au PLU et cadastrées sous les n ° AI 273 et 325</p> <p>Cette acquisition a été suivie de la démolition en 2021 des bâtiments d'habitation situés sur ces parcelles, dans l'attente à moyen terme d'un nouveau projet architectural.</p> <p>La CCPLC constate que l'ensemble de ces parcelles sont actuellement zonées au PLU de la commune de La Châtaigneraie en Ub, mais que le projet arrêté de PLUi-H a procédé au dézonage de la parcelle AI 325 en N,</p> <p>La CCPL demande maintien du zonage antérieur sur la parcelle AI 325.</p> <p>La commission d'enquête pense qu'il s'agit d'une erreur de report des zonages par le BE et propose à la CCPLC de procéder à la correction.</p> 	<p><i>En effet, il s'agit d'une erreur de zonage. Ceci sera rectifié dans le dossier d'approbation.</i></p>
129	Mme BECOT	<p>Mme Bécot, propriétaire de la parcelle ZB164 à La Châtaigneraie (voir plan joint), sollicite la disponibilité de cette parcelle (pour construction habitat), dès lors que la collectivité a renoncé à son projet</p>	<p><i>La CCPLC a répondu à cette demande dans sa réponse à la contribution n° 177.</i></p>

		<p>d'acquérir ce bien (cf courrier de Mme le Maire de La Châtaigneraie du 11/09/23, joint à l'observation de Mme Bécot), cette parcelle apparaissant toujours en "emplacement réservé" sur un zonage qualifié UE</p> <p>Quelle confirmation peut être apportée par la CCPLC à Mme Bécot ?</p> 	
177	Mairie de La Châtaigneraie	<p>La commune souhaite porter à votre connaissance plusieurs demandes de modification au PLUIH, à savoir :</p> <p>Diminution du linéaire commercial.</p> <p>Suppression des emplacements réservés n° 18 et 22, la commune n'envisage pas de projet sur ces emplacements</p> <p>Modification du zonage des parcelles n° 315-314 et 17 section ZB en U car deux permis de construire ont été accordés (10/02/2022 et 20/03/2023) et les constructions sont terminées où en cours. La commission d'enquête demande à la CCPLC de se prononcer sur ces souhaits.</p>	<p>&gt; <u>Diminution du linéaire commercial :</u>  <i>La CCPLC adaptera le linéaire commercial de la Commune dans le respect de sa contribution faite au niveau de l'enquête publique et suivant les justifications apportées par la commune.</i></p> <p>&gt; <u>Suppression d'emplacements réservés</u>  <i>La CCPLC supprimera à la demande de la Commune l'emplacement réservé, le projet initial de la Commune n'ayant pas vocation à être réalisé.</i></p> <p>&gt; <u>Modification de zonage suite PC accordés</u>  <i>Les parcelles ZB 314 et 315 étant construites, la CCPLC modifiera le zonage de ces parcelles pour les passer en U.                  Pour la parcelle ZB 17 encerclée de zone U, cette dernière sera basculée en U pour des questions de cohérence globale.</i></p>
189	M TURCAUD	<p>M. TURCAUD Dominique demeurant à La Châtaigneraie demande le changement de zonage de son terrain en U au lieu de Ue car il quitte son entreprise pour s'installer en zone d'activité sur un autre site.</p> <p>Quel est l'avis de la CCPLC sur cette demande?</p> 	<p><i>M. TURCAUD a attiré notre attention sur la délimitation des zones UE et U. Le zonage a été réalisé à partir de l'étude des activités présentes. Les zones urbaines à dominante économique (ou UE) regroupent donc toutes les activités économiques. Même dans le cas du départ ou de la vente d'une entreprise, le zonage restera inchangé pour permettre l'accueil d'une nouvelle activité dans l'avenir. Dans le respect du contexte précité, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>

<b>COMMUNE DE LOGE FOUGEREUSE</b>			
<b>N°</b>	<b>Auteur</b>	<b>Annotation</b>	<b>Réponse de la CC PLC</b>
6	M. Alain ROBERT	Le déposant, habitant Vouvant, est venu exprimer son opposition de fond aux éoliennes avec ses arguments. Il s'agit d'une contribution très générale et très personnelle.	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
39	Mairie	La mairie s'étonne de la présence d'une zone humide couvrant la dernière tranche du lotissement communal Les Églantiers, empêchant de fait les ventes de lots. Ils demandent une réunion tripartite (État, Com com, ville) pour réexaminer cette situation. La commission d'enquête souhaite connaître la position de la CC PLC à ce sujet.	<i>La Communauté de communes a pris d'ores et déjà contact avec les services de l'État (DDTM 85) pour échanger sur ce sujet et le cas échéant, organiser une rencontre dédiée à cette contribution. En fonction des conclusions des échanges, la CCPLC modifiera en conséquence le projet de PLUi-H arrêté.</i>
<b>COMMUNE DE MARILLET</b>			
<b>N°</b>	<b>Auteur</b>	<b>Annotation</b>	<b>Réponse de la CC PLC</b>
20	M. et Mme BLOT	M. et Mme BLOT se sont présenté pour consultation du dossier notamment sur l'éventuel projet d'assainissement collectif au Village minier et ne déposeront pas de contribution	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
21	M GIRARD Jean-Marie	M. GIRARD Jean-Marie s'est présenté pour consultation du dossier et déposera ultérieurement sa contribution dans le registre dématérialisé".	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
22	M et Mme THIRIET Thibaut	M. et Mme THIRIET Thibaud se sont présentés pour consultation du dossier et déposeront ultérieurement leur contribution dans le registre dématérialisé".	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
23	M et Mme FRELAND Thierry	M. et Mme FRELAND Thierry se sont présentés pour consulter le dossier , notamment sur les possibilités de construction en zone A et ne déposeront pas de contribution	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
24	Mme le Maire, M DE CASTELLAN et M FRELAND	Mme Le Maire et deux de ses adjoints sont venus échanger avec la commission sur notamment les projet d'éoliennes et nous rappeler leur opposition à en accueillir sur la commune. Ils déposeront ultérieurement sur le registre dématérialisé.	Cette annotation n'appelle pas de réponse.


51	M et Mme THIRIET Thibaut	<p>et Mme THIRIET possèdent un terrain de 1000m<sup>2</sup>, attenant à leur maison et son terrain. Ils souhaitent changer sa destination de terrain agricole en terrain constructible pour pouvoir y faire poser 3 logements insolites, des bulles. En effet, le sud Vendée est en manque d'hébergements, mais surtout d'hébergements différents de ceux classiques. Ce terrain est entouré de notre maison (attenant) et d'une autre propriété actuellement inoccupée (séparé par un chemin communal). Il ne représente aucun intérêt pour de l'exploitation agricole (agriculture, élevage) du fait de sa superficie et de son isolement par rapport à d'autres terrains agricoles et n'étant pas exploitant agricole, nous ne pouvons l'utiliser suivant les règles qui régissent un terrain agricole. Quelle est la réponse de la CCPLC à cette proposition "motivée et innovante"?</p> 	<p><i>M. et Mme THIRIET ont attiré notre attention sur les hameaux et le bâti isolé. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Pour être considéré comme un village densifiable, les villages devaient regrouper des critères obligatoires (présence d'environ 15 logements minimum et présence de dents creuses) et ne pas regrouper les critères éliminatoires : ne pas être situés dans une zone à risque, ne pas compter la présence d'un bâtiment à usage agricole en activité risquant d'impacter la constructibilité du village et ne pas être en présence d'une sensibilité environnementale importante. Certains hameaux n'ont donc pas été retenus comme des villages et ont été classés en zone agricole. Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>
125	Mme LESAUVAGE	<p>Cette contribution est annulée et remplacée par la contribution N°127. Elle n'appelle pas de questionnement de la part de la Commission d'Enquête.</p>	<p>Cette annotation n'appelle pas de réponse.</p>
127	Mme LESAUVAGE	<p>Contribution qui annule la 125. Mme le Maire de Marillet transmet la délibération de son Conseil Municipal en tant que contribution au projet de PLUiH-PDA. Elle émet des souhaits consistants à passer un certain nombre de sites en bâti remarquable. Elle souhaite :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. que soient mentionnés plusieurs plans d'eau,</li> <li>2. que soient ajoutés au règlement des articles relatifs à l'encadrement de l'implantation d'éoliennes sur la commune de Marillet.</li> </ol> <p>La commission d'enquête demande à la CCPLC de prendre connaissance des remarques de la commune de Marillet et de préciser la suite qu'elle compte y apporter.</p>	<p><u>&gt; Concernant l'identification de plusieurs sites remarquable</u></p> <p><i>Concernant le puit commémoratif de la découverte du charbon, le plan de repérage du petit patrimoine pourra être complété, suivant les informations de localisation transmises par le pétitionnaire et sous réserve que ces dernières soient bien lisibles et exploitables.</i></p> <p><i>Concernant le patrimoine religieux (église, cimetière, calvaire), le plan de repérage du petit patrimoine religieux pourra être complété, suivant les informations de localisation transmises par la commune. Cependant, la CCPLC n'identifiera pas l'église comme patrimoine bâti, car les règles afférentes à ce type de patrimoine au sein du règlement du PLUi-H ne sont pas adaptées pour ce type d'édifice. Cette identification du</i></p>

			<p><i>patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme ne constitue pas un repérage exhaustif du patrimoine remarquable existant, mais a pour objectif d'édicter des règles de protection et d'entretien d'un patrimoine domestique pouvant être menacé. L'église, étant propriété communale, ne nécessite pas ce type de protection au titre du PLUi-H.</i></p> <p><u>&gt; Concernant l'identification de plusieurs plans d'eau</u></p> <p><i>La CCPLC rappelle que le PLUi-H ne prévoit pas de règles spécifiques de protection ou d'entretien en lien avec les plans d'eau. Ce type de prescriptions ne relèvent pas de règles d'urbanisme. Il n'est donc pas envisagé d'identifier les plans d'eau.</i></p> <p><u>&gt; Concernant l'encadrement des projets éoliens</u></p> <p><i>La règle est commune à l'ensemble de l'intercommunalité et des secteurs dédiés ont été repérés par le biais de STECAL (sur la commune de Loge-Fougereuse). En dehors de ces STECAL dédiés à l'éolien, le règlement écrit spécifie que les éoliennes sont interdites en zone A et N.</i></p> <p><i>La CCPLC aborde d'ailleurs au sens large cet encadrement dans sa réponse précitée à la commune de Cheffois (contribution n° 111).</i></p>
--	--	--	---

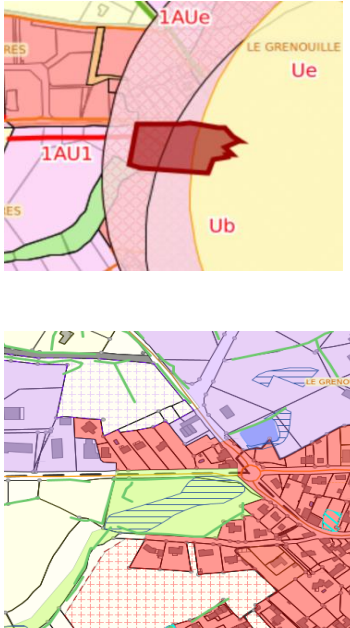
COMMUNE DE MENOMBLET			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
174	M MARQUIS Maire	<p>M le Maire de Menomblet rappelle la délibération prise par son conseil municipal le 27/04/23 (délib jointe à sa contribution) et demande la prise en compte de la réserve mentionnée et votée par son conseil, relative aux parcelles citées (cf aussi l'extrait de cadastre joint) qui accueillent une aire de loisirs, afin de pouvoir y aménager des constructions de type préau. La commission d'enquête attire l'attention de la CCPLC sur cette réserve de la commune de Menomblet et demande à la CCPLC de se prononcer sur celle-ci.</p> 	<p><i>La Communauté de communes a répondu à cette demande dans la section 3.10.3. "Menomblet" du présent document.</i></p>
175	M MARQUIS Maire	<p>M. MARQUIS maire de Menomblet demande le pastillage du Bâtiment situé sur la parcelle A 1519 La commission d'enquête demande à ce que la CCPLC se prononce sur cette demande qui revient souvent dans les contributions</p>	<p><i>M. MARQUIS, en sa qualité de Maire, a attiré notre attention sur un bâtiment afin qu'il puisse changer de destination. Le travail de repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (élus de l'ancien mandat et de l'actuel). L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives suivantes : le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant plus d'usage agricole actuel ou à venir. Ce bâtiment n'est pas situé en zone urbaine d'un bourg ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination. Il ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction). La reconversion</i></p>

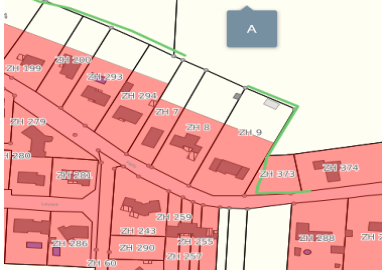
			<p>du bâtiment ne doit pas conduire à créer de potentiels conflits d'usage (exemple : être à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation). Enfin, le changement de destination du bâtiment doit éviter la nécessité d'étendre des réseaux. Au regard de la contribution de M. MARQUIS, nous allons étudier sa demande. Si le bâtiment concerné respecte les critères précités, nous pourrions le pastiller comme pouvant changer de destination. A noter que tout projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construire soumis à avis favorable de la CDPENAF. Il est cependant admis, pour un bâtiment à proximité d'une exploitation récemment inexploitée, qu'un délai de non-utilisation des bâtiments doit être laissé pour tout repreneur d'activités.</p>
176	M MARQUIS Maire	<p>M. MARQUIS, maire de Menomblet demande la création d'un emplacement réservé sur une partie de la parcelle A 1338 pour création d'une aire de jeu. La commission d'enquête demande à la CCPLC de se prononcer sur cette demande.</p>	<p>Les Communes ayant été au centre des décisions d'intégration d'emplacements réservés, la CCPLC ajoutera la demande de Menomblet dans le document final du PLUi-H.</p>

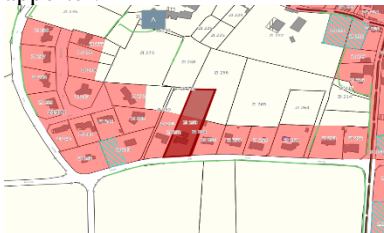
**COMMUNE DE MOULLERON SAINT GERMAIN**



N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
3	Mme TRICOIRE	Consultation du dossier. Sans objet, n'appelle pas de réponse	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
4	M.JOUSSEAUME	Consultation du dossier. Sans objet, n'appelle pas de réponse	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
38	M. Mme MALLEVAUD	<p>M. Mme MALLEVAUD, se sont présentés à la permanence de Mouilleron St Germain, pour exposer leur projet de changement de destination d'une grange. Le bâtiment parcelle ZL144 semble correspondre aux critères définis par la CC PLC reste le doute sur l'écopaturage s'il est considéré comme une activité agricole. Quel est l'avis de la CCPLC?</p> 	<p>M. et Mme MALLEVAUD ont attiré notre attention sur un bâtiment afin qu'il puisse changer de destination. Le travail de repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (élus de l'ancien mandat et de l'actuel). L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives suivantes : le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant plus d'usage agricole actuel ou à venir. Ce bâtiment n'est pas situé en zone urbaine d'un bourg ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination. Il ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction). La reconversion du</p>



			<p>bâtiment ne doit pas conduire à créer de potentiels conflits d'usage (exemple : être à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation). Enfin, le changement de destination du bâtiment doit éviter la nécessité d'étendre des réseaux. Au regard de la contribution de M. et Mme MALLEVAUD, nous allons étudier leur demande. Si le bâtiment concerné respecte les critères précités, nous pourrions le pastiller comme pouvant changer de destination. A noter que tout projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construire soumis à avis favorable de la CDPENAF. Il est cependant admis, pour un bâtiment à proximité d'une exploitation récemment inexploitée, qu'un délai de non-utilisation des bâtiments doit être laissé pour tout reprenneur d'activités.</p>
40	M. Mme MALLEVAUD	Identique N°38	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
42	M. Mme MALLEVAUD	Identique N°38	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
50	Mme AUVY Marie-Lise	<p>L'indivision AUVY, propriétaire d'un terrain de 1.5 ha cadastré ZC 11 à Mouilleron Saint Germain dispose d'une promesse d'achat sur le terrain de 400 000 € par un promoteur pour le terrain aujourd'hui "constructible" en 1AU et U qui serait classé en zone Np et couvert par une zone humide pour la moitié donc inconstructible. La contributrice s'inquiète fortement de ce projet et parle de préjudice considérable. La commission demande à la collectivité d'exposer sa position sur cette requête et d'argumenter son choix s'il devait être maintenu.</p> 	<p>Mme AUVY a attiré notre attention sur le repérage des zones humides et des zones naturelles protégées. Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi-H, la CCPLC a décidé de repérer et de protéger l'intégralité des zones humides inventoriées sur le territoire et validées par la Commission Locale de l'Eau (CLE). Au cours de l'années 2018, un travail de compilation des données cartographiques des zones humides a été réalisé auprès des structures animatrices des 3 SAGE couvrant le territoire intercommunal : Vendée, Lay et Sèvre Nantaise. Les données ainsi compilées ont été intégrées aux règlements graphique et écrit sous forme d'une prescription protégeant les zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Suite à ces études et aux mises à jour à venir, une zone humide a été répertoriée sur la parcelle de Mme AUVY. Les zones humides font partie des secteurs qui ont permis de délimiter les zones Np (voir la section 3.4. "Avis de la CA85 – Sur l'activité agricole – Concernant les zones N et Np"). Pour rappel, le zonage Np regroupe les secteurs à protéger en raison de leur forte valeur environnementale et paysagère. Il n'est donc plus possible de classer la parcelle ZC 111 comme zone constructible, dans le respect du contexte réglementaire précité (zones humides et Np).</p>

62	Mme SOULARD	<p>Mme SOULARD s'interroge sur la limite entre zones A et U sur son terrain (ZH 8). Elle constate un "décrochement" avec les parcelles voisines.</p> <p>La commission d'enquête souhaite connaître la position de la collectivité sur ce constat.</p> 	<p>Mme SOULARD a attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les enveloppes urbaines ont été définies en réalisant un périmètre autour des constructions existantes (maisons, bâtiments artisanaux...). Une zone d'environ 20 mètres à l'arrière de la maison a aussi été conservée en zone urbaine, permettant ainsi la construction d'annexes ou d'extension sans limitations sur leurs tailles. Le reste de la parcelle n'a pas été retenu dans l'enveloppe urbaine et a été classé en zone agricole. Cette réglementation empêche la création de nouveau logement mais permet l'extension des logements existants ou la création d'annexes. Le règlement arrêté par délibération n° C053/2023 du Conseil communautaire le 16 mars 2023 autorisait pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Les annexes étaient autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être situées à moins de 40m de l'habitation existante, exceptées les piscines dont la surface n'était pas réglementée et qui devaient se situer à moins de 20m de l'habitation principale. Ces seuils font l'objet d'une modification suite aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et respecteront désormais la Charte Vendéenne de gestion économe de l'espace, les extensions seront limitées à 30% de l'emprise au sol de l'existant, sans pouvoir dépasser 30m<sup>2</sup> et toutes les annexes devront être construites à moins de 20m de l'habitation existante.</p>
124	M Mme THOMAS	<p>M et Mme Gérard et Claudine THOMAS déposent une contribution (en 4 points argumentés) pour regretter un PLUiH trop restrictif en matière de terrains constructibles sur</p>	<p>M. et Mme THOMAS ont attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement</p>

		<p>l'ancienne commune de St-Germain L'aiguiller, regrettant par exemple que certaines parcelles (porteuses de maisons d'habitation) voient une partie de leur zone constructible passée en A, ou encore que des parcelles, qu'ils qualifient de "dents creuses", restent classées en A (bien qu'en friche). Leur propos rejoint celui d'autres déposants pour ce qui concerne cette commune de St-Germain.</p> <p>La commission d'enquête demande à la CCPLC de prendre connaissance des remarques de M et Mme THOMAS, afin de leur préciser la suite qu'elle compte y apporter.</p> 	<p><i>urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles, d'autant plus que les droits en extensions urbaines des communes ont été limités (et ont nécessité d'analyser le positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc.). De plus, les enveloppes urbaines ont été définies en réalisant un périmètre autour des constructions existantes (maisons, bâtiments artisanaux...). Une zone d'environ 20 mètres à l'arrière de la maison a aussi été conservée en zone urbaine, permettant ainsi la construction d'annexes ou d'extension sans limitations sur leurs tailles. Le reste de la parcelle n'a pas été retenu dans l'enveloppe urbaine et a été classé en zone agricole. Cette réglementation empêche la création de nouveau logement mais permet l'extension des logements existants ou la création d'annexes. Le règlement arrêté par délibération n° C053/2023 du Conseil communautaire le 16 mars 2023 autorisait pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Les annexes étaient autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être situées à moins de 40m de l'habitation existante, exceptées les piscines dont la surface n'était pas réglementée et qui devaient se situer à moins de 20m de l'habitation principale. Ces seuils font l'objet d'une modification suite aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et respecteront désormais la Charte Vendéenne de gestion économe de l'espace, les extensions seront limitées à 30% de l'emprise au sol de l'existant, sans pouvoir dépasser 30m<sup>2</sup> et toutes les annexes devront être construites à moins de 20m de l'habitation existante.</i></p>
131	Mme BERNARD	Mme BERNARD Annie est venue se renseigner sur le plan de zonage de la commune de MSG	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
132	M. BETARD	M. BETARD Jean-Pierre demande le pastillage des granges situées	<i>M. BETARD a attiré notre attention sur le pastillage de bâtiments afin qu'ils puissent changer de</i>

		<p>parcelles ZI 229 et 231 sur Saint Germain. Il semble d'après la ville de MSG que le pastillage de la maison juste à côté (voir plan joint) soit une erreur manifeste de report et que c'est bien les deux granges ci-dessus qui auraient dû être pastillées. La commission demande que la CCPLC vérifie ce point et procède à la rectification si nécessaire.</p> 	<p><i>destination. S'agissant d'une erreur matérielle, une rectification sera réalisée pour le dossier d'approbation.</i></p>
133	Mme BETARD	<p>Mme BETARD Chantal demande le classement de son terrain ZI 248 en zone U, car il est entouré de constructions et enclavé. La commission d'enquête demande à la CCPLC de se prononcer sur cette requête.</p> 	<p><i>Mme BETARD a attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles, d'autant plus que les droits en extensions urbaines des communes ont été limités (et ont nécessité d'analyser le positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc.). Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>
134	M Mme COTTREAU	<p>Sont passés en permanence à Mouilleron Saint Germain, pour prise de renseignements. Ils devraient ultérieurement déposer une observation sur le RD.</p>	<p>Cette annotation n'appelle pas de réponse.</p>
135	Mme VENEAU	<p>Est venue se renseigner sur le dossier et ne déposera pas de contribution</p>	<p>Cette annotation n'appelle pas de réponse</p>
136	M Mme THOMAS	<p>M et Mme Gérard et Claudine Thomas sont venus se renseigner sur une parcelle leur appartenant à Mouilleron-Saint-Germain ; ils déposeront ultérieurement une observation sur le registre dématérialisé.</p>	<p>Cette annotation n'appelle pas de réponse</p>

137	M Mme AUGERON	Sont venus se renseigner sur les zonages A et déposeront ultérieurement sur le RD.	Cette annotation n'appelle pas de réponse
145	M BATTEUR	Question sur l'ancienne commune de SAINT GERMAIN L'AIGUILLER, son terrain ZH286, était soumis au règlement du lotissement, le soleil levant 1. Sur cette parcelle, une zone non constructible de 5 mètres était notée sur le plan de masse, côté Chemin des Brosses. Avec le nouveau plan intercommunal, cette zone existera t'elle toujours ? Si non, sera t'il possible de faire une extension à ma maison de ce côté-ci ? Quelle est la réponse de la CCPLC?	<i>M BATTEUR a attiré notre attention sur les règles d'urbanisme et le règlement du lotissement. Tant que la commune n'était pas couverte par un PLU, le Règlement National d'Urbanisme s'appliquait, de même que le règlement du lotissement, même si ce dernier avait plus de 10 ans. A l'approbation du PLUi-H, si le règlement du lotissement a plus de 10 ans, seul le PLUi-H s'appliquera. La zone non constructible présente sur le règlement du lotissement ne s'appliquera plus, une extension sera donc possible à cet emplacement.</i>
146	M MAURIN	M. et Mme Maurin Jean et Hélène 9 Maunic MOUILLERON ST GERMAIN ont déposé une contribution au sujet de bâtiments situés sur leur propriété. Ils souhaiteraient en effet que les bâtiments situés sur les parcelles 1, 37 et 38 au lieu dit Maunic en Saint Germain l'Aiguiller soit classés en Bâtiments susceptibles de changer de destination (étoile rouge dans votre légende), et que celui située sur la parcelle 38 soit requalifié en bâti dur et non bâti léger. Quelle est la réponse de la CCPLC sur ces questions qui reviennent régulièrement?	<i>M. MAURIN a attiré notre attention sur un bâtiment afin qu'il puisse changer de destination. Le travail de repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (élus de l'ancien mandat et de l'actuel). L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives suivantes : le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant plus d'usage agricole actuel ou à venir. Ce bâtiment n'est pas situé en zone urbaine d'un bourg ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination. Il ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction). La reconversion du bâtiment ne doit pas conduire à créer de potentiels conflits d'usage (exemple : être à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation). Enfin, le changement de destination du bâtiment doit éviter la nécessité d'étendre des réseaux. Au regard de la contribution de M. MAURIN, nous allons étudier sa demande. Si le bâtiment concerné respecte les critères précités, nous pourrions le pastiller comme pouvant changer de destination. A noter que tout projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construire soumis à avis favorable de la CDPENAF. Il est cependant admis, pour un bâtiment à proximité d'une exploitation récemment inexploitée, qu'un délai de non-utilisation des bâtiments doit être laissé pour tout repreneur d'activités.</i>

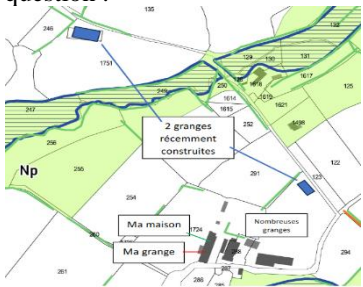
			Concernant la requalification du bâti léger en d�ur, les démarches sont à réaliser auprès du service du cadastre et non de la Communauté de communes.
147		M. et Mme Maurin Jean ont déposé cette contribution pour signaler qu'un petit bâtiment (ancien poulailler) situé sur leur propriété, parcelle 72 au lieu-dit Maunic en Saint Germain l'Aiguiller, ne figure pas sur la carte du Plan local d'urbanisme. Cela est-il normal ou pas? Quelle est la réponse de la CCPLC?	Le document graphique du PLUi-H a été élaboré sur des fonds de carte du service du cadastre, mis à jour régulièrement par ledit service. Il n'est pas rare que des bâtiments ou constructions n'apparaissent pas sur les bases cadastrales, en raison de leur ancienneté, de la non-régularisation de certains bâtiments, de la non-déclaration d'un bâtiment aux services fonciers des impôts, etc.
187	M CLAIRAND	M. Jacques CLAIRAND demande le pastillage de sa grange (parcelle ZA 139) Quelle est la réponse de la CCPLC?	M. CLAIRAND a attiré notre attention sur un bâtiment afin qu'il puisse changer de destination. Le travail de repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (�lus de l'ancien mandat et de l'actuel). L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles d�s affectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives suivantes : le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant plus d'usage agricole actuel ou à venir. Ce bâtiment n'est pas situé en zone urbaine d'un bourg ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination. Il ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction). La reconversion du bâtiment ne doit pas conduire à créer de potentiels conflits d'usage (exemple : �tre à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation). Enfin, le changement de destination du bâtiment doit éviter la nécessité d'étendre des réseaux. Au regard de la contribution de M. CLAIRAND, nous allons étudier sa demande. Si le bâtiment concerné respecte les critères précités, nous pourrions le pastiller comme pouvant changer de destination. A noter que tout projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construire soumis à avis favorable de la CDPENAF. Il est cependant admis, pour un bâtiment à proximité d'une exploitation récemment inexploitée, qu'un délai de non-utilisation des bâtiments doit être laissé pour tout repreneur d'activités.
188	Mme MAURIN	Mme MAURIN est simplement venue vérifier que ses contributions ont bien été prises en compte par la CE	Cette annotation n'appelle pas de réponse



COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE VOUST

N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
27	M.BEAUSSANT	<p>Monsieur BEAUSSANT reconnaît que les axes du PLUiH sont bons. Cependant quelques compléments et corrections intéressant plusieurs thématiques lui paraissent nécessaires.</p> <p>- Patrimoine</p> <p>Souhait de voir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le château de la Bodinatière mentionné « bâti remarquable » au titre notamment des éléments tels que la tour Louis XIII et les 2 pavillons Henri IV</li> <li>• les bornes d'entrée des avenues et les 2 piliers de pierre de taille mentionnés comme « élément de petit patrimoine »</li> <li>• le patrimoine religieux identifié comme « élément de petit patrimoine » pour une valorisation et un entretien favorisés, au profit d'un environnement architectural et urbain de qualité, comme souhaité par la ComCom (cf carte et liste jointes)</li> </ul> <p>- Environnement et paysage</p> <p>. Souhait de voir apparaître les zones humides et les zones boisées suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'étang de la Bodinatière (1 ha) et la douve au sud de la maison pour matérialiser la continuité hydraulique entre le bois, le ruisseau Le Territon et la Vendée - (cf plan joint)</li> <li>• L'étang de La Tartardière (1 ha) – (cf plan joint).</li> </ul> <p>. Souhait d'identifier un cyprès chauve (en limite de parcelle 979) comme arbre remarquable.</p> <p>. Projets industriels et commerciaux à maîtriser pour un impact le plus limité possible sur l'environnement et préserver le bocage qui est une force du pays de La Châtaigneraie. A ce titre, M. BEAUSSANT recommande un contrôle des dispositions constructives (hauteur, densité, intervisibilité, pollution lumineuse) dans les STECAL.</p> <p>- Zonage</p> <p>Souhait de nouvelles zones boisées à classer en N (à titre de zone naturelle forestière protégée), au lieu de A au projet de PLUiH (cf plan).</p>	<p>&gt; <u>Concernant le patrimoine</u></p> <p><i>La CCPLC ajoutera, pour le dossier d'approbation du PLUi-H, la propriété du château de la Bodinatière comme site bâti remarquable dans son intégralité (englobant, la demeure principale, les dépendances, le parc et les jardins attenants, ainsi que les éléments de petit patrimoine (piliers d'entrée par exemple). Le cyprès mentionné sur la parcelle 979 pourra aussi être repéré en tant qu'arbre remarquable. Par ailleurs, l'étang et les boisements sont intégrés au zone Np, qui identifie précisément les éléments à forte valeur paysagère et environnementale constituant le support de la trame verte et bleue. Ceci est donc déjà prévu au sein du dossier de PLUi-H.</i></p> <p>&gt; <u>Concernant le patrimoine religieux</u></p> <p><i>Le plan de repérage du petit patrimoine religieux pourra être complété, suivant les informations de localisation transmises par la commune. Cependant, la CCPLC n'identifiera pas l'église comme patrimoine bâti, car les règles afférentes à ce type de patrimoine au sein du règlement du PLUi-H ne sont pas adaptées pour ce type d'édifice. Cette identification du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme ne constitue pas un repérage exhaustif du patrimoine remarquable existant, mais a pour objectif d'édicter des règles de protection et d'entretien d'un patrimoine domestique pouvant être menacé. L'église, étant propriété communale, ne nécessite pas ce type de protection au titre du PLUi-H.</i></p> <p>&gt; <u>Concernant le site d'intérêt de l'ancienne voie de chemin de fer</u></p> <p><i>Les haies sont déjà protégées, un repérage au titre de linéaire remarquable ne serait pas adapté dans ce contexte. Si un repérage de haies complémentaires est jugé nécessaire par la commune, il pourra être complété sur le tracé de l'ancienne voie ferrée.</i></p> <p>&gt; <u>Concernant les règles d'implantation des équipements et installations ou STECAL en zone A et N</u></p> <p><i>Ces règles sont déjà bien précisées dans le cadre du règlement écrit. Les STECAL correspondent à des projets dûment justifiés dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale du projet de PLUi-H. Par ailleurs, il faut noter que certains STECAL ont été revus à la baisse en termes de superficie et d'autres ont été supprimés, conformément aux demandes des Personnes Publiques Associées (cf. section 3.2.6 "STECAL" et section 3.4. "Avis de la CA85 – Sur les STECAL"), dans un souci de limitation de l'impact sur les terres agricoles, naturelles et forestières.</i></p> <p>&gt; <u>Concernant le déploiement des énergies renouvelables et les inconvénients de l'éolien</u></p>

		<p>- Eolien et ENR : M BEAUSSANT reconnaît que les EnR sont incontournables, avec des règles strictes à mettre en œuvre, sauf pour l'éolien industriel, considérant que cette énergie ne doit pas être retenue dans la Com-com. La commission d'enquête demande à la CCPLC de se prononcer sur l'ensemble des questionnements de cette contribution.</p>	<p><i>Le PLUi-H, dans son élaboration, a été articulé avec les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial. Dès lors, il intègre par le biais de son règlement écrit et graphique, ainsi que par le biais d'une OAP thématique dédiée "OAP thématique TVB_Climat_Energie", les enjeux déterminés dans ce PCAET. Concrètement, il permet notamment le développement solaire de la manière suivante :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>L'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de type panneaux solaires est autorisée sur l'ensemble des constructions, tous usages confondus, ainsi que sur les zones de stationnement, sauf exception (contraintes techniques, de sécurité ...) et sous réserve de leur bonne intégration paysagère et du respect du contexte patrimonial.</i></li> <li>- <i>Les friches* agricoles industrielles, commerciales et artisanales peuvent également être le support pour l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable, soit en toiture, soit sur la dalle existante (si la construction a été démolie), de façon à rester sur une emprise artificialisée.</i></li> </ul> <p><i>* Friche : tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas de réemploi sans un aménagement u des travaux préalables.</i></p> <p><i>En zone A ou N, ces installations sont soumises à la réalisation d'un STECAL et à l'accord de la CDPENAF.</i></p> <p><i>De plus, sur les installations de dispositifs d'énergie renouvelable, l'OAP mentionne de "Privilégier l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de grande ampleur (parcs photovoltaïques notamment) sur des espaces ayant perdu leur caractère naturel ou agricole, en privilégiant particulièrement les anciens sites d'extraction miniers présents sur le territoire, dans le but de ne pas consommer inutilement de foncier agricole ou naturel. Même si son développement a été encadré par le biais de secteurs dédiés (STECAL), l'éolien devra respecter des exigences d'intégration paysagère stricte".</i></p> <p><i>Enfin, le PLUi-H prévoit des STECAL dédiés pour permettre et encadrer le développement de l'éolien, dans le respect des positions définies au sein de la CCPLC par délibération et dans ses documents cadre, tel que le PCAET.</i></p> <p><i>La méthanisation et la géothermie sont des énergies qui peuvent être développées sur le territoire, sous réserve de respecter les législations relatives au développement et à l'implantation de ce type d'énergie renouvelable.</i></p>
31	M. Mme PIERSON	<p>La commission prend note de la contribution de M et Mme PIERSON, contribution qui conforte pleinement celle exprimée par M BEAUSSANT (contribution 27). En revanche, la sollicitation spécifique relative à l'entretien du</p>	<p>Cette annotation n'appelle pas de réponse</p>



		Logis de la Chesnelière (inscrit MH) ne rentre pas dans les prérogatives de la commission d'enquête ; M et Mme PIERSON pourront faire part de cette requête auprès de la collectivité locale concernée.	
45	M.BEAUSSANT Luc	M. Luc BEAUSSANT est venu pour consulter le dossier le 30 août et a déposé une contribution sur le registre dématérialisé (cf contribution N°27).	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
46	M THIBAUD Patrick et M ROUSSELOT Éric	M. THIBAULT Éric et ROUSSELOT Patrick se sont présentés pour se renseigner sur le dossier et déposeront une contribution ultérieurement sur le registre dématérialisé. Cette contribution n'appelle pas de réponse de la CCPLC.	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
91	M. RUSHWORTH Samuel	<p>M. RUSHWORTH, Samuel, demande le classement de sa parcelle B 1724 en zone « NE » autorisant le changement de destination afin d'étendre son activité (vente de vêtements à distance) par la création d'un atelier au sein d'une partie de sa grange. La grange n'est pas nécessaire pour l'agriculture. Il développe son activité pour servir le marché local et augmenter les revenus au sein de la communauté. Aucune modification ne sera apportée à la structure ou à la façade du bâtiment, il s'agit d'aménagements intérieurs. Il n'y aura pas d'accueil de clients ni de boutique.</p> <p>La commission d'enquête demande l'avis de la collectivité sur cette question .</p>  <p>Le plan cadastral illustre la parcelle B 1724 avec ses diverses zones et constructions. On y voit deux granges récemment construites, la maison principale, une grange existante, et plusieurs autres granges. Des parcelles voisines sont également identifiées par leurs numéros (1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750).</p>	<p><i>M. RUSHWORTH a attiré notre attention sur la réalisation d'aménagements intérieurs dans un bâtiment existant accolé et prolongeant sa maison d'habitation. Pouvant considérer ce bâtiment comme une annexe à son habitation, ces aménagements intérieurs ne requièrent pas par principe d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire, <b>ERP, ERT</b>). Néanmoins, si l'extension de son activité (vente de vêtements à distance) intègre le champ des activités économiques (affiliation CMA ou CCI, etc.) et de toutes les déclarations administratives y afférentes, un STECAL NE devra être étudié lors d'une prochaine modification ou révision du PLUi-H.</i></p>
114	M BEAUSSANT	Observation déposée par M Luc Beaussant pour un sujet ENR, pour abonder et confirmer une position déjà prise par la CCPLC. La commission ne relève donc pas de motif à une réponse de la CCPLC, cette dernière étant	Cette annotation n'appelle pas de réponse.


		interpellée par ailleurs par la mairie de Cheffois sur le sujet.	
115	M BEAUSSANT	Cf annotation portée pour la contribution 114 (même sujet)	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
116	M BEAUSSANT	Cf annotation portée pour la contribution 114 (même sujet)	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
178	M. LACAZE	Voir analyse en n° 182	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
180	M Mme LACAZE	<p>M. et Mme LACAZE sont propriétaire d'un ensemble immobilier au coeur de bourg. Ils souhaitent réhabiliter cet immeuble et surtout mettre en valeur les espaces de vergers et jardins attenant à leur demeure. Ils exposent leur projet très orienté vers la sauvegarde du patrimoine végétal et la biodiversité; Ils demandent en conséquence la suppression de l'OAP densification prévue sur leur terrain et demandent le classement de cet espace en zone Np et des protections spécifiques pour les haies, arbres, et bâtiments remarquables. Quelle est la réponse de la CCPLC? Voir également annotation N° 182.</p>  	<p><i>M. et Mme LACAZE ont attiré notre attention sur leur parcelle située dans l'OAP sectorielle "Intensification Urbaine à vocation d'habitat". Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). La Communauté de communes a dû mettre en place des OAP pour imposer une densité minimum au regard du contexte national. Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) visent à définir des intentions pour l'aménagement futur de la commune et servent de cadre au projet urbain. L'OAP densification appliquée au terrain de M. et Mme LACAZE fait suite à un repérage cartographique des parcelles densifiables au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint Hilaire-de-Voust. Pour cette raison, la CCPLC maintiendra l'OAP. Néanmoins, M. et Mme LACAZE étant propriétaires de l'ensemble immobilier, ils sont libres de conserver leurs parcelles pour la réalisation d'espaces de vergers, jardins, etc., et d'assurer une protection au bâtiment remarquable qu'ils possèdent. Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>
181	M LACAZE	<p>M. LACAZE Julien a déposé une longue contribution visant à proposer des ajustements au projet de PLUiH pour protéger et mettre en valeur le centre-bourg de la commune et protéger le petit patrimoine. La commission d'enquête laisse le soin à la CCPLC d'analyser ces propositions et de les prendre éventuellement en compte.</p>	<p><u>&gt; Concernant la "volumétrie existante à conserver"</u>  <i>Il est important de rappeler que le règlement écrit indique dans ses dispositions communes que "les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques et des emprises publiques en veillant à ne pas dénaturer les fronts bâtis existants relevant d'une forme urbaine qualitative (...)". Cette règle permet d'imposer, à l'instruction, que les projets suivent les fronts bâtis existants s'ils sont jugés qualitatifs. De plus, l'article 2 "Règles générales des constructions nouvelles et existantes" des dispositions communes du règlement précise que : "Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture,</i></p>

			<p>leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives. De plus, ils doivent, par leur composition et leur accès, s'adapter à la morphologie du terrain et traduire le parcellaire existant."</p> <p><u>&gt; Concernant le projet de renaturation du parking situé en vis-à-vis du Lion d'Or</u>  Les propositions de réaménagement de cet espace sont intéressantes, mais constituent un cahier des charges pour une mission opérationnelle, qui ne trouve pas sa place dans le cadre d'un PLUi-H. Il faut par ailleurs noter que la CCPLC, dans le cadre des OAP et du règlement écrit a justement porté une attention particulière à la recherche de végétalisation des espaces publics (et notamment des zones de stationnement) en imposant des plantations et aussi des revêtements drainants.  Il n'est pas envisageable de positionner un emplacement réservé sur ce petit parking, puisque l'emplacement réservé est un outil foncier et que la commune est déjà propriétaire de cette parcelle.</p> <p><u>&gt; Concernant la venelle et les façades d'immeuble encadrant la placette</u>  La CCPLC ne les repèrera pas en tant qu'éléments remarquables du patrimoine, car cela ne correspond pas aux typologies de patrimoine protégé retenu par la collectivité et que les règles applicables au patrimoine repéré semblent inadaptées pour ces éléments cités.</p> <p><u>&gt; Concernant le repérage du patrimoine historique</u>  Ce repérage a fait l'objet de travaux avec chaque commune. Il est important de rappeler que le patrimoine inscrit ou classé au registre des monuments historiques ne doit pas être repéré en complément au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, puisqu'il est déjà bien protégé au titre de son inscription ou classement aux monuments historiques.</p> <p><u>&gt; Concernant le petit patrimoine religieux</u>  Il sera possible d'ajouter les éléments manquants, sous réserve d'une identification précise de ces derniers.</p> <p><u>&gt; Concernant la protection des haies</u>  Elle s'entend en termes de protection pour chaque arbre qui la compose. La règle telle qu'écrite dans le règlement du PLUi-H est donc adaptée.</p> <p><u>&gt; Concernant le déploiement des énergies renouvelables et les inconvénients de l'éolien</u>  Le PLUi-H, dans son élaboration, a été articulé avec les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial. Dès lors, il intègre par le biais de son règlement écrit et graphique, ainsi que par le biais d'une OAP thématique dédiée "OAP thématique TVB_Climat_Energie", les enjeux déterminés dans ce PCAET. Concrètement, il permet notamment le développement solaire de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de type panneaux solaires est</li> </ul>
--	--	--	--

			<p>autorisée sur l'ensemble des constructions, tous usages confondus, ainsi que sur les zones de stationnement, sauf exception (contraintes techniques, de sécurité ...) et sous réserve de leur bonne intégration paysagère et du respect du contexte patrimonial.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les friches* agricoles industrielles, commerciales et artisanales peuvent également être le support pour l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable, soit en toiture, soit sur la dalle existante (si la construction a été démolie), de façon à rester sur une emprise artificialisée.</li> </ul> <p>* Friche : tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas de réemploi sans un aménagement u des travaux préalables.</p> <p>En zone A ou N, ces installations sont soumises à la réalisation d'un STECAL et à l'accord de la CDPENAF.</p> <p>De plus, sur les installations de dispositifs d'énergie renouvelable, l'OAP mentionne de "Privilégier l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de grande ampleur (parcs photovoltaïques notamment) sur des espaces ayant perdu leur caractère naturel ou agricole, en privilégiant particulièrement les anciens sites d'extraction miniers présents sur le territoire, dans le but de ne pas consommer inutilement de foncier agricole ou naturel. Même si son développement a été encadré par le biais de secteurs dédiés (STECAL), l'éolien devra respecter des exigences d'intégration paysagère stricte".</p> <p>Enfin, le PLUi-H prévoit des STECAL dédiés pour permettre et encadrer le développement de l'éolien, dans le respect des positions définies au sein de la CCPLC par délibération et dans ses documents cadre, tel que le PCAET.</p> <p>La méthanisation et la géothermie sont des énergies qui peuvent être développées sur le territoire, sous réserve de respecter les législations relatives au développement et à l'implantation de ce type d'énergie renouvelable.</p> <p><u>&gt; Concernant les "autres équipements d'intérêt collectif et services publics"</u></p> <p>Leur hauteur n'est pas règlementée du point de vue quantitatif, mais est conditionnée à l'intégration paysagère du projet, à a cohérence par rapport à la hauteur des constructions voisines et aux impératifs techniques. Ceci permet de s'adapter à chaque projet et surtout de veiller à ce que le projet s'intègre bien dans son environnement, en imposant, si cela s'avère nécessaire, une hauteur adaptée au contexte.</p>
182	M LACAZE	Propositions pour le centre bourg Courrier de 7 pages. Voir également la contribution N° 181	Cette annotation n'appelle pas de réponse
183	M Mme LACAZE	M. et Mme Julien et Hélène Lacaze ont déposé une longue contribution visant notamment à proposer des ajustements de forme	La Communauté de communes a déjà répondu à la demande de M. et Mme LACAZE à la contribution n° 181.

		<p>et de fond sur les documents pour l'amélioration de la protection du bâti, du végétal, et des paysages de la commune de Saint Hilaire de Voust où ils résident.</p> <p>La commission d'enquête laisse le soin à la CCPLC d'analyser ces propositions et d'en tenir compte si elle le juge opportun.</p>	
--	--	--	--

## COMMUNE DE SAINT MAURICE DES NOUES

N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
47	M Mme RIPAUD Bruno et Béatrice	<p>M et Mme RIPAUD, potentiels acquéreurs de la parcelle 1604 à St-Maurice des Noues, et ayant signé un compromis de vente (cf contribution 49 des potentiels vendeurs), s'inquiètent du zonage AU du fond de leur parcelle, dans le cadre d'une OAP.</p> <p>Ils sollicitent le maintien du zonage U.</p> <p>La commission demande à la collectivité d'exposer sa position sur cette requête en argumentant son choix s'il devait être maintenu.</p> <p>Contribution liée à la N°49</p> 	<p><i>Afin de prendre en considération le compromis de vente signé, la CCPLC retirera la zone en extension prévue sur la parcelle A 1604. En contrepartie, cette surface retirée sera intégrée en totalité au Nord (en majorité) et à l'Est (en minorité) de la surface AU positionnée par la Commune (soit en majorité sur la parcelle ZK 6 et en minorité sur la parcelle ZK 4). La partie de parcelle A 1604 prévue initialement en extension sera reclassée en A (avec la possibilité de construire des annexes ou extensions à la maison d'habitation située sur la partie en U de la parcelle A 1604 dans le respect du règlement écrit du PLUi-H prochainement approuvé).</i></p>
48	M CHAIGNEAU Olivier	<p>M. CHAIGNEAU est venu se renseigner sur le dossier (zone N / A) et déposera une contribution sur le registre dématérialisé ultérieurement.</p>	<p>Cette annotation n'appelle pas de réponse.</p>
49	M Mme BRONDY Dominique	<p>M et Mme Brondy, propriétaires de la parcelle 1604 à St-Maurice des Noues, et ayant signé un compromis de vente (cf contribution 47 des potentiels acheteurs), s'inquiètent du zonage AU du fond de leur parcelle, dans le cadre d'une OAP.</p> <p>Ils sollicitent le maintien du zonage U.</p> <p>La commission demande à la collectivité d'exposer sa position sur cette requête en argumentant son choix s'il devait être maintenu.</p> <p>Contribution liée à la N°47</p>	<p><i>La CCPLC a répondu à cette demande dans sa réponse à la contribution n° 47.</i></p>
151	M BATY	<p>M. Baty Mickael exploitant agricole sur la commune fait remarquer des inexactitudes sur les plans concernant les haies et souhaite connaître la différence entre la zone N et la zone Np</p>	<p><i>La CCPLC a répondu à ces thématiques dans la section 3.4. "Avis de la Chambre d'Agriculture - Sur l'activité agricole".</i></p>

		Il joint 6 documents cartographiques ou photos. Quelle est la réponse de la CCPLC?	
157	Mme SCHNEPFF	<p>Mme SCHNEPFF Claudine a déposé une observation car elle constate sur la carte du PLUIH, commune de St Maurice des Noues (secteur Sud) que le logis de Fief Mignoux (XVIIIème) n'est pas répertorié comme « Sites bâtis remarquables protégés ».</p> <p>Ce logis (cad. ZM 89) est inscrit au titre de son architecture (inscription par arrêté du 16 décembre 1996) et pour son histoire.</p> <p>La commission d'enquête laisse le soin à la CCPLC de vérifier et rectifier ce point si elle le juge opportun.</p>	<p><i>Concernant le repérage du patrimoine historique, ce dernier a fait l'objet de travaux avec chaque commune. Il est important de rappeler que le patrimoine inscrit ou classé au registre des monuments historiques ne doit pas être repéré en complément au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, puisqu'il est déjà bien protégé au titre de son inscription ou classement aux monuments historiques.</i></p>
162	M PLATTEAU	<p>M. PLATTEAU demande dans le cadre du développement des activités au Logis de La Bréjolière, que le bâtiment de la parcelle 114 soit classé en "Bâtiment susceptible de changer de destination" (étoile rouge de la légende).</p> <p>Quelle est la réponse de la CCPLC sur cette demande qui rejoint beaucoup d'autres?</p>	<p><i>M. PLATTEAU a attiré notre attention sur un bâtiment afin qu'il puisse changer de destination. Le travail de repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (élus de l'ancien mandat et de l'actuel). L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives suivantes : le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant plus d'usage agricole actuel ou à venir. Ce bâtiment n'est pas situé en zone urbaine d'un bourg ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination. Il ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction). La reconversion du bâtiment ne doit pas conduire à créer de potentiels conflits d'usage (exemple : être à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation). Enfin, le changement de destination du bâtiment doit éviter la nécessité d'étendre des réseaux. Au regard de la contribution de M. PLATTEAU, nous allons étudier sa demande. Si le bâtiment concerné respecte les critères précités, nous pourrions le pastiller comme pouvant changer de destination. A noter que tout projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construire soumis à avis favorable de la CDPENAF. Il est cependant admis, pour un bâtiment à proximité d'une exploitation récemment inexploitée, qu'un délai de non-utilisation des bâtiments doit être laissé pour tout repreneur d'activités.</i></p>

164	M PLATTEAU	<p>M. PLATTEAU Fabien précise qu'il y a des inexactitudes sur le référencement des haies. Dans le secteur proche, parfois la haie est indiquée alors qu'elle n'existe pas et parfois c'est l'inverse, elle existe mais n'est pas référencée sur le plan. Une remise en conformité du plan par rapport à l'existant serait utile.</p> <p>Quelle est la réponse de la CCPLC sur cette demande qui rejoint beaucoup d'autres?</p>	<p><i>M. PLATTEAU a attiré notre attention sur le repérage des haies à protéger. Le travail de repérage des haies a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (élus de l'ancien mandat et de l'actuel). Toutes les haies sont repérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur repérage se base sur le référentiel bocager des Pays de la Loire (2021), complété de visites de terrain et d'analyses sur vues aériennes. Les plans de zonage, faisant apparaître les prescriptions (et notamment les haies) ont fait l'objet de sessions de validation au sein de chaque commune. Les communes ont parfois souhaité ajouter des linéaires ou au contraire en retirer qui n'existaient plus. Pour le dossier d'approbation du PLUi-H, la CCPLC actualisera ce repérage des haies, selon les éventuels retours des communes, services ou administrés et en tenant compte des informations transmises par la Chambre d'Agriculture dans son mail du 17 octobre 2023.</i></p>
165	M PLATTEAU	<p>M. PLATTEAU Fabien précise que dans le centre bourg de Saint-Maurice-des-Noues zone U, la cabine du maréchal-Ferrant, le calvaire et le puits en pierre des Plochères (devant la mairie) ne sont pas répertoriés comme « Elément de petit patrimoine », alors qu'ils devraient l'être.</p> <p>Quelle est la réponse de la CCPLC?</p>	<p><i>La CCPLC propose d'ajouter le repérage de ces éléments au titre de petit patrimoine à protéger, sous réserve de l'identification précise de ces derniers.</i></p>





169	M GIRARD	M GIRARD d'Antigny souhaite sur St Maurice des Noues la matérialisation d'une mare comme zone humide sur la parcelle ZA34. Quelle est la réponse de la CCPLC?	Concernant l'identification de mares, la CCPLC rappelle que le PLUi-H ne prévoit pas de règles spécifiques de protection ou d'entretien en lien avec ces éléments. Ce type de prescriptions ne relèvent pas de règles d'urbanisme. Ils ne sont donc pas identifiés au sein du PLUi-H. De plus, les seules mares protégées dans le cadre du PLUi-H, sont celles relevées dans le cadre des inventaires zones humides validés par la CLE (Commission Locale de l'Eau).
-----	----------	---	--

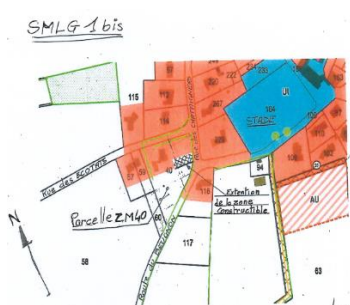
**COMMUNE DE SAINT MAURICE LE GIRARD**


N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
25	M et Mme LEVECQUE	<p>M et Mme LEVECQUE ont constaté la modification du zonage de leur parcelle ZM40 dans le projet de PLUiH soumis à enquête.</p> <p>De constructible, il ne l'est plus que partiellement pour seulement un tiers de sa superficie. Ils joignent à leur demande un courrier avec plan motivant leur demande d'un retour à une constructibilité totale.</p> <p>La commission demande à la collectivité de se prononcer sur cette demande à examiner conjointement avec les contributions 118 et 154.</p>	<p>M. et Mme LEVECQUE ont attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les enveloppes urbaines ont été définies en réalisant un périmètre autour des constructions existantes (maisons, bâtiments artisanaux...). Une zone d'environ 20 mètres à l'arrière de la maison a aussi été conservée en zone urbaine, permettant ainsi la construction d'annexes ou d'extension sans limitations sur leurs tailles. Le reste de la parcelle n'a pas été retenu dans l'enveloppe urbaine et a été classé en zone agricole. Cette réglementation empêche la création de nouveau logement mais permet l'extension des logements existants ou la création d'annexes. Le règlement arrêté par délibération n° C053/2023 du Conseil communautaire le 16 mars 2023 autorisait pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Les annexes étaient autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être situées à moins de 40m de l'habitation existante, exceptées les piscines dont la surface n'était pas réglementée et qui devaient se situer à moins de 20m de l'habitation principale. Ces seuils font l'objet d'une modification suite aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et respecteront désormais la Charte Vendéenne de gestion économe de l'espace, les extensions seront limitées à 30% de l'emprise au sol de l'existant, sans pouvoir dépasser 30m<sup>2</sup> et toutes les annexes devront être construites à moins de 20m de l'habitation existante. Cependant, la partie de parcelle non construite mais classée en zone urbaine reste</p>

			<i>constructible et pourra être divisée afin d'y construire une maison. Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i>
41 et 43	M et Mme GIRAUD	M. et Mme GIRAUD ont adressé un courrier motivé au Maire de St Maurice le Girard en vue de partager leur parcelle de 3000m <sup>2</sup> en deux afin de pouvoir construire des habitations. Leur demande est motivée par un courrier en annexe de la contribution 43. Quelle est la position de la CC PLC sur cette demande?	<i>M. et Mme GIRAUD ont déposé une contribution qui semble concerner une parcelle située dans un village (la contribution ne précise pas la localisation du terrain évoqué - absence de numéro de parcelle, de nom de commune, etc.). Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Pour être considéré comme un village densifiable, les villages devaient regrouper des critères obligatoires (présence d'environ 15 logements minimum et présence de dents creuses) et ne pas regrouper les critères éliminatoires : ne pas être situés dans une zone à risque, ne pas compter la présence d'un bâtiment à usage agricole en activité risquant d'impacter la constructibilité du village et ne pas être en présence d'une sensibilité environnementale importante. Certains villages n'ont donc pas été retenus comme densifiables et ont été classés en zone agricole. Dans le respect du contexte réglementaire précité, de sa déclinaison approuvée par les élus et sans information précise sur la localisation, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i>
53	Mme GIRAUD Linda	Mme GIRAUD Linda est venue échanger avec la commission à propos de sa demande déjà formulée en contributions n° 41 et 43	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
102	M. PACTEAU	M. PACTEAU JEAN, maire de ST MAURICE LE GIRARD, au nom de son conseil municipal a déposé un courrier le 18.09.23 avec les pièces complémentaires justifiant leur demande sur la suppression de dents creuses et sur le secteur en OAP densification n°1 de la Billière. Ces demandes argumentées remettent en cause tout le travail fait en amont sur le projet de PLUiH sur la commune. La commission d'enquête souhaite connaître le point de vue de la CCPLC sur cette situation et veut connaître la suite qui sera donnée à ces demandes importantes de la commune.	<i>En complément de la réponse apportée sur cette thématique dans la section 3.10.2. "Cheffois - Sur la délimitation de certaines dents creuses".</i>  <i>Pour toutes ces raisons, et parce qu'une modification des dents creuses après l'arrêt remettrait en cause l'équilibre général du projet, la CCPLC ne pourra donner une suite favorable à la demande de la commune.</i>  <i>Concernant le secteur en OAP "Intensification urbaine" de la Bilière, elle a été repérée comme dent creuse par la commune lors de l'élaboration du PLUi-H. La densité minimale à y appliquer est donc de 10 logements par hectare. La dent creuse repérée mesurant 0.518 ha, elle doit accueillir cinq logements. Les projets qui vont venir prendre place au sein de ce secteur devront donc respecter l'OAP et chaque projet ne doit pas compromettre la réalisation de l'aménagement</i>

			<p>dans sa globalité (accès, nombre de logements ...) pour assurer la compatibilité avec l'OAP. Pour rappel, le dessin de cette OAP a été réalisée en Mairie et validée par la commune avant l'arrêt du PLUi-H. Cette OAP n'entrave pas les projets pouvant venir prendre place sur ce secteur, mais garantit le respect du cadre et des objectifs définis dans l'OAP.</p>
103	M THIBAUT	<p>M. THIBAUT Didier, dont la mère est propriétaire des parcelles AB 189 et 13 et qui souhaite vendre une partie de son terrain d'une surface de 1.000 m<sup>2</sup> d'une surface totale de 2.367 m<sup>2</sup>. Pour ce faire, ils demandent à ce que les parcelles sus-énumérées soient retirées du secteur OAP prédéfini dans le PLUiH. A ce jour, ils ont déposé auprès de l'ADS de Fontenay-le-Comte une demande de certificat d'urbanisme opérationnel.</p> <p>La commission d'enquête souhaite connaître la position de la CCPLC sur cette demande à rapprocher de la contribution n° 102 émanant de la mairie elle-même.</p> 	<p>La Communauté de communes a déjà répondu à cette question à la contribution n° 102.</p>
105	M BALQUET	<p>M. BALQUET Damien, agriculteur et représentant local de la Chambre d'agriculture s'interroge sur l'augmentation des zones naturelles sur la commune de Saint Maurice le Girard. Un PLU a été réalisé sur la commune en 2015 en concertation avec élus et les agriculteurs sur ce type de zonage. Aujourd'hui il constate qu'il y a une augmentation de ces zones naturelles sans explication qui pour eux pourraient être une charge pour l'exploitation et dévaloriser le foncier Il demande en tant qu'agriculteur, propriétaire foncier et président du syndicat agricole de respecter le travail fait sur le PLU et de garder la même carte.</p> <p>La commission d'enquête demande à la CCPLC de vérifier ce point et d'expliquer la méthodologie retenue pour</p>	<p>Pour rappel, le zonage Np (secteur à protéger en raison de leur forte valeur environnementale et paysagère) délimite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les ZNIEFF de type 1</li> <li>• Les sites classés (un site classé sur le territoire : le site du moulin de la Garde)</li> <li>• Les zones à risque d'inondation (zone rouge des PPRi et zones concernées par les inondations par rupture de barrage</li> <li>• Les abords des cours d'eau et les fonds de talwegs (comprenant boisements et zones humides rivulaires)</li> <li>• Les coteaux calcaires, affleurements rocheux et landes ligneuses</li> </ul> <p>Quant au zonage N (zone à dominante naturelle), il délimite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les sites inscrits</li> <li>• Les principaux massifs boisés</li> <li>• Les parcs et coulées vertes en milieux urbains</li> <li>• Tout autre espace à dominante naturelle (friches, prairies...)</li> <li>• Les anciennes voies de chemin de fer (enjeu paysager)</li> </ul>

		<p>élaborer ce zonage N sur le PLUiH</p>	<p><i>Au regard de la particularité des territoires de bocage, qui voient se superposer la trame verte et bleue et les lieux d'exploitation agricole, le choix a été fait de rédiger, exceptionnellement, un règlement pour la zone N qui permette, malgré tout, les extensions des exploitations agricoles existantes (à hauteur de 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et en justifiant que ces dernières ne peuvent pas se développer au sein d'une zone A voisine). Ainsi, seul le secteur Np est strictement limitatif quant au développement des exploitations agricoles en place. C'est pourquoi, un travail fin de détournement a été mené, afin d'éviter, autant que possible, le maintien de bâtiments d'exploitation agricole en Np. Ainsi, le classement en zone N n'a pas pour but de limiter les exploitants agricoles. Il est également important de rappeler que le PLUi-H règlemente les occupations du sol en termes d'urbanisme, mais en aucun cas il ne règlemente les pratiques culturelles ou agricoles.</i></p> <p><i>Pour toutes ces raisons, la CCPLC ne reviendra pas sur ses choix en termes de zonage N ou Np.</i></p>
<p>106</p>	<p>M BALQUET</p>	<p>M. Balquet Damien, agriculteur et représentant de la chambre d'agriculture sur la commune, s'étonne du zonage des haies et demande comment ce classement a été fait, pourquoi autant sur la commune de Saint Maurice le Girard par rapport à d'autres communes voisines. Quels sont les conséquences de ce classement.</p> <p>La commission d'enquête laisse le soin de répondre à ces remarques.(remarque récurrente pour les haies)</p>	<p><i>Toutes les haies sont repérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur repérage se base sur le référentiel bocager des Pays de la Loire (2021), complété de visites de terrain et d'analyses sur vues aériennes. Les plans de zonage, faisant apparaître les prescriptions (et notamment les haies) ont fait l'objet de sessions de validation au sein de chaque commune. Les communes ont parfois souhaité ajouter des linéaires ou au contraire en retirer qui n'existaient plus. Pour le dossier d'approbation du PLUi-H, la CCPLC actualisera ce repérage des haies, selon les éventuels retours des communes, services ou administrés et en tenant compte des informations transmises par la Chambre d'Agriculture dans son mail du 17 octobre 2023.</i></p> <p><i>La règle pour les haies protégées au titre du L151-23 du code de l'urbanisme est présentée au niveau du règlement écrit (dispositions générales) et est la suivante : "Les haies repérées sont protégées. En cas d'arrachage, une haie doit être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences locales de qualité équivalente et une mixité de ces essences équivalentes (Listes d'essences présente dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »). Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% de la superficie détruite peut être obtenue dès lors qu'une justification est apportée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• gain écologique supérieur à la haie initiale</i></li> <li><i>• création d'un accès d'intérêt majeur (desserte d'une parcelle enclavée, équipement public, ...).</i></li> </ul> <p><i>Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, ...). Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un unique accès sous réserve du respect des</i></p>

			<p>autres dispositions réglementaires de la zone ou du secteur correspondant (clôtures...).</p> <p>Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusée en l'absence de justification.</p> <p>Le renouvellement de la végétation est obligatoire si la pérennité de la haie est en jeu. Il devra se faire en utilisant des essences végétales locales et en excluant les essences interdites. (Listes d'essences présente dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »).</p>
107	M PACTEAU	<p>M. PACTEAU, maire de Saint Maurice le Girard a développé ses arguments dans la contribution n°102, qui comporte également les pièces jointes.</p> <p>Cette contribution contrairement à la n°102, n'appelle pas de réponse de la CCPLC.</p>	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
118	M Mme LEVECQUE	<p>Cette annotation est complémentaire de la contribution N°25.</p> <p>M et Mme LEVECQUE souhaitent un alignement de la zone constructible sur la parcelle voisine (57+59) afin de partager le terrain en 2. Voir contribution 154.</p> <p>Quelle est la réponse de la CCPLC?</p>	La CCPLC a répondu à la demande de M. et Mme LEVECQUE dans sa réponse à la contribution n° 25.
154	M Mme LEVECQUE	<p>M. et Mme LEVECQUE proposent une variante visant à réduire leur demande de classement en zone U d'une partie de leur terrain.</p> <p>Quelle est la réponse de la CCPLC à cette proposition? Voir N°118.</p> 	La CCPLC a répondu à la demande de M. et Mme LEVECQUE dans sa réponse à la contribution n° 25.
191	M Mme THIBAUD	<p>Mme et M. THIBAUT Christine et Didier ont déposé une contribution pour demander que l'on respecte les haies et arbres remarquables en ne les détruisant pas dans un contexte difficile de changement climatique. Ils en appellent à la vigilance des exploitants agricoles notamment.</p>	Cette annotation n'appelle pas de réponse.

		Cette contribution ne génère pas de questions de notre part	
<b>COMMUNE DE SAINT PIERRE DU CHEMIN</b>			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
26	M. ROUSSELOT	M. ROUSSELOT Patrice est venu pour consulter le dossier et déposera une contribution ultérieurement sur le registre dématérialisé	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
35	M. Louis ROCHER	M. ROCHER Louis s'est présenté pour se renseigner sur le dossier (haies et points de captage des eaux d'irrigation) et déposera ultérieurement sur le registre dématérialisé	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
36	M. FERRET et M. JIRARD	A traiter suite PB	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
37	M. POIRIER Jérôme	M. Jérôme POIRIER est venu pour consulter le dossier pour se renseigner (au sujet modalités relatives à l'assainissement privé, et aux possibilités d'aménagement touristiques en zone N). Il déposera une contribution ultérieurement sur le registre dématérialisé.	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
52	Mme AUBRY et M. ROUTHIAU	<p>Mme AUBRY et m. ROUTHIAU son frère sont venus demander le classement de leur terrain cadastré B1428 et B 654 à Saint Pierre du Chemin en zone U (demeuré en zone A). La commission demande à la collectivité de se prononcer sur cette demande.</p> 	<p><i>Mme AUBRY et M. ROUTHIAU ont attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles, d'autant plus que les droits en extensions urbaines des communes ont été limités (et ont nécessité d'analyser le positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc.). Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>
32	M. ROCHER	M. Philippe ROCHER est venu pour consulter le dossier et déposera une contribution	Cette annotation n'appelle pas de réponse.

		ultérieurement sur le registre dématérialisé	
33	M. THIBAUT	M. THIBAUT Eric s'est présenté pour consulter le dossier et déposera une contribution ultérieurement sur le registre dématérialisé.	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
34	M. ROUSSELOT	M. Patrice ROUSSELOT est venu pour consulter le dossier et déposera une contribution ultérieurement sur le registre dématérialisé	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
104	M Mme ROCHER	<p>M. et Mme ROCHER Philippe, demandent la possibilité d'un changement de destination au lieu-dit la Maison Neuve de St Pierre du Chemin (parcelle B 1518) car il n'y a plus d'activités agricoles à proximité. Quelle est la réponse de la CCPLC?</p>	<p><i>M. et Mme ROCHER ont attiré notre attention sur un bâtiment afin qu'il puisse changer de destination. Le travail de repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (élus de l'ancien mandat et de l'actuel). L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives suivantes : le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant plus d'usage agricole actuel ou à venir. Ce bâtiment n'est pas situé en zone urbaine d'un bourg ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination. Il ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction). La reconversion du bâtiment ne doit pas conduire à créer de potentiels conflits d'usage (exemple : être à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation). Enfin, le changement de destination du bâtiment doit éviter la nécessité d'étendre des réseaux. Au regard de la contribution de M. et Mme ROCHER, nous allons étudier leur demande. Si le bâtiment concerné respecte les critères précités, nous pourrions le pastiller comme pouvant changer de destination. A noter que tout projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construire soumis à avis favorable de la CDPENAF. Il est cependant admis, pour un bâtiment à proximité d'une exploitation récemment inexploitée, qu'un délai de non-utilisation des bâtiments doit être laissé pour tout repreneur d'activités.</i></p>
163	M ROUSSELOT	<p>M. ROUSSELOT Patrice fait deux observations sur la présentation du PLUI-H:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maison au lieu-dit l'andourie parcelle cadastrée n° A 1160 non répertoriée pourquoi ?</li> <li>- étang au lieu-dit la pouparrière parcelle cadastrée</li> </ul>	<p><i>&gt; Concernant la maison au lieu-dit l'Andourie Cette maison n'a pas été repérée en tant que bâti remarquable car elle ne semblait pas réunir les critères suffisants pour justifier de cette protection. En outre, elle n'a pas non plus été repérée en tant que changement de destination au motif qu'elle est déjà classée comme une maison d'habitation. Par ailleurs, cette maison est située à proximité d'une exploitation</i></p>

		<p>n° B 702 non répertoriée pourquoi ?          Quelle est la réponse de la CCPLC?</p>	<p>agricole (critère rédhibitoire pour permettre un étoilage).</p> <p>&gt; <i>Concernant l'identification des étangs</i>          La CCPLC rappelle que le PLUi-H ne prévoit pas de règles spécifiques de protection ou d'entretien en lien avec ces éléments. Ce type de prescriptions ne relèvent pas de règles d'urbanisme. Ils ne sont donc pas identifiés au sein du PLUi-H.</p>
153	M FERRET	<p>M. Ferret Pierre fait remarquer des inexactitudes sur les plans (haies et arbres)          Cette contribution est générale et permet également à la commission d'enquête de rappeler à la CCPLC le défaut des supports plan.</p>	<p>La CCPLC rappelle ici que toutes les haies sont repérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur repérage se base sur le référentiel bocager des Pays de la Loire (2021), complété de visites de terrain et d'analyses sur vues aériennes. Les plans de zonage, faisant apparaître les prescriptions (et notamment les haies) ont fait l'objet de sessions de validation au sein de chaque commune. Les communes ont parfois souhaité ajouter des linéaires ou au contraire en retirer qui n'existaient plus. Pour le dossier d'approbation du PLUi-H, la CCPLC actualisera ce repérage des haies, selon les éventuels retours des communes, services ou administrés et en tenant compte des informations transmises par la Chambre d'Agriculture dans son mail du 17 octobre 2023.</p> <p>Il est important de noter qu'un certain décalage peut parfois être perçu entre le trait de prescription et la base cadastrale, mais ceci est inévitable dès lors que les actualisations de bases cadastrales génèrent parfois des décalages dans les référentiels.</p>




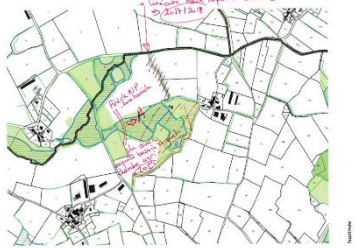
## COMMUNE DE SAINT SULPICE EN PAREDS


N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
192	M VICTOR Jean Claude	<p>M Jean-Claude VICTOR sollicite de passer une partie de la parcelle ZN142 (il joint un plan à sa contribution), située à St-Sulpice en Pareds, d'un zonage A en zonage U, dans l'objectif d'un projet de construction.</p> <p>La commission d'enquête demande à la CCPLC de se prononcer sur cette sollicitation.</p>	<p><i>M. VICTOR a attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les enveloppes urbaines ont été définies en réalisant un périmètre autour des constructions existantes (maisons, bâtiments artisanaux...). Une partie de la parcelle ZN 142 a été classée en zone constructible permettant ainsi la construction d'annexes ou d'extension sans limitations sur leurs tailles. Le reste de la parcelle n'a pas été retenu dans l'enveloppe urbaine et a été classé en zone agricole. Cette réglementation empêche la création de nouveau logement mais permet l'extension des logements existants ou la création d'annexes. Le règlement arrêté par délibération n° C053/2023 du Conseil communautaire le 16 mars 2023 autorisait pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup>, la construction d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Les annexes étaient autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être situées à moins de 40m de l'habitation existante, exceptées les piscines dont la surface n'était pas réglementée et qui devaient se situer à moins de 20m de l'habitation principale. Ces seuils font l'objet d'une modification suite aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et respecteront désormais la Charte Vendéenne de gestion économe de l'espace, les extensions seront limitées à 30% de l'emprise au sol de l'existant, sans pouvoir dépasser 30m<sup>2</sup> et toutes les annexes devront être construites à moins de 20m de l'habitation existante.</i></p>

## COMMUNE DE TERVAL LA TARDIERE


N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
----	--------	------------	----------------------

<p>28</p>	<p>ANONYME, mais la pièce jointe est signée!</p>	<p>Les propriétaires des parcelles 95, 96, 891 et 929 section B sises sur la commune de TERVAL (La Tardière Nord-Ouest), exposent le souhait de voir leurs terrains classés en zone d'extension U avec une OAP en lieu et place du secteur retenu dans le PLUiH, les rendant ainsi constructibles alors qu'ils sont prévus demeurer en zone A , ce qui est d'ailleurs leur situation actuelle au PLU. Les arguments développés à l'appui de cette demande sont "entendables" mais sont construits pour étayer positivement la demande par les auteurs (proximité du bourg, accessibilité aux voiries, etc...) La commission demande à la collectivité de se prononcer sur cette demande constituant une alternative "plausible" à son projet et d'argumenter sa position.</p> 	<p><i>La présente contribution attire notre attention sur l'emplacement de la future zone AU de La Tardière, située principalement sur la parcelle B 2006. Cette localisation a fait l'objet d'un travail approfondi de repérage des lieux pouvant accueillir la future zone AU, par la commune. Suite à ce repérage, une concertation a été menée par cette dernière auprès du propriétaire et de l'exploitant de ladite parcelle. Il est ici rappelé qu'un accès au terrain est préservé par du foncier communal situé au niveau du lotissement contigu. Pour toutes ces raisons, cette zone AU a été définie par la commune comme la plus pertinente. En outre, la CCPLC souligne que dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, elle a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, il a été nécessaire d'analyser le positionnement des extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc. Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>
-----------	--	--	---

<p>161</p>	<p>M ALEXANDRE</p>	<p>M. ALEXANDRE propose des ajustements de détail sur le document graphique en PJ de sa contribution. La commission d'enquête laisse le soin à la CCPLC d'intégrer ou pas ces remarques.</p> 	<p><u>&gt;Concernant le repérage des zones humides</u> Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi-H, la Communauté de communes a décidé de repérer et de protéger l'intégralité des zones humides inventoriées sur le territoire et validées par la Commission Locale de l'Eau (CLE). Au cours de l'années 2018, un travail de compilation des données cartographiques des zones humides a été réalisé auprès des structures animatrices des 3 SAGE couvrant le territoire intercommunal : Vendée, Lay et Sèvre Nantaise. Les données ainsi compilées ont été intégrées aux règlements graphique et écrit sous forme d'une prescription protégeant les zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, après consultation des structures concernées, suite à l'arrêt du PLUi-H, il apparaît que des mises à jour ont été réalisées sur les zones humides inventoriées depuis la date de collecte des données. Par conséquent, les prescriptions figurant au règlement graphique du projet de PLUi-H présentent des différences avec la dernière version des zones humides validées par la CLE. Ces différences concernent exclusivement le périmètre du SAGE Vendée, pour lequel la CLE a procédé à une validation des zones humides aux dates du 30 janvier 2014 et du 16 décembre 2019. Cette deuxième séance s'est donc tenue à une date ultérieure à la date de collecte des données de zones humides intégrées au projet de PLUi-H. Afin de garantir la protection la plus complète des zones humides du Pays de La Châtaigneraie, la CCPLC actualisera, dans le dossier d'approbation du PLUi-H, les prescriptions relatives aux zones humides de son règlement graphique. Les modifications concerneront principalement les communes de Cezais et Marillet. Quelques surfaces précédemment classées en zones humides à l'ouest de La Châtaigneraie ont depuis été déclassées. Elles seront donc retirées du règlement graphique. En revanche, la CCPLC ne procédera pas à la suppression de certaines prescriptions relatives aux zones humides, si ces dernières sont validées par la CLE, afin de garantir une protection intégrale et juste des couches de zones humides validées par la CLE.</p> <p><u>&gt;Concernant le linéaire de haies a supprimé :</u> La CCPLC propose de revoir le plan de repérage des haies protégées pour retirer celles qui n'existent plus, dans la limite des informations fournies par les pétitionnaires.</p>
<p>195</p>	<p>M BETARD</p>	<p>M. BETARD Christophe est venu se renseigner pour ses terrains classés en zone U au PLU comme au projet de PLUiH, il envisage</p>	<p>Cette annotation n'appelle pas de réponse.</p>

		de déposer peut-être une contribution pour un terrain	
196	Mme SOULARD Francine	Mme SOULARD est venue se renseigner sur ses terrains et n'envisage pas de déposer une contribution	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
194	M RUBINEAU Michel	<p>M RUBINEAU dépose une contribution relative à la parcelle D828 à La Tardière. Il sollicite la préservation de constructibilité de cette parcelle, aujourd'hui zonée constructible (comme le reste du hameau, cf plan joint), et non son classement en A comme envisagé au PLUiH (cf 2ème plan joint). Quelle est la réponse de la CCPLC à cette demande?</p> 	<p><i>M RUBINEAU a attiré notre attention sur le déclassement de sa parcelle de U en A. Etant située en dehors de l'aire urbaine, la parcelle de M. RUBINEAU a été automatiquement classée en zone agricole. En effet, dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>

COMMUNE DE TERVAL LA CHAPELLE AUX LYS			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
Aucune contribution relative à cette commune			
COMMUNE DE TERVAL BREUIL BARRET			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
193	M. ARNAUD James	<p>A déposé une contribution pour le compte de l'indivision Arnaud, sollicitant des changements ou des maintiens de zonage vers U, pour des parcelles leur appartenant à Breuil-Barret : parcelles B1400, 1401 et 305 (aujourd'hui zonées constructibles et positionnées N au PLUiH), parcelles B309, 310 et 311 (aujourd'hui zonées constructibles pour les 2 premières, et toutes les 3 positionnées A au PLUiH), mais aussi pour les parcelles B1480, 1483, 1484 et 2149 (aujourd'hui zonées non constructibles et positionnées A au PLUiH). M Arnaud liste ensuite quelques arguments dans sa note (parcelles déjà en zone urbanisée, existence de dessertes et réseaux divers). Quelle est la réponse de la CCPLC aux demandes ne réponse à M Arnaud.?</p>	<p><i>M. ARNAUD a attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Concernant les parcelles B 305, B 309, B 310, B 311, B 1400 et B 1401, B 1483, B 1484, B 1488 et B 2149, qui ne supportent pas de constructions, elles n'ont pu être intégrées à l'enveloppe urbaine. En effet, les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû d'ailleurs engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). De plus les droits en extensions urbaines des communes ont été limités et ont nécessité d'analyser le positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc. En outre, les parcelles B 305, B 311, B 1400 et B 1401 sont situées en zone naturelle protégée (Np) et spécifiquement pour la B 311 en zone humide. Il est rappelé ici que ce zonage regroupe les secteurs à protéger en raison d'une forte valeur environnementale et paysagère. Les zones Np sont celles où les enjeux environnementaux sont les plus forts et dont l'objectif est la préservation des principaux réservoirs de biodiversité ainsi que la préservation de la qualité de la ressource en eau. Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>
COMMUNE DE THOUARSAIS BOUILDROUX			
N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC

7	M. RINGEAUD	Doublon avec la contribution N°12	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
8	Mrs SOUCHET Gilles et Bernard	<p>Mrs. SOUCHET Gilles et Bernard sont propriétaires de parcelles cadastrées ZH 194 et 195 à Mouilleron St Germain, ils demandent à ce que les parcelles couvertes au PLUiH par une OAP en soient sorties et remis en zone U simple, ce qui leur permettrait de vendre les terrains de manière individualisée. La surface en zone U serait identique à celle prévue en OAP. La commission demande à la collectivité de se prononcer sur cette demande.</p> 	<p><i>Mrs. SOUCHET ont attiré notre attention sur les parcelles situées dans l'OAP sectorielle "Extension Urbaine à vocation d'habitat". La Communauté de communes a dû mettre en place une OAP pour imposer une densité minimum au regard du contexte national. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Pour pouvoir respecter cet objectif, il n'était pas possible de classer la totalité de la parcelle en constructible. Cependant, l'OAP n'interdit pas le détachement et la vente des parcelles indépendamment les unes des autres, tant que le nombre minimal de trois logements à réaliser sur les trois parcelles concernées est respecté. De même, les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles, d'autant plus que les droits en extensions urbaines des communes ont été limités (et ont nécessité d'analyser le positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc.). Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>
9	M. GRIS Dominique	<p>Passage en permanence et déposera ultérieurement pour un changement de destination pour une grange située parcelle ZH80. Cette observation n'appelle pas de questionnement de la CCPLC</p>	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
10	M. GRIS Francis	<p>Passage en permanence et déposera ultérieurement pour un changement de destination pour une grange située parcelle ZH38 Cette observation n'appelle pas de questionnement de la CCPLC</p>	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
11	M. Mme PARADIS et M. NAUD	Passage en permanence et déposera sa contribution	Cette annotation n'appelle pas de réponse.

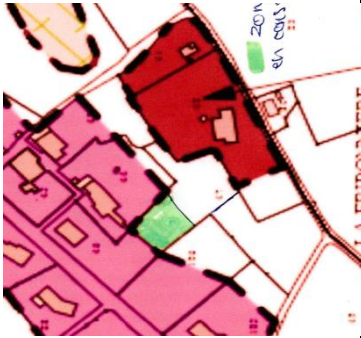
		ultérieurement. Sans objet, n'appelle pas de réponse	
12	M. RINGEAUD	<p>M. RINGEAUD demande la révision du projet de classement de sa parcelle en zone A pour la passer partiellement sur 900m<sup>2</sup> en zonage U. Il développe des arguments de proximité de la zone U de présence de réseaux et de la réalisation d'un projet qualitatif sur le plan architectural et environnemental (création d'un boisement). Voir plans en note interne La commission demande à la collectivité de se prononcer sur cette demande.</p>  	<p><i>M. RINGEAUD a attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles, d'autant plus que les droits en extensions urbaines des communes ont été limités (et ont nécessité d'analyser le positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc.). Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>
13	M. PARADIS Gilbert	<p>Ils demandent la mise à jour du plan des haies sur les parcelles ZC 20 et 69 , la haie n'existe pas. La commission demande à la collectivité de se prononcer sur cette demande récurrente.</p>	<p><i>La CCPLC propose de revoir le plan de repérage des haies protégées pour retirer celles qui n'existent plus, dans la limite des informations fournies par les pétitionnaires.</i></p>
14	M. JAMIN Roland	<p>M. et Mme JAMIN demandent un "pastillage" de leur deux granges situées respectivement à <b>Cheffois</b>, La Petite Etaudière (WA 1435) et au Moulin Migne (B 1934) au motif de la cessation de l'activité agricole et de la qualité architecturale des bâtiments. La commission demande à la collectivité de se prononcer sur cette demande récurrente.</p>	<p><i>M. et Mme JAMIN ont attiré notre attention sur un bâtiment afin qu'il puisse changer de destination. Le travail de repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination a fait l'objet de plusieurs séances de travail et d'actualisation des communes membres (élus de l'ancien mandat et de l'actuel). L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives</i></p>

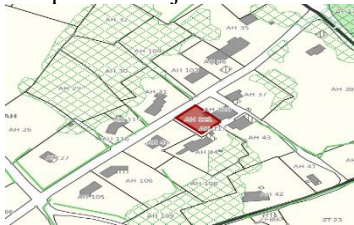

			<p><i>suivantes : le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant plus d'usage agricole actuel ou à venir. Ce bâtiment n'est pas situé en zone urbaine d'un bourg ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination. Il ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction). La reconversion du bâtiment ne doit pas conduire à créer de potentiels conflits d'usage (exemple : être à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation). Enfin, le changement de destination du bâtiment doit éviter la nécessité d'étendre des réseaux. Au regard de la contribution de M. et Mme JAMIN, nous allons étudier leur demande. Si le bâtiment concerné respecte les critères précités, nous pourrons le pastiller comme pouvant changer de destination. A noter que tout projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construire soumis à avis favorable de la CDPENAF. Il est cependant admis, pour un bâtiment à proximité d'une exploitation récemment inexploitée, qu'un délai de non-utilisation des bâtiments doit être laissé pour tout repreneur d'activités.</i></p>
15	M. RAMBAUD Eric	<p>Le déposant se déclare satisfait des objectifs du PADD mais considère que des éventuels projets éoliens seraient de nature à détériorer l'environnement et les paysages du Pays de La Châtaigneraie. Il adresse à la collectivité un réquisitoire contre l'éolien en général. La commission laisse le soin à la collectivité d'apprécier ce point de vue exprimé à titre personnel</p>	<p><i>Le Parc des Boules situé à Loge Fougereuse ayant été avancé dans ses démarches d'autorisation (enquête publique menée du 10.11.2021 au 10.12.2021 et avis favorable mais partagé du Conseil communautaire par délibération de décembre 2021 – 19 pour/14 contre/2 blancs), un STECAL (doublé d'une OAP pour cadrer les voies d'accès, la localisation précise des éoliennes, etc.) a été intégré au projet de PLUi-H.</i></p> <p><i>Par voie de conséquence, il a été possible de restreindre le développement de l'éolien sur le reste du territoire, grâce à la planification du secteur favorable précité.</i></p> <p><i>La CCPLC respecte ainsi un engagement local de limiter le recours à l'éolien. Cet engagement a notamment pour enjeu de préserver ou construire les qualités paysagères, écologiques et patrimoniales du territoire, en particulier pour protéger la trame verte et bleue, l'ensemble des boisements, les cours d'eau et zones humides, etc.</i></p> <p><i>Cet engagement, bien que l'État invite à développer les énergies renouvelables et à combler dans ce domaine le retard du territoire national, permet en outre de respecter :</i></p>



		<p>- L'avis réservé en avril 2021 du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement (SMFSVD) sur le projet du SRADDET, avec notamment la mention suivante : « en matière environnementale, il aurait été pertinent de prévoir un schéma de limitation du développement éolien sur lequel les territoires puissent s'appuyer » ;</p> <p>- L'objectif 6D du DOO du SCoT, mentionnant que la production énergétique d'origine renouvelable doit être respectueuse de la qualité paysagère du territoire, et par conséquent n'est pas souhaitable à 500 mètres des habitations, sur les corridors de la trame verte et bleue, etc. ;</p> <p>- Les objectifs de production d'énergie renouvelable affichés dans le PCAET, approuvé le 21 septembre 2023 par délibération n° C186/2023 et qui s'impose au PLUi-H en matière d'articulation des deux documents, fondés sur l'objectif d'un seul parc de 5 éoliennes à horizon 2050 ;</p> <p>- Le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ qui entend défendre le développement d'une trame étoilée en prévoyant de « favoriser la réduction de la pollution lumineuse (réduction des nuisances visuelles, amélioration des continuités écologiques notamment pour les chiroptères, réduction de la consommation d'énergie, développement du tourisme « astronomie ») » (p.8) ;</li> <li>○ qui encourage de « préserver le foncier agricole et naturel » en s'engageant à « modérer la consommation foncière » (p.17) ;</li> <li>○ qui prévoit d'« accompagner le développement des énergies renouvelables et être acteur dans l'encadrement de leur implantation, afin de veiller à leur intégration paysagère, particulièrement pour l'éolien » (p.18) ;</li> </ul> <p>- Le projet de territoire 2020-2026 présenté et approuvé en Conseil communautaire le 3 février 2022, qui affiche notamment une volonté de lutter contre l'artificialisation des sols et de valoriser l'offre du territoire autour des étoiles.</p> <p>En outre, la CCPLC, comme abordé ci-dessus à la section 3.10.2. « Sur la place de l'énergie [...] » et dans l'OAP thématique « climat, air et énergie », a prévu des dispositions permettant le développement général d'énergies</p>
--	--	--

			<i>renouvelables, pour s'engager dans cette dynamique.</i>
18	M PARADIS et NAUD	La commission demande à la collectivité de mettre à jour le document livret 2 "état initial de l'environnement" page 15 après avoir vérifié l'exactitude de l'information donnée par les déposants concernant l'absence de rivière l'Arkenson sur la ferme des Moineries.	<i>La CCPLC propose de revoir la formulation au sein du livret 2 "état initial de l'environnement".</i>
56	M. CHAIGNEAU	<p>Serge CHAIGNEAU, est propriétaire des parcelles cadastrales suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* AH 44, classée au PLU de septembre 2012 en partie NHC et partie en A selon les déterminations de l'époque</li> <li>* AH117, classée en NHC</li> <li>* AH 108, classée en A</li> <li>* AH 121, classée en NHC.</li> </ul> <p>Cette parcelle de 614m2 a été acquise en novembre 2021 pour la somme de 11000€ . Ce prix correspond au terrain constructible dans les conditions définies par le règlement du PLU de septembre 2012. Non constructible, classé en N ou A il n'aurait valu que quelques centaines d'euros.</p> <p>A l'examen du projet de PLUIH, il apparait que cette parcelle AH121 serait classée en N, zone naturelle. Pour lui, en 2023 ce classement est incompréhensible et absurde alors que cette parcelle et sa voisine AH 120 sont complètement enclavées dans l'urbanisation découlant justement du PLU de 2012.</p> <p>le devenir de la parcelle AH121 et des 11000€ qu'elle lui a coûtée. Au vu des éléments ci-dessus, il lui paraîtrait donc judicieux et juridiquement défendable d'en conserver le caractère constructible.</p> <p>A défaut de parvenir à une situation équitable et juste sur cette parcelle, il souhaiterait que la partie nord-ouest de la parcelle AH108 actuellement classée en A devienne constructible.</p> <p>La commission d'enquête souhaite connaître la position de</p>	<p><i>M. CHAIGNEAU a attiré notre attention sur les villages densifiables. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Pour être considéré comme un village densifiable, les villages devaient regrouper des critères obligatoires (présence d'environ 15 logements minimum et présence de dents creuses) et ne pas regrouper les critères éliminatoires : ne pas être situés dans une zone à risque, ne pas compter la présence d'un bâtiment à usage agricole en activité risquant d'impacter la constructibilité du village et ne pas être en présence d'une sensibilité environnementale importante. Certains villages n'ont donc pas été retenus comme densifiables et ont été classés en zone agricole. Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>

		<p>la collectivité sur cette demande.</p> 	
--	--	---	--

101	M.CHAIGNEAU	<p>Cette contribution reprend les termes de la N° 56 à la différence que le terrain de M CHAIGNEAU est prévu être classé en zone A et non pas N Il appartient à la CCPLC d'apporter réponse en tenant compte de cet ajustement.</p> 	<p><i>La CCPLC a répondu à la demande de M. CHAIGNEAU dans sa réponse à la contribution n° 56.</i></p>
108	M BLANDINEAU	<p>M Michel Blandineau propriétaire de la parcelle AH43, et acquéreur en 2021 de la parcelle AH120 (division cadastrale de AH45) zonées NhC dans l'actuel PLU de Thouarsais-Bouildroux ("zone où la construction neuve est autorisée"), déplore de voir ces parcelles classées A au projet de PLUiH. La commission d'enquête demande à la CCPLC de se prononcer sur les motivations et arguments qui ont conduit à ce changement de classification de Nhc vers A (zonage)</p> 	<p><i>M BLANDINEAU a attiré notre attention sur les villages densifiables. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Pour être considéré comme un village densifiable, les villages devaient regrouper des critères obligatoires (présence d'environ 15 logements minimum et présence de dents creuses) et ne pas regrouper les critères éliminatoires : ne pas être situés dans une zone à risque, ne pas compter la présence d'un bâtiment à usage agricole en activité risquant d'impacter la constructibilité du village et ne pas être en présence d'une sensibilité environnementale importante. Certains villages n'ont donc pas été retenus comme densifiables et ont été classés en zone agricole. Dans le respect du contexte règlementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>
112	M PARADIS et M NAUD	<p>Cette contribution fait doublon avec les N° 11 et 18 et n'engendrera pas de nouvelles questions à la CCPLC</p>	<p>Cette annotation n'appelle pas de réponse.</p>
144	M CHAIGNEAU	<p>M Serge CHAIGNEAU, fait une observation relative au règlement graphique, regrettant que le projet de PLUiH fasse seulement mention de quelques haies et chemins creux, quand le potentiel réel serait supérieur. Il formule la même remarque pour de nombreux étangs présents dans le secteur de la Claudière (trop représentés sur les cartes), et pose la question des retenues d'eau pour l'agriculture qui</p>	<p><i>&gt; Concernant le repérage des haies Toutes les haies sont repérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur repérage se base sur le référentiel bocager des Pays de la Loire (2021), complété de visites de terrain et d'analyses sur vues aériennes. Les plans de zonage, faisant apparaître les prescriptions (et notamment les haies) ont fait l'objet de sessions de validation au sein de chaque commune. Les communes ont parfois souhaité ajouter des linéaires ou au contraire en retirer qui n'existaient plus. Pour le dossier d'approbation du PLUi-H, la CCPLC</i></p>

		<p>n'apparaîtraient pas dans ce même règlement graphique. La commission interpelle la CCPLC pour réponse à ces observations portant essentiellement sur le règlement graphique.</p>	<p><i>actualisera ce repérage des haies, selon les éventuels retours des communes, services ou administrés et en tenant compte des informations transmises par la Chambre d'Agriculture dans son mail du 17 octobre 2023. Le travail sur les chemins creux a également été mené auprès de chaque commune. SI des éléments s'avèrent manquants, la CCPLC est prête à les ajouter, dans la limite des informations exploitables fournies par les pétitionnaires.</i></p> <p><i>&gt; Concernant l'identification de plusieurs étangs ou retenues d'eau pour l'agriculture La CCPLC rappelle que le PLUi-H ne prévoit pas de règles spécifiques de protection ou d'entretien en lien avec ces éléments. Ce type de prescriptions ne relèvent pas de règles d'urbanisme. Ils ne sont donc pas identifiés au sein du PLUi-H.</i></p>
--	--	---	--

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

### CONTRIBUTIONS WEB ET REGISTRES NON AFFECTEES A UNE COMMUNE

N°	Auteur	Annotation	Réponse de la CC PLC
2	Anonyme	La commission d'enquête remercie ce contributeur anonyme pour ces encouragements chaleureux Cette observation n'appelle pas de questionnement de la CCPLC	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
77	M. PLATTEAU	M. PLATTEAU Fabien se déclare opposé à l'éolien sur le Pays de La Châtaigneraie à titre personnel. Cette contribution n'appelle pas de commentaire ni de questionnement de la part de la commission d'enquête	Cette annotation n'appelle pas de réponse.
110	Anonyme	Ce contributeur fait quelques remarques et recommandations d'ordre général. La commission d'enquête laisse le soin à la CCPLC d'apprécier ces remarques, cela ne génère pas de questions de notre part	Cette annotation n'appelle pas de réponse
120	Anonyme	Le contributeur expose un point de vue personnel sur la consommation ENAF. La commission d'enquête laisse le soin à la CCPLC d'analyser ces remarques générales.	<i>La présente contribution attire notre attention sur le repérage des haies à protéger. Toutes les haies sont repérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur repérage se base sur le référentiel bocager des Pays de la Loire (2021), complété de visites de terrain et d'analyses sur vues aériennes. Les plans de zonage, faisant apparaître les prescriptions (et notamment les haies) ont fait l'objet de sessions de validation au sein de chaque commune. Les communes ont parfois souhaité ajouter des linéaires ou au contraire en retirer qui n'existaient</i>

			<p><i>plus. Pour le dossier d'approbation du PLUi-H, la CCPLC actualisera ce repérage des haies, selon les éventuels retours des communes, services ou administrés et en tenant compte des informations transmises par la Chambre d'Agriculture dans son mail du 17 octobre 2023.</i></p> <p><i>Imposer un minimum de linéaire de haies pour redonner au territoire le statut de bocage pourrait être envisagé mais serait difficile à imposer du point de vue règlementaire. La CCPLC a souhaité procéder au repérage d'un important maillage de haies, pour assurer sa protection et compléter cela par une OAP "TVB-Climat-Energie" qui consacre une partie entière sur les haies comme élément constitutif de la trame verte et bleue (avec une valeur pédagogique pour magnifier le rôle de la haie et ses fonctionnalités).</i></p>
121	Anonyme	<p>Le contributeur expose un point de vue personnel sur la consommation ENAF. La commission d'enquête laisse le soin à la CCPLC d'analyser ces remarques générales. Même contributeur que 122.</p>	<p><i>La présente contribution attire notre attention sur les hameaux et le bâti isolé. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Pour être considéré comme un village densifiable, les villages devaient regrouper des critères obligatoires (présence d'environ 15 logements minimum et présence de dents creuses) et ne pas regrouper les critères éliminatoires : ne pas être situés dans une zone à risque, ne pas compter la présence d'un bâtiment à usage agricole en activité risquant d'impacter la constructibilité du village et ne pas être en présence d'une sensibilité environnementale importante. Certains hameaux n'ont donc pas été retenus comme des villages et ont été classés en zone agricole.</i></p>
122	Anonyme	<p>Le contributeur expose un point de vue personnel sur la consommation ENAF. La commission d'enquête laisse le soin à la CCPLC d'analyser ces remarques générales.</p>	<p>Cette annotation n'appelle pas de réponse</p>
152	Mme de CASTELLAN BEAUSSANT	<p>Mme Simone de Castellan-Beaussant poste une observation portant pour l'essentiel sur le règlement graphique. Elle fait part du fait que certains éléments de patrimoine historique ne sont pas cartographiés, sollicitant également une révision de zonage (pour conformité avec le Service régional de l'archéologie, cf sa note jointe). Sur les ENR (éolien), au titre de la préservation du bocage et de la qualité paysagère, Mme de Castellan-Beaussant souhaite voir imposée une distance</p>	<p><u>≥ Concernant le repérage du patrimoine historique</u>  <i>Ce dernier a fait l'objet de travaux avec chaque commune. Il est important de rappeler que le patrimoine inscrit ou classé au registre des monuments historiques ne doit pas être repéré en complément au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, puisqu'il est déjà bien protégé au titre de son inscription ou classement aux monuments historiques.</i></p> <p><u>≥ Concernant l'archéologie préventive</u>  <i>Les éléments informatifs et cartographiques sont annexés au dossier de PLUi-H au niveau de la chemise 7. Ces éléments n'ont pas à apparaître au niveau du plan de zonage du PLUi-H, mais seront</i></p>

		<p>minimale de 1000 mètres autour de tout éolien. Quelle est la réponse de la CCPLC?</p>	<p><i>analysés au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.</i></p> <p><u>&gt; Concernant les règles d'implantation des équipements et installations ou STECAL en zone A et N</u></p> <p><i>Elles sont déjà bien précisées dans le cadre du règlement écrit. Les STECAL correspondent à des projets dûment justifiés dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale du projet de PLUi-H. Par ailleurs, il faut noter que certains STECAL ont été revus à la baisse en termes de superficie et d'autres ont été supprimés, conformément aux demandes des Personnes Publiques Associées, dans un souci de limitation de l'impact sur les terres agricoles, naturelles et forestières.</i></p> <p><u>&gt; Concernant le déploiement des énergies renouvelables et les inconvénients de l'éolien</u></p> <p><i>Le PLUi-H, dans son élaboration, a été articulé avec les objectifs du PCAET. Dès lors, il intègre par le biais de son règlement écrit et graphique, ainsi que par le biais d'une OAP thématique dédiée "OAP thématique TVB_Climat_Energie", les enjeux déterminés dans ce PCAET. Concrètement, il permet notamment le développement solaire de la manière suivante :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>L'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de type panneaux solaires est autorisée sur l'ensemble des constructions, tous usages confondus, ainsi que sur les zones de stationnement, sauf exception (contraintes techniques, de sécurité ...) et sous réserve de leur bonne intégration paysagère et du respect du contexte patrimonial.</i></li> <li>- <i>Les friches* agricoles industrielles, commerciales et artisanales peuvent également être le support pour l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable, soit en toiture, soit sur la dalle existante (si la construction a été démolie), de façon à rester sur une emprise artificialisée.</i></li> </ul> <p><i>* Friche : tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas de réemploi sans un aménagement u des travaux préalables.</i></p> <p><i>En zone A ou N, ces installations sont soumises à la réalisation d'un STECAL et à l'accord de la CDPENAF.</i></p> <p><i>De plus, sur les installations de dispositifs d'énergie renouvelable, l'OAP mentionne de "Privilégier l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de grande ampleur (parcs photovoltaïques notamment) sur des espaces ayant perdu leur</i></p>
--	--	--	--

			<p><i>caractère naturel ou agricole, en privilégiant particulièrement les anciens sites d'extraction miniers présents sur le territoire, dans le but de ne pas consommer inutilement de foncier agricole ou naturel. Même si son développement a été encadré par le biais de secteurs dédiés (STECAL), l'éolien devra respecter des exigences d'intégration paysagère stricte".</i></p> <p><i>Enfin, le PLUi-H prévoit des STECAL dédiés pour permettre et encadrer le développement de l'éolien, dans le respect des positions définies au sein de la CCPLC par délibération et dans ses documents cadre, tel que le PCAET. Il est ici rappelé que seul le Parc des Boules situé à Loge Fougereuse ayant été avancé dans ses démarches d'autorisation (enquête publique menée du 10.11.2021 au 10.12.2021 et avis favorable mais partagé du Conseil communautaire par délibération de décembre 2021 – 19 pour/14 contre/2 blancs), un STECAL (doublé d'une OAP pour cadrer les voies d'accès, la localisation précise des éoliennes, etc.) a été intégré au projet de PLUi-H. Par voie de conséquence, il a été possible de restreindre le développement de l'éolien sur le reste du territoire, grâce à la planification du secteur favorable précité.</i></p> <p><i>La CCPLC respecte ainsi un engagement local de limiter le recours à l'éolien. Cet engagement a notamment pour enjeu de préserver ou construire les qualités paysagères, écologiques et patrimoniales du territoire, en particulier pour protéger la trame verte et bleue, l'ensemble des boisements, les cours d'eau et zones humides, etc.</i></p> <p><i>Cet engagement, bien que l'État invite à développer les énergies renouvelables et à combler dans ce domaine le retard du territoire national, permet en outre de respecter :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- L'avis réservé en avril 2021 du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement (SMFSVD) sur le projet du SRADDET, avec notamment la mention suivante : « en matière environnementale, il aurait été pertinent de prévoir un schéma de limitation du développement éolien sur lequel les territoires puissent s'appuyer » ;</i></li> <li><i>- L'objectif 6D du DOO du SCoT, mentionnant que la production énergétique d'origine renouvelable doit être respectueuse de la qualité paysagère du territoire, et par conséquent n'est pas souhaitable à 500 mètres des habitations, sur les corridors de la trame verte et bleue, etc. ;</i></li> <li><i>- Les objectifs de production d'énergie renouvelable affichés dans le PCAET, approuvé le 21 septembre 2023 par délibération n° C186/2023 et qui s'impose au PLUi-H en matière d'articulation des deux</i></li> </ul>
--	--	--	---



			<p>documents, fondés sur l'objectif d'un seul parc de 5 éoliennes à horizon 2050 ;</p> <p>- Le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ qui entend défendre le développement d'une trame étoilée en prévoyant de « favoriser la réduction de la pollution lumineuse (réduction des nuisances visuelles, amélioration des continuités écologiques notamment pour les chiroptères, réduction de la consommation d'énergie, développement du tourisme « astronomie ») » (p.8) ;</li> <li>○ qui encourage de « préserver le foncier agricole et naturel » en s'engageant à « modérer la consommation foncière » (p.17) ;</li> <li>○ qui prévoit d'« accompagner le développement des énergies renouvelables et être acteur dans l'encadrement de leur implantation, afin de veiller à leur intégration paysagère, particulièrement pour l'éolien » (p.18) ;</li> </ul> <p>- Le projet de territoire 2020-2026 présenté et approuvé en Conseil communautaire le 3 février 2022, qui affiche notamment une volonté de lutter contre l'artificialisation des sols et de valoriser l'offre du territoire autour des étoiles.</p> <p>En outre, la CCPLC, comme abordé ci-dessus à la section 3.10.2. « Sur la place de l'énergie [...] » et dans l'OAP thématique « climat, air et énergie », a prévu des dispositions permettant le développement général d'énergies renouvelables, pour s'engager dans cette dynamique. La méthanisation et la géothermie sont d'ailleurs des énergies qui peuvent être développées sur le territoire, sous réserve de respecter les législations relatives au développement et à l'implantation de ce type d'énergie renouvelable.</p>
159	<p>FEDERATION VENDEE TEMPÊTES</p>	<p>La Fédération Vendée Tempêtes, dans un courrier, note que les objectifs du PADD et les orientations rejoignent un des axes centraux de l'objet statutaire de la Fédération Vendée Tempêtes et des associations qui la composent -, à savoir la protection et la défense de la qualité du cadre de vie des habitants contre les projets d'implantation d'aérogénérateurs.</p> <p>Le Pays de La Châtaigneraie veut donc rendre son territoire attractif par la mise en valeur de ses atouts (économie, tourisme vert, activité agricole, patrimoine</p>	<p>≥ <u>Concernant l'histoire, la morphogénèse du bâti et le patrimoine, non intégrés au sommaire</u> Il s'agit d'une erreur qui sera rectifiée lors de l'approbation. Les différentes formes d'urbanisation ont d'ailleurs été présentées dans la partie C.5. "Formes urbaines".</p> <p>≥ <u>Concernant les zones humides</u> La Communauté de communes a apporté des précisions dans la section 3.4. "Avis de la CA85 - Sur l'activité agricole – Concernant les zones humides".</p> <p>≥ <u>Concernant les pollutions sonores et lumineuses</u> La Communauté de communes a apporté des précisions dans sa réponse aux services de l'Etat, section 3.2.9. "Remarques techniques – Concernant les nuisances (sonores, olfactives, etc.)".</p>

	<p>urbain, architectural, environnemental et paysager). Pour elle, il est regrettable que celui-ci, avec l'histoire, et la morphogenèse du bâti, soit relégué à l'extrême fin du diagnostic du livret 1, sans titre, et sans lien.</p> <p>Dans la même perspective, le diagnostic s'attache avec raison à souligner l'importance du « bocage dense et ouvert », ainsi qu'aux « espaces boisés, arbres isolés, alignements d'arbres, vignes et vergers, haies ».</p> <p>L'association note en revanche que les zones humides ne sont que pré-repérées, et que l'inventaire reste à réaliser</p> <p>Toujours en cohérence, alerte est donnée sur les pollutions sonores et lumineuses .</p> <p>Dans la ligne de l'économie verte et de l'attractivité du territoire, on note p. 66 du livret 3 sur le diagnostic habitat, « un territoire attractif, une forte représentation des logements secondaires dans certaines communes ».</p> <p>Ce PLUiH témoigne de la prise de conscience qu'un territoire ne vit pas sans habitants,</p> <p>Concernant les projets d'éolien du territoire, Il faut noter aussi l'opposition forte à ces deux projets, qui se traduit par des recours en justice et des manifestations de concitoyens, dont de nombreux agriculteurs avec leurs tracteurs, contre les autorisations délivrées par le préfet.</p> <p>Le règlement du PLUiH exprime très clairement l'interdiction des éoliennes dans toutes les zones, U, A et N, hors le STECAL NER autorisant les éoliennes de Loge-Fougereuse. il serait préférable pour le pays de La Châtaigneraie de s'orienter vers d'autres EnR. La légende des cartes doit aussi être modifiée pour ouvrir la possibilité à d'autres EnR que les éoliennes comme le solaire ou la biomasse : « NER : Zones naturelles dédiées à l'implantation d'énergies renouvelables (STECAL)).</p>	<p>≥ <u>Concernant les projets éoliens à Saint-Maurice-des-Noeux</u></p> <p>La CCPLC rappelle les positions de la commune et de la Communauté de communes qui ont fait l'objet de délibérations avec avis défavorables.</p> <p>La stratégie du développement éolien sur le territoire repose sur le seul Parc des Boules situé à Loge Fougereuse, ayant été avancé dans ses démarches d'autorisation (enquête publique menée du 10.11.2021 au 10.12.2021 et avis favorable mais partagé du Conseil communautaire par délibération de décembre 2021 – 19 pour/14 contre/2 blancs). Un STECAL (doublé d'une OAP pour cadrer les voies d'accès, la localisation précise des éoliennes, etc.) a été intégré au projet de PLUi-H.</p> <p>Par voie de conséquence, il a été possible de restreindre le développement de l'éolien sur le reste du territoire, grâce à la planification du secteur favorable précité.</p> <p>La CCPLC respecte ainsi un engagement local de limiter le recours à l'éolien. Cet engagement a notamment pour enjeu de préserver ou construire les qualités paysagères, écologiques et patrimoniales du territoire, en particulier pour protéger la trame verte et bleue, l'ensemble des boisements, les cours d'eau et zones humides, etc.</p> <p>Cet engagement, bien que l'État invite à développer les énergies renouvelables et à combler dans ce domaine le retard du territoire national, permet en outre de respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'avis réservé en avril 2021 du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement (SMFSVD) sur le projet du SRADDET, avec notamment la mention suivante : « en matière environnementale, il aurait été pertinent de prévoir un schéma de limitation du développement éolien sur lequel les territoires puissent s'appuyer » ;</li> <li>- L'objectif 6D du DOO du SCoT, mentionnant que la production énergétique d'origine renouvelable doit être respectueuse de la qualité paysagère du territoire, et par conséquent n'est pas souhaitable à 500 mètres des habitations, sur les corridors de la trame verte et bleue, etc. ;</li> <li>- Les objectifs de production d'énergie renouvelable affichés dans le PCAET, approuvé le 21 septembre 2023 par délibération n° C186/2023 et qui s'impose au PLUi-H en matière d'articulation des deux documents, fondés sur l'objectif d'un seul parc de 5 éoliennes à horizon 2050 ;</li> <li>- Le PADD :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ qui entend défendre le développement d'une trame étoilée en prévoyant de « favoriser la réduction de la pollution lumineuse (réduction des nuisances visuelles, amélioration des continuités écologiques</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--

		<p>Pour cette même raison, elle préconise d'introduire, au sein de ce STECAL NER, l'obligation pour les projets éoliens de respecter une distance minimale de 10 fois la hauteur des éoliennes en bout de pales par rapport aux habitations (je suis bien consciente que cette obligation ne s'imposerait hélas qu'à partir de l'entrée en vigueur du PLUi-H).</p> <p>C'est pourquoi La Fédération Vendée Tempêtes apporte son soutien au projet de PLUi-H soumis à enquête publique sous réserve des demandes exprimées. La commission d'enquête demande à la CCPLC de prendre connaissance des remarques de l'association et de préciser la suite qu'elle compte y apporter.</p>	<p>notamment pour les chiroptères, réduction de la consommation d'énergie, développement du tourisme « astronomie » » (p.8) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ qui encourage de « préserver le foncier agricole et naturel » en s'engageant à « modérer la consommation foncière » (p.17) ;</li> <li>○ qui prévoit d'« accompagner le développement des énergies renouvelables et être acteur dans l'encadrement de leur implantation, afin de veiller à leur intégration paysagère, particulièrement pour l'éolien » (p.18) ;</li> </ul> <p>- Le projet de territoire 2020-2026 présenté et approuvé en Conseil communautaire le 3 février 2022, qui affiche notamment une volonté de lutter contre l'artificialisation des sols et de valoriser l'offre du territoire autour des étoiles.</p> <p>En outre, la CCPLC, comme abordé ci-dessus à la section 3.10.2. « Sur la place de l'énergie [...] » et dans l'OAP thématique « climat, air et énergie », a prévu des dispositions permettant le développement général d'énergies renouvelables, pour s'engager dans cette dynamique.</p> <p><u>≥ Concernant les autres énergies renouvelables</u> Concernant le déploiement des énergies renouvelables et les inconvénients de l'éolien, le PLUi-H, dans son élaboration, a été articulé avec les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial. Dès lors, il intègre par le biais de son règlement écrit et graphique, ainsi que par le biais d'une OAP thématique dédiée "OAP thématique TVB_Climat_Energie", les enjeux déterminés dans ce PCAET. Concrètement, il permet notamment le développement solaire de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de type panneaux solaires est autorisée sur l'ensemble des constructions, tous usages confondus, ainsi que sur les zones de stationnement, sauf exception (contraintes techniques, de sécurité ...) et sous réserve de leur bonne intégration paysagère et du respect du contexte patrimonial.</li> <li>- Les friches* agricoles industrielles, commerciales et artisanales peuvent également être le support pour l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable, soit en toiture, soit sur la dalle existante (si la construction a été démolie), de façon à rester sur une emprise artificialisée.</li> </ul> <p>* Friche : tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas de</p>
--	--	--	--

			<p><i>réemploi sans un aménagement u des travaux préalables.</i></p> <p><i>En zone A ou N, ces installations sont soumises à la réalisation d'un STECAL et à l'accord de la CDPENAF.</i></p> <p><i>De plus, sur les installations de dispositifs d'énergie renouvelable, l'OAP mentionne de "Privilégier l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de grande ampleur (parcs photovoltaïques notamment) sur des espaces ayant perdu leur caractère naturel ou agricole, en privilégiant particulièrement les anciens sites d'extraction miniers présents sur le territoire, dans le but de ne pas consommer inutilement de foncier agricole ou naturel. Même si son développement a été encadré par le biais de secteurs dédiés (STECAL), l'éolien devra respecter des exigences d'intégration paysagère stricte".</i></p> <p><i>La méthanisation et la géothermie sont des énergies qui peuvent être développées sur le territoire, sous réserve de respecter les législations relatives au développement et à l'implantation de ce type d'énergie renouvelable.</i></p> <p><i>Concernant les distances d'implantation des éoliennes par rapport aux habitations, les zones retenues comme STECAL NER ont fait l'objet d'étude afin de s'assurer qu'ils respecteront la distance règlementaire de 500 mètres.</i></p>
160	Mme PRATE	<p>Mme May PRATE fait une observation par laquelle elle estime que l'art 151-23 n'a pas vocation à s'appliquer aux boisements sous document de gestion durable, quelle que soit leur taille. De ce fait, elle demande de supprimer du règlement graphique tous les boisements sous document de gestion durable. Elle rejoint ainsi une remarque déjà exprimée par la CRPF. Elle propose par ailleurs une rédaction amendée de l'OAP p.12 / 186.</p> <p>Quelle est la réponse de la CCPLC?</p>	<p><i>Le territoire du Pays de La Châtaigneraie a fait l'objet d'un repérage et d'une caractérisation de ses boisements en phase diagnostic du PLUi-H. Cette phase d'analyse a mis en évidence l'importance des petits boisements qui couvrent la Communauté de communes, en articulation avec un réseau bocager dense.</i></p> <p><i>Au regard de ces enjeux écologiques et considérant que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Les boisements de moins de 4 ha ne sont pas soumis à déclaration préalable obligatoire,</i></li> <li>- <i>Seuls les boisements de plus de 25 ha (et non 20ha comme exposé dans la contribution) sont soumis à Plan Simple de Gestion obligatoire,</i></li> <li>- <i>Les documents de gestion durable ont une durée limitée et pourraient ainsi arriver à échéance pendant la durée du PLUi,</i></li> </ul> <p><i>Le choix a été fait de protéger les surfaces boisées de moins de 25 ha par une prescription au titre de l'article L.151-23, afin de garantir la protection du réseau de boisements du territoire intercommunal. La CCPLC a apporté plus de précisions à cette question dans la section 3.7. "Avis du CRPF".</i></p>
166	CC PAYS DE LA CHATAIGNERAIE	<p>Au cours de l'année 2018, un travail de compilation des données cartographiques des</p>	<p>Cette annotation n'appelle pas de réponse</p>

		<p>zones humides a été réalisé par la CCPLC. Les données ainsi compilées ont été intégrées aux règlements graphique et écrit du projet de PLUi-H arrêté. Toutefois, il apparaît que des mises à jour ont été réalisées sur les zones humides inventoriées depuis la date de collecte précitée des données. Par conséquent, les prescriptions figurant au règlement graphique du projet de PLUi-H présentent des différences avec la dernière version des zones humides validées par la CLE. Elles portent exclusivement le périmètre du SAGE Vendée. Afin de garantir la protection la plus complète des zones humides du Pays de La Châtaigneraie, la CCPLC souhaite actualiser les prescriptions relatives aux zones humides de son règlement graphique. Les modifications concerneront principalement les communes de Cezais et Marillet (ajout de zones humides protégées, principalement en zonage Np, voire A ou N), ainsi que quelques surfaces précédemment classées en zones humides à l'ouest de La Châtaigneraie qui ont depuis été déclassées. Elles seront donc retirées du règlement graphique. La commission d'enquête estime souhaitable cette mise à jour, qui n'appelle pas de question particulière.</p>	
170	ASSOCIATION VENT DES NOUES	<p>L'association Vent des Noues dépose une observation relative à la préservation des paysages et milieux naturels, en 2 points principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constatant que l'inventaire des haies est insuffisant (très incomplet / à l'état existant), et de même pour les petits plans d'eau, zones humides et étangs, elle souhaite une mise en conformité des règlements graphiques du futur PLUIH,</li> <li>- développant une réflexion relative au développement de l'éolien industriel sur le territoire, elle produit un argumentaire aboutissant à son opposition à ce développement.</li> </ul>	<p><u>&gt; Concernant les haies et zones humides :</u>  <i>La CCPLC a répondu à ces questions à la section 3.4. "Avis de la CA85 - Sur l'activité agricole – Concernant le repérage des haies – Concernant les zones humides".</i></p> <p><u>&gt; Concernant l'éolien :</u>  <i>Le Parc des Boules situé à Loge Fougereuse ayant été avancé dans ses démarches d'autorisation (enquête publique menée du 10.11.2021 au 10.12.2021 et avis favorable mais partagé du Conseil communautaire par délibération de décembre 2021 – 19 pour/14 contre/2 blancs), un STECAL (doublé d'une OAP pour cadrer les voies d'accès, la localisation précise des éoliennes, etc.) a été intégré au projet de PLUi-H. Par voie de conséquence, il a été possible de restreindre le développement de l'éolien sur le reste</i></p>

		<p>La commission d'enquête demande à la CCPLC de prendre connaissance des remarques de l'association Vent des Noues et de préciser la suite qu'elle compte y apporter.</p>	<p><i>du territoire, grâce à la planification du secteur favorable précité.</i></p> <p><i>La CCPLC respecte ainsi un engagement local de limiter le recours à l'éolien. Cet engagement a notamment pour enjeu de préserver ou construire les qualités paysagères, écologiques et patrimoniales du territoire, en particulier pour protéger la trame verte et bleue, l'ensemble des boisements, les cours d'eau et zones humides, etc.</i></p> <p><i>Cet engagement, bien que l'État invite à développer les énergies renouvelables et à combler dans ce domaine le retard du territoire national, permet en outre de respecter :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- L'avis réservé en avril 2021 du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement (SMFSVD) sur le projet du SRADDET, avec notamment la mention suivante : « en matière environnementale, il aurait été pertinent de prévoir un schéma de limitation du développement éolien sur lequel les territoires puissent s'appuyer » ;</i></li> <li><i>- L'objectif 6D du DOO du SCoT, mentionnant que la production énergétique d'origine renouvelable doit être respectueuse de la qualité paysagère du territoire, et par conséquent n'est pas souhaitable à 500 mètres des habitations, sur les corridors de la trame verte et bleue, etc. ;</i></li> <li><i>- Les objectifs de production d'énergie renouvelable affichés dans le PCAET, approuvé le 21 septembre 2023 par délibération n° C186/2023 et qui s'impose au PLUi-H en matière d'articulation des deux documents, fondés sur l'objectif d'un seul parc de 5 éoliennes à horizon 2050 ;</i></li> <li><i>- Le PADD :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>o qui entend défendre le développement d'une trame étoilée en prévoyant de « favoriser la réduction de la pollution lumineuse (réduction des nuisances visuelles, amélioration des continuités écologiques notamment pour les chiroptères, réduction de la consommation d'énergie, développement du tourisme « astronomie ») » (p.8) ;</i></li> <li><i>o qui encourage de « préserver le foncier agricole et naturel » en s'engageant à « modérer la consommation foncière » (p.17) ;</i></li> <li><i>o qui prévoit d'« accompagner le développement des énergies renouvelables et être acteur dans l'encadrement de leur implantation, afin de veiller à leur intégration paysagère, particulièrement pour l'éolien » (p.18) ;</i></li> </ul> </li> <li><i>- Le projet de territoire 2020-2026 présenté et approuvé en Conseil communautaire le 3 février</i></li> </ul>
--	--	--	---

			<p>2022, qui affiche notamment une volonté de lutter contre l'artificialisation des sols et de valoriser l'offre du territoire autour des étoiles.</p> <p>En outre, la CCPLC, comme abordé ci-dessus à la section 3.10.2. « Sur la place de l'énergie [...] » et dans l'OAP thématique « climat, air et énergie », a prévu des dispositions permettant le développement général d'énergies renouvelables, pour s'engager dans cette dynamique.</p> <p>Pour toutes ces raisons démontrant que la CCPLC a déjà engagé une réflexion sur le sujet de l'éolien, elle ne donnera pas suite à cette contribution.</p>
171	ASSOCIATION SITES&MONUMENTS	<p>L'Association Sites &amp; Monuments 39 avenue de la Motte-picquet 75007 PARIS a déposé une contribution pour s'exprimer sur le sujet des énergies renouvelables et propose certains ajustements au règlement.</p> <p>Il appartiendra à la CCPLC de se positionner sur ces remarques et suggestions qui n'appellent pas de questions de notre part</p>	<p>&gt; <u>Concernant le déploiement des énergies renouvelables et les inconvénients de l'éolien</u></p> <p>Le PLUi-H, dans son élaboration, a été articulé avec les objectifs du PCAET. Dès lors, il intègre par le biais de son règlement écrit et graphique, ainsi que par le biais d'une OAP thématique dédiée "OAP thématique TVB_Climat_Energie", les enjeux déterminés dans ce PCAET. Concrètement, il permet notamment le développement solaire de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de type panneaux solaires est autorisée sur l'ensemble des constructions, tous usages confondus, ainsi que sur les zones de stationnement, sauf exception (contraintes techniques, de sécurité ...) et sous réserve de leur bonne intégration paysagère et du respect du contexte patrimonial.</li> <li>- Les friches* agricoles industrielles, commerciales et artisanales peuvent également être le support pour l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable, soit en toiture, soit sur la dalle existante (si la construction a été démolie), de façon à rester sur une emprise artificialisée.</li> </ul> <p>* Friche : tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas de réemploi sans un aménagement u des travaux préalables.</p> <p>En zone A ou N, ces installations sont soumises à la réalisation d'un STECAL et à l'accord de la CDPENAF.</p> <p>De plus, sur les installations de dispositifs d'énergie renouvelable, l'OAP mentionne de "Privilégier l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de grande ampleur (parcs photovoltaïques notamment) sur des espaces ayant perdu leur caractère naturel ou agricole, en privilégiant particulièrement les anciens sites d'extraction miniers présents sur le territoire, dans le but de ne pas</p>

			<p><i>consommer inutilement de foncier agricole ou naturel. Même si son développement a été encadré par le biais de secteurs dédiés (STECAL), l'éolien devra respecter des exigences d'intégration paysagère stricte".</i></p> <p><i>Enfin, le PLUi-H prévoit des STECAL dédiés pour permettre et encadrer le développement de l'éolien, dans le respect des positions définies au sein de la CCPLC par délibération et dans ses documents cadre, tel que le PCAET.</i></p> <p><i>La méthanisation et la géothermie sont des énergies qui peuvent être développées sur le territoire, sous réserve de respecter les législations relatives au développement et à l'implantation de ce type d'énergie renouvelable.</i></p> <p><i>&gt; Concernant les "autres équipements d'intérêt collectif et services publics"</i></p> <p><i>Leur hauteur n'est pas réglementée du point de vue quantitatif, mais est conditionnée à l'intégration paysagère du projet, à sa cohérence par rapport à la hauteur des constructions voisines et aux impératifs techniques. Ceci permet de s'adapter à chaque projet et surtout de veiller à ce que le projet s'intègre bien dans son environnement, en imposant, si cela s'avère nécessaire, une hauteur adaptée au contexte.</i></p>
172	Mme GUICHETEAU	Mme GUICHETEAU Eva a déposé une contribution dans la quelle elle se positionne contre le développement de l'éolien industriel. Cette contribution n'appelle pas de questionnement de la commission d'enquête	Cette annotation n'appelle pas de réponse
173	ASSOCIATION SITES&MONUMENTS	Contribution déjà traitée en n° 171	Cette annotation n'appelle pas de réponse
184	ANONYME	Voir annotation sur contribution n° 185	Cette annotation n'appelle pas de réponse
185	ANONYME	Ce contributeur anonyme précise que sa maison d'habitation se situe en zone agricole sur la commune de Cheffois [cadastre 590-591-1910-1966]. Sa surface d'emprise au sol s'élève à 180m2.il souhaite créer une annexe type préau de 30m2. Sera t-il possible de créer une nouvelle annexe type abri de jardin de 30m2 ultérieurement sur le même n° cadastral? Il appartient à la CCPLC de répondre à cette question qui ne semble pas devoir poser de difficultés dans le projet de règlement	<i>La présente contribution attire notre attention sur le règlement écrit et les possibilités de construction en zone agricole. Le règlement arrêté par délibération n° C053/2023 du Conseil communautaire le 16 mars 2023 autorisait pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 150m², la construction d'une extension limitée à 50m² d'emprise au sol et pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150m², la construction d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Les annexes étaient autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol, à condition d'être situées à moins de 40m de l'habitation existante, exceptées les piscines dont la surface n'était pas réglementée et qui devaient se situer à moins de 20m de l'habitation principale.</i>



			<i>Ces seuils font l'objet d'une modification suite aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et respecteront désormais la Charte Vendéenne de gestion économe de l'espace, les extensions seront limitées à 30% de l'emprise au sol de l'existant, sans pouvoir dépasser 30m<sup>2</sup> et toutes les annexes devront être construites à moins de 20m de l'habitation existante. En l'état, la construction d'un préau puis d'un abri de jardin est possible.</i>
186	M DEVINEAU	M. DEVINEAU Philippe est venu se renseigner sur la prise en compte des remarques formulées par Mme PRATE (N°160) pour le compte du CRTF. Il a pu le constater et ne fera pas de déposition	Cette annotation n'appelle pas de réponse

### 5.3. Contributions réceptionnées hors délai

<b>CONTRIBUTIONS DEPOSEES APRES CLÔTURE DU REGISTRE A 17 HEURES LE VENDREDI 22 SEPTEMBRE 2023</b>	
Le 22/09 à 19h26	<p>Mme Christine KOLAN pour l'Agence K Contact interroge sur l'application du règlement à son projet</p> <p><i>Mme KOLAN a attiré notre attention sur leur projet de création de logements et d'une activité. Afin de vérifier si leur projet est réalisable, la CCPLC invite Mme KOLAN à déposer un certificat d'urbanisme opérationnel. Cette autorisation la renseignera également sur les règles d'urbanisme sur la parcelle, les taxes et les servitudes (par exemple, la protection des monuments historiques). Enfin, concernant les travaux d'adaptation de la voirie, qui relèvent de la compétence communale (et par conséquent, qui n'ont pas à être traitées par le présent document), nous l'invitons à prendre contact directement avec la commune.</i></p>
Le 27/09 à 14h40	<p>M. Bernard BRIFFAUD pour le maintien en zone constructible d'un terrain à Mouilleron St Germain</p> <p><i>M. BRIFFAUD a attiré notre attention sur la délimitation des enveloppes urbaines. Les communes ont défini une enveloppe urbaine à partir d'une observation des constructions locales. Dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols, la Communauté de communes a dû engager une réduction des surfaces constructibles possibles sur son territoire (objectif de diminution de 50% de consommation foncière par rapport aux dix dernières années et zéro artificialisation d'ici 2050). Dans ce contexte, les parcelles en limite de l'enveloppe urbaine et ne supportant aucune construction n'ont pas été retenues comme des zones constructibles, d'autant plus que les droits en extensions urbaines des communes ont été limitées (et ont nécessité d'analyser le positionnement de ces extensions de manière stratégique, en renonçant à l'intérêt individuel pour le collectif, en priorisant la proximité des centres-villes et la maîtrise foncière de la commune, etc.). Dans le respect du contexte réglementaire précité et de sa déclinaison approuvée par les élus, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à la contribution.</i></p>
Le 27/09 à 17h39	<p>Courrier de Mme LELOT pour une demande de requalification de parcelles en zone U afin de préserver l'activité économique du château des Nocés.</p> <p><i>Mme LELOT a attiré notre attention sur ses parcelles classées en zone U et Np qui limiteront son activité actuelle. La CCPLC va engager une réflexion permettant le maintien et le développement de son activité (STECAL, etc.). Concernant les parcelles classées comme boisements protégés, la protection du L.151-23 n'empêche pas les arrachages pour raisons de mauvais état sanitaire justifié des plantations. Le boisement devra cependant être replanté, le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales et en excluant les essences interdites.</i></p>

Fait le 31 octobre 2023 en 1 exemplaire à Terval

Pour la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie,  
Le Président,  
Valentin JOSSE

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a final vertical stroke, positioned below the printed name.