

**TERRES
DE
MONTAIGU**

ENQUETE PUBLIQUE

**Portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu**

Enquête réalisée du 28 septembre 2020 au 27 octobre 2020

RAPPORT D'ENQUETE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Gérard SPANIER

Destinataire : Monsieur le président de la communauté de communes Terres de Montaigu

Copie à : Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes

SOMMAIRE

1.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	
2.	GENERALITES	
1.1.	Préambule.....	2
1.2.	Objet de l'enquête.....	3
1.3.	Nature et caractéristiques du projet.....	4
1.4.	Procédure de modification du PLUI.....	6
1.5.	Composition du dossier.....	6
3.	PROCEDURE DE NOTIFICATION	
3.1.	Liste des personnes publiques associées consultées.....	7
4.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
4.1.	Désignation du commissaire enquêteur.....	8
4.2.	Préparation.....	8
4.3.	Clôture de l'enquête et modalités de transferts des dossiers et registres.....	8
4.4.	Notification du procès-verbal de synthèse des observations.....	8
4.5.	Calendrier des permanences.....	9
4.6.	Information effective du public.....	9
4.7.	Climat de l'enquête.....	9
4.8.	Préconisations « COVID ».....	9
4.9.	Relation comptable des observations.....	10
5.	OBSERVATIONS, ANALYSE et AVIS	
5.1.	Observations et analyse du commissaire enquêteur sur le dossier.....	13
5.2.	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.....	13
5.3.	Avis des personnes publiques associées et analyse suite à notification.....	13
5.4.	Observations formulées par le public et analyse du commissaire enquêteur.....	15
6.	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE	
6.1.	Procès-verbal de synthèse.....	40
6.2.	Mémoire en réponse.....	40

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 et suivants

Le code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-36 à L 153-44

Le décret 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83.630, du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Le décret 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme ; La loi n°2010-788, du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Le décret n° 2011-2018, du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

Le décret n° 2017-626, du 25 avril 2017, relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public

La décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes portant établissement des listes départementales d'aptitude aux fonctions de Commissaire Enquêteur établies au titre de l'année 2020

L'arrêté du Président de la communauté de commune Terres de Montaigu n° ATDMAD_20_001, en date du 10 janvier 2020, prescrivant la procédure de modification n°1 du PLUI de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu.

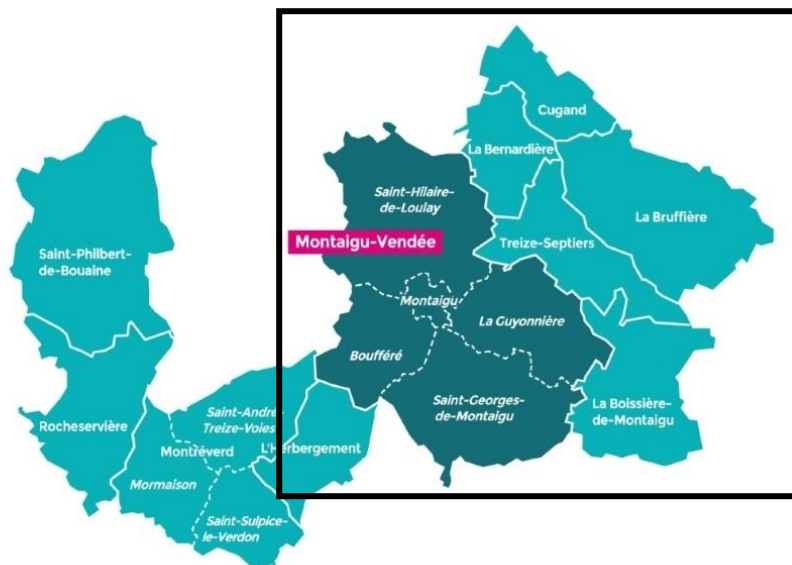
La décision n° E20000065/44, du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Gérard SPANIER en qualité de Commissaire Enquêteur, afin de répondre à la demande du Président de la communauté de commune Terres de Montaigu pour procéder à une enquête publique ayant pour objet : la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu.

L'arrêté du Président de la communauté de commune Terres de Montaigu n° ATDMAD_20_052, en date du 10 juillet 2020, prescrivant la procédure de modification n°1 du PLUI de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu.

2. GENERALITES

2.1 PREAMBULE

Située au nord-est du département de la Vendée, limitrophe des départements de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire, Terre de Montaigu est constituée de 10 communes



Les communes qui composent Terre de Montaigu sont :

Montaigu-Vendée (communes déléguées de Montaigu, Boufféré, La Guyonnière, Saint-georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay), La Bernardière, Cugand, La Bruffière, Treize-Septiers, La Boissière de Montaigu, L'Hébergement, Montréverd (communes déléguées de Saint-André-Treize-voies, Mormaison et Saint-Sulpice-Le-Verdon), Rocheservière et Saint-Philbert-de-Bouaine.

1 territoire mais 2 PLUI :

- PLUI de l'ex-communauté de communes de Rocheservière approuvé le 14 octobre 2019
- PLUI de l'ex-communauté de communes de Terres de Montaigu approuvé le 25 juin 2019

Depuis l'approbation du PLUI de l'ex-communauté de communes de Terres de Montaigu du 25 juin 2019, des erreurs, des oublis ont été constatés. Il s'agit donc de lancer une procédure de réparation qui consiste à corriger ces erreurs et oublis.

2.2. OBJET DE L'ENQUETE

Cette enquête publique portant sur la modification n°1 du PLUI a été organisée dans le but d'assurer l'information et la participation du public et par conséquent, de recueillir les observations, avis, et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête.

Le projet porte sur des modifications du rapport de présentation, des règlements écrits et graphiques, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des annexes, permettant de corriger des erreurs matérielles de documents d'urbanisme. Cette enquête s'inscrit dans le cadre du code de l'environnement notamment ses articles L123-1 et

suivants, ainsi que ses articles R123-1 et suivants, régissant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

2.3 NATURE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET

La modification concerne la correction d'erreurs matérielles du PLUI. Il s'agit de corriger des oublis ou des erreurs mineures ne remettant pas en cause les orientations prises initialement dans le PLUI.

L'ensemble des modifications apportées au PLUI se répartissent selon les thèmes suivants :

- **Patrimoine bâti :**

Il s'agit de corriger des classements concernant les changements de destination, les édifices remarquables, les bâtiments et les ensembles urbains intéressants et le petit patrimoine.

- Permettre la préservation du caractère des villages :

Résumé de la modification :

- 149 changements de destination à l'approbation du PLUI
- 145 changements de destination dans la modification
 - >72.5 changements de destination comptabilisés dans le potentiel de logements

- Valorisation du cadre de vie

Résumé de la modification :

- Petit patrimoine : 7 ajouts, 15 modifications de localisation, 8 suppressions, 1 transformation d'élément ponctuel en linéaire
- Patrimoine bâti : 12 ajouts, 3 modifications de classements, 8 suppressions

- **Paysage et environnement :**

Il s'agit de modifier ou d'ajouter des cheminements doux, corriger des zones humides, ajouter les espaces boisés classés (EBC) et corriger l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Maine.

- Promouvoir un territoire attractif et audacieux

Résumé de la modification :

- 3 modifications de cheminements doux

- Assurer un développement responsable, respectueux de l'environnement

Résumé de la modification :

- 2 modifications d'emplacements de zones humides

- **Economie, commerces et services :**

Il s'agit d'apporter des modifications de zonages à vocation économique, des modifications de prescriptions liées à la préservation du commerce de proximité et des modifications de règles relatives aux zones économiques.

➤ Promouvoir un territoire attractif et audacieux.

Résumé de la modification :

5 modifications de zonages de zones urbaines à vocation économique

Evolution des règles des zones urbaines à vocation économique :

Pour les zones UEI et UEE : élargissement des possibilités d'activités accueillies (services mutualisés entre entreprises)

Précisions des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures

1 agrandissement d'un périmètre d'implantation du commerce

1 réduction d'un périmètre d'implantation de commerce

1 ajout d'un linéaire commercial à préserver

• **Emplacements réservés :**

Il s'agit d'apporter des modifications aux emplacements réservés (modifications de tracé, ajout et suppression.

➤ Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble

Résumé de la modification

4 modifications d'emplacements réservés

1 création d'emplacement réservé

1 suppression d'un emplacement réservé

• **Modifications de zonages :**

Il s'agit de diverses modifications de zonages, principalement en zone urbaine.

• **Modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Il s'agit d'apporter des modifications sur les objectifs de production de logements locatifs sociaux.

Résumé de la modification :

5 modifications de zonage, principalement de zones urbaines à vocation d'habitat

1 modification de 3 OAP dans la répartition du nombre de logements locatifs sociaux à réaliser

• **Corrections d'erreurs diverses :**

Erreurs relevant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage, du potentiel de logements, des dispositions relatives aux marges de recul par rapport aux

principaux axes, du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, de la toponymie des rues et des villages et des Espaces Naturels Sensibles (ENS).

Résumé de l'objet de la modification :

Une modification du nombre de logements locatifs sociaux dans une OAP ;
 Une modification du nombre de logements dans une OAP ;
 Une re délimitation de zonage suite à redécoupage parcellaire ;
 Une modification de report d'une OAP au règlement graphique
 La modification du potentiel de logements ;
 La modification de la légende du règlement graphique ;
 La modification du tableau des marges de recul du règlement écrit ;
 L'ajout d'annexes relatives au classement d'infrastructures de nuisances sonores ;
 La mise à jour de la toponymie des noms de villages et de rues au règlement graphique ;
 La mise à jour des Espaces Naturels Sensibles

2.4. PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUI

La modification n°1 du PLUI ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (art.L.153-31 du code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne change pas les orientations du PLUI
- Ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, la modification n°1 du PLUI relève du champ de la modification puisqu'elle a pour objectif de corriger les erreurs matérielles du rapport de présentation, de modifier le règlement écrit et le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les annexes du PLUI. La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 à 44 du Code de l'urbanisme

2.5. COMPOSITION DU DOSSIER

- Le dossier d'enquête a été préparé par le pôle aménagement et environnement de l'intercommunalité et comprend les pièces suivantes
- Pièce n° 0 Note de présentation
- Pièce n° 1 Arrêté du Président n° ATDMAD_20_001 du 10 janvier 2020 portant la prescription de la modification n°1 du PLUI de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu
- Pièce n° 2 Arrêté du Président n° ATDMAD_20_052 du 9 juillet 2020 portant sur l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°1 du PLUI de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu

- Pièce n° 3 Notice explicative
- Pièce n° 4 Décision de la MRAe
- Pièce n° 5 Avis des personnes publiques associées
- Pièce n° 6 Avis d'enquête publique
- Pièce n° 7 Annonces légales

3. PROCEDURE DE NOTIFICATION

3.1. LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONSULTEES

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées (PPA), le 23 JUILLET, par lettre recommandée avec accusé de réception aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Préfet de la Vendée
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des territoires et de la mer
- Monsieur le Président du conseil Régional des Pays de Loire
- Monsieur le Président du Conseil Départemental
- Monsieur le Président du Syndicat mixte du Pays du bocage vendéen
- Monsieur le Vice-Président de la Chambre des Métiers
- Monsieur le Président de la Chambre du commerce et de l'industrie
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Président Mauges Communauté
- Monsieur le Président de la communauté de communes du pays de Saint-Fulgent-Les Essarts
- Monsieur le Président du syndicat mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais
- Monsieur le Maire de la Bernardière
- Monsieur le Maire de la Boissière de Montaigu
- Monsieur le Maire de la Bruffière
- Madame le Maire de Cugand
- Monsieur le Maire de Montaigu-Vendée
- Madame le Maire de Treize-Septiers
- Madame la Directrice de l'INAO-Délégation Val de Loire
- Monsieur le Président de la Délégation Régionale de la propriété forestière
- Monsieur le Maire de Montreverd
- Madame le Maire de Vieillevigne
- Madame le Maire de l'Hébergement
- Madame le Maire des Brouzlis
- Monsieur le Maire de Chavagnes en Pailers
- Monsieur le Maire de Bazoge en Pailers
- Monsieur le Maire des Landes Genusson
- Monsieur le Maire de Tiffauges
- Monsieur le Maire de Remouillé
- Madame le Maire de Saint Hilaire de Clisson
- Monsieur le Maire de Clisson
- Monsieur le Maire de Gétigné

- Madame le Maire de Boussay
- Madame la Présidente de la communauté de communes du Pays des Herbiers
- Monsieur le Maire de la commune Sèvre et Moine
- Madame la présidente de Clisson, Sèvre et Maine agglo
- Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de Mortagne
- Monsieur le Président de l'établissement public territorial du bassin Sèvre Nantaise
- Monsieur le Président du CAUE de la Vendée
- Monsieur le Président de la SAFER Poitou-Charentes
- Monsieur le Président de Vendée Logement
- Monsieur le Président de Vendée Habitat
- Monsieur le Président de l'ADILE Vendée
- Monsieur le Président de Vendée Eau
- Monsieur le Président du Syndicat Départemental d'énergie et d'équipement de la Vendée

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E20000065/44 en date du 5 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Gérard SPANIER en qualité de commissaire enquêteur.

4.2 Préparation et calendrier

17 juin : Réception du projet par courrier (AR)

2 juillet : Réunion de présentation des orientations du PLUI et des principales modifications, en présence de Monsieur le vice-président de Terres de Montaigu, Monsieur Damien GRASSET, Madame Lyda GABORIAU, Directrice générale adjointe du pôle aménagement et environnement, et Madame Manon LEAUTE, chargée de planification du PLU I. Réunion suivie d'un temps de préparation avec Manon LEAUTE visant à établir le calendrier de l'enquête, des permanences et la visite des lieux.

Par arrêté N°ATDMAD_20_052 du 9 juillet 2020, le Président de Terres de Montaigu a décidé l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLUI de Terres de Montaigu

23 juillet : Visite des lieux parfaitement préparée par Me LEAUTE. Les visites de certains lieux, choisis par le commissaire enquêteur afin de faciliter la compréhension du projet, ont été satisfaites

21 septembre : Réunion au siège de l'intercommunalité le commissaire enquêteur a vérifié et contrôlé la conformité du contenu des 11 dossiers d'enquête, puis a ouvert et paraphé les 11 registres d'enquête.

4.3 Clôture de l'enquête et modalités de transferts des dossiers et registres

Décision N° E20000065/44 du Tribunal Administratif de Nantes en date du 05/06/2020

27 octobre : Clôture de l'enquête à la mairie déléguée de Montaigu à 17h00. A l'issue de cette dernière permanence, le commissaire enquêteur a récupéré les 11 dossiers d'enquête ainsi que tous les documents annexes en provenance de toutes les mairies, et, a visé et fermé les 11 registres.

4.4 Notification du procès-verbal de synthèse des observations

2 novembre : le commissaire enquêteur a commenté et remis le procès-verbal de synthèse en main propre à Monsieur le Vice-Président de terres de Montaigu, Monsieur Damien GRASSET. Etaient également présents De Olivera Directeur de l'urbanisme, et Me Léauté chargée de planification PLUI.

4.5 Calendrier des permanences

Dates des permanences	Communes	Horaires
Lundi 28 septembre 2020	Montaigu-Vendée	9h00 à 12h00
Samedi 3 octobre 2020	Saint-Georges-de-Montaigu	9h00 à 12h00
Mardi 6 octobre 2020	Treize-Septiers	14h00 à 17h00
Mercredi 14 octobre 2020	Cugand	14h00 à 17h00
Vendredi 16 octobre 2020	La Boissière-de-Montaigu	14h00 à 17h00
Lundi 19 octobre 2020	Saint-Hilaire-de-Loulay	9h00 à 12h00
Jeudi 22 octobre 2020	La Bernardière	9h00 à 12h00
Mardi 27 octobre 2020	Montaigu-Vendée	14h00 à 17h00

L'enquête publique s'est donc déroulée du lundi 28 septembre à 9h00 au mardi 27 octobre à 17h00.

4.6 Information effective du public

Publicité de l'enquête

Les affiches AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE, respectant les normes et dimensions réglementaires, ont été positionnées dans les délais prescrits et répartis comme suit :

2 affiches par établissement, pour l'ensemble des 10 mairies et l'intercommunalité, une pour affichage intérieur, l'autre pour affichage sur le panneau extérieur soit un total de 22 affiches.

83 affiches sur piquet réparties sur les lieux concernés par la modification dans les 10 communes. Soit un total de 105 affiches positionnées en mairie et sur le terrain.

Les annonces légales publiées dans les délais prescrits dans deux journaux :

Ouest-France : 1^{ère} parution le 12/09/2020 - 2^{ème} parution le 3/10/2020

Vendée Agricole : 1^{ère} parution le 11/09/2020 - 2^{ème} parution le 2/10/2020

Avis d'enquête diffusé sur les sites internet de Terres de Montaigu, Communauté de communes Montaigu-Rocheservière et des communes de La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, Montaigu-Vendée et Treize-Septiers.

4.7. Climat de l'enquête

Aucun incident n'est à relever au cours de l'enquête. Les 8 permanences planifiées ont été tenues et se sont déroulées dans de très bonnes conditions relationnelles et matérielles.

4.8 Préconisations « COVID »

A noter que toutes les préconisations « COVID » formulées par le pôle aménagement et environnement de Terres de Montaigu ont été mises en application, à savoir :

➤ Mesures transversales :

Dès l'entrée de la mairie, afficher l'affiche « Santé Publique France et l'affiche « Permanence du commissaire enquêteur, les bons gestes à adopter »

Mise à disposition de gel hydroalcoolique, d'un marquage au sol.

Port du masque obligatoire

➤ Aménagement du local :

Mise à disposition d'un local disposant d'une fenêtre pour aération.

Disposer les chaises et tables distantes de plus d'un mètre les unes des autres.

Nettoyer régulièrement les parties touchées avant et après la permanence et la consultation

4.9 Relation comptable des observations

• Répartition des remarques du public par communes

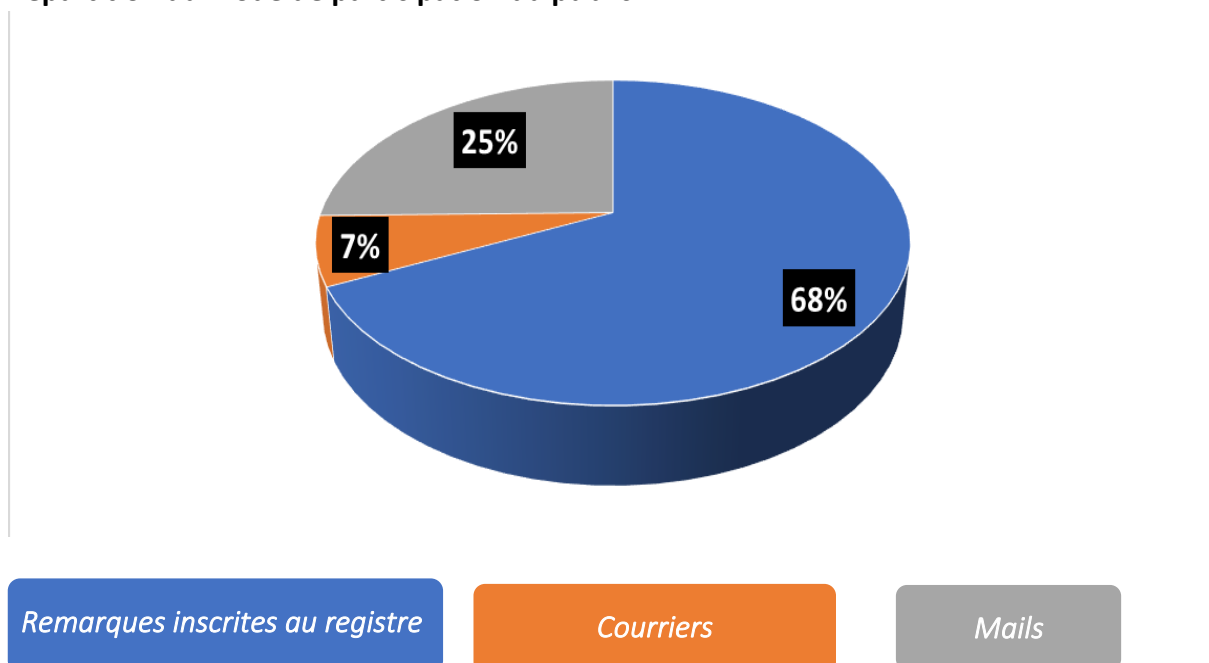
COMMUNES	OBSERVATIONS INSCRITES AU REGISTRE PAPIER	COURRIERS	MAILS	TOTAL REMARQUES
MONTAIGU-VENDEE	7		2	9
SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU	15	3	5	23
TREIZE-SEPTIERS	11	1	1	13
CUGAND	7		10	17
LA BOISSIERE-DE-MONTAIGU	4		1	5
SAINT-HILAIRE-DE-LOULAY	2			2
LA BERNARDIERE	9			9
BOUFFERE	1	2	2	5
LA GUYONNIERE	1		1	2
LA BRUFFIERE	0			0
TERRES DE MONTAIGU	2			2
TOTAL	59	6	22	87

C'est un total de 87 observations qui ont été formulées pendant l'enquête avec une forte majorité d'observations inscrites au registre papier.

Décision N° E20000065/44 du Tribunal Administratif de Nantes en date du 05/06/2020

Les communes de Montaigu-Vendée, Saint-Georges-de-Montaigu, Treize-Septiers, Cugand et la Bernardière totalisent à elles seules 82% des remarques.

- Répartition du mode de participation du public



A noter une participation relativement forte du public, plus des 2 tiers, lors des permanences du commissaire enquêteur, un quart du public s'est exprimé par mails, et 7% par courrier.

- Répartition par commune des documents annexés aux inscriptions aux registre, des mails et des courriers

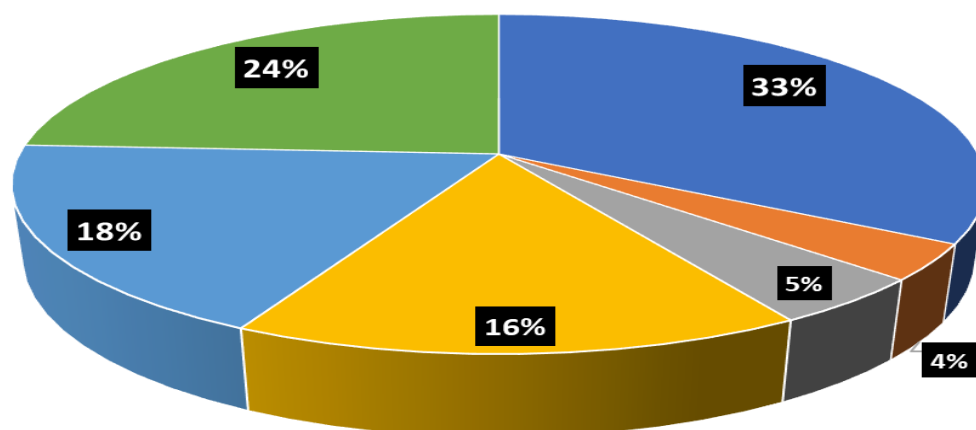
COMMUNES	NOMBRE DE DOCUMENTS ANNEXES (Y compris photos)	CODE DOCUMENTS
MONTAIGU-VENDEE	20	MTG-01 A1 à A2 à MTG-07
SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU	32	SGM-01 à SGM-15 + L01
TREIZE-SEPTIERS	10	TSP-01 + A1 à TSP-11
CUGAND	8	CGD-01 à CGD-07
LA BOISSIERE-DE-MONTAIGU	0	
SAINT-HILAIRE-DE-LOULAY	0	
LA BERNARDIERE	5	BER-01 + L1 + A1 à A2 à BER-09
BOUFFERE	0	
LA GUYONNIERE	5	GUY-01 + L1 + A1 à A4
LA BRUFFIERE	0	
TERRES DE MONTAIGU	22	TDM-01 + L1 + A1 à A19 à TDM-02 + L2 + A1

102

Ces 102 documents ont été codés selon les instructions données dans la note de préparation de l'enquête publique du 26/08/ 2020 produite par le Pôle Aménagement et environnement

- Répartition des thèmes abordés par le public

THEMES	NOMBRE DE REMARQUES
ZONAGE	31
ELEMENTS REMARQUABLES	3
O.A.P	4
PASTILLAGE ET CHANGEMENT DE DESTINATION	13
TRACES EMPLACEMENTS RESERVES ET CHEMINEMENTS	16
REMARQUES ET QUESTIONS DIVERSES HORS SUJET E.P.	20
TOTAL	87



Zonage

O.A.P.

Eléments remarquables

Hors sujet EP

Tracés des ER et cheminements

Pastillage et changement de destination

5. OBSERVATIONS, ANALYSE ET AVIS

5.1 Observations et analyse du Commissaire Enquêteur concernant le dossier

Le dossier d'enquête est conforme aux exigences règlementaires. Toutes les modifications sont clairement décrites et exposées dans la notice explicative, elles visent à corriger des oublis et des erreurs mineures ne remettant pas en cause les orientations prises dans le PLUI.

- La modification du PLUI ne porte pas atteinte à son économie générale, elle n'entraîne aucune diminution des zones naturelles, et, la mise à jour des surfaces modifiées (erreurs matérielles) permet d'accroître de 1.11 ha la surface des zones agricoles.
- L'ajout des espaces boisés totalement oubliés dans la version du PLUI approuvé, constitue une évolution favorable pour ce qui concerne la protection des espaces boisés du territoire.
- Les documents graphiques précisent la situation avant et après modification ce qui rend la lecture et la compréhension plus faciles pour le public.
- Pour les corrections du règlement écrit, la juxtaposition des textes avant et après modification favorisent également la lecture et la compréhension pour le public.
- La présentation de ce dossier d'enquête le rend parfaitement lisible et compréhensible pour le public.

5.2. Avis de la Mission d'Autorité Environnementale Pays de la Loire (MRAe)

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de-la-Loire a rendu sa décision le 8 juillet 2020. Cette instance a décidé que la modification n° 14 du PLU de La Roche-sur-Yon n'était pas soumise à évaluation environnementale.

- *Analyse du commissaire enquêteur : La MRAe a conclu qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°1 du PLUI de l'ex communauté de communes Terres de Montaigu, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.*

5.3. Observations des PPA et analyse suite à notification du dossier

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification a fait l'objet d'une notification précisée au chapitre 3 du présent rapport. Neuf personnes publiques associées ont émis des observations, elles sont reprises ci-après :

Centre régional de la propriété forestière Bretagne-Pays de la Loire

Courrier adressé à M le Président de la communauté de commune Terres de Montaigu, reçu le 12 août 2020 :

“...Ce projet n'appelle aucune remarque défavorable de ma part”

- *Analyse du commissaire enquêteur : Le courrier du Centre régional de la propriété forestière n'émet pas d'observation particulière.*

Décision N° E20000065/44 du Tribunal Administratif de Nantes en date du 05/06/2020

Pays des Herbiers Communauté de communes

Courrier adressé à M le Président de la communauté de commune Terres de Montaigu, reçu le 28 août 2020 :

“...je vous informe que la communauté de communes Pays des Herbiers ne formulera pas d’avis sur le projet de modification n°1 du PLUI de l’ex communauté de communes Terres de Montaigu.

- *Analyse du commissaire enquêteur : La présidente motive son avis par le fait que la communauté de commun Pays des Herbiers ne peut être considérée comme personne publique associée, ni comme personne publique consultée du fait que les communautés de communes ne sont pas limitrophes*

CMA Pays de Loire Vendée

Courrier adressé à M le Président de la communauté de commune Terres de Montaigu, reçu le 8 septembre 2020 :

“...La CMA des Pays de la Loire émet un avis favorable au projet de modification n° 1 du PLUI de l’ex communauté de communes Terres de Montaigu”

- *Analyse du commissaire enquêteur : La CMA des Pays de la Loire émet un avis favorable sans aucune remarque particulière*

Institut National de l’Origine et de la qualité :

Courrier adressé à M le Président de la communauté de commune Terres de Montaigu, reçu le 8 septembre 2020 :

“...je vous informe que l’INAO n’a pas de remarques à formuler à l’encontre de ce projet”

- *Analyse du commissaire enquêteur : L’INAO n’émet pas d’avis sur le projet.*

Vendée Eau

Courrier adressé à M le Président de la communauté de commune Terres de Montaigu, reçu le 10 septembre 2020 :

“...je vous informe que document n’appelle pas d’observations de la part de Vendée Eau”

- *Analyse du commissaire enquêteur : Vendée Eau n’émet pas d’avis sur le projet. Toutefois Vendée Eau joint à sa réponse une note de présentation générale de l’alimentation en eau potable de la Vendée à intégrer dans le dossier du PLUI*

Mairie de Gétigné

Courrier adressé à M le Président de la communauté de commune Terres de Montaigu, reçu le 18 septembre 2020 :

“...Je vous informe que la commune n’émet aucune observation sur les modifications envisagées”

- *Analyse du commissaire enquêteur : : La commune de Gétigné n’émet pas d’avis sur le projet.*

Chambre d’Agriculture Vendée

Courrier adressé à M le Président de la communauté de commune Terres de Montaigu, reçu le 16 octobre 2020 :

“...après analyse des documents concernant la modification n°1 de votre PLUI, nous n’avons pas d’observations sur votre projet”

- *Analyse du commissaire enquêteur : : La Chambre d’Agriculture Vendée n’émet pas d’avis sur le projet*

Etablissement public territorial du bassin de la Sèvre nantaise

Mail adressé à PLUI TDM, reçu le 14 octobre 2020

“...les modifications apportées aux zones humides et à l’intégration de la carte de l’atlas des zones inondables de la Maine, n’apportent pas de remarques particulières ...”

- *Analyse du commissaire enquêteur : : L’établissement public territorial du bassin de la Sèvre nantaise n’émet pas d’avis sur le projet.*

Scot du pays du bocage vendéen

Mail adressé à Manon LEAUTE, reçu le 21 octobre 2020

“...il n’y a pas de remarque particulière du SCoT sur ce projet”

- *Analyse du commissaire enquêteur : Le SCoT du pays du bocage vendéen n’émet pas d’avis sur le projet.*

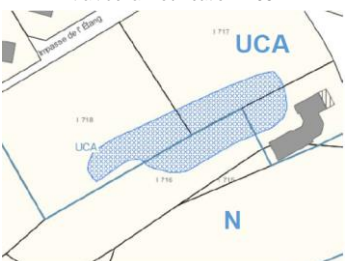
5.4. Observations formulées par le public et analyse du Commissaire Enquêteur.

Observations en relation avec le zonage existant


Les observations formulées par le public ont été classées par thèmes et par communes par ordre alphabétique.

Demandeur	Code Remarque	Réf. cad. / sujet	Adresse	Synthèse de la remarque + Extrait cadastral	Réponse de la communauté de communes
-----------	---------------	-------------------	---------	---	--------------------------------------

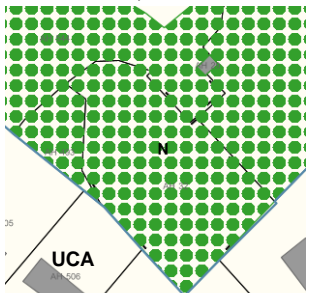
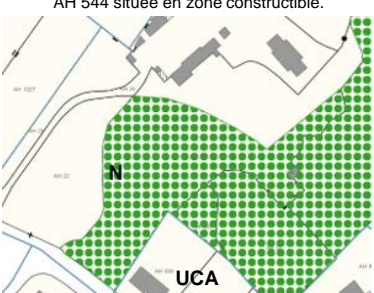

Commune de La Bernardière :

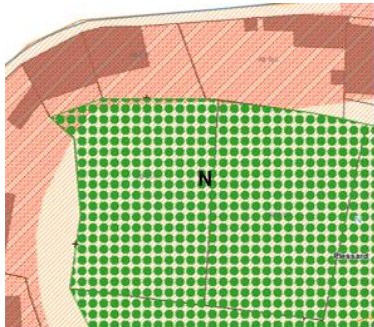
M. et Mme Jean-Luc CAILLE	BER-05 + A1 à A2	I 716, 717	Chemin du Verger	<p>1) La parcelle I 717 sera-t-elle inconstructible après avoir recalé la zone humide à l'étang, suite à l'envoi du plan de bornage à la CC, en vue de l'acquisition de la parcelle ?</p> <p>2) Pourquoi la parcelle I 716 est classée en zone naturelle ?</p> <p>Extrait de la modification n°58 :</p> 	<p>Les demandes de modifications de zonage de la parcelle classée en zone naturelle (N) et de la parcelle classée en zone urbaine (UCA), ne peuvent être pas accordées dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour faire évoluer ces délimitations de zonage.</p>
---------------------------	------------------	------------	------------------	--	---

Commune de La Boissière-de-Montaigne :

M. et Mme Bruno BOISSELIER	WEB-11	C 137, 138	Les Pinsonnières	<p>Demande de conserver le zonage UCA de leurs parcelles, dans le cadre d'un projet de piscine avec un bâtiment. Le bâtiment sera détaché du bâtiment de la parcelle C 723.</p> <p>Extrait des modifications envisagées n°4 et 73 :</p> 	La modification de zonage proposée dans la présente modification est maintenue car le secteur ne reprend pas les caractéristiques des secteurs à dominante pavillonnaire (zone UCA au PLUi approuvé). Le futur zonage agricole (A) permettra, néanmoins, de réaliser des extensions et des annexes aux constructions existantes, dans le respect des dispositions réglementaires de la zone A.
----------------------------	--------	------------	------------------	--	--

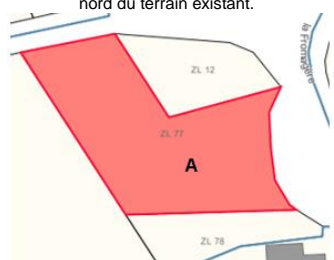
Commune de Cugand :

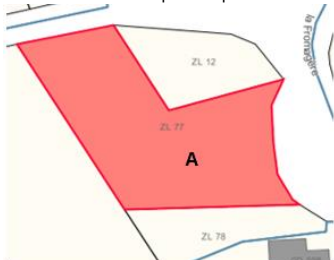
M. Hervé LE BOURHIS	CGD-02 + A1 à A4	AH 493, 32	La Lucière	<p>Demande de déclassement d'espaces boisés classés sur les parcelles</p> 	La demande de suppression du classement des Espaces Boisés Classés (EBC), ne peut être pas accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour déclasser un EBC.
M. Hervé LE BOURHIS	CGD-03 + A1 à A4	AH 23, 544	La Lucière	<p>Demande de déclassement d'espaces boisés classés sur la parcelle AH 23 et l'espace non boisé de la parcelle AH 544 située en zone constructible.</p> 	La demande de suppression du classement des Espaces Boisés Classés (EBC), ne peut être pas accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour déclasser un EBC.
M. Michel GOUIER	CGD-05 + A1	AI 829, 830, 831, 832, 833	Rue de la Belle Noue	<p>Est-ce-que les parcelles sont concernées par la présente procédure de modification ? Sont-elles classées en zone constructible ?</p> 	Les parcelles ne sont pas concernées par la présente procédure de modification. Les parcelles cadastrées AI 829, 830 et 831 restent classées en zone urbaine (UAB) et les parcelles cadastrées AI 832 et 833 restent classées en zones urbaines (UAB et UCA).


M. Marc PUICHAUD	WEB-17	AB 611, 612, 613	Le Plessard	<p>Famille est propriétaire de parcelles classées en zone N et limitrophe du périmètre de monument historique de l'Obélisque de Lemot. Une demande de permis de construire a été rejetée pour construction en zone N et dans le périmètre du monument historique. Un lotissement au village de Fouques a été réalisé dans le périmètre d'un monument historique en 2018. En fin octobre 2020, un PC a été attribué à des parcelles classées en zone N et en zone inondable. Leur parcelle AB 612 est non constructible, mais leurs parcelles AB 611 et 613 sont constructibles cas à 15m au-dessus du lit de la Sèvre. Demande de pouvoir obtenir un CU et un PC.</p> 	<p>Les parcelles sont impactées par plusieurs dispositions réglementaires, qui conditionnent leur constructibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles sont classées en zone naturelle (N) au PLUi. La zone naturelle est, par principe, une zone inconstructible. Ainsi, les nouvelles constructions à destination d'habitation y sont interdites ; - elles sont partiellement impactées par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sèvre Nantaise (zone rouge), qui rend ces parcelles inconstructibles, sauf dérogations ; - elles sont partiellement concernées par le classement en Espaces Boisés Classés (EBC). La présence d'EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. <p>Les parcelles sont également concernées par le périmètre délimité autour des abords du monument historique de l'Obélisque de Lemot, qui constitue une servitude de protection du monument historique. Ainsi, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sera soumis à une autorisation préalable et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Néanmoins, la présence de cette servitude ne conditionne pas la constructibilité des parcelles.</p>
---------------------	--------	---------------------	----------------	--	---

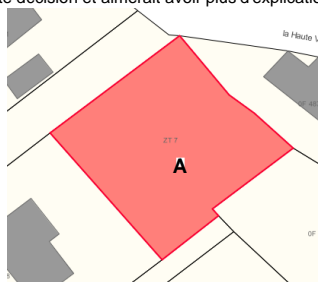
Commune de Montaigu-Vendée

Commune déléguée de Boufféré :

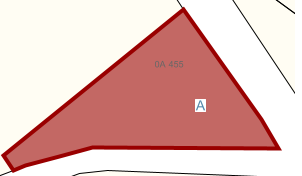
M. Alain FILLAudeau	SGM-08 (voir WEB- 06 + COURRI ER-03)	ZL 77	La Fromagère	<p>Demande la modification de zonage de la parcelle. Ne comprend pas les arguments avancés lors de l'enquête publique d'approbation. Erosion de la fosse, accès au nord du terrain existant.</p> 	<p>La demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
------------------------	---	-------	-----------------	---	--


Mme Isabelle MOINET pour Mme Marie Madeleine HERAULT et M. Alain FILLAudeau	COURRIER-03 (voir WEB-06 + SGM-08)	ZL 77	La Fromagère	<p>Demande de modification de zonage en zone constructible pour un projet immobilier. Son enclavement et sa superficie n'ont jamais intéressé un exploitant agricole. Terrain bordé d'un plan d'eau (propriété de la commune) qui provoque une certaine érosion, qui diminue la superficie du terrain sans que la commune n'entame aucune démarche. Prêts à échanger avec la collectivité pour céder une partie afin de conserver une zone naturelle auprès du plan d'eau.</p> 	<p>La demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
---	--	-------	-----------------	---	--

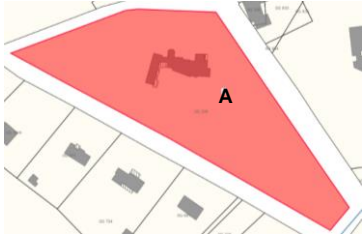
Mme Isabelle MOINET pour Mme Marie Madeleine HERAULT et M. Alain FILLAUDEAU	WEB-06 + A1 à A12 (voir SGM-08 + COURRIER-03)	ZL 77	La Fromagère	<p>Demande de modification de zonage en zone constructible pour un projet immobilier. Son enclavement et sa superficie n'ont jamais intéressé un exploitant agricole. Terrain bordé d'un plan d'eau (propriété de la commune) qui provoque une certaine érosion, qui diminue la superficie du terrain sans que la commune n'entame aucune démarche. Prêts à échanger avec la collectivité pour céder une partie afin de conserver une zone naturelle auprès du plan d'eau.</p> 	La demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).
--	---	-------	--------------	---	---

M. Freddy GRIS	WEB-18	ZT 7	La Haute Vilnière	<p>Suite à sa demande de modification du PLUi du 18/02/2020 pour passer sa parcelle en zone constructible, il a reçu un refus de TdM le 10/03/2020. Il renouvelle donc sa demande. Il est dans l'incompréhension car sa parcelle est entourée d'habitations et n'a jamais été cultivée et ne le sera jamais vu sa situation géographique. Ne comprend pas cette décision et aimerait avoir plus d'explications.</p> 	La demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).
----------------	--------	------	-------------------	---	---


Commune déléguée de La Guyonnière :

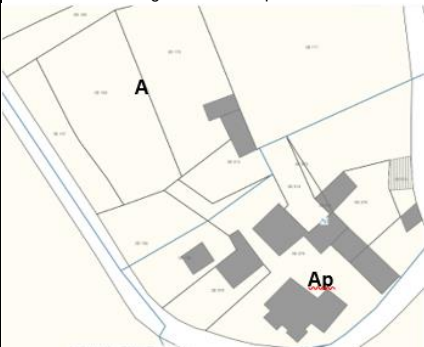
M. Bernard et Mme Marie-Colette BROSSARD	MTG-01 + A1 à A2 (voir GUY-01)	A 455	La Grande Allée de Meslay	<p>Demandent que le terrain passe en zone constructible : entièrement clôturé par un mur de maçonnerie en pierres, ne porte pas atteinte aux activités agricoles, réseaux d'eau, électricité, téléphone, égout à proximité.</p> 	La demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).
--	--------------------------------	-------	---------------------------	--	---

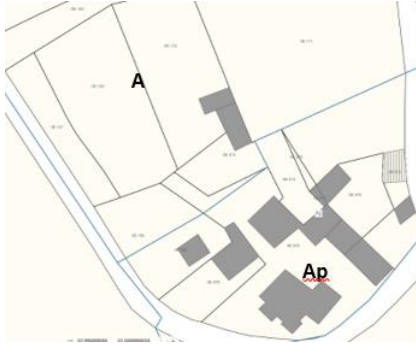
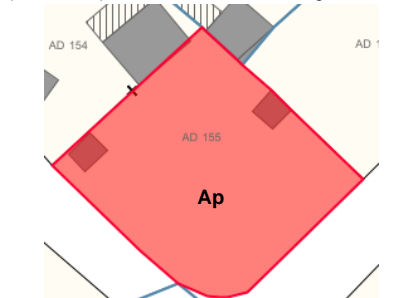
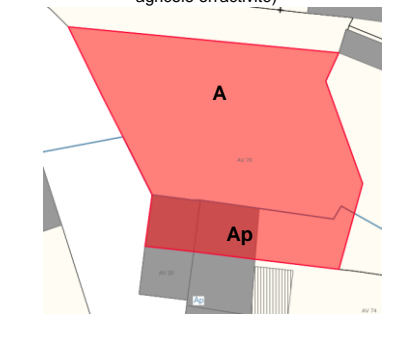
M. Basile BONNET	MTG-03 + A1 à A8	AO 70	Le Petit Planty	<p>Demande de modification de zonage de la parcelle en zone UCA car il s'agit d'une erreur matérielle : accès existant, réseau EU existant, réseau d'EP au niveau de l'accès et proximité du cours d'eau comme le reste de la zone UCA. Joint une proposition de découpage de la zone constructible.</p> 	La demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone naturelle (N), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone naturelle (N).
------------------	------------------	-------	-----------------	---	---



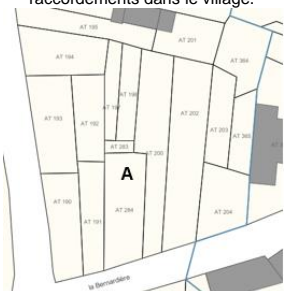
Mme Imelda NERRIERE	MTG-07 + A1	G 235	Meslay	<p>Demande si une partie du terrain peut être constructible en terrain à bâtir ?</p> 	<p>La demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
------------------------	-------------	-------	--------	---	--




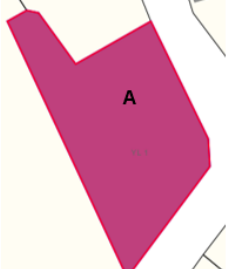
Commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu :

M. Alban MARBOEUF	MTG-02	AY 10, 13, 14	Impasse des Criquets	<p>Demande l'extension de la zone constructible, notamment sur la parcelle AY 14 qui dispose d'un accès.</p> 	<p>La demande de modification de zonage des parcelles classées en zone agricole (AN), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
----------------------	--------	------------------	----------------------------	--	---

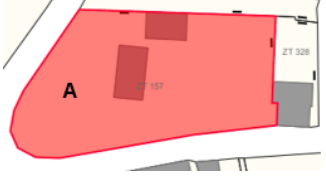

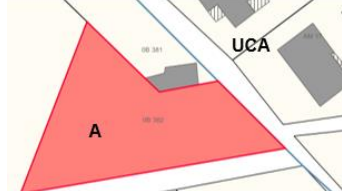
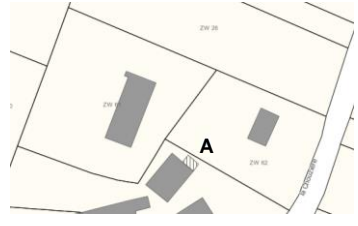
M. Guy PIVETEAU	SGM-07 + A1 (voir COURRIER- 04)	B 166, 167, 168, 978	La Gatelière	<p>1) Lors de l'élaboration du PLUi, il a déjà demandé une modification de zonage des parcelles (réponse de la CC annexée). Il conteste la réponse formulée par la CC et réitère sa demande.</p> <p>2) Il demande également la reconsidération de vieux bâtiments agricoles pour pouvoir les rénover en logements sur la parcelle B 978.</p> 	<p>1) La demande de modification de zonage des parcelles classées en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p> <p>2) La demande de « pastillage » d'anciens bâtiments agricoles permettant la transformation de l'ancien bâtiment agricole en logement ou hébergement ne peut pas être accordée car elle ne reprend pas tous les critères définis au PLUi. En effet, les bâtiments sont situés dans le périmètre de réciprocité agricole de l'exploitation agricole voisine.</p>
--------------------	--	----------------------------	-----------------	---	---


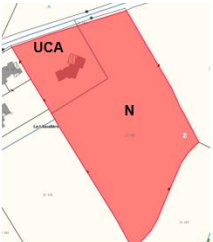
M. Guy PIVETEAU pour l'Indivision PIVETEAU	COURRIER-04	B 166, 167, 168, 978	La Gatelière	<p>1) Demande un pastillage pour changement de destination de granges et d'étables situées sur la parcelle B 978. Ils ont été refusés pour absence de caractère patrimonial.</p> <p>2) Demande de passage en zone constructible des parcelles B 166, 167, 168 : pas de gêne pour l'activité agricole, terrains proches des réseaux (assainissement, électricité, eau)</p> 	<p>1) La demande de « pastillage » d'anciens bâtiments agricoles permettant la transformation de l'ancien bâtiment agricole en logement ou hébergement ne peut pas être accordée car elle ne reprend pas tous les critères définis au PLUi. En effet, les bâtiments sont situés par le périmètre de réciprocité agricole de l'exploitation agricole voisine.</p> <p>2) La demande de modification de zonage des parcelles classées en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
M. Michel DROUIN	COURRIER-01	AD 155	La Roche Pépin	<p>Demande de modification de zonage en zone constructible de la parcelle située au cœur du village (dent creuse) comme le sont tous les villages voisins.</p> 	<p>La demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (Ap), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
M. Hubert FAUCHARD	SGM-14 + A01 à A10	AV 70	La Bonnetière	<p>Demande de transformation de garages existants en logements : CU défavorable en date du 14/12/2016 car avis défavorable de la Chambre d'Agriculture (création d'un logement à moins de 100m d'une entreprise agricole en activité)</p> 	<p>Le PLUi autorise la transformation de garages en habitation en zone agricole (A) car l'usage d'habitation est identique. Il ne nécessite donc pas de « pastillage » pour changement de destination d'un ancien bâtiment agricole en logement ou hébergement. Néanmoins, le PLUi ne préjuge pas de la faisabilité du projet. Celle-ci dépend de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme et donc du respect des dispositions réglementaires imposées par la zone et des avis rendus par la Chambre d'Agriculture sur l'impact pouvant être généré aux activités agricoles situées à proximité et des concessionnaires de réseaux.</p> <p>Egalement, toute demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (A et Ap), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>

M. Didier SAUVAGET	WEB-05	AO 112	La Marquerie	<p>Conteste une demande refusée en 2019 relative à une demande de destruction et reconstruction dans l'emprise existante d'une habitation. Demande une modification de zonage en zone constructible de la parcelle située entre 2 habitations occupées.</p> 	<p>La démolition d'un bâti existant en vue de la construction d'une nouvelle habitation sur la même emprise que l'ancienne construction relève d'une construction nouvelle au regard du Code de l'urbanisme. La parcelle est classée en zone agricole (A) au PLUi. La zone agricole ne permet pas la création de nouvelles constructions à usage d'habitation. Egalement, la demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
Mme Marie Andrée POUVREAU pour l'indivision AUGEREAU	BFF-01	ZO 240	La Bernardière	<p>Demande une modification de zonage de la parcelle en zone constructible. Située au milieu du village entre deux propriétés déjà construites appelée "dent creuse". Ce terrain ne demande aucune extension de réseaux, ni voirie, ni adduction d'eau et d'électricité et les égouts passent juste devant. L'agriculteur qui a acquis les terrains agricoles à l'arrière n'a pas souhaité l'acquérir au regard de son exigüité et de son enclavement.</p> 	<p>La demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
M. et Mme Hervé SOULARD	WEB-10	AT 190, 191, 192, 193, 194, 197, 198, 200, 202, 203, 204, 251, 283	La Bernardière	<p>Demande de modification de zonage en zone constructible. Dans le village, un projet d'assainissement semi collectif est en cours. Dommage de ne pas intégrer ces parcelles ainsi que d'autres parcelles du village, sachant qu'il manque de terrains constructibles dans la région. Dans tous les villages de St Georges-de-Montaigu qui ont l'assainissement, ont été classés en zone constructible. Cette décision permettrait de réduire le coût assainissement par habitat s'il y avait plus de raccordements dans le village.</p> 	<p>La demande de modification de zonage des parcelles classées en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>

Mme Anne MARTINEAU	SGM-15 + L1	AM 73, 81	La Rangizière	<p>Demande une modification de zonage des parcelles pour qu'elles passent en zone constructible. Elles sont situées entre des maisons d'habitation, l'assainissement et l'électricité passent devant. Ce terrain n'intéresse pas l'agriculteur car il est trop petit pour manœuvrer leurs engins.</p> 	<p>La demande de modification de zonage des parcelles classées en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
Mme Valérie REMAUD pour M. et Mme René-Paul DAVID, Mme Huguette REMAUD et Mme Anne MARTINEAU	WEB-14	AM 73, 81, 82, 83	La Rangizière	<p>Demande de passage en zone constructible des parcelles : inexploitées aujourd'hui et ces terrains bénéficient de tous les réseaux. Sont situés en cœur du village et prêts à céder ces terrains actuellement en friche. Ne comprend pas qu'il s'agit d'une extension de l'urbanisation et non pas une dent creuse et qu'il y a un périmètre d'une exploitation car l'exploitation est assez éloignée des terrains.</p> 	<p>La demande de modification de zonage des parcelles classées en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
M. Gaëtan CLENET	WEB-16	ZY 58	La Daunière	<p>Demande une modification du zonage de la parcelle. Le terrain est situé à côté d'une propriété privée avec une maison individuelle. Les réseaux (EU, EP, gaz, électricité, eau potable) sont en attente à une distance d'environ 5m de la parcelle. Permettrait de réaliser 2 à 3 lots d'habitation.</p> 	<p>La demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
M. Xavier RICHARD	MTG-04	YL 01	La Lévinrière	<p>Demande de passage en zone constructible. Si oui, quelles en seraient les démarches ? Dans le cadre de l'acquisition de la parcelle appartenant à ses 4 cousins qui ne peuvent plus l'entretenir.</p> 	<p>La demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>

Commune de Treize-Septiers :

Mme Gillette DENIS	TSP-01 + A1	ZT 157	L'Epaud	<p>Copropriétaire d'une parcelle classée en zone A. Argumente le fait qu'il y a eu une maison d'habitation sur ce terrain (démolie depuis 1976). Projette de vendre une partie de la parcelle comme terrain à bâtir.</p> 	<p>La parcelle est classée en zone agricole (A) au PLUi. La zone A ne permet pas la création de nouvelles constructions à usage d'habitation, excepté les logements de fonction pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des dispositions réglementaires de la zone. Egalement, la demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
M. Charles GAUTHIER, M. Jean-Louis GAUTHIER et Mme Marie-Bernadette GAUTHIER	TSP-02 + A1	ZS 90, 87, ZX 83	Les Godelinières	<p>1) Pourquoi les parcelles sont situées en zone A, notamment la parcelle ZS 90 qui était lors de l'achat en zone constructible (CU de 2014) ?</p> <p>2) Pourquoi les premières maisons du village sont classées en zone A ?</p> 	<p>La délimitation entre la zone agricole (A) et le STECAL (AH) du village des Godelinières a été effectuée lors de l'élaboration du PLUi dans un objectif de limiter l'impact sur l'activité agricole située au nord du village. En effet, les parcelles sont classées en zone agricole (A) en raison du périmètre de réciprocity agricole de l'exploitation voisine. Egalement, la demande de modification de zonage des parcelles classées en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
M. Ludovic BOUCHILLOUX	TSP-03 + A1 à A2	B 382 (GUY)	Rue du Moulin	<p>Demande la modification de zonage d'une partie de la parcelle (230 m²) pour y construire un carport en bois (demande déjà adressée à la CC en juin 2020).</p> 	<p>La demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
M. Joël MABIT	TSP-09	ZW 61, 62	La Hinchère	<p>Souhaite vendre 1000 m² de terrain à bâtir de la parcelle ZW 61.</p> 	<p>La parcelle est classée en zone agricole (A) au PLUi. La zone A ne permet pas la création de nouvelles constructions à usage d'habitation, excepté les logements de fonction pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des dispositions réglementaires de la zone. Egalement, la demande de modification de zonage des parcelles classées en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>

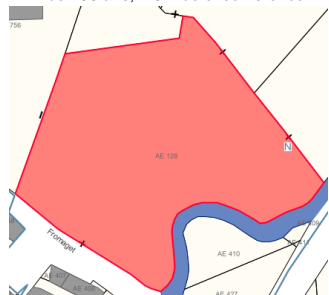
M. Claude BARBEAU	TSP-10		La Verderie	<p>Souhaite vendre son jardin en terrain à bâtir (a déjà eu un refus). Est-ce que le nouveau PLUi a rendu son terrain constructible ? Renseignements donnés sur le zonage.</p> 	<p>Les parcelles sont classées en zone agricole (A) au PLUi. La zone A ne permet pas la création de nouvelles constructions à usage d'habitation, excepté les logements de fonction pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des dispositions réglementaires de la zone.</p> <p>Egalement, la demande de modification de zonage des parcelles classées en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
M. Alain BONNET	COURRIER-02	ZI 166, 179	La Litaudière	<p>1) Se demande pourquoi son espace aménagé et paysager autour de son habitation est classé en zone N ?</p> <p>2) Pourquoi la zone UCA a été agrandie après l'enquête publique d'approbation sur la zone N sur la parcelle ZI 179 ?</p> 	<p>1) L'espace paysager est classé en zone naturelle (N) car il s'agit d'un secteur, qu'il soit équipé ou non, à protéger en raison de la qualité du paysage et de son intérêt d'un point de vue notamment esthétique.</p> <p>2) La demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone naturelle (N), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone naturelle (N).</p>


➤ Analyse du Commissaire Enquêteur sur les observations en relation avec le zonage existant :

- 25 demandes de changement de zone A en zone constructible, 3 demandes de changement de zone N en zone constructible, 2 demandes de déclassement d'espaces boisés classés et 1 demande d'information. La quasi-totalité de ces observations sont des demandes individuelles qui ne concernent pas l'objet de cette enquête.
- Seule la demande codée WEB 11 concerne la modification de zonage répertoriée n°73 dans la notice explicative


Demandes de répertoirer et préserver certains éléments remarquables

Commune de Cugand :

M. Sébastien RIALLAND	CGD-01	AE 128	Gaumier	<p>Demande de répertorier un frêne en arbre remarquable : + de 400 ans, + 5m de circonférence</p> 	<p>L'identification des arbres remarquables nécessite d'effectuer un recensement global de ceux-ci sur le territoire de la communauté de communes, au regard des critères établis dans le PLUi. Ce travail d'identification fera l'objet d'une procédure d'évolution ultérieure du PLUi.</p>
-----------------------	--------	--------	---------	--	--

M. Hervé LE BOURHIS	CGD-04	AH 32, 29, 493	La Lucière	<p>Demande d'inscription des murs d'enceinte du verger, du potager et la serre comme éléments architecturaux remarquables de la propriété.</p> 	<p>Les murs et la serre seront identifiés au PLUi, en tant qu'éléments linéaires et ponctuels du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.</p>
---------------------	--------	----------------	------------	--	--

Commune de Montaigu-Vendée**Commune déléguée de Montaigu :**


M. Francis MERCIER pour la SCI Domaine du Rocher de Berangose	WEB-09 + A1	AH 91, 120, 561, 207	Rue de Tiffauges	<p>1) Demande le déclassement en "bâtiment intéressant" de la partie ouest du bâtiment de la maison principale, qui ne présente aucun intérêt particulier (aspect intérieur dégradé, niveaux inférieurs ne correspondent pas aux niveaux du premier bâtiment ce qui rend toute réhabilitation très compliquée.</p> <p>2) Demande le déclassement de haies/alignements d'arbres :</p> <p>1 ► Grands sapins (essence sans trop d'intérêt dans la région), plantés trop près pour leur permettre de se développer harmonieusement, marquent un véritable mur vis à vis du voisinage qui leur empêche de profiter du soleil.</p> <p>2 ► Deux très beaux arbres, mais ne voit pas pourquoi l'identification est aussi importante car le reste sont des arbustes sans intérêt et ne constituent pas une haie. Souhaite seulement conserver le classement sur les 2 très beaux arbres.</p> 	<p>1) La demande de déclassement partiel du « Bâtiment intéressant » doit faire l'objet d'une étude approfondie. Si la partie du bâtiment ne correspond pas aux caractéristiques du PLUi relatives aux bâtiments intéressants, elle sera retirée du classement en « bâtiment intéressant » au patrimoine bâti du PLUi.</p> <p>2) Un inventaire des haies a été réalisé sur la commune dans le cadre de l'élaboration du PLUi, suivant des critères précis repris au rapport de présentation. Ainsi, les haies identifiées, à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont conservées.</p>
---	-------------	----------------------------	---------------------	--	--

➤ Analyse du Commissaire Enquêteur sur les observations en relation avec les éléments remarquables :


- Ces 3 observations sont des demandes individuelles qui ne concernent pas l'objet de cette enquête.
- A noter la prise en compte de la demande codée CGD-04


Demandes en relation avec les OAP n°8 et 23

Commune de La Bernardière :


M. Mickaël DURAND	BER-08	OAP n°23	La Croix du Houx	<p>Afin de limiter le passage dans la rue des personnes venant de Cugand, il propose d'ajouter un accès pour le lotissement OAP n°23 La Croix du Houx, le long de la caserne des pompiers, ce qui limiterait la circulation dangereuse pour les enfants.</p> <p>Extrait de l'OAP n°23 La Croix du Houx :</p> 	<p>Une OAP fixe des principes généraux d'aménagement. En l'espèce, l'OAP n°23 prévoit deux accès au site, conformément aux voies de desserte locale matérialisées dans le schéma de l'OAP : par la rue de la Croix du Houx et par le Chemin du pas clissonnais. La rue de la Croix du Houx est une rue historique qui dessert aussi le village de l'Épinassière situé en aval. La commune a également créée une deuxième voie vers la rue de la Croix du Houx, à savoir l'Allée du Carrouet pour soulager la circulation sur la rue de la Croix du Houx. Ainsi, la réalisation d'une troisième voie ne se justifie pas et n'est pas réalisable car elle traverserait le centre de secours. En revanche, l'aménagement du secteur de la Croix du Houx permettra de travailler sur les équipements de sécurité qui pourraient être réalisés sur la voie historique de la Croix du Houx.</p>
----------------------	--------	-------------	---------------------	---	---

Commune de Cugand :

M. Antoine X	WEB-04	OAP n°8	Rue de la Pénissière	<p>Conteste la correction liée à l'erreur matérielle de l'OAP n°8 La Pénissière :</p> <p>1) Les objectifs de densité sont contraires avec la situation de l'OAP et créera un ensemble pavillonnaire qui ne s'intègre pas et va dévaloriser la zone. Va détériorer le cadre de vie des habitants et est contraire aux objectifs du PADD (orientation n°3).</p> <p>2) Des possibilités de constructions et des règles floues contraires aux objectifs du SCoT et du PADD. Le règlement prévoit des emprises au sol jusqu'à 70%, des possibilités de bâtir en limite séparative et des hauteurs de constructions jusqu'à 6 ou 7m en contradiction avec les orientations du PADD. Aucune règle précise concernant les vérandas, les vis-à-vis. Il est demandé la révision du règlement en matière de constructions : emprise au sol (taux de 70% pas représentatif de l'environnement immédiat), construction en limite séparative (interdiction de toute construction à moins de 3m de toute limite sans dérogation possible), hauteur de la construction (limiter à 6m sans dérogation possible) ; ouverture, terrasses, vérandas, toitures (inscrire au règlement ce qui est autorisé/interdit)</p> <p>Extrait de l'OAP n°8 La Pénissière :</p> 	<p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définit une opération d'aménagement à mettre en œuvre sur un site identifié. Elle met en place des principes généraux d'aménagement, qui sont matérialisés dans un schéma d'aménagement. Le PLUi ne fixe pas le programme des travaux à réaliser sur le secteur. Néanmoins, les travaux à réaliser pourront être enrichis dans le cadre du projet d'aménagement du site, en cohérence avec les dispositions de l'OAP.</p> <p>L'OAP n°8 de La Pénissière est un secteur identifié comme pouvant répondre à la nécessité de favoriser les constructions en renouvellement urbain, au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Les objectifs de production de logements demeurent compatibles avec les orientations du PADD du PLUi et des orientations du DOO du SCoT, soit 17 logements à l'hectare pour la commune de Cugand.</p> <p>Le schéma d'aménagement de l'OAP prévoit des zones tampons permettant d'assurer des transitions avec les parcelles voisines, avec l'espace vert situé à proximité et permettant de préserver le potentiel d'évolution des parcelles voisines.</p> <p>Les transitions à assurer avec les parcelles voisines et les règles relatives aux constructions à édifier pourront être enrichies par l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement du site.</p> <p>Le projet d'aménagement du site pourra être étudié en concertation entre l'aménageur et les habitants riverains, lorsque celui-ci aura été retenu.</p>
--------------	--------	---------	----------------------	--	--

M. Guy TARRAUD	CGD-07	OAP n°8	Rue de la Pénissière	<p>Demandes relatives à l'OAP n°8 La Pénissière :</p> <p>1) Comment est envisagée la viabilisation du chemin d'accès de 6 m de large et son débouché sur la rue de la Pénissière ?</p> <p>2) Un mur de clôture sera à construire le long du chemin, qui va le financer ?</p> <p>3) Demande à ce que les grands arbres centenaires soient préservés dans le cadre de l'aménagement du secteur.</p> <p>4) Comment est prévue la captation des eaux de ruissellement provenant la parcelle AI 294 et s'écoulant à travers pour être recueillies dans une noue sur la propriété voisine. Ne souhaite pas que cela soit remis en cause par l'aménagement du secteur.</p> <p>5) La parcelle AI 294 sera-t-elle constructible après l'opération réalisée ?</p> <p>Extrait de l'OAP n°8 La Pénissière :</p> 	<p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définit une opération d'aménagement à mettre en œuvre sur un site identifié. Elle met en place des principes généraux d'aménagement, qui sont matérialisés dans un schéma d'aménagement. Le PLUi ne fixe pas le programme des travaux à réaliser sur le secteur. Néanmoins, les travaux à réaliser pourront être enrichis dans le cadre du projet d'aménagement du site, en cohérence avec les dispositions de l'OAP.</p> <p>L'OAP n°8 de La Pénissière est un secteur identifié comme pouvant répondre à la nécessité de favoriser les constructions en renouvellement urbain, au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Les objectifs de production de logements demeurent compatibles avec les orientations du PADD du PLUi et des orientations du DOO du SCoT, soit 17 logements à l'hectare pour la commune de Cugand.</p> <p>Le schéma d'aménagement de l'OAP prévoit des zones tampons permettant d'assurer les transitions avec les parcelles voisines, avec l'espace vert situé à proximité et permettant de préserver le potentiel d'évolution des parcelles voisines.</p> <p>Les transitions à assurer avec les parcelles voisines et les règles relatives aux constructions à édifier pourront être enrichies par l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement du site.</p> <p>1) et 2) 3) : L'OAP n'est pas un document d'urbanisme qui fixe la nature des travaux à réaliser par l'aménageur du site. Néanmoins, ils seront étudiés par l'aménageur, qui s'assurera de l'aménagement global du site, notamment des réseaux, de la voirie, des trottoirs dans le cadre du dépôt du Permis d'Aménager (PA).</p>
----------------	--------	---------	----------------------	--	--

					<p>4) L'article 10 du règlement du PLUi, applicable aux zones UC, dispose que « l'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. »</p> <p>5) La parcelle cadastrée AI 294 est classée en zone urbaine (UCA) au PLUi.</p>
--	--	--	--	--	---

M. et Mme Jérôme et Claudie DRONET	WEB-08 + A1	OAP n°8	Rue de la Pénissière	<p>Leur terrain se trouve en limite du futur accès à l'OAP n°8 de la Pénissière et son fond de parcelle en limite des futures constructions. Surpris de n'avoir jamais reçu aucun courrier. Un tel projet peut-il être mis en place sans la consultation de tous les propriétaires riverains ?</p> <p>1) Est-il prévu une clôture adéquate (bien clos et respectant le vis-à-vis ? 2) Leur terrain deviendrait-il constructible dans sa totalité et viabilisable par le nouvel accès ? 3) Les grands arbres seront-ils conservés ? 4) Y aura-t-il des bâtiments mitoyens à leur terrain ?</p> <p>Extrait de l'OAP n°8 La Pénissière :</p> 	<p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définit une opération d'aménagement à mettre en œuvre sur un site identifié. Elle met en place des principes généraux d'aménagement, qui sont matérialisés dans un schéma d'aménagement. Le PLUi ne fixe pas le programme des travaux à réaliser sur le secteur. Néanmoins, les travaux à réaliser pourront être enrichis dans le cadre du projet d'aménagement du site, en cohérence avec les dispositions de l'OAP.</p> <p>L'OAP n°8 de La Pénissière est un secteur identifié comme pouvant répondre à la nécessité de favoriser les constructions en renouvellement urbain, au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Les objectifs de production de logements demeurent compatibles avec les orientations du PADD du PLUi et des orientations du DOO du SCoT, soit 17 logements à l'hectare pour la commune de Cugand.</p> <p>Le schéma d'aménagement de l'OAP prévoit des zones tampons permettant d'assurer les transitions avec les parcelles voisines, avec l'espace vert situé à proximité et permettant de préserver le potentiel d'évolution des parcelles voisines. Les transitions à assurer avec les parcelles voisines et les règles relatives aux constructions à édifier pourront être enrichies par l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement du site.</p> <p>1) et 3) : L'OAP n'est pas un document d'urbanisme qui fixe la nature des travaux à réaliser par l'aménageur du site. Néanmoins, ils seront étudiés par l'aménageur, qui s'assurera de l'aménagement global du site dans le cadre du dépôt du Permis d'Aménager (PA).</p> <p>2) Les parcelles cadastrées AI 296 et 278 sont classées en zone urbaine (UCA). Un</p>
------------------------------------	-------------	---------	----------------------	--	---

					<p>accès mutualisé entre le site de l'OAP et les parcelles pourra être étudié avec l'aménageur pour limiter les sorties sur la rue de la Pénissière.</p> <p>4) Des transitions avec les parcelles voisines seront également à assurer par l'aménageur du site.</p> <p>Le projet d'aménagement du site pourra être étudié en concertation entre l'aménageur et les habitants riverains, lorsque celui-ci aura été retenu.</p>
--	--	--	--	--	--

➤ Analyse du Commissaire Enquêteur sur les observations en relation avec les O.A.P. :


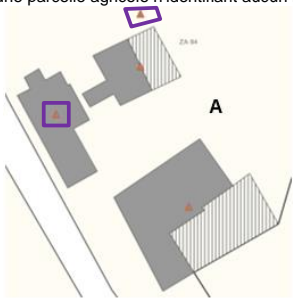
- Les 4 observations sont des demandes individuelles sur le futur aménagement de l'OAP qui ne concernent pas l'objet de cette enquête.

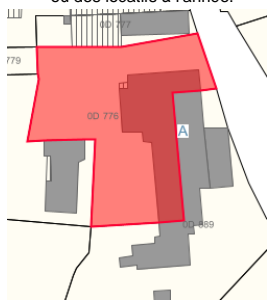
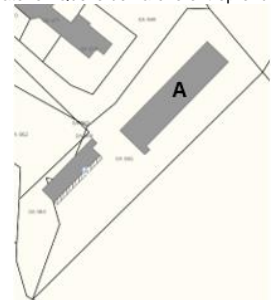
- Seule la demande répertoriée WEB-04 contestant la modification répertoriée n°79 dans la notice explicative du dossier d'enquête.

Demandes de pastillage, de changement d'usage ou de destination de bâtiments

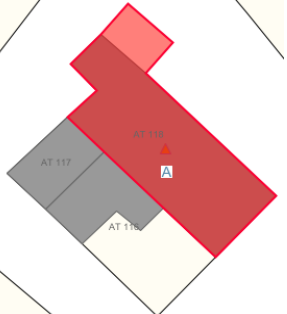
Commune de Montaigu-Vendée

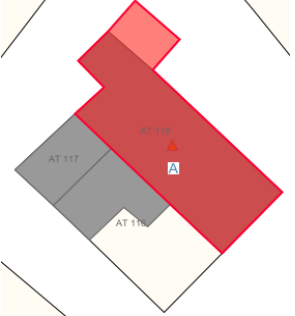

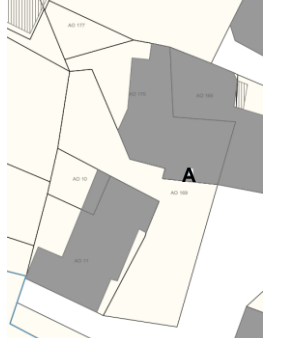
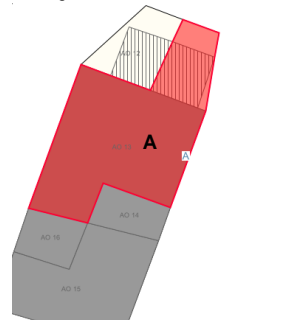
Commune déléguée de La Guyonnière :

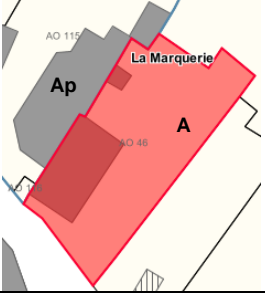

Mme Brigitte BONNET ELINEAU	TDM-01-L1 + A1 à A19	G 352	Le Moulin de La Rabotière	<p>Demande de rajouter un pastillage sur la grange pour permettre son changement de destination en hébergement. Une seule grange a été pastillée lors de l'élaboration du PLUi. Couverture refaite sur les 2 bâtiments. Les 2 bâtiments sont équipés de gouttières. Les travaux liés à l'assainissement autonome ont été effectués.</p> 	<p>La grange répond à l'ensemble des critères relatifs aux anciens bâtiments agricoles identifiés au PLUi comme pouvant faire l'objet d'une transformation en logement ou hébergement, que l'on appelle « pastillage ». Un pastillage sera donc ajouté sur la grange centrale (<i>identifiée en violet</i>). Le pastillage déjà existant sur la grange située à l'est de la parcelle sera déplacé sur le bâtiment.</p> <p>Le « pastillage » ne présage pas de la faisabilité du projet. Celle-ci dépend de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme et donc du respect des dispositions réglementaires imposées par la zone et des avis rendus par la CDPENAF sur l'impact pouvant être généré aux activités agricoles situées à proximité et des concessionnaires de réseaux.</p>
M. Franck SAVARY (commune de La Guyonnière)	WEB-13 + A1 à A2	ZA 84	La Blétrie	<p>Demande la suppression de 2 « pastillages » permettant des changements de destination en habitation : le pastillage A qui est sur une ancienne maison d'habitation et qui n'a pas lui d'être et le pastillage B qui est sur une parcelle agricole n'identifiant aucun bâtiment</p> 	<p>Les « pastillages » identifiés sur la maison d'habitation et sur la parcelle agricole ne sont pas nécessaires. En effet, une maison d'habitation ne nécessite pas de pastillage pour être rénovée. Ainsi, les « pastillages » (<i>identifiés en violet</i>) seront retirés des plans de zonage.</p>

M. et Mme Yannick et Marielle DURAND	MTG-06 + L1 + A1 à A8	D 776	La Fossère	<p>Projet d'acquisition d'une grange et de 2 locatifs. Demande le pastillage de la grange afin qu'elle soit rendue habitable pour y faire des logements style « Airbnb » ou des locatifs à l'année.</p> 	<p>La demande de « pastillage » de la grange permettant la transformation de l'ancien bâtiment agricole en logement ou hébergement ne peut pas être accordée, car elle ne reprend pas tous les critères définis au PLUi. En effet, la grange est située dans le périmètre de réciprocité agricole de l'exploitation agricole voisine.</p>
M. Julien LECLAIR	TSP-08	A 964, 965	Le Bois Châlon	<p>A investi dans un bâtiment agricole : souhaite le désamianter, le renforcer en vue de créer un entrepôt de matériel. Quelle démarche entreprendre ?</p> 	<p>Le règlement du PLUi autorise en zone agricole (A), les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Ainsi, les entrepôts de stockage ne sont autorisés que pour du stockage de matériel agricole pour l'usage d'une exploitation agricole.</p>

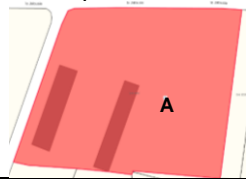
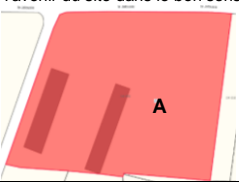
Commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaiгу :

M. Gaël PETIT	SGM-02 + A1 à A7	AT 118	L'Ollivraie	<p>Propriétaire d'une grange, il souhaite la vente de ce bien. Mais cette vente ne peut se faire que si la rénovation est possible. Conteste le CU défavorable en date du 03/03/2020 et les considérants avancés : borne incendie située à 800m (200m max) ; absence de faisabilité de 2 places de stationnement (pas l'espace suffisant)</p> 	<p>Le PLUi détermine les possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en logement ou en hébergement par son « pastillage » au plan de zonage, mais ne présage pas de la faisabilité du projet. Celle-ci dépend de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, donc du respect des dispositions réglementaires imposées par la zone et des avis rendus par la CDPENAF et les concessionnaires de réseaux. Dans le cas présent, la défense incendie et le stationnement ne permettent pas la réalisation du projet en l'état.</p>
---------------	------------------	--------	-------------	--	---

M. Gaël PETIT	WEB-03 (voir SGM-02)	AT 118	L'Ollivraie	<p>Propriétaire d'une grange, il souhaite la vente de ce bien. Mais cette vente ne peut se faire que si la rénovation est possible. Conteste le CU défavorable en date du 03/03/2020 et les considérants avancés : borne incendie située à 800m (200m max) ; absence de faisabilité de 2 places de stationnement (pas l'espace suffisant)</p> 	<p>Le PLUi détermine les possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en logement ou en hébergement par son « pastillage » au plan de zonage, mais ne présage pas de la faisabilité du projet. Celle-ci dépend de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, donc du respect des dispositions réglementaires imposées par la zone et des avis rendus par la CDPENAF et les concessionnaires de réseaux. Dans le cas présent, la défense incendie et le stationnement ne permettent pas la réalisation du projet en l'état.</p>
MM. Guy et Joseph REMAUD	SGM-03 + L1 + A1 à A7	AM 179	La Rangzière	<p>Lors de l'élaboration du PLUi, le pastillage de la grange a été refusé pour cause de périmètre agricole. Ils affirment que le bâtiment était une ancienne maison d'habitation. Demandent le changement de destination de la parcelle afin de réhabiliter les bâtiments agricoles en logements.</p> 	<p>Le PLUi autorise la rénovation de maisons d'habitation en zone agricole (A) ; mais ne présage pas de la faisabilité du projet. Celle-ci dépend de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme et donc du respect des dispositions réglementaires imposées par la zone et des avis rendus par la Chambre d'Agriculture sur l'impact pouvant être généré aux activités agricoles situées à proximité et des concessionnaires de réseaux. Egalement, la demande de modification de zonage de la parcelle classée en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A).</p>
M. Guy REMAUD	SGM-04 + A1 à A4	AO 11, 170	La Marquerie	<p>Demande de passer d'agricole en habitation : a joint des photos d'une ancienne maison d'habitation.</p> 	<p>Le PLUi autorise la rénovation de maisons d'habitation en zone agricole (A) ; mais ne présage pas de la faisabilité du projet. Celle-ci dépend de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme et donc du respect des dispositions réglementaires imposées par la zone et des avis rendus par la Chambre d'Agriculture sur l'impact pouvant être généré aux activités agricoles situées à proximité et des concessionnaires de réseaux.</p>
M. Joseph REMAUD	SGM-05 + A1	AO 13	La Marquerie	<p>Demande de transformer un ancien bâtiment agricole en habitation. A l'origine, c'était une maison d'habitation.</p> 	<p>Le PLUi autorise la rénovation de maisons d'habitation en zone agricole (A). Néanmoins, il s'avère que le bâtiment identifié ne reprend pas les critères relatifs à une ancienne maison d'habitation. Ainsi, sa destination restera à vocation agricole.</p>

Mme Sylviane SAUVAGET	SGM-10	AO 46	La Marquerie	<p>Demande la possibilité de transformer la grange existante en habitation. Une fosse septique existe. Pourquoi son voisin a le droit de rénover mais pas elle ?</p> 	<p>La demande de « pastillage » d'un ancien bâtiment agricole permettant la transformation de l'ancien bâtiment agricole en logement ou hébergement ne peut pas être accordée, car elle ne reprend pas tous les critères définis au PLUi. En effet, le bâtiment est situé dans le périmètre de réciprocité agricole de l'exploitation agricole voisine.</p>
MM. Serge SALLE et Alain FOURNIER	COURRIER-06		La Daunière	<p>1) Se rend compte que des erreurs corrigées pour des changements de destination ne sont pas opportunes par rapport au classement de leurs terrains à La Daunière concernant une enclave classée en zone agricole : inexploitable et incultivable. 2) Où peut-on visualiser les changements de destination ?</p> 	<p>1) Le périmètre du STECAL (AH) du village de la Daunière a été délimité lors de l'élaboration du PLUi de manière à limiter l'impact sur l'activité agricole. Egalement, la demande de modification de zonage de parcelles classées en zone agricole (A), en zone constructible, ne peut pas être accordée dans le cadre d'une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, qui impose de procéder à une procédure de révision pour réduire une zone agricole (A). Pour qualifier les changements de destination identifiés dans le PLUi, plusieurs critères indiqués dans le PLUi ont été analysés. 2) Les « pastillages » identifiant les changements de destination sont identifiés aux plans de zonage du PLUi. Ces documents sont accessibles en version dématérialisée sur les sites internet des communes et de la communauté de communes et en version papier dans l'ensemble des mairies et au siège de la communauté de communes.</p>

Commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay :



M. Bernard MABIT	SHL-01 (voir TDM-02)	H 659	Le Grand Rorthais	<p>Demande le changement d'usage de 2 anciens bâtiments d'élevage de volaille qu'il souhaite vendre (mais trop près de leur habitation - 50m - pour en faire de l'élevage). Ils souhaitent donc qu'ils deviennent des bâtiments de stockage. Va adresser un courrier dans les jours à venir</p> 	<p>Le règlement du PLUi autorise en zone agricole (A), les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les bâtiments avicoles peuvent conserver leur activité d'élevage ou être utilisés pour toute vocation agricole. Ainsi, les entrepôts de stockage ne sont autorisés que pour du stockage de matériel agricole pour l'usage d'une exploitation agricole.</p>
M. Bernard MABIT	TDM-02-L1 + A1 (voir SHL-01)	H 659	Le Grand Rorthais	<p>S'inquiète de l'avenir de ses bâtiments avicoles (1 000 m² x 2). Etant à moins de 100m de leur maison d'habitation, ces deux ouvrages en bon état n'ont plus vocation à être destinés à l'élevage. Il demande que ces bâtiments puissent changer de destination pour faire du stockage (caravanes, campings-cars, box ...) ou une pépinière d'entreprise comme il existe déjà dans des bâtiments similaires sur la commune. Si cette demande devait se conclure par du négatif, il entreprendrait des démarches pour éviter à tout prix que son site ne devienne une friche industrielle. Reste ouvert à toutes les propositions qui pourraient être faites pour pérenniser l'avenir du site dans le bon sens.</p> 	<p>Le règlement du PLUi autorise en zone agricole (A), les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les bâtiments avicoles peuvent conserver leur activité d'élevage ou être utilisés pour toute vocation agricole. Ainsi, les entrepôts de stockage ne sont autorisés que pour du stockage de matériel agricole pour l'usage d'une exploitation agricole. Les pépinières d'entreprise sont interdites en zone agricole (A).</p>

➤ Analyse du Commissaire Enquêteur sur les observations en relation avec les pastillages et changement des destination :





- La totalité de ces observations sont des demandes individuelles qui ne concernent pas l'objet de la présente enquête

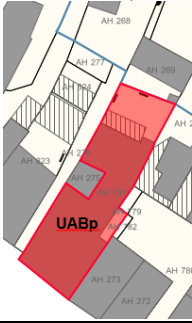
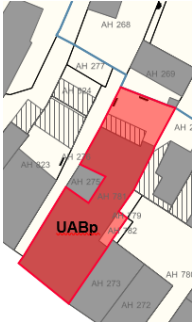

Demandes en relation avec les tracés (cheminement, emplacement réservé, périmètre d'implantation du commerce)


Commune de La Bernardière :

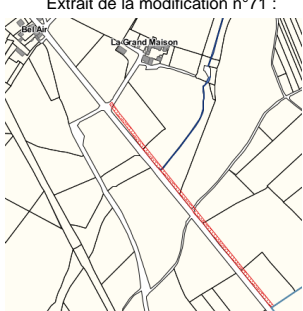
M. Claude DURAND (Maire de La Bernardière)	BER-01-L1 + A1 à A2	I 716, 717, 718	Chemin du Verger	<p>Demande de suppression du cheminement doux sur les parcelles I 716, 717 et 718, qui n'a pas d'intérêt (erreur matérielle) et ajouter un cheminement doux sur l'impasse de l'Etang</p> 	Le cheminement doux matérialisé sur les parcelles cadastrées I 716, 717 et 718 sera retiré des parcelles privées et sera repris sur l'impasse de l'Etang. Il s'agit d'une erreur matérielle, de report du cheminement doux aux plans de zonage.
Mme COUPRIE	BER-02	ER n°5	La Rouvraie	<p>Demande relative à l'ER n°5 "Aménagement de voirie" : les termes voirie et voie d'accès impliquent-ils la création d'une route à l'emplacement du sentier pédestre et interdit actuellement aux véhicules motorisés de loisirs ?</p> <p>Si tel est le cas, ils s'y opposent</p> <p>Extrait de la modification n°68 :</p> 	L'emplacement réservé n°5 a pour but de créer une voie permettant de desservir les quartiers avoisinants. Aujourd'hui, il s'agit d'une liaison douce très fréquentée qui sera conservée, mais qui nécessite d'être doublée d'une voirie pour faciliter les échanges interquartiers.

Commune de Cugand :

M. Thomas PETIT et Mme Laura ABERT	WEB-02	ER n°33	Fouques	<p>Demande de revoir le tracé de l'ER n°33 Fouques : chemin déjà existant pour la circulation des randonneurs. Tracé proposé qui traverse un jardin pour venir au plus près d'une habitation. La modification semble avoir un impact négatif sur la vie quotidienne des habitants. Le tracé ne prend pas en compte la réalité du terrain. Souhaitent une autre solution plus cohérente, en lien avec les habitants.</p> <p>Extrait de la modification n°70 :</p> 	Le tracé de l'emplacement réservé n°33 sera revu de manière à reprendre le tracé du sentier piétonnier existant.
M. André BRETAUDEAU pour le GAEC Nord Vendéen	BER-03	ER n°28	Le Frégon	<p>S'oppose à l'emplacement réservé n°28 du Frégon et à son tracé. Ne comprend pas le nouvel accès à l'usine. A l'initial, l'usine était desservie par le village d'Hucheloup. Quel est le projet ?</p> <p>Extrait de la modification n°69 :</p> 	L'objet de l'emplacement réservé n°28 s'inscrit en cohérence avec le zonage NT (zone naturelle permettant l'accueil des activités de loisirs et d'hébergements touristiques) du site d'Hucheloup, afin d'améliorer les conditions d'accès aux bords de la Sèvre Nantaise.
M. et Mme José et Béatrice CAIRE	WEB-12	ER n°28	Le Frégon	<p>Ne comprend pas l'intérêt de l'ER n°28 au Frégon car il existe déjà une voie communale qui dessert le village d'Hucheloup et l'ancienne usine. Elle a récemment été refaite par la commune et offre des caractéristiques agréables et satisfaisantes pour desservir le site. L'ER va contre la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et pour l'artificialisation des sols. Le projet coupe une parcelle agricole, traverse une zone naturelle et un EBC. Demande donc la suppression de l'ER : inutile et manifestement contraire à la préservation de l'environnement.</p> <p>Extrait de la modification n°69 :</p> 	L'objet de l'emplacement réservé n°28 s'inscrit en cohérence avec le zonage NT (zone naturelle permettant l'accueil des activités de loisirs et d'hébergements touristiques) du site d'Hucheloup, afin d'améliorer les conditions d'accès aux bords de la Sèvre Nantaise.
M. Marc PUICHAUD	WEB-21	ER n°28	Le Frégon	<p>Remarque relative à l'ER n°28 : ne voit pas l'intérêt de refaire une voirie qui consomme du foncier agricole, alors qu'un investissement a été réalisé il y a quelques années pour la réfection du tapis de la voirie, l'assainissement et le branchement d'eaux potables et usées, ainsi que l'éclairage public pour desservir le village d'Hucheloup.</p> <p>Extrait de la modification n°69 :</p> 	L'objet de l'emplacement réservé n°28 s'inscrit en cohérence avec le zonage NT (zone naturelle permettant l'accueil des activités de loisirs et d'hébergements touristiques) du site d'Hucheloup, afin d'améliorer les conditions d'accès aux bords de la Sèvre Nantaise.


M. Jean-Yves DUGAST	WEB-15	AH 781	5 rue de la Vendée	<p>Nu-proprétaire en indivision d'un immeuble situé au 5, rue de la Vendée, qui abrite un café tabac, dont il n'est pas exploitant. Constate que le fonds de commerce est situé hors de la zone d'implantation du commerce définie au PLUi. Comme l'exploitant, il demande s'il n'est pas opportun d'inscrire un linéaire commercial pour assurer la pérennité du caractère commercial de l'immeuble. Va rencontrer le commissaire enquêteur demain 27/10</p> 	<p>Un linéaire commercial à préserver ne sera pas ajouté devant la parcelle cadastrée AH 781, car des problématiques de stationnement sont observées sur la rue de la Vendée. Ainsi, seuls les commerces situés sur la place de l'Eglise et sur la rue du Président Auguste Durand peuvent faire l'objet d'un linéaire commercial à préserver. Néanmoins, l'absence de linéaire commercial à préserver ne compromet pas la poursuite de l'activité commerciale existante.</p>
M. Jean-Yves DUGAST	MTG-05	AH 781	5 rue de la Vendée	<p>Propriétaire en indivision d'un immeuble situé au 5, rue de la Vendée, qui abrite un café tabac, dont il n'est pas exploitant.</p> <p>1) L'exploitant s'inquiète car le fonds de commerce est situé hors de la zone d'implantation du commerce définie au PLUi. Quand il voudra le céder, subira-t-il un préjudice ? Il demande s'il n'est pas opportun d'inscrire un linéaire commercial pour assurer la préservation de cette implantation.</p> <p>2) Si l'exploitant veut déplacer son activité ailleurs, les propriétaires pourront-ils toujours accueillir un commerce et/ou pourrions-nous le transformer en logement ?</p> 	<p>1) Un linéaire commercial à préserver ne sera pas ajouté devant la parcelle cadastrée AH 781, car des problématiques de stationnement sont observées sur la rue de la Vendée. Ainsi, seuls les commerces situés sur la place de l'Eglise et sur la rue du Président Auguste Durand peuvent faire l'objet d'un linéaire commercial à préserver. Néanmoins, l'absence de linéaire commercial à préserver ne compromettent pas la poursuite et la cession de l'activité commerciale existante.</p> <p>2) L'absence de linéaire commercial à préserver permet au propriétaire de conserver une activité commerciale et également de transformer le commerce en logement.</p>
M. Marc PUICHAUD	WEB-20	AI 519, AH 781	Rue de la Vendée	<p>Deux commerces existent sur la rue de la Vendée : une boulangerie sur AI 509 et un bar, tabac, presse sur AI 781, qui ne sont pas répertoriés comme commerce avec un linéaire commercial à préserver.</p> 	<p>Un linéaire commercial à préserver ne sera pas ajouté devant les parcelles cadastrées AI 519 et AH 781, car des problématiques de stationnement sont observées sur la rue de la Vendée. Ainsi, seuls les commerces situés sur la place de l'Eglise et sur la rue du Président Auguste Durand peuvent faire l'objet d'un linéaire commercial à préserver.</p>

M. Marc PUICHAUD	WEB-19	AD 624, 626	Route de Clisson	<p>Trouve surprenant de déplacer le cheminement doux vers le complexe sportif sur la voie de circulation où passent de nombreuses voitures.</p> <p>Le parking contourné existe depuis plus de 35 ans.</p> <p>Extrait de la modification n°57 :</p> 	Le cheminement doux sera rétabli conformément au tracé du PLUi approuvé. Le tracé initial pour accéder au complexe sportif semble plus sécurisé pour les piétons.
---------------------	--------	----------------	---------------------	--	---

M. Marc PUICHAUD	WEB-22	ER n°30 et 32	Route de Clisson	<p>L'emplacement réservé n°32 doit être réservé et conservé pour que la piste cyclable desserve les villages de Bel Air, Beauséjour, Fouques. Autrement, demander au conseil départemental dans son programme de travaux, les 200m de piste cyclable initialement prévu. S'interroge sur la nécessité d'avoir une emprise foncière de 6m de large pour l'emplacement réservé n°30.</p> <p>Extrait de la modification n°71 :</p> 	L'emplacement réservé n°32 sera rétabli conformément au tracé du PLUi approuvé. Le projet n'est pas assez avancé dans ses réflexions et nécessite d'être conservé au bénéfice de la commune. L'emprise de 6m de large de l'emplacement réservé n°30 s'explique par la protection de la haie identifiée au PLUi sur 3m et le projet de piste cyclable bidirectionnelle sur 3m.
---------------------	--------	------------------	---------------------	--	---

Commune de Montaigu-Vendée :

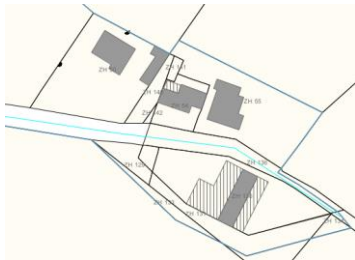
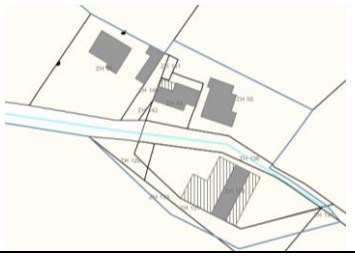
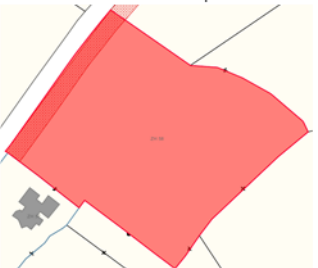
Commune déléguée de Montaigu :

M. Sébastien et Mme Elisabeth MACE	WEB-07	ER n°50 / AH 341	Rue du Dr Morat	<p>Demande de modification du tracé de l'ER n°50 qui implique de nombreuses conséquences sur le devenir de leur parcelle AH 341 (usage limité, gel de la constructibilité). La seconde partie du projet de la coulée verte de la vallée de l'Asson n'étant pas encore définie et dessinée, ils demandent de supprimer l'ER de la parcelle. Etonnés de voir le projet de liaison douce sur leur parcelle, alors qu'il serait possible de la positionner en propriété communale. L'ER sans projet motivé n'est pas légitime.</p> 	L'emplacement réservé n°50 initialement prévu afin de créer une liaison douce le long de l'Asson n'est plus nécessaire dans le cadre de l'aménagement du parc du Val d'Asson. Ainsi, il sera supprimé.
--	--------	---------------------	--------------------	---	--

Commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay :

Mme Marie- Françoise AUGÉREA U	COURRIER-05		ZA La Marionnièr e	<p>Demande à ce que la voie d'accès à la station d'épuration réalisée il y a 10 ans, soit matérialisée au cadastre. Elle a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en date du 24 mars 2009, arrêté préfectoral n°09-DRCTAJE/1-180 fourni en pièce jointe. Il est souhaitable que la Communauté de communes délimite les parcelles et se mette en conformité avec la création de voirie.</p>	Cette demande n'entre pas dans le champ d'application du PLUi.
---	-------------	--	--------------------------	---	--

Commune de Treize Septiers :

Mme Isabelle RIVIERE (Maire de Treize Septiers)	TSP-06-L1+ A1 à A2	ZH 136, 129, 131, 133, 134, 137	Le Bois Joly	<p>Demande de revoir le tracé envisagé du cheminement doux, pour qu'il ne passe pas chez un propriétaire privé, mais sur les parcelles communales (cf tracé en annexe à la remarque)</p> <p>Extrait de la modification n°55 :</p> 	Le tracé du cheminement doux sera corrigé de manière à ne pas empiéter sur la parcelle privée cadastrée ZH 136. Il sera placé sur les parcelles communales cadastrées ZH 129, 131, 133, 134 et 137.
M. Sébastien SAINT-SEVIN	WEB-01 + A1 à A2	ZH 136, 129, 131, 133, 134, 137	Le Bois Joly	<p>Demande de modifier le tracé du cheminement doux du village du Bois Joly comme indiqué dans son plan annexé : en ne passant pas sur la parcelle ZH 136.</p> <p>Extrait de la modification n°55 :</p> 	Le tracé du cheminement doux sera corrigé de manière à ne pas empiéter sur la parcelle privée cadastrée ZH 136. Il sera placé sur les parcelles communales cadastrées ZH 129, 131, 133, 134 et 137.
Mme Michèle CASTREC	CGD-06	ER n°10 (ZH 58)	Le Bois Joly	<p>Demande de renseignements sur la destination d'une zone réservée n°14 sur la parcelle ZH 58</p> 	L'emplacement réservé situé sur la parcelle cadastrée ZH 58 est l'emplacement réservé n°10, qui a pour objet la création d'une liaison douce entre les communes de Treize Septiers et La Bruffière.

➤ Analyse du Commissaire Enquêteur sur les observations en relation avec les emplacements réservés, cheminements doux et périmètres d'implantation de commerces :

- 9 observations concernent le projet de modification n°1 du PLUI. Les observations codées BER-01+A1àA2 (modif.n°58), BER-02 (modif.68), WEB-02 (Modif.n°70), BER-03/WEB-12/WEB-21 (modif.n°69), WEB-19(modif.n°57), WEB-22(modif.n°71), TSP-06-L1+A1àA2(modif.n°55)
- 3 observations codées WEB-15/WEB-20/MTG-05 sont des demandes individuelles d'implantation de linéaire commercial qui ne concernent pas l'objet de cette enquête.
- 4 observations sont également des demandes individuelles sans rapport avec l'objet de cette enquête.

Demandes et questions diverses sans réel lien avec la modification n°1 du PLUI

Cette partie comprend des observations auxquelles il n'est pas donné de réponse (*case grisée*), soit parce qu'il s'agit d'une demande de renseignements auquel il a déjà été répondu lors de la permanence du commissaire enquêteur ; soit parce qu'il ne s'agit pas d'une demande nécessitant une réponse de la part de la communauté de communes.

Commune de La Bernardière :

M. et Mme Bernard VINET	BER-04	E 217, D 177, 133	La Basse Hantrie	Demande de renseignements sur le PLUI. Renseignements donnés.	
M. Jean-Luc PINEAU	BER-07	G 103, H 284, 390, 391, 405	La Croupillère	Demande de renseignements sur le zonage. Renseignements donnés.	
Mme MOREAU	BER-09		La Logerie	Demande de renseignements sur la modification du PLUI à La Bernardière. Renseignements donnés.	

Commune de La Boissière-de-Montaiqu :

Mme Françoise PIVETEAU	BDM-01	AC 376, C 752	Rue de la Renaudière	Demande de renseignements sur le zonage. Renseignements donnés	
M. Alain PIGEON	BDM-02	E 542, 549, 550	Le Pont Léger	Demande de renseignements sur les limites de la zone constructible. Renseignements donnés	
MM. Patrice PASQUIER et Bruno BAUMARD	BDM-03	C 102	Le Chêne	Demande de renseignements sur le zonage, pour le compte de leur mère. Renseignements donnés	
M. Bruno BOISSELIER	BDM-04		La Basse Pinsonnière	Demande de renseignements sur la modification n°73 de la notice explicative. Renseignements donnés	

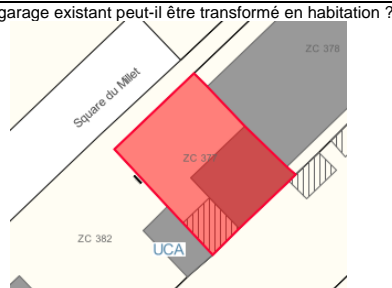
Commune de La Bruffière :

M. Noël RICHARD	TSP-07	YL 112		Demande de renseignements sur le règlement de la zone Ap. Renseignements donnés	
-----------------	--------	--------	--	---	--

Commune de Montaiqu-Vendée

Commune déléguée de Boufféré :

Mme Madeleine HERAULT représentée par M. Alain FILLAUDEAU	SGM-09	ZC 377	Rue de l'Océan	Le garage existant peut-il être transformé en habitation ?	La parcelle est classée en zone urbaine (UCA) au PLUi. La zone UCA permet d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Ainsi, le garage existant peut être transformé en habitation car l'usage de la construction est identique au regard du Code de l'urbanisme. Néanmoins, la faisabilité du projet dépend de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme et donc du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone.
---	--------	--------	----------------	--	--



Commune déléguée de La Guyonnière :

Mme Brigitte BONNET ELINEAU	SGM-01 (voir TDM-01)			Souhaite rénover une grange. Va envoyer un mail dans la semaine à venir.	
M. Bernard BROSSARD	GUY-01+L1+A1 à A4 (voir MTG-01)	A 455	La Grande Allée de Meslay	Apporte des photos et l'extrait cadastral relatif à la demande MTG-01	

Commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu :

M. et Mme Jean-René et Roselyne DROUET	SGM-06 + A1	AP 142	La Rondaire	Souhaite bitumer une partie de la parcelle, appartenant à la commune.	La demande ne relève pas du champ d'application du PLUi. Elle va être adressée à la commune pour suite à donner.
--	-------------	--------	-------------	---	--

M. Nicolas CAUINEAU	SGM-11		Rue de la Chapelière	Demande de renseignements sur un zonage. Va déposer une demande de CU.	
M. Didier PAVAGEAU	SGM-12		Le Puits Guerin	Demande de renseignements sur le zonage et le règlement. Renseignements donnés	
M. Bernard GIRAUDAU	SGM-13		Le Chassereau	Demande de renseignements sur le zonage et règlement des clôtures. Renseignements donnés	

Commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay :

Mme Brigitte BERANGER	SHL-02	O 300	La Haute Roulière	Demande de renseignements sur le zonage et la réglementation. Renseignements donnés	
-----------------------	--------	-------	-------------------	---	--

Commune de Treize Septiers :

M. Thierry RAUTUREAU	TSP-04 + A1 à A2	ZI 183, 20, 18	La Chartencière	A un projet de gîte ou de chambres d'hôte sur la parcelle ZI 183, où se situe un bâtiment. On lui aurait répondu que ce n'est pas possible car il faut être agriculteur. Renseignements donnés sur le zonage	Les parcelles sont classées en zone agricole (A) au PLU. Ainsi, la rénovation, la transformation ou l'extension de bâtiments existants en zone agricole (A) n'est possible pour les activités agro-touristiques (gîte, chambres d'hôte, accueil), que dans le prolongement de l'activité agricole réalisée sur place et sous réserve qu'elles restent accessoires à l'activité agricole principale. Ainsi, le statut agricole est nécessaire pour exercer cette activité agro-touristique en zone agricole. Néanmoins, la faisabilité du projet dépend de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme et du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone A.
M. Dominique RINEAU	TSP-05 + A1	ZX 79, 81	La Hinchère	Demande de renseignements sur le zonage s'il a évolué depuis l'approbation. Renseignements donnés	
M. Jean-Yves BARON	TSP-11	AI 62	Rue Charles de Gaulle	Pourquoi l'étang situé au centre-bourg n'est pas en zone constructible ? Renseignements donnés sur le zonage NL	
M. Luc CHAILLOU	BER-06	ZR 68	La Frémaudière	Demande de renseignements sur le zonage. Renseignements donnés.	

➤ Analyse du Commissaire Enquêteur sur les questions diverses :

- *Le commissaire enquêteur a répondu en direct aux questions formulées par 18 personnes lors de mes permanences, et a laissé libre réponse à la communauté de commune pour 2 demandes précises sans lien avec le projet.*

6. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE

6.1. Procès-Verbal De Synthèse

2 novembre : le commissaire enquêteur a commenté et remis le procès-verbal de synthèse en main propre à Monsieur le Vice-Président de terres de Montaigu, Monsieur Damien GRASSET. Etaient également présents De Olivera Directeur de l'urbanisme, et Me Léauté chargée de planification PLUI.

Ce document n'appelle pas de questions particulières de la part du commissaire enquêteur tant sur le dossier, que sur les observations des PPA et du public

6.2. Mémoire en réponse

Le 16 novembre 2020, la communauté a adressé au commissaire enquêteur son mémoire en réponse dans les délais impartis.

Sur les observations du public, ses réponses sont résumées ci-après :

➤ ZONAGE : WEB-11 (modif. N°73)

La modification de zonage (passer de UCA en zone A) proposée dans la présente modification est maintenue car le secteur ne reprend pas les caractéristiques des secteurs à dominante pavillonnaire

➤ O.A.P. : WEB-04 (modif. N°79)

Les objectifs de production de logements demeurent compatibles avec les orientations du PADD, du PLUI, et des orientations du DOO, du SCoT, soit 17 logements/hectare.

➤ **EMPLACEMENTS RESERVES ET CHEMINEMENTS DOUX :**

BER-01+L1+A1 à A2 (modif. N°58).

Le cheminement doux matérialisé sur les parcelles I 716,717 et 718 sera retiré des parcelles privées et sera repris sur l'impasse de l'étang.

BER-02 (modif. N°68 emplacement réservé N°5).

L'emplacement réservé N°5 a pour but de créer une voie desservant les quartiers avoisinants.

WEB-02 (modif. N°70 emplacement réservé N°33)

Le tracé de l'emplacement réservé N°33 sera revu de manière à reprendre le tracé du sentier piétonnier existant

BER-03/WEB-12/WEB-21 (modif. N°69)

L'objet de l'emplacement réservé N°28 s'inscrit en cohérence avec le zonage NT, qui permet l'accueil des activités de loisirs et d'hébergement touristique du site d'Hucheloup.

WEB-19 (modif. N°57)

Le cheminement doux sera rétabli conformément au tracé du PLUI approuvé.

WEB-22 (modif. N°71)

L'emplacement réservé N°32 sera rétabli conformément au tracé du PLUI approuvé.

TSP-06-L1+A1 à A2/WEB-01+ A1 à A2(modif. N° 55)

Le tracé du cheminement doux sera corrigé de manière à ne pas empiéter sur la parcelle privée ZH 136, il sera placé sur les parcelles communales.

Le 23 novembre 2020, j'ai remis, dans les délais impartis, à Monsieur le Président de la communauté de communes Terres de Montaigu, mon rapport, mes conclusions motivées et avis.

Une copie de ce rapport et des conclusions motivées et avis seront adressés à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes

Fait à Montaigu le 23 novembre 2020,

Gérard SPANIER, Commissaire Enquêteur.