

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIE ET BOULOGNE

Enquête publique

relative à

La modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H)

Du 26 mai au 12 juin 2026



RAPPORT D'ENQUÊTE 1° PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur : Arnold SCHWERDORFFER

Décision TA n° E 25000 252 du 2 décembre 2025
Arrêté intercommunal 2026 / AROS du 25 mars 2026

TABLE DES MATIERES

1	<i>Cadre de l'enquête</i>	1
1.1	Cadre général.....	1
1.2	Cadre réglementaire.....	2
1.3	Mission du commissaire enquêteur.....	2
2	<i>Organisation de l'enquête</i>	2
2.1	Publicité.....	3
2.2	Moyens mis à la disposition du public.....	4
3	<i>Dossier d'enquête</i>	4
4	<i>Déroulement chronologique de l'enquête</i>	5
5	<i>Présentation sommaire du projet</i>	5
5.1	Modification du règlement écrit.....	6
5.1.1	Généralités	6
5.1.2	Modifications de pure forme	6
5.1.3	Modifications pour une meilleure interprétation	6
5.1.4	Modifications traduisant les objectifs de la collectivité.....	6
5.1.5	Mise à jour de la liste des emplacements réservés	7
5.2	Modification du règlement graphique	8
5.2.1	Bilan chiffré des modifications du règlement graphique.....	8
5.2.2	Analyse des modifications du règlement graphique	9
5.3	Modification des OAP	9
5.3.1	Modifications des OAP sectorielles	9
5.3.2	Création de deux OAP thématiques	10
6	<i>Visite des lieux</i>	10
7	<i>Avis émis dans le cadre de l'enquête</i>	11
7.1	Avis de la MRAe	11
7.2	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	11
7.2.1	Avis du Département de la Vendée	11
7.2.2	Avis du Syndicat mixte du Pays Yon et Vie	12
7.2.3	Avis de la Chambre d'Agriculture	13
7.2.4	Avis de la commune du Poiré-sur-Vie	17
8	<i>Participation du public à l'enquête</i>	18
8.1	Remarque préliminaire importante du commissaire enquêteur	18
8.2	Bilan chiffré des interventions du public.....	19
8.3	Analyse des interventions par centre d'intérêt	20
8.3.1	Demande de changement de zonage à l'intérieur de la zone U	20

8.3.2	Demandes de Changement de destination	20
8.3.3	Demandes de retrait ou de modification d'OAP.....	21
8.3.4	Demandes de modification du règlement écrit.....	23
8.3.5	Demandes de modification des emplacements réservés.....	23
8.3.6	Demandes de création de STECAL.	23

ANNEXES

Annexe 1 : Analyse des modifications du règlement graphique

Annexe 2 : Analyse des modifications des OAP

Annexe 3 : Liste par ordre alphabétique des intervenants

PIECES JOINTES

Procès-verbal de synthèse

Mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse

1 Cadre de l'enquête

1.1 Cadre général

La Communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) réunit 15 communes. Elle s'étend sur 490 Km² et compte environ 46 000 habitants. Elle s'inscrit dans le territoire du Pays Yon et Vie, dont le SCoT¹ a été approuvé en 2020.



Depuis le 1^{er} novembre 2015, la CCVB est compétente en matière de plan local d'urbanisme. Elle dispose aujourd'hui d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H), approuvé le 22 février 2021. Celui-ci a fait l'objet de plusieurs évolutions, notamment de trois modifications dont la dernière a été approuvée en septembre 2024. A noter également qu'une modification simplifiée N° 1 est en cours dont l'approbation est prévue en 2027.

Le Conseil communautaire a décidé d'engager la procédure pour procéder à la quatrième modification du PLUI-H. Celle-ci vise à :

- Rectifier les erreurs matérielles.
- Apporter des compléments et modifications aux dispositions réglementaires, notamment pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et suivre les évolutions de la réglementation.
- Prendre en compte les demandes exprimées par la population.

¹ Schéma de Cohérence Territoriale

- Encadrer et permettre la concrétisation de réalisations présentées par des porteurs de projets.

Dans le cadre de cette procédure, le dossier a été transmis pour consultation le 4 décembre 2025 aux PPA². Il a également été adressé à la MRAe³. Celle-ci, après examen au cas par cas, a décidé que le projet ne donnerait pas lieu à une évaluation environnementale, ce qui autorise le maître d'ouvrage à limiter à quinze jours la durée minimale de l'enquête publique.

1.2 Cadre réglementaire

Au titre de l'enquête publique

La présente enquête publique est encadrée par les articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'environnement.

Au titre de la modification du PLUI-H

Le projet de modification du PLUI-H est encadré par les articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme. Il est à souligner que la modification du PLUI-H n'est réglementairement recevable, que dans la mesure où les évolutions envisagées n'ont pas pour conséquences :

- De changer les orientations du PADD.
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle.
- De réduire une protection édictée en raison d'un risque de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- D'induire de graves risques de nuisances.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncière par la collectivité compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

1.3 Mission du commissaire enquêteur

Fournir au Président de la Communauté de Communes Vie et Boulogne, après étude du dossier, des avis émis dans le cadre de l'enquête et des interventions du public, **un avis motivé** sur le projet de modification N° 4 du PLUI-H.

2 Organisation de l'enquête

Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E25000252/85 du 2 décembre 2025, le Président du Tribunal administratif de Nantes a désigné comme commissaire enquêteur M. Arnold Schwerdorffer, général de

² Personnes Publiques associées

³ Mission régionale d'autorité environnementale

division de l'armée de terre, et comme suppléant M. Claude Monniot, directeur d'étude d'urbanisme contractuel en retraite.

Acte générateur de l'enquête

Arrêté du Président de la Communauté de communes 2026-AROS du 23 mars 2026.

Dates et durée de l'enquête

- Début de l'enquête le 26 mai 2026.
 - Fin de l'enquête le 12 juin 2026.
- } Soit une durée de 18 jours.

Lieux, dates et horaires des permanences

Le siège de la CCVB a été retenu comme centre de l'enquête. Il est également retenu comme pôle d'enquête, ainsi que les quinze mairies des communes constituant la CCVB.

Jour	Date	Lieu	Horaire
Mardi	26 mai	Siège CCVB	09h00 à 12h00
Samedi	30 mai	Mairie d'Aizenay	09h00 à 12h00
Mardi	2 juin	Mairie de Saint- Etienne-du-Bois	14h00 à 17h30
Samedi	6 juin	Mairie de Maché	09h00 à 12h00
Vendredi	12 juin	Siège CCVB	14h00 à 17h00

2.1 Publicité

Publicité par voie de presse

L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié à deux reprises, sous la rubrique des annonces légales, dans deux journaux locaux diffusés en Vendée :

- 1° parution : Ouest France du 30 avril 2026 et La Vendée agricole du 1° mai 2026.
- 2° parution : Ouest France et la Vendée agricole du 29 mai 2026.

Publicité par voie d'affichage

L'avis de mise à l'enquête publique a été affiché, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, au siège de la CCVB et dans les 15 communes du territoire en mairie et sur les panneaux d'affichage normalement utilisés à cet effet. De plus, conformément à la demande du commissaire enquêteur, dans chaque commune l'affichage a été étendu aux endroits les plus fréquentés par le public.

Publicité par Internet

Cet avis était également consultable dans le même délai sur le site Internet de la CCVB à l'adresse suivante : <https://www.vie-et-boulogne.fr>

Distribution de flyers dans les boîtes à lettres

A l'initiative du maître d'ouvrage, des flyers ont été distribués dans toutes les boîtes à lettres des habitants de la CCVB.

2.2 Moyens mis à la disposition du public

Moyens d'information sur le projet

Le public pouvait consulter le dossier en version papier, ainsi qu'en version numérique, à partir d'un poste informatique spécialement dédié à cet effet, au siège de la Communauté de communes et dans les 15 mairies du territoire aux jours et heures habituels d'ouverture. Le dossier était également disponible sur le site Internet de la CCVB à l'adresse suivante : <https://www.vie-et-boulogne.fr>.

Moyens d'intervention du public

Le public pouvait consigner ses observations, propositions et contrepropositions :

- Sur un registre papier tenu à sa disposition au siège de la CCVB et dans les 15 mairies des communes du territoire aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Communauté de communes Vie et Boulogne, Pôle aménagement - service urbanisme 24 rue des Landes 85170 Le POIRE-SUR-VIE.
- Par courriel à l'adresse suivante : enquetepublique@vieetboulogne.fr

Pour être recevables ces observations, propositions et contrepropositions devaient être reçues avant la clôture de l'enquête, à savoir avant le 12 juin 2026 à 17h00.

3 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête se compose des éléments suivants :

- **Le dossier des pièces administratives qui comprend :**
 - La note de présentation (coordonnées du maître d'ouvrage, objet de l'enquête, caractéristiques principales, mention des textes qui régissent l'enquête...).
 - L'arrêté de prescription de la procédure de modification.
 - L'avis de la MRAe.
 - La décision de la CCVB de ne pas soumettre les dossiers à évaluation environnementale.
 - Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).
 - L'arrêté d'ouverture de l'enquête.
 - L'avis d'enquête.
 - Les annonces légales.

- **Le dossier de présentation du projet de modification du PLUI-H établi par la CCVB, qui comprend :**
 - La notice explicative (471 pages) et l'ensemble de la cartographie.
 - Le projet du futur règlement écrit (128 pages) et d'actualisation de la liste des espaces réservés.
 - Le projet du futur document définissant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OPA) (382 pages).

4 *Déroulement chronologique de l'enquête*

- 3 décembre 2025 : Désignation du commissaire enquêteur par le TA de Nantes.
- 5 décembre : Récupération du dossier en version papier à la CCVB.
- 12 décembre : Réunion à la CCVB pour un point de situation avant le départ en congé de longue durée de la personne en charge du suivi du dossier.
- 30 mars : Visite des lieux par le commissaire enquêteur.
- 18 avril : Paraphe par le commissaire enquêteur des dossiers et registres d'enquête.
- 30 avril : Première parution de l'avis d'enquête dans Ouest France.
- 1^{er} mai : Première parution de l'avis d'enquête dans la Vendée agricole.
- 26 mai : Ouverture de l'enquête et 1^{er} permanence au siège de la CCVB.
- 29 mai : Deuxième parution de l'avis d'enquête dans Ouest France.
- 29 mai : Deuxième parution de l'avis d'enquête dans la Vendée agricole.
- 30 mai : Deuxième permanence à la mairie d'Aizenay.
- 2 juin : Troisième permanence à la mairie de Saint-Etienne-du-Bois.
- 6 juin : Quatrième permanence à la mairie de Maché.
- 12 juin : Dernière permanence au siège de la CCVB et clôture de l'enquête.
- 15 juin : Récupération des registres d'enquête et courriers reçus au siège de la CCVB.
- 19 juin : Réunion de synthèse au siège de la CCVB et remise du PV de synthèse.
- 3 juillet : Réception du mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse.
- 9 juillet : Dépôt des documents d'enquête au siège de la CCVB : Rapport du commissaire enquêteur, Conclusion et avis du commissaire enquêteur, registres d'enquête et dossier d'enquête.
- 9 juillet : Envoi au Tribunal administratif, à titre de compte rendu, des deux parties du rapport d'enquête (Rapport du commissaire enquêteur et Conclusion et avis du commissaire enquêteur).

5 *Présentation sommaire du projet*

Le projet de modification du PLUI-H porte sur les quatre domaines suivants :

- La modification du règlement écrit.

- La mise à jour de la liste des emplacements réservés.
- La modification du règlement graphique.
- La modification des OAP⁴ sectorielles et la création de deux OAP thématiques.

5.1 Modification du règlement écrit

5.1.1 Généralités

Dans la notice explicative, les modifications de l'actuel règlement sont matérialisées sous la forme de corrections à apporter au texte. Les parties à conserver sont en noir, celles à supprimer sont barrées et celles à ajouter sont en vert.

Par rapport à son actuelle version, le projet de futur règlement comporte un nombre très élevé de modifications, dont il serait inopportun d'en faire l'inventaire dans le présent rapport. Retenant une approche plus pragmatique, ces modifications ont été classées selon leurs finalités comme suit :

- Les modifications de pure forme qui sont sans incidence sur le fond.
- Les modifications visant une meilleure interprétation de la réglementation.
- Les modifications traduisant les objectifs de la collectivité en matière d'urbanisme.

5.1.2 Modifications de pure forme

Elles sont très nombreuses. Souvent brèves, elles correspondent à une relecture attentive du texte, enrichie par l'expérience acquise dans le cadre de la mise en œuvre du PLUI-H depuis plusieurs années. Il en résulte une rédaction plus rigoureuse, souvent plus détaillée et plus précise. Bien que sans incidence sur le fond, elles sont essentielles au maintien de la qualité du traitement des dossiers d'urbanisme.

5.1.3 Modifications pour une meilleure interprétation

Elles sont assez nombreuses. Il s'agit le plus souvent de modifications qui visent à améliorer l'interprétation d'articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement, dans le but de mieux les intégrer dans le contexte local. Par exemple en page 30 de la notice explicative, s'agissant de l'Article L113-1 relatif aux Espaces Boisés Classés (EBC), le texte figurant dans l'actuel règlement est profondément remanié et complété. Parfois le texte initial est même en totalité remplacé par un nouveau texte. C'est notamment le cas, par exemple, de certains paragraphes en lien avec la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques.

5.1.4 Modifications traduisant les objectifs de la collectivité

Elles sont également assez nombreuses. Les plus significatives traduisent la volonté de la collectivité de renforcer la protection de l'environnement, d'œuvrer plus efficacement dans le domaine du logement social et d'inscrire le PLUI-H dans le cadre défini par la Loi « Climat et Résilience » et en cohérence avec la démarche ZAN⁵.

⁴ Opération d'Aménagement et de Programmation

⁵ ZAN : Zéro artificialisation nette

Quelques exemples significatifs : Le futur règlement :

- Impose, pour les terrains d'assiette en zone U d'une superficie supérieures à 3000 m², des règles, pour certaines modifiées, concernant la densité minimale de logements à l'hectare et des taux minimums et maximums de logements sociaux.
- Incite à retenir de nouvelles dispositions visant à améliorer la gestion des eaux pluviales. Elles sont adossées aux préconisations de l'OAP thématique « PCAET⁶ ».
- Préconise, en cohérence avec l'OAP « PCAET », les dispositions relatives à l'installation des dispositifs d'énergie renouvelable.

5.1.5 Mise à jour de la liste des emplacements réservés

Annexée au règlement écrit, l'actuelle liste compte 68 emplacements réservés. La future n'en comptera que 59 ; 14 seront supprimés tandis que 3 seront ajoutés. Les suppressions sont essentiellement dues à des emplacements correspondant à des projets désormais réalisés ou abandonnés. Les 3 emplacements ajoutés sont les suivants :

Equipement voirie parking	Le Poiré-sur-Vie	276,22 m ²
Equipement voirie - carrefour RD4 rte des Lucs	Le Poiré-sur-Vie	624,41 m ²
Equipement voirie - accès la Tulevrière	Saint-Etienne-du-Bois	570,04 m ²

Il est à noter que les Emplacements réservés sont destinés à accueillir des équipements publics. Cette servitude rend le terrain inconstructible, car seule la collectivité pourra y construire. En contrepartie, un droit de délaissement est donné aux propriétaires.

Quant à la surface cumulée des nouveaux espaces réservés, elle s'établit à 1470 m² ce qui est négligeable en termes de gestion de l'espace à l'échelle de la CCVB.

Remarque sur la modification du règlement écrit

Les améliorations du texte sans incidence sur le fond n'appellent pas de commentaire du commissaire enquêteur, pas plus que les modifications d'ordre technique telles que les dispositions constructives (exemple : recul par rapport aux limites), les obligations architecturales ou autres, généralement imposées par la réglementation en vigueur.

En revanche, il y a lieu de mettre en exergue les modifications sur le fond qui traduisent la volonté de la collectivité de progresser dans des domaines essentiels, voire critiques, tels que la densité de logements à l'hectare, le logement social, l'environnement, l'eau et les milieux aquatiques, la cohérence avec la « Loi climat et résilience » ...

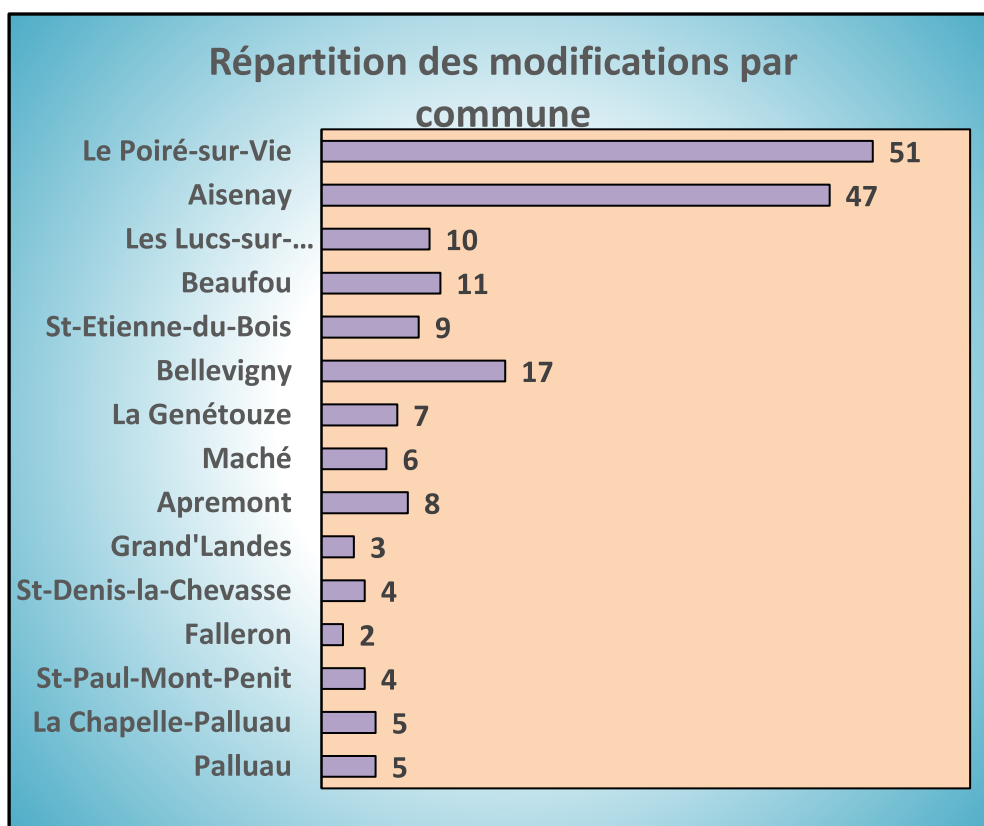
⁶ Orientations d'Aménagement et de Programmation PACET : Plan Air Climat Energie Territorial)

5.2 Modification du règlement graphique

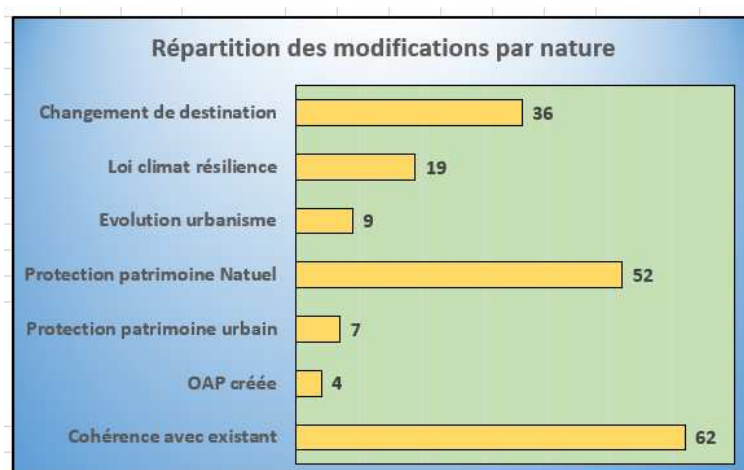
5.2.1 Bilan chiffré des modifications du règlement graphique

La modification du règlement graphique porte sur 189 opérations. **L'annexe 1** présente une analyse sommaire de celles-ci.

Le tableau ci-dessous présente leur répartition par commune. On constate que la moitié de ces modifications concerne Le Poiré-sur-Vie et Aizenay.



Ce second graphique fait ressortir l'importance relative des modifications projetées.



5.2.2 Analyse des modifications du règlement graphique

Le second graphique fait ressortir les trois objectifs majeurs visés par la collectivité.

En premier lieu on trouve la mise en cohérence du règlement graphique avec l'existant. Il s'agit en fait d'une simple actualisation du PLUI-H qui inclut la correction des erreurs. Cette actualisation n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.

En second lieu vient la protection du patrimoine naturel. Il s'agit principalement d'espaces boisés classés, d'arbres isolés et de haies. Ils auraient normalement pu (ou dû) être protégés dès l'élaboration du PLUI-H, de sorte que l'on peut considérer qu'il s'agit également d'une mise en cohérence avec l'existant. Celle-ci a pour conséquence, et elle est importante, d'apporter une protection pérenne à ces entités.

Viennent ensuite les changements de destination de bâtiments situés dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Ces changements sont importants. Ils permettent en effet d'ouvrir à la réalisation de nouvelles installations (habitat ou autres), des espaces déjà artificialisés devenus sans utilité. Dans ce sens, il y a lieu de considérer que ces changements s'inscrivent dans une pertinente gestion de l'espace, en cohérence avec les objectifs définis par la Loi « Climat et résilience ».

On note également 19 modifications qui s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre de la Loi « Climat et résilience ». Il s'agit de changements de zonage vers un zonage A ou N, ce qui est évidemment positif en termes de gestion de l'espace et de protection de l'environnement.

Concernant les modifications correspondant à l'évolution de l'urbanisme et à la création d'OAP, elles s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre normale du PLUI-H et n'appellent donc pas de commentaire du commissaire enquêteur.

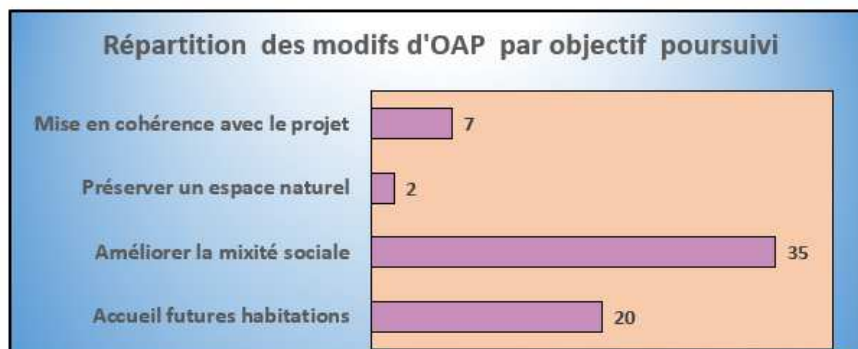
5.3 Modification des OAP

L'analyse des modifications des OAP fait l'objet de **l'annexe 2**.

5.3.1 Modifications des OAP sectorielles

La notice explicative présente 64 OAP sectorielles concernées par la modification n° 4 :

- 43 OAP qui figurent dans l'actuel PLUI-H, seront modifiées.
- 18 nouvelles OAP seront créées.
- 2 OAP actuelles seront supprimées.



Ce graphique met en évidence que l'amélioration de la mixité sociale est le critère le plus souvent privilégié par la CCVB dans les modifications et les créations d'OAP. Pour les OAP modifiées, lorsque les taux minimaux de logements sociaux sont indiqués, on constate qu'ils sont, dans une très large proportion, maintenus ou un peu augmentés. On ne note en effet que quelques augmentations significatives. La volonté d'améliorer la mixité sociale se traduit surtout par l'introduction dans le futur PLUI-H d'un taux maximal de logements sociaux. A l'exception de quelques cas spécifiques, ce taux est de 50 %, ce qui autorise probablement la mise en œuvre d'une politique proactive dans le domaine du logement social.

5.3.2 Création de deux OAP thématiques

OAP thématique « Plan Climat Air Energie territorial »

Ce document présente de façon concise et pédagogique le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) adopté par la CCVB en juillet 2021. Son ambition est d'apporter une aide simple, efficace et aisément accessible aux porteurs de projet et aux aménageurs.

OAP Habitat

Ce document recommande une démarche dite « de projet » pour tous les projets d'aménagement, de construction et de rénovation. Son ambition est de donner aux porteurs de projet et aux aménageurs des repaires clairs, cohérents et opérationnels pour concevoir un habitat de qualité et durable.

Ces deux OAP thématiques sont complémentaires. Elles traduisent la volonté de la CCVB d'orienter de façon concise et pragmatique les porteurs de projet et les aménageurs. Dans ce sens, elles sont de nature à faciliter le dialogue entre la collectivité et les citoyens sur des bases simples et surtout concrètes.

6 Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a procédé à la visite des lieux dans la matinée du le 30 mars 2026, en présence de Madame Guérineau du service urbanisme de la CCVB. Considérant le nombre très élevé des modifications, le commissaire enquêteurs a décidé de se focaliser sur la visite des OAP à créer ou faisant l'objet d'une augmentation importante de leur surface :

- Route du Poiré-sur-Vie – Aizenay / création.
- Rue de la Charbonnière – Aizenay / agrandissement.
- La Rétière – Aizenay / création.
- 19 route de Challans – Aizenay / création
- 70 route de Nantes – Aizenay / création
- 99 route de Nantes – Aizenay / création
- Eglise Saint-Pierre – Maché / création
- Boulevard des Capucines – Maché / création.
- Ancienne usine d'eau potable – Apremont / création.

- Rue des Moulins – Saint-Paul-Mont-Penit /création.
- Rue du Stade – Falleron / création.
- Rue de l’Ambrusière – Falleron / création.
- Rue de Nantes – La Chapelle-Palluau / création.
- 26 rue de l’Abbé Tènebre – Saint-Etienne-du-Bois / création.
- Rue du Général Charrette – Saint-Etienne-du-Bois / Agrandissement.
- Rue des Châteaux- Le Poiré-sur-Vie / création.
- Rue des Granites – Le Poiré-sur-Vie / création.
- Chemin des Amours – Le Poiré-sur-Vie / Création
- Rue des Cortineaux – Saint-Denis-la- Chevasse/ création.

7 *Avis émis dans le cadre de l’enquête*

7.1 Avis de la MRAe

Comme indiqué au paragraphe 1.4, la MRAe a fait connaître que l’absence de réponse dans le délai à la demande présentée par le maître d’ouvrage était réputée avoir un avis favorable sur l’absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Il est précisé que cet avis ne constitue pas un avis portant sur la modification N° 4 du PLUI-H.

7.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Dans le cadre de la consultation des PPA, six organismes ont émis un avis sur le projet. Ces avis sont présentés sommairement ci-après.

7.2.1 Avis du Département de la Vendée

Le Conseil général de la Vendée émet un avis favorable au projet de modification N° 4. Il assortit cet avis des deux recommandations présentées ci-après.

Changement de destination à Saint-Denis-la-Chevasse

Le Département recommande d’éviter le changement de destination, vers de l’habitat ou des hébergements touristiques, de la parcelle YR N° 61 à Saint-Denis-la-Chevasse, située le long de la RD 763. Cette recommandation est motivée par des contraintes liées à cette départementale classée à grande circulation.

Changement de zonage dans la forêt d’Aizenay

Le Département estime qu’en matière d’espaces naturels sensibles, il serait pertinent de couvrir par un zonage EBC l’ensemble de la Forêt d’Aizenay, en incluant son domaine privé, dans le but d’éviter des défrichements trop préjudiciables pour la faune sauvage.

Remarque du commissaire enquêteur

Les deux recommandations, présentées ci-dessus, n'affectent pas l'avis favorable émis par le Département sur le projet. Logiquement, elles devraient recevoir une suite positive dans le cadre de la finalisation du projet. C'est pourquoi les observations du maître d'ouvrage n'ont été sollicitées sur ce point, qu'au cas où il ne serait pas donné, totalement ou partiellement, une suite positive à ces recommandations.

Réponse de la CCVB

En effet, l'identification de ce secteur à Saint-Denis-la-Chevasse faisait suite à une demande du propriétaire. Toutefois, la proximité immédiate de la route départementale classée à grande circulation constitue un élément substantiel à prendre en considération avant toute approbation de la procédure.

S'agissant de la forêt d'Aizenay, celle-ci est déjà couverte par un zonage spécifique « Nf », auquel se superpose, sur certains secteurs, la protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Certaines parties n'ont toutefois pas été classées en EBC dans la mesure où elles relèvent d'un plan de gestion forestière. Ces documents encadrent déjà les coupes et abattages d'arbres. Dans ce contexte, l'instauration d'une protection EBC supplémentaire conduirait à alourdir inutilement les démarches administratives imposées aux propriétaires.

Remarque complémentaire de commissaire enquêteur

Concernant le changement de destination, la position de la CCVB n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur. Je note simplement que la question du devenir de ce changement de destination sera examinée en amont de l'approbation du PLUI-H.

S'agissant du changement de zonage dans la forêt d'Aizenay, le dispositif en place semble répondre, au moins dans l'esprit, si ce n'est dans la lettre, à la préoccupation exprimée par le Département.

7.2.2 Avis du Syndicat mixte du Pays Yon et Vie

Le Syndicat mixte a autorité sur le SCoT du Pays Yon et Vie, qui englobe la CCVB. Il veille tout particulièrement à la cohérence avec le SCoT des documents d'urbanisme émis par les collectivités territoriales de son ressort.

Par délibération du 12 février 2026, il a émis un avis favorable sur le projet de modification N° 4. Cet avis se fonde sur un tableau, joint à la délibération, qui analyse la prise en compte par le projet des prescriptions et recommandations émises par le SCoT. On note en particulier, à titre d'exemples, les points suivants :

- L'aspect positif de l'intégration d'une OAP PCAET pour traduire dans le PLUI-H un certain nombre d'objectifs du PCEAT.
- Les évolutions relatives à la trame verte et bleue font apparaître une meilleure protection des haies (5200 ml supplémentaires) ; l'identification de plusieurs zones de nature en ville (1,7 ha supplémentaires en zone Nv).

- L'évolution du règlement relatif aux zones humides permet d'introduire la séquence « éviter, réduire, compenser », pour les projets non soumis à la Loi sur l'eau.
- L'évolution des OAP entraîne une augmentation de la programmation et de la production de logements pour la durée du PLUI-H, passant de 5802 à 6053, ce qui reste en deçà des objectifs définis par le SCoT, mais respecte le rapport de compatibilité.
- L'évolution des zonages n'a pas d'impact sur la consommation d'espace prévue par le SCoT.
- 31 bâtiments agricoles supplémentaires pourront faire l'objet de changement de destination pour la création de logements dans les écarts isolés, dans le respect du SCoT.

Remarque du commissaire enquêteur

La délibération du Syndicat mixte acte sans réserve la conformité du projet de modification N°4 avec le SCoT du Pays Yon et Vie.

On ne relève qu'un seul point qui peut être considéré comme une recommandation. Le Syndicat mixte estime que, dans le cadre de la modification, certains espaces boisés sont Classés en A, alors qu'un classement en N permettrait une meilleure protection de ces boisements, ce qui rejoint une préoccupation exprimée par le Département. Au vu de ces éléments, les observations du maître d'ouvrage ont été sollicitées, uniquement sur la question du classement en zone N de la totalité des espaces boisés évoqués par le Syndicat.

Réponse de la CCVB :

Les espaces boisés bénéficiant d'une protection réglementaire sont d'ores et déjà protégés, y compris en zone agricole. Par ailleurs, une réflexion est actuellement engagée dans le cadre de la charte de l'arbre afin de procéder à la mise à jour d'un nouvel inventaire des haies et des boisements, permettant une meilleure identification et une adaptation des outils de protection existants.

La réponse du maître d'ouvrage n'appelle pas de commentaires du commissaire enquêteur.

7.2.3 Avis de la Chambre d'Agriculture

En introduction de sa contribution, le Président de la Chambre d'Agriculture exprime son regret d'une absence totale de concertation avec la profession agricole, au regard de l'ampleur de la procédure de modification, car elle aurait pu permettre de mieux apprécier plus finement les justifications et les évolutions des règlements écrit et graphique.

En conclusion de sa contribution, le Président de la Chambre émet un avis défavorable sur les points suivants :

- Diversification agricole.
- Sujet du photovoltaïque limité à 1 ha.
- Surface maximale de 150 m² d'emprise au sol des logements d'exploitant.
- Identification des granges entraînant une ZNT (zone de non traitement).

En ce qui concerne les autres points, cet avis est favorable à la stricte condition de la prise en compte des observations émises.

Remarque du commissaire enquêteur

Considérant le contexte, ainsi que la densité de la contribution de la Chambre d'Agriculture, le commissaire enquêteur a placé le document en pièce jointe du procès-verbal de synthèse, afin de ne pas en altérer le contenu par de mauvaises interprétations. Dans ce procès-verbal, il a été demandé au maître d'ouvrage de couvrir, dans la mesure du possible, l'ensemble de la contribution de la Chambre.

En réponse aux observations formulées :

S'agissant en premier lieu de la concertation, il est rappelé que la consultation des personnes publiques associées a précisément pour objet de recueillir les avis des partenaires institutionnels, et notamment celui de la Chambre d'agriculture, sur le projet de PLUi-H.

Définition du terme « bâtiment »

La définition du terme « bâtiment » fera l'objet d'un réexamen dans le cadre de la finalisation du document, afin de garantir qu'elle n'ait pas pour effet d'exclure les bâtiments à vocation agricole.

Diversification des activités agricoles

Il est rappelé que la jurisprudence constante considère que les activités dites « agro-touristiques » ne peuvent être regardées comme relevant de l'activité agricole au sens du code de l'urbanisme et ne peuvent, en conséquence, bénéficier du régime dérogatoire applicable aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Cette position est notamment consacrée par la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 14 février 2007, n° 282398) et confirmée par la cour administrative d'appel de Marseille (CAA Marseille, 26 septembre 2024, n° 23MA02334), ainsi que par plusieurs réponses ministérielles.

Il en résulte que les structures d'accueil touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, campings à la ferme, etc...) ne peuvent être regardées comme nécessaires à l'exploitation agricole et ne peuvent, à ce titre, être admises en zone agricole au titre de l'exception au principe d'inconstructibilité. Par ailleurs, l'article L.151-11 II du code de l'urbanisme, issu de la loi ELAN, permet d'autoriser en zone agricole et forestière les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dès lors qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production.

Ces dispositions, qui visent des activités de diversification directement liées à la production agricole, ne s'étendent pas aux activités d'accueil touristique.

Enfin, il est rappelé que le règlement du PLU peut identifier des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve que celui-ci ne compromette ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.

Zones de non-traitement (ZNT)

Il est rappelé que les zones de non-traitement relèvent d'une réglementation d'ordre phytosanitaire et non du champ d'application des documents d'urbanisme.

À ce titre, le PLUi-H n'a ni pour objet ni pour effet de réglementer l'usage des produits phytopharmaceutiques, mais uniquement de fixer des règles relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols (constructions, aménagements et installations).

Par ailleurs, les demandes de changement de destination sont soumises à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au sein de laquelle peuvent être examinées les conditions de compatibilité des projets avec les enjeux agricoles et environnementaux.

Ce point sera de nouveau examiné avec l'ensemble des maires avant l'approbation de la procédure.

Emprise au sol maximale des logements de fonction (150 m²) Il est précisé que la règle relative à l'emprise au sol maximale de 150 m² constituait déjà une disposition applicable avant la modification envisagée. La modification opérée relève principalement d'une clarification rédactionnelle du règlement.

Ce point sera également soumis à réexamen avec l'ensemble des maires préalablement à l'approbation de la procédure.

Implantation de dispositifs photovoltaïques au sol

Dans un contexte d'incertitude quant aux modalités de prise en compte de certaines installations photovoltaïques au regard du dispositif de lutte contre l'artificialisation des sols (ZAN), la collectivité a retenu une approche de sécurisation des capacités d'évolution du territoire à l'horizon 2031.

Ce point sera à nouveau discuté avec les élus avant approbation.

Réglementation relative aux haies

Il est précisé que la modification envisagée ne remet pas en cause le principe de protection des haies, mais procède à une clarification rédactionnelle du dispositif existant. Il est en outre relevé qu'une erreur matérielle figure dans l'exposé des motifs relatif à la version en vigueur du règlement.

La nouvelle rédaction précise les conditions d'encadrement des arrachages, les obligations de compensation et de replantation, ainsi que les objectifs de continuité écologique et de qualité paysagère, en cohérence avec l'OAP thématique « PCAET ».

Délimitation des zones agricoles et naturelles – commune du Poiré-sur-Vie La délimitation des zones concernées fera l'objet d'un réexamen conjoint avec la commune, préalablement à l'approbation de la procédure.

Changements de destination

Les critères relatifs aux changements de destination seront réexaminés selon la méthodologie initiale du PLUi-H, afin de garantir une égalité de traitement entre les différents secteurs identifiés, au regard notamment de la desserte en réseaux, de l'intérêt architectural des bâtiments et de la présence d'exploitations agricoles à proximité.

Il est rappelé que ces évolutions s'inscrivent dans le cadre d'une harmonisation des critères d'identification des bâtiments susceptibles de changement de destination. Par ailleurs, la question des zones de non-traitement sera de nouveau examinée avec l'ensemble des maires avant approbation.

Enfin, les observations formulées dans le cadre de l'enquête publique seront transmises à la Chambre d'agriculture pour avis complémentaire préalablement à l'approbation du document.

Remarque du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage, après avoir souligné l'importance de la consultation des PPA pour recueillir les avis des partenaires institutionnels, dont la Chambre d'agriculture, a couvert l'ensemble des sujets abordés par celle-ci.

Je retiens qu'à l'exception de la question relative à la diversification des activités agricoles et à celle relative aux haies, qui relèvent de réglementations incontournables, le maître d'ouvrage précise que tous les autres points donneront lieu à un réexamen conjoint, avec la ou les communes concernées, préalablement à l'approbation de la procédure. Cette attitude, au demeurant normale, ouvre la possibilité d'une poursuite du dialogue pour, notamment, rechercher les meilleurs compromis.

Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat

La Chambre des métiers et de l'artisanat émet un avis favorable au projet de modification, car elle considère que les quelques observations qu'elle émet ne remettent pas en cause le maintien et le développement des activités artisanales.

Ces observations ou propositions s'inscrivent, d'une part dans les spécificités des entreprises artisanales et, d'autre part, dans le contexte urbanistique local.

S'agissant des spécificités des entreprises artisanales, la Chambre retient que :

- Le tissu artisanal se distingue par une dispersion géographique des activités,
- Le parcours résidentiel de l'entreprise artisanale évolue avec sa maturité,
- 3 / 4 des entreprises artisanales n'occasionnent pas de nuisances.
- Les zones d'activités ne répondent pas toujours aux besoins des entreprises en phase de démarrage (moyens financiers réduits).

Sur le fondement de ces spécificités, la Chambre se dit favorable à la définition de STECAL⁷ à vocation économique. En outre elle souligne que les projets d'implantation d'établissements artisanaux relevant des secteurs de la construction ou de la production soient bien pris en compte, à la fois sur les zones d'activités existantes, mais aussi sur les secteurs de développement futurs (zone 1AUe).

⁷ Secteur de Taille et de capacité d'Accueil Limité

Remarque du commissaire enquêteur

Sur ces deux derniers points, création de STECAL à vocation économique et prise en compte des projets d'implantation de certains établissements artisanaux, les observations du maître d'ouvrage ont été sollicitées.

Réponse de la CCVB

Lors de l'élaboration initiale du PLUI-H, les activités existantes ayant exprimé un besoin potentiel de développement ont bénéficié d'un STECAL à vocation économique, dit « Ae ». Il en existe actuellement 24 sur le territoire de la CCVB. A noter que la création de STECAL est strictement encadrée par le code de l'urbanisme qui rappelle son caractère exceptionnel. Les projets d'implantation des artisans sont en effet pris en compte dans le PLUI-H en ayant prévu dans chaque commune une zone pouvant les accueillir, dite « UE ». Certaines zones, notamment le long des axes structurants à Aizenay, Bellevigny ou encore Le Poiré-sur-Vie ont une vocation plus industrielle, et les autres une vocation plus artisanale, situées notamment dans les pôles de proximité.

Cette réponse n'appelle pas de commentaire complémentaire du commissaire enquêteur.

Avis de Vendée Eau

Dans sa contribution, Vendée Eau n'émet pas formellement un avis sur le projet de modification N° 4. Il présente les moyens déployés sur le territoire de la CCVB.

Réponse de la CCVB

L'OAP concernant l'ancienne usine de traitement de l'eau potable sera modifiée comme demandé en vue de l'approbation de la modification n°4.

7.2.4 Avis de la commune du Poiré-sur-Vie

La commune fait part d'une erreur matérielle dans le projet de règlement graphique et sollicite une correction, afin de mettre en cohérence le règlement avec le guide des OAP.

Extrait du projet de règlement graphi



Demande de rectification



Remarque du commissaire enquêteur

Dès lors qu'il s'agit bien d'une erreur, elle doit évidemment être corrigée. C'est pourquoi les observations du maître d'ouvrage n'ont été sollicitées que dans la mesure où il remettait en cause la véracité de cette erreur.

Réponse de la CCVB

Il s'agit bien d'une erreur qui sera corrigée.

8 Participation du public à l'enquête

8.1 Remarque préliminaire importante du commissaire enquêteur

Après examen de l'ensemble des interventions, il apparaît que de nombreux contributeurs ont présenté des demandes individuelles de modification du zonage applicables à leurs propriétés. Dans la presque totalité des cas, il s'agit d'une évolution visant à rendre constructibles les espaces considérés. Bien que souvent argumentées et étayées par des pièces justificatives, ces demandes ne relèvent pas, en tant que telles, de l'objet de la présente enquête publique, laquelle porte sur le projet de modification du PLUi-H tel qu'il a été élaboré par la collectivité, et non sur l'examen de requêtes particulières dépendant de procédures spécifiques.

D'ailleurs, la note de présentation figurant dans le dossier d'enquête stipule dans le paragraphe « Procédure de modification n°4 » : « les évolutions du document d'urbanisme n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. ».

Il n'en demeure pas moins que les interventions correspondantes sont inventoriées car, bien que sans incidence sur l'avis que le commissaire enquêteur doit émettre sur le projet, elles sont essentielles à l'information de la collectivité.

Remarque complémentaire du commissaire enquêteur

Bien que ces demandes ne puissent donner lieu à une suite dans le cadre strict de l'enquête, les observations du maître d'ouvrage ont été sollicitées sur les suites qui pourraient leur être données.

Réponse de la CCVB

Il est constaté qu'un certain nombre de demandes formulées dans le cadre de la procédure excèdent le champ d'application de la modification n°4 du PLUi-H. Pour autant, l'ensemble de ces demandes a été consigné et fera l'objet d'une analyse afin d'apprécier, le cas échéant, leur intégration dans une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme adaptée.

Par ailleurs, les demandes tendant à un classement en zone constructible apparaissent, au regard du cadre législatif et réglementaire en vigueur, difficilement susceptibles d'aboutir. En effet, les évolutions récentes du droit de l'urbanisme ont renforcé l'objectif de limitation de l'artificialisation des sols et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le PLUi-H de Vie et Boulogne s'inscrit dans cette trajectoire en traduisant, notamment au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace.

Enfin, il est précisé que l'ensemble des demandes est recensé et répertorié dans le tableau annexé au présent mémoire en réponse.

Cette réponse n'appelle pas de commentaire complémentaire du commissaire enquêteur.

8.2 Bilan chiffré des interventions du public

185 interventions ont été recueillies pendant l'enquête. **L'annexe 3** présente la liste par ordre alphabétique des intervenants.

Dans le tableau ci-après, les lignes en bistre correspondent aux centres d'intérêt en rapport avec le projet de modification présenté à l'enquête. On constate donc que le volume des interventions en lien avec l'objet de l'enquête s'établit à 101 interventions dont 63 concernent en presque totalité le retrait de l'OAP du « Bois de la Verdure » à Bellevigny.

Centre d'intérêt	Nombre
Hors du champ de l'enquête	47
Changement de zonage dans la zone U	1
Changement de destination	22
Réitère demande de changement de destination	7
Retrait d'OAP	63
Modification de d'OAP	1
Renseignements demandés au MO	15
Informations présentées au maître d'ouvrage.	8
Intervention inexploitable	9
Création d'un STECAL	2
Règlement écrit	1
Règlement graphique	1
Emplacement réservé	2
Doublon	6
Total	185

Remarque du commissaire enquêteur

Sur la participation du public, telle qu'elle apparaît dans le tableau, les observations du maître d'ouvrage ont été sollicitées.

Réponse de la CCVB

La participation du public est relativement forte pour ce genre d'enquête. Toutefois, de nombreuses demandes sont hors du champs de la modification n°4 du PLUi-H. Chaque demande est consignée et sera étudiée afin de vérifier la possibilité ou non de l'intégrer dans une procédure d'évolution du PLUi-H adaptée.

On note une forte mobilisation concernant l'OAP du Bois de la Verdure, une réponse particulière y est apportée dans les paragraphes suivants. A noter que l'ensemble des demandes est répertorié dans le tableau en annexe du présent mémoire en réponse.

Cette réponse n'appelle pas de commentaire complémentaire du commissaire enquêteur.

8.3 Analyse des interventions par centre d'intérêt

Il est rappelé que cette analyse porte sur les centres d'intérêt identifiés sur fond bistre dans le tableau.

8.3.1 Demande de changement de zonage à l'intérieur de la zone U

D'une façon quasi générale, les demandes de changements de zonage visent à rendre constructibles des terrains qui ne le sont pas, car couverts par un zonage A ou N. Conformément à la remarque présentée supra, ces demandes n'entrent pas dans le champ de l'enquête.

Cela n'est pas le cas de la demande de changement de zonage présentée par Monsieur Jaunet (CC013) de l'entreprise « les jardins de Belleville ». Dans la perspective de son futur développement, il sollicite le reclassement en zone UEc des parcelles ZB0483 et ZB0504 actuellement en zone UE.

Remarque du commissaire enquêteur

Cette demande de changement de zonage a été omise par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse. Elle a alors donné lieu, à son initiative, à un échange téléphonique avec le maître d'ouvrage et a donc été normalement prise en compte dans le tableau, annexé au mémoire en réponse, dans les termes suivants : « Une partie est déjà intégrée dans le projet de modification n° 4. La possibilité de faire évoluer le zonage UE en UEc sera étudiée en vue de l'approbation, notamment au vu de la réglementation du SCoT du Pays Yon et Vie. »

8.3.2 Demandes de Changement de destination

Les changements de destination sont d'un grand intérêt pour la collectivité, notamment en ce qui concerne la gestion de l'espace, puisqu'ils autorisent la réalisation d'habitations et d'autres types de bâtiments, sans « consommation » d'espaces agricoles ou naturels. Ils

suscitent également un grand intérêt, voire de l'espoir, pour les propriétaires s'estimant en situation d'en bénéficier.

La plupart des demandes émanent de propriétaires en milieu rural, parfois d'anciens exploitants disposant d'une maison de fonction, qu'ils occupent ou qu'ils souhaitent vendre. Il y a aussi des propriétaires qui souhaitent réhabiliter d'anciens, et même de très anciens, bâtiments ; souvent des granges, des hangars désaffectés... Il y a aussi des demandes de changement de destination qui s'inscrivent dans une perspective professionnelle et/ou répondent à des obligations réglementaires, comme c'est cas de la SCEA les Ecuries d'Escame (0030PDF). Le panel est très large tout comme la diversité de l'état des bâtiments concernés.

Remarque du commissaire enquêteur

Dans le cadre de ma fonction de commissaire enquêteur, il ne m'appartient pas de me prononcer sur ces demandes, d'autant plus que les décisions d'accorder un changement de destination s'inscrivent dans un processus complexe d'étude au cas par cas, prenant en compte diverses normes ainsi que des situations personnelles.

Quant aux réitérations de demande de changement de destination, elles n'appellent pas de commentaire complémentaire.

Sur la question des changements de destination, les observations du maître d'ouvrage n'ont pas été sollicitées, tout en lui laissant évidemment la possibilité d'apporter des éléments qu'il jugerait utiles.

Réponse de la CCVB

Les changements de destination seront étudiés selon la méthodologie initiale du PLUi-H afin d'assurer l'équité de traitement entre tous les « pastillages », c'est-à-dire en prenant en compte la présence des réseaux, l'intérêt architectural et la présence d'une exploitation agricole à proximité. A noter que ces demandes seront transmises à la Chambre d'agriculture pour avis avant l'approbation.

Cette réponse n'appelle pas de commentaires complémentaires du commissaire enquêteur.

8.3.3 Demandes de retrait ou de modification d'OAP

Trois OAP sont concernées par une demande de retrait.

OAP Gîte de la rivière

Monsieur Elineau Christian (BEA002) demande le retrait de l'OAP « Rue de la Gîte des Rivières » à Beaufou, car elle passe en zone Up dans laquelle la constructibilité est limitée. Il propose de nouveaux zonages pour les parcelles concernées.

OAP du Calvaire

Mme GUITTET Linda (00117PDF) possède un terrain situé dans l'OAP du Calvaire à Grand'Landes. Ses remarques portent sur la rue prévue pour desservir le lotissement. Elle suggère de modifier le schéma de cette OAP.

OAP du Bois de la Verdure

Dans le cadre de l'enquête, le retrait de l'OAP de « la Verdure à Bellevigny » est le centre d'intérêt qui a généré le plus grand nombre d'interventions (63). Si quelques-unes étaient des copiés-collés, dans une très large proportion il s'agissait d'un travail très abouti, pour convaincre de préserver ce lieu apparemment très prisé par les habitants et présentant un grand intérêt environnemental. A noter que le reclassement en zone naturelle de la parcelle ZLOO97 est évoqué dans la quasi-totalité des interventions reçues.

Remarque du commissaire enquêteur

La CCVB compte sur son territoire quelque 130 OAP, et l'enquête ne dévoile que trois oppositions, dont une seule peut être qualifiée de vigoureuse. Cette situation n'est pas de nature à limiter la création de nouvelles OAP, comme cela est prévu dans le projet.

L'opposition sur les OAP de Grand'Landes et de Beaufou porte sur des ajustements à opérer qui s'inscrivent dans le cadre normal de la mise en œuvre de la planification de l'urbanisme. Dans ces deux cas, seuls les deux propriétaires sont concernés. L'opposition à Bellevigny, à l'inverse, mobilise très au-delà des propriétaires directement concernés.

Par ailleurs, à deux ou trois reprises, lors des permanences, la question sur les modalités pratiques (ou processus) de réalisation des OAP a été évoquée. C'est certainement le signe d'un besoin d'information.

Sur ces points en lien avec les OAP, les observations du maître d'ouvrage ont été sollicitées.

Réponse de la CCVB

Il est rappelé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'ont pas pour objet d'imposer la réalisation d'un projet aux propriétaires concernés, mais de définir des principes et orientations d'aménagement applicables en cas de mutation ou de réalisation d'un projet sur les secteurs identifiés.

À ce titre, les OAP poursuivent plusieurs objectifs, notamment l'optimisation du foncier, l'intégration urbaine et paysagère des opérations, ainsi que la préservation des éléments structurants du paysage. Les observations formulées concernant les OAP feront l'objet d'un examen en vue d'une éventuelle prise en compte, préalablement à l'approbation de la procédure.

Remarque complémentaire du commissaire enquêteur

La réponse apportée par le maître d'ouvrage n'appelle pas de commentaire complémentaire du commissaire enquêteur.

Je précise cependant que je retiens, des échanges avec le public lors des permanences, que les OAP sont à l'origine d'incompréhensions, notamment sur le devenir du foncier, mais pas uniquement. Ces incompréhensions pourraient, dans une assez large mesure, expliquer l'opposition à l'OAP du Bois de la Verdure.

8.3.4 Demandes de modification du règlement écrit

Monsieur Manceau (OO100PDF) sollicite la suppression de l'obligation d'édifier un mur coupe-feu en cas de construction en limite séparative, lorsqu'elle jouxte un espace public non constructible.

Remarque du commissaire enquêteur

A l'évidence il s'agit d'une question qui relève des dispositions constructives définies dans le règlement. Sur ce point technique, les observations du maître d'ouvrage n'ont pas été sollicitées.

Réponse de la CCVB

Ce point de règlement sera en effet étudié afin de remédier à cette situation

8.3.5 Demandes de modification des emplacements réservés

Monsieur MANCEAU (0088PDF) est concessionnaire sur le secteur nord d'Aizenay. Il demande la suppression de l'emplacement réservé le long de la rue de la Riffaudière, car il estime inopportun de prévoir un élargissement de cette rue.

Madame BRIOLAT (STD 001)

Souhaitant réaliser un garage, elle demande la suppression de l'emplacement réservé situé sur sa parcelle 61 à St-Denis la Chevasse, car elle estime qu'il n'a plus lieu d'être suite à l'annulation d'un droit de passage.

Remarque du commissaire enquêteur

S'agissant de l'intervention de Monsieur Manceau, je n'ai pas trouvé l'emplacement réservé dont il était question à Aizenay.

S'agissant de l'intervention de Madame Briolat, elle n'appelle pas de commentaire de ma part.

Réponse de la CCVB

L'emplacement réservé est le n°10 dans la version actuelle du PLUi-H et n°4, suite à une renumérotation dans la modification n°4. L'étude de la suppression de cet emplacement réservé sera étudiée plus précisément avec la commune d'Aizenay, en vue de l'approbation de la modification. Il en sera de même concernant l'emplacement réservé indiqué par Mme Briolat en fonction des projets de la commune.

8.3.6 Demandes de création de STECAL.

Monsieur GAUVRIT (C0003) demande de porter un zonage A sur 2 parcelles (YP0030 et YP0116) du Poirée pour créer un STECAL. Dans le même but, il demande un changement de zonage des parcelles YT73 et YT74 en zone A.

Monsieur Saint-Jaches Stéphane (CCO04) demande que le zonage de la parcelle YH163 au Poiré-sur-Vie soit modifié pour permettre la création d'un STECAL. Il précise qu'il n'y a plus d'activité agricole dans le village.

Remarque du commissaire enquêteur

Ces deux demandes sont vagues et insuffisamment motivées pour faire un commentaire à leur sujet. C'est pourquoi les observations du maître d'ouvrage n'ont pas été sollicitées.

Réponse de la CCVB : Pour rappel, la loi ALUR indique que les STECAL sont créés de manière exceptionnelle. Leur création nécessite d'être étudiée par la CDPENAF⁸ et ne rentre pas dans le champ d'une modification (selon les textes en vigueur lors de son lancement). Aussi ces demandes ne peuvent être étudiées que dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H.

En outre, les demandes concernant un passage en zone dite constructible ont peu de chance d'aboutir au vu du contexte législatif. Les récentes lois en matière d'aménagement du territoire ont pour objectif de limiter l'artificialisation des sols en préservant les espaces agricoles et naturels. Le PLUi-H de Vie et Boulogne répondait déjà à cette exigence en inscrivant dans son PADD une diminution de 50% sa consommation d'espace.

Cette réponse n'appelle pas de commentaires complémentaires du commissaire enquêteur.

Montaigu-Vendée le 9 juillet 2016

Arnold SCHWERDORFFER
Commissaire enquêteur



⁸ Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturel, Agricole et Forestiers

ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Annexe 1 : Analyse des modifications du règlement graphique
- Annexe 2 : Analyse des modifications des OAP
- Annexe 3 : Liste par ordre alphabétique de intervenants

...

ANNEXE 1

Analyse des modifications du règlement graphique

Commune	Lieu	Réf	Observations
Zone à urbaniser dite "U"			
Aizenay	Rue Mar Leclerc	AW 46	Protect Patrimoine urbain
Aizenay	La Guédonnière	ZK 97	Portect nature en ville
Apremont	Rue des 18 otages	AM 35-36-143	Renouvellement urbain
Apremont	Rue de Lattre de Tassi...	AI 193-194	Loi "Climat et résilience"
Beaufou	Rue des gites de rivières	AB 152	Protect Patrimoine urbain
Bellevigny	Rue de la Croix aux pages	AB 110-111-272	Cohérence av existant
Bellevigny	Rue des primevères et rue Charles Gounod	AB-60-59-58-57 etc AK 262-247- etc	Cohérence av existant
Grand'Landes	Rue de la Piscine	AC 126	Cohérence av OAP" créée
La Genétouze	Rue Constant Aubret	AC 182	Cohérence av OAP" créée
La Genétouze	Le Cimetère	ZB 282-290	Loi "Climat et résilience"
La Genétouze	Rue Saint Jean	ZL 53	Protection espace naturel
Le Poiré-sur-vie	Ch des amours	AE 16-237	Cohérence avec OAP créée
Le Poiré-sur-Vie	Rue des Granites	AD 543-537	Cohérence avec OAP créée
Le Poiré-sur-Vie	Le Plessis	V 59-259-250-258	Cohérence av existant
Le Poiré-sur-Vie	Rue du Coursier	XB 89-145	Loi "Climat et résilience"
Les Lucs-sur-Boulogne	Ch du Court Bâton	ZN 303-304-283	Loi "Climat et résilience"
Les Lucs-sur-Boulogne	Le Moulin du Petit Luc	D 85-2043	Protection patrimoine
Les Lucs-sur-Boulogne	Le Petit Luc	D-74-75-240-241-242-1653	Loi "Climat et résilience"
Maché	Rue du Souvenir	AB 95	Loi "Climat et résilience"
Maché	Rue de la Meule	AB 190	Cohérence avec l'existant
Palluau	Rue du pont Chanterelle	AE 175-46	Protection patrimoine
Palluau	Rue Clemenceau	AE 66-68	Protection patrimoine
Les Lucs-sur-Boulogne	Rue de la Benette	ZW 273	Cohérence av existant
Les Lucs-sur-Boulogne	Rue de Lattre de Tassi...	AB 75-811	Cohérence av existant
Les Lucs-sur-Boulogne	Rue de l'Abbé Ténébre	AH 44-45-53-72-73	Cohérence av existant
St-Etienne-du-Bois	Rue du Stade	AE 28-26-24-23	Cohérence av existant
St Paul-Mont-Peni	Rue des Châtaigners	AC 47	Cohérence av existant
Zone à urbaniser dite " AU"			

Commune	Lieu	Réf	Observations
Le Poiré-sur-Vie	Rue Ampère	YS 453-YT 147-etc	Cohérence avec l'existant
Le Poiré-sur-Vie	Nord enveloppe urbaine	ZAC	Cohérence avec l'existant
Le Poiré-sur-Vie	Sud enveloppe urbaine	ZAC	Cohérence avec l'existant
Zones agricole et naturelle dites "A" et "n"			
Apremont	Les Lilas	B 497	Loi "Climat et résilience"
Apremont	Tenement de la Naulière	B 325-326-369	Cohérence avec l'existant
Beaufou	La Vivantière	ZL 184	Loi "Climat et résilience"
Beaufou	La Reillière	ZL 242	Loi "Climat et résilience"
Beaufou	La Charnière	AC 241-177	Loi "Climat et résilience"
Beaufou	La Nouette	AC 66	Loi "Climat et résilience"
Beaufou	Le Champ noir	ZN 42-43-44	Loi "Climat et résilience"
La Chapelle Palluau	Ch de la Boège	AE 121-123p-130	Loi "Climat et résilience"
La Genétouze	La Chalopinière	ZH 27-28	Loi "Climat et résilience"
Le Poiré-sur-Vie	La Prévisière	W 19-140 etc	Loi "Climat et résilience"
Maché	La Grand Marchandière	ZK 245-247	Loi "Climat et résilience"
Maché	Les Vieilles maisons	ZB 94-95-116	Loi "Climat et résilience"
St Etienne-du- Bois	Les Fosselières	YE 64-66	Loi "Climat et résilience"
St Etienne-du- Bois	La Marchaizière	ZW 10-145	Loi "Climat et résilience"
Emplacements réservés			
Aizenay	Avenue de Verdun	BC 189-191	Cohérence av existant
Aizenay	Route de Maché	BC 28	Cohérence av existant
Aizenay	La Batonnerie	BC 261	Cohérence av existant
Aizenay	Rue des Centaurées	AE334	Cohérence av existant
Aizenay	Ch des Amours	AE 334	Cohérence av existant
Le Poiré-sur-Vie	Rue des Landes	YT 112 YS 365-364-363	Cohérence av existant
Le Poiré-sur-Vie	Bd des deux moulins	AE 387	Cohérence av existant
Périmètre d'implantation du Commerce des activités de service restauration			
Beaufou	Place des tilleuls		Extension périmètre
Grand'Landes	Rue de la Mairie	AC 119-121-122-123	Extension périmètre

Commune	Lieu	Réf	Observations
La Chapelle-Palluau	Rue des Sables		Extension périmètre
Le Poiré-sur-Vie	Ch des amours		Extension périmètre
Les Lucs-sur-Boulogne	Rue Clemenceau		Extension périmètre
St Paul-Mont-Peni	Rue des Moulins		Extension périmètre
Linéaires colleriaux et des services,			
Aizenay	Rue du Change	BC 100	Linéaire Commercial
Beaufou	Rue Joubert de la Coeur	AB 63-64	Linéaire Commercial
Arbres remarquables			
Le Poiré-sur-Vie	Rue des Fontenelles	AD 219-339	Protect arbres
Haies et alignement d'arbres			
Aizenay	Le Grand Patis	YC 157	Protection des haies
Aizenay	Route de Venansault	AV 106	Protection des haies
Aizenay	Rue de la Plaine	AO 267	Protection des haies
Aizenay	Espace Atlantique nord	ZK 512	Protection des haies
Aizenay	Espace Atlantique sud	BH 331-204-etc	Protection des haies
Aizenay	Les Blussières sud	YA 22-32	Protection des haies
Aizenay	Rie des Noisetiers	ZL 308	Protection des haies
Aizenay	Route de Maché	BH 199-BE 151	Protection des haies
Aizenay	Rue du Rond-Point de 4 M	AX 76	Protection des haies
Bellevigny	La Grande Verdure	ZS 102-113	Protection des haies
Bellevigny	Chantemerle	ZS 99	Protection des haies
Bellevigny	Le Recredy	AH 8-42 AE 99 etc	Protection des haies
Bellevigny	La Verdure	ZL 55-59	Protection des haies
Bellevigny	Le Grand Pli	AB 113-114-592	Protection des haies
Bellevigny	Le Petit Bourbon	ZB 210-177	Protection des haies
Bellevigny	Actipôle Est	ZE 157-248-etc	Protection des haies
La Chapelle-Palluau	Rue de Nantes	ZC 41	Protection des haies
Le Poiré-sur-Vie	ZA la Loge	YH 252-251 etc	Protection des haies
Le Poiré-sur-Vie	La Ribotière	ZD 42	Protection des haies

Commune	Lieu	Réf	Observations
Le Poiré-sur-Vie	ZA la Croix des Chaumes 2	YS 399 etc	Protection des haies
Le Poiré-sur-Vie	La Gendronière	YT 113 YS 474 etc	Protection des haies
Le Poiré-sur-Vie	La Prévisière	ZT 49	Protection des haies
Le Poiré-sur-Vie	La Prévisière	YS 123 etc	Protection des haies
Le Poiré-sur-Vie	La Colonne	AL 96-AH 363 etc	Protection des haies
Le Poiré-sur-Vie	Le Puy Chabot	V 585	Protection des haies
Les Lucs-sur-Boulogne	ZA Bourgneuf	ZM 534	Protection des haies
Palluau	Ch Michel Gaborit	ZH 99	Protection des haies
Boisements à protéger			
Aizenay	Route de challans	AH 112	Protect de boisement
Aizenay	Rue J B Soulard	AN 27-30	Protect de boisement
Aizenay	Rue de la Prée	AX106-105-301-302-19	Protect de boisement
Aizenay	Rue du Levant	BK 163	Protect de boisement
Aizenay	Rue du Pond de 4 M	AX 76	Protect de boisement
Aizenay	Imp des Obretières	AX 98	Protect de boisement
Aizenay	La Marronière	BL 152-15-17	Protect de boisement
Aizenay	La Dubière	ZT -22-205	Protect de boisement
Aizenay	Route de Maché	BH 199-BE 151	Protect de boisement
Aizenay	ZA Les Blussières	YA 101	Protect de boisement
Beaufou	Le Champ noir	ZN 42-43-44	Protect de boisement
La Chapelle-Palluau	Rue des Pressoirs	AE 117-118	Protect de boisement
Le Poiré-sur-Vie	Rue du Ruth	N 318-324	Protect de boisement
Le Poiré-sur-Vie	Rue du Beigon-Basset	E 1757-1760-1883	Protect de boisement
Le Poiré-sur-Vie	Rue des Rochettes	ZD 314-315-183-184-185	Protect de boisement
Le Poiré-sur-Vie	Le Plessis	V 59-259-250-258	Protect de boisement
Le Poiré-sur-Vie	La Mélanière	E 1850	Protect de boisement
Le Poiré-sur-Vie	La Prévisière	ZT 49	Protect de boisement
Le Poiré-sur-Vie	Le Plan d'eau	AH 577-576-etc	Protect de boisement
Palluau	Rte de Beaufou	ZC 25-26	Protect de boisement
Palluau	Rue de Lattre de Tassi...	AC331p	Protect de boisement

Commune	Lieu	Réf	Observations
Les Lucs-sur-Boulogne	Rue Georges Clemenceau	ZV 96	Protect de boisement
St Paul-Mont-Peni	11 rue des Ormeau	AC 37	Protect de boisement
Cheminements doux			
Belleville-sur-Vie	Rue des Flots	ZB 595-596	Cohérence avec l'existant
Identification des potentiels changements de destination			
Aizenay	L'Hérissonnière	ZP 25-30	Change destnation
Aizenay	Le Grand Bois	ZW 29	Change destnation
Aizenay	La Marière	C 2682	Change dest supprimé (1/1)
Aizenay	L'Orcelière	B 1187	Change dest supprimé (2/3)
Aizenay	La Forêt Chauché	YX 66	Change dest supprimé (1/4)
Aizenay	L'Aumonerie	YB 82	Change dest supprimé (1/1)
Aizenay	La Boudouinière	B 708	Change dest supprimé (1/2)
Aizenay	La Bazerière	BV 99	Change dest supprimé (1/4)
Aizenay	La Thibergère	YS 175	Change dest supprimé (1/3)
Aizenay	2 Puyravaud	B 840	Change destnation
Aizenay	La Salle	YD 123	Change destnation
Apremont	2 La Basse Charrie	AD 66	Change destnation
Falleron	3 L'épina	ZB 91	Change destnation
Grand'Landes	4 La Bourrière	ZV 35	Change destnation
La Genétouze	Le Beziais	AE 51	Change destnation
La Genétouze	La Rambaudière	AE 16-75	Change destnation
La Genétouze	La Mouzinière	ZD 141	Change destnation
Le Poiré-sur-Vie	La Marinière	ZL 110-111	Change destnation
Le Poiré-sur-Vie	La Bléière	V 482-484	Change destnation
Le Poiré-sur-Vie	La Tenallière	ZH 75-76	Change destnation
Le Poiré-sur-Vie	Le Grois	XC 95	Change destnation
Le Poiré-sur-Vie	La Bouchère	YE 133	Change destnation
Le Poiré-sur-Vie	La Loritière	YK 127-128	Change destnation
Le Poiré-sur-Vie	La Moissandière	XE 88	Change destnation
Le Poiré-sur-Vie	La Millière	XC 140-141-142	Change destnation

Commune	Lieu	Réf	Observations
Le Poiré-sur-Vie	3 La flissonnière	YN 139	Change destnation
Le Poiré-sur-Vie	25 Le Plessis Buet	YK 185	Change destnation
Maché	916 La Flomière	ZH 25	Change destnation
Maché	La Malnoue	ZC 51-59	Change destnation
Les Lucs-sur-Boulogne	La Bégaudière	ZL 148	Change destnation
Les Lucs-sur-Boulogne	La Petite Longère	YR 61	Change destnation
St Etienn du B	La Sellerie	ZY 107	Change destnation
St Etienn du B	La Chambaudière	ZB 199	Change destnation
St Etienn du B	La Sellerie	ZY 104-105	Change destnation
St Etienn du B	La Fradelière	ZO 241-243	Change destnation
St Paul-Mont-Peni	La Petite Ymonière	AE 34	Change destnation
Marge de recul "Loi Barnier" (nouveau texte)			
Erreurs matérielles			
Aizenay	Rue du Nid des bois	AR 119	Cohérence av cadastre
Aizenay	Rte de Nantes	AI 2	Cohérence av existant
Aizenay	La Petite Bluissière	YA 160	Cohérence av existant
Aizenay	Rue de La Roche	AS 177-178-179	Cohérence av existant
Aizenay	Espace Vie Atlantique N	ZK 244	Cohérence av existant
Aizenay	Espace Vie Atlantique S	BH 331	Cohérence av existant
Aizenay	La Forêt	AR 126	Cohérence av existant
Aizenay	La Maison neuve	ZX 24	Cohérence av existant
Aizenay	R André-Marie Ampère	YC 157	Cohérence av existant
Apremont	rue des Grd Marolières	C 1011 et AE 1-3-4-5-6-8-9	Cohérence av existant
Apremont	L'Espérance	AM 187-23	Cohérence av existant
Apremont	Rue de Lattre de Tassi...	AI 193-136-187-188-189	Cohérence av existant
Apremont	Tenement du Verger	AM 142	Cohérence av existant
Beaufou	Rue des Noisetiers	AB 287	Cohérence av existant
Beaufou	ZA Tournebride	ZN 101	Cohérence av existant
Bellevigny	Bd de la Vie	ZB 473-444-etc	Cohérence av existant
Bellevigny	Rue des Flots	ZB 595	Cohérence av existant

Commune	Lieu	Réf	Observations
Bellevigny	La Petite Filée	ZT 283-184-162	Cohérence av existant
Bellevigny	La Grande Verdure	ZS 104	Cohérence av existant
Bellevigny	Chantemerle	ZS 118	Cohérence av existant
Bellevigny	Le Recredy	AH 47	Cohérence av existant
Bellevigny	La Verdure	ZL 94	Cohérence av existant
Falleron	ZA la Pénieres	AD 82-103	Cohérence av existant
La Chapelle-Palluau	Ch des ECoettas	AD 30	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	Rue de la Croix bouet	YR 320	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	Actipôle Ouest 1 et 2	ZB 131-132-115-ZC 56 etc	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	La Ribotière	ZD 162-286-etc	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	La Ribotière	ZD 323	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	R du Moulin des Oranges	E 720	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	ZA la Loge	YH 252	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	La Loge	TD 63	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	ZA La Croix des Chaumes 2	YT 112	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	Centre Leclerc-Gendarm..	YT 267-etc	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	ZA La Croix des Chaumes 1	YS 363-etc	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	R des Granites et du Sar...	N 306-312-etc	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	Rue du Moulin Roux	YK 81-82	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	Imp des Troènes	YR 510 etc	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	Le Plessis	AL 93-105-225	Cohérence av existant
Le Poiré -sur-Vie	Rue Saint Louis	AL 6P	Cohérence av existant
Les Lucs-sur-Boulogne	ZA la Javatière	ZH 165-168	Cohérence av existant
Les Lucs-sur-Boulogne	Lot Les portes de l'atlanti...	ZD 285-286-287 etc	Cohérence av existant
Les Lucs-sur-Boulogne	Constantine	YK 99-148	Cohérence av existant

ANNEXE 2

Analyse des modifications des OAP

Commune	Désignation		Surface		Densité / ha minumum		Sociaux actuels		Sociaux futurs		Motif principal
			Actuelle	Future	Actuelle	Future	Min	Max	Min	Max	
Aizenay	La Rétière	Création		0,46		15			15%	50%	Accueil futures habitations
Aizenay	Route de Challans	Création		0,26		95			15%	50%	Accueil futures habitations
Aizenay	Route du Poiré-sur-vie	Création		0,75		40			20%	50%	Accueil futures habitations
Aizenay	Route de Maché	Modif	0,92	0,92	22		20%		40%	50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Soulard Clemenceau	Modif	0,12	0,12	125	180	15%		15%	50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Minoterie Gauvry	Modif	1,5	1,5	40	40	15%		15%	50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Ateliers municipaux	Modif	0,7	0,7	60	60	20%		20%	50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Place du Champ de foire	Modif	0,13	0,13	75	40			20%	50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Rue Sainte Barbe	Modif	0,15	0,13	50	50			50%		Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Rue de Villeneuve	Modif	0,12	0,12	150	50	15%		50%		Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Rue Gibin	Modif	0,16	0,16	65	75	15%		17%	50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Prairie rte de St Gilles 1	Modif	2,02	2,02	40	42	20%		21%	50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Prairie rte de St Gilles 2	Modif	0,36	0,36	25	32			50%		Accueil futures habitations
Aizenay	Rue des Camélias	Modif	0,9	0,9	21	21	15%		16%	50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Rue Charbonnière	Modif	0,6	1,0	24	24	16%		20%	50%	Accueil futures habitations
Aizenay	Rte de Venansault	Modif	1,22	1,22	12	11			18%	50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Rte de Nantes 1	Modif	0,4	0,4	26	26	0,15		15%	50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Rte de Nantes 2	Modif	0,31	0,31	20	20				50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Rte de Nantes 3	Modif	0,5	0,5	20	20				50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Les Sagines	Modif	0,57	0,57	21	21				50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Rte de Challans	Modif	0,53	0,53	48	48				50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	70 Rte de Nantes	Création		0,63		10				50%	Accueil futures habitations
Aizenay	99 Rte de Nantes	Création		0,33		17			30%	50%	Accueil futures habitations
Aizenay	Prairie de Bonnnfond	Modif	2,38	2,38	20	20	21%		33%	50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Rue des Ormeaux	Modif	19,24	19,24	22	22	16%		15%	50%	Améliorer la mixité sociale
Aizenay	Imp du Moulin Pedtit	Modif	1,2	1,2	22	22	16%		15%	50%	Améliorer la mixité sociale
Apremont	Ancienne usine d'Eau...	Création		1,86		20				15%	Améliorer la mixité sociale
Apremont	Impasse Louis Denis	Supprimé	0,38	0							Préserver un espace naturel
Beaufou	Rte Gite des Rivières 1	Modif	0,41	0,4	20				20%		Mise en cohérence av projet

Commune	Désignation		Surface		Densité / ha minumum		Sociaux actuels		Sociaux futurs		Motif principal
			Actuelle	Future	Actuelle	Future	Min	Max	Min	Max	
Beaufou	Rte Gite des Rivières 2	Supprimé	0,48	0							Préserver un espace naturel
Beaufou	Rue Joubert de la cour	Création		0,2		20				10%	Accueil futures habitations
Falleron	Rue du Stade	Création		1,28		20				20%	Accueil futures habitations
Falleron	Rue de l'Ambrusière	Création		0,55		15				0	Accueil futures habitations
Grand'Landes	Rue de la Piscine	Création		0,7		15				0	Accueil futures habitations
La Chapelle	Rue de Nantes	Création		0,5		15				0	Accueil futures habitations
La Genétouze	Rue Constant Aubret	Création		1		15				0	Accueil futures habitations
Le Poiré	ZAC du Centre-Ville	Modif	0,63	0,63	68	68	35%		35%	50%	Améliorer la mixité sociale
Le Poiré	Ch des Amours	Création		0,75		15				0	Accueil futures habitations
Le Poiré	Rue des Châteaux	Création		1,1		39				0	Accueil futures habitations
Le Poiré	Rue des Pruniers	Modif	3,79	3,79	26	26			15%	15%	Améliorer la mixité sociale
Le Poiré	Rue des Granites	Création		1,56		15				0	Accueil futures habitations
Le Poiré	Les Cossots 2	Modif	2,77	2,77	21	21			20%	50%	Améliorer la mixité sociale
Le Poiré	Garmier 1	Modif	4,3	4,3	23	23			20%	50%	Améliorer la mixité sociale
Le Poiré	EHPAD 1	Modif	6,12	6,12	24	24			21%	50%	Améliorer la mixité sociale
Le Poiré	Tenement de St Louis	Modif	3,01	2,89	23	23	18%		18%	50%	Améliorer la mixité sociale
Maché	Rue du Bocage	Modif	0,49	0,49	20	20	30%			0	Améliorer la mixité sociale
Maché	hôtel du Lac	Modif	0,21	0,21	25	115			100%		Mise en cohérence av projet
Maché	Bd des Capucines	Création		0,38		15				0	Accueil futures habitations
Maché	Eglise St Pierre	Modif	0,31	0,56	30	15	60%			0	Mise en cohérence av projet
Palluau	Rue de la Croix Sorin	Modif	0,95	0,95	15	15					Mise en cohérence av projet
Palluau	Rue de la Prévôté	Modif	0,95	0,88	15	15					Mise en cohérence av projet
St Denis	Paroissiale	Modif	1,13	1,13	20	20	15%		15%	30%	Améliorer la mixité sociale
St Denis	Rue des Cortineaux	Création		0,7		15				0	Accueil futures habitations
St Denis	Rue de l'attre de Tassigny	Modif	2,02	2,02	18	18	15%		15%	30%	Améliorer la mixité sociale
St Denis	Rue Agrippa d'Aubigné	Modif	3,03	3,03	18	18	15%		15%	30%	Améliorer la mixité sociale
St Denis	Site du Foliot	Modif	6,4	6,4	18	18	20%		20%	30%	Améliorer la mixité sociale
St Etienne	Rue du Gén Charette 2	Modif	0,16	0,47	30	15					Améliorer la mixité sociale
St Etienne	Rue de L'abbé Ténébre	Création		0,51		15					Accueil futures habitations

Commune	Désignation		Surface		Densité / ha minumum		Sociaux actuels		Sociaux futurs		Motif principal
			Actuelle	Future	Actuelle	Future	Min	Max	Min	Max	
St Paul	Le Charon	Modif	0,22	0,22	35	35	20%		30%	50%	Améliorer la mixité sociale
St Paul	Tardy Raison	Modif	0,05	0,05	50	35	100%		100%		Améliorer la mixité sociale
St Paul	Les Jardins	Modif	0,55	0,55	18	18	15%		40%		Améliorer la mixité sociale
St Paul	Rue des Moulins	Création		0,7		30			100%	0	Accueil futures habitations
St Paul	La Forge	Modif	0,3	0,3	18	17					Mise en cohérence av projet
St Paul	L'Ouche du Four	Modif	1,88	1,88	17	17				0	Mise en cohérence av projet
St Paul	Le Grand Patis	Modif	1,00	1,00	17	17	15%			0	Mise en cohérence av projet

ANNEXE 3

Liste par ordre alphabétique des intervenants

N°réf	Nom	Objet de l'intervention
0019PDF	ALBERT Corinne	Réitère demande modification du zonage
CO007	ALIX Yves	Information pour le maître d'ouvrage
0012PDF	AMELIINEAU Davy	Demande le retrait d'une OAP
0013PDF	ANDRE Céline	Demande le retrait d'une OAP
0044PDF	ANONYME	Demande le retrait d'une OAP
0048PDF	ANONYME	Demande le retrait d'une OAP
0059PDF	ANONYME	Demande le retrait d'une OAP
0081PDF	ANONYME	Demande le retrait d'une OAP
00114PDF	ANONYME	Demande modification du zonage
00115PDF	ANONYME	Demande le retrait d'une OAP
00116PDF	ANONYME	Demande le retrait d'une OAP
00118PDF	ANONYME	Demande le retrait d'une OAP
00130PDF	ANONYME	Demande le retrait d'une OAP
00133PDF	ANONYME	Inexploitable
00134PDF	ANONYME	Inexploitable
00137PDF	ANONYME	Demande modification du zonage
CC016	ANONYME	Demande le retrait d'une OAP
FAL001	ANONYME	Information pour le maître d'ouvrage
STE007	ANONYME	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
0090PDF	ANONYME / ou Piellex	Demande de changement de destination
CC014	ARCHAMBAUD Simon LOUINEAU Nadine	Demande modification du zonage
CO006	AUCOIN Franck et Immanuelle.	Demande de changement de destination
0053PDF	AUNEAU Ivanilde	Demande le retrait d'une OAP
MAC001	BANIEL	Réitère demande de changement de destination
0042PDF	BARON Gilles	Réitère demande de modification du zonage
0070PDF	BARRE M. et Mme	Demande le retrait d'une OAP
0068PDF	BAUDRY Karen et Davy	Réitère demande de modification du zonage
0089PDF	BERNARD Eric et Brigitte	Demande modification du zonage
00111PDF	BERNARD Lisa	Demande modification du zonage
00112PDF	BERNARD Lisa	Demande modification du zonage

N°réf	Nom	Objet de l'intervention
STE006	BERRIEAU Pierre	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
STE005	BERRIEAU Pierre et Consorts	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
0046PDF	BERTHOME Angélique	Demande le retrait d'une OAP
0034PDF	BERTHOMES Bernard	Information n'appelant pas de suite
00132PDF	BESSON Julien BARIL Audrey	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
0064PDF	BIAREZ Paul et Christiane	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
CC008	BILLAUD Elodie	Demande le retrait d'une OAP
0066PDF	BILLAUD William	Demande le retrait d'une OAP
CC002	BONNAUD Merry et Sandrine	Inexploitable
00108PDF	BOSSARD Jean-Luc	Demande de changement de destination
00110PDF	BOUCHER Bernard	Demande le retrait d'une OAP
00131PDF	BOUKHEBZA	Demande le retrait d'une OAP
0063PDF	BOURON Marcel et GUILLET Claudine	Demande modification du zonage
LUC002	BOURSIER EriC	Demande modification du zonage
003PDF	BOURSIER Mickaël et Sandrine	Demande le retrait d'une OAP
STE004	BOUYER Alain	Inexploitable
0047PDF	BOUYER Jonathan	Demande le retrait d'une OAP
005PDF	BOUZIGUES Marc-Antoine et Laeticia	Demande le retrait d'une OAP
STD001	BRIOLAT Marc	Suppression d'un emplacement réservé
00121PDF	BRUGNEAUX Amendine	Demande le retrait d'une OAP
0055PDF	BUSSON Simon	Demande le retrait d'une OAP
0056PDF	BUSSON Stéphanie	Demande le retrait d'une OAP
CO004	CALLEAU Gervais et Lucie	Demande de changement de destination
0078PDF	CHARRIER Jean-Yves	Réitère demande de modification du zonage
0097PDF	ChAUVIN Sonia	Inexploitable
00122PDF	CHENU Philippe	Demande modification du zonage
0084PDF	CLOUTOUR Jean-Michel	Demande le retrait d'une OAP
0022PDF	COCHARD Véronique	Demande le retrait d'une OAP
00136PDF	COLIGNY M. et Mme	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
0093PDF	COMBES Agnès	Demande le retrait d'une OAP

N°réf	Nom	Objet de l'intervention
0016PDF	CORCY Marie-Paule	Inexploitable
007PDF	COUSSEAU Laurence	Demande le retrait d'une OAP
0065PDF	de BEAUVAIS Guillaume	Demande de changement de destination
0099PDF	de SESMAISON Arnaud	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
0026PDF	de Vial	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
0071PDF	DELAIRE Nathalie	Demande modification du zonage
CC012	DELCLOS Mme	Demande changement de destination
0062PDF	DEMAIZIERE Frédéric	Demande le retrait d'une OAP
009PDF	DRION Frédéric	Information pour le maître d'ouvrage
00104PDF	DUBOIS Christophe	Demande le retrait d'une OAP
BEA002	ELINEAU Christian	Demande le retrait d'une OAP
0021PDF	FAVROU Guillaume	Information pour le maître d'ouvrage
0096PDF	FETIVEAU Marcel et Annie	Réitère demande de changement de destination
00109PDF	FONTENEAU Catherine	Demande le retrait d'une OAP
0079PDF	FORGERIT	Inexploitable
0014PDF	FOUCAUD Jean	Demande modification du zonage
MAC003	FOUCAUD Jean	Demande modification du zonage
STE003	FRUCHARD Pierre	Demande modification du zonage
CC001	FRUCHARED Bertrand	Demande modification du règlement grapique
0033PDF	GALLET Stéphanie	Intervention n'appelant pas de suite
0028PDF	GALLET stéphanie et PARRINELLO Philippe	Demande modification du zonage
CC009	GALLOT Laurent	Demande modification du zonage
CC010	GALLOT Laurent	Intervention n'appelant pas de suite
0032PDF	GAUTRET Charles	Demande modification du zonage
STE001	GAUTRET Charles	Réitère demande de modification du zonage
0029PDF	GAUTRET Sylvain	Réitère demande de changement de destination
0072PDF	GAUTRON Murielle	Demande le retrait d'une OAP
CC003	GAUVRIT Denis	STECAL
0045PDF	GAUVRIT Nathalie	Demande le retrait d'une OAP
0074PDF	GAUVRIT Sabrina	Demande le retrait d'une OAP

N°réf	Nom	Objet de l'intervention
00124PDF	GERALDINE	Demande le retrait d'une OAP
0040PDF	GILLAIZEAU Patrice	Inexploitable
0092PDF	GILLAIZEAU Patrice	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
00127PDF	GILLAIZEAU Patrice	Information pour le maître d'ouvrage
00129PDF	GILLAIZEAU Patrice	Information pour le maître d'ouvrage
LUC001	GREAUD rené	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
00105PDF	GRELLAUD Laurence	Demande modification du zonage
0086PDF	GRIGY Loïc	Suppression d'un emplacement réservé
CC017	GUIGNANT Elisabeth	Demande le retrait d'une OAP
0041PDF	GUILLET Christophe	Demande de changement de destination
0043PDF	GUILLET Christophe	Intervention n'appelant pas de suite
0076PDF	GUILLET Brigitte	Demande le retrait d'une OAP
MAC002	GUILLET Michel	Demande de changement de destination
00106PDF	GUILLET Stéphane	Réitère demande de changement de destination
CC006	GUILLON Laétitia	Demande de changement de destination
002PDF	GUINEBAUD Guylaine	Demande le retrait d'une OAP
006PDF	GUITET Karine	Demande le retrait d'une OAP
00117PDF	GUITTET Linda	Demande modification d'une OAP
00119PDF	GUITTET Linda	Intervention n'appelant pas de suite
00120PDF	GUITTET Linda	Doublon
CO001	GUITTET Micheline et Thierty	Demande de changement de destination
CO002	GUITTET Micheline et Thierty	Doublon
0052PDF	HASSENFORDER Elsa	Demande le retrait d'une OAP
0073PDF	HERITEAU Joël CAILLAUD France	Demande le retrait d'une OAP
0035PDF	HERITEAU-CHAUVIN Mailaine	Demande la création d'un STECAL
0037PDF	HIDIER Eric	Demande modification du zonage
CC018	Illisible (2)	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
CC013	JAUNET Jérôme	Demande modification du zonage en zone U
CO003	JOUSSEAUME M. et Mme	Demande modification du zonage
AIZOO3	KABALA M. et Mme	Demande de changement de destination

N°réf	Nom	Objet de l'intervention
0054PDF	KUBICEK Marine	Demande le retrait d'une OAP
0010PDF	LARDEUX Thomas	Demande le retrait d'une OAP
0036PDF	LAURENT	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
00126PDF	LOIZEAU Christian et Fanny	Demande le retrait d'une OAP
0088PDF	MALLARD Clarence	Demande modification du zonage
0094PDF	MALLARD Stéphane et Mme	Demande modification du zonage
00100PDF	MANCEAU Mickaël	Modification d'un point du règlement écrit
CC015	MARIONNEAU	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
AIZOO1	MASSON	Demande de changement de destination
008PDF	MERCIER GUESNEAU Geusneau Magalie	Demande le retrait d'une OAP
00128PDF	MIGNE Josiane	Réitère demande de modification du zonage
0051PDF	MILLAN	Demande le retrait d'une OAP
0017PDF	MOINARD Béatrice	Demande le retrait d'une OAP
CC011	MOLLE Patricia	Demande de changement de destination
0082PDF	MOUILEAU Samuel SIRET Morgane	Demande modification du zonage
00123PDF	MOUTON Guillaume	Demande le retrait d'une OAP
STE002	NAULEAU Marise	Réitère demande de changement de destination
0038PDF	NAULEAU Yannick	Réitère demande de changement de destination
STE008	NOBLET Gabrielle	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
0049PDF	NOEL CHLOE	Demande le retrait d'une OAP
0067PDF	OLIVEAU Dany	Demande modification du zonage
0018PDF	ORAIN Fanny	Demande le retrait d'une OAP
CO005	PAJAUD FOUCAUD Catherine	Demande modification du zonage
0015PDF	PAPIN Bernard	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
0085PDF	PEILLEX	Inexploitable
0020PDF	PEILLEX Nolan	Demande le retrait d'une OAP
0027PDF	PERAUDEAU Jean-Pierre et Marie-Christine	Demande de changement de destination
0098PDF	PERRAUDEAU Jean	Demande de changement de destination
AIZOO4	PERRAUDEAU Paul et Claudine	Réitère demande de changement de destination
AIZOO5	PERRAUDEAU Paul et Claudine	Intervention n'appelant pas de suite

N°réf	Nom	Objet de l'intervention
0039PDF	POULLET Jérémie	Doublon
0060PDF	POULLET Jérémie	Demande de changement de destination
0061PDF	POULLET Jérémie	Demande de changement de destination
0050PDF	POUPIN charlène	Demande le retrait d'une OAP
0077PDF	PREAULT Laurence Emamanuel	Réitère demande de modification du zonage
00101PDF	PROUTEAU Fabien et RABAUD Amendine	Demande de changement de destination
0069PDF	RATOUIT	Demande de changement de destination
00102PDF	RATOUIT	Intervention n'appelant pas de suite
0087PDF	RAYMOND Blaise et Michèle	Demande modification du zonage
0023PDF	RENAUD Jessica	Demande de changement de destination
0083PDF	RENAUDIN Yohann	Demande de changement de destination
0075PDF	ROCHETEAU Lionel	Demande le retrait d'une OAP
BEA001	ROCHETEAU Lionel	Doublon
004PDF	ROCHETEAU Philippe	Demande le retrait d'une OAP
00125PDF	ROOSENS Gaël	Demande le retrait d'une OAP
0024PDF	ROUILLER Clément	Demande le retrait d'une OAP
0011PDF	ROUSSEAU Céline	Demande le retrait d'une OAP
AIZOO2	ROUSSEAU Simon	Demande modification du zonage
00113PDF	ROUSSEAU Stève	Demande le retrait d'une OAP
LUC003	ROUX Dominique	Demande de changement de destination
CC004	SAINT-JACHES Stéphane	STECAL
0095PDF	SANCHEZ Georges et Viviane	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
CC007	SARL la Forêt Praud Frères	Demande modification du zonage
0030PDF	SAUVAGES Martine	Demande de changement de destination
CC005	SCI MASSONNEAU Christian	Réitère demande de modification du zonage
0058PDF	SCI ST JEAN DM	Inexploitable
00103PDF	SIMON Hugo	Demande le retrait d'une OAP
00107PDF	STOFFEL Rémi et BOIRE Clara	Demande le retrait d'une OAP
0091PDF	SUTCA Géraldine et Pierre	Demande modification du zonage
0025PDF	SZWED Laetitia	Intervention n'appelant pas de suite

N°réf	Nom	Objet de l'intervention
00135PDF	TERRADE Amélie	Demande le retrait d'une OAP
0057PDF	TURPIN Michaël	Demande le retrait d'une OAP
001PDF	TURPIN Nathalie	Demande le retrait d'une OAP
0031PDF	VERNAGEAU Florence	Demande de renseignement au maître d'ouvrage
0080PDF	VIOILLEAU Paul	Demande modification du zonage

Pièces jointes

- Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur
- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIE ET BOULOGNE

Enquête publique

relative à

La modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H)

Du 6 mai au 12 juin 2026

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le 19 juin 2026

Arnold SCHWERDORFFER
Commissaire enquêteur

- Décision TA n° 25000252 du 2 décembre 2025
- Arrêté CCVB 2026 AROS du 25 mars 2025

SOMMAIRE

1	<i>Déroulement de l'enquête et bilan</i>	1
1.1	Déroulement	1
1.2	Bilan de l'enquête	2
2	<i>Avis émis dans le cadre de l'enquête</i>	2
2.1	Avis de la MRAe	2
2.2	Avis des personnes publiques associées (PPA)	2
2.2.1	Avis du département de la Vendée	2
2.2.2	Avis du Pays Yon et Vie	3
2.2.3	Avis de la Chambre d'agriculture	3
2.2.4	Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat	4
2.2.5	Avis de Vendée Eau	4
2.2.6	Avis de la commune du Poiré-sur-Vie	5
3	<i>Participation du public à l'enquête</i>	5
3.1	Participation par centre d'intérêt	6
3.2	Analyse des interventions par centre d'intérêt	6
3.2.1	Demandes de Changement de destination	7
3.2.2	Demandes de retrait d'OAP	7
3.2.3	Règlement écrit	8
3.2.4	Emplacement réservé	8
3.2.5	Création de STECAL.	9

Pièce jointe

Avis de la Chambre d'agriculture

INTRODUCTION

Conformément aux dispositions de l'article R-123-18 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur a rencontré le 19 juin 2026 au siège de la Communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB), Monsieur Plissonneau, Président de la CCVB et maître d'ouvrage du projet présenté à l'enquête. Etaient également présents :

- Monsieur Roy, Vice-président en charge de l'aménagement du territoire.
- Madame Isabelle Le Toquin, responsable du pôle aménagement.
- Madame Lise Guerineau, assistante d'étude – service urbanisme.
- Madame Malidin, chargée de mission – service urbanisme.

Ont été abordés au cours de la réunion les points suivants.

- Déroulement de l'enquête et bilan.
- Avis émis dans le cadre de l'enquête.
- Participation du public à l'enquête.

Le maître d'ouvrage est invité à faire connaître ses observations sous 15 jours par mémoire en réponse. Celui-ci sera joint au rapport d'enquête du commissaire enquêteur.

Déroulement de l'enquête et bilan

Déroulement

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles et sans incident. Cinq permanences ont été organisées : deux au siège de la CCVB, une à la mairie d'Aizenay, une à la mairie de Saint-Etienne-du-Bois et une à la mairie de Maché. A noter que toutes ces permanences ont accueilli un nombre important de visiteurs, obligeant le commissaire enquêteur à « jouer les prolongations » après la fermeture des locaux.

Les diverses possibilités offertes au public pour s'informer sur le projet et intervenir dans le cadre de l'enquête étaient conformes aux dispositions réglementaires. Elles n'appellent donc aucune remarque.

En matière de publicité, est à souligner l'initiative de la CCVB de compléter les dispositions réglementaires par la distribution, dans toutes les boîtes aux lettres, de flyers simples et pédagogiques. J'ai pu constater que la quasi-totalité des personnes venues aux permanences avaient sur elles ce flyer.

Bilan de l'enquête

Au cours de l'enquête 185 interventions du public ont été enregistrées, y compris quelques doublons. C'est à la fois beaucoup et peu. Beaucoup en valeur absolue, car c'est un volume significatif, mais peu lorsque l'on considère que l'enquête couvrait 15 communes et qu'elle a donné lieu à une action très volontariste en matière de publicité.

La répartition par type d'intervention est la suivante : 137 messages ; 7 courriers et les interventions portées sur les registres d'enquête : Comcom (18), Aizenay (4) Beaufou (2), Falleron (1), Maché (3), Les-Lucs-sur-Boulogne (3) et Saint-Etienne-du-Bois (7).

A souligner la prépondérance des interventions par message.

Avis émis dans le cadre de l'enquête

Avis de la MRAe

La MRAe a fait connaître que l'absence de réponse dans le délai à la demande présentée par le maître d'ouvrage, était réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, mais qu'elle ne constituait pas un avis portant sur la modification N° 4 du PLUI H.

Avis des personnes publiques associées (PPA)

Avis du département de la Vendée

Le Conseil général de la Vendée émet un avis favorable au projet de modification N° 4. Il assortit cet avis des deux recommandations présentées ci-après.

Changement de destination à Saint-Denis-la-Chevasse

Le Département recommande d'éviter le changement de destination, vers de l'habitat ou des hébergements touristiques, de la parcelle YR n° 61 à Saint-Denis-la-Chevasse, qui est située le long de la RD763. Cette recommandation est motivée par des contraintes liées à cette départementale classée à grande circulation.

Changement du zonage dans la forêt d'Aizenay

Le département estime qu'en matière d'espaces naturels sensibles (ENS), il serait pertinent de couvrir par un zonage EBC l'ensemble de la Forêt d'Aizenay, en incluant le domaine privé de la forêt, dans le but d'éviter des défrichements trop préjudiciables pour la Faune sauvage.

Remarque du commissaire enquêteur

Les deux recommandations, présentées ci-dessus, n'affectent pas l'avis favorable émis par le Département sur le projet. Logiquement elles devraient recevoir une suite positive dans le cadre de la finalisation du projet. C'est pourquoi je ne sollicite les observations du maître d'ouvrage qu'au où il ne serait pas donné, totalement ou partiellement, une suite à ces recommandations.

Avis du Pays Yon et Vie

Ce Syndicat mixte a autorité sur le SCoT du Pays Yon et Vie qui englobe la CCVB. Il veille tout particulièrement à la cohérence avec le SCoT des documents d'urbanisme émis par les collectivités territoriales de son ressort.

Par délibération du 12 février 2026, il a émis un avis favorable sur le projet de modification n° 4. Cet avis favorable se fonde sur un tableau, joint à la délibération, qui analyse la prise en compte par le projet des prescriptions et recommandations émises par le SCoT. On note en particulier, à titre d'exemples, les points suivants :

- Les évolutions relatives à la trame verte et bleue font apparaître une meilleure protection des haies (5200 ml supplémentaires) ; l'identification de plusieurs zones de nature en ville (1,7 ha supplémentaire en zone Nv).
- L'évolution du règlement relatif aux zones humides permet d'introduire une séquence « éviter, réduire, compenser » pour des projets non soumis à la Loi sur l'eau.
- L'évolution des OAP entraîne une augmentation de la programmation de la production de logements pour la durée du PLUIH, passant de 5802 à 6053, ce qui reste en deçà des objectifs définis par le SCoT mais respecte le rapport de compatibilité.
- L'évolution des zonages n'a pas d'impact sur la consommation d'espace prévue par le SCoT.
- 31 bâtiments agricoles supplémentaires pourront faire l'objet de changement de destination pour la création de logements dans les écarts et bâtis isolés, dans le respect du SCoT.

Remarque du commissaire enquêteur

La délibération du Syndicat acte sans réserve la conformité du projet de modification N ° 4 avec le SCoT du Pays Yon et Vie.

On ne relève qu'un seul point qui peut être considéré comme une recommandation. Le Syndicat mixte estime que, dans le cadre de la modification, certains espaces boisés sont classés en A, alors qu'un classement en N permettrait une meilleure protection de ces boisements. Au vu de ces éléments, je sollicite les observations du maître d'ouvrage, uniquement sur la question du classement en zone N de la totalité des espaces boisés évoqué par le syndicat

Avis de la Chambre d'agriculture

En introduction de sa contribution, le Président de la Chambre regrette l'absence totale de concertation avec la profession agricole, au regard de l'ampleur de la procédure de modification, car celle-ci aurait pu permettre de mieux apprécier les justifications et les évolutions du règlement écrit et graphique de façon plus fine.

En conclusion de sa contribution, le Président de la Chambre émet un avis défavorable sur les points suivants :

- Diversification agricole.
- Sujet sur le photovoltaïque limité à 1 ha.
- Surface maximale de 150 m² d'emprise au sol des logements d'exploitant.

- Identification des granges entraînant une ZNT (Zone de non traitement).

En ce qui concerne les autres points, cet avis est favorable à la stricte condition de la prise en compte des observations émises.

Remarque du commissaire enquêteur

Considérant le contexte, ainsi que la densité de la contribution de la Chambre d'agriculture, le commissaire enquêteur a placé ce document en pièce jointe du présent procès-verbal, afin de ne pas en altéré le contenu par de mauvaises interprétations. Il est demandé au maître d'ouvrage de couvrir, dans la mesure du possible, l'ensemble de la contribution de la Chambre d'agriculture.

Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat

La Chambre des métiers et de l'artisanat émet un avis favorable au projet de modification, car elle considère que les quelques observations qu'elle émet ne remettent pas en cause le maintien et le développement des activités artisanales.

Ces observations ou propositions s'inscrivent, d'une part dans les spécificités des entreprises artisanales et, d'autre part, dans le contexte urbanistique local.

S'agissant des spécificités des entreprises artisanales, la chambre retient les points suivants :

- Le tissu artisanal se distingue par une dispersion géographique des activités,
- Le parcours résidentiel de l'entreprise artisanale évolue avec sa maturité,
- 3 / 4 des entreprises artisanales n'occasionnent pas de nuisances.
- Les zones d'activités ne répondent pas toujours aux besoins des entreprises en phase de démarrage (moyens financiers réduits).

Sur le fondement de ces spécificités, la Chambre se dit favorable à la définition de STECAL¹ à vocation économique. En outre elle souligne que les projets d'implantation d'établissements artisanaux, relevant des secteurs de la construction ou de la production, soient bien pris en compte, à la fois sur les zones d'activités existantes, mais aussi sur les secteurs de développement futurs (zone 1AUe).

Remarque du commissaire enquêteur

Je sollicite les observations du maître d'ouvrage sur les deux points suivants : la création de STECAL à vocation économique, qui semble être une idée novatrice, et une bonne prise en compte des projets d'implantation des établissements artisanaux de la construction ou de la production.

Avis de Vendée Eau

Dans sa contribution, Vendée eau n'émet pas formellement un avis sur le projet de modification N° 4. Il présente les moyens déployés sur le territoire de la CCVB.

¹ Secteur de Taille et de capacité d'accueil Limité

Avis de la commune du Poiré-sur-Vie

La commune fait part d'une erreur matérielle dans le projet de règlement graphique et sollicite une correction afin de mettre en cohérence le règlement graphique avec le guide des OAP.

Extrait du projet de règlement graphi



Demande de rectification



Remarque du commissaire enquêteur

Dès lors qu'il s'agit bien d'une erreur, elle doit évidemment être corrigée. C'est pourquoi les observations du maître d'ouvrage ne sont sollicitées sur ce point que dans la mesure où il remettait en cause la véracité de cette erreur.

Participation du public à l'enquête

Remarque préliminaire importante du commissaire enquêteur

Après examen de l'ensemble des interventions, il apparaît que de nombreux contributeurs ont présenté des demandes individuelles de modification du zonage applicables à leurs propriétés. Dans la presque totalité des cas, il s'agit d'une évolution visant à rendre constructibles les espaces considérés. Bien que souvent argumentées et étayées par des pièces justificatives, ces demandes ne relèvent pas, en tant que telles, de l'objet de la présente enquête publique, laquelle porte sur le projet de modification du PLUi-H tel qu'il a été élaboré par la collectivité, et non sur l'examen de requêtes particulières dépendant de procédures spécifiques.

D'ailleurs la note de présentation figurant dans le dossier d'enquête, stipule dans le paragraphe « Procédure de modification n°4 » : « les évolutions du document d'urbanisme n'ont pas pour conséquence de changer les orientation du Plan de Développement Durable (PADD), ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. ».

Il n'en demeure pas moins que les interventions correspondantes sont inventoriées car, bien que sans incidence sur l'avis que le commissaire enquêteur doit émettre sur le projet, elles sont évidemment essentielles à l'information de la collectivité.

Remarque complémentaire du commissaire enquêteur

Bien que ces demandes ne puissent donner lieu à une suite dans le cadre strict de l'enquête, je sollicite les observations du maître d'ouvrage sur les suites qui pourraient leur être données.

Participation par centre d'intérêt

Centre d'intérêt	Nombre
Hors du champ de l'enquête	48
Changement de destination	22
Réitère demande de changement de destination	7
Retrait d'OAP	63
Modification de d'OAP	1
Renseignements demandés au MO	15
Informations présentées au maître d'ouvrage.	8
Intervention inexploitable	9
Création d'un STECAL	2
Règlement écrit	1
Règlement graphique	1
Emplacement réservé	2
Doublon	6
Total	185

Dans ce tableau, les lignes en bistre correspondent aux centres d'intérêt en rapport avec le projet de modification présenté à l'enquête. On constate donc que le volume d'interventions en lien avec l'objet de l'enquête s'établit à 101 interventions dont 48 concernent en presque totalité le retrait de l'OAP la Verduze à Bellevigny.

Remarque du commissaire enquêteur

Sur la participation du public, telle qu'elle apparaît dans le tableau, je sollicite les observations du maître d'ouvrage.

Analyse des interventions par centre d'intérêt

Il est rappelé que cette analyse porte sur les centres d'intérêt identifiés sur fond bistre dans le tableau.

Demandes de Changement de destination

Les changements de destination sont d'un grand intérêt pour la collectivité, notamment en ce qui concerne la gestion de l'espace, puisqu'ils autorisent la réalisation d'habitations et d'autres types de bâtiments, sans « consommation » d'espaces agricoles ou naturels. Ils suscitent également un grand intérêt, voire de l'espoir, pour les propriétaires s'estimant en situation d'en bénéficier.

La plupart des demandes émanent de propriétaires en milieu rural, parfois d'anciens exploitants disposant d'une maison de fonction, qu'ils occupent ou qu'ils souhaitent vendre. Il y a aussi des propriétaires qui souhaitent réhabiliter d'anciens, et même de très anciens, bâtiments ; souvent des granges, des hangars désaffectés, voire des choses improbables au vu des pièces jointes. Il y a aussi des demandes de changement de destination qui s'inscrivent dans une perspective professionnelle et/ou répondent à des obligations réglementaires, comme c'est cas de la SCEA les Ecuries d'Escame (0030PDF). Le panel est très large tout comme la diversité de l'état des bâtiments concernés.

Remarque du commissaire enquêteur

Dans le cadre de ma fonction de commissaire enquêteur, j'estime qu'il ne m'appartient pas de me prononcer sur ces demandes, car Il s'agirait d'une forme d'entrisme qui n'a pas lieu d'être. Cela d'autant plus que les décisions d'accorder un changement de destination s'inscrivent dans un processus complexe d'étude au cas par cas, prenant en compte diverses normes ainsi que les situations personnelles.

Quant aux réitérations de demandes de changement de destination, elles n'appellent pas de commentaires complémentaires.

Sur la question des changements de destination, je ne sollicite pas les observations du maître d'ouvrage, tout en lui laissant évidemment la possibilité d'apporter des éléments qu'il jugerait utiles.

Demandes de retrait d'OAP

Trois OAP sont concernées par une demande de retrait.

OAP Gîte de la rivière

Monsieur Elineau Christian (BEA002) demande le retrait de l'OAP Rue de la Gîte des Rivières à Beaufou, car elle passe en zone Up dans laquelle la constructibilité est limitée. Il propose de nouveaux zonages pour les parcelles concernées.

OAP du Calvaire

Mme GUITTET Linda (00117PDF) possède un terrain situé dans l'OAP du Calvaire à Grand'Landes. Ses remarques portent sur la rue prévue pour desservir le lotissement. Elle suggère de modifier le schéma de cette OAP.

OAP la Verdure

Dans le cadre de l'enquête, le retrait de l'OAP de la Verdure à Bellevigny est le centre d'intérêt qui a généré le plus grand nombre d'interventions (63). Si quelques interventions

étaient des copiés-collés, dans une très large proportion il s'agissait d'un travail très abouti, pour convaincre de préserver ce lieu apparemment très prisé par les habitants et présentant un grand intérêt environnemental. A noter que le reclassement en zone naturelle (parcelle ZLOO97) est réclamé dans la quasi-totalité des interventions reçues.

Remarque du commissaire enquêteur

La CCVB compte sur son territoire quelque 130 OAP, et l'enquête ne dévoile que trois oppositions, dont une seule peut être qualifiée de vigoureuse. Cette situation n'est pas de nature à limiter la création de nouvelles OAP, comme cela est prévu, dans le projet.

L'opposition sur les OAP de Grand'Landes et de Beaufou porte sur des ajustements à opérer qui s'inscrivent dans le cadre normal de la mise en œuvre de la planification de l'urbanisme. Dans les deux cas, seuls les deux propriétaires sont concernés. L'opposition à Bellevigny, à l'inverse, mobilise très au-delà des propriétaires directement concernés.

Par ailleurs, à deux ou trois reprises, lors de permanences, la question sur les modalités pratiques (ou processus) de réalisation des OAP a été évoquée. C'est certainement le signe d'un besoin d'information.

Sur ces points en lien avec les OAP, je sollicite les observations du maître d'ouvrage.

Règlement écrit

Monsieur Manceau (OO100PDF) sollicite la suppression de l'obligation d'édifier un mur coupe-feu en cas de construction en limite séparative, lorsqu'elle jouxte un espace public non constructible.

Remarque du commissaire enquêteur

A l'évidence il s'agit d'une question qui relève des dispositions constructives définies dans le règlement. Sur ce point technique, je ne sollicite pas les observations du maître d'ouvrage.

Emplacements réservés

Monsieur MANCEAU (0088PDF) est concessionnaire sur le secteur nord d'Aizenay. Il demande la suppression de l'emplacement réservé le long de la rue de la Riffaudière, car il estime inopportun de prévoir un élargissement de cette rue.

Madame BRIOLAT (STD 001)

Souhaitant réaliser un garage, elle demande la suppression de l'emplacement réservé situé sur sa parcelle 61 à St-Denis la Chevasse, car elle estime qu'il n'a plus lieu d'être suite à l'annulation d'un droit de passage.

Remarque du commissaire enquêteur

S'agissant de l'intervention de Monsieur Manceau, je n'ai pas trouvé l'emplacement réservé dont il est question à Aizenay.

S'agissant de l'intervention de Madame Briolat, elle n'appelle pas de commentaire de ma part.

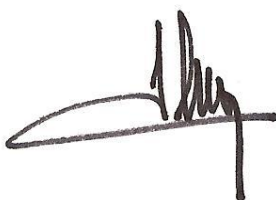
Création de STECAL.

Monsieur GAUVRIT (C0003) demande de porter un zonage A sur 2 parcelles (YP0030 et YP0116) du Poirée pour créer un STECAL. Dans le même but, il demande un changement de zonage des parcelles YT73 et YT74 en zone A.

Monsieur Saint-Jaches Stéphane (CCOO4) demande que le zonage de la parcelle YH163 à au Poiré-sur-Vie soit modifié pour permettre la création d'un STECAL. Il précise qu'il n'y a plus d'activité agricole dans le village.

Remarque du commissaire enquêteur

Ces deux demandes sont vagues et insuffisamment motivées pour faire un commentaire à leur sujet. C'est pourquoi je ne sollicite pas les observations du maître d'ouvrage.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized, cursive script. The signature is written over a horizontal line that extends to the left and then curves upwards and to the right, ending in a vertical stroke.

Commissaire enquêteur

PIECE JOINTE

Avis de la Chambre d'agriculture de la Vendée



Monsieur le Président
Pays Vie et Boulogne
 24 rue des Landes
 85 170 Le Poiré sur Vie

La Roche-sur-Yon, le 23 février 2026

Dossier suivi par
Natacha JEANNEAU
 Responsable du pôle
 Aménagement - Urbanisme
 02 51 36 83 07
 Natacha.jeanneau@pl.chambagri.fr

N/réf. : EC/NJ
 Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°4 du PLUIH VIE ET BOULOGNE

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis **le projet de modification N°4 du PLUi-H Vie et Boulogne**.

Le projet de modification porte sur les éléments suivants :

- Rectifier les erreurs matérielles ;
- Apporter des compléments/modifications aux dispositions réglementaires notamment pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, répondre aux évolutions réglementaires ;
- Prendre en compte les demandes exprimées par la population ;
- Encadrer et permettre la réalisation de certains projets exprimés par les porteurs de projets.

Après analyse des différents éléments, nous vous communiquons nos observations et compléments à intégrer dans votre document d'urbanisme ainsi que notre avis.

Tout d'abord, nous regrettons l'absence totale de concertation avec la profession agricole au regard de l'ampleur de cette procédure de modification qui aurait pu nous permettre de mieux apprécier les justifications et les évolutions du règlement écrit et graphique de façon plus fine.

1-Règlement écrit

- **Adaptation du terme « bâtiment » dans le lexique**

A la page 16 de l'exposé des modifications, il est précisé que les constructions ayant une absence totale ou partielle de façades closes ne peuvent être considérés comme des bâtiments. Nous vous alertons sur le fait que certains bâtiments agricoles ne sont pas totalement clos et pourtant vous reprenez plusieurs fois le terme « bâtiments » dans le règlement écrit de la zone A et N.

Par conséquent, plusieurs règles ne s'y appliqueraient pas (p98 travaux de ravalement de façade et d'entretien courant, p106 en lien avec les marges de recul des routes départementales, p108 mur coupe-feu...

Dans une logique d'harmonisation des règles, **nous demandons un ajustement de la définition de « bâtiment » afin qu'elle intègre les bâtiments agricoles non totalement clos.**

- **Les activités de diversification agricole de type hébergement, campings à la ferme (6 emplacements), fermes auberges, fermes pédagogiques, salle d'accueil de groupes... ont été retirées du lexique ainsi que du règlement écrit de la zone A.**

La Charte de gestion économe de l'espace précise que les bâtiments existants peuvent être réutilisés pour accueillir gîtes, chambres d'hôtes, locaux pour la restauration, les activités pédagogiques ou de loisirs, lorsqu'ils présentent une qualité architecturale et patrimoniale suffisante.

Nous demandons la réintégration des possibilités de développement des activités agritouristiques qui ont pour support l'acte de production au sein des bâtiments existants de qualité architectural et patrimonial et la possibilité d'implanter les campings à la ferme (moins de 6 emplacements).

- **Les changements de destination**

Nous demandons que l'ensemble des critères de la CDPENAF soit rajouté dans les dispositions générales (p 35) et le règlement écrit (p99) de la zone A en lien avec l'action N°13 de la charte de gestion économe de l'espace mise à jour validée en novembre 2023. En lien avec les ZNT, l'alinéa page 22 a été modifiée comme ci-dessous :

« Page 22 - L'alinéa suivant est modifié et complété :

« le bâtiment objet du changement de destination donnera lieu à analyse afin d'être compatible avec la proximité d'une ZNT (cf. charte départementale du 10 octobre 2022) »

1 - Changement de destination de grange en habitation et application de ZNT :

- *Re cadastrer la parcelle (500m²)*
- *Prévoir une bande boisée en limite de propriété (haie)*
- *Dans le cadre de la planification ne pas identifier de grange dont le changement de destination aurait une incidence sur la délimitation de la ZNT.*

2 - Changement de destination de granges ou de bâtiments désaffectés pour un autre usage que l'habitation :

- *Ne pas créer de préjudice à l'exploitation agricole et de ZNT supplémentaire.*
- *Le changement d'usage est à envisager dans le cadre de l'étude de projet de STECAL.*

3bis- Zone de non-traitement (ZNT)

1- La ZNT lors d'un changement de destination en zone A :

- *Ne pas impacter les exploitations agricoles par les ZNT : ne pas identifier de grange dans le document graphique du PLU(i) (étoilage), dont le changement de destination aurait une incidence sur la délimitation de la ZNT et aurait un impact sur l'exploitation agricole.*
- *Lorsqu'il existe une incidence : procéder à une division parcellaire et au bornage de la parcelle considérée comme zone d'agrément.*
- *Imposer une bande boisée en limite de propriété (haie). »*

- **Logement d'exploitant agricole**

Le règlement (p100) précise que les constructions nouvelles destinées à être des logements d'agriculteurs sont limitées à 150 m² d'emprise au sol, ce qui ne correspond pas à la Charte pour une gestion économe de l'espace.

Nous demandons le retrait de cette surface de 150 m².

- **Energie renouvelable de type photovoltaïque**

A la page 98 de l'exposé des modifications, il est précisé qu'en zone A (hors An) « sont autorisées les constructions*, installations*, travaux et ouvrages dédiés aux « exploitations agricoles » et « exploitations forestières » dont les dispositifs liés à la création d'énergie renouvelable, hors dispositifs sur toiture, dans une limite de 10 % par rapport à la superficie du terrain d'assiette du projet dans une limite de 1 ha ».

Nous demandons le retrait du rajout proposé. Nous vous rappelons que les projets agrivoltaïques ainsi que les volières gibiers sont autorisés et déjà encadrés par la loi APER et sous soumis à un avis conforme de la CDPENAF.

- **Les haies**

A la page 31-32 de l'exposé des modifications il est précisé qu'en cas de compensation, la haie doit être désormais replantée à proximité des haies et/ou alignements d'arbres détruits.

Si nous sommes également attachés à la préservation d'un maillage bocager fonctionnel répondant aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers, nous rappelons qu'à travers les dispositions de la PAC (mesure BCAE 8), existent déjà des mesures de protection de la trame bocagère. L'enjeu est d'éviter une surprotection et suradministration des éléments du paysage qui auraient pour effet de multiplier les démarches, et de complexifier l'instruction des autorisations nécessaires à l'évolution d'un paysage vivant. **Nous demandons à conserver l'écriture actuelle de la règle relative au périmètre de compensation.**

- **Revêtements stationnement**

A la page 117 de l'exposé des modifications, il est précisé que pour les activités agricoles les revêtements des stationnements employés et visiteurs doivent être perméables. Pour des questions de sécurité, **nous demandons que cette règle ne s'applique pas aux activités agricoles.**

2-Règlement graphique

- **Rétro zonages de zones U et AU vers A et N**

Nous saluons la démarche d'évolution du zonage vers du A ou N visant à prendre en compte la réalité du terrain et l'avancement des projets urbains. Globalement, le choix de zonage semble cohérent avec l'occupation du sol.

A la page 178 de l'exposé des modifications, il est précisé que la zone 2AUc au sud de l'enveloppe urbaine du Poiré sur vie évolue en partie vers une zone N. Néanmoins, la parcelle ON 205 est aujourd'hui exploitée, elle identifiée au RPG 2024 comme étant une prairie. **Nous demandons une évolution de la totalité de zone 2AUc vers une zone A.**

A la page 180, au Tenement de la Naulière à Apremont, de l'exposé des modifications, il est indiqué un changement de zonage A vers une zone NI, correspondant au projet de stationnement en lien avec le terrain de moto cross. La parcelle OB 351, concernée par ce projet, est exploitée, elle est identifiée comme une prairie au RPG 2024. Sans plus d'explication, **nous demandons le maintien du zonage A sur ce secteur.**

- **Changement de destination : nouvelle identification**

Nous avons plusieurs interrogations et demandes d'intégration de la thématique des Zones de Non-traitement :

P262 : Aizenay L'Hérissonnière, une activité agricole est toujours présente et le site potentiellement transmissible. A retirer

P263-297 : Aizenay « Le Grand Bois », « La Forêt Chauché » et « Puyravaud », Grand'landes « La Bourrière », La Génétouze « Le Bezais », Le Poiré sur Vie « La Loritière », Les Lucs sur Boulogne « La Fissonnière » sous condition de la prise en compte des ZNT

- **Ajout de haies au règlement graphique**

La présente modification consiste en un ajout conséquent de haies. Nous sommes attachés à la préservation d'un maillage bocager fonctionnel répondant aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers. **Nous demandons une justification précise de la méthodologie visant à expliciter les fonctions écologiques, hydrologiques et paysagère des nouvelles haies identifiées.**

Au regard de notre analyse, la Chambre d'agriculture **émet un avis défavorable sur les points suivants** :

- Diversification agricole,
- Sujet sur le photovoltaïsme limité à 1 ha,
- Surface maximale de 150 m² d'emprise au sol des logements d'exploitant,
- Identification des granges entraînant une ZNT,

En ce qui concerne les autres points, nous sommes favorables à la stricte condition de la prise en compte de nos observations.

Restant à votre disposition pour toute précision complémentaire,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

**LE PRÉSIDENT,
Eric COUTAND.**



Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)

Enquête publique – Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Ce mémoire en réponse est réalisé sur la base du procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur en date du 19 juin 2026, en noir dans le présent document. Seuls les éléments en vert constituent la réponse du maître d'ouvrage.

La communauté de communes Vie et Boulogne souhaite apporter le maximum d'éclairages aux questions posées. A noter que certains éléments de réponses et/ou arbitrages nécessitent plus de temps que celui donné par le cadre légal, à savoir 15 jours. Ainsi, certaines réponses seront apportées ultérieurement en vue de l'approbation de la modification n°4.

Enfin, l'ensemble des contributions a été synthétisé dans le tableau en annexe du présent mémoire. Le commissaire enquêteur peut y trouver les premiers éléments de réponse.

Un courrier de réponse sera adressé à tous les participants ayant laissé leurs coordonnées afin qu'ils puissent consulter le PLUi-H une fois la modification n°4 approuvée.

1 Les Personnes Publiques Associées (PPA)

1.1 Avis du département de la Vendée

Le Conseil général de la Vendée émet un avis favorable au projet de modification N° 4. Il assortit cet avis des deux recommandations présentées ci-après.

Changement de destination à Saint-Denis-la-Chevasse

Le Département recommande d'éviter le changement de destination, vers de l'habitat ou des hébergements touristiques, de la parcelle YR n° 61 à Saint-Denis-la-Chevasse, qui est située le long de la RD763. Cette recommandation est motivée par des contraintes liées à cette départementale classée à grande circulation.

Changement du zonage dans la forêt d'Aizenay

Le département estime qu'en matière d'espaces naturels sensibles (ENS), il serait pertinent de couvrir par un zonage EBC l'ensemble de la Forêt d'Aizenay, en incluant le domaine privé de la forêt, dans le but d'éviter des défrichements trop préjudiciables pour la Faune sauvage.

Remarque du commissaire enquêteur

Les deux recommandations, présentées ci-dessus, n'affectent pas l'avis favorable émis par le Département sur le projet. Logiquement elles devraient recevoir une suite positive dans le cadre de la finalisation du projet. C'est pourquoi je ne sollicite les observations du maître d'ouvrage qu'au où il ne serait pas donné, totalement ou partiellement, une suite à ces recommandations.

Réponse de la CCVB :

En effet, l'identification de ce secteur à Saint-Denis-la-Chevasse faisait suite à une demande du propriétaire. Toutefois, la proximité immédiate de la route départementale classée à grande circulation constitue un élément substantiel à prendre en considération avant toute approbation de la procédure.

S'agissant de la forêt d'Aizenay, celle-ci est déjà couverte par un zonage spécifique « Nf », auquel se superpose, sur certains secteurs, la protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Certaines parties n'ont toutefois pas été classées en EBC dans la mesure où elles relèvent d'un plan de gestion forestière. Ces documents encadrent déjà les coupes et abattages d'arbres. Dans ce contexte, l'instauration d'une protection EBC supplémentaire conduirait à alourdir inutilement les démarches administratives imposées aux propriétaires.

1.2 Avis du Pays Yon et Vie

Ce Syndicat mixte a autorité sur le SCoT du Pays Yon et Vie qui englobe la CCVB. Il veille tout particulièrement à la cohérence avec le SCoT des documents d'urbanisme émis par les collectivités territoriales de son ressort.

Par délibération du 12 février 2026, il a émis un avis favorable sur le projet de modification n° 4.

Cet avis favorable se fonde sur un tableau, joint à la délibération, qui analyse la prise en compte par

le projet des prescriptions et recommandations émises par le SCoT. On note en particulier, à titre d'exemples, les points suivants :

Les évolutions relatives à la trame verte et bleue font apparaître une meilleure protection des haies (5200 ml supplémentaires) ; l'identification de plusieurs zones de nature en ville (1,7 ha supplémentaire en zone Nv).

L'évolution du règlement relatif aux zones humides permet d'introduire une séquence « éviter, réduire, compenser » pour des projets non soumis à la Loi sur l'eau.

L'évolution des OAP entraîne une augmentation de la programmation de la production de logements pour la durée du PLUIH, passant de 5802 à 6053, ce qui reste en deçà des objectifs définis par le SCoT mais respecte le rapport de compatibilité.

L'évolution des zonages n'a pas d'impact sur la consommation d'espace prévue par le SCoT.

31 bâtiments agricoles supplémentaires pourront faire l'objet de changement de destination pour la création de logements dans les écarts et bâtis isolés, dans le respect du SCoT.

Remarque du commissaire enquêteur

La délibération du Syndicat acte sans réserve la conformité du projet de modification N ° 4 avec le SCoT du Pays Yon et Vie.

On ne relève qu'un seul point qui peut être considéré comme une recommandation. Le Syndicat mixte estime que, dans le cadre de la modification, certains espaces boisés sont classés en A, alors qu'un classement en N permettrait une meilleure protection de ces boisements. Au vu de ces éléments, je sollicite les observations du maître d'ouvrage, uniquement sur la question du classement en zone N de la totalité des espaces boisés évoqué par le syndicat

Réponse de la CCVB :

Les espaces boisés bénéficiant d'une protection réglementaire sont d'ores et déjà protégés, y compris en zone agricole. Par ailleurs, une réflexion est actuellement engagée dans le cadre de la charte de l'arbre afin de procéder à la mise à jour d'un nouvel inventaire des haies et des boisements, permettant une meilleure identification et une adaptation des outils de protection existants.

1.3 Avis de la Chambre d'agriculture

En introduction de sa contribution, le Président de la Chambre regrette l'absence totale de concertation avec la profession agricole, au regard de l'ampleur de la procédure de modification, car celle-ci aurait pu permettre de mieux apprécier les justifications et les évolutions du règlement écrit et graphique de façon plus fine.

En conclusion de sa contribution, le Président de la Chambre émet un avis défavorable sur les points suivants :

Diversification agricole.

Sujet sur le photovoltaïque limité à 1 ha.

Surface maximale de 150 m² d'emprise au sol des logements d'exploitant.

Identification des granges entraînant une ZNT (Zone de non traitement).

En ce qui concerne les autres points, cet avis est favorable à la stricte condition de la prise en compte des observations émises.

Remarque du commissaire enquêteur

Considérant le contexte, ainsi que la densité de la contribution de la Chambre d'agriculture, le commissaire enquêteur a placé ce document en pièce jointe du présent procès-verbal, afin de ne pas en altéré le contenu par de mauvaises interprétations. Il est demandé au maître d'ouvrage de couvrir, dans la mesure du possible, l'ensemble de la contribution de la Chambre d'agriculture.

Réponse de la CCVB :

S'agissant en premier lieu de la concertation, il est rappelé que la consultation des personnes publiques associées a précisément pour objet de recueillir les avis des partenaires institutionnels, et notamment celui de la Chambre d'agriculture, sur le projet de PLUi-H.

En réponse aux observations formulées :

Définition du terme « bâtiment »

La définition du terme « bâtiment » fera l'objet d'un réexamen dans le cadre de la finalisation du document, afin de garantir qu'elle n'ait pas pour effet d'exclure les bâtiments à vocation agricole.

Diversification des activités agricoles

Il est rappelé que la jurisprudence constante considère que les activités dites « agro-touristiques » ne peuvent être regardées comme relevant de l'activité agricole au sens du code de l'urbanisme et ne peuvent, en conséquence, bénéficier du régime dérogatoire applicable aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Cette position est notamment consacrée par la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 14 février 2007, n° 282398) et confirmée par la cour administrative d'appel de Marseille (CAA Marseille, 26 septembre 2024, n° 23MA02334), ainsi que par plusieurs réponses ministérielles.

Il en résulte que les structures d'accueil touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, campings à la ferme, etc.) ne peuvent être regardées comme nécessaires à l'exploitation agricole et ne peuvent, à ce titre, être admises en zone agricole au titre de l'exception au principe d'inconstructibilité.

Par ailleurs, l'article L.151-11 II du code de l'urbanisme, issu de la loi ELAN, permet d'autoriser en zone agricole et forestière les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dès lors qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production.

Ces dispositions, qui visent des activités de diversification directement liées à la production agricole, ne s'étendent pas aux activités d'accueil touristique.

Enfin, il est rappelé que le règlement du PLU peut identifier des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve que celui-ci ne compromette ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.

Zones de non-traitement (ZNT)

Il est rappelé que les zones de non-traitement relèvent d'une réglementation d'ordre phytosanitaire et non du champ d'application des documents d'urbanisme.

À ce titre, le PLUi-H n'a ni pour objet ni pour effet de réglementer l'usage des produits phytopharmaceutiques, mais uniquement de fixer des règles relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols (constructions, aménagements et installations).

Par ailleurs, les demandes de changement de destination sont soumises à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au sein de laquelle peuvent être examinées les conditions de compatibilité des projets avec les enjeux agricoles et environnementaux.

Ce point sera de nouveau examiné avec l'ensemble des maires avant l'approbation de la procédure.

Emprise au sol maximale des logements de fonction (150 m²)

Il est précisé que la règle relative à l'emprise au sol maximale de 150 m² constituait déjà une disposition applicable avant la modification envisagée. La modification opérée relève principalement d'une clarification rédactionnelle du règlement.

Ce point sera également soumis à réexamen avec l'ensemble des maires préalablement à l'approbation de la procédure.

Implantation de dispositifs photovoltaïques au sol

Dans un contexte d'incertitude quant aux modalités de prise en compte de certaines installations photovoltaïques au regard du dispositif de lutte contre l'artificialisation des sols (ZAN), la collectivité a retenu une approche de sécurisation des capacités d'évolution du territoire à l'horizon 2031.

Ce point sera à nouveau discuté avec les élus avant approbation.

Réglementation relative aux haies

Il est précisé que la modification envisagée ne remet pas en cause le principe de protection des haies, mais procède à une clarification rédactionnelle du dispositif existant.

Il est en outre relevé qu'une erreur matérielle figure dans l'exposé des motifs relatif à la version en vigueur du règlement.

La nouvelle rédaction précise les conditions d'encadrement des arrachages, les obligations de compensation et de replantation, ainsi que les objectifs de continuité écologique et de qualité paysagère, en cohérence avec l'OAP thématique « PCAET ».

Délimitation des zones agricoles et naturelles – commune du Poiré-sur-Vie

La délimitation des zones concernées fera l'objet d'un réexamen conjoint avec la commune, préalablement à l'approbation de la procédure.

Changements de destination

Les critères relatifs aux changements de destination seront réexaminés selon la méthodologie initiale du PLUi-H, afin de garantir une égalité de traitement entre les différents secteurs identifiés, au regard notamment de la desserte en réseaux, de l'intérêt architectural des bâtiments et de la présence d'exploitations agricoles à proximité.

Il est rappelé que ces évolutions s'inscrivent dans le cadre d'une harmonisation des critères d'identification des bâtiments susceptibles de changement de destination.

Par ailleurs, la question des zones de non-traitement sera de nouveau examinée avec l'ensemble des maires avant approbation.

Enfin, les observations formulées dans le cadre de l'enquête publique seront transmises à la Chambre d'agriculture pour avis complémentaire préalablement à l'approbation du document.

1.4 Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat

La Chambre des métiers et de l'artisanat émet un avis favorable au projet de modification, car elle considère que les quelques observations qu'elle émet ne remettent pas en cause le maintien et le développement des activités artisanales.

Ces observations ou propositions s'inscrivent, d'une part dans les spécificités des entreprises artisanales et, d'autre part, dans le contexte urbanistique local.

S'agissant des spécificités des entreprises artisanales, la chambre retient les points suivants :

Le tissu artisanal se distingue par une dispersion géographique des activités,

Le parcours résidentiel de l'entreprise artisanale évolue avec sa maturité,

3 / 4 des entreprises artisanales n'occasionnent pas de nuisances.

Les zones d'activités ne répondent pas toujours aux besoins des entreprises en phase de démarrage (moyens financiers réduits).

Sur le fondement de ces spécificités, la Chambre se dit favorable à la définition de STECAL1

1 Secteur de Taille et de capacité d'accueil Limité à vocation économique. En outre elle souligne que les projets d'implantation d'établissements artisanaux, relevant des secteurs de la construction ou de la production, soient bien pris en compte, à la fois sur les zones d'activités existantes, mais aussi sur les secteurs de développement futurs (zone 1AUe).

Remarque du commissaire enquêteur

Je sollicite les observations du maître d'ouvrage sur les deux points suivants : la création de STECAL à vocation économique, qui semble être une idée novatrice, et une bonne prise en compte des projets d'implantation des établissements artisanaux de la construction ou de la production.

Réponse de la CCVB :

Lors de l'élaboration initiale du PLUi-H, les activités existantes ayant exprimé un besoin potentiel de développement ont bénéficié d'un STECAL à vocation économique, dit « Ae ». Il en existe actuellement 24 sur le territoire de la CCVB. A noter que la création de STECAL est strictement encadrée par le code de l'urbanisme qui rappelle son caractère exceptionnel. Les projets

d'implantation des artisans sont en effet pris en compte dans le PLUi-H en ayant prévu dans chaque commune une zone pouvant les accueillir, dite « UE ». Certaines zones, notamment le long des axes structurants à Aizenay, Bellevigny ou encore Le Poiré-sur-Vie ont une vocation plus industrielle, et les autres une vocation plus artisanale, situées notamment dans les pôles de proximité.

1.5 Avis de Vendée Eau

Dans sa contribution, Vendée eau n'émet pas formellement un avis sur le projet de modification N° 4. Il présente les moyens déployés sur le territoire de la CCVB.

Réponse de la CCVB :

L'OAP concernant l'ancienne usine de traitement de l'eau potable sera modifiée comme demandé en vue de l'approbation de la modification n°4.

1.6 Avis de la commune du Poiré-sur-Vie

La commune fait part d'une erreur matérielle dans le projet de règlement graphique et sollicite une correction afin de mettre en cohérence le règlement graphique avec le guide des OAP.

Remarque du commissaire enquêteur

Dès lors qu'il s'agit bien d'une erreur, elle doit évidemment être corrigée. C'est pourquoi les observations du maître d'ouvrage ne sont sollicitées sur ce point que dans la mesure où il remettait en cause la véracité de cette erreur.

Réponse de la CCVB :

Il s'agit bien d'une erreur qui sera corrigée.

2 Participation du public à l'enquête

Remarque préliminaire importante du commissaire enquêteur

Après examen de l'ensemble des interventions, il apparaît que de nombreux contributeurs ont présenté des demandes individuelles de modification du zonage applicables à leurs propriétés. Dans la presque totalité des cas, il s'agit d'une évolution visant à rendre constructibles les espaces considérés. Bien que souvent argumentées et étayées par des pièces justificatives, ces demandes ne relèvent pas, en tant que telles, de l'objet de la présente enquête publique, laquelle porte sur le projet de modification du PLUi-H tel qu'il a été élaboré par la collectivité, et non sur l'examen de requêtes particulières dépendant de procédures spécifiques.

D'ailleurs la note de présentation figurant dans le dossier d'enquête, stipule dans le paragraphe « Procédure de modification n°4 » : « les évolutions du document d'urbanisme n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Plan de Développement Durable (PADD), ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. ».

Il n'en demeure pas moins que les interventions correspondantes sont inventoriées car, bien que sans incidence sur l'avis que le commissaire enquêteur doit émettre sur le projet, elles sont évidemment essentielles à l'information de la collectivité.

Remarque complémentaire du commissaire enquêteur

Bien que ces demandes ne puissent donner lieu à une suite dans le cadre strict de l'enquête, je sollicite les observations du maître d'ouvrage sur les suites qui pourraient leur être données.

Réponse de la CCVB :

Il est constaté qu'un certain nombre de demandes formulées dans le cadre de la procédure excèdent le champ d'application de la modification n°4 du PLUi-H. Pour autant, l'ensemble de ces demandes a été consigné et fera l'objet d'une analyse afin d'apprécier, le cas échéant, leur intégration dans une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme adaptée. Par ailleurs, les demandes tendant à un classement en zone constructible apparaissent, au regard du cadre législatif et réglementaire en vigueur, difficilement susceptibles d'aboutir. En effet, les évolutions récentes du droit de l'urbanisme ont renforcé l'objectif de limitation de l'artificialisation des sols et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Le PLUi-H de Vie et Boulogne s'inscrit dans cette trajectoire en traduisant, notamment au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace. Enfin, il est précisé que l'ensemble des demandes est recensé et répertorié dans le tableau annexé au présent mémoire en réponse.

2.1 Participation par centre d'intérêt

Centre d'intérêt	Nombre
Hors du champ de l'enquête	48
Changement de destination	22
Réitère demande de changement de destination	7
Retrait d'OAP	63
Modification de d'OAP	1
Renseignements demandés au MO	15
Informations présentées au maître d'ouvrage.	8
Intervention inexploitable	9
Création d'un STECAL	2
Règlement écrit	1
Règlement graphique	1
Emplacement réservé	2
Doublon	6
Total	185

Dans ce tableau, les lignes en bistre correspondent aux centres d'intérêt en rapport avec le projet de modification présenté à l'enquête. On constate donc que le volume d'interventions en lien avec l'objet de l'enquête s'établit à 101 interventions dont 48 concernent en presque totalité le retrait de l'OAP la Verduze à Bellevigny.

Remarque du commissaire enquêteur

Sur la participation du public, telle qu'elle apparaît dans le tableau, je sollicite les observations du maître d'ouvrage.

Réponse de la CCVB :

La participation du public est relativement forte pour ce genre d'enquête. Toutefois, de nombreuses demandes sont hors du champs de la modification n°4 du PLUi-H. Chaque demande est consignée et sera étudiée afin de vérifier la possibilité ou non de l'intégrer dans une procédure d'évolution du PLUi-H adaptée.

On note une forte mobilisation concernant l'OAP du Bois de la Verduze, une réponse particulière y est apportée dans les paragraphes suivants.

A noter que l'ensemble des demandes est répertorié dans le tableau en annexe du présent mémoire en réponse.

2.2 Analyse des interventions par centre d'intérêt

Il est rappelé que cette analyse porte sur les centres d'intérêt identifiés sur fond bistre dans le tableau.

2.2.1 Demandes de Changement de destination

Les changements de destination sont d'un grand intérêt pour la collectivité, notamment en ce qui concerne la gestion de l'espace, puisqu'ils autorisent la réalisation d'habitations et d'autres types de bâtiments, sans « consommation » d'espaces agricoles ou naturels. Ils suscitent également un grand intérêt, voire de l'espoir, pour les propriétaires s'estimant en situation d'en bénéficier.

La plupart des demandes émanent de propriétaires en milieu rural, parfois d'anciens exploitants disposant d'une maison de fonction, qu'ils occupent ou qu'ils souhaitent vendre. Il y a aussi des propriétaires qui souhaitent réhabiliter d'anciens, et même de très anciens, bâtiments ; souvent des granges, des hangars désaffectés, voire des choses improbables au vu des pièces jointes. Il y a aussi des demandes de changement de destination qui s'inscrivent dans une perspective professionnelle et/ou répondent à des obligations réglementaires, comme c'est cas de la SCEA les Ecuries d'Escame (0030PDF). Le panel est très large tout comme la diversité de l'état des bâtiments concernés.

Remarque du commissaire enquêteur

Dans le cadre de ma fonction de commissaire enquêteur, j'estime qu'il ne m'appartient pas de me prononcer sur ces demandes, car Il s'agirait d'une forme d'entrisme qui n'a pas lieu d'être. Cela d'autant plus que les décisions d'accorder un changement de destination s'inscrivent dans un processus complexe d'étude au cas par cas, prenant en compte diverses normes ainsi que les situations personnelles.

Quant aux réitérations de demandes de changement de destination, elles n'appellent pas de commentaires complémentaires.

Sur la question des changements de destination, je ne sollicite pas les observations du maître d'ouvrage, tout en lui laissant évidemment la possibilité d'apporter des éléments qu'il jugerait utiles.

Réponse de la CCVB :

Les changements de destination seront étudiés selon la méthodologie initiale du PLUi-H afin d'assurer l'équité de traitement entre tous les « pastillages », c'est-à-dire en prenant en compte la présence des réseaux, l'intérêt architectural et la présence d'une exploitation agricole à proximité. A noter que ces demandes seront transmises à la chambre d'agriculture pour avis avant l'approbation.

2.2.2 Demandes de retrait d'OAP

Trois OAP sont concernées par une demande de retrait.

OAP Gîte de la rivière

Monsieur Elineau Christian (BEA002) demande le retrait de l'OAP Rue de la Gîte des Rivières à Beaufou, car elle passe en zone Up dans laquelle la constructibilité est limitée. Il propose de nouveaux zonages pour les parcelles concernées.

OAP du Calvaire

Mme GUITTET Linda (00117PDF) possède un terrain situé dans l'OAP du Calvaire à Grand'Landes. Ses remarques portent sur la rue prévue pour desservir le lotissement. Elle suggère de modifier le schéma de cette OAP.

OAP la Verdure

Dans le cadre de l'enquête, le retrait de l'OAP de la Verdure à Bellevigny est le centre d'intérêt qui a généré le plus grand nombre d'interventions (63). Si quelques interventions étaient des copiés-collés, dans une très large proportion il s'agissait d'un travail très abouti, pour convaincre de préserver ce lieu apparemment très prisé par les habitants et présentant un grand intérêt environnemental. A noter que le reclassement en zone naturelle (parcelle ZLOO97) est réclamé dans la quasi-totalité des interventions reçues.

Remarque du commissaire enquêteur

La CCVB compte sur son territoire quelque 130 OAP, et l'enquête ne dévoile que trois oppositions, dont une seule peut être qualifiée de vigoureuse. Cette situation n'est pas de nature à limiter la création de nouvelles OAP, comme cela est prévu, dans le projet.

L'opposition sur les OAP de Grand'Landes et de Beaufou porte sur des ajustements à opérer qui s'inscrivent dans le cadre normal de la mise en oeuvre de la planification de l'urbanisme. Dans les deux cas, seuls les deux propriétaires sont concernés. L'opposition à Bellevigny, à l'inverse, mobilise très au-delà des propriétaires directement concernés.

Par ailleurs, à deux ou trois reprises, lors de permanences, la question sur les modalités pratiques (ou processus) de réalisation des OAP a été évoquée. C'est certainement le signe d'un besoin d'information.

Sur ces points en lien avec les OAP, je sollicite les observations du maître d'ouvrage.

Réponse de la CCVB :

Il est rappelé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'ont pas pour objet d'imposer la réalisation d'un projet aux propriétaires concernés, mais de définir des principes et orientations d'aménagement applicables en cas de mutation ou de réalisation d'un projet sur les secteurs identifiés.

À ce titre, les OAP poursuivent plusieurs objectifs, notamment l'optimisation du foncier, l'intégration urbaine et paysagère des opérations, ainsi que la préservation des éléments structurants du paysage.

Les observations formulées concernant les OAP feront l'objet d'un examen en vue d'une éventuelle prise en compte, préalablement à l'approbation de la procédure.

3.2.3 Règlement écrit

Monsieur Manceau (OO100PDF) sollicite la suppression de l'obligation d'édifier un mur coupe-feu en cas de construction en limite séparative, lorsqu'elle jouxte un espace public non constructible.

Remarque du commissaire enquêteur

A l'évidence il s'agit d'une question qui relève des dispositions constructives définies dans le règlement. Sur ce point technique, je ne sollicite pas les observations du maître d'ouvrage.

Réponse de la CCVB :

Ce point de règlement sera en effet étudié afin de remédier à cette situation.

2.2.4 Emplacements réservés

Monsieur MANCEAU (0088PDF) est concessionnaire sur le secteur nord d'Aizenay. Il demande la suppression de l'emplacement réservé le long de la rue de la Riffaudière, car il estime inopportun de prévoir un élargissement de cette rue.

Madame BRIOLAT (STD 001)

Souhaitant réaliser un garage, elle demande la suppression de l'emplacement réservé situé sur sa parcelle 61 à St-Denis la Chevasse, car elle estime qu'il n'a plus lieu d'être suite à l'annulation d'un droit de passage.

Remarque du commissaire enquêteur

PLUi-H Vie et Boulogne - Modification n°4 - Enquête publique
Mémoire en réponse – 25 juin 2026

S'agissant de l'intervention de Monsieur Manceau, je n'ai pas trouvé l'emplacement réservé dont il est question à Aizenay.

S'agissant de l'intervention de Madame Briolat, elle n'appelle pas de commentaire de ma part.

Réponse de la CCVB :

L'emplacement réservé est le n°10 dans la version actuelle du PLUi-H et n°4, suite à une renumérotation dans la modification n°4. L'étude de la suppression de cet emplacement réservé sera étudiée plus précisément avec la commune d'Aizenay en vue de l'approbation de la modification. Il en sera de même concernant l'emplacement réservé indiqué par Mme Briolat en fonction des projets de la commune.

2.2.5 Création de STECAL.

Monsieur GAUVRIT (C0003) demande de porter un zonage A sur 2 parcelles (YP0030 et YP0116) du Poirée pour créer un STECAL. Dans le même but, il demande un changement de zonage des parcelles YT73 et YT74 en zone A.

Monsieur Saint-Jaches Stéphane (CCOO4) demande que le zonage de la parcelle YH163 à au Poiré-sur-Vie soit modifié pour permettre la création d'un STECAL. Il précise qu'il n'y a plus d'activité agricole dans le village.

Réponse de la CCVB :

Pour rappel, la loi ALUR indique que les STECAL sont créés de manière exceptionnelle. Leur création nécessite d'être étudiée par la CDPENAF et ne rentre pas dans le champ d'une modification (selon les textes en vigueur lors de son lancement). Aussi ces demandes ne peuvent être étudiées que dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H.

En outre, les demandes concernant un passage en zone dite constructible ont peu de chance d'aboutir au vu du contexte législatif. Les récentes lois en matière d'aménagement du territoire ont pour objectif de limiter l'artificialisation des sols en préservant les espaces agricoles et naturels. Le PLUi-H de Vie et Boulogne répondait déjà à cette exigence en inscrivant dans son PADD une diminution de 50% sa consommation d'espace.

Remarque du commissaire enquêteur

Ces deux demandes sont vagues et insuffisamment motivées pour faire un commentaire à leur sujet. C'est pourquoi je ne sollicite pas les observations du maître d'ouvrage.

Fait au Poiré-sur-Vie

	Guy Plissonneau Président de la CC Vie et Boulogne 3 juil. 2026
---	---

Annexe :

- Tableau de synthèse des observations

Réf de l'obs (ex : AIZ-001)	Nom du demandeur	Commune concernée	Ref cadastrale	Adresse du terrain concerné	Classement PLUI-H	Synthèse des observations	Réponse
001	TURPIN Nathalie	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
002	GUINEBAUD Guylaine	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
003	BOURSIER Mickaël et Sandrine	Saint-Denis-la-Chevasse	ZX 155-157-159	Rue des Cortineaux	UB	Opposition à l'OAP rue des Cortineaux.	Le devenir de cette OAP sera réétudié avant l'approbation.
004	ROCHETEAU Philippe	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
005	BOUZIGUES Marc-Antoine et Laëtitia	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
006	GUITTET Karine	Bellevigny	279 ZO 3	La Briardière	A	Demandes : 1- Passage en zone constructible pour la parcelle 279 ZO 3 2- Possibilité d'implanter des containers ou tiny house dédiés à l'habitat en zone constructible	1-Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUI-H. 2 et 3 - Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont admises dans les STECAL "Ah".
007	COUSSEAU Laurence	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
008	MERCIER GUESNEAU Magalie	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
009	DRION Frédéric	Saint-Denis-la-Chevasse	ZX 155-157-159	Rue des Cortineaux	UB	Opposition à l'OAP rue des Cortineaux	Le devenir de cette OAP sera réétudié avant l'approbation.
010	LARDEUX Thomas	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
011	AUBERT Céline	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
012	AMÉLINEAU Davy	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
013	ANDRÉ Céline	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
014	FOUCAUD Jean	Maché	ZL 288-289	Le Pont	N	Demande de passage en zone constructible + n°MAC003	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUI-H.
015	PAPIN Bernard	Saint-Denis-la-Chevasse	ZW 366	Le Chatenay	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
016	CORCY Marie-Paule	La Chapelle-Palluau	ZE 152	8 Les Athuis	A	Remarques diverses : 1- Aucune permanence à la Chapelle-Palluau 2- Quelle superficie autorisée pour un PC? 3- Déclaration de vieilles serres démontables	1- Cinq permanences ont été organisées et ouvertes à tous les habitants des 15 communes du territoire. 2 et 3 - Pour tout projet, le demandeur doit se rapprocher du service urbanisme de la mairie concernée.
017	MOINARD Béatrice	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
018	ORAIN Fanny	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
019	ALBERT Corinne	Saint-Denis-la-Chevasse	ZV 38	Les Epailardières	2AUh	Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh	Défavorable. Les zones 1AU ont globalement vocation à être urbanisées à court moyen/terme et les zones 2AU à moyen/long terme. Pour rappel, le PLUI-H approuvé le 22 février 2021 a planifié des zones à urbaniser à l'horizon 2030. Ainsi, les zones 2AUh ne peuvent être ouvertes que si les autres zones sont déjà urbanisées.

020	PEILLEX Nolan	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
021	FAVROU Guillaume	Autres	/	/	/	1- Demande de réalisation d'un Schéma Directeur Zones Humides (SDZH) 2- Demande de réalisation d'un outil hydraulique ciblé – Spécifiquement adapté aux OAP 3- Demande de valorisation des espaces boisés, notamment en leur attribuant une véritable valeur monétaire	Les propositions demanderaient un temps d'étude et de réalisation conséquent par rapport au délai d'approbation prévu de la modification n°4 à la suite de l'enquête publique. Toutefois, elles seront étudiées dans le cadre d'une révision plus générale du PLUI-H. Concernant les boisements, le PLUI-H a pris en compte les boisements d'intérêt avec différents moyens de protection : zone naturelle, boisement protégé, haie protégée, espace boisé classé,...Par ailleurs, la CCVB travaille actuellement sur une charte de l'arbre qui a pour but de valoriser les boisements sur notre territoire. En outre, la valorisation monétaire des arbres est hors du champ du PLUI-H.
022	COHARD Véronique	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
023	RENAUD Jessica	Bellevigny	279 ZB 59	La Vallotière	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Le bâtiment est déjà identifié comme pouvant changer de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique sous réserve d'un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
024	ROUILLER Clément	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
025	SZWED Laëtitia	Autres	/	/	/	Signale son indisponibilité pour les permanences.	Comme indiqué durant la publicité de l'enquête publique, outre les permanences, il est possible de consulter le dossier d'enquête sur internet, en mairie, à la CCVB ainsi que de déposer ses observations par courriels, courrier et registres dédiés.
026	DE VIAL Laurent et Sybille	Saint-Etienne- du-Bois	AH 42-43-53	Rue de l'Abbé Ténébre	UB	Demande de renseignements sur les projets de lotissements du "Colombier"	Le projet devra respecter le règlement du document d'urbanisme et l'orientation d'aménagement et de programmation qui le concerne. Toutefois, pour de plus amples renseignements, le demandeur est invité à se rapprocher de la mairie.
027	PERAUDEAU Jean- Pierre et Marie- Christine	Apremont	AE 55	40 l'Oucheprêtre	Ah	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Le projet est en zone Ah, où le changement de destination est admis sans identification au PLUI-H.
028	GALLET Stéphanie et PARRINELLO Philippe	Saint-Etienne- du-Bois	AE 24	8 rue du Stade	UA	1- Demande d'extension du périmètre de commerce de proximité 2- Demande possibilité pour chambres d'hôtes + voir n°33	1- La possibilité d'extension du périmètre sera étudiée. 2- L'activité de chambres d'hôtes est une activité accessoire dans une habitation. Si le bien concerné est une habitation, aucun changement en matière d'urbanisme n'est à prévoir.
029	GAUTRET Sylvain	Aizenay	BV 142	11 La Bazerière	A	1- Demande de changement de destination d'un logement de fonction agricole vers l'habitat 2- Demande de revoir la possibilité que les logements de fonction agricole en général deviennent logement de tiers si plus d'activités agricoles	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
030	SAUVAGES Martine	Aizenay	/	L'Atrie	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique pour un exploitant agricole	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
031	VERNAGEAU Florence	Beaufou	ZB 115	La Charie	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUI-H.
032	GAUTRET Charles	Aizenay	BX 125	La Boule du Bois	A	Demande de passage en zone constructible + STE001	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUI-H.
33	GALLET Stéphanie	Saint-Etienne- du-Bois	/	/	/	Idem n°28	Idem n°28
034	BERTHOMÉS Bernard	Saint-Denis- la-Chevasse	ZX 155-157- 159	Rue des Cortineaux	UB	Opposition à l'OAP rue des Cortineaux	Le devenir de cette OAP sera réétudié avant l'approbation.

035	HERITEAU-CHAUVIN Méline	Le Poiré-sur-Vie	XC 142-142	La Millière	A	Demande de modification de zonage en zone naturelle à vocation touristique dite "Nt"	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
036	MONSEUR Laurent	Saint-Etienne-du-Bois	YA 104	Le Rondais	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
037	HIDIER Eric	Beaufou	AB 002	Le Bourg	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
038	NAULEAU Yannick	Saint-Etienne-du-Bois	ZK 130	La Chiffaudière	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique + voir n°STE002	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
039	POULLET Jérémie	Saint-Paul-Mont-Penit	ZD 306 (issu de ZD 294)	6 Ter La Moraudière	A	1- Demande de changement de destination d'un bâtiment (déjà identifié) en meublés de tourisme. 2- Demande concernant le règlement écrit : clarifier ou intégrer le changement de destination vers les meublés de tourisme. + voir n°060	1- Le bâtiment est déjà identifié comme pouvant changer de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique sous réserve d'un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. 2- Il est indiqué que le changement de destination est possible vers la destination "autres hébergements touristiques" (dont les meublés de tourisme).
040	GILLAIZEAU Patrice	Aizenay	/	/	/	Signale qu'il ne retrouve pas les emplacements réservés n°4 et n°6 sur le règlement graphique.	Les emplacements réservés 4 et 6 sont existants et présents sur les plans. Leur visibilité peut être difficile au vu du nombre d'information sur le plan. Les emplacements réservés concernées par la modification n°4 sont visibles également sur la notice. Les autres sont visibles également sur le géoportail national de l'urbanisme.
041	GUILET Christophe	Bellevigny	279 ZY 662	5 La Vallotière - Saligny	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique + voir n°43	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
042	BARON Gilles	Beaufou	ZM 58	108 La Reillière	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
042bis	BARON Gilles	Le Poiré-sur-Vie	W 121	La Pallulière	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
043	GUILET Christophe	Bellevigny	/	/	/	Idem n°41	Idem n°41
044	BOURGET Délia	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
045	GAUVRIT Nathalie	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
046	BERTHOMÉ Angélique	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
047	BOUYER Jonathan	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
048	ALLAIN Mélissa	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
049	NOËL Chloé	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.

050	POUPIN Charlène	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
051	MILLAN	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
052	HASSENFORDER Elsa	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
053	AUNEAU Ivanilde	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
054	KUBICEK Marine	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
055	BUSSON Simon	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
056	BUSSON Stéphanie	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
057	TURPIN Michaël	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
058	GUILLET Damien pour SCI St Jean de Mt	Le Poiré-sur- Vie	YK 138-144	Saint-Jean	Ae	Projet d'extension d'un préau et d'aménagement de box sur les parcelles YK 138 et 144 (et non YH 138 et 144).	Demande hors du champ de la procédure. Il s'agit d'une modification d'éléments de dossier concernant le service instructeur de la communauté de communes.
059	DON Hélène	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
060	POULLET Jérémie	Saint-Paul- Mont-Penit	ZD 306 (issu de ZD 294)	6 Ter La Moraudière	A	Idem n°039	Idem n°039
061	POULLET Jérémie	Saint-Paul- Mont-Penit	ZD 306 (issu de ZD 294)	6 Ter La Moraudière	A	Demande de changement de destination de bâtiments en garages et box de stockage en zone agricole.	Défavorable. Le changement de destination vers la destination "Autres activités des secteurs, secondaire ou tertiaire " et sous-destination "Entrepôt" est interdit en zone agricole.
062	DEMAZIERE Frédéric	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
063	BOURON Marcel et GUILLET Claudine	Maché	AE 19	La Frisière	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUI-H.
064	BIAREZ Paul et Christiane	Maché	AB 122-123	Rue du Lac	UB+OAP et UA	L'OAP Eglise Saint Pierre Maché prévoit d'amputer des 3/4 le jardin de notre maison (AB 122), soit environ 50% de la propriété totale.	Le devenir de cette OAP sera réétudié avant l'approbation. Pour rappel, les OAP n'obligent pas les propriétaires à réaliser un projet mais ont pour but de donner un cadre afin qu'en cas d'opération, celle-ci soit qualitative et réponde aux objectifs du PLUI-H. Aussi, le jardin peut être conservé tel quel tant qu'il n'y ait pas de projet d'aménagement.
065	DE BEAUVAIS Guillaume	Saint-Etienne- du-Bois	1- AH 53 2- AH 46 AH 44-45	3 Rue de l'Abbé Ténébre	UB	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation, l'hébergement touristique et des activités de type salle de réception.	Le secteur concerné est en zone urbaine mixte et couvert par le périmètre "activité de services". Au sein de cette zone sont autorisées les habitations, les hôtels ainsi qu'au sein dudit périmètre les activités de services tels que les salles de réception. Les meubles de tourisme loués plus de 120 jours par an sont interdits car appartenant à la sous destination "autres hébergements touristiques". Par la modification n°4, la zone "Ub" devient "Up". Celui-ci sera réétudié avant l'approbation au vu des projets évoqués.
066	BILLAUD William	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.

067	OLIVEAU Dany pour la SCI PEPETTE	Le Poiré-sur-Vie	YP 189-201p-203	Le Beignon Jaufrith	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
068	BAUDRY Davy et Karen	Les Lucs-sur-Boulogne	YR 286	La Grande Guénière	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
069	RATOUIT Sébastien	Aizenay	YD 122	13 La salle	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique + complément n°102	Déjà prévu dans la modification n°4, favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité.
070	BARRRÉ Jacques	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avions pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
071	DELAIRE Nathalie	La Genétouze	ZL 638	Chemin des Broussailles	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
072	GAUTRON Murielle	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avions pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
073	HÉRITEAU Joël et CAILLAUD France	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avions pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
074	GAUVRIT Sabrina	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avions pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
075	ROCHETEAU Lionel	Beaufou	AB 254	La Favrie	UB + OAP	Demande suppression de l'OAP rue de la gîte des rivières 1.	Conformément à la méthodologie retenue lors de l'élaboration du PLUi-H, les espaces non bâtis de plus de 3000m² sont couverts par une OAP afin d'assurer une optimisation foncière et une intégration réussie en cas de projets.
076	GUILLET brigitte	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avions pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
077	PRÉAULT Emmanuel et Laurence	Beaufou	AB 21	Le Bourg	N	Demande passage partiel (50m²) en zone constructible	La demande sera étudiée en vue de l'approbation de la procédure. S'il s'agit d'une erreur matérielle, la délimitation pourra être revue sinon la procédure de modification ne peut pas faire évoluer une zone agricole ou naturelle vers une zone urbaine.
078	CHARRIER Jean-Yves	Apremont	B 1450-1854-1853-1255-1959-1962-1248-1249	La Roussière	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
079	FORGERIT Franchesco	Aizenay	AE 58	71 Route de Nantes	Uba	Demande de modification du tracé d'un cheminement doux	Il s'agit d'une correction d'une erreur matérielle déjà prévue en partie dans la modif 4 (notice p. 300). Elle sera réétudiée à l'instar de ces éléments.
080	VOLLEAU Paul	Le Poiré-sur-Vie	N 467-170-62-63-64-65-4-202-204-205	La Vallée	2AUc2	Demande de passage en zone constructible. Erreur sur références cadastrales des parcelles : AO 171-177-174-175-176-169	Défavorable. Le projet de modification n°4 prévoit la suppression du zonage 2AUc2 qui est remplacé par du "A" et du "N". En effet, comme indiqué dans le PLUi-H, ces espaces n'étaient pas prévus pour être urbanisés à l'horizon 2030.
081	LEGUAY Victor	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avions pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
082	MOUILLEAU Samuel et SIRET Morgane	Le Poiré-sur-Vie	YP 123	11 Le Beignon Jaufrith	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
083	RENAUDIN Yohann	Saint-Denis-la-Chevassse	ZL 142	4 L'Imbretière	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).

084	CLOUTOUR Jean-Michel et Karine	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdre - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
085	PEILLEX Marie-Andrée	Bellevigny	/	/	/	Indique que suite à la suppression d'un merlon, des nuisances sonores et olfactives, liées aux activités des entreprises voisines. Interrogation sur la légitimité de la localisation de cette ZAE vu sa proximité avec des habitations.	La localisation de cette ZAE est antérieure au PLUi-H. Ainsi, cette demande ne concerne pas le projet de modification n°4. Le service économie de la CCVB sera interrogé sur les possibilités d'aménagement en frange de la zone d'activité.
086	GRIGY Loïc	Aizenay	ZL 22-23	Rue de la Riffaudière	1AUha + Nv + OAP	Demande suppression partielle de l'emplacement réservé n°10	Cette demande sera étudiée avant l'approbation de la modification en fonction des projets communaux
087	RAYMOND Blaise et RAYMOND Michèle	Saint-Etienne-du-Bois	ZX 28-108	Bel Air	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
087bis	RAYMOND Blaise et RAYMOND Michèle	Grand'Lande s	ZP 38	Le Bourg	N	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
088	MALLARD Clarence	Bellevigny	AI 276p	Allée de la Verdre	Nv	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
089	BERNARD Eric et Brigitte	Bellevigny	ZM 293	La Morinière	N	Projets de : jardins partagés/pédagogiques, aire naturelle de camping, habitat léger à titre personnel, parking...autres services à développer	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
090	PEILLEX Marie-Andrée	Bellevigny	ZN 309	1 rue Henry 4	Uba	Idem 85	Idem 85
091	SUTCA Pierre et Géraldine	Beaufou	ZI 89	Monplaisir	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
092	GILLAIZEAU Patrice	Aizenay	/	/		1- Interrogation sur la suppression de l'ER 70 : signale qu'un PA a été accordé en 02/2026 avant le retrait de l'emplacement réservé. 2- Demande le tracé de liaison douce exact sur l'OAP Minoterie Gaurvit 3- Demande concertation des habitants pour créer une liaison douce rue des Primevères et supprimer l'emplacement réservé n°2 4- Demande ajout d'un emplacement réservé sur une partie de la parcelle ZK 356 pour du stationnement.	1- Aucun permis d'aménager n'a été accordé sur ce secteur. 2- Les OAP n'ont pas vocation à avoir de tracé précis de liaison douce. Elle donne un schéma de principe qu'il conviendra de respecter en cas de projet. 3 et 4 - Ces propositions seront étudiées en vue de l'approbation de la modification.
093	COMBES Agnès	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdre - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
094	MALLARD Stéphane et Céline	Bellevigny	AI 276p	Allée de la Verdre	Nv	Demande de passage partiel en zone constructible AI 330 issu de AI 276	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
095	SANCHEZ Jean-Georges et Viviane	Aizenay	BK 78	La Croix de la Barbière	N	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
096	FETIVEAU Marcel et Annie	Le Poiré-sur-Vie	F 680	L'Aumère	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
097	CHAUVIN Sonia	Le Poiré-sur-Vie	XC 100	6 Les Grois	A	Indique problème d'écoulement des eaux pluviales / remontées d'humidité sur son bâtiment mitoyen avec un tiers.	Cette demande ne concerne pas le projet de modification n°4. Le pétitionnaire est invité à se rapprocher des services de la mairie.
098	PERRAUDEAU Jean	Maché	ZK 37	La Petite Sigonnière	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
099	DE SESMAISONS Arnaud	Le Poiré-sur-Vie	T 92-100-101	La Garnerie	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).

100	MANCEAU Mickaël	Le Poiré-sur-Vie	YS 419	7 rue Ampère	UE	Demande d'ajustement réglementaire en zone UE concernant les constructions en limite séparative et l'obligation d'édifier un mur coupe-feu lorsqu'elles jouxtent un espace public non constructible et donc sans vocation future de construction.	Cette demande sera étudiée avant l'approbation de la modification.
101	PROUTEAU Fabian et RABAUD Amandine	Aizenay	YO 142-145-148 (issu de YO 66)	9 La Boule du Lièvre	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
102	RATOUIT Sébastien	Aizenay	YD 122	13 La salle	A	Idem n°069	Idem n°069
103	SIMON Hugo	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de préserver cette zone naturelle	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
104	DUBOIS Christophe	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
105	GRELLAUD Cyril et Laurence	Grand'Landes	AC 255	15 rue de la Mairie	A	Demande passage zone constructible.	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUI-H.
106	GUILLET Stéphane	Aizenay	BT 45	La Guibretière	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
107	STOFFEL Rémi et BOIRE Clara	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de préserver cette zone naturelle	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
108	BOSSARD Jean-Luc	Aizenay	F 163?	La Saunerie	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité.
109	FONTENEAU Catherine	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
110	BOUCHER Bernard	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
111	BERNARD Lisa	La Chapelle-Palluau	AE 130	L'Anjournière	Ah	Demande maintien du zonage Ah.	Ce zonage sera réétudié en vue de l'approbation de la modification.
112	BERNARD Lisa	La Chapelle-Palluau	AE 118	L'Anjournière	Ah	Demande de suppression de la protection boisement protégé car la parcelle n'est pas boisée.	Favorable s'il s'agit d'une erreur matérielle, c'est à dire que le boisement n'existait pas lorsque la protection a été créée.
113	ROUSSEAU Stève	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
114	FÉTIVEAU Nadine	Le Poiré-sur-Vie	ZD 274-273-275	Rue des Rochettes	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUI-H.

115	CHARRIER Maléna	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de préserver cette zone naturelle	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
116	AUBRY Romain	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande que des études écologiques complètes soient réalisées.	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
117	GUITTET Linda	Grand'Lande s	AB 42-176- 149	Rue des 5 Coins	UB + OAP	Demande de modification du schéma de principe de l'OAP du Calvaire + voir n°119 et n°120	Le schéma de principe de l'OAP sera réétudié en vue de l'approbation de la modification n°4.
118	TEXIER Clémence	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande que des études écologiques complètes soient réalisées.	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
119	GUITTET Linda	Grand'Lande s	AB 42-176- 149	Rue des 5 Coins	UB + OAP	idem n°117	/
120	GUITTET Linda	Grand'Lande s	AB 42-176- 149	Rue des 5 Coins	UB + OAP	idem n°117	/
121	BRUGNEAUX Amandine	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
122	CHENU Philippe	Falleron	AC 52	Rue du Stade	UA + Nv	Demande de passage en zone constructible de la partie Nv	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUI-H.
123	MOULTON Guillaume	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
124	BEGAUD Géraldine	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
125	ROOSENS Gaël	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
126	LOIZEAU Christian et Fanny	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.

127	GILLAIZEAU Patrice	Aizenay	/	/	/	1- OAP 19, route de Challans. Demande comment peut-on y implanter 25 habitations sur 2 600 m2 sans détruire l'existant ? Comment compenser cet îlot de fraîcheur urbain ? La proximité de la salle des Fêtes des Quatre Rondes et ses nuisances sonores pourraient par ailleurs être un problème. 2- OAP route du Poiré sur Vie. Située au milieu d'une zone pavillonnaire, l'implantation en outre d'un immeuble, complètement hors du cœur de ville, ne paraît pas judicieuse. 3- OAP minoterie GAUVRIT. L'extension de l'OAP sur des terrains d'une exploitation agricole qui n'a rien à voir avec la minoterie ne devrait-elle pas conduire à modifier le nom de l'OAP ? 4- OAP ateliers municipaux. Les immeubles projetés, moins nombreux, ont changé de place suite aux observations des riverains de la rue des Tulipes en 2019/2020. Mais ceci déporte les doléances sur les riverains de la route de la Roche. 5- OAP place du Champ de Foire. Pourquoi les terrains voisins BC 100 de 320 m2 et BC 101 de 392 m2 ne sont pas intégrés dans cette OAP ? Ces terrains sont nus depuis la déconstruction des deux maisons qui y étaient implantées. Il est programmé 5 habitations alors que 10 figurent sur le plan. Par ailleurs, la rue du Four pourrait devenir uniquement une liaison douce. 6- OAP rue Sainte Barbe. Cette OAP est surprenante dans la mesure où elle se situe sur deux parcelles dont la parcelle BC 230 de 960 m2 sur laquelle sont implantés les locaux de l'Antenne Jeunesse ! La seconde parcelle BC 436 de 539 m2 pourrait être réservée pour y planter des arbres fruitiers communaux. 7- OAP route de Saint Gilles 2. Cette OAP passe de 23 à 12 logements sur une surface qui évolue de 9 200 m2 à 3 600 m2. Quelles sont les raisons de cette réduction de cet aménagement potentiel ? 8- OAP route de Venansault. Le lotissement les Violettes ne figurerait pas dans l'OAP route de Venansault. Est-ce normal ? Sur ces secteurs, plus de 100 arbres tiges (80%), essentiellement des chênes, ont été abattus et désouchés. 9 - OAP 99 route de Nantes. Ce terrain était connu comme zone humide, avec un écoulement d'eau en limite. Ces informations ne figurent pas dans les descriptifs de l'OAP. 10 - Demande pourquoi le projet immobilier de 26 logements, sur 2 200 m2 au 18, route de la Roche n'est pas intégré dans les OAP ? 11- Demande comment sont arrêtées les OAP ? En accord avec les propriétaires ou non ? Certains terrains nus, comme la parcelle AV 106 de 2 194 m2, route de Venansault, la parcelle AR 138 de 3 386 m2, rue du Nid des Bois, ne pourraient-elles pas figurer dans les OAP ? 12- Enfin, les petites surfaces de ces OAP ne permettent pas toujours de réaliser des espaces de retournement pour les véhicules de collectes des déchets, ce qui conduit à réserver un emplacement à l'entrée du lotissement. Néanmoins, ces zones de dépôt sont saturées.	Pour rappel, les OAP n'obligent pas les propriétaires à réaliser un projet mais ont pour but de donner un cadre afin qu'en cas d'opération, celle-ci soit qualitative et réponde aux objectifs du PLUI-H. Concernant les densités minimales de celles-ci, elles répondent à l'équilibre à atteindre entre la recherche de limitation de consommation d'espace et le nombre de logements nécessaires à bâtir pour accueillir la population. Les OAP sont conçues de manière à préserver les éléments naturels existants au maximum, intégrer de manière harmonieuse les nouvelles habitations avec les anciennes et les activités à proximité. 1- Concernant l'OAP 19, Route de Challans, c'est justement pour qu'en cas de projet, notamment de démolition/reconstruction, soit préservée la végétation existante servant d'îlot de fraîcheur et d'écran avec la salle des fêtes que l'OAP a été créée. 2- De même, l'OAP Route du Poiré sur Vie est créée pour qu'en cas de projet celui-ci soit bien intégré avec l'existant. Ainsi, de l'habitat individuel est préconisé en lisière de l'habitat individuel existant, et à l'ouest seulement un type d'habitat plus dense. 3- Le nom de l'OAP Minoterie Gaurvit sera réétudiée. 4- Les observations des habitants avaient été pris en compte lors de la procédure d'évolution du PLUI-H précédente. La proximité avec les habitants de la route de La Roche est moindre en raison de la route. Cette procédure adapte le pourcentage minimal et maximal de logements sociaux afin de garantir la mixité. 5- Le secteur n'avait pas été identifié pour recevoir une OAP (cf. n°11 ci-dessous). Le choix de circulation de la rue Dufour est hors du champ du PLUI-H. 6- De même, l'ajout de cette OAP date de la précédente évolution du PLUI-H. Cette procédure adapte le pourcentage minimal et maximal de logements sociaux afin de garantir la mixité. En outre, la création de logements se réaliserait en cas de déplacement de l'équipement actuel. Concernant la proposition de vergers sur la parcelle BC 436, le PLUI-H prévoit un espace végétalisé. Le document ne prévoit pas les essences d'arbres seulement des préconisations dans l'OAP thématique PCAET. La proposition sera transmise à la mairie. 7- Le périmètre de l'OAP ne diminue pas. Il demeure à 3600m². 8- Les permis d'aménager des lotissements Les Valérianes et Les Violettes datent de 2019, ils ont démarrés avant le PLUI-H. Celui des Valérianes étant terminé au moment de l'approbation du PLUI-H, il n'avait pas été jugé utile de l'intégrer. L'OAP sur celui des Valérianes a notamment pour objectif de conserver une partie végétalisée au sud. 9- Ces éléments n'étaient pas connus par nos services. Ces éléments seront étudiés en phase opérationnelle par le porteur du projet. 10- Pas de dépôt d'autorisation d'urbanisme sur ce secteur. 11- Les OAP sont déterminés : - sur des secteurs de + de 3000m² pouvant potentiellement recevoir des habitations - sur des secteurs pouvant potentiellement recevoir des projets en renouvellement urbain. L'ensemble des secteurs notamment en renouvellement urbain ne peuvent pas être couverts en fonction de la connaissance des projets au moment de l'élaboration des procédures. Les secteurs cités font - de 3000m² (le second a une partie de la parcelle inexploitable). Selon le type de procédure, une concertation est organisée en amont soit de manière ciblée, soit par une enquête publique par exemple. 12- En effet, la densification oblige a une voirie moins large ne permettant pas toujours le passage des véhicules pour le ramassage des ordures ménagères.
129	GILLAIZEAU Patrice	Aizenay	E 889-890-1665-1666	La Croix de la Barbière	N	Demande si les haies et alignements d'arbres dans une zone naturelle (N) sont automatiquement préservés et propose d'en protéger	Les haies et alignements d'arbres dans une zone naturelle ne sont pas automatiquement protégés. Les propositions seront étudiées en vue de l'approbation de la modification n°4.
130	MERIOT Eric	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification.
131	BOUKHEBZA	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande que des études écologiques complètes soient réalisées.	A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avions pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
132	BESSON Julien et BARIL Audrey	Falleron	ZB 91	3 L'Epina	A	Demande d'identifications de bâtiments pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique. + voir n°133 et 134	Ces identifications sont prévues dans la modification n°4. Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocté (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
133	BESSON Julien et BARIL Audrey	Falleron	ZB 91	3 L'Epina	A	Idem 132	Idem 132
134	BESSON Julien et BARIL Audrey	Falleron	ZB 91	3 L'Epina	A	Idem 132	Idem 132
135	TERRADE Amélie	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verdure - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification.
136	DE COLIGNY	Saint-Denis-la-Chevassse	AB 217-223	41 rue Georges Clémenceau	UB	Demande d'information sur la prescription "haie protégée" sur leur terrain.	A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUI-H. Dans ce cadre, nous avions pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
137	COHONNER Gautier	Le Poiré-sur-Vie	AD 556-538	2bis rue de la Brachetière	UEc	Demande de modification de zonage Ue en Ua	La protection de la haie existait avant la modification n°4 du PLUI-H. Les évolutions du document d'urbanisme font l'objet d'enquête publique accessible à tous. Une telle identification a pour but de protéger la haie, c'est à dire que l'arrachage est interdit.
							Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification n°4.

AIZ001	MASSON Clément et PROU Alexandra	Aizenay	B 995	La Naulière Bernard	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
AIZ002	ROUSSEAU Simon	Aizenay	A 1630	11 rue du Ruisseau	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
AIZ003	KABALA	Aizenay	YP 50	4 La Caionnière	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
AIZ004	PERRAUDEAU Paul et Claudine	Aizenay	ZO 30	5 L' Hérissonnaire	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Déjà prévu dans la modif 4 - notice p.262 mais avis défavorable de la chambre d'agriculture car présence d'une activité agricole.
AIZ005	PERRAUDEAU Paul et Claudine	Aizenay	ZO 30	5 L' Hérissonnaire	A	Idem AIZ004	idem AIZ004
BEA001	ROCHETEAU Lionel	Beaufou	AB 254	La Favrie	UB + OAP	Idem observation n°75	/
BEA002	ELINEAU Christian	Beaufou	AB 254-355- 356	Rue de la Gîte des Rivières	UB +UA + OAP	1- Demande la suppression de l'OAP Rue de la Gîte des Rivières 1 2- Demande modification de zonage de AB 254 et 355 en UB, et AB 356 en UB ou Up	1-Conformément à la méthodologie retenue lors de l'élaboration du PLUi-H, les espaces non bâtis de plus de 3000m² sont couverts par une OAP afin d'assurer une optimisation foncière et une intégration réussie en cas de projets. 2- Les demandes de modification du zonage seront étudiées en vue de l'approbation de la modification. A noter que la parcelle AB 254 est déjà en zone UB.
CC001	FRUCHARD Bertrand	Falleron	ZI 39	La Pièce du Milieu	A	Demande de mise à jour du cadastre sur le PLUi-H pour les parcelles d'un nouveau lotissement à Falleron.	Le cadastre et le zonage du PLUi-H sont des éléments distincts bien que le zonage du PLUi-H soit souvent déterminé avec l'aide du cadastre. A noter que ce dernier évolue plus vite que le document d'urbanisme. En outre, cela n'a pas de conséquences sur la réalisation du lotissement. Le cadastre mis à jour apparaîtra lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.
CC002	BONNAUD Merry et Sandrine	Aizenay	BW 52	1 Les Vallées	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).

CC003	GAUVIRIT Denis	Le Poiré-sur-Vie	YP 30-116-142 et YT 73-74	Le Beignon Jauffrit	A	Demande de création d'un STECAL Ah total ou partiel	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
CC004	SAINT-JALMES Stéphane	Le Poiré-sur-Vie	YH 163	Bellenoue	A	Demande de création d'un STECAL Ah total ou partiel	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
CC005	MASSONNEAU Christian pour la SCI MASSONNEAU	Le Poiré-sur-Vie	ZK 70	La Marinière	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
CC006	GUILLON Laëtitia	Le Poiré-sur-Vie	Y 232	La Cordinière	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
CC007	Sarl La Forêt Praud Frères	Aizenay	BI 006	2 La Forêt	Ae	Demande d'évolution de zone Ae vers zone UB ou zonage adapté pour projets de l'entreprise	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H. Toutefois, le zonage actuel permet : - Les changements de destinations des bâtiments existants vers la destination autres activités du secteur secondaire ou tertiaire qui comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entretien, bureau, centre de congrès et d'exposition. Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification.
CC008	BILLAUD Elodie	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verduze - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
CC009	GALLOT Laurent	Bellevigny	279 ZN 308 et 342	Le Ferteau	A	Demande de passage partiel en zone Ah + Voir n°CC010	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
CC010	GALLOT Laurent	Bellevigny	279 ZN 308 et 342	Le Ferteau	A	Idem CC009	/
CC011	MOLLÉ Patricia	Les Lucs-sur-Boulogne	YM 128	Les Temples	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
CC012	DECLOS Sandrine	Aizenay	H 191	Sainte Marie	N	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
CC013	JAUNET Jérôme - Directeur	Bellevigny	ZB 483-504	Boulevard de la Vie	UE	Demande de modification de zonage de "Ue" en "Uec".	Une partie est déjà intégrée dans le projet de la modification n°4. La possibilité de faire évoluer le zonage UE en UEc sera étudiée en vue de l'approbation notamment au vue de la réglementation du SCoT du Pays Yon et Vie.
CC014	ARCHAMBAUD Benoît	Le Poiré-sur-Vie	F 741-742-744-743	L'Aumère	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
CC015	MARIONNEAU Jean-Paul	Le Poiré-sur-Vie	ZO 42-43-46	La Durantière	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
CC016	/	Apremont	/	/	Ntz	Demande de suppression du zonage "Nt" concernant l'OAP "Le Moulin de Gorgeau" à Apremont pour compenser la création d'autres STECAL Nt.	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
CC017	GUINGANT Elisabeth	Bellevigny	ZL 97	Le Champ du Bouleau	UBa + UE + OAP	Opposition à l'OAP Le Bois de la Verduze - Demande de passage en zone naturelle, dite "N"	Le devenir de la zone sera étudié avant l'approbation de la modification. A noter, que cette demande avait déjà été exprimée lors de la modification n°1 du PLUi-H. Dans ce cadre, nous avons pris en compte favorablement les remarques en créant une OAP dont l'objectif est de concilier la possibilité de répondre au besoin en logements du territoire tout en conservant au maximum le caractère boisé du site.
CC018	HERRY Guillaume et BAUNY Christelle	Bellevigny	AB 217	2 Impasse Georges Sand	Uba	Demande si projet sur parcelle contigüe AB 217 (et non 247), pour éventuel rachat.	Demande hors procédure en cours.
CO_001	GUITTET Thierry et Micheline	Saint-Etienne-du-Bois	YC 70-71-74	17 Villegale	A	1- Projet de gîte et demande de transformation d'une habitation en meublé de tourisme en YC 71; 2- Demande de transformation d'un ancien bâtiment agricole pour salle de réception/séminaire/fête de famille en YC 71; 3- Demande de transformation de dépendances en meublé de tourisme en YC 71 et YC 70; 4- Demande de modification de zonage YC 71 et YC 74 en zone touristique pour parking. + voir N°CO_001	Les activités type salle de réception appartiennent à la destination "commerces et activités de service" interdites en zone agricole. Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H. Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
CO_002	GUITTET Thierry et Micheline	Saint-Etienne-du-Bois	YC 70-71-74	17 Villegale	A	Idem courrier CO_001	/
CO_003	JOUSSEAUME	Aizenay	BH 136	Bonnefonds	N	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessite une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre d'une modification du PLUi-H.
CO_004	CALLEAU Gervais et Lucile	Aizenay	G 57-60-61-1570-1571-1572-1573-1575-1589-1590-1667	La Rollandière	A + N	1- Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique 2- Demande de passage en zone touristique ou STECAL	1- Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis). 2- Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte...

CO_005	PAJAUD FOUCAUD Catherine	Maché	AD 94-56p	La Rétière	A + N	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessite une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre d'une modification du PLUi-H.
CO_006	AUCOIN Franck et Emmanuelle	Saint-Etienne-du-Bois	AC 281	58 Les Embardières	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
CO_007	ALIX Yves	Palluau	AC 328	6 rue de la Croix Sorin	UA + UB + OAP	Demande de protection pour des haies et arbres sur sa propriété	La demande sera étudiée avant l'approbation
FAL001	TURBÉ Henriette	Falleron	/	/	/	Demande davantage de pistes cyclables.	L'objectif de développer une mobilité verte est affiché dans le PADD du PLUi-H. Le règlement identifie et protège les cheminements existants et les OAP prévoient également des cheminements doux au sein des futures opérations.
LUC001	GRÉAUD René	Les Lucs-sur-Boulogne	YS 70	30 La Gaconnière	A	Demande de passage en zone constructible	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessite une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre d'une modification du PLUi-H.
LUC002	BOURSIER Eric	Les Lucs-sur-Boulogne	YX 87	2 Taillepiéd	A	Demande de passage en zone constructible pour la construction d'une pergola	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H. Toutefois : - la construction d'une annexe à l'habitation est autorisée en zone agricole sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50m² et d'une distance maximale de 20 mètres. - l'extension de l'habitation est autorisée sous réserve que l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de l'habitation.
LUC003	ROUX Dominique	Les Lucs-sur-Boulogne	ZA 61	La Gautrie	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
MAC001	BANIEL Nicolas et HERMOUET Lise	Le Poiré-sur-Vie	YW 95-100	4 Saint-Georges	A	Demande d'identification de bâtiments pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
MAC002	GUILLET Michel	Le Poiré-sur-Vie	XC 95	Les Grois	A	Demande d'identification d'un bâtiment pour permettre un potentiel changement de destination vers l'habitation ou l'hébergement touristique	Favorable si respect des 3 critères du règlement : - proximité des réseaux - intérêt patrimonial du bâti - respecte périmètre de réciprocité (solicitation de la chambre d'agriculture pour avis).
MAC003	FOUCAUD Jean	Maché	ZL 288-289	Le Pont	N	Idem observation n°14	/
STD001	BRIOLAT Marc	Saint-Denis-la-Chevassse	YD 139	6 La Marzelle	A	Demande de suppression de l'emplacement réservé n°61	La demande sera étudiée avant l'approbation de la procédure.
STE001	GAUTRET Charles	Aizenay	BX 125	La Boule du Bois	A	Idem observation 032	/
STE002	NAULEAU Maryse	Saint-Etienne-du-Bois	/	/	/	Idem observation 038	/
STE003	FRUCHARD Pierre	Saint-Etienne-du-Bois	ZW 42	18 Le Gué au Chaud	A	Demande de passage en zone constructible de la parcelle ZV 42. NB : il s'agit de la ZW 42	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessite une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre d'une modification du PLUi-H.
STE004	BOUYER Alain	Saint-Etienne-du-Bois	AC 208-216	Les Embardières	A	1- Demande d'extension d'un chemin communal pour accès à ses parcelles pour travaux SPANC. 2- Demande modification de façade du bâtiment sur la parcelle AC 208	Demandes hors du champ de la procédure de modification n°4 et du PLUi-H.
STE005	BERRIAU Pierre et Consorts	Saint-Etienne-du-Bois	AH 42	Le Bourg	UB + OAP	Demande de renseignements concernant les projets pour parcelles à côté de la maison de retraite relatives à l'OAP "Site Le Colombier".	Le projet devra respecter le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation qui le concerne. Toutefois, pour de plus amples renseignements, le demandeur est invité à se rapprocher de la mairie.
STE006	BERRIAU Pierre	Palluau	AE 126	Rue des Isleaux	UB + OAP	1- OAP "Chemin Michel Gaborit" : observation sur l'écoulement en cas de forte pluie. 2- Signale des arbres centenaires sur allée menant au vieux château. Demande de haie classée? 3- Demande quelles sont les perspectives en terme d'aménagement pour d'adapter au réchauffement climatique, préserver les espèces rares.	1-Cette observation pourra être portée dans l'OAP afin que l'aménagement en prenne compte 2- Le classement de cette haie sera étudiée si tel n'est pas le cas dans le document actuel. 3- Le PLUi-H identifie les espaces de la trame verte et bleue afin de préserver la faune et la flore de notre territoire. De plus, les haies, arbres et boisements ont été identifiés et protégés ainsi que des secteurs de nature en ville pour s'adapter au changement climatique. Enfin un minimum d'espace perméable est à prévoir dans les projets d'aménagements.
STE007	GRELET Michelle et Daniel	Les Lucs-sur-Boulogne	AB 1279	Rue de la Malnaye	N	Demande de passage en zone constructible. Cf demande en date du 23/03/25 hors enquête publique.	Défavorable. L'évolution des zones agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser nécessitait une procédure de "révision" et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi-H.
STE008	NOBLET Gabrielle	Saint-Etienne-du-Bois	AH 96	Le Bourg	UB	Demande comment créer un accès pour sa parcelle, car actuellement droit de passage depuis la rue du Général Charette	Cette demande ne concerne pas le projet de modification n°4. Le pétitionnaire est invité à se rapprocher des services de la mairie / ou des propriétaires voisins.