

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS
DE CHANTONNAY**



**Pays de
Chantonnay**
Communauté de communes

ENQUETE PUBLIQUE

Portant sur :
La révision n°1 du PLUi du Pays de Chantonnay

Réalisée du 24 février 2025 au 28 mars 2025

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

Table des matières

1.	L'AVIS DE LA MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale	3
2.	AVIS EXPRIMES DES PPA ET PPC	3
2.1.	AVIS DE LA CDPENAF	3
2.2.	AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE.....	4
2.3.	AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT.....	5
2.4.	AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA VENDEE.....	5
2.5.	AVIS DE RTE	6
2.6.	AVIS DE LA SNCF	6
2.7.	AVIS DE VENDEE EAU	7
2.8.	LES AVIS EXPRIMES PAR LES COMMUNES	8
2.8.1.	SAINT GERMAIN DE PRINÇAY.....	8
3.	LES AVIS RECEPTIONNES HORS DELAIS	8
3.1.	AVIS DU PREFET DE LA VENDEE	9
3.2.	ANNEXE A L'AVIS DE L'ETAT.....	9
3.2.1.	Observations de fond (résumé synthétique).....	9
3.2.2.	Remarques techniques (Résumé synthétique).....	10
3.3.	MAIRIE DE BOURNEZEAU	11
4.	LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC, COMMUNES ET ASSOCIATIONS.....	12
4.1.	Le public sur registres papiers et dématérialisé et observations verbales	12
4.2.	Contributions d'ordre général (Associations, particuliers et anonymes).....	53

1. L'AVIS DE LA MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale)

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu son avis le 5 février 2025 sur la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays de Chantonnay, qui concerne 10 communes et environ 23 000 habitants. Cet avis ne donne pas d'opinion favorable ou défavorable au projet, mais vise à améliorer la prise en compte de l'environnement et à informer le public.

Le projet de révision du PLUi est une étape importante pour l'aménagement du Pays de Chantonnay, mais plusieurs ajustements sont nécessaires. La MRAe recommande notamment de revoir les prévisions de croissance, de renforcer la protection des espaces naturels, d'améliorer la gestion de l'eau et d'intégrer des actions plus ambitieuses en matière de mobilité et d'énergie.

L'ensemble des recommandations de la MRAe doit être pris en compte avant l'adoption définitive du PLUi afin de garantir un développement équilibré et durable du territoire.

Vingt-quatre recommandations ont été exprimées, elles ont fait l'objet d'analyse et de réponses argumentées de la part de la Communauté de communes du Pays Chantonnay dans le cadre d'un mémoire en réponse annexé au dossier avant le début de l'enquête publique.

Analyse du Commissaire enquêteur

L'avis de la MRAE n'appelle pas de questionnement particulier, le mémoire en réponse étant inclus dans le dossier soumis à enquête publique.

2. AVIS EXPRIMES DES PPA ET PPC

2.1. AVIS DE LA CDPENAF

Lors de l'examen du projet de PLUi en date du 15 janvier 2025, les membres de la commission ont émis un avis favorable à :

- La délimitation à titre exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ;
- L'extension des habitations existantes et de leurs annexes en zones A et N à l'exception de la partie du règlement ne répondant pas à la doctrine de la charte de gestion économe de l'espace pour les constructions inférieures à 150 m².

Un avis défavorable à :

- La méthode retenue pour établir le besoin en logements et les surfaces en extension qui en découlent. Le résultat est à revoir à la baisse en cohérence avec les dynamiques observées précédemment ;
- La réflexion sur les formes urbaines, qui doit être plus poussée, devant conduire à des densités plus ambitieuses ;
- A l'estimation des besoins pour les secteurs de développement économique qui doit être mieux justifiée notamment pour les réserves prévues au SCoT;

Analyse du commissaire enquêteur

Les motifs conduisant aux avis défavorables sont précis. Quelles sont les intentions du Pays de Chantonnay par rapport aux attentes de la CDPENAF ?

La Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La révision en cours ne concerne que des points très ponctuels dont, principalement, la prise en compte du jugement du Tribunal administratif de Nantes du 11 mars 2021 qui nécessite de modifier le PADD du PLUi dans la mesure où celui-ci n'envisage pas les constructions nouvelles en dehors des bourgs. Il a donc fallu modifier le PADD. En conséquence, une procédure de modification du PLUi n'a pas pu être envisagée. Une procédure de révision s'imposait. La prise en compte du jugement du Tribunal administratif de Nantes du 11 mars 2021 ne pouvait se faire par voie de simple modification du PLUi.

C'est dans ce contexte particulièrement complexe qu'il revenait à la CDPENAF de se prononcer, uniquement, sur les changements induits par la révision en cours, au regard des enjeux de réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage, pas davantage.

S'agissant de l'application de la loi « climat et résilience », les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces fixés par cette loi ne peuvent trouver à s'appliquer aux PLU (article 194), avant le 22 février 2028, qu'en cas de mise en conformité du SRADDET et du SCoT.

La circulaire du 4 août 2022 a rappelé que le législateur a souhaité laisser aux collectivités la possibilité de moduler l'application de la règle de réduction de la consommation d'espace en fonction des résultats d'une concertation qui doit être conduite localement dans le SCoT.

En l'occurrence, ni le SRADDET ni le SCoT n'ont décliné à leur échelle les objectifs de la loi.

La loi « climat et résilience » ne saurait donc être évoquée dans le cadre de la révision en cours.

Les observations sur les points qui ne font pas l'objet de la révision en cours (besoin en logements, réflexion sur les formes urbaines, besoins pour les secteurs de développement économique...) seront prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

2.2. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Par courrier en date 25 janvier 2025 la Chambre d'agriculture transmet l'avis de la profession agricole.

L'avis est favorable sur l'identification des STECAL à conditions que des éléments soient apportés sur 3 STECAL, (Chêne Bertin, Nenr à St Prouant et un Nc) ainsi que sur l'absence d'impact sur l'activité agricole.

L'avis défavorable porte principalement sur les éléments suivants :

- Besoins de développement mal évalués.
- Absence de traitement des incidences agricoles et des compensations.
- Zonage à corriger (zones N à reclasser en A)
- Règlement : restrictions injustifiées sur les logements de fonction et annexes agricoles, nécessité d'autoriser certains travaux liés à l'exploitation (exhaussements, affouillements) et formulations non conformes à la Charte de gestion économe de l'espace.
- Règlement à adapter selon les observations. (Distance de 5 m avec haies/arbres trop restrictive, formulation sur zones humides à adapter selon la réglementation ERC en vigueur.

Analyse du commissaire enquêteur

Comme pour la CDPENAF l'avis de la Chambre d'Agriculture porte sur des éléments parfois sensiblement identiques.

Quelles sont les intentions du Pays de Chantonnay par rapport aux attentes exprimées ?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La révision en cours ne concerne que des points très ponctuels dont, principalement, la prise en compte du jugement du Tribunal administratif de Nantes du 11 mars 2021 qui nécessite de modifier le PADD du PLUi dans la mesure où celui-ci n'envisage pas les constructions nouvelles en dehors des bourgs. Il a donc fallu modifier le PADD. En conséquence, une procédure de modification du PLUi n'a pas pu être envisagée. Une procédure de révision s'imposait. La prise en compte du jugement du Tribunal administratif de Nantes du 11 mars 2021 ne pouvait se faire par voie de simple modification du PLUi.

S'agissant de l'application de la loi « climat et résilience », les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces fixés par cette loi ne peuvent trouver à s'appliquer aux PLU (article 194), avant le 22 février 2028, qu'en cas de mise en conformité du SRADDET et du SCoT.

La circulaire du 4 août 2022 a rappelé que le législateur a souhaité laisser aux collectivités la possibilité de moduler l'application de la règle de réduction de la consommation d'espace en fonction des résultats d'une concertation qui doit être conduite localement dans le SCoT.

En l'occurrence, ni le SRADDET ni le SCoT n'ont décliné à leur échelle les objectifs de la loi.

La loi « climat et résilience » ne saurait donc être évoquée dans le cadre de la révision en cours.

Les observations sur les points qui ne font pas l'objet de la révision en cours seront prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

2.3. AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT

Par courrier en date 19 décembre 2024 la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire transmet son analyse sur le projet de révision n°1 du PLUi.

Elle n'émet pas d'avis mais constate l'absence d'entrave à l'activité artisanale.

Analyse du commissaire enquêteur

L'avis n'appelle pas d'observation particulière.

2.4. AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA VENDEE

Le Conseil Départemental n'émet pas d'avis tout en listant les 8 exigences ci-dessous :

1. Classement en zone N de l'Espace Naturel Sensible (ENS) du « Fief du Rocher » à Chantonnay, en raison de sa haute valeur environnementale.
2. Demande similaire pour les secteurs « Fief de la Chauvetière » et « Le Moulin » à Sigournais, du fait de leur valeur patrimoniale.
3. Pour « Chantonnay - OAP 3 », privilégier l'accès par le giratoire existant.
4. Pour « Sigournais - OAP 2 », recommander un accès par la voie communale et non par un cheminement doux.
5. Sur Saint-Martin-des-Noyers, prévoir un aménagement spécifique sur la RD52 pour la zone 2AUh à l'ouest du bourg.
6. Modifier la formulation réglementaire concernant les accès aux routes départementales pour y inclure les zones en et hors agglomération, et harmoniser ce chapitre avec le règlement départemental de voirie.
7. Pour l'atlas des changements de destination, soumettre les conversions de granges en bordure de RD aux mêmes règles que les constructions neuves.

8. Enfin, il est recommandé d'anticiper les conditions d'accès aux futures zones constructibles afin d'éviter des complications lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Analyse du commissaire enquêteur

Les exigences sont précises. Quelles sont les intentions du Pays de Chantonay par rapport aux attentes du Conseil Départemental ?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonay :

Les observations portant sur des points qui ne font pas l'objet de la révision en cours seront prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

Les points relevant du règlement écrit pourront être étudiés.

2.5. AVIS DE RTE

L'avis de RTE (adressé au Préfet de la Vendée) précise que sur le territoire du Pays de Chantonay sont implantées les liaisons aériennes 90 000 volts suivantes :

- Ligne aérienne 90kV N0 1 BEAUPUY-PUYBELLIARD
- Ligne aérienne 90kV N0 1 ESSARTS-MERLATIERE-PUYBELLIARD
- Ligne aérienne 90kV N0 1 POUZAUGES-PUYBELLIARD

RTE attire l'attention du Pays de Chantonay sur les observations ci-dessous :

- Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'occupation du sol.
- L'importance des servitudes qui doivent être parfaitement identifiées pour des raisons de sécurité et d'opposabilité notamment dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol.
- Le règlement fait également l'objet de recommandations qui seront à prendre en compte par le Pays de Chantonay.

Analyse du commissaire enquêteur

RTE n'émet pas d'avis mais des recommandations notamment en matière de sécurité, de servitudes et de réglementation. Celles-ci n'appellent pas d'observation particulière.

2.6. AVIS DE LA SNCF

Par courrier en date du 24 janvier 2025, la SNCF n'émet pas d'avis sur le projet de révision n°1 du PLUi du Pays de Chantonay.

Le document de 8 pages rappelle ce que sont les contraintes ferroviaires du fait des lignes traversant le territoire.

Les servitudes d'utilité publique sont rappelées, ainsi que les dispositions à proximité des passages à niveau, ainsi que les contraintes de maîtrise de la végétation et l'incompatibilité des espaces boisés classés avec la servitude T1.

SNCF Réseau souhaite inscrire 3 emplacements réservés dans les documents d'urbanisme : les PIG, le périmètre de considération ainsi que les MGDU.

La nécessité de consulter SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire est rappelée.

Analyse du commissaire enquêteur

Les exigences sont précises. Quelles sont les intentions du Pays de Chantonnay par rapport aux attentes de la SNCF ?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Les observations portant sur des points qui ne font pas l'objet de la révision en cours seront prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

Les éléments relatifs à l'information sur la servitude d'utilité publique liée au réseau ferré sont annexés au PLUi.

2.7. AVIS DE VENDEE EAU

Vendée Eau a adressé un document réceptionné le 10 janvier 2025, qui liste les arrêtés de DUP des périmètres de protection du territoire et émet quelques prescriptions sur les sites AEP inclus dans le projet :

L'Angle Guignard :

- *La carrière de Pont Charron tout renouvellement d'exploitation doit faire l'objet d'un avis favorable d'un hydrogéologue agréé. Autorisation de déboisement pour extension de l'activité de la carrière : seules les activités d'extraction y sont autorisées. Défrichement au fur et à mesure des besoins.*
- *La base de loisirs de Touchegray située dans le PPRS (Rapproché sensible), toute la partie comprise dans la bande des 50m ne pourra faire l'objet de construction,*
- *Le site de Moulin Neuf est situé dans le PPRS et pour partie dans la bande des 50m. Toute la partie comprise dans la bande des 50m ne pourra faire l'objet de construction, elles devront être envisagées sur la partie hors bande des 50m*

La retenue AEP de Rochereau, avec son secteur NL

- *Base de loisirs de La Morlière ; Cette base de loisirs de La Morlière est située dans le PPRS (Rapproché Sensible) et pour partie dans la bande des 50m. Toute la partie comprise dans la bande des 50m ne pourra faire l'objet de construction, elles devront être envisagées sur la partie hors bande des 50m :*

La retenue AEP de la Vouraié.

Vendée Eau émet donc un avis favorable sous réserve de prise en compte de ses remarques visant à protéger les zones listées ci-dessus.

Analyse du commissaire enquêteur

L'avis de Vendée Eau est précis et documenté. Quelles sont les intentions du Pays de Chantonnay sur la prise en compte des remarques exprimées ?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Les observations portant sur des points qui ne font pas l'objet de la révision en cours seront prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

Les éléments relatifs aux servitudes d'utilité publique liée aux périmètres de protection de captage seront mis à jour dans l'annexe au PLUi.

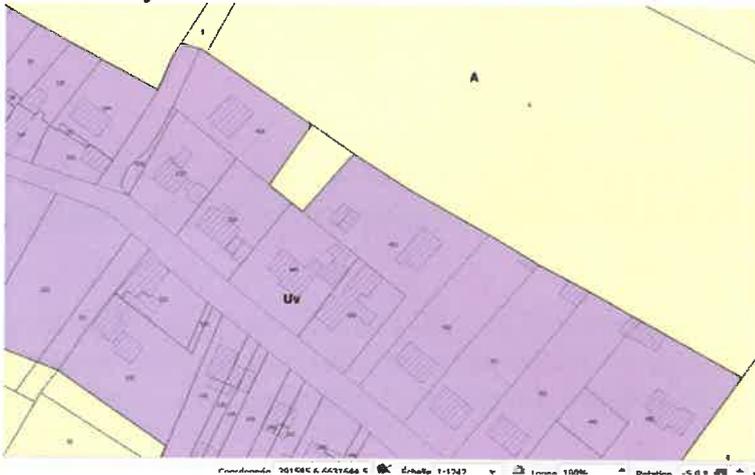
2.8. LES AVIS EXPRIMES PAR LES COMMUNES

2.8.1. SAINT GERMAIN DE PRINÇAY

Par délibération en date du 13 janvier 2025, le Conseil Municipal à l'unanimité émet un avis favorable pour la révision n°1 du PLUi avec une remarque sur le contour de la parcelle F454, celle-ci doit être englobée dans la zone Uv.

Analyse du commissaire enquêteur

La remarque de la commune sur la parcelle F454 est précise. Quelle est la position du Pays de Chantonnay sur cette demande ?



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La méthode d'identification des « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs. La délimitation de ces secteurs répond à la même méthodologie que celle des bourgs (principaux et secondaires) sur la base d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'ajustement du périmètre de la zone Uv pourra être étudié en lien avec le principe de délimitation de l'enveloppe urbaine donné ci-avant.

3. LES AVIS RECEPTIONNES HORS DELAIS

Ces documents réceptionnés hors délais sont réputés favorables conformément aux dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme qui précise que l'avis sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis pourtant défavorable est réputé favorable.

Analyse du commissaire enquêteur

Les observations soulevées par l'avis du Préfet ainsi que celles mentionnées dans l'annexe à l'avis de l'Etat sont résumées ci-dessous.

Il appartient à la Communauté de communes d'y apporter la réponse qu'elle juge nécessaire.

3.1. AVIS DU PREFET DE LA VENDEE

Le Préfet de la Vendée par courrier en date du 14 février 2025, réceptionné hors délai, tenant compte des remarques importantes des services de l'Etat a émis un avis défavorable.

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

Le Préfet de la Vendée considère qu'il subsiste des marges significatives de progrès à opérer, portant sur les points résumés ci-dessous :

Une sobriété foncière insuffisante, car le projet ne respecte pas l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace, fixé par la loi Climat et Résilience, faute de SRADDET à jour au 22 novembre 2024. Le recours aux enveloppes maximales du SCoT (ancien et peu ambitieux) est jugé inadapté.

Une économie d'espace à renforcer est attendue par une réduction significative des surfaces dédiées aux extensions urbaines tant pour l'habitat que pour les zones d'activités économiques, en cohérence avec l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

La méthode de mesure de la consommation d'espace observée et planifiée doit être révisée pour mieux distinguer les espaces réellement consommés, et ainsi évaluer plus justement les efforts de sobriété accomplis.

Sur le plan démographique, les projections ne tiennent pas compte des dernières données de l'INSEE, ce qui entraîne un surdimensionnement des besoins en logements. Il convient de revoir ces hypothèses et de réduire les zones constructibles.

Les OAP : l'intensification de l'urbanisation doit passer par des OAP plus abouties, intégrant des formes urbaines durables et innovantes, ainsi qu'une densification significative des zones constructibles.

Besoins économiques un effort de justification est demandé notamment en cas de dépassement des enveloppes prévues par le SCoT.

3.2. ANNEXE A L'AVIS DE L'ETAT

3.2.1. Observations de fond (résumé synthétique)

1. Consommation d'espace :

Le projet affiche une consommation d'espace excessive (84 ha) sans réelle stratégie de modération, ni mise en relation avec les consommations passées. Il ne respecte pas pleinement l'esprit de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

2. Diagnostics à compléter :

Les volets agricole et forestier du diagnostic sont jugés insuffisants. Ils manquent d'informations sur les mesures compensatoires, les surfaces concernées et leurs caractéristiques.

3. Prévisions démographiques surestimées :

La croissance projetée (+1,1 %/an) est supérieure aux tendances réelles (+0,6 %/an), entraînant une surévaluation des besoins en logements. Le taux de vacance et les formes urbaines alternatives ne sont pas pris en compte.

4. OAP peu ambitieuses :

Les Orientations d'Aménagement manquent de déclinaisons concrètes et favorisent un modèle pavillonnaire peu économe en foncier. Une densité plus forte et une mixité urbaine sont attendues.

5. Activités économiques :

La création de nouvelles zones (24 ha) n'est pas suffisamment justifiée au regard du potentiel existant (30 ha) partiellement aménagé. Une analyse plus fine des besoins est nécessaire.

6. Commerce :

Les extensions commerciales ne sont pas conditionnées à la réutilisation de surfaces déjà

artificialisées, ce qui contrevient aux prescriptions de la loi Climat. Le règlement doit être ajusté.

7. Changement de destination :

Le repérage des bâtiments à réhabiliter est partiel et ne prend pas en compte certaines contraintes agricoles et techniques (ZNT, DECI). Un travail plus rigoureux est requis.

8. Risques :

Les documents graphiques manquent de clarté sur les zones à risques. Des contradictions existent entre le PLUi et le PPRI, appelant une mise en cohérence complète.

3.2.2. Remarques techniques (Résumé synthétique)

1. Référentiels obsolètes

Le projet repose sur des documents caducs (anciens SDAGE, PGRI, PCAET), ce qui rend l'analyse de compatibilité incertaine avec les orientations actuelles. Le SCoT 2023 souligne un écart non pris en compte entre objectifs et consommation foncière.

2. Adaptation au changement climatique

Une meilleure intégration de la TRACC est conseillée. Les actions de verdissement urbain, de gestion des eaux, de développement des énergies renouvelables et de mobilité douce doivent être renforcées pour accroître la résilience du territoire.

3. Nuisances et risques

La prise en compte des nuisances sonores est partielle. Des servitudes, telles que celle du gaz à Sigournais, ne sont pas intégrées. Un inventaire élargi des risques est requis.

4. Mobilité

L'absence d'un recensement des places de stationnement est notée. Les documents existants (PDMS, SDC) doivent guider les aménagements (pôles d'échanges, covoiturage, mobilités douces, urbanisme de proximité).

5. Pollution

Le traitement des nuisances lumineuses et sonores reste perfectible (trame noire, zones tampons). Les pollutions de l'air et des sols (BASIAS, BASOL) sont insuffisamment prises en compte.

6. Défense incendie

Les données sur les réseaux de défense incendie sont incomplètes ou datées. Le SCDECI est absent, appelant à une mise à jour conforme aux responsabilités municipales.

7. Zonage et règlement

Des erreurs cartographiques sont relevées. Le règlement écrit ne mentionne pas les obligations de stationnement vélo. Certaines servitudes d'utilité publique sont absentes ou incompatibles avec le zonage.

8. Espaces agricoles, naturels et forestiers

La charte GEE doit être respectée dans les projets d'extension. L'encadrement de la diversification agricole mérite d'être renforcé selon l'avis de la CDPENAF.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Les observations portant sur des points qui ne font pas l'objet de la révision en cours seront prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

La révision en cours ne concerne que des points très ponctuels dont, principalement, la prise en compte du jugement du Tribunal administratif de Nantes du 11 mars 2021 qui nécessite de modifier le PADD du PLUi dans la mesure où celui-ci n'envisage pas les constructions nouvelles en dehors des bourgs. Il a donc fallu modifier le PADD. En conséquence, une procédure de modification du PLUi n'a pas pu être

envisagée. Une procédure de révision s'imposait. La prise en compte du jugement du Tribunal administratif de Nantes du 11 mars 2021 ne pouvait se faire par voie de simple modification du PLUi.

S'agissant de l'application de la loi « climat et résilience », les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces fixés par cette loi ne peuvent trouver à s'appliquer aux PLU (article 194), avant le 22 février 2028, qu'en cas de mise en conformité du SRADDET et du SCoT.

La circulaire du 4 août 2022 a rappelé que le législateur a souhaité laisser aux collectivités la possibilité de moduler l'application de la règle de réduction de la consommation d'espace en fonction des résultats d'une concertation qui doit être conduite localement dans le SCoT.

En l'occurrence, ni le SRADDET ni le SCoT n'ont décliné à leur échelle les objectifs de la loi.

La loi « climat et résilience » ne saurait donc être évoquée dans le cadre de la révision en cours.

Les observations de Monsieur le Préfet sur les points qui ne font pas l'objet de la révision en cours (besoin en logements, réflexion sur les formes urbaines, besoins pour les secteurs de développement économique...) seront prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

3.3. MAIRIE DE BOURNEZEAU

Par délibération en date du 11 février 2025, le Conseil Municipal après avoir entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré décide d'émettre un avis favorable au projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Analyse du Commissaire enquêteur

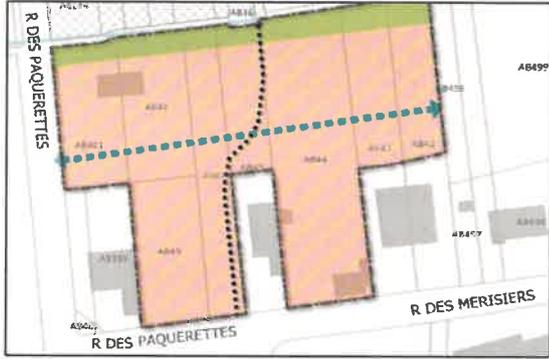
Cet avis n'appelle pas d'observation particulière

4. LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC, COMMUNES ET ASSOCIATIONS

Les cases surlignées en rose n'appellent pas de réponse de la CC Pays de Chantonnay.

Les observations du public sont classées soit selon leur commune de référence soit selon leur caractère d'ordre général. De manière générale, les observations portant sur des points qui ne font pas l'objet de la révision en cours seront prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

4.1. Le public sur registres papiers et dématérialisé et observations verbales

COMMUNE DE BOURNEZEAU
<p>Observation n° 8 du 3 mars 2025 - 15:03 Défavorable Thématiques : OAP Auteur : André Lorieu Organisation : Sas cadeaj Je suis propriétaire de 700m2 rue des merisiers à Bournezeau parcelle ab 45, l'oap 2. Prévue à cet endroit me spolie de la moitié de mon terrain La partie prévue m'enlève mon jardin sur celle-ci se trouve une source et un lavoir de même que la canalisation de tout à l'égout desservant les lotissement en amont Il est impensable de construire un logement sur cette partie Notre société s'oppose à toute cession de terrains J'émet donc un avis défavorable à la définition de cette zone oap</p>
<p>OAP N°2</p> 
<p>Réponse de la Communauté de 11 communes du Pays de Chantonnay : Les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher une organisation spatiale cohérente et une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elles correspondent à des espaces urbanisables qui contribuent à la programmation en logements pour la durée du PLUi. La mise en œuvre du projet est dépendante de la volonté des propriétaires. Le secteur en question a été identifié par le PLUi du Pays de Chantonnay en 2019 comme zone à urbaniser à vocation d'habitat. L'OAP 2 donne le principe de création de 9 logements minimum sur ce secteur. En ce sens, la Commune a confié l'acquisition foncière à l'EPF en vue de la réalisation future de son aménagement.</p>

<p>Observation n° 9 du 3 mars 2025 - 16:00 Ne se prononce pas Thématiques : Modification de zonage Auteur : VINCENT JAULIN Bonjour, je me suis déplacé lors de la permanence de Bournezeau. Les délais d'attente, plus de deux heures, ne m'ont permis de rencontrer le commissaire enquêteur. J'ai dû quitter la salle d'attente; Je souhaiterais obtenir une révision de statut du terrain cadastré N°72 au lieu-dit "la croisée de la boule. Je vous joint</p>

mon courrier de demande de révision ainsi que le plan du terrain concerné.
Je reste à votre écoute pour répondre à vos interrogations.
Cordialement



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

En sus des 10 bourgs et 4 bourgs secondaires, 5 villages ont été reclassés en zone urbaine Uv pour recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation. La méthode d'identification de ces « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs.

En dehors de ces 3 types de secteurs, seules les extensions des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous condition.

La parcelle en question ne se situe pas dans un secteur correspondant aux critères d'identification des « villages ».

Observation BOUR4 dans le registre papier

BOUR4 M R Daviet Jean Daviet Eliane née Dor
DOR cousins révoqués, le dossier
de nos parcelles AC90 AC91
AC92 et AC93, dans l'OAP
notre refus de leur faire
intégrer dans le dossier
inconnu.

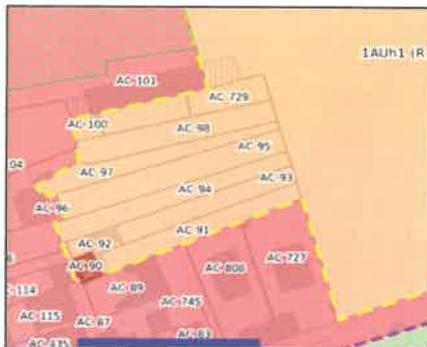
Observation n° 12 du 9 mars 2025 dans le registre dématérialisé rappelant l'observation papier

Défavorable Thématiques : OAP Auteur : Jean/ELiane Daviet/Dor

Bonjour ,propriétaires conjoints des parcelles cadastrées AC90,91,92,93,nous nous opposons fermement, a la captation et l'inclusion de ce bien dans le projet de la commune de Bournezeau, décidé sans aucune concertation préalable.

Ces parcelles ayant été classées constructibles, nous souhaitons organiser nous-mêmes une éventuelle construction, ainsi que la réhabilitation des deux bâtiments existants anciens en pierre et puits non tarissables, situés dans le périmètre du château classé monument historique(anciennes dépendances du dit monument) de ce fait, nous réitérons notre position. NOUS NE SOMMES PAS VENDEURS.

Copie de cet écrit transmise à notre conseil.
Nous souhaitons un accusé de réception



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher une organisation spatiale cohérente et une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elles correspondent à des espaces urbanisables qui contribuent à la programmation en logements pour la durée du PLUi. La mise en œuvre du projet est dépendante de la volonté des propriétaires.

Le secteur en question a été identifié par le PLU de Bournezeau en 2016 comme zone à urbaniser à vocation d'habitat et reconduite dans son périmètre dans le PLUi en 2019. L'OAP 4 donne le principe de création de 50 logements minimum sur l'ensemble du secteur. En ce sens, la Commune a confié l'acquisition foncière à l'EPF en vue de la réalisation future de son aménagement.

Le projet de réhabilitation souhaité est subordonné au respect des principes indiqués dans l'OAP. La vérification de cette compatibilité se posera à l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Observation n° 22 du 20 mars 2025 - 21:40

Thématiques : Changement de destination - Modification de zonage - Patrimoine

M.PASCREAU

Madame la Présidente, Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mme le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe un courrier concernant 2 projets d'urbanisme à Trizay - Commune de Bournezeau :

1 - Bergerie

2 - Grange

Vous en souhaitant bonne réception.

La pièce jointe exprime le souhait d'une modification du PLUI afin de rendre possible la restauration et la réutilisation d'une bergerie (cadastrée YO0024) à des fins touristiques (gîte), en cohérence avec le projet voisin de l'Abbaye, ainsi que le changement de destination d'une grange agricole (cadastrée YK 088) pour la convertir en logement.



Observation n° 31 du 25 mars 2025 - 20:51

Défavorable

Auteur : DIDIER PASCREAU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous souhaitons que la révision n°1 du PLUI puisse nous apporter un classement qui nous permette d'aménager une ancienne bergerie en gîte et notre grange en logement. Notre propriété jouxte l'abbaye de Trizay, pour laquelle la présente révision du PLUI va permettre aux propriétaires d'obtenir un changement de classement pour aménager un "projet d'envergure touristique".

Notre projet ayant déjà été refusé et considérant que nous œuvrons également dans le domaine du tourisme depuis plus de 7 années, nous souhaiterions au motif d'un traitement équitable, pouvoir obtenir un traitement similaire à celui réservé à nos voisins.

Bien cordialement.

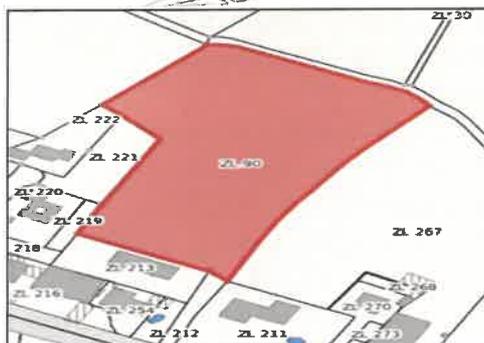
Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La demande pourra être étudiée sous réserve de répondre aux critères justifiant l'identification des bâtiments en changement de destination.

BOUR6 Registre papier de Bournezeau MM. AVRIL Patrick et Joël

BOUR 6

M. Avril Patrick et Avril Joël Propriétaires
des Parcelles 2190 et 2189. La 2190
est zonée en A et traversée par le tout à l'égout,
et je souhaite qu'elle soit constructible d'autant
que eau et électricité et gaz sont limités
de Parcelle 2189 qui servirait de chemin
d'accès à la parcelle 2190. Merci pour
votre Réponse



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La délimitation des enveloppes urbaines s'appuie sur une méthodologie basée sur l'application d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Concernant la parcelle en question, il convient de rappeler que les parcelles en périphérie des enveloppes urbaines constituent des extensions qui ne répondent pas aux orientations du PADD et à la méthodologie donnée ci-avant.

BOUR 5 Registre papier Bournezeau Mme PERROCHEAU Marie Josephe

BOUR 5 Mme Perrocheau Marie Josephe, propriétaire
en indivision de la parcelle XK 52 superficie
1428 m² au lieu dit l'Oisellerie de Bournezeau
actuellement zone A. Nous souhaitons
qu'elle devienne constructible.



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

En sus des 10 bourgs et 4 bourgs secondaires, 5 villages ont été reclassés en zone urbaine Uv pour recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation. La méthode d'identification de ces « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs.

En dehors de ces 3 types de secteurs, seules les extensions des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous condition.

Observation n° 27 du 24 mars 2025 - 22:08 Bournezeau

Favorable Thématiques : Patrimoine - Règlement

Auteur : louis marie Giraudeau

Je réitère mon souhait de renforcer le règlement au sujet des haies existantes: lorsqu'elles sont en trame bocagère dans le périmètre urbain elles doivent être toutes repérées et protégées.

Protégeons ces clôtures végétales souvent détruites pour être remplacées par des clôtures construites en lotissement ou hors lotissement...la biodiversité n'a pas de frontière administrative.

Dans la zone A (agricole) où sont les villages, où les maisons d'agriculteurs, où des maisons construites avant les premiers P.O.S. Exigeons la D.P. et interdisons la clôture construite. L'on veut vivre à la campagne et se cacher comme en zone urbaine. Je pourrais vous envoyer des photos de "Blockaus" ...Affligeant! Seule la clôture végétale avec des essences locales devrait être autorisée. Il n'est jamais trop tard pour mieux faire, sachant qu'une prise de conscience s'opère, tout particulièrement avec les enfants désirant sauvegarder le bien-être des animaux.

La non artificialisation des sols et leur renaturation ne deviendront aussi un pari gagnant en urbanisme que si toute surface artificialisée nouvelle est soumise à autorisation et en corrélation avec son environnement. Trop de mauvais exemples nous entourent...

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par le PLUi conformément à la délibération du Conseil communautaire en date du 11 décembre 2019.

Seules les haies identifiées dans et en périphérie des bourgs sont protégées par le PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Des mesures de protection supplémentaires pourront être prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

Observation n° 33 du 26 mars 2025 - 13:43 en doublon avec la n° 25 du registre du fait de la PJ oubliée. OAP 2 Auteur : anonyme

suite à notre conversation téléphonique je vous transmets notre déposition par lettre en pièce jointe. cordialement

Mr et Mme MARTINEAU JEAN-MICHEL

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Sans être prévenus au préalable du contenu d'un projet le 7 août 2024 un élu est chargé de nous transmettre une lettre concernant une réflexion pour l'aménagement d'un secteur situé rue des Pâquerettes et rue des Merisiers identifié dans son document d'urbanisme.

La réponse par retour de courrier a été la suivante : « nous n'autorisons pas le cabinet d'expert à accéder à nos parcelles » et avons précisé à l'élu le retrait de ce projet.

Ensuite nous avons pris un RDV avec Mme La Maire (Mme BILLAUDEAU Louissette) le 11 septembre 2024 à 9h30 à la mairie de Bournezeau.

Nous avons exposé notre désarroi, et renouvelé notre opposition à ce projet.

Suite à l'avis d'enquête publique en date du 31 janvier 2025, nous sommes allés à la permanence du commissaire enquêteur le lundi 3 mars 2025 à la mairie de Bournezeau avec les autres riverains concernés.

Le Commissaire Enquêteur nous a expliqué le protocole à suivre.

Le projet de réflexion concerne tout un ensemble de parcelles rue des Pâquerettes et rue des Merisiers.

Nous sommes concernés par les parcelles N° 401 - 48 - 49 - 47.

Si ce projet se réalise il nous reste que la parcelle 399. Le préjudice qui nous est causé est considérable.

Nous perdons la jouissance de notre potager et du garage (plus d'abri pour nos 2 voitures) parcelle n° 401.

Ensuite l'acquisition des parcelles N° 48 et N° 49 a été faite en terrain à bâtir suivant acte reçu par la SCP ROY-ROUAULT le 31 janvier 1994 ce qui nous a permis de construire un garage accolé au précédent. Par ailleurs il existe plusieurs arbres fruitiers sur la parcelle N° 48. (terrain très humide en partie basse).

La parcelle N° 47 est occupée par des arbres fruitiers et un potager.

Il n'est pas concevable de construire plusieurs maisons (béton – goudron) alors que la commune est en prévision de désimperméabiliser et s'orienter vers une commune rurale avec des jardins (une chance pour la nature) ; **on s'interroge donc sur l'intérêt général de ce projet au profit de la commune.**

Nous ne sommes pas vendeurs, nous émettons un avis défavorable et le retrait de L'OAP du projet rue des Pâquerettes et rue des Merisiers en raison du préjudice causé et d'un défaut d'intérêt général au profit de la commune de Bournezeau.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos respectueuses salutations.



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay : sur cet extrait du courrier en PJ de l'observation n° 33 relatif à l'OAP 2 de Bournezeau :

Les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher une organisation spatiale cohérente et une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elles correspondent à des espaces urbanisables qui contribuent à la programmation en logements pour la durée du PLUi. La mise en œuvre du projet est dépendante de la volonté des propriétaires.

Le secteur en question a été identifié par le PLUi du Pays de Chantonnay en 2019 comme zone à urbaniser à vocation d'habitat. L'OAP 2 donne le principe de création de 9 logements minimum sur ce secteur. En ce sens, la Commune a confié l'acquisition foncière à l'EPF en vue de la réalisation future de son aménagement.

Observation n° 35 du 27 mars 2025 - 20:22

Favorable

Auteur : Jeannick DEBORDE Organisation : commune Bournezeau

Je souhaite que l'ensemble des haies de la collectivité soient classées au titre de la loi paysage afin d'assurer leur protection. En Mayenne la Communauté de communes Mayenne Communauté a déjà classé toutes les haies de son territoire, selon le vice-Président(Antoine Valpremit)présent lors des assises du bocage vendéen cette mesure permet de préserver le patrimoine bocager et est très bien accepté par les agriculteurs qui sont valorisés.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Seules les haies identifiées dans et en périphérie des bourgs sont protégées par le PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Des mesures de protection supplémentaires pourront être prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

**Observation CCPC9 sur registre le 28/03/2025 Courrier de M. BRETAUD Eugène
Parcelle AB42 et AB43 Commune de Bournezeau OAP N°2**

Courrier de Monsieur BRETAUD Eugène
CCPC 9-1 *reçu en date du 24/03/25*

Mr BRETAUD Eugène

Mr et Mme BRETAUD Christian
85480 BOURNEZEAU

Mme SHEWARD Guylaine
SHEPPERTON R.U.

Mr BRETAUD Denis
44000 NANTES

Monsieur le Commissaire Enquêteur
65, Avenue Général de Gaulle
85111 CHANTONNAY

Bournezeau, le 20 mars 2025
Objet : réf N° 2025-02 Projet arrêté de révision n°1 du PLUi - du 31 janvier 2025
Commune de BOURNEZEAU

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Suite au projet mentionné en référence concernant les parcelles AB42 - AB 43 nous vous confirmons notre refus de ce projet

Cette étude conçue peut être sur la lecture du plan cadastral est en opposition pour beaucoup de raisons.

La théorie de combler les vides dans le périmètre du bourg par la construction de logements est à l'inverse de la réalité et du bon sens.

Nous refusons de laisser notre maison encadrée dans cette étude OAP2 ou vous avez mentionné de préserver l'intimité de tous en relation avec les maisons existantes (SIC)

Il faut noter que ces terrains boisés et partiellement entretenus sont un lieu de détente et de nourriture pour les oiseaux du ciel (pigeons, tourterelles et nombreux passereaux) qui régulièrement viennent picorer les herbes par la pratique du mulching en parfait état avec l'écologie.

De plus lors des grandes pluies de 2024 nos pelouses étaient gorgées d'eau et le ruisseau a débordé.

Les constructions avec leurs toitures et abords goudronnés se déversant dans le ruisseau, aggravent le risque d'inondation en limitant les pelouses qui absorbent les pluies.

Notre commune voulant remplacer les espaces étanches, par des revêtements perméables, le projet OAP2 va à l'encontre de cette décision et nous souhaitons son abandon définitif.

En espérant que la sagesse et le bon sens guident vos décisions.

Recevez, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos respectueuses salutations

Eugène BRETAUD

Et ses Mérites

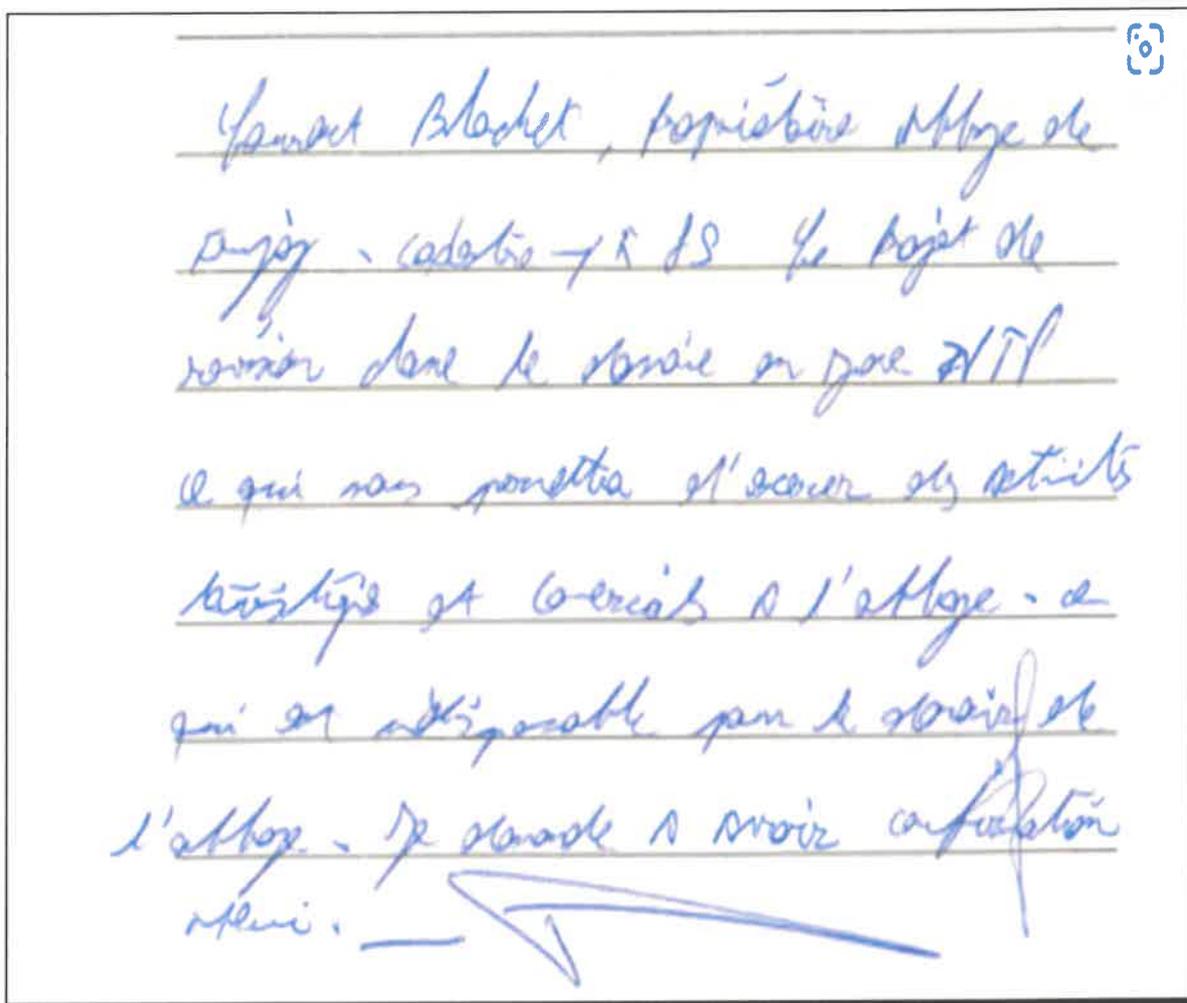
Yo

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher une organisation spatiale cohérente et une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elles correspondent à des espaces urbanisables qui contribuent à la programmation en logements pour la durée du PLUi. La mise en œuvre du projet est dépendante de la volonté des propriétaires.

Le secteur en question a été identifié par le PLUi du Pays de Chantonnay en 2019 comme zone à urbaniser à vocation d'habitat. L'OAP 2 donne le principe de création de 9 logements minimum sur ce secteur. En ce sens, la Commune a confié l'acquisition foncière à l'EPF en vue de la réalisation future de son aménagement.

Observation N° CCPC14 M. BLANCHET Abbaye de Trizay Bournezeau



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay sur la possibilité d'activités touristiques :

Le site en question fait bien l'objet d'un zonage spécifique Ntp dans le cadre de la révision n°1 du PLUi.

COMMUNE DE CHANTONNAY

Observation n°CCPC3 de M. BARILLE

CCPC3 Visite de Monsieur BARILLE - Le Pont Curie
Chantonnay. Déposera ultérieurement

M. BARILLE lors de la permanence du lundi 24 février n'a pas souhaité exprimer par écrit le motif de sa visite, précisant qu'il déposerait ultérieurement, ce qui n'a pas été constaté lors de la clôture des registres.

Il a toutefois expliqué au commissaire enquêteur les raisons pour lesquelles il se déplaçait à la permanence.

Le terrain objet de sa visite a été utilisé comme carrière de pierre à chaux datant des années 1850. Il souhaite pouvoir le remblayer pour sécuriser un sentier piétonnier devenu dangereux.

Il explique qu'il se heurte au fait que son terrain classé en zone humide ne peut faire l'objet d'un changement de zonage ce qu'il conteste.

La Communauté de Communes lui a demandé d'apporter la preuve de l'absence de zone humide en s'appuyant sur les services spécialisés de la DDTM.

La même démarche lui a été recommandée à l'issue de sa visite en lui suggérant de déposer sa contribution dans le registre dématérialisé.

Quel est le point de vue de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay sur le problème exposé par M. BARILLE :

L'inventaire des zones humides a été réalisé par le CPIE et validé par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE du Lay en 2013. Il a été intégré au PLU de Chantonnay en 2018 puis dans le PLUi. Dans ce cadre, il bénéficie d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme et des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'environnement. En conséquence, la suppression de la zone humide n'est possible que sur démonstration scientifique du caractère non humide de la parcelle en question que l'administré devra apporter.

En ce sens, l'existence de la zone humide remet en question tout projet de remblaiement.

CCPC2 Registre papier CCPC Mme HERBERT Colette St Philbert du Pont Charrault



CCPC 2-1

Madame, Monsieur

Suite à l'enquête publique je vous porte réclamation concernant notre parcelle de terrain YE 183 située au 2 rue de la Châtaigneraie de St Philbert de St Chamault.

Cette parcelle nous l'avons fait bornée pour la vendre en terrain constructible puisqu'elle fait partie de la parcelle au nous avons construit notre maison; parcelle YE 182, sans que sans avoir été averti elle a été rattachée en terre agricole, alors que la parcelle attenante YE 33 appartenant à M. & M^{me} Charrier Sylvain et demandeur a été construite pour eux.

Donc notre parcelle YE 183 se trouve entre 2 parcelles construites, c'est pourquoi nous vous demandons de revoir cette situation pour que nous puissions la vendre en terrain à bâtir.

En espérant que notre demande trouve une réponse favorable auprès de vos services.

Je vous prie agréer Madame, Monsieur mes salutations distinguées.

M^{me} Herbert Collette

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La méthode d'identification des « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs. La délimitation de ces secteurs répond à la même méthodologie que celle des bourgs (principaux et secondaires) sur la base d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La parcelle en question fait bien partie de la zone urbaine Uv et permet la constructibilité demandée.

Observation n° 1 du 25 février 2025 - 09:28

Défavorable Thématiques : Modification de zonage

Auteur : Nathalie MATHERON Organisation : 13/04/1986

Observation concernant les limites de la zone constructible (Uv) du village du Fuiteau, au niveau de la parcelle cadastrée n°wk98 avec accès direct à la voie principale.

La traduction réglementaire de l'axe 3 du PADD précise qu'à l'intérieur de la zone constructible, les parcelles doivent répondre aux critères suivants :

Absence de contrainte pour l'agriculture

Desserte des réseaux : eau, électricité, incendie

Continuum bâti à partir de l'espace tampon de 20 m autour des bâtiments en dur (cadastre)

limites naturelles (haies, cours d'eau, chemin communal ...)

Tous ces éléments permettent de considérer que l'emprise du moulin devrait être incluse dans le périmètre constructible (Uv).

J'observe également à proximité immédiate du moulin (bâtiment en dur non classé mais répertorié au niveau du cadastre) que des constructions légères (abri de jardin) ont été intégrées à l'intérieur de la zone Uv.

S'agit-il : d'une erreur matérielle, d'une erreur d'appréciation ?

Si parti pris, préciser la justification réglementaire de cette particularité.

Par ailleurs, faire préciser si le moulin est dans l'inventaire des bâtiments susceptibles de changement de destination.



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La méthode d'identification des « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs. La délimitation de ces secteurs répond à la même méthodologie que celle des bourgs (principaux et secondaires) sur la base d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'ajustement du périmètre de la zone Uv pourra être étudié en lien avec le principe de délimitation de l'enveloppe urbaine donné ci-avant.

Observation n° 2 du 26 février 2025 - 15:32 Déposée également à St Germain de Prinçay sous le N°SGDP1 le 27/02/2025

Défavorable Thématiques : OAP Auteur : Lionel Gauducheau

Bonjour,

J'ai appris la semaine dernière qu'un projet était en cours sur les parcelles qui m'appartiennent. En effet, un panneau d'affichage ENQUETE PUBLIQUE a été posé rue de la Galère à Puybelliard. Personne ne m'en a informé hormis un voisin. Difficile de voir le panneau dans cette rue étant donné qu'elle termine sur une propriété privée. Je n'y vais donc jamais.

Il est bien regrettable de prendre connaissance par cette voie.

Les parcelles concernées sont les n°028 et 029. Concerne **OAP15**.

De plus un chemin d'accès à ce projet longe ma maison.

Ces parcelles n°028 et n°029 qui sont mon potager m'appartiennent et je tiens à les conserver.

Je souhaite avoir d'avantages de détails de ce futur projet sur mes parcelles et chemin.

Cordialement.

Observation n° 4 du 1 mars 2025 - 15:14

Défavorable Thématiques : OAP Auteur : Lionel Gauducheau

Bonjour,

Après avoir analysé le découpage des parcelles voisines, je pourrais céder une partie de mon jardin (240/250 M2).

Le fond de mon jardin en bout de la parcelle 0035. Largeur : plus de 8 mètres.

Ce qui permettra d'avoir un alignement avec la parcelle 0033.

Ceci en complément de ma 1ère observation déposée.

Cordialement.

Observation SGDP1 le 27/02/2025 en mairie de St Germain de Prinçay. Concerne les observations ci-dessus.

SGDPY GAUDICHEAU Lionel, Membre du P.O.A.P. ☺
deposera mes avis défavorable de
céder les parcelles 028 et 029 qui sont
mon jardin



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay sur observations n°2, n°4 et SGDP1 sur l'OAP N°15 :

Les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher une organisation spatiale cohérente et une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elles correspondent à des espaces urbanisables qui contribuent à la programmation en logements pour la durée du PLUi. La mise en œuvre du projet est dépendante de la volonté des propriétaires.

Le secteur en question a été identifié par le PLU de Chantonnay dès 2005 comme zone à urbaniser à vocation d'habitat. En ce sens, la Commune a déjà procédé à des acquisitions foncières.

CCPC8 Registre papier CCPC M.SCHWAB Sébastien

CCPC8 - Monsieur Schwab Sébastien. ☺
enclavement parcellaire agricole à
l'intérieur de la rocade. difficile
à exploiter.
Une que de compensation foncière sur des

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Cette observation hors champ du PLUi n'appelle pas de réponse particulière.

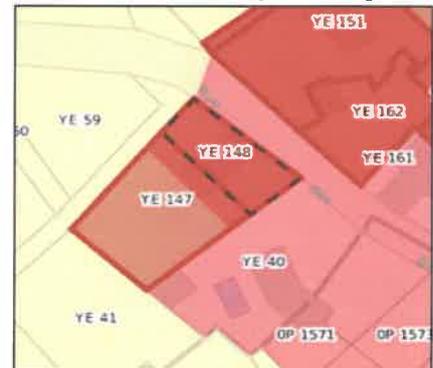
Observation n° 5 du 2 mars 2025 - 14:45

Défavorable Thématiques : Changement de destination - Modification de zonage

Auteur : Bernard SOREL

Nous avons fait l'acquisition le 26 janvier 2009 de deux parcelles (YE147 et YE148) pour la somme de 23000 €. Ces parcelles disposaient d'un certificat d'urbanisme en date du 10 décembre 2008. Sur la parcelle YE 148 est érigée une grange d'une soixantaine de m². Nous avons déposé une déclaration préalable pour construire un appentis de 19,80 m² acceptée en date du 17 mars 2011 (dossier DP 085 051 11H00016) sur la parcelle 147. Nous avons réalisé l'année dernière une piste d'accès à cette grange et nous avons fait végétaliser le long de la clôture du voisin. Nous projetons cette année d'en refaire la toiture. Ces terrains sont situés de l'autre côté de la route, juste en face de notre domicile. Ils peuvent bénéficier sans travaux supplémentaires d'un raccordement au réseau électrique, au service d'eau et de la fibre, l'accès à la rue des bruyères étant réalisé. Selon votre projet, la majeure partie de la parcelle YE 147 serait non constructible, ce qui représente pour nous une importante perte financière. Il est à noter qu'aucune activité agricole n'est recensée dans un rayon de 100 mètres, les terrains autour sont soit construits, soit des jardins, des vergers ou des prairies dont nous sommes propriétaires (utilisées pour nos chevaux).

Nous vous saurions gré de bien vouloir revoir cette situation, que nous avons découverte à notre grande surprise lors du dépôt du permis de construire pour notre piscine, en remettant la totalité de la parcelle YE 147 constructible.



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La méthode d'identification des « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs. La délimitation de ces secteurs répond à la même méthodologie que celle des bourgs (principaux et secondaires) sur la base d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'ajustement du périmètre de la zone Uv pourra être étudié en lien avec le principe de délimitation de l'enveloppe urbaine donné ci-avant.

Observation n° 10 du 4 mars 2025 - 12:35

Défavorable Thématiques : OAP Auteur : Jean Marie LHOMMEDE

Nous sommes propriétaires à Puybelliard des parcelles cadastrées AD15 (avec maison d'habitation et grange) AD18 et AD27.

Sur votre "projet" les parcelles AD18 et AD27 passent en 1AUh et la parcelle AD15 est partiellement "récupérée". Sachant que nous avons des animaux(pones) dans ces parcelles nous proposons d'échanger la parcelle AD18 et AD27 avec la parcelles AD17. Nous souhaitons conserver la parcelle AD15 dans sa totalité (ou laisser 2/3 mètres pour créer un passage avec AD79)



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher une organisation spatiale cohérente et une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elles correspondent à des espaces urbanisables qui contribuent à la programmation en logements pour la durée du PLUi. La mise en œuvre du projet est dépendante de la volonté des propriétaires.

Le secteur en question a été identifié par le PLU de Chantonnay dès 2005 comme zone à urbaniser à vocation d'habitat. En ce sens, la Commune a déjà procédé à des acquisitions foncières.

Observation n° 17 du 16 mars 2025 - 18:20 et BOUR04 du 04/03/2025 sur registre papier

Favorable Thématiques : Modification de zonage Auteur : MARIO BODIN

Objet : Demande de modification du plan local d'urbanisme intercommunal. Déclassement (changement de zonage) A terrain agricole en terrain pour construire une maison d'habitation avec son garage (à priori UV).

Je me permets de vous adresser en fichier joint une lettre afin de demander une révision du plan local d'urbanisme intercommunal pour la parcelle de terrain localisé rue de Vildé, village de Vildé, 85110 CHANTONNAY cadastré YK15 et d'une superficie de 80 ares 20.

Je vous sollicite pour que l'on reclasse ce terrain classé en zone A dans une zone permettant de recevoir un projet immobilier zone UV à ce que j'ai compris ; il me semble que les conditions ont bien évoluées sur ce secteur aujourd'hui et permettez-moi d'en évoquer quelques-unes :

Situation géographique intéressante à l'intérieur des limites du village, non isolement puisque déjà construit et appui à une cohérence urbanistique . L'habitat s'est déjà bien développé depuis de nombreuses années sur ce secteur notamment de l'autre côté de la rue de Vildé et en s'éloignant même du centre du village.

D'abord le terrain YK 15 se trouve au côté de la section 0916 avec son complément YK16 déjà construite et appartenant au même propriétaire.

Faisant face au terrain YK 15, de l'autre côté de la route, la section ZE35 complétée par la section ZE63 sont construite.

Toujours de l'autre côté de la rue de Vildé mais en s'éloignant encore plus du centre du village, les sections ZE 23 et ZE 37 sont construites. En s'éloignant du centre du village presque en face du panneau indicateur d'entrée du village, une autre maison est construite du même côté de la voie sur la section YK 95.

Sur la rue de Vildé en direction des Murailles, sur la rue du Pont, sur la rue de la Coneterie, sur la rue de la Jaugonnière les zones constructibles dans le village sont arrêtées quasiment harmonieusement de chaque côté des voies.

De l'autre côté de la rue de Vildé en direction de CHANTONNAY par voie cyclable, rendre constructible la parcelle YK 15 permettrait de combler un peu la disharmonie urbanistique de chaque côté de la voie.

Agrément du site, utilisation des investissements réalisés en termes de voirie, eau, électricité et surtout assainissement, sans opposition à la bonne continuité d'une exploitation agricole et intérêt pour des profils comme moi voulant vivre à la campagne avec terrain pour activités proches de la nature , à proximité d'une ville.

_ Dans ce projet immobilier, les accès, voiries et desserte par les réseaux y compris assainissement ne posent pas de difficulté à ma connaissance et mon projet permettrait de les exploiter un peu plus ; elles n'en posent plus pour des constructions encore plus éloignées du centre de Vildé sur la rue de Vildé. Il restera bien évidemment à ma charge les différents branchements sur le terrain.

_ Demande réalisée après avis de l'agriculteur exploitant qui considère ce terrain mis à disposition trop petit pour occasionner une difficulté dans son exploitation agricole et bien situé pour recevoir une habitation. Aussi, si indispensable pour la faisabilité du projet (non demandé pour l'instant par les 2 parties), la partie haute du terrain (entre 50 et 60 % de sa surface) pourrait rester en zone agricole mise à disposition comme actuellement.

Fichier joint : Lettre plus complète.

Autres fichiers joints : 7 photos, memento photos pour lecture photo, extrait plan cadastral que je vous adresse par mail pour complément à ce dossier.



Observation n° 18 du 18 mars 2025 - 14:56

Thématiques : Modification de zonage Auteur : anonyme

Monsieur BODIN Mario, propriétaire de la parcelle YK15 rue de Vildé à 85110 CHANTONNAY

Monsieur,

D'abord je voudrais vous signaler sur l'incertitude de l'avis favorable que j'ai émis sur mon observation; je suis favorable à mon observation évidemment sinon je suis défavorable au classement actuel de mon terrain, sinon je n'ai pas d'avis.

Aussi, je me permets de vous proposer en fichiers joints le plan de zonage, un mémento de lecture photos, et 7 photos qui peuvent vous permettre d'étudier mon dossier plus facilement comme je l'ai indiqué dans mon observation n°17 du 16 mars 2025.

En vous souhaitant bonne réception, veuillez agréer Monsieur l'expression de mes salutations cordiales et respectueuses.

Mario BODIN

NB La photo 6 n'a pas pu être jointe car j'ai atteint la taille maximale du fichier à envoyer. Idem à la 7, au même endroit avec Saint Philbert Du Pont Charraut à 3.4 km.

Mail réceptionné le 16/03/2025 à 19:16

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay

La méthode d'identification des « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs. La délimitation de ces secteurs répond à la même méthodologie que celle des bourgs (principaux et secondaires) sur la base d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Concernant la parcelle en question, il convient de rappeler que les parcelles en périphérie des enveloppes urbaines constituent des extensions qui ne répondent pas aux orientations du PADD et à la méthodologie donnée ci-avant.

Observation n° 23 du 22 mars 2025 - 18:42

Défavorable Thématiques : OAP Auteur : Joël souchet

Madame, Monsieur,

Etant propriétaire de la parcelle AD0016 dans la commune de Puybelliard, je tiens à vous faire part de mon étonnement quant au déroulement de cette enquête.

Ce projet d'urbanisation me semble avoir un effet délétère pour l'ensemble des habitants du village déjà présent, d'autant que plus qu'ils n'ont pas été consulté jusqu'à présent malgré un avancement qui me semble aller bien au-delà d'une simple "consultation".

De plus, les petites routes du bourg ne sont pas étudiées pour accueillir une croissance urbaine et routière aussi forte que laisse le suggérer les plans qui nous ont été présentés.

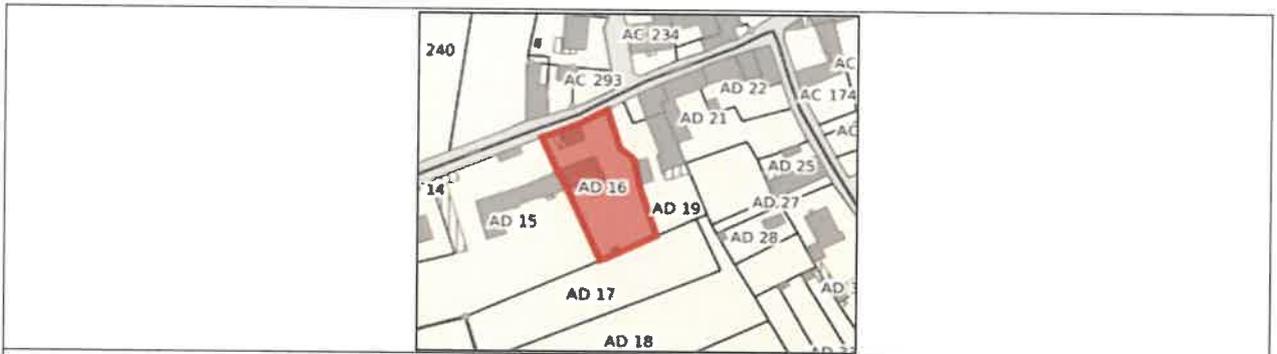
Cette situation m'interpelle et je doute de la pertinence de ce projet compte tenu du développement dans d'autres zones de la ville.

J'estime que cela va à l'encontre du bien être des habitants du quartier qui n'ont pas été sensibilisés à aucun moment en amont.

De plus, je ne peux que regretter la fermeture de la poste et du dépôt de pain du village qui complique le quotidien des habitants, en particulier les personnes âgés et/ou à mobilité restreinte qui ajoute à ma stupéfaction de ce type de projet urbain.

J'espère vivement que la municipalité prendra conscience de cette situation et mettra en place une révision de ce projet absurde.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distingués.



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher une organisation spatiale cohérente et une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elles correspondent à des espaces urbanisables qui contribuent à la programmation en logements pour la durée du PLUi. La mise en œuvre du projet est dépendante de la volonté des propriétaires.

Le secteur en question a été identifié par le PLU de Chantonnay dès 2005 comme zone à urbaniser à vocation d'habitat. En ce sens, la Commune a déjà procédé à des acquisitions foncières.

Observation n° 26 du 24 mars 2025 - 14:40

Défavorable Auteur : Martine DABIREAU PONTCHATEAU

Monsieur le commissaire enquêteur,

Par la présente, nous sollicitons de votre bienveillance l'abrogation de l'OAP n°17 qui a été appliquée sur une partie de la parcelle 1290 faisant partie de notre propriété sise 3 rue des Gourmettes à Saint-Philbert du Pont Charrault - 85110 CHANTONNAY (plans joints).

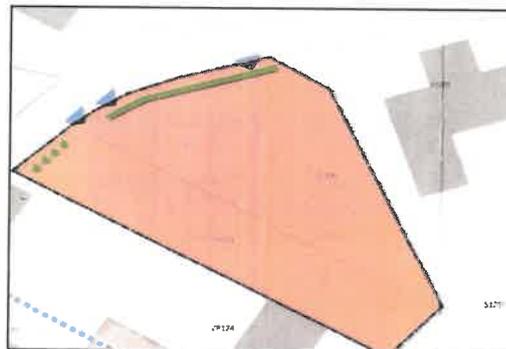
En effet, il nous a été rapporté que la parcelle en question était une partie de « dent creuse », ce qui aurait motivé la décision de l'inclure dans une OAP . Or, par « dents creuses », le code de l'urbanisme fait référence aux parcelles, fonds de jardin ou terrains vacants situés pour la plupart en ville, et qui font l'objet de « tension » immobilière.

Compte tenu que depuis plus de dix ans plusieurs terrains du lotissement faisant face à notre maison ne se vendaient pas et qu'il restait, à priori, deux parcelles lors de la mise en place de cet OAP, nous ne voyons pas en quoi Saint-Philbert du Pont Charrault serait en zone tendue.

Nous tenons également à vous préciser qu'il ne nous paraît pas normal que le nombre indicatif de logements précisés dans le cadre de cette OAP n°17 est de 3 pour 1500 m² alors que les parcelles concernées ne se situent pas dans le centre de CHANTONNAY.

Je vous joins différents documents afin d'étayer mes propos.

Espérant un accord favorable de votre part, recevez, Monsieur le commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.



PJ : plan cadastral, attestation notaire, copies des courriers du 23 mars 2023 et du 11 décembre 2024 adressés à Mme Moinet Présidente de la CC du Pays de Chantonnay

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher une organisation spatiale cohérente et une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elles correspondent à des espaces urbanisables qui contribuent à la programmation en logements pour la durée du PLUi. La mise en œuvre du projet est dépendante de la volonté des propriétaires.

L'OAP 17 donne le principe de création de 2 logements minimum sur ce secteur sans imposer une réalisation simultanée et sans fixer une échéance. En ce sens, il est possible de ne pas prévoir de projet dans l'immédiat, mais si un projet de construction nouvelle est envisagé, celui-ci devra respecter les principes donnés par l'OAP.

Observation n° 28 du 25 mars 2025 - 16:45 et N° SIG01 registre papier le 25/03/2025

Ne se prononce pas Thématiques : Modification de zonage

Auteur : Roselyne Christian BRIVET / GODARD

Suite à notre entretien avec le commissaire enquêteur ce jour .Nous attirons votre attention sur une parcelle qui se situe à St Mars des PRES CHANTONNAY ?SOUS LE NUMERO 000L485 ,pour une superficie de 1601 m2,

Cette dernière était constructible précédemment,

Nous souhaitons une révision du PLUI ,afin que cette parcelle redevienne constructible ,surtout que toutes les viabilités sont arrivées. Comptant sur votre promptitude pour une suite favorable.



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La délimitation des enveloppes urbaines s'appuie sur une méthodologie basée sur l'application d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Concernant la parcelle en question, il convient de rappeler que les parcelles en périphérie des enveloppes urbaines constituent des extensions qui ne répondent pas aux orientations du PADD et à la méthodologie donnée ci-avant.

Cette parcelle a été classée non constructible (Nj) dès 2018 par le PLU de Chantonnay.

Observation n° 29 du 25 mars 2025 - 17:09

Défavorable Thématiques : Modification de zonage Auteur : Claude Pidoux

Madame,

J'ai bien reçu le futur zonage Uv à la Tabarière, aussi je suis surpris par celui-ci.

Lorsque l'on regarde le plan, je me demande pourquoi ma parcelle n'a pas été intégrée dans la zone constructible.

Actuellement elle sert de dépôt puisqu'un riverain c'est permis d'y mettre c'est gravats pour pouvoir construire son mur de clôture qui touche ma parcelle.

Aussi je vous demande de prendre ma demande en considération qui est de bien vouloir l'intégrer dans la zone constructible.

Cordialement,

Mr Pidoux



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La méthode d'identification des « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs. La délimitation de ces secteurs répond à la même méthodologie que celle des bourgs (principaux et secondaires) sur la base d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Concernant la parcelle en question, il convient de rappeler que les parcelles en périphérie des enveloppes urbaines constituent des extensions qui ne répondent pas aux orientations du PADD et à la méthodologie donnée ci-avant.

Observation SIG002 déposée le 25/03/2025, concerne Chantonnay

CHAN M. de M. MERCEURAU fait souhaiter
déposer une observation sur le zonage
d'une parcelle n° 172 à CHANTONNAY.
sur le registre digitalisé

Observation n° 37 du 28 mars 2025 - 09:08

Favorable

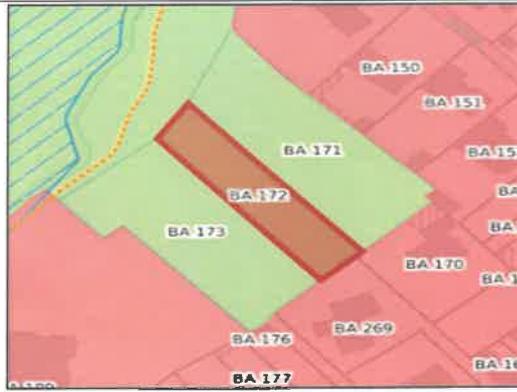
Auteur : Joel MERCEREAU Organisation : Particulier

Mr le Commissaire-enquêteur

Je suis propriétaire d'une parcelle N° 172 section BA sur la commune de CHANTONNAY.

Cette parcelle avec les parcelles N°173 et 171 sont actuellement classées en Zone N et complètement enclavées dans une Zone U, ce qui constitue une parfaite "Dent creuse" en plein milieu urbain ... Ayant compris que la tendance de l'urbanisation actuelle était de remplir les espaces existants plutôt que de créer des extensions consommatrices d'espace, je suis demandeur de classer cette "Dent creuse" en Zone U. L'accès et les services nécessaires à cette zone peuvent se faire par la rue de Lorraine. Ci joint une copie du cadastre concernant la Zone de cette "Dent creuse".

Merci de prendre en compte ma demande.



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La délimitation des enveloppes urbaines s'appuie sur une méthodologie basée sur l'application d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Concernant la parcelle en question, il convient de rappeler que les parcelles en périphérie des enveloppes urbaines constituent des extensions qui ne répondent pas aux orientations du PADD et à la méthodologie donnée ci-avant.

Observation n° 38 du 28 mars 2025 - 12:31

Défavorable Auteur : RENE JAUMOUILLE Organisation : LINKS

Madame la Présidente, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par lettre recommandée du 22/08/2023, nous avons demandé le réexamen de l'OAP 14 pour autoriser la construction d'un seul logement.

Par courrier du 25/08/2023, vous nous avez informés que le service Planification nous apporterait une réponse après étude de notre dossier.

A ce jour, nous n'avons reçu aucune réponse.

Nous avons de nouvelles interrogations :

*Quelle est la durée de validité de l'OAP?

*Peut-on nous obliger à construire? Si oui dans quel délai?

*En cas de vente, est ce que l'OAP perdure?

Les difficultés de vente, au prix du marché, liées aux contraintes de l'OAP 14, sont aujourd'hui amplifiées par l'implantation très proche de 3 éoliennes côté sud. Cette modification majeure de l'environnement proche représente un impact visuel préjudiciable.

Pour toutes ces raisons, nous renouvelons notre demande de révision de l'OAP 14 pour autoriser la construction d'un seul logement.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Mr Mme Jaumouillé

PJ courriers du 22/08/2023 et du 25/08/2023 -Propriétaires parcelles AD66-68-70



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

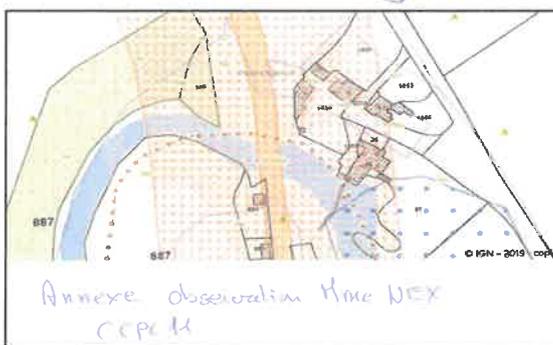
Les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher une organisation spatiale cohérente et une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elles correspondent à des espaces urbanisables qui contribuent à la programmation en logements pour la durée du PLUi. La mise en œuvre du projet est dépendante de la volonté des propriétaires.

L'OAP 14 donne le principe de création de 2 logements sur ce secteur sans imposer une réalisation simultanée et sans fixer une échéance. En ce sens, il est possible de n'implanter qu'une seule construction dans un premier temps pourvu que la possibilité d'implanter une seconde maison à terme soit respectée.

CCPC11 Observation registre papier de Mme NEX le 28/05/2025

Madame NEX
 CCPC11 Profondément des parcelles situées
 au bord du ruisseau de la Roche.
 Pour chacun des ces parcelles
 sont implantés plusieurs bâtiments
 à réhabiliter.
 Sur ces parcelles ? Comment est ce
 possible ?
 Puis on a un document permettant
 de réhabiliter tous les bâtiments
 y compris les hangars et l'ancienne
 ferme.
 Cette observation a été faite lors d'une
 réunion de l'assemblée de la
 commune de Chantonnay le 28/05/2025
 NEX

Annexes jointes :



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Demande insuffisamment précise au regard des enjeux : situation en zone inondable (rouge et bleue) permettant de restaurer les habitations existantes en réduisant leur vulnérabilité.

CCPC12 Pétition déposée le 28/03/2025 par M. SOUCHET Joël contre OAP 15 à Puybelliard

CCPC12 M. Souchet Joël dépose ce jour
28.03.2025 une pétition contre
le projet d'OAP 15 à Puybelliard
PS Annexes 2 et 3.

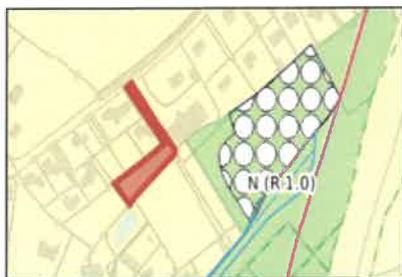
Réponse de la Communauté de commune du Pays de Chantonnay :

Les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher une organisation spatiale cohérente et une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elles correspondent à des espaces urbanisables qui contribuent à la programmation en logements pour la durée du PLUi. La mise en œuvre du projet est dépendante de la volonté des propriétaires.

Le secteur en question a été identifié par le PLU de Chantonnay dès 2005 comme zone à urbaniser à vocation d'habitat. En ce sens, la Commune a déjà procédé à des acquisitions foncières.

CCPC13 M. DELCOURT le 28/03/2025

Monsieur DELCOURT
CCPC13 Les parcelles AR 90-10A-105 ont été constructibles
et depuis le PLUi en agriculture dont je souhaite
que ces 3 parcelles puissent être constructibles
rapidement suite à de nombreuses demandes



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

En sus des 10 bourgs et 4 bourgs secondaires, 5 villages ont été reclassés en zone urbaine Uv pour recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation. La méthode d'identification de ces « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs.

En dehors de ces 3 types de secteurs, seules les extensions des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous condition.

La parcelle en question ne se situe pas dans un secteur correspondant aux critères d'identification des « villages ».

Observation CCPC15 déposée le 28/03/2025 sur registre papier M. CAILLET Christophe

CAILLET Christophe - propriétaire des parcelles N° 1923 et 1921, où je réside actuellement. Celle-ci est classée en zone agricole et j'ai projet de création d'un petit logement inséparable afin de pouvoir accueillir des locataires ou producteurs des parcelles vieillissantes et en situation de handicap. Je me permettrais donc un garage adapté à mon projet de type A6.



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

En sus des 10 bourgs et 4 bourgs secondaires, 5 villages ont été reclassés en zone urbaine Uv pour recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation. La méthode d'identification de ces « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs.

En dehors de ces 3 types de secteurs, seules les extensions des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous condition.

La parcelle en question ne se situe pas dans un secteur correspondant aux critères d'identification des « villages ».

Observation CCPC16 déposée le 28/03/2025 par Mme GARNIER Monique

Mme GARNIER, Monique
dépose un courrier en observation 3/Bulletin Spécial
PJ Annexes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Courrier joint en annexe avec plans pour parcelle ZE37



Chantonay le 27 mars 2025

Madame GARNIER Monique
48, rue de Vildé
85110 CHANTONNAY
à
Monsieur le Commissaire Enquêteur
65 avenue du Général de Gaulle
85110 CHANTONNAY

Annexe 1

Référence : Projet de révision du PLUI de la C.C. du Pays de Chantonay.
Objet : Observations citoyennes.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance le contexte de mes observations concernant le projet de la révision du PLUI de la Communauté de Communes du Pays de Chantonay en toute transparence et indépendance.

1) Nous sommes propriétaire de la parcelle ZE 32, lieu de notre habitation principale, nous demandons que l'ensemble de cette parcelle revienne dans la zone Uv, une construction annexe est déjà implantée en fond de parcelle conformément aux déclarations de travaux de 2005 dossiers N° HK 003 et HK 017. Couper les parcelles en fond de Jardin en zone A au droit des habitations en milieu rural, n'apporte aucun espace à l'agriculture, mais lèse les propriétaires de grandes parcelles. (Plans 1 et 2- zonage Uv avant 2018 et le projet de la révision)

- Nous remarquons 3 nouveaux zonages différents pour les fonds de Jardins au nouveau règlement, zonage A, zonage UJ et zonage NU. Pourquoi, quel intérêt ?

- Pour le zonage Uv au dossier on peut lire: Uv, soit Urbanisation Village ou Urbanisation gens du voyage. Lequel est valide ?

- Le plan du village de La Chataignerale aux coteaux est absent en gros plan au dossier papier ou numérique.

- D'autres parts, les plans présentés au dossier d'enquête publique pour la révision du PLUI, en l'absence des noms des villages et des principales rues, sont difficiles à lire et à comprendre en l'absence des modifications apportées au projet, **AVANT et APRÈS**.

2) Je suis propriétaire de la parcelle ZE 38 d'une superficie de 4020 m², située sur le village de Vildé. Depuis l'élaboration du PLU de 2005, la révision du PLU de 2018 et l'élaboration du PLUI de 2019, je renouvelle ma demande pour qu'une partie de cette parcelle (soit 600 m² environ) soit intégrée dans la zone Uv du village de Vildé pour un projet personnel en comparaison des pièces jointes pour une régularisation équitable. (Plans 3 et 4- avec le scénario possible et les comparaisons).

Page 1

Dans un premier temps, suite à une requête pour: "Annulation de la Délibération du Conseil Communautaire du Pays de Chantonnay en date du 30 mai 2018 approuvant la révision du PLU", par un jugement, le Tribunal Administratif de Nantes en date du 11 Mars 2023 a réintégré 4 villages dans le zonage Uv du PLU de 2005, (Vildé – La Chataignerale aux Coteaux – La Tabarière et le Fuiteau) qui avaient été déclassés en zone Agricole en 2018.

Dans un deuxième temps, à ce jour, dans le cadre de la révision du PLUI, le zonage Uv pour le village de Vildé permet de régulariser ma présente demande.

Pour revenir dans le contexte des comparaisons, cette parcelle qui a été constructible jusqu'en 2005, provient de la succession de mes parents, située en continuité immédiate de la zone urbanisée et desservie par tous les réseaux et dernièrement par le tout à l'égout, ne porte pas atteinte à l'artificialisation des sols ainsi qu'au potentiel biologique et agronomique des terres agricoles existantes aux alentours puisque cette parcelle qui est un clos pour animaux de loisirs, n'est pas exploitée par les agriculteurs, et ne le sera jamais.

En effet, cette parcelle qui était constructible a été envoyée de la zone constructible pour la mettre en zone agricole à l'élaboration du PLU en 2005 sans aucune concertation.

Il est apparu par la suite, que deux autres secteurs identiques à ma demande, sur le village de Vildé, avaient été classés dans la zone Uv du PLU de la commune en 2005, alors que les propriétaires étaient deux oncles d'un élu de la commune à l'époque. (Plan 5- vue d'ensemble du village de Vildé)

Comparaisons: Nous avons démontré à la révision du PLU de 2018 la première construction, en continuité immédiate du village par la rue de la Jaugonnière, dont une emprise de terre agricole en zone A a été effectuée pour permettre la réalisation du projet en bonne et due forme sur cette partie de parcelle qui avait été classée dans la zone Uv du PLU en 2005.

La seconde construction, pour un lot de 2 maisons, en continuité immédiate du village par la rue du Pont avait été également classée dans la zone Uv du PLU en 2005. (Plans 6 et 7- Comparaison 1 et 2)

Ces trois parcelles ont été vendues en terrain à construire depuis par les 2 familles concernées.

Les deux premiers projets rue du Pont et rue de la Jaugonnière ont été réalisés avant la suppression des villages pour le PLU de 2018, le troisième projet de construction rue du Pont a été réalisé depuis le jugement du Tribunal Administratif le permettant, suite à la vente de cette dernière parcelle.

Depuis ce Jugement, d'autres constructions dans le cadre du zonage du PLU de 2005, pour les quatre villages considérés, ont également été réalisées, l'espère aussi profiter de ce jugement dans le cadre de cette révision du PLUI. D'ailleurs, nous avons été remerciés pour cette procédure par différents propriétaires concernés dont leurs terrains sont redevenus constructibles.

Factuellement, ces comparaisons permettent de faire référence à ma situation réelle pour mon projet. Elles sont vérifiables également sur le terrain sans aucun doute permis.

C'est pourquoi, nous souhaitons que tous les administrés soient traités de la même manière.

Petit à petit, nous avons le sentiment d'être dépossédés de nos biens.

Au cours de la réunion publique du 03 septembre dernier, dont la présentation du projet PLU avait été succincte, madame la Présidente de la C.C. a précisé que les observations reçues au cours de l'enquête publique pourraient faire l'objet de modifications au projet avant son approbation.

Plusieurs demandes pour l'intégration d'une partie de cette parcelle (600 m² environ) en zone constructible ont été adressées à la Collectivité du Pays de Chantonnay, dont la dernière en date du 04 septembre 2024. (Courrier- Pièce jointe).

Pour refaire brièvement l'historique des parcelles ZE 37 et ZE 38 qui proviennent d'une division de la parcelle ZE 21 d'une superficie de 7500 m² qui appartenait à mes parents, elle leur avait été attribuée dans le cadre d'une opération de remembrement suite à un jugement par le Tribunal de Grande Instance de la Roche sur Yon en 1978, après un échange de parcelles avec un membre de ma famille, élu dans une autre commune à l'époque, qui s'était fait attribuer cette parcelle pour un projet personnel au détriment de mes parents.

Nous comptons sur la volonté de la Collectivité de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay pour approuver la demande de notre projet en toute transparence, en effet, le Sénat ayant assoupli à plusieurs reprises et dernièrement la loi ZAN. Dans cette attente, je vous prie de croire monsieur le Commissaire Enquêteur à mes salutations respectueuses.

Pièces jointes: 7 plans et 1 courrier en annexes.

Mme GARNIER Monique



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La méthode d'identification des « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs. La délimitation de ces secteurs répond à la même méthodologie que celle des bourgs (principaux et secondaires) sur la base d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En application des critères susmentionnés, une même propriété peut être concernée par deux zonages différents. En dehors de l'enveloppe urbaine, seules les extensions des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous condition. En ce sens la parcelle n°ZE 37 est concernée par un zonage Uv et A.

Les fonds de parcelles en limite d'enveloppe urbaine ont été classés en zones A, N, Nj ou Uj en fonction de leur environnement proche.

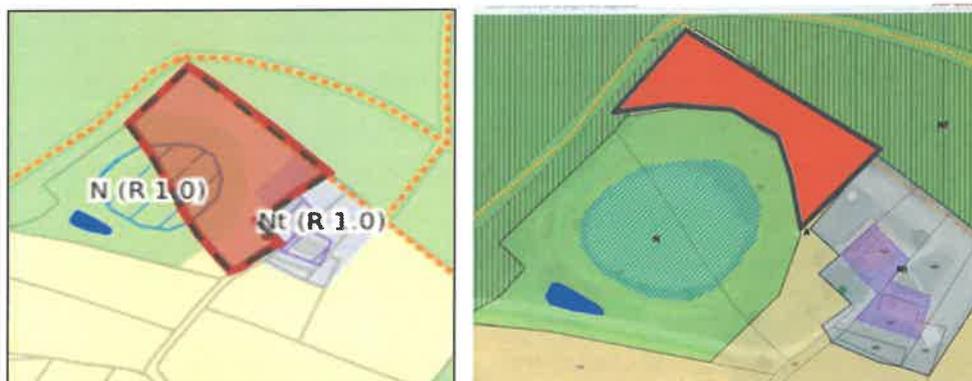
Concernant la remarque sur l'appellation du zonage Uv, il s'agit bien des entités urbaines des villages et non de l'aire d'accueil des gens du voyage Nv comme mentionné par erreur.

Enfin, concernant la parcelle ZE 38, il convient de rappeler que les parcelles en périphérie des enveloppes urbaines constituent des extensions qui ne répondent pas aux orientations du PADD et à la méthodologie donnée ci-avant.

COMMUNE DE ROCHETREJOUX

Observation ROCH 1 dans le registre papier de Mme Nathalie JAUZELON

Demande de zonage partiel en Nt de la parcelle n° 718 pour un projet d'hébergement touristique.



Courrier de motivation joint en annexe

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Le secteur en question fait l'objet d'un zonage spécifique Nt constitutif d'un STECAL destiné aux activités touristiques.

L'ajustement du périmètre Nt au regard des besoins de développement du domaine, pourra être étudié.

COMMUNE DE SAINTE CECILE

Observation n° 19 du 18 mars 2025 - 15:01

Ne se prononce pas Thématiques : Modification de zonage

Auteur : Arnaud de Boisse Organisation : ASLM Institution l'Espérance

Bonjour,

Notre établissement scolaire est le propriétaire de la parcelle non constructible ZM 1.158 et de la parcelle ZM 1.0096 constructible (sauf erreur). Nous souhaiterions que ce soit inversé. Qui devons-nous contacter, et que devons-nous faire pour cela? Merci pour votre aide.

Très cordialement

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Le site en question fait bien l'objet d'une redélimitation de son zonage correspondant à la demande, dans le cadre de la révision n°1 du PLUi.

SC2 Registre papier de Ste Cécile M. DEBIEN Joel



SC2 Monsieur DEBIEN Joel
La commune Sainte Cécile SC 110
Propriétaire de la parcelle ZN 71
commune de St Cécile
S'il ne sera possible de
construire une annexe type
atelier à proximité de nos
habitation

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

En sus des 10 bourgs et 4 bourgs secondaires, 5 villages ont été reclassés en zone urbaine Uv pour recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation. La méthode d'identification de ces « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs.

En dehors de ces 3 types de secteurs, seules les extensions des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous condition conformément au règlement de la zone agricole A du PLUi.

Observation n° 30 du 25 mars 2025 - 20:14

Ne se prononce pas Thématiques : Modification de zonage - Règlement

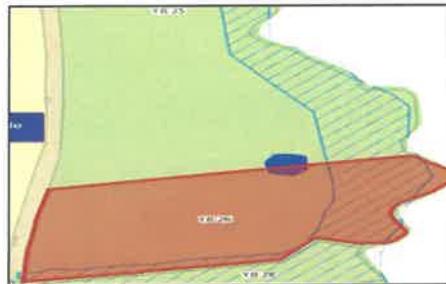
Auteur : Patrice Gaboriau

Notre observation concerne juste deux mises à jour.

La première pour vous signaler que toutes les surfaces boisées que nous possédons sur la commune de Ste Cécile sont soumises à un PSG (Plan Simple de Gestion). Et celles-ci n'apparaissent pas comme telles dans les documents annexes P.7.4. L'agrément de ce PSG a été délivré le 2 mai 2023 et porte le N° PSG 85-0172-1.

La seconde concerne une mare répertoriée dans une parcelle que nous avons achetée il y a un an, cette mare est également signalée comme protégée. Il s'agit de la parcelle YB 26 toujours sur la commune de Ste Cécile. Problème : il y a bien une mare dans ce secteur mais elle se situe intégralement sur la parcelle voisine, soit la parcelle YB 25. Cette anomalie de non-existence a été notifiée à la mairie au moment de l'achat, signalée dans l'acte notarié, mais nous constatons que le document graphique n'a pas été modifié. Nous demandons en conséquence à ce qu'il soit régularisé.

Cordialement



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonay :

La carte des Plans Simples de Gestion correspond à la pièce n°7.4 annexée au PLUi conformément à l'article R151-51 du Code de l'urbanisme. Cette carte pourra être mise à jour.

Concernant la mare, son emplacement sur la parcelle YB 26 est une erreur matérielle qui pourra être corrigée comme mentionné.

COMMUNE DE SAINT GERMAIN DE PRINCAY

Observation n° 3 du 27 février 2025 - 09:04

Favorable Thématiques : Modification de zonage Auteur : Sylvain et Ophélie Marié

Je suis propriétaire des parcelles 13,14, 15 et 16. Sur les parcelles 13,15 et 16 (actuellement agricoles en mitoyenneté de ma maison en parcelle 14) je souhaiterais que le zonage soit changé en Uv pour habitation (jusqu'à la délimitation en pièce jointe.)

Lors d'une discussion avec Mr le maire en décembre 2024, il m'avait laissé entendre que cela serait possible.



SGDP9 Registre papier St Germain de Prinçay M. LOISEAU Jean-Yves



061212063
M^r LOISEAU Jean-Yves 22 La Touche
85110 St Germain de Prinçay
Je suis propriétaire de la parcelle
SGDP9 AD 25 et AD 135 qui sont en zone
constructible où est implanté 850.m² de bâtiments.
Etant donné que cela fait une surface
importante en bâtiment, je vous demande si
parfois en cas de vente ~~un~~ un artisan pourrait
s'installer pour son activité.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La méthode d'identification des « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs. La délimitation de ces secteurs répond à la même méthodologie que celle des bourgs (principaux et secondaires) sur la base d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La parcelle en question fait bien partie de la zone urbaine Uv à vocation Habitat. De ce fait, un changement de destination pour une activité économique ne peut être autorisé.

SGDP6 Registre papier St Germain de Prinçay Mme BLANCHET Françoise

SGDP6 Françoise Blanchet la Plaine
Saint Germain de Prinçay
Propriétaire des parcelles OF
261-262 Partiellement Uv et en
Je souhaite quelle soit ^{zone} ~~zone~~ sur
en Uv la totalité de la surface
à fin que je puisse ^{construire} un logement
adapté à la P.M.R.
Pour ma mère son Fils Blanchet
Nicolas



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La méthode d'identification des « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs. La délimitation de ces secteurs répond à la même méthodologie que celle des bourgs (principaux et secondaires) sur la base d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En application des critères susmentionnés, une même propriété peut être concernée par deux zonages différents. En dehors de l'enveloppe urbaine, seules les extensions des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous condition.

SGDP5 Registre papier St Germain de Prinçay

SGDP5 n° BENOU Michel 8 la Plaine 85110 St Germain de Prinçay
 et veut connaître le zonage de son parcelle ZR 82
 projetée en zone UV dans constructible pour des
 logements. J'aviserais en avoir confirmation
 H. Teray



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La méthode d'identification des « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs. La délimitation de ces secteurs répond à la même méthodologie que celle des bourgs (principaux et secondaires) sur la base d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La parcelle en question fait bien partie de la zone urbaine Uv.

Observation n° 32 du 26 mars 2025 - 10:51 et SGP4 et SGDP4-1 dans le registre papier

Défavorable Auteur : Joseph Soullier St Germain de Prinçay

Monsieur,

J'apporte une objection au plan d'urbanisation; il est vraiment regrettable que les constructions nouvelles apparaissent au milieu des villages traditionnels,

c'est pourquoi, habitant au lieu-dit La Touche, je m'oppose à ce que les parcelles situées près des bâtis anciens soient zonées Uv, mais reste préservées en les classant zone A par exemple.

Concrètement, je souhaite que la parcelle AD66 AD64 soient zonées A, car elles ne sont pas bâties; de plus sur la parcelle AD66 se trouve un arbre d'essence rare, à préserver (variété rare de plaqueminière). Espérant être pris en considération, bien cordialement.



SGDP4 Registre papier St Germain de Prinçay M. SOULLIER

SGDP4 M^r J. Soullier est venu laisser un courrier en annexe pour exprimer le souhait de préserver le bâti ancien des hameaux de La Touche de nouvelles constructions.
Je souhaite que la parcelle ^{AD}66 soit zonée en A
P. J. Soullier
Prinçay

Révision du PLU du Pays de Chantonnay
Arrêt N° 2025-02

SGDP 4-1

le 26 février 2025

Monsieur le commissaire enquêteur.

Dans le cadre de l'enquête N° 2025-02, je viens apporter quelques remarques et objections.

Je trouve regrettable que les zones constructibles s'étendent toujours plus, surtout dans les anciens villages et les zones encore un peu préservées, on voit peu à peu le bâti ancien disparaître au milieu des constructions modernes et les petits jardins et lieux naturels se faire littéralement.

Je ne suis donc pas favorable à ce que les zones constructibles soient systématiquement étendues : ce que nous qualifions parfois de "dents creuses", sont plutôt à considérer comme les poumons du village, offrant les avantages écologiques et touristiques. De plus nous prenons le risque d'une augmentation des taxes foncières.

Je souhaiterais donc que le classement de certaines zones soit revu, notamment près des batis anciens et cadres traditionnels.

Courria annexé au registre
de  Jacky RAMBAUP
Commissaire Enquêteur



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

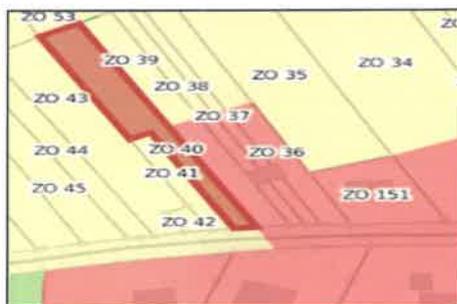
La méthode d'identification des « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs. La délimitation de ces secteurs répond à la même méthodologie que celle des bourgs (principaux et secondaires) sur la base d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La parcelle en question fait partie de la zone urbaine Uv. Le propriétaire reste maître du devenir de sa parcelle.

COMMUNE DE SAINT HILAIRE LE VOUHIS

Observation CCPC10 déposée le 28/03/2025 M.REPERANT Sébastien

CCPC10 Mr REPERANT Sébastien Acquis les
terrains n° 20 41 et n° 20 42 en 2020
ces derniers étaient constructibles avant
l'achat (à la demande d'acquisition en 2019)
Je souhaite que ces terrains repassent
en zone U afin d'y construire un logement
principal. Agard



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La délimitation des enveloppes urbaines s'appuie sur une méthodologie basée sur l'application d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Concernant la parcelle en question, il convient de rappeler que les parcelles en périphérie des enveloppes urbaines constituent des extensions qui ne répondent pas aux orientations du PADD et à la méthodologie donnée ci-avant.

COMMUNE DE SAINT MARTIN DES NOYERS

Observation n° 6 du 3 mars 2025 - 11:27

Favorable Thématiques : Entreprises-Artisans-ICPE

Auteur : CECILE FORT Organisation : SAS BFCP ENERGIES

Nous souhaitons faire construire un bâtiment artisanal pour notre entreprise qui est actuel hébergée dans les locaux de la SAS BERTHOME François. Nous voulons, pour le bon développement de notre entreprise, rester sur le commune de Saint Martin des Noyers. Pour cela il nous faudrait un terrain d'environ 1000m², dans la future zone 1AUxd à Saint Martin des Noyers.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Cette demande n'appelle pas de réponse particulière.

Observation n° 7 du 3 mars 2025 - 13:51 et N° SMDN6 dans le registre papier

Favorable Thématiques : Entreprises-Artisans-ICPE Auteur : Nicolas AMIEL Organisation : Sarl Amiel

Bonjour,

dans un projet de développement d'entreprise sur la commune de Saint martin des Noyers.

Je souhaite acquérir la parcelle 223 qui me permettra d'agrandir mon entreprise parcelle 224 et 104.

Cette endroit me permettra de stocker des véhicules ainsi qu'agrandir mes bâtiments.



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La parcelle en question est couverte en partie par une OAP à vocation d'habitat. En conséquence, le projet d'extension n'est possible que sous conditions sur la partie non concernée par l'OAP.

Observation n° 11 du 8 mars 2025 - 10:26 Inscription N°SMDN1 dans le registre papier le 04/03/2025

Favorable Thématiques : Entreprises-Artisans-ICPE - Modification de zonage

Auteur : LUDOVIC RIPAUD Organisation : SAS GARAGE RIPAUD

Bonjour,

Sur la commune de Saint Martin des Noyers, nous avons en notre possession les parcelles 190 et 191, rue du petit bourbon, qui constituent notre terrain de fourrière d'état.

Nous avons pour projet l'agrandissement du terrain fourrière, ce qui nous permettrait de stocker les véhicules fourrières ainsi que les véhicules que nous dépannons avec les assistances.

La parcelle 190 étant partiellement agricole, et le restant étant déjà en zone Uxd, nous souhaiterions la passer dans sa totalité en Uxd. Sachant que cette parcelle est en dent creuse, les parcelles autour sont déjà en Uxd et U.



Inscription projet de déposition future N°SMDN1 dans le registre papier.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

La délimitation des enveloppes urbaines s'appuie sur une méthodologie basée sur l'application d'une distance de 20m de profondeur par rapport aux constructions principales sur une même unité foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

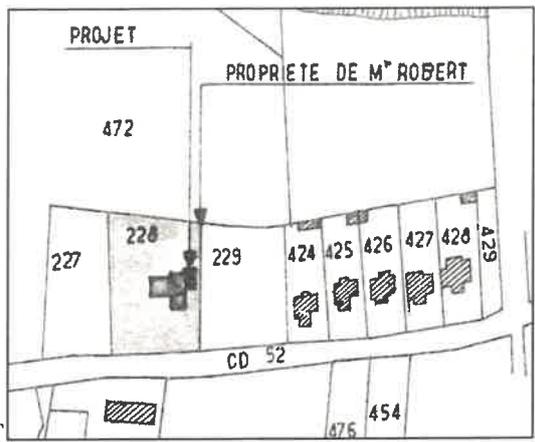
Concernant la parcelle en question, il convient de rappeler que les parcelles en périphérie des enveloppes urbaines constituent des extensions qui ne répondent pas aux orientations du PADD et à la méthodologie donnée ci-avant.

Observation n° 13 du 10 mars 2025 - 10:09

Ne se prononce pas Thématiques : Modification de zonage *Auteur : anonyme*

Suite à mon entretien avec le Commissaire enquêteur le lundi 3 mars 2025, à Saint Martin des Noyers, nous demandons une nouvelle fois, une possibilité de révision de zonage de notre parcelle située à moins de 500 mètres du panneau d'agglomération. Nous avons fait construire en 1979 sur un terrain constructible mais qui a changé de nombreuses fois de zonage... Actuellement en A, donc zone agricole, en pleine contradiction avec l'existant (notre terrain fait partie d'une zone de construction d'habitations sur une distance d'1 km où aucune activité agricole n'est réalisable). Ce terrain en bordure de la CD 52 est desservi par l'eau, l'électricité, le gaz et possède une sortie indépendante. Plutôt que de prendre sur des terres agricoles, pourquoi ne pas utiliser toutes ces dents creuses qui

existent alors que sur d'autres communes, cela ne pose aucune problème concernant la construction.
Nous nous adressons en pièce jointe le plan de masse et de situation.
Cordialement.



Mr et Mme Denis et Monique ROBERT

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

En sus des 10 bourgs et 4 bourgs secondaires, 5 villages ont été reclassés en zone urbaine Uv pour recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation. La méthode d'identification de ces « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs.

En dehors de ces 3 types de secteurs, seules les extensions des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous condition.

La parcelle en question ne se situe pas dans un secteur correspondant aux critères d'identification des « villages ».

Observation n° 16 du 14 mars 2025 - 14:30

Ne se prononce pas Thématiques : Changement de destination Auteur : anonyme

Bonjour,
mon exploitation agricole se situe sur la commune de Saint Martin des Noyers, au 52 La Brenauderie (parcelles AM 7 et AM 8).

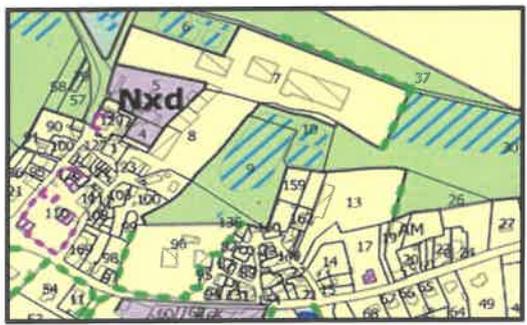
Ma demande est la suivante : serait-il possible d'annuler les anciennes lagunes situées sur la parcelle AM 6 d'un ancien abattoir de volailles (Etablissement Bernard - Nxd 4 et 5) de la commune ?

En effet, elles n'ont plus d'utilité et elles ont été remblayées par de la terre de curage de fossés communaux.

Leur existence pourrait s'avérer bloquante pour des projets d'extension éventuels.

Je vous remercie de prendre note de ma demande.

Cordialement. Jérôme Baffreau pour l'EARL BAFFREAU Jérôme



L'observation SMDN7 ci-dessous est également de Jérôme BAFFREAU

SMDN7 BAFFREAU Jérôme
début des travaux zone des Faux ?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Observation n°16 : Cette observation portant sur un point qui ne fait pas l'objet de la révision en cours sera prise en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

Observation SMDN7 : Demande qui n'appelle pas de réponse particulière.

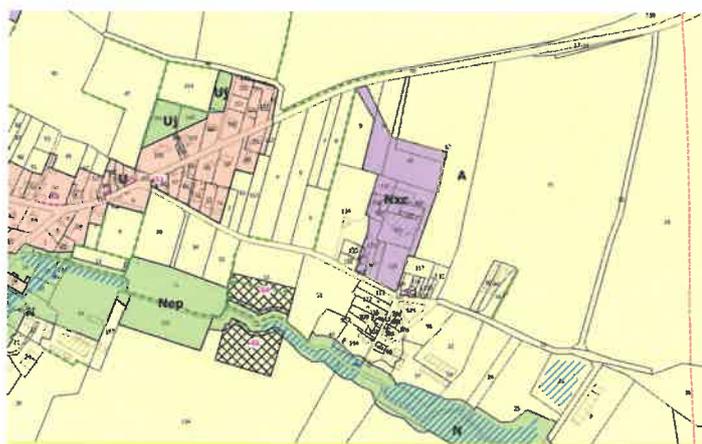
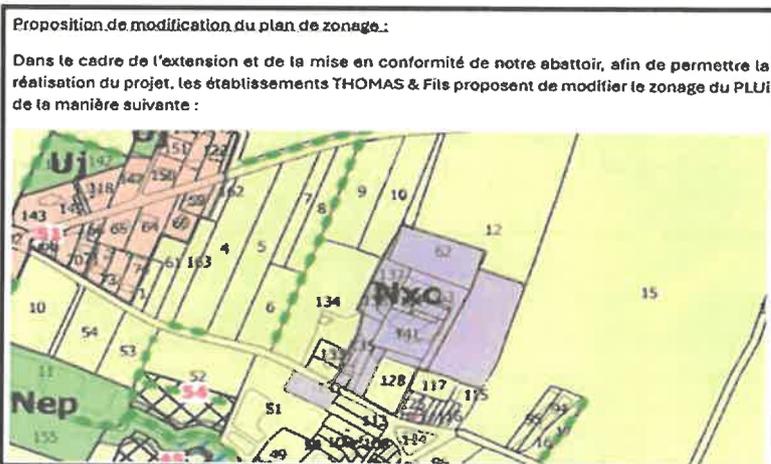
Observation n° 21 du 20 mars 2025 - 18:25 et SMDN3 dans registre papier le 04/03/2025

Ne se prononce pas Thématiques : Modification de zonage

Auteur : Jean Hugues SOULARD Organisation : THOMAS ET FILS

Dans le cadre d'un projet d'extension pour pérenniser le développement de l'entreprise, nous transmettons une demande modificative du Plan de zonage du PLUi.

Nous transmettons en pièces jointes les éléments associés à ce projet d'évolution du site qui permettra sa mise en conformité au regard des réglementations liées à l'hygiène, la défense incendie et les installations classées pour la protection de l'environnement



Un courrier de motivation de 9 pages est annexé au registre dématérialisé.

Inscription également dans le registre papier N° SMDN3.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Le secteur en question fait l'objet d'un zonage spécifique Nxc constitutif d'un STECAL destiné aux activités économiques isolées d'envergure dont il convient de permettre l'extension sur place.

L'ajustement du périmètre Nxc au regard des besoins de développement de l'entreprise pourra être étudié.

SMDN8 Registre papier St Martin des Noyers Déposition de M. GOURAUD Maire
 Volonté d'évolution du PLUi dans la révision en cours de la
 Communauté de Communes du Pays de Chantonnay

ZAE des Fours – St Martin des Noyers

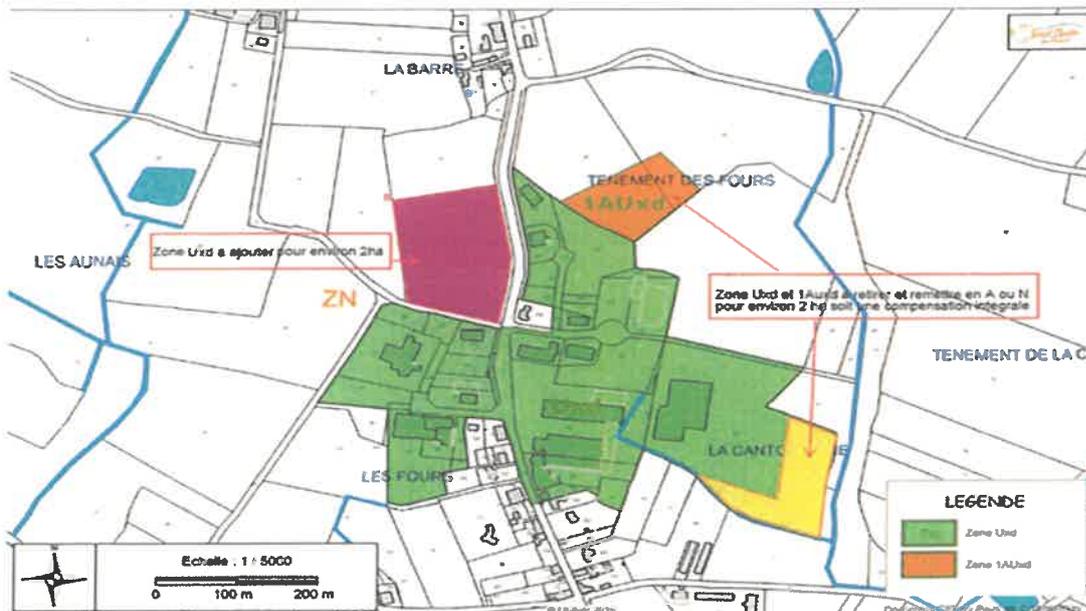
Dans le PLUi adopté en décembre 2019, une extension de la zone d'activité économique était prévue au Nord de celle-ci (zone orange 1AUxd sur plans). Située au bord d'une zone humide et sans visibilité, les élus après en avoir discuté avec les acteurs économiques de la commune ont souhaité faire passer cette zone 1AUxd à l'Ouest sur une parcelle de 2 ha acquise par la commune entre temps (zone en mauve sur plans).

Dans le même temps une large zone en Uxd à l'arrière de l'entreprise Carré semblait inappropriée, nous avons donc proposé avec l'accord des dirigeants de l'entreprise Carré d'en retirer 1 ha (zone en jaune sur plans) pour ainsi offrir 2 hectares aux futurs entrepreneurs de la commune. L'opération consiste donc à une compensation équilibrée 2ha pour 2ha, il n'y a pas de consommation supplémentaire d'espace naturel et agricole.

Il nous faut faire vite car nous venons de céder le dernier terrain disponible et 4 entrepreneurs locaux attendent pour des projets à court terme, 1 entreprise a déjà quitté notre commune et 1 autre (présente depuis 50 ans) est en passe de le faire. 3 autres demandes à échéances plus longues et moins précises ont également été faites. Il s'agit de petites entreprises artisanales pour la plupart avec des besoins raisonnables en espace.

Les entreprises font la vie de notre commune et contribuent à la pérennité de nos commerces, nous sommes donc déterminés dans cette démarche.

Visualisation sur plan SIG



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Au regard des besoins des entreprises sur la commune de Saint Martin des Noyers, cette demande apparaît légitime. Cependant, elle remet en question la méthodologie de comptabilisation des surfaces aménageables supplémentaires en extension des secteurs déjà urbanisés. En ce sens, dézonner 1ha en U pour le rezoner en AU revient à rajouter 1ha en AU et augmenter l'enveloppe foncière à vocation économique de 24 ha donnée par le SCOT.

La logique de compensation à partir du foncier de l'entreprise CARRE zoné en Uxd ne s'inscrit donc pas dans la méthodologie de comptabilisation des surfaces « à consommer » donnée ci-avant. Une telle compensation requestionne l'ensemble des surfaces à vocation économique et ne pourra être prise en compte que lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

Observation SMDN4 sur registre papier de M. BLANCHET René

SMDN4

Blanchet René-Pierre

Blanchet

Verification des parcelles en U YB 110-111 - YB 196-197



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Cette demande n'appelle pas de réponse particulière.

COMMUNE DE SAINT PROUANT

SP01-1 Registre papier St Prouant Observation de M. Mme Guy GIRAUD

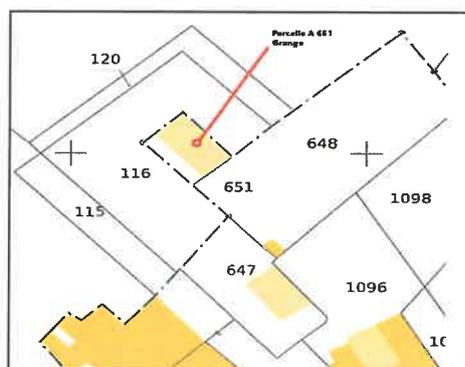
Dans le cadre de la révision en cours du PLUI sur la commune de SAINT-PROUANT, je sollicite une demande de changement de destination d'un bâtiment existant au lieu-dit Les Reillauderies sur la commune de SAINT-PROUANT, (ref cadastrale : Section A N° 651) qui est actuellement défini comme une grange a destination agricole et que j'aimerais transformer pour 1 logement locatif

Merci de tenir compte de ma demande.

Ci joint le plan de situation, le plan cadastral de la parcelle et des photos du bâtiment.

Cordialement.

Mr et Mme Jean Guy GIRAUD



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

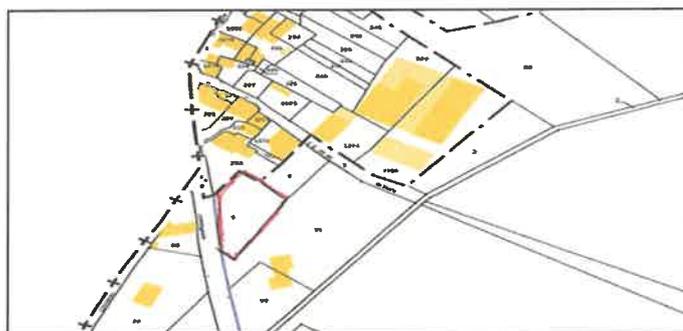
La demande pourra être étudiée sous réserve de répondre aux critères justifiant l'identification des bâtiments en changement de destination.

SP02 Registre papier St Prouant SCI JEFREL M. POUPARD Franck
Observations "papiers" SP02 et SP02-1

Dans le cadre de l'enquête publique du PLUi du Pays de Chantonnay, je tiens à porter à votre connaissance les observations ci-dessous concernant la parcelle Section ZM numéro 5 située au lieu-dit Les Gornières à Saint Prouant, propriété de la SCI JEFREL.

La parcelle ci-dessus mentionnée a la particularité d'être située au centre du lieu-dit les Gornières, et forme en ce lieu une « dent creuse ». Elle est entourée sur ses 2 côtés de maisons d'habitations, de même que sur sa façade ouest de l'autre côté de la chaussée qui la borde, laquelle chaussée traverse de part en part toute l'agglomération que forment les Gornières. Si Les Gornières contenaient autrefois plusieurs sièges d'exploitations agricoles, ce n'est plus le cas depuis plusieurs années. A présent la parcelle indiquée se situe dans un secteur urbain relativement dense directement connecté au hameau des Couchauderies. Cette zone dédiée à l'habitat n'empiète en aucun cas sur les zones à proximité liées à l'agriculture. Enfin la surface de la parcelle ZM n°5, moins de 1000 m², exigue, la rend inexploitable pour l'agriculture, mais tout au contraire idéale pour une habitation.

En conséquence, du fait de sa situation géographique et de ses caractéristiques présentées plus haut, la parcelle Section ZM n°5 se prête à être viabilisée pour accueillir une habitation, c'est le projet que porte la SCI JEFREL. C'est la raison pour laquelle, je me permets d'attirer votre attention sur son actuelle affectation en zone agricole et demande solennellement son changement de destination.



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

En sus des 10 bourgs et 4 bourgs secondaires, 5 villages ont été reclassés en zone urbaine Uv pour recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation. La méthode d'identification de ces « villages » est basée sur le repérage d'entités urbaines continues d'une densité et d'un nombre d'habitations significatifs.

En dehors de ces 3 types de secteurs, seules les extensions des habitations existantes et les annexes aux habitations sont autorisées sous condition.

La parcelle en question ne se situe pas dans un secteur correspondant aux critères d'identification des « villages ».

COMMUNE DE SAINT VINCENT STERLANGES

Pas d'observation dans le registre papier, ni dans le registre dématérialisé

COMMUNE DE SIGOURNAIS

Observation n° 20 du 19 mars 2025 - 21:17

Ne se prononce pas Thématiques : Patrimoine Auteur : Claude BROSSET Organisation : AGrAP Sigournais Association à but non lucratif

Bonjour,

Sur la commune de Sigournais notre Association AGrAP travaille, entre autre, à l'entretien et la préservation du patrimoine viticole paysagé ancien. Nous intervenons sur les cabanes de vigneron en pierres et sur les murs délimitant ces parcelles.

Notre souhait serait que certains murs présents depuis plusieurs siècles soient classés comme : « Murs à protéger (L151-19 du code de l'urbanisme) » Nous avons déjà effectué des travaux de restauration sur certains d'entre eux. Nous sommes également propriétaires de certaines parcelles concernées, (AC 241, 242, AB 159).

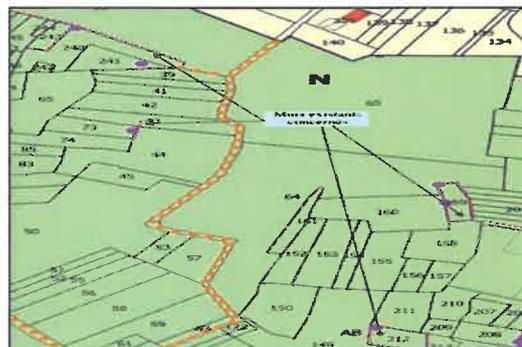
Ces lieux sont déjà référencés comme sentier découverte depuis 30 ans, sur le plan « Itinéraire à protéger ».

Le document ci-joint extrait du plan « ATLAS ARRET COMMUNES.pdf Sigournais » reprend l'implantation des murs concernés par notre demande.

Cordialement

Pour l'Association AGrAP de Sigournais

Claude Brosset



Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Les éléments du patrimoine identifiés par le PLUi sont protégés au titre de l'article L.151- 19 du Code de l'urbanisme.

Des mesures de protection supplémentaires pourront être prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

Observation n° 24 du 23 mars 2025 - 17:03

Défavorable Thématiques : OAP Auteur : Thierry Ouvrard

Madame, Monsieur,

Je tiens à exprimer mes observations et mon désaccord concernant le projet d'OAP N°6 sur la commune de Sigournais. Concerné en périphérie par deux parcelles AD289 et AD290, situées en fond de jardin.

Ayant contacté Mme Sara BEAUMARD, négociateur foncier au sein de l'Etablissement Public Foncier de Vendée, à la suite d'un courrier reçu de la mairie. Elle m'indiquait qu'un premier jet de projet prévoyait la construction de 16 à 18 habitations par hectare.

Une telle densité de construction est disproportionnée dans ce secteur et risquerait de perturber gravement l'équilibre de notre environnement, et la tranquillité de ses habitants.

De plus, je tiens à préciser que je ne suis pas vendeur des deux parcelles concernées par ce projet et que je ne souhaite en aucun cas que celles-ci soient intégrées dans ce périmètre d'aménagement.

Je vous prie de bien vouloir prendre en compte mes préoccupations et de considérer cette observation dans le cadre de l'enquête publique.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher une organisation spatiale cohérente et une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elles correspondent à des espaces urbanisables qui contribuent à la programmation en logements pour la durée du PLUi. La mise en œuvre du projet est dépendante de la volonté des propriétaires.

Le secteur en question a été identifié par le PLUi du Pays de Chantonnay en 2019 comme zone à urbaniser à vocation d'habitat. L'OAP 6 donne le principe de création de 12 logements minimum sur ce secteur. En ce sens, la Commune a confié l'acquisition foncière à l'EPF en vue de la réalisation future de son aménagement.

Observation sur registre papier N° SIG03 de M. SOULLIER Emmanuel le 25/03/2025

SIG03 Met M^{me} Emmanuel SOULLIER souhaitant que l'aspect traditionnel de la vie des bourgs et des hameaux de campagne soit considéré en ne laissant pas systématiquement les "dents creuses" et en ne transformant pas systématiquement les dépendances en habitation afin de permettre le maintien et le développement des activités rurales familiales telles que petits élevages, jardinage et autres artisanats utiles à l'épanouissement y compris de la jeunesse. *AS*

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière.

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

CCPC7 Registre papier CCPC M. Dominique SAINT YVES

Monsieur le Commissaire,

Je suis l'avant dernière personne que vous avez reçue le 24 février dernier à la Communauté de Communes du pays de Chantonnay dans le cadre de l'arrêté cité en objet. Je tenais tout d'abord à vous remercier de votre accueil chaleureux.

Pour me situer davantage, je vous avais demandé quelles étaient les conclusions de l'étude stratégique sur les ZAE, sur lesquelles vous n'aviez apparemment pas d'information à me communiquer. J'avais alors exprimé le souhait d'obtenir la communication d'une carte des ZAE potentielles sur le secteur de Chantonnay.

Aussi je reviens vers vous car j'ai l'intention de vous revoir, très probablement le 13 mars le matin, en espérant que vous puissiez me montrer la carte des ZAE potentielles sur le territoire délimité par les communes de Chantonnay, Saint-Hilaire-le-Vouhis, Boumezeau, et saint-Vincent Puymaufrais.

D'avance je vous remercie très vivement en attendant d'avoir le plaisir de vous revoir.

Il semble y avoir une confusion entre ZAE et ZAEnR.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière autre que la confirmation d'une confusion entre ZAE (Zone d'Activité Economique) et ZAEnR (Zone d'Accélération des Energies Renouvelables).

Observation N° SC6 du 27/02/2025 de Mme PRATE

SC6 Mme Prate Centre Coale 
Je suis venue m'informer sur le 2^e
objet de l'assemblée publique : " travaux
de conclusions de l'étude stratégique
sur les ZAE " - Monsieur le Commissaire
Capitaine, après avoir appelé le sujet
de la réunion, me dit qu'il s'agit
des Zones d'Activités Economiques, son
rapport avec la zone d'accélération des
énergies renouvelables " 

L'observation n'appelle pas de réponse particulière.

Association Terres et Rivières

Observation n° 34 du 27 mars 2025 - 08:12 et SHLV01-SMDN du 18/03/2025

Ne se prononce pas Thématiques : Règlement Auteur : Philippe Rabaud Organisation : Terres et Rivières

La protection du bocage a fait l'objet des 1eres assises départementales du bocage en mars 2025, avec Mme Besse (sénatrice), Mr Plissonneau (pdt maires de Vendée)...

Il y a été constaté une dégradation continue du bocage résiduel sur nos territoires. Le pays de Chantonnay n'y échappe pas.

Cela interpelle tous ceux élus et citoyens qui constatent encore sur le terrain des atteintes bien supérieures aux plantations.

Plusieurs pratiques de terrain hérissent ainsi :

-TAILLE ULTRAVIOLENTE des haies qui se développe chaque année : les haies deviennent « résiduelles » en forme de MOIGNONS :

1 m de large leur est autorisé, 1.50 m de haut, sans qu'il n'y ait d'ailleurs le moindre fil ni électrique ni de téléphone comme prétexte.

"Personne" dans les municipalités n'est en mesure de dire qui a donné l'ordre d'être aussi agressif.

(nous ne parlons pas ici du plan « FIBRE » désormais réalisé). Parfois le rotor est appliqué jusqu' au sol : destruction totale (collectivité ou professionnel)

-L'ARRACHAGE-ABATTAGE EXCESSIF DE HAIES. Ex technique : on abat sur plusieurs hivers les branches puis plus tard les arbres secondaires puis enfin le dernier arbre « Futaie »; encore largement pratiqué, légalement ...ou pas d'ailleurs.

Des constats multiples sont faits d'arrachages « surprenants » encore en plein travers de pente, suivis de ravinement profonds (mise en culture par autre que JA), même auprès d'un site touristique ex récent a Bournezeau. A st Martin des noyers des haies bord de départementale ont été rasées en sortie de bourg. La couleur de nos rivières et lacs interpelle car des ravinements suivent.. Cela s'ajoute à des pratiques agronomiques qui aujourd'hui favorisent incontestablement le ruissellement, dégradent la porosité des sols.

-COUPES RASES de haies; l'alimentation en bois prévue de chaufferies s'accompagne parfois d'une coupe totale et qui n'est pas du recépage. Constat fait a Pouzauges et dénoncé aux Assises . (tout est coupé quelles que soient les espèces)

Il convient donc de remédier à ces mauvaises pratiques et le PLUI DOIT Y CONTRIBUER, plus d'autres initiatives.

Comblent ces carences est URGENT, au risque de voir notre paysage quitter officiellement le BOCAGE, tant vanté.

(perte officielle de 1.6% par an de linéaire, encore.(source Assises) Une agriculture plus résiliente ne peut être faite qu'avec le retour de l'arbre et de la Haie, spécialement dans des communes qui ont été touchées par des remembrements violents ou action de paysans ex « à la pointe », ou encore dans des secteurs entiers sans arbres ni haies ! (Plaines).

des ACTIONS sont demandées:

1 La rédaction, et/ou l'engagement d'une CHARTE DE BONNES PRATIQUES lors de travaux , imposé par les collectivités aux acteurs de l'entretien : inclure dans les "marchés" avec fin-interdiction des mauvaises pratiques vues ci-dessus.

De courtes formations seront sans doute utiles pour les agents publics , ETA, Cuma qui interviennent allant au plus loin de leur bras et rotor, blessant parfois tous les arbres.

Ce serait quelque chose d'engageant, qui soit vraiment marquant d'un changement de paradigme, pour les acteurs et collectivités notamment. Est-ce prévu ?

2 Un recensement de TOUTES les HAIES sur la base du travail fait par les Com Com de Mayenne (53) comme de Martigné Ferchaud (35) (cf Assises 85) est à Prévoir afin de travailler sérieusement, face aux dégradations qui ne sont plus supportables.

Ce travail est beaucoup plus simple et rapide que d'être sélectif.

Il comporte l'obligation de consulter la COM COM de manière systématique. Un(e) technicien propre ou type CPIE Chambre agri rencontre alors les demandeurs et entre dans un échange -négociation: refus , accord ou mise en place de compensations. (vidéo France 3 en mars 2025)

Nb Sur la base du volontariat, des conseils performants en replantation existent et des actions sont menées, heureusement (paysans, Chambre , CPIE, chasseurs, associations écolo ...). Cependant aujourd'hui nous sommes incontestablement loin du compte ; la simple vue du bocage en atteste.

Afin de construire des solutions sérieuses, ces 2 mesures paraissent indispensables . Nous citoyens et Associations demandons à ce que ce débat ait lieu et que des actes soient posés.

Merci de prendre en compte et de votre retour sur ces suggestions.

Recevez nos salutations.

Philippe Rabaud, Président de TERRES ET RIVIERES association agréée , en nom collectif. (après échange avec de nombreux élus.)

contact@terres-rivieres.org

Éventuellement des photos et vidéos de mauvaises pratiques récentes (cet hiver) sont disponibles.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Seules les haies identifiées dans et en périphérie des bourgs sont protégées par le PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Des mesures de protection supplémentaires pourront être prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

Observation n° 36 du 27 mars 2025 - 21:55

Ne se prononce pas Auteur : Yvonnick Jolly

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Pour faire suite à notre conversation, et en vous remerciant de votre accueil du jeudi 13 mars en Mairie de St-Hilaire-le-Vouhis, voici confirmation écrite de mes observations :

A - Au regard des plans de zonage, peu de haies sont inventoriées, donc très peu protégées dans la CC de Chantonnay.

En milieu rural, nous observons une destruction du bocage qui ne faiblit pas au fil des années (arrachages et remembrement en énormes parcelles).

La définition BOCAGE passe par un linéaire de 60 mètres minimum par hectare, haies et zones boisées étant en connexion pour assurer une continuité, et former ainsi le maillage bocager.

Ce bocage disparaît petit à petit, sauf pour des d'îlots isolés.

B - En dehors des coupes imposées par la présence des réseaux filaires, la tendance est de façon surprenante à la transformation des haies restantes en maigres buissons de moins de 2 m de hauteur, avec une épaisseur ramenée souvent à 50 cm : de simples murets végétaux sans grande variété d'espèces.

C - Les arbres de haut jet disparaissent de nos paysages, beaucoup de prairies naturelles sont maintenant labourées, et les sujets isolés qui trônaient en milieu de champ dans les zones d'élevage sont mis en danger et ne résistent pas.

D - L'agro-industrie et l'urbanisation suppriment les clôtures végétales au profit d'ouvrages mécaniques standardisés.

Nos paysages en sont modifiés en profondeur, malgré les encouragements et aides à la replantation, nous ne pourrons plus revendiquer l'appellation BOCAGE pendant plusieurs générations si le PLUI ne fixe pas de règles !

Les 1ères Assises du Bocage Vendéen, qui se sont tenues le 6 mars 2025 à l'ICES de la Roche-sur-Yon, ont dégagé un consensus entre autorités compétentes et responsables politiques pour « préserver le patrimoine bocager » : le PLUI est le premier outil pour appliquer cette volonté de maintien de notre cadre de vie.

Avec l'appui des associations « Les amis de l'arbre en Vendée », et « A.R.B.R.E.S.

REMARQUABLES », dont je suis membre, voici en plus des remarques d'ordre général, trois questions précises à verser au dossier SVP :

1 - Encourager l'implantation de « ceintures vertes » (alignement d'arbres et couvert végétal permanent) autour des bâtiments industriels, agro-industriels (élevage intensif), agro-voltaïques, etc. : un moyen non énergivore de lutte contre les îlots de chaleur extrême, en créant une ventilation naturelle par contraste entre air froid et air chaud.

2 - Former les « donneurs d'ordre » et les différents acteurs, à l'entretien des haies anciennes, et au bon développement des nouvelles plantations.

Entre St-Vincent-Sterlanges et Chantonnay, le chemin de randonnée « COMPOSTELLE » a été confié, pour son entretien en 2023, à des exploitants de bois de chauffage. Force est de constater que tous les BEAUX arbres de haut jet ont été victime de coupes rases, supprimant pour longtemps l'effet « voute ombragée » qui était très apprécié par les marcheurs dans cette partie du sentier plate et linéaire !

Beaucoup de remarques remontent vers nos associations, concernant le broyage sans ménagement des haies en bordure de routes, avec des troncs amputés à faible hauteur et qui meurent très vite de ce traumatisme. Un exemple de coupe rase nous est rapporté en sortie de Saint-Martin-des-Noyers direction Chantonnay.

L'entretien mécanique sous forme de « maigre buisson » se généralise dans le canton : d'où vient cette décision ?

3 - Reconnaître la valeur patrimoniale du Bocage, encourager l'inventaire des arbres, protéger les « arbres remarquables ».

Concrètement, et à titre d'exemple, un ancien chemin existe entre le Tudé (Ste-Cécile) et la grange champêtre des Chauvières (Ste-Florence-de-l'Oie », malheureusement cette voie qui remonte au moyen-âge (Archives de Poitiers), et qui fait partie des accès à l'Abbaye templière de l'Aunay, a été cédée aux riverains. Ce chemin historique détient probablement le record d'encaissement du Pays de Chantonnay dans sa partie Tudé. Son tracé est à flanc de coteau sur les bancs de schiste ardoisier dans sa partie Chauvières. C'est un des derniers chemins creux resté en l'état, et qui est bordé d'anciens têtards qui ont conservé leurs branches retombantes sur ce sentier encaissé très riche en végétaux devenus rares.

Nous demandons l'inventaire et le classement de ces arbres (au moins pour la partie Sainte-Cécile concernée par cette enquête), pour protéger les haies de chaque côté, bien que ces témoins soient aujourd'hui sur des terrains privés.

Nous sommes dans une phase d'urgence, pour tout simplement garder notre appellation Bas-Bocage en maintenant nos paysages : AUX ARBRES CITOYENS !

Avec mes meilleurs messages, pour une évolution du PLUI en ce sens,

Yvonnick Jolly

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay notamment sur les 3 propositions formulées :

Seules les haies identifiées dans et en périphérie des bourgs sont protégées par le PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Des mesures de protection supplémentaires pourront être prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

Observation n° 39 du 28 mars 2025 - 14:43

Favorable Auteur : Alexandra Niort-Bely

Le PLUi de SAINTE CÉCILE permet de conserver les zones humides, à préserver selon les exigences réglementaires et législatives. Les impacts climatiques sont déjà présents et engendrent des disparition d'espèces endémiques en Vendée.

Il est du ressort des collectivités de s'assurer que les zones humides soient conservées pour ne pas ne plus perturber les habitats de ces espaces menacés.

Ce PLUi le permet.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière.

Observation n° 40 du 28 mars 2025 - 16:02

Défavorable Auteur : ANNIE BLANCHARD

Le département de la Vendée est l'un des moins boisé de France (avant dernier au classement) ! Sur 2 décennies, nous constatons que le bocage vendéen a disparu, il devient prioritaire de sauver les haies existantes et de recenser et protéger les arbres.

En effet, l'urbanisation industrielle et agricole prend toujours plus d'importance.

Ma demande porte sur un PLUI qui détermine les conditions de fauchage, entretien et préservation de la haie en bonne intelligence ...

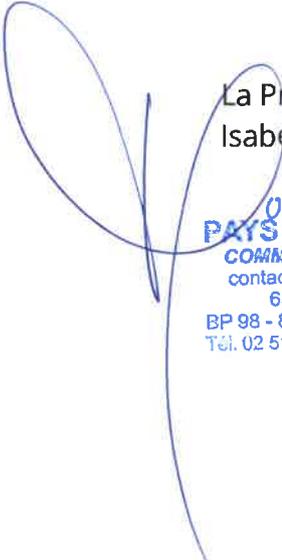
Par l'escalade du broyage mécanique, plus aucun respect pour le vivant aussi bien animal que végétal !

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay :

Seules les haies identifiées dans et en périphérie des bourgs sont protégées par le PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Des mesures de protection supplémentaires pourront être prises en compte lors d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agira de « climatiser » le PLUi en vigueur.

La Présidente,
Isabelle MOINET


PAYS DE CHANTONNAY
COMMUNAUTE DE COMMUNES
contact@cc-paysdechantonay.fr
65, av. du Gal de Gaulle
BP 98 - 85111 CHANTONNAY CEDEX
Tél. 02 51 94 40 23 - Fax 02 51 94 89 46