

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

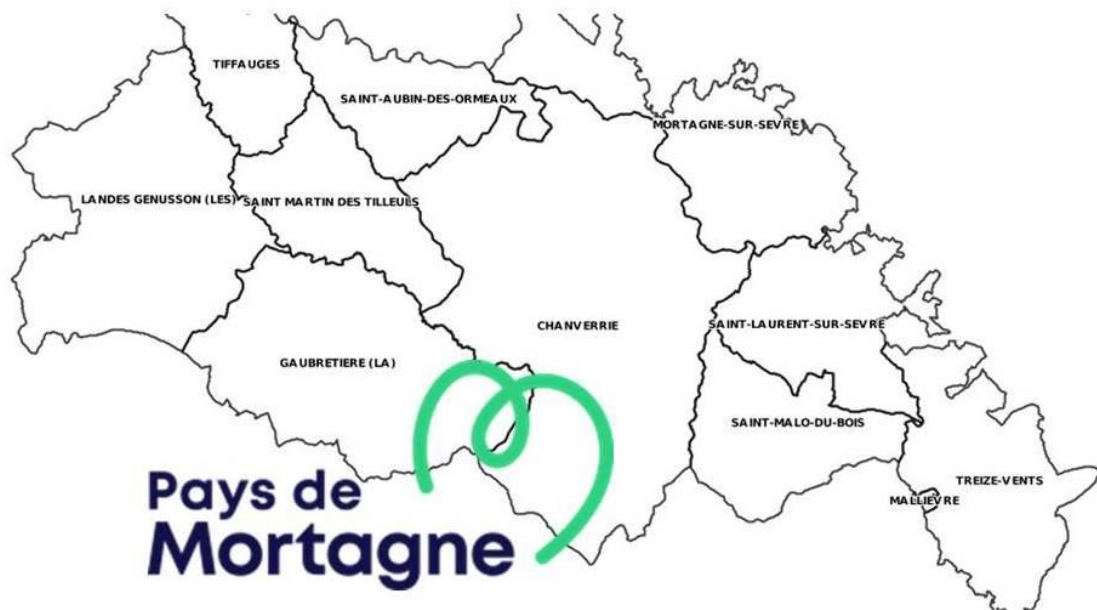
ENQUÊTE PUBLIQUE

**Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant programme local de l'Habitat (PLUiH)**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

Du 29 Juin 2022 au 29 Juillet 2022

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE



Commissaire Enquêteur : Jean-Yves DOYEN

Références :

- Décision n°E22000059/85 du Président du tribunal administratif de NANTES en date du 21/04/2022
- Arrêté n°2022-004 prescrivant la modification n°1 du PLUiH du Pays de Mortagne,
- Les pièces du dossier de modification n°1 du PLUiH soumis à enquête publique,
- Maître d'Ouvrage : Communauté de Communes du Pays de Mortagne
21 Rue Johannes Gutenberg CS 800055 – La Verrie – 85130 CHANVERRIE
www.paysdemortagne.fr - 02 51 63 06 06

Pour le Président de la Communauté de Communes,
Le Vice-Président,
Marcel BROSSET

à

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,
Jean-Yves DOYEN

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, la Communauté de Communes a été invitée à faire connaître ses observations sous 15 jours à compter de la réception du PV de synthèse, soit au plus tard pour le 14 août 2022. Les réponses aux questionnements de la commission d'enquête ont été ajoutées au PV de synthèse (encadré noir). Cette réponse sera ultérieurement annexée au rapport d'enquête publique.

Pour le Président,
Le Vice-Président,

Marcel BROSSET

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, un présent Procès-Verbal a été établi. Signé le 31 Juillet 2022, il a été envoyé par courrier électronique le même jour à la Communauté de Communes Pays de Mortagne (Jessica GAUTRON, responsable Pôle Aménagement, et Manon CANTIN, responsable Service Urbanisme et Planification), puis par courrier postal.

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne dispose d'un délai de quinze jours pour transmettre ses observations.

L'enquête publique, relative au projet, s'est déroulée du Lundi 29 Juin 2022 au Vendredi 29 Juillet 2022.

Quinze jours avant l'ouverture de l'enquête (Article R123-11 du Code de l'Environnement) l'information du public a été mise en œuvre : par voie de presse ainsi que par panneaux sur les lieux habituels d'affichage de des communes de la Communauté du Pays de Mortagne. L'information a également été ajoutée sur le site internet de la communauté de communes.

Pendant toute la durée de l'enquête ont été mis à disposition du public,

à la Communauté de Communes en Mairie :

- un dossier « papier », complet et unique,
- un poste informatique permettant l'accès à toutes les pièces du dossier, numérisées,
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur.

dans chaque mairie

- un dossier « papier », complet et unique,
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations éventuelles ont pu être :

- consignées sur un des douze registres d'enquête,
- adressées par courrier postal, à l'attention du Commissaire Enquêteur, à l'adresse de la Communauté de Communes,
- Par courriel à l'adresse suivante : plui@paysdemortagne.fr, en indiquant en objet « enquête publique modification n°1 PLUiH »,
- Par internet sur le registre dématérialisé accessible sur le site de la Communauté de Communes : <https://www.paysdemortagne.fr>.

J'ai assuré les permanences indiquées pour informer le public sur l'objet de l'enquête et recevoir ses observations écrites ou orales :

- le lundi 29 Juin 2022 de 9h00 à 12h30, à la Communauté de Communes,
- le lundi 11 Juillet 2022 de 14h à 17h45 à la Mairie de Les Landes-Génusson,
- le samedi 16 Juillet de 9h à 12h, à la mairie de Saint Laurent-Sur-Sèvre,
- le samedi 23 Juillet de 9h à 12h à la Mairie de Mortagne-Sur-Sèvre,
- Le Vendredi 29 Juillet de 13h30 à 17h30 à la Communauté de Communes.

Les pièces suivantes ont été jointes au dossier :

- Courrier de la CDPENAF du 10 Juin 2022
- Courrier de la Chambre d'Agriculture de Vendée du 28 Janvier (?) 2022
- Courrier de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 4 Juillet 2022
- Documents Gael GODEAU (Contribution n°17) : plan cadastral, photo satellite « Le Plessis », 3 descriptifs détaillés de parcelles (D1562, D1565, D1541).
- Régis MOUILLE (élu Les Landes Génusson / Contribution n°15) : photo Grange SORIN à La Grande Bourdellière et Grange aux Noues – Soulard.
- Courrier du 29/06/22 : Régis & Marie-Hélène GELINEAU (Contribution n°27) lettre et plan de situation.
- Michel SORIN et Marie-Madeleine GABORIAU (Contribution n°25) : remise d'un extrait de plan cadastral et d'une photo.
- Jean-Marie et Marie CHEVALIER (Contributions n°16 et 24) courrier du 20 Juillet 2022 et quatre photos
- Daniel GOINEAU (Contribution n°37) relevé de propriété et plan de situation

1- Observations des acteurs publics

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

Un mail du 8 Juillet 2022 de la DDTM répond à la demande d'avis effectuée par le maître d'Ouvrage mi-Avril. Quoique tardive, la réponse souligne l'inadéquation de la mise en forme du dossier avec un « examen au cas par cas ».

La DDTM demande notamment :

- une meilleure justification de la « bascule » de zonages,
- la mise à jour et à niveau équivalent (orthophotos dans tous les cas) des demandes de changements de destination (Motif 3) ainsi que l'explicitation des choix retenus prenant en compte l'examen des impacts des changements envisagés (dont la thématique des « Zone de Non Traitement »).
- la fourniture d'informations complémentaires justifiant les évolutions s'appuyant sur la réduction des densités, en particulier en ce qui concerne le Secteur Rémi-René Bazin à Saint-Laurent-sur-Sèvre (motif 7),
- le développement des modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les motifs 7 (Saint-Laurent-sur-Sèvre) et 8 (Saint-Malo),
- l'analyse de la suppression d'un emplacement jusqu'alors réservé à l'extension du cimetière et la possibilité de relocalisation de cette extension.

Réponses à l'avis de la DDTM :

La forme du dossier s'appuie en effet sur les éléments transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale en vue de l'examen au cas par cas. Cette dernière n'a pas estimé que la présentation nuisait à sa compréhension des enjeux environnementaux. Certaines justifications pourront être étoffées, au regard des commentaires suivants.

La Communauté de Communes s'engage à apporter une meilleure justification aux changements de zonages proposés dans le projet de modification du PLUi. L'économie générale du document intercommunal n'est pas menacée :

- Les motifs 1 à 8 ont un impact sur la programmation de logements.
- La production de logements sur les pôles de proximité est majorée de 10 unités toutes en densification. Les pôles de proximité représentent désormais 36% de la production de logements (en accord avec le PADD qui leur affecte une part maximale de 45%) et 49% de la production des pôles de proximité est réalisée au sein des tissus urbanisés.
- La production de logements sur les pôles d'appui est minorée de 10 unités en densification, ce qui n'affecte pas l'économie générale du projet : les pôles d'appui réalisent 39% de leur production de logements en densification et s'inscrivent dans les objectifs du PADD avec une part de production de logements à hauteur de 22% de la production intercommunale (pour un objectif entre 20 et 25 %)
- Les pôles structurants voient leur production majorée de 115 logements en densification, ce qui permet de conforter leur statut : ils représenteraient 42% de la production intercommunale (pour un objectif de 35 à 45 %). La production de logements au sein des tissus urbanisés représenterait 49%.

- Ces chiffres seront reportés, ainsi que le détail de ces calculs, dans la notice de présentation finale.

Concernant le motif 3, la Communauté de Communes apportera des précisions aux différentes demandes de changements de destination, notamment en indiquant la distance vis-à-vis des bâtiments d'exploitation agricole et en analysant l'intérêt architectural des bâtiments repérés.

S'agissant du motif 7, l'OAP « rue Rémi René BAZIN » à Saint Laurent-sur-Sèvre sera rediscutée. Les choix d'aménagement proposés par les élus seront explicités.

Concernant le motif 8, l'OAP « rue des Montys » à Saint Malo-du-Bois sera précisée. Des principes d'aménagements vont être ajoutés à l'OAP.

Enfin, pour ce qui est du motif 13, le choix de supprimer l'emplacement réservé dédié à l'extension du cimetière à Saint Laurent-sur-Sèvre est issu d'une étude de faisabilité commandée par la Commune à la SPL Vendée Expansion. La conclusion de cette étude indique que le site est trop petit et que l'opération est trop onéreuse. Le nombre de concessions créés n'est pas assez important par rapport au besoin de la Commune pour les années à venir.

Concernant la possibilité de créer ou de réaliser des extensions de cimetière en zone agricole, un débat entre élus à ce sujet doit être organisé. Il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif, donc autorisable en zone A ou N avec les réserves précisées par l'article L151-11.

- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Par courrier en date du 12 Juin 2022 (joint au dossier), la CDPENAF précise qu'elle émet un avis défavorable à la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) dans le secteur NT de La Robinière - Les Landes Génusson (Motif n°9) pour cause de justifications insuffisantes.

Réponse à l'avis de la CDPENAF :

Le projet touristique à La Robinière (Les Landes-Genusson) a évolué suite au passage en commission CDPENAF. Il s'agit désormais d'un projet de camping à la ferme porté par l'exploitant en place dans le village. Ce projet permet de diversifier son activité. M. DURANDET, porteur du projet, a inscrit une remarque dans le cadre de l'enquête publique. Le projet modifié prendra en compte les propositions d'évolutions émises par les membres de la CDPENAF lors de la commission du 1 juin 2022.

- La Chambre d'Agriculture

Par courrier (joint au dossier), la CAV souhaite des éléments plus précis justifiant un changement de zonage au profit de l'habitat (motifs 1, 2, 4 et 8).

Elle cite précisément les granges qui, au titre des articles L111-3 du Code Rural et L151-11 et R151-35 du Code de l'Urbanisme ne peuvent prétendre à un changement de destination.

Le non-respect du principe de réciprocité n'engage pas la CAV à donner un avis favorable à la création du STECAL La Robinière, Les Landes-Génusson (Motif 9).

La CAV s'oppose au principe de la construction d'un cimetière en zone A (extension à venir à Saint Laurent-sur-Sèvre).

Enfin, elle souhaite encadrer la possibilité d'installation de suiveurs photovoltaïques (Motif 16) par une interdiction d'implantation de photovoltaïque, au sol, « sur des terres agricoles valorisées par l'agriculture ou pouvant le devenir ».

Réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture :

Comme évoqué plus haut, la Communauté de Communes s'engage à apporter une meilleure justification aux changements de zonage proposés dans le projet de modification du PLUi sur les secteurs de densification des motifs 1,2,4 et 8, afin de démontrer que ces modifications respectent l'économie générale du PADD du PLUiH.

Les nouveaux bâtiments proposés dans ce projet de modification qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination ont fait l'objet d'une discussion conjointe avec la Chambre d'Agriculture lors d'une réunion à la Communauté de Communes. En voici les arbitrages :

- Retrait des changements de destination de La Robinière et la Faucherie aux Landes-Genusson
- Maintien du changement de destination de Gâte-Bourse à Treize-Vents : mise en place d'une servitude entre le propriétaire et le GAEC en place.
- Maintien du changement de destination pour la Poutière aux Landes-Genusson : aucun animal sur site, seulement un bâtiment de stockage de matériels agricoles utilisé pour la CUMA. La CUMA a un projet de construction à proximité de la zone des Etangs aux Landes Genusson. Achat du terrain à la Commune en cours. Construction en 2023.

Concernant les zones de non-traitement, la Communauté de Communes s'engage à sensibiliser les propriétaires de grange des règles de distances. Une indication claire va être ajoutée au règlement écrit afin d'avertir les porteurs de projet que la CDPENAF doit statuer sur les projets de changements de destination (avis conforme).

Concernant le motif 9 et le projet touristique à La Robinière, ce dernier a évolué. Il s'agit désormais d'un projet de camping à la ferme porté par l'exploitant en place dans le village. Ce projet permet de diversifier son activité. M. DURANDET, porteur de projet, a inscrit une remarque dans le cadre de l'enquête publique. Le projet modifié prend en compte les propositions d'évolutions émises par les membres de la CDPENAF lors de la commission du 1 juin 2022.

Pour finir, le règlement écrit va être modifié pour autoriser seulement les suiveurs solaires en zone agricole. L'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sera interdite.

- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat

La CMA Vendée approuve (Courrier joint au dossier) les objectifs généraux du PLUiH mais veille à ne pas hypothéquer les possibilités d'implantation et de développement de nouvelles entreprises, notamment artisanales. En ce sens, elle s'inquiète du maintien, dans cette

première modification, d'un cadre restrictif et directif, déjà contesté à l'élaboration du PLUiH, notamment, la limitation de l'accueil de l'artisanat et du commerce de détail en zone UEz.

Réponse à l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat :

Les élus de la Communauté de Communes ont fait le choix de localiser le commerce dans les centre-bourgs et dans une zone périphérique dédiée à Mortagne-sur-Sèvre. L'objectif de cette règle est notamment de revitaliser les centres-bourgs du Pays de Mortagne par le maintien du commerce. Le foncier économique étant rare, il est prioritairement destiné aux activités artisanales du secteur du bâtiment, aux industries, aux activités tertiaires,...

- M. le Maire de « Les Landes-Génusson », Guy Girard contribue à l'enquête sous deux formes (Contributions 26 et 27) :

Par message, via internet, le 26/07,

il exprime le souhait que, en zone UE, « les constructions existantes relevant d'une destination (ou d'une sous-destination) non autorisée au sein de la zone » ne disposent pas de possibilité d'extension et que la limite d'extension pour les autres constructions passent à 50% de l'emprise au sol existante afin de ne pas trop pénaliser les entreprises en place.

Il souhaiterait, également, limiter, en zones UEm et UEp, le stockage aux seuls « déchets/matériaux destinés à la revalorisation et dans le cadre de projets mutualisés ».

Il souhaiterait, enfin, ouvrir la possibilité d'utiliser les « suiveurs solaires » au sein de la zone économique (zones UE)

Réponse à l'avis de M. le Maire de Les Landes-Genusson :

Les modifications du règlement des zones à vocation économiques vont être réalisées.

Par inscription sur le registre papier de la Mairie, le 22/07,

il relève un positionnement incorrect des emplacements réservés « desserte-voirie » dans la présentation du Motif n°5.

Il propose, également, l'intégration en zone UA d'une propriété (3 rue d'Auvergne, en zone UB) jouxtant la parcelle AB358 (zone UA).

Réponse à l'avis de M. le Maire de Les Landes-Genusson :

Le positionnement de l'emplacement réservé n°2 pour la création d'un accès routier va être modifié.

Afin de prendre en compte l'âge du bâti de la parcelle AB 358, il va être intégré à la séquence bâtie remarquable. Ainsi il pourra être protégé. Le changement de zonage ne sera pas réalisé.

2- Observations du public

Les observations du public reprennent les commentaires consignés sur un des registres d'enquête, ainsi que les contenus des courriers postaux et messages internet. Au total, trente-neuf contributions sont recensées.

Leur analyse est organisée à partir d'un classement des motivations des observations. Il est possible de dégager trois axes principaux :

- les changements de destinations de bâtiments existants

Ces observations s'inscrivent dans les objectifs du Motif n°3 du projet de modification du PLUi : « Augmentation de la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme ». Elles concernent une grande majorité des contributions (21/37)

L'ANNEXE 1 présente un tableau de synthèse, par commune, de ces observations.

- les bascules de zonage,

Ces observations demandent (ou s'opposent) à une modification de zonage qui permettraient (ou nuiraient) à des projets de construction ou à l'aboutissement de projets « professionnels ». Elles concernent 9 contributions.

L'ANNEXE 2 présente un tableau de synthèse, par commune, de ces observations.

- les demandes diverses.

Ces observations (6/39) transcrivent des commentaires divers d'intérêt général plus ou moins directement liés au projet de modification du PLUi.

L'ANNEXE 3 présente un tableau de synthèse, par commune, de ces observations.

L'expression originale et les compléments d'informations nécessaires sont tous accessibles sur le site dématérialisé qui centralise les observations écrites et les messages internet.

3 - Mes Observations

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne doit répondre aux questionnements formulés par DDTM et CDPENAF en amenant les éléments d'information nécessaires à une meilleure compréhension des enjeux et orientations, et viser, ainsi, l'approbation de la totalité des modifications présentées. Il doit, notamment agir en conséquence, pour lever l'avis défavorable émis par CDPENAF pour la création d'un STECAL dans le secteur NT de La Robinière - Les Landes Génusson (Motif n°9).

Elle doit fournir les compléments d'informations et réponses attendues par la Chambre d'Agriculture ainsi que la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne doit formuler et expliciter une réponse aux souhaits de M. le Maire de «Les Landes-Génusson ».

Le nombre de visite pendant les permanences est resté faible : deux à trois par demi-journée. Il faut noter qu'une grande majorité des déplacements et des messages électroniques visaient à soutenir une demande de changement de destination pour des bâtiments existants. Ce fort intérêt a certainement été amplifié par le travail de terrain de certains élus locaux qui ont relayé une information permettant la réhabilitation de bâtiments à vocation agricole, aujourd'hui inutilisés.

La Communauté de Communes avait identifié une dizaine de cas, répertoriés dans le « Motif 3 ». Elle devra donc, se prononcer sur la pertinence de ces vingt nouveaux projets, informer les demandeurs sur l'aboutissement de leur démarche et les échéances (le rythme de six urbanisations par an sera-t-il toujours d'actualité ?).

La prise en compte des contributions et une première définition des actions entreprises peuvent être annexées au « Mémoire en Réponse » sur la base des tableaux joints.

Il faut noter que le bon déroulement de l'enquête a été favorisé par une réelle qualité d'accueil et d'échange au sein de la Communauté de Communes et des Mairies accueillant les permanences.

Il faut noter, également, la qualité de l'outil dématérialisé mis à disposition du CE. Facile d'accès, il propose un suivi de toutes les contributions (les données des registres papiers étant transférées quotidiennement par le personnel de la CC et des Mairies). Il regroupe toutes les informations (Web et papier), sous forme tableur ou traitement de texte ainsi que les documents joints.

Procès-Verbal établi, le 31 Juillet 2022, à Corpe,

Par le Commissaire Enquêteur :

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, positioned over a faint, illegible background.

JEAN-YVES DOYEN

ANNEXE 1 – Changement de destination

Nom	Parcelles	N° Contrib.	Prise en compte M.O.
<i>Les Landes Génusson</i>			
Pierre LEBOEUF	OD1541 OD1562 OD1565 OD1566 Le Plessis	14	Intérêt patrimonial du bâtiment vérifié. Bâtiment de stockage de matériels agricoles à moins de 100 mètres de la grange. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
Régis MOUILLE	D239 D231 D229 La Grande Bourdolière	15	Intérêt patrimonial du bâtiment vérifié. Bâtiments agricoles en cession d'activité à moins de 100 mètres. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
Régis MOUILLE	A1252 Les Noues	15	Intérêt patrimonial du bâtiment vérifié. Bâtiments agricoles à l'abandon à moins de 100 mètres. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
Marc GODEAU Gael GODEAU	85119D1562 85119D1565 85119D1541 Le Plessis	17	Intérêt patrimonial du bâtiment vérifié. Bâtiment de stockage de matériels agricoles à moins de 100 mètres de la grange. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
Charline CLEMENCEAU	D509 D510 518 Le Plessis	31	Intérêt patrimonial du bâtiment vérifié. La Communauté de Communes s'assurera que le repérage du bâtiment est bien pertinent au regard de l'historique de ses autorisations d'urbanisme. Le bâtiment est une annexe à une grange qui aurait déjà fait l'objet d'un changement de destination. Le cas échéant, les locaux accessoires étant réputés de la même destination que la construction qu'ils desservent, la totalité de l'ensemble pourrait d'ores et déjà être considéré

			comme une habitation. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
Michel et Fabienne LANDREAU	O1485 O1489 Le Chêne	34	Intérêt patrimonial du bâtiment vérifié. Bâtiment de stockage de matériels agricoles à moins de 100 mètres de la grange. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
La Gaubretière			
Christian LIBAUD	YE23 Le Drillais	2	Intérêt patrimonial du bâtiment vérifié. Une stabulation est située à l'arrière de la grange. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
Mathilde PAPIN	70 71 73 74 L'Herbaudellerie	7	Intérêt patrimonial du bâtiment vérifié. Une stabulation est située à l'arrière de la grange. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
Corinne et Marcel SORIN	ZB 107 L'Egonnière	23	Intérêt patrimonial du bâtiment vérifié. Proximité d'une exploitation à moins de 100 mètres, dont la fin d'activité serait prévue en 2023. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
Michel SORIN Marie-Madeleine GABORIAU	OE70 L'Herbaudellerie	25	Intérêt patrimonial du bâtiment vérifié. Une stabulation est située à l'arrière de la grange. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
Daniel GOINEAU	ZH0001 ZH0003 ZH0046 La Dugerie	37	Intérêt architectural du bâtiment vérifié. Bâtiment agricole désaffecté à moins de 100 mètres. L'impact d'un changement de destination sur

			l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
Mortagne-sur-Sèvre			
Emmanuel PARPAILLON	AL419 AL422 Rochard	6	Le bâtiment actuel ne présente pas d'intérêt architectural ou patrimonial (bâtiment en parpaing nu, couvert de plaques en fibro-ciment). Ce critère est nécessaire pour accorder la possibilité d'un changement de destination. Pas de modification.
Christian BOISSON	B523 Richebonne	30	Intérêt patrimonial sera évalué au moment de la rédaction de ce mémoire. Proximité immédiate du bourg. Pas d'exploitation à proximité. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
Treize-Vents			
Xavier FRADIN	131 132 134 Chambon	4	Demande la possibilité de vivre à l'année et de réaliser un agrandissement. La construction n'est pas considérée comme une habitation existante. Elle n'est pas raccordée au réseau électrique et ne dispose pas d'un assainissement individuel aux normes. Elle ne peut donc bénéficier de la possibilité d'extension réservée par le règlement aux habitations existantes. Pas de modification.
Chambreaud			
Michel LANDREAU	C783 La Chainelière	9	Intérêt patrimonial du bâtiment vérifié. Pas de présence de bâtiment agricole à proximité. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
Frank GRAVELEAU	Parcelle 456 – 4 Le Puy Simbert	13	Intérêt patrimonial du bâtiment vérifié. Bâtiment à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.

<i>La Verrie</i>			
Gérard RONDEAU	Grange sur parcelle jouxtant ZL116 La Petite Roche	39	Intérêt architectural du bâtiment vérifié. Bâtiments agricoles à moins de 100 mètres. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
<i>Chanverrie</i>			
Charles BARRE	ZA0042 ZA0043 ZA0044 La Boucherie	11	Changement de destination pour une activité économique : Activités économiques non agricoles ne sont pas admises en zone A. Changement de destination pour un gîte : Intérêt patrimonial des bâtiments vérifié. Il n'y a pas d'exploitation agricole dans le village. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture. La phyto épuration est possible. Il n'y a pas besoin d'un zonage spécifique.
Jean-Marie CHEVALIER	1452 1455 Les Murs	16 et 24	Intérêt patrimonial du bâtiment vérifié. Bâtiment de stockage de matériels agricoles à proximité. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.

ANNEXE 2 – Bascule de zonage

Nom	Parcelles	N° Contrib.	Prise en compte M.O.
<i>Les Landes Génusson</i>			
Aurélien DURANDET	GAEC Daphinoit Projet de Camping à la ferme La Robinière	21	Apport de précisions sur le projet touristique : camping à la ferme dans le cadre d'une diversification agricole de l'exploitant en place dans le village de la Robinière. Maintien du STECAL comme proposé dans le projet de modification.
<i>Saint Laurent-sur-Sèvre</i>			
M et Mme BARON	AC228 Possibilité de construction (projet professionnel) ZA de la Paix	18	La modification de zonage demandée est considérée comme de l'extension d'urbanisation. Ceci n'est pas admis dans le cadre d'une procédure de modification. La procédure de modification d'un document d'urbanisme ne permet pas de réduire une zone agricole ou naturelle afin d'étendre une zone constructible. Elle permet de modifier des éléments ponctuels comme un emplacement réservé, un changement de destination, une orientation d'aménagement et de programmation, le règlement écrit, ... Ces modifications ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du projet de PLUi initial. Pour réaliser ce type de changement de zonage, le PLUi doit être révisé. Le sujet sera analysé dans une procédure de révision ultérieure. Pas de modification.
<i>Saint Malo-du-Bois</i>			
Jean BITEAU	Passage en zone A U H des 3 hectares du Site No 2 du Chevalet	29 et 32	La modification de zonage est considérée comme de l'extension d'urbanisation. Ceci n'est pas admis dans le cadre d'une procédure de modification. La procédure de modification d'un document d'urbanisme ne permet pas de réduire une zone agricole ou naturelle afin d'étendre une zone

			<p>constructible. Elle permet de modifier des éléments ponctuels comme un emplacement réservé, un changement de destination, une orientation d'aménagement et de programmation, le règlement écrit, ... Ces modifications ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du projet de PLUi initial. Pour réaliser ce type de changement de zonage, le PLUi doit être révisé. Le sujet sera analysé dans une procédure de révision ultérieure. Pas de modification.</p>
Mortagne-sur-Sèvre			
Marie GOURAUD	ZI19 ZI30 Les Hauts de Saint Hilaire de Mortagne	1	<p>La modification de zonage demandée est considérée comme de l'extension d'urbanisation. Ceci n'est pas admis dans le cadre d'une procédure de modification.</p> <p>La procédure de modification d'un document d'urbanisme ne permet pas de réduire une zone agricole ou naturelle afin d'étendre une zone constructible. Elle permet de modifier des éléments ponctuels comme un emplacement réservé, un changement de destination, une orientation d'aménagement et de programmation, le règlement écrit, ... Ces modifications ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du projet de PLUi initial. Pour réaliser ce type de changement de zonage, le PLUi doit être révisé. Le sujet sera analysé dans une procédure de révision ultérieure. Pas de modification.</p>
Régis et Marie-Madeleine GELINEAU	Zonage permettant une construction sur parcelle 218 impasse de l'Enouelle	20	<p>Les habitations neuves ne sont pas admises en zone naturelle. La procédure de modification d'un document d'urbanisme ne permet pas de réduire une zone agricole ou naturelle afin d'étendre une zone constructible. Pas de modification.</p>
Tiffauges			

Pierre-Marie CHEVALIER	1137 Rue du Puy Pelée	12	<p>La modification de zonage demandée est considérée comme de l'extension d'urbanisation. Ceci n'est pas admis dans le cadre d'une procédure de modification.</p> <p>La procédure de modification d'un document d'urbanisme ne permet pas de réduire une zone agricole ou naturelle afin d'étendre une zone constructible. Elle permet de modifier des éléments ponctuels comme un emplacement réservé, un changement de destination, une orientation d'aménagement et de programmation, le règlement écrit, ... Ces modifications ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du projet de PLUi initial. Pour réaliser ce type de changement de zonage, le PLUi doit être révisé. Le sujet sera analysé dans une procédure de révision ultérieure. Pas de modification.</p>
Treize-Vents			
Christophe et Annie CAILLE	Passage AB728, AB729, AB 730, AB733, AB 735, de zone NJ à U : AB726, AB?	28	<p>La procédure de modification d'un document d'urbanisme ne permet pas de réduire une zone agricole ou naturelle afin d'étendre une zone constructible. Elle permet de modifier des éléments ponctuels comme un emplacement réservé, un changement de destination, une orientation d'aménagement et de programmation, le règlement écrit, ... Ces modifications ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du projet de PLUi initial. Pour réaliser ce type de changement de zonage, le PLUi doit être révisé. Le sujet sera analysé dans une procédure de révision ultérieure. Pas de modification.</p>
Sébastien FOUCHE	Modification du classement de la parcelle OC508 Le Moulin de Froment	33	<p>La procédure de modification d'un document d'urbanisme ne permet pas de réduire une zone agricole ou naturelle afin d'étendre une zone constructible. De plus, la création</p>

			d'une zone constructible isolée doit pouvoir être justifiée par les orientations générales du PADD. Pas de modification
La Verrie			
Christian RICOT	« souhaite maintenir le droit à construire des parcelles G1839 et G1841 en maintenant la parcelle G1837 en zone UC » Le Coteau	10	La modification de zonage est considérée comme de l'extension d'urbanisation. Ceci n'est pas admis dans le cadre d'une procédure de modification. La procédure de modification d'un document d'urbanisme ne permet pas de réduire une zone agricole ou naturelle afin d'étendre une zone constructible. Elle permet de modifier des éléments ponctuels comme un emplacement réservé, un changement de destination, une orientation d'aménagement et de programmation, le règlement écrit, ... Ces modifications ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du projet de PLUi initial. Pour réaliser ce type de changement de zonage, le PLUi doit être révisé. Le sujet sera analysé dans une procédure de révision ultérieure. Pas de modification.
Saint Aubin-des-Ormeaux			
Hubert PERRAUT	Motif 3 : déplore le manque d'information local (bulletin municipal p.ex.) Changement de destination La Gourdonnière	35	L'enquête publique a été communiqué dans le bulletin intercommunal, dans les annonces légales des journaux et sur les réseaux sociaux. Concernant le changement de destination demandé : Intérêt architectural du bâtiment vérifié. Bâtiment agricole désaffecté à moins de 100 mètres. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
Chanverrie			
Claude CHIRON	ZH8 ZH71 ZH5 L'émonière	22	Demande un changement de destination.

	Passage en constructible		Intérêt patrimonial du bâtiment vérifié. Bâtiment d'exploitation à plus de 100 mètres. L'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.
--	--------------------------	--	---

ANNEXE 3 – Demandes diverses

Nom	Parcelles	N° Contrib.	Prise en compte M.O.
<i>Tiffauges</i>			
Yann LE ROUX	Remarques sur la forme du dossier	3	Les modifications dans les documents seront apportées.
<i>La Gaubretière</i>			
Daniel MENARD	« ...autoriser des murs plus hauts, en particulier en limite de voie publique » pour éviter le montage de structures diverses « pour obtenir une légitime intimité ».	5	La règle résulte d'une volonté des élus de ne pas générer un effet « corridor », dommageable depuis l'espace public. Pas de modification
<i>Mortagne-sur-Sèvre</i>			
Olivier CANTE	Motif 1, zone de l'Industrie. Passage de zone AU à AUH parcelle AB550 qu'il possède et AB395 qu'il souhaite acquérir (autre accès à son domicile situé AB 193). Rue de l'Industrie	8	La Commune sera sondée sur l'opportunité d'extraire la parcelle AB550 du secteur de projet ainsi que d'une partie de la parcelle AB395.
Alain LUMINEAU	Courrier officiel validant le maintien de son habitation AB116 7 rue de l'Industrie	38	La Communauté de Communes n'est pas maître d'ouvrage de l'opération de requalification du Chaintreau à Mortagne-sur-Sèvre. M. LUMINEAU doit se rapprocher de la Mairie pour avoir des réponses à ses questions. La présence d'une habitation existante n'est pas nécessairement incompatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies, qui indiquent pour ce secteur une vocation résidentielle majoritairement sous la forme d'habitat individuel.
<i>La Verrie</i>			
Marie-Thérèse GUERIN	La parcelle AC633 est-elle constructible ? Ou peut-elle le devenir ? Rue des Ecoles	36	La parcelle AC 633 est en zone UC du PLUI, il s'agit d'une zone constructible.

<i>Saint Laurent-sur-Sèvre</i>			
Johann LAHAYE	Priorité d'accès aux limitrophes pour l'acquisition de parcelles reclassées UC (Possède 637, intérêt pour 645) Rue des Chataigners	19	Le PLUi n'intervient pas dans les mécanismes de vente entre particuliers. Il indique ce qui est peut être réalisé sur une parcelle. Il n'existe pas de principe systématique de préemption des parcelles par leurs voisins immédiats.