

Le Commissaire Enquêteur
Rémi ABRIOL

Le 17.06.24

CG n° 6

A l'attention de Monsieur le Commissaire-
enquêteur concernant l'enquête public relative
à la révision du PLU en PLUi

La Roche-sur-Yon, le 14 juin 2024

Objet : Demande de maintien du zonage en secteur économique pour les parcelles cadastrées 47 AT 131, 47 AT 132, 47 AT 223, situées 155 rue Carnot, CHALLANS

Monsieur,

Nous avons en cours un projet important sur Challans. D'ici 2025, nous prévoyons de réaliser au 155 rue Carnot et rue Emile Cavoleau un ensemble immobilier comprenant un hôtel 3 étoiles de 69 chambres, un restaurant, un commerce et des services.

Cet hôtel sera affilié au groupe ACCOR sous l'enseigne IBIS Styles. Il apportera une offre hôtelière significative à la ville et à l'agglomération de Challans, répondant aux besoins des familles, des associations, des entreprises et des touristes. Parmi les services proposés, nous prévoyons une piscine intérieure, des salles de réunion et un espace coworking, positionnant ainsi cet hôtel comme un lieu de référence en matière d'hébergement hôtelier.

Sa taille permettra d'accueillir diverses utilisations et son implantation respectera les dernières normes en matière de confort, d'accueil et de respect de l'environnement. Sa proximité avec le centre-ville, les zones d'activités et les principaux axes routiers facilitera l'accès pour la clientèle en semaine et sa proximité avec le littoral permettra de bénéficier d'un flux touristique pendant les vacances et les fins de semaine.

Nous avons obtenu un permis de construire (PC 085 047 21 C0023 du 9 juin 2021). Ce projet a reçu l'approbation des élus et le soutien des acteurs économiques. Il entraînera une augmentation de l'activité pour le secteur de la restauration, de l'alimentation et du tourisme, avec la création de plus de 15 emplois pérennes et stables, sans compter les retombées indirectes pour les prestataires et fournisseurs locaux.

Depuis l'obtention du permis de construire en 2021, le contexte a considérablement évolué. Premièrement, à cause d'une conjoncture inhabituelle liée aux conditions sanitaires en lien avec l'épidémie du COVID, puis, suivi immédiatement de la conjoncture économique bouleversée par la guerre en Ukraine ayant vu une envolée des coûts de travaux. Ces

circonstances expliquent le délai entre l'obtention du permis (juin 2021) et la mise en œuvre prévue initialement au second semestre 2024, nécessitant la reconduction du permis en février dernier. Ce délai nous a toutefois permis d'affiner le projet avec le groupe ACCOR et de pérenniser nos partenariats avec des acteurs spécialisés dans l'hôtellerie (notamment architecte d'intérieur, MOE...)

De ces échanges autour du projet ont découlés des enrichissements et des modifications qui nous amènent à obtenir un PCM. Il permettra de répondre aux évolutions des demandes de la clientèle.

Lors de la préparation de ce permis, nous avons appris le projet avancé de révision du PLU et sa transformation en PLUi. Cette modification concerne la zone d'activité du Boulevard Carnot et affecte

particulièrement les deux parcelles concernées par l'implantation de l'hôtel (parcelles cadastrées 132 et 222).

Nous avons immédiatement pensé à une erreur de délimitation car des commerces florissants sont déjà implantés dans ce secteur et notre permis de construire a été accordé et prorogé. Nous avons informé Monsieur le maire de Challans, ses adjoints, ainsi que le président de l'agglomération challandaise.


Cette modification entraînerait des conséquences immédiates et compromettra, à coup sûr, la réalisation du projet. En effet, ce projet de PLUi ne projetant, en l'état, que du logement, le financement sera bloqué par nos partenaires bancaires car ils verront une incompatibilité du projet et des risques associés. Également, cela bloquera l'obtention de nouvelles autorisations administratives et induira une impossibilité de reconstruire à l'identique en cas de sinistre, donc *in fine*, des impossibilités d'assurance.

Par ailleurs, après une longue période d'études et de mises au point avec les partenaires, des investissements financiers déjà lourds ont été réalisés et ne pourraient être récupérés, causant un préjudice considérable à nos entreprises dans le contexte économique morose de la promotion/construction que vous connaissez déjà.

Il est essentiel de maintenir le zonage actuel en secteur économique pour permettre la réalisation de ce projet structurant pour la ville et son agglomération. Le chantier doit commencer au plus vite pour un objectif d'ouverture fin 2025.

En vous remerciant de prendre en compte cette demande cruciale pour la réalisation de notre programme structurant pour la ville et au-delà.

Olivier GAUTIER
o.gautier@groupefoncieredesparcs.fr



Loïc BONDU
l.bondu@groupefoncieredesparcs.fr

