

Consorts CROCHET  
Représenté par Jacques CROCHET  
8 Chemin de La belle étoile  
85230 SAINT URBAIN

à M. le commissaire-enquêteur  
PLUi Challans Gois Communauté

Le 30 juin 2024  
A Saint Urbain

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je fais suite à notre entretien du 19 juin 2024 portant sur le projet du PLUi Challans Gois Communauté et plus précisément sur les fondements des changements de zonage concernant plusieurs de nos terrains situés à Saint Urbain.

Cette deuxième demande porte sur la parcelle cadastrée section AE 286 d'une superficie de 1 634 m<sup>2</sup>, située 10 Chemin des Petites Villières à Saint Urbain.

Dans le projet du PLUi, cette parcelle est classée en zone agricole alors qu'actuellement elle est classée en zone Up (zone ...) du PLU (cf Pièce n° 1). Ce changement de zonage nous est préjudiciable et nous semble très discutable pour les raisons suivantes.

Tout d'abord, cette parcelle est issue d'une division en 3 lots desservis par tous les réseaux et comportant pour chacun des 3 lots des accès individualisés depuis la voie publique, sans espace commun. Cette division a été autorisée par Monsieur le Maire le 20 novembre 2020, comme indiqué dans la décision référencée N° DP 085 273 20 C0039 (cf. Pièce n°2).

Ensuite, la surface de cette parcelle est jugée sans intérêt pour les agriculteurs y compris pour la récolte du foin. En conséquence, nous sommes amenés à assurer à minima un broyage annuel par nos propres moyens.

Enfin, la largeur de l'accès soit 4 mètres est inadapté pour le passage des engins agricoles.

Vu le classement actuel de cette parcelle au PLU de Saint Urbain en zone Up,

Vu la configuration de cette parcelle au sein d'une enveloppe urbaine pavillonnaire,

Vu le dimensionnement de l'accès à cette parcelle,

Vu l'autorisation de division en 3 lots,

Je sollicite donc le réexamen de ce zonage.

A mon sens, ce terrain AE 286 de 1 634 m<sup>2</sup> en 3<sup>ème</sup> rideau est assimilable à une dent creuse et ne convient que pour du logement.

En espérant une suite positive à cette requête et vous remerciant par avance pour le temps consacré à l'étude de ce dossier,

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le commissaire-enquêteur, en l'expression de mes plus respectueuses salutations.

Jacques CROCHET

PJ : 2

1 Plan de zonage

2 décision de non-opposition N° DP 085 273 20 C0039 du 20/11/2020

AE 286 (SAINT-URBAIN) - Fiche d'informatio...

## Parcelle

Commune SAINT-URBAIN

Parcelle AE 286

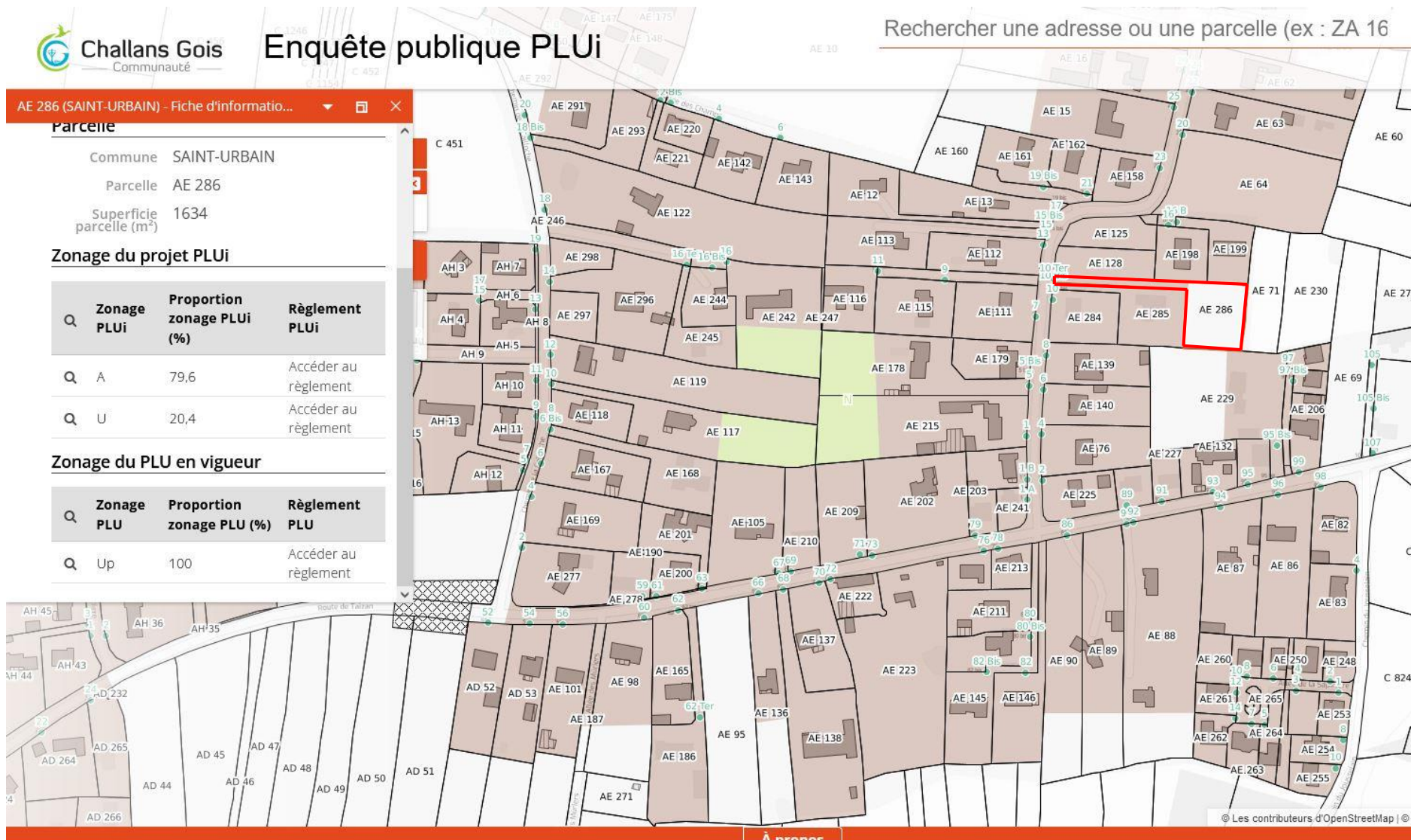
Superficie  
parcelle (m<sup>2</sup>) 1634

## Zonage du projet PLUi

Q	Zonage PLUi	Proportion zonage PLUi (%)	Règlement PLUi
Q	A	79,6	Accéder au règlement
Q	U	20,4	Accéder au règlement

## Zonage du PLU en vigueur

Q	Zonage PLU	Proportion zonage PLU (%)	Règlement PLU
Q	Up	100	Accéder au règlement





**DECLARATION PREALABLE  
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

ARR 2020-11-166

<b>Demande déposée le 29/10/2020</b>		<b>N° DP 085 273 20 C0039</b>
Par :	<b>Monsieur CROCHET Jacques</b>	
Demeurant à :	<b>8 Chemin de la Belle Etoile 85230 SAINT-URBAIN</b>	
Nature des travaux :	<b>Division de parcelle (3 lots)</b>	
Sur un terrain sis :	<b>10 Chemin des Petites Villières</b>	
Et cadastré :	<b>273 AE 74</b>	

**Le Maire,**

Vu la déclaration préalable susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'urbanisme de la Commune de SAINT URBAIN approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2011 et par modification simplifiée en date du 25 février 2014, classant le terrain en zone Up,

Vu le certificat d'urbanisme n° CU 085 273 20 C0033 délivré en date du 17 juillet 2020,

Vu l'arrêté en date du 21 juillet 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur Thierry BODARD,

## ARRÊTE :

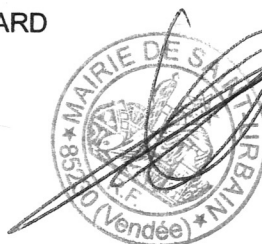
**ARTICLE UNIQUE** : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non-opposition.

SAINT-URBAIN, le 20 novembre 2020

Pour le Maire,

L'Adjoint délégué à l'urbanisme,

Thierry BODARD





# Déclaration préalable

## Lotissements et autres divisions foncières

### non soumis à permis d'aménager



N° 13702\*06

Dossier 20576 AD

#### Formulaire à utiliser si :

- Vous divisez un terrain pour en détacher un ou plusieurs lots en vue de construire :
  - en dehors d'un site classé ou dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques ;
  - sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.
- Vous réalisez une division foncière dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

DP 08 5273 20 C0039  
 Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

COURRIER ARRIVÉ

29 OCT. 2020

le 29 10 2020 Cachet de la mairie et signature du receveur

MAIRIE ST URBAIN

Dossier transmis : ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France  
☐ au Directeur du Parc National

### 1 - Identité du déclarant

Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du 2<sup>ème</sup>, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres déclarants, qui seront co-titulaires de la décision de non-opposition et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier

Madame ☐ Monsieur ☒

Nom : CROCHET Prénom : Jacques

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Raison sociale :

N° SIRET : Type de société (SA, SCI,...) :

Représentant de la personne morale

Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : Prénom :

### 2 - Coordonnées du déclarant

Adresse : Numéro : 8 Voie : Chemin de la Belle Etoile

Lieu-dit : Localité : SAINT URBAIN

Code postal : 8 5 2 3 0 BP : Cedex : Pays :

Téléphone : indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☒

Nom : Prénom :

OU raison sociale : EURL Hugues CESBRON TOPO CONCEPT Géomètre-Expert DPLG

Adresse : Numéro : 26 Voie : Place Alfred Kastler

Lieu-dit : Pole Activ'Océan Localité : CHALLANS

Code postal : 8 5 3 0 0 BP : Cedex : Pays :

Téléphone : 0 2 5 1 9 3 4 1 7 9 indiquez l'indicatif pour le pays étranger :



☒ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : accueil @ cesbrongeometre.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

### 3 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : ..... Voie : Chemin des Petites Villières

Lieu-dit : ..... Localité : SAINT URBAIN

Code postal : 8 5 2 3 0 BP :             Cedex :      

Références cadastrales<sup>1</sup> : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4)

Préfixe :          Section : A E Numéro : 7 4      

Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : 4384m<sup>2</sup>

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain

Oui ☒

Non ☐

Si oui, à quelle date a-t-il été délivré ? CU b.n°085 273 20 C003 du 17/07/2020

Cette donnée, qui est facultative, peut toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

### 4 - Le projet

☒ Division en vue de construire

☐ Division dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.

### 5- Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

(informations complémentaires)

☐ se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable

☐ se situe dans les abords d'un monument historique

### 6- Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)

**Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.**

Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour Voirie et Réseaux, indiquez les coordonnées du propriétaire, s'il est différent du déclarant

Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : ..... Prénom : .....

OU raison sociale : .....

Adresse : Numéro : ..... Voie : .....

Lieu-dit : ..... Localité : .....

Code postal :                BP :             Cedex :       Pays : .....

## 7 - Engagement du déclarant

J'atteste avoir qualité pour faire cette déclaration préalable (vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes propriétaire ou co-indivisaire du terrain ou si vous en avez l'autorisation ou un mandat du ou des propriétaires ou si vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique). Je soussigné(e), auteur de la déclaration préalable, certifie exacts les renseignements fournis.

À St Helier  
Le : 26-10-20



Signature du (des) déclarant(s)

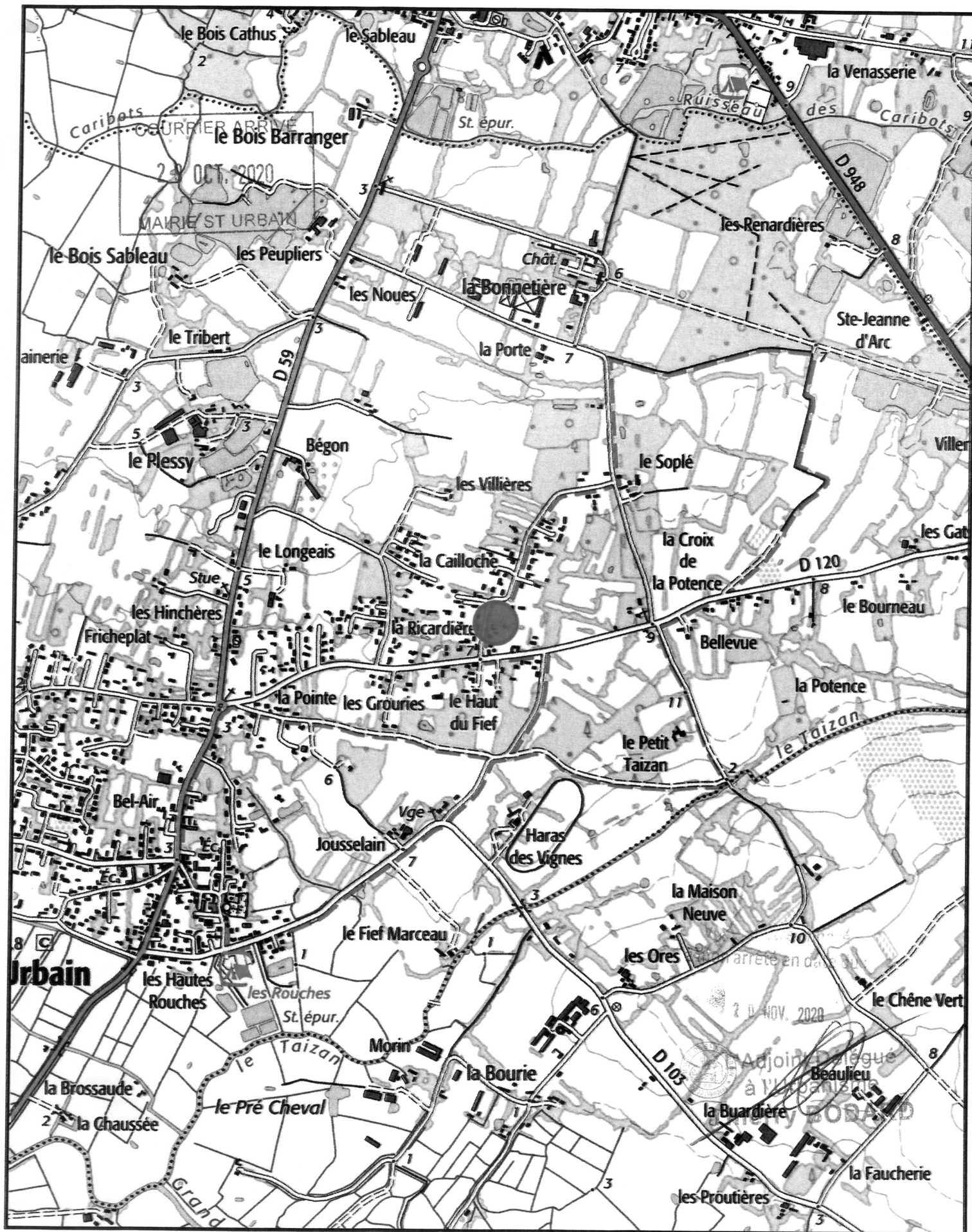
Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires signés et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- deux exemplaires signés supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour permettre l'utilisation des informations nominatives comprises dans ce formulaire à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐



Département :  
VENDEE

Commune :  
SAINT-URBAIN

Section : AE  
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/09/2020  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

- DP 9- PLAN SOMMAIRE DES LIEUX

Périmètre de l'opération



Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique Gestion Cadastre  
VENDEE  
Cité administrative Travot Rue du 93ème  
RI 85020  
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
tél. 02 51 45 12 39 -fax  
ptgc.850.la-roche-sur-  
yon@dgfip.finances.gouv.fr

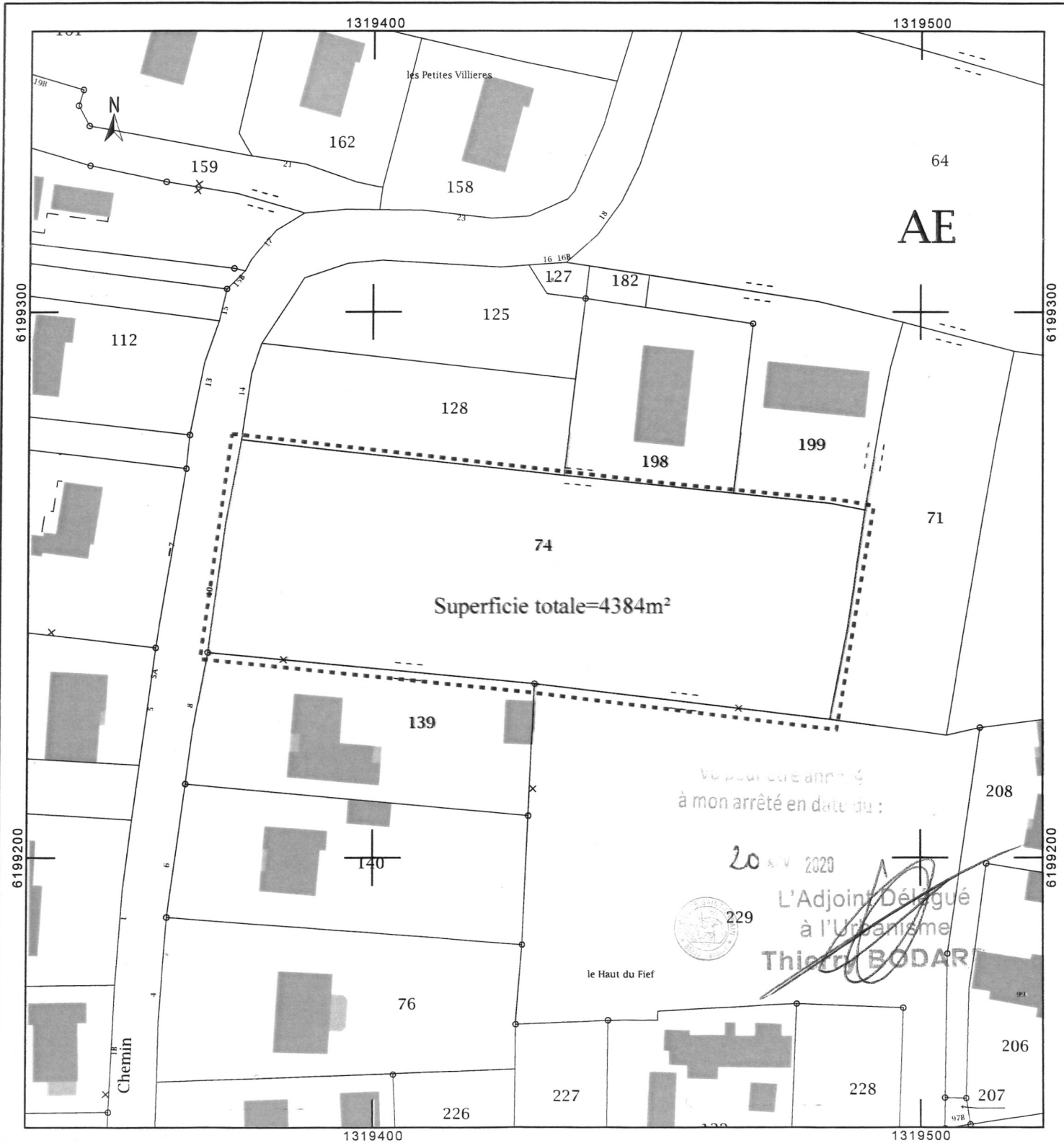
Cet extrait de plan vous est délivré par :

COURRIER ARRIVE

cadastre.gouv.fr

29 OCT. 2020

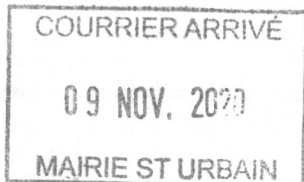
MAIRIE ST URBAIN








## Instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme



### Informations sur la desserte en eau potable du projet de construction ou d'aménagement

Références du dossier	
DP 085 273 20 C0039      déposé le : 29/10/2020 SAINT-URBAIN CROCHET Jacques Déclaration Préalable Chemin des Petites Villières Parcelle(s) AE74	Consulté par : Commune de SAINT-URBAIN  Vu pour être annexé à mon arrêté en date du : 09 NOV. 2020 
Date de réception : 2020-11-02	Secteur : Marais Breton et Iles 1 N° d'ordre 45769
Partie renseignée par Vendée Eau	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Un réseau d'eau potable existe sous la voie publique : , au droit de la propriété considérée ou de la voie d'accès privée. En conséquence, <b>le projet ne nécessite pas d'extension sous voie publique.</b></p> <p><input type="checkbox"/> Il n'existe pas de réseau d'eau potable sous la <b>voie publique</b> au droit de la propriété considérée. Le réseau le plus proche se trouve : . En conséquence, <b>le projet nécessite une extension sous voie publique.</b></p> <p>Aussi, une extension du réseau d'eau potable doit être réalisée : , sur une longueur de mètres.</p> <p>Le coût de cette extension (hors branchement(s)) est évalué à : € HT (plan ci-joint).</p> <p><input type="checkbox"/> Il n'existe pas de réseau d'eau potable sous la <b>voie privée</b> au droit de la propriété considérée. Le réseau le plus proche se trouve : . En conséquence, <b>le projet nécessite une extension sous voie privée.</b></p> <p>Aussi, une extension du réseau d'eau potable doit être réalisée : , sur une longueur de mètres.</p> <p>Le coût de cette extension (hors branchement(s)) est évalué à : € HT (plan ci-joint).</p> <p>-----</p> <p>Compte tenu de la situation de la propriété et du projet, il est indiqué pour information que :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 1 – chaque logement doit disposer de son propre branchement particulier raccordé directement sur un réseau public d'eau potable. Pour cela un réseau public doit être installé dans les voies de desserte internes privées.</p> <p><input type="checkbox"/> 2 – chaque logement dans un immeuble collectif doit disposer d'un compteur divisionnaire appartenant au Service des Eaux, établi sur l'installation intérieure de plomberie.</p> <p><input type="checkbox"/> 3 – le regard de compteur doit être implanté sur la partie privative de la construction qu'il dessert, à proximité du logement considéré. Pour cela un réseau public doit être réalisé dans la voie d'accès privée.</p>	

Observations:

Le Service "Gestion des Réseaux" Vendée Eau est à votre disposition pour tout complément d'information, Laurent DUPLENNE pour la partie technique ☎ 02.51.24.81.96 , et Anne-Sophie RIHOUEY pour la partie administrative ☎ 02.51.24.82.07 [assistantes.thp@vendee-eau.fr](mailto:assistantes.thp@vendee-eau.fr)

A La Roche sur Yon, le 06 novembre 2020



Michel BOSSARD

Vice-président de Vendée Eau

Délégué à la gestion des travaux

## Instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme

### Information sur la desserte en électricité du projet de construction ou d'aménagement

A La Roche-Sur-Yon, le 12 novembre 2020

REFERENCES DU DOSSIER	
<b>DP 085 273 20 C0039</b>  <u>Commune :</u>  <b>SAINT-URBAIN</b>  <u>Interlocuteur :</u> <b>Ophélie CHEVALIER</b> ☎ 02 51 45 93 28 - o.chevalier@sydev-vendee.fr <b>Didier LEGER</b> ☎ 02 51 45 93 27 - d.leger@sydev-vendee.fr	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center;"> <b>COURRIER ARRIVÉ</b>   <b>16 NOV. 2020</b>   <b>MAIRIE ST URBAIN</b> </div> <u>Demandeur</u>  <b>Monsieur CROCHET Jacques</b> 8 chemin de la Belle Etoile 85230 SAINT URBAIN  <u>Adresse des travaux :</u> Chemin des Petites Villières  <u>Parcelle(s) :</u> AE74
PARTIE RENSEIGNEE PAR LE SYDEV	
<p><u>Branchement sans extension :</u>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Un simple branchement est nécessaire, à traiter directement avec :</b>  <b>ENEDIS Tél : 09.69.32.18.82 (particuliers) ou 09.69.32.18.83 (professionnels)</b>  <b>Demande en ligne sur le site: <a href="http://www.enedis.fr/construire-un-nouveau-logement">http://www.enedis.fr/construire-un-nouveau-logement</a></b></p> <p><u>Observations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas où une intervention est réalisée sous voirie nouvelle de moins de 5 ans et que le gestionnaire de voirie impose des réfections spécifiques, un forfait supplémentaire s'applique au mètre linéaire de réseau concerné : soit 72€ T.T.C. par mètre linéaire pour le réseau d'électricité et 20€ T.T.C. par mètre linéaire pour le réseau de communication électronique.</li> <li>- Le renouvellement du contrat de concession entre le SyDEV et Enedis entrant en vigueur au 01/01/2020 entraine l'assujettissement à la TVA de l'activité Electricité. En effet, le mécanisme de transfert de droit à déduction de TVA dont bénéficiait le SyDEV sur les travaux réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage est abrogé pour tout nouveau contrat de concession signé à compter du 1er janvier 2016 (article 1er du décret N°2015-1763 du 24 décembre 2015).</li> <li>- Les coûts d'extension du réseau d'électricité sur voie privée ainsi que les branchements d'une part et tous les coûts d'extension du réseau téléphonique (tant sur le domaine public que privé) sont indiqués à titre indicatif uniquement et sont susceptibles d'évoluer au regard de l'évolution du guide financier du SyDEV en vigueur au moment de la demande de raccordement.</li> <li>- Le projet sera raccordé en simple branchement sous réserve que le chemin d'accès fasse partie intégrante du projet à desservir ceci afin de respecter l'article 8.1 de la norme NFC14-100.</li> </ul>	

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date du :

16 NOV. 2020



DEPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNE DE SAINT URBAIN

"Chemin des Petites Villières"

Propriété de  
M. CROCHET Jacques

Le 20 Octobre 2020

AE n°74

-DP 10- DECLARATION PREALABLE

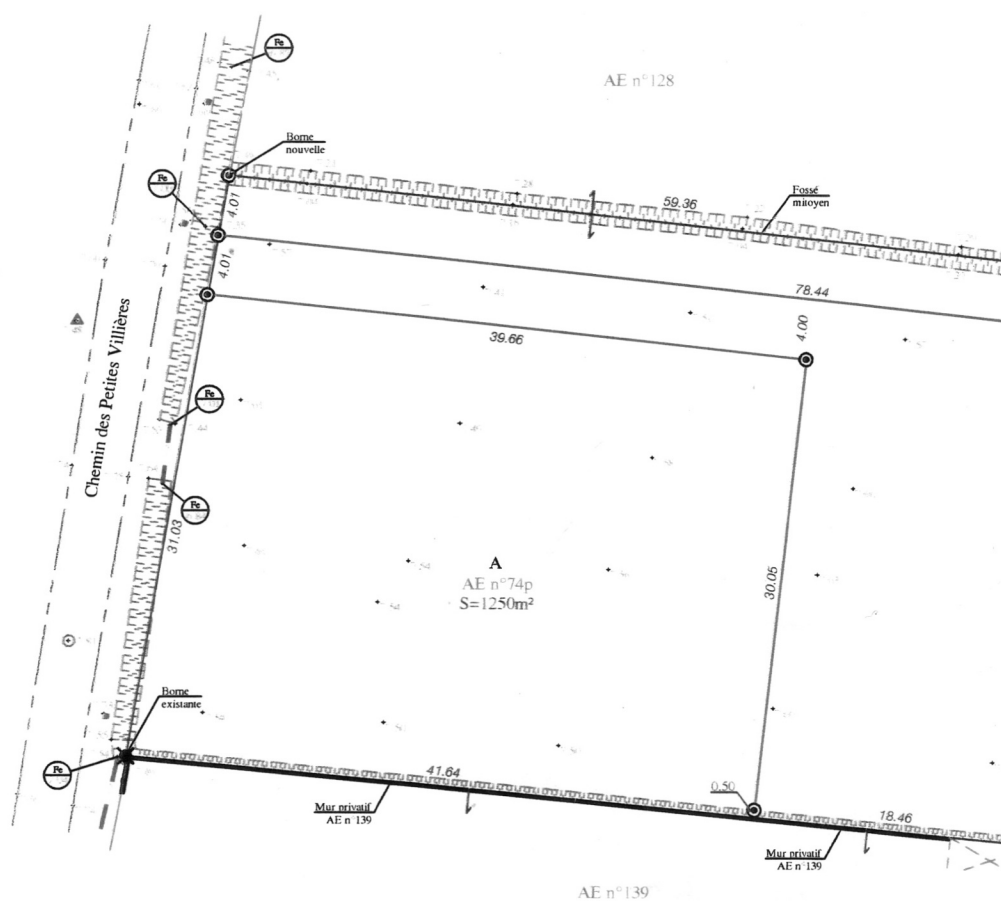
- ECHELLE 1/500 -

n° dossier :  
20576 AD

COURRIER ARRIVÉ

29 OCT. 2020

MAIRIE ST URBAIN



- NIVELLEMENT

- PLANIMETRIE

○ Indépendant

○ Indépendant

● Rattaché au NGF IGN69

● Rattaché au RGF 93 CC47

○ Les limites périmétriques n'ont pas fait l'objet d'un bornage contradictoire avec les riverains.

● Plan réalisé suivant plan de bornage par le Cabinet Cesbron en date du 13/10/2020



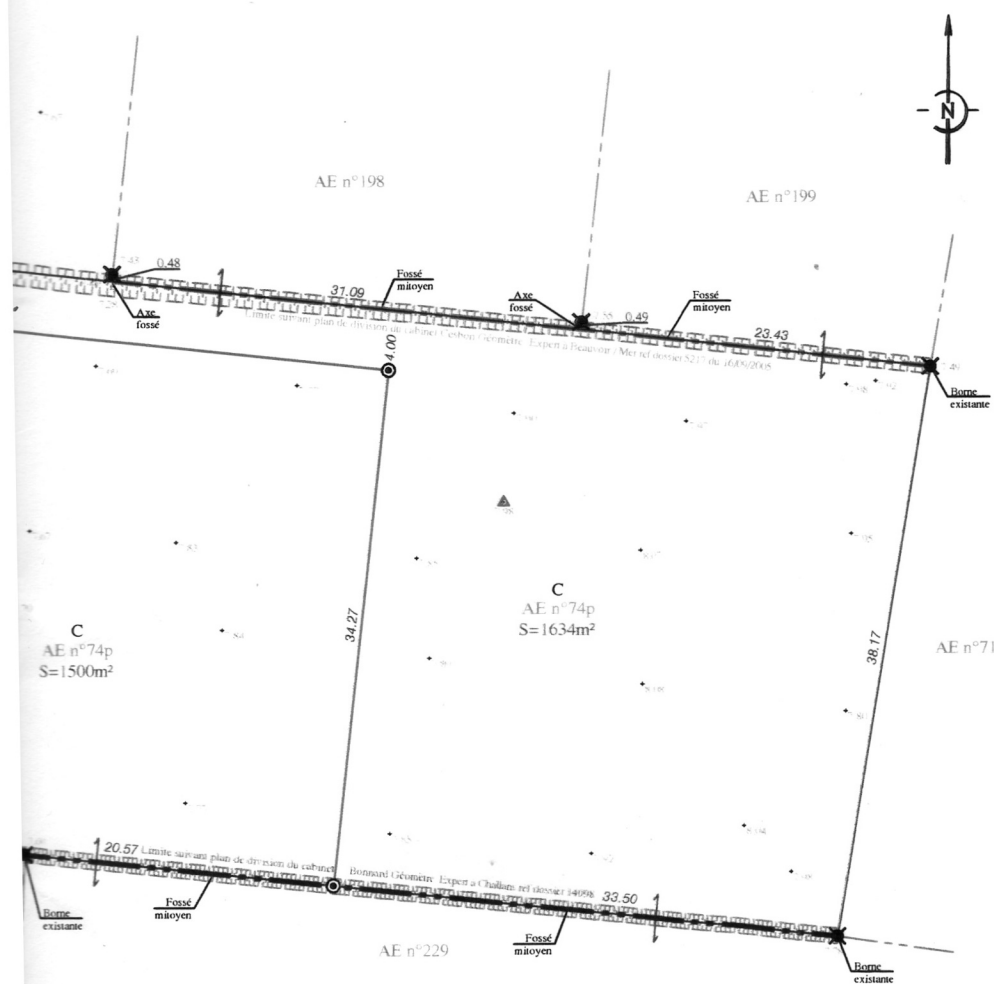


**GÉOMÈTRE - EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Hugues CESBRON  
GEOMETRE EXPERT D.P.L.G

26, Place A. KASTLER  
Parc Tertiaire 4 - Pôle Activ' Océan  
85300 CHALLANS

Tel : 02-51-93-41-79  
Fax : 02-51-55-04-33  
email : accueil@cesbrongeometre.fr



Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date du :














20 NOV. 2020



L'Adjoint Délégué  
à l'Urbanisme  
Thierry BODIN

**- ECHELLE 1/500 -**

20576 AD

Borne existante	+	Clou		Bâti		Elec.		E.U.	 Mobilier urbain	
Borne nouvelle	—	Clôture		Talus		Télécom.		E.P.		 Végétation
Piquet		Mur		Fossé		Eau potable		Voirie		
 Signe et sens de propriété										

