



L'Art de la Viande

Monsieur le Président de la commission
d'enquête

Challans Gois Communauté
16, rue du Parc de Pont-Habert
85 300 Sallertaine

A Quimperlé, le 28 juin 2024

Courrier RAR + Mail
N/Réf : C2024-027-MS

**Objet : Demande de modification du projet de PLUi de Challans Gois Communauté dans le cadre de
l'enquête publique organisée du 17 juin au 19 juillet 2024**

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

L'enquête publique concernant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de commune de Challans Gois Communauté est en cours et vous recueillez actuellement les observations du public.

La société Groupe Bigard, entreprise agroalimentaire française spécialisée dans l'abattage et la transformation des viandes pluri-espèces, souhaite vous faire part de ses observations sur ce projet de PLUi.

La société Groupe Bigard est propriétaire des terrains d'emprise des anciens sites Bichon G&L, SEAC, Vendée Loire Viandes et COVIA, situés sur le territoire de la commune de Challans (voir Pièce jointe n° 1 : Extrait du plan cadastral de la commune de Challans, centré sur le site Bichon G&L).

Précisément, les références cadastrales des parcelles composant ce site sont les suivantes :

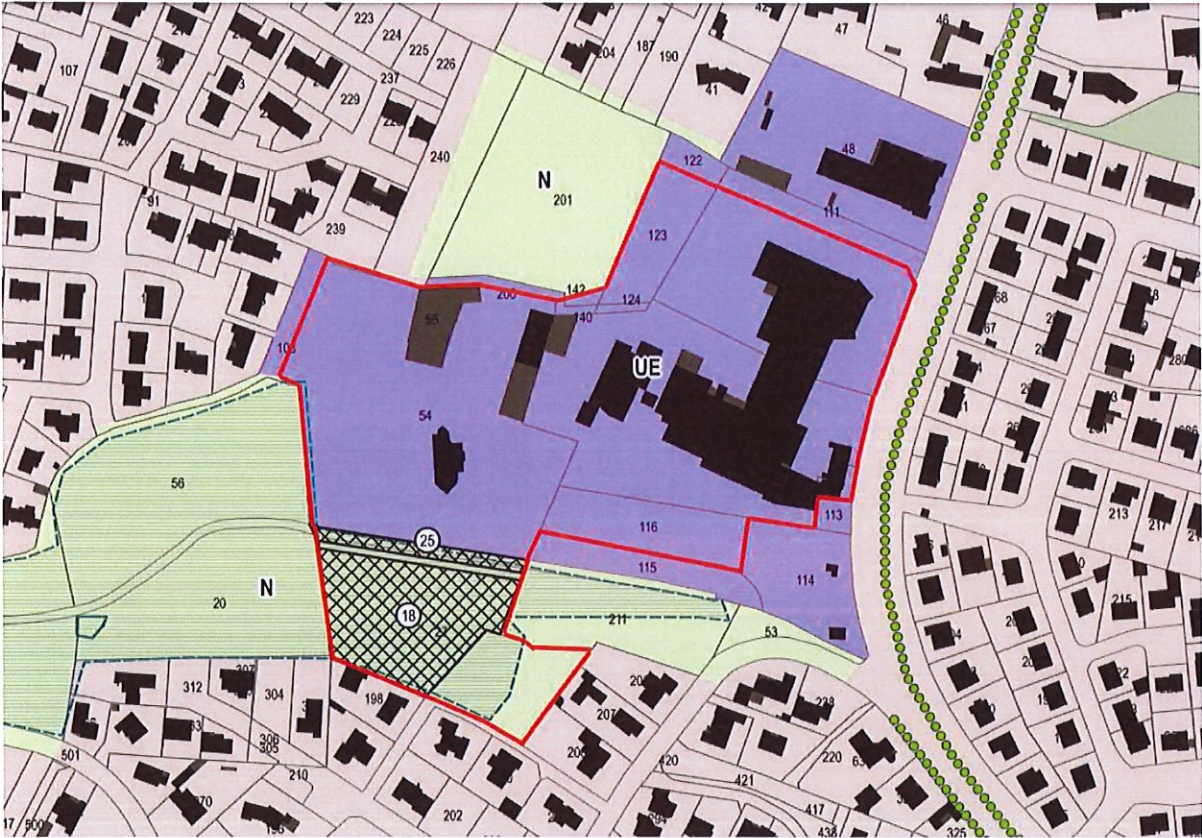
N° parcelle	Surfaces extraites du cadastre	N° parcelle	Surfaces extraites du cadastre
DC 27	6 667 m ²	DH 116	2 137 m ²
DH 51	164 m ²	DH 123	1 701 m ²
DH 54	13 248 m ²	DH 124	99 m ²
DH 55	457 m ²	DH 140	90 m ²
DH 110	6 549 m ²	DH 142	100 m ²
DH 112	11 031 m ²		
Total : 42 243 m ²			

Le site Bichon G&L a cessé son activité en juin 2023 et les parcelles susmentionnées doivent aujourd'hui être réaffectées à un nouvel usage.

Au vu de leur situation géographique, à proximité immédiate d'un secteur d'habitat pavillonnaire, ces parcelles paraissent particulièrement propices à l'accueil de zones résidentielles.

Toutefois, le classement retenu par le projet de PLUi Challans Gois Communauté ne permet pas une telle reconversion du site Bichon G&L.

En effet, le plan de zonage du PLUi Challans Gois Communauté arrêté en vue de l'enquête publique classe dix des parcelles susmentionnées en zone UE (zone urbaine à vocation économique) et en zone N (zone naturelle et forestière).



Extrait du plan de zonage du PLUi de Challans Gois Communauté centré sur le site BICHON G&L (délimité en rouge), dans sa version arrêtée pour l'enquête publique

La société Groupe Bigard sollicite donc la modification du projet de PLUi Challans Gois Communauté afin de permettre le projet de conversion de l'ancien site Bichon G&L en zones résidentielles, comme le permettent les dispositions de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme¹.

Plus précisément, elle demande qu'un classement en zone U (zone urbaine mixte) soit retenu pour ces parcelles, en lieu et place de leur classement en zone UE (1.) ou en zone N (2.).

¹ Pour mémoire, cet article prévoit que : « **A l'issue de l'enquête**, le plan local d'urbanisme, **éventuellement modifié pour tenir compte** des avis qui ont été joints au dossier, **des observations du public** et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par : 1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli ; 2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8 ».

1. Concernant le classement en zone UE des parcelles cadastrées DH 51, DH 54, DH 55, DH 110, DH 112, DH 116, DH 123, DH 124, DH 140, DH 142, situées sur le territoire de la commune de Challans

Le projet de PLUi Challans Gois Communauté prévoit de classer les parcelles DH 51, DH 54, DH 55, DH 110, DH 112, DH 116, DH 123, DH 124, DH 140, DH 142 en zone urbaine à vocation d'activités économiques (zone UE).

Ce classement fait obstacle à la conversion projetée des parcelles concernées en zones résidentielles.

En effet, la zone UE correspond aux parties urbanisées du territoire intercommunal à vocation d'activités économiques (Règlement écrit, p. 37). Les seules constructions expressément autorisées dans cette zone (hors secteur UEao) sont celles répondant aux destinations suivantes : commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (Règlement écrit, p. 38). A l'inverse, le règlement de la zone UE n'autorise pas expressément les constructions à destination d'habitation.

Afin de permettre la reconversion des parcelles concernées en zones résidentielles, leur classement **en zone U** (Zone urbaine mixte) paraît devoir être privilégié.

Ce classement viendrait s'inscrire dans le cadre de l'objectif défini par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi Challans Gois Communauté tendant à la densification des bourgs et villages au sein de l'enveloppe urbaine (Axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, p. 7), sans concourir à l'artificialisation des sols puisque les parcelles concernées présentent déjà actuellement un caractère urbanisé.

Ce classement se justifie d'autant mieux que les parcelles en cause sont immédiatement contiguës à des parcelles classées en zone U (Zone urbaine mixte) et s'inscrivent dans leur prolongement.

La Société Groupe Bigard sollicite donc la modification du projet de PLUi Challans Gois Communauté afin que les parcelles DH 51, DH 54, DH 55, DH 110, DH 112, DH 116, DH 123, DH 124, DH 140 et DH 142 soient classées en zone U, zone urbaine mixte, et non pas en zone UE tel que cela est prévu actuellement.

2. Concernant le classement en zone N de la parcelle cadastrée DC 27, située sur le territoire de la commune de Challans

Le projet de PLUi Challans Gois Communauté prévoit de classer l'intégralité de la parcelle DC 27 en zone naturelle et forestière (zone N). Il prévoit également de classer une partie de cette parcelle en emplacements réservés (emplacement n°25, réservé pour un « cheminement piéton » et emplacement n°18, réservé pour un « bassin d'orage ») et en zone humide protégée.

Or, pour ce qui concerne la partie de la parcelle DC 27 qui est uniquement concernée par le classement en zone N (c'est-à-dire celle qui se trouve hors des emplacements réservés et de la zone humide), il convient de souligner que celle-ci est aujourd'hui classée **en zone UC** par le PLU de la commune de Challans (voir *Pièce jointe n° 2 : Planche 1 du règlement graphique du PLU de Challans, « Challans-Bourg-Nord-Ouest »* ; voir aussi, *Pièce jointe n° 3 : Extrait du site Géoportail-Urbanisme, centré sur la parcelle DC 27*).

Pour mémoire, la zone UC correspond aux extensions périphériques de l'agglomération, occupées essentiellement par l'habitat pavillonnaire (Règlement du PLU de la commune de Challans, p. 46).

Le classement de cette partie de la parcelle DC 27 en zone N constitue ainsi un changement de zonage.

Ce changement de zonage est incompatible avec le projet de transformation de la parcelle en zone résidentielle.

La Société Groupe Bigard demande donc que le projet de PLUi Challans Gois Communauté soit modifié afin que la partie de la parcelle DC 27 située hors des emplacements réservés et de la zone humide soit classé en zone U, zone urbaine mixte, et non reclassée en zone naturelle et forestière N.

Demeurant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous souhaitons bonne réception des présentes et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Marc CORVEST
Directeur Technique Groupe
BIGARD



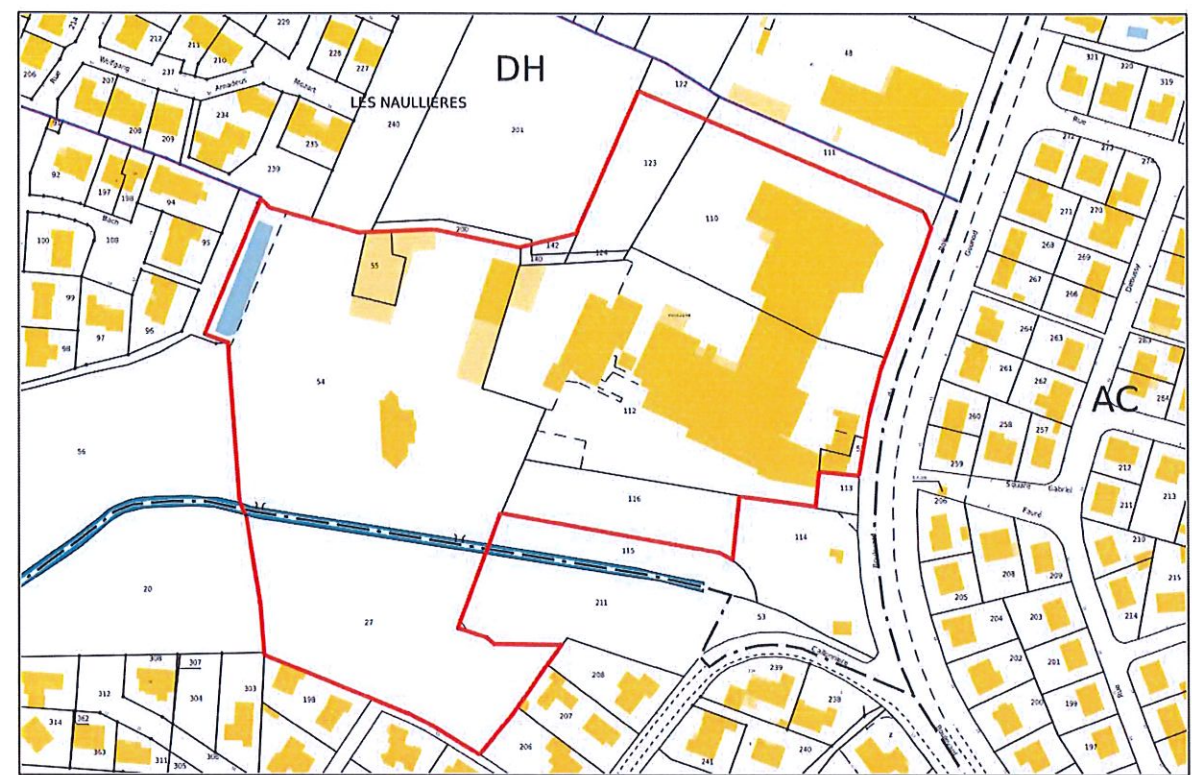
En délégation de Monsieur
Jean-Paul BIGARD
Président Directeur Général
Groupe BIGARD

Pièces jointes au présent courrier :

- P.J. n° 1 : Extrait du plan cadastral de la commune de Challans, centré sur le site Bichon G&L ;
- P.J. n° 2 : Planche 1 du règlement graphique du PLU de Challans, « Challans-Bourg-Nord-Ouest » ;
- P.J. n° 3 : Extrait du site Géoportail-Urbanisme centré sur la parcelle DC 27.

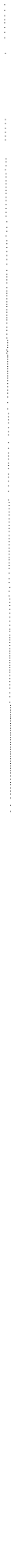
Destinateur : Monsieur BIGARD.

Pièce jointe n° 1 : Extrait du plan cadastral de la commune de Challans, centré sur le site Bichon
G&L



N. B. : Le périmètre du site Bichon G&L est délimité en rouge sur le plan ci-dessus.

Pièce jointe n° 2 : Planche 1 du règlement graphique du PLU de Challans, « Challans-Bourg-Nord-Ouest »



CITADIA

chaillans

VENDÉE (85)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement graphique

Zonage et prescriptions

Challans
Bourg Nord

1

2

3

4

PLU approuvé : 19/07/2006
Modification n°1 : 24/02/2008
Révision simplifiée n°1 : 29/11/2009
Modification n°2 : 28/04/2010
Modification n°3 : 14/07/2011
Modification n°4 : 23/07/2012
Modification n°5 : 01/10/2012
Mise en compatibilité : 01/10/2012
Modification n°6 : 22/04/2015
Modification n°7 : 23/04/2016
Modification n°8 : 23/03/2017
Modification n°9 : 10/02/2017
Mise en compatibilité :
Échelle 1 : 5000

0 25 50 m

DGF-P Cadastre® 04-2021

Plan n°1 / 4

Zonage

Contour de zone

Prescriptions

Haie à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Recul d'implantation des constructions - marge de recul

Sentier pédestre à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Espace boisé classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.133-1 du Code de l'Urbanisme

Marge de recul des constructions imposée sur parcelles AI B0 et AI B1

Secteur avec restriction de constructibilité au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme

Secteur comportant des orientations d'aménagement au titre de l'article L.151-6 et -7 du Code de l'Urbanisme

Secteur d'intérêt paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Secteur en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme

Zone non aedificandi

Zones humides de classes I & 2

Zones humides de classes 3 & 4

Informations

Site archéologique

Zone de préemption

Périmètre de protection des monuments historiques

Protection immédiate

Protection rapprochée - zone sensible

Protection rapprochée - zone complémentaire

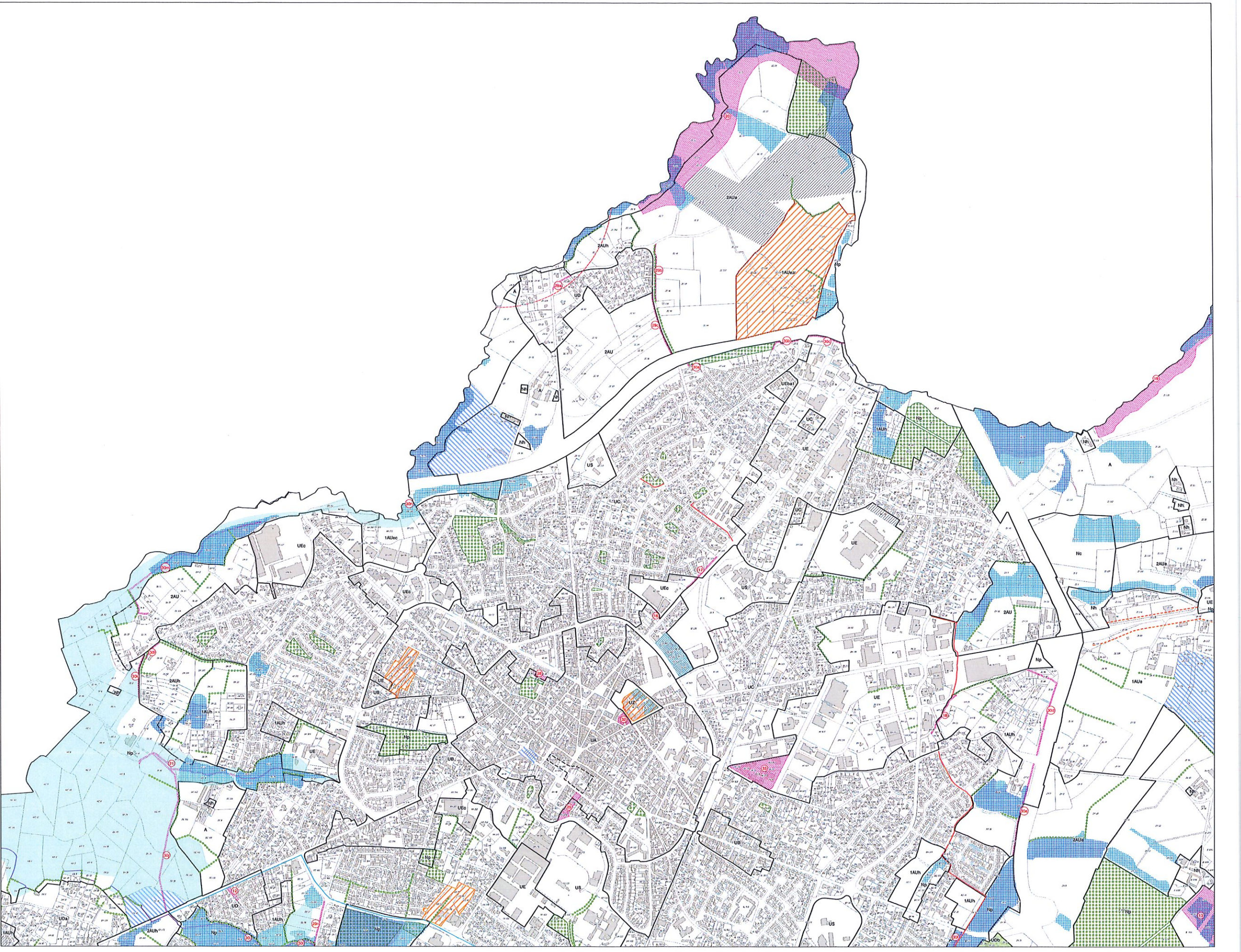
Protection éloignée

Atlas des zones inondables

Parcelles cadastrales

Bâtiments

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
01	Contraintement Sud	Département	322176
02	Bassin d'orage	Commune	92018
03	Aménagement de carrefour	Commune	458
04	Aménagement de carrefour	Commune	40
05	Désenclavement de voirie	Commune	186
07	Désenclavement de zone AU	Commune	1251
08	Désenclavement de voirie	Commune	1526
09	Chemin piéton	Commune	416
10	Aménagement de la RD118 en 2x2 voies, échangeur et voies de rétablissement	Département	327237
11	Création de voirie	Commune	10186
12	Création de voirie	Commune	842
13	Bassin d'orage	Commune	51507
15	[SUPPORT] Equipement socio culturel et de loisirs	Commune	4157
16	Aménagement de voirie piétonne	Commune	180
17	Aménagement de voirie	Commune	769
18	Aménagement de voirie	Commune	1040
19	Bassin d'orage	Commune	35077
20	Bassin d'orage	Commune	172210
21	Aménagement de chemin	Commune	3618
22	Aménagement de carrefour	Commune	787
23	Aménagement de carrefour	Commune	2304
25	Création de parkin, Bd Dodin	Commune	3735
28	Création de parking, square de la Couraudière	Commune	1165
29	Aménagement de voirie	Commune	17710
30	Chemin piéton	Commune	24311
31	Aménagement de voirie	Commune	11013
32	Réalisation d'une aire de stationnement publique	Commune	1818
33	Extension du pôle médiocentral	Commune	20508



CHALLANS (85047)

Parcelle DC 0027

Fiche détaillée à la parcelle

Afficher la page territoire

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHALLANS, dont la dernière procédure a été approuvée le 08/06/2023.

Zone de publicité restreinte - ZPR 1

Atlas des zones inondables

Zones humides de classes 3 & 4

Zone classée UC

Ensemble des pièces écrites >

Téléchargez l'archive complète

Plus d'informations

Documents antérieurs

lon : -1.895683

lat : 46.844203

100 m

© IGN 2019 – copie et reproduction interdite