

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CHALLANS GOIS COMMUNAUTE



ENQUETE PUBLIQUE

Portant sur :
Le projet de PLUi de Challans Gois Communauté

Réalisée du 17 juin au 19 juillet 2024

2^{ème} partie du rapport

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LE PROJET DE PLUi

Etablis par la commission d'enquête :

Président : Rémi ABRIOL

Membres : Pierre RENAULT, Laurent DUFOUR

TABLE DES MATIERES

1. PREAMBULE	3
2. GENERALITES	3
3. L'ENQUÊTE	4
3.1. Contexte réglementaire.....	4
3.1.1. Désignation de la commission d'enquête et travaux en amont.....	4
3.1.2. L'arrêté intercommunal :.....	5
3.2. La concertation préalable :	5
3.3. L'information du public	5
3.4. Le déroulement.....	6
4. LE PROJET	6
4.1. Sa motivation.....	6
4.2. Les objectifs du projet arrêté	6
4.3. Les orientations du P.A.D.D.....	7
5. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	9
6.1. L'avis de la MRAe	9
6.2. La réponse de la CCCGC à l'avis de la MRAe.....	9
6. LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	9
6.1. Les avis des PPA/PPC	10
6.2. Les avis des communes	10
6.3. Les contributions du public et des associations.....	10
7. LE MEMOIRE EN REPONSE AU P.V DE SYNTHESE	11
8. BILAN DES FORCES ET FAIBLESSES DU PROJET	12
8.1. Les faiblesses :.....	12
8.2. Les forces :.....	12
9. LES CONCLUSIONS MOTIVEES	13
10. L'AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	15

1. PREAMBULE

L'enquête publique prescrite par le Président de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté par l'arrêté intercommunal 24.133 du 14 mai 2024 et portant sur le projet de PLUi de Challans Gois Communauté s'est déroulée du 17 juin au 19 juillet 2024.

Le présent dossier « Conclusions motivées et avis » concerne le projet de PLUi.

2. GENERALITES

L'intercommunalité de Challans-Gois Communauté comprend 11 communes et compte 48 814 habitants (données INSEE 2020) sur un territoire d'environ 440 km² (domaine maritime non compris). La ville-centre, Challans compte 21 000 habitants

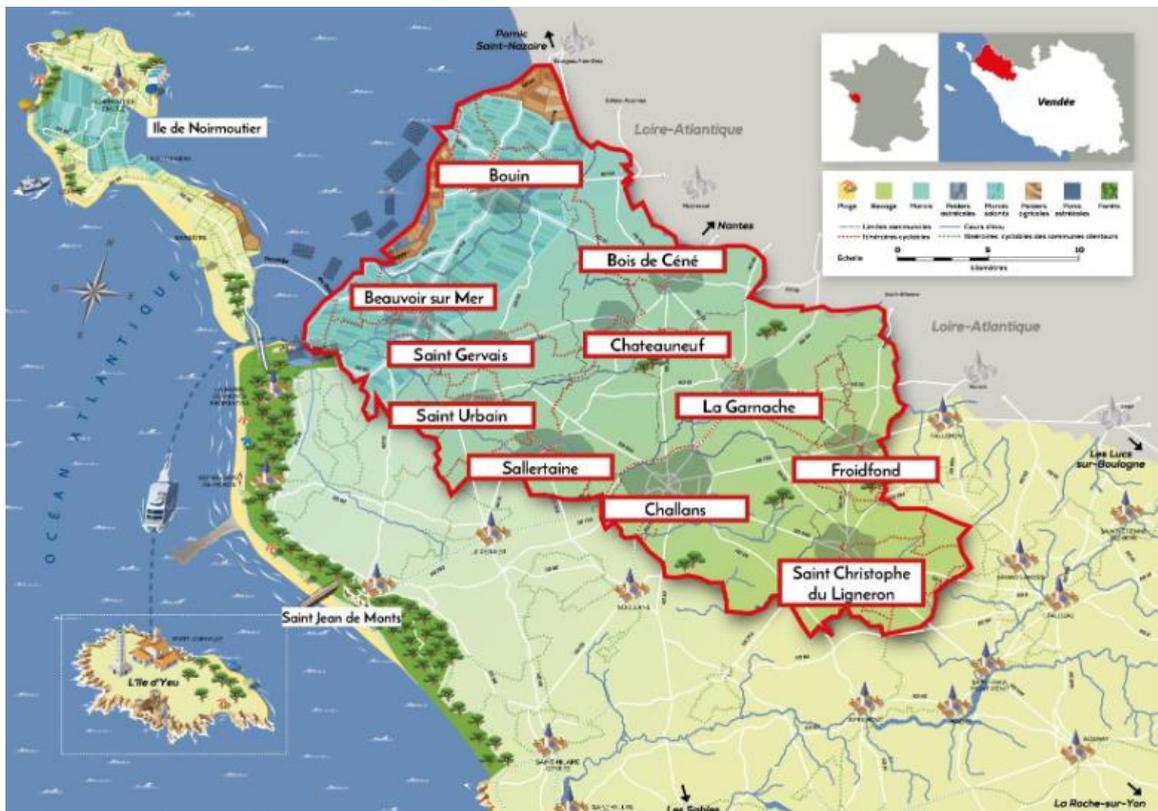
Elle est couverte par le SCoT du nord-ouest Vendée approuvé en mars 2021.

Le territoire de l'agglomération est doté d'un patrimoine naturel et paysager de grand intérêt. Il est aussi particulièrement concerné par des risques naturels, liés à sa situation littorale et au changement climatique.

La collectivité a pour objectif d'augmenter sa population d'environ 7 000 habitants d'ici 2035 et de développer les activités économiques et équipements publics, infrastructures routières notamment.

Le territoire de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté est fortement ancré dans un socle naturel qui lui confère une identité propre encore préservée qui présente une grande diversité d'ambiances paysagères, entre bocage et océan.

Le rayonnement de cette intercommunalité est bien ancré dans le territoire, grâce à sa ville centre mais également à la spécificité et la diversité des espaces et communes qui la composent, chaque espace répondant à des besoins particuliers



3. L'ENQUÊTE

3.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

3.1.1. Désignation de la commission d'enquête et travaux en amont

Par courrier en date du 12 mars 2024, le Président de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté a demandé au Président du Tribunal Administratif de Nantes, la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique.

Par décision n°E24000050/85 en date du 21 mars 2024 le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

En qualité de Président : Monsieur Rémi ABRIOL

En qualité de membres titulaires : Monsieur Pierre RENAULT et Monsieur Laurent DUFOUR
Monsieur Pierre RENAULT est chargé d'assurer la présidence en cas d'empêchement de Monsieur Rémi ABRIOL.

A réception de la désignation du Tribunal Administratif un contact téléphonique est pris avec Monsieur Alexis LAROUR, Responsable du service Urbanisme, Habitat, Mobilité et Environnement, à la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté, chargé de l'organisation de l'enquête publique unique. L'objet de la réunion est d'aborder le contexte de l'enquête à venir. Une réunion de présentation du projet de PLUi- et de planification est fixée pour le 10 avril 2024.

La réunion du 10 avril 2024 a pour objet la présentation du projet sous son angle politique par Messieurs Alexandre HUVET Président de la CC Challans Gois, Premier Adjoint à la Mairie de Challans, Jean-Yves BILLON Maire de Beauvoir sur Mer chargé de l'habitat à la Communauté de Communes Challans Gois Communauté, Alexis LAROUR Chargé de mission PLUI à la Communauté de Communes Challans Gois Communauté, Delphine AQUILO chargée de l'aménagement à la Communauté de Communes Challans Gois Communauté (qui quittera ses fonctions avant le début de l'enquête), Rémi ABRIOL Commissaire enquêteur Président de la Commission d'Enquête, Pierre RENAULT Commissaire enquêteur Vice-Président de la CE, Laurent DUFOUR Commissaire enquêteur

A l'issue de la présentation du projet, la réunion s'est poursuivie par la planification de l'enquête, l'examen des modalités de publicité, la définition du nombre et des lieux de permanences, la décision d'utiliser un registre dématérialisé et de se réunir le 30 avril 2024.

Le 30 avril 2024, la réunion est mise à profit pour valider le planning des permanences, rédiger un projet d'arrêté, d'avis d'enquête publique et d'élaborer le plan d'affichage. Y assistaient : Messieurs Alexandre HUVET Président de la CC Challans Gois, Premier Adjoint à la Mairie de Challans, Alexis LAROUR Chargé de mission PLUI à la Communauté de Communes Challans Gois Communauté, Delphine AQUILO chargée de l'aménagement à la Communauté de Communes Challans Gois Communauté (qui quittera ses fonctions avant le début de l'enquête), Rémi ABRIOL Commissaire enquêteur Président de la Commission d'Enquête, Pierre RENAULT Commissaire enquêteur Vice-Président de la CE, Laurent DUFOUR Commissaire enquêteur et avec en Visio madame Nathalie RAUD-COHEN chargée du dossier PLUI CCCGC pour le cabinet conseil URBANOVA

Le 3 juin 2024, une visite de terrain est organisée par la CCCGC en présence de Alexandre HUVET Président de la CC Challans Gois, Premier Adjoint à la Mairie de Challans, Alexis LAROUR Chargé de mission PLUI à la Communauté de Communes Challans Gois Communauté. Cette visite avait pour but que la collectivité nous présente in-situ son territoire

et nous expose les éventuelles difficultés du projet qui seront à l'origine des remarques et questionnements divers de PPA, du public et des communes elles-mêmes.

Le 10 juin 2024, réunion de la commission au siège de l'enquête, pour parapher les dossiers et les 12 registres papiers. La fin de journée est consacrée à une formation et une prise en main du registre dématérialisé "Préambules" et du SIG local.

3.1.2. L'arrêté intercommunal :

L'arrêté intercommunal n° 24.133 du 14 mai 2024, prescrivant et arrêtant l'organisation de l'enquête publique unique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal précise :

- L'objet de l'enquête publique unique ;
- La mission de la Commission d'enquête ;
- La liste des pièces du dossier qui seront à disposition du public ;
- Les lieux où le dossier sera consultable, avec registre pour le dépôt des observations ;
- L'adresse internet du registre dématérialisé ;
- Les modalités de consignations des observations du public ;
- Les permanences des Commissaires Enquêteurs ;
- Les lieux et la durée de mise à disposition du public du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête.

3.2. LA CONCERTATION PREALABLE :

La concertation a été menée depuis le diagnostic (2017) jusqu'à l'arrêt du projet (février 2024). De nombreux ateliers de travail et d'échange ont été organisés sur les différents secteurs du territoire. Le travail sur le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation a été mené en plénière avec le COPIL, mais aussi sous forme de rencontres dans chaque commune, pour affiner le projet à une échelle plus locale.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer par différentes actions les habitants et les acteurs du territoire :

- Réunions publiques ;
- Réseaux sociaux ;
- Exposition permanente et itinérante ;
- Sites internet ;
- Bulletins communaux et intercommunaux ;

Le bilan de la concertation a été arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 15 février 2024.

3.3. L'INFORMATION DU PUBLIC

Conformément aux dispositions de l'arrêté intercommunal 24.133 du 14 mai 2024, les avis ont été publiés en rubrique annonces légales dans le quotidien Ouest France et l'hebdomadaire Le Courrier Vendéen,

1^{ère} parution : Ouest-France le 31 mai 2024 et Courrier Vendéen, le 30 mai 2024

2^{ème} parution : Ouest-France le 22 juin 2024 et Courrier Vendéen, le 20 juin 2024

Du 17 juin au 19 juillet 2024, l'avis au public et l'arrêté prescrivant l'enquête sont restés affichés sur les panneaux extérieurs des 11 communes de Challans Gois Communauté ainsi qu'au siège de la CCCGC et en divers points sur le territoire.

Les avis ont également été affichés en divers lieux sur l'ensemble du territoire, représentant plus de 40 points d'affichages, ce qui a été confirmé par le Président de CCCGC par un certificat d'affichage récapitulatif en date du 25 juillet 2024.

L'arrêté ainsi que l'avis d'enquête publique précisait : "Les observations du public seront accessibles sur le site Internet précité, dans les meilleurs délais et pendant toute la durée de l'enquête. Les observations transmises par courriels ou par lettres ou sur les registres papier seront insérées dans le registre dématérialisé et donc visibles par tous. Les données personnelles comme adresse postale, adresse mail, téléphone seront masquées. Seuls les noms, prénoms et texte de l'observation resteront visibles, excepté pour les contributions anonymes reçues.

Pendant toute la durée de l'enquête les informations ont été consultables sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5416>.

3.4. LE DEROULEMENT

Conformément aux dispositions de l'arrêté intercommunal précité des permanences au nombre de **13** se sont tenues dans toutes les communes de la CCCGC.

La commission d'enquête n'a constaté aucun incident lors de ces permanences, très fréquentées par le public durant la 1^{ère} quinzaine, avec toutefois, une accélération durant la dernière semaine. La commission a reçu **257** personnes et au final, **282** contributions ont été enregistrées dans le registre dématérialisé, alimenté soit directement par les contributeurs soit par scan des contributions écrites dans les registres papiers.

L'accueil dans les mairies et le siège de la CCCGC a été excellent, les élus et le personnel se sont montrés toujours très disponibles et de très bonne collaboration, apportant à la commission toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

4. LE PROJET

La composition du dossier du projet de PLUi est conforme à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme.

4.1. SA MOTIVATION

Elle réside dans l'intérêt pour Challans Gois Communauté de réaliser un document commun traduisant l'expression du projet politique en matière d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 ans à venir, notamment en termes d'habitat, d'équipements, d'économie, de tourisme et de mobilité traduits dans les objectifs listés ci-dessous.

4.2. LES OBJECTIFS DU PROJET ARRETE

Le Conseil communautaire de Challans Gois Communauté a engagé une procédure d'élaboration d'un PLUi par délibération en date du 16 novembre 2017.

L'intérêt pour Challans Gois Communauté est de réaliser un document commun traduisant l'expression du projet politique en matière d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 ans à venir, notamment en termes d'habitat, d'équipements, d'économie et de tourisme traduits dans les objectifs fixés lors de cette prescription.

Le projet de PLUi, ainsi que le bilan de la concertation ont été arrêtés par délibération du Conseil Communautaire le 15 février 2024

Les objectifs poursuivis par le PLUi tels qu'inscrits au PADD sont les suivants :

- construire et exprimer le projet de territoire de la Communauté de communes qui permette de poursuivre son développement démographique, économique et touristique ;

- rechercher un développement du territoire de qualité pour le long terme, en trouvant l'équilibre entre renouvellement et développement urbain, sauvegarde des milieux agricoles, prise en compte de l'environnement et de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- définir les besoins du territoire de manière globale et cohérente, notamment en termes d'équipements publics, d'accès aux services et de déplacements ;
- élaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptés commune par commune et en optimisant le foncier constructible ;
- satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi dans une démarche de développement durable, en adaptant les règles d'urbanisme aux besoins du territoire ;
- décliner les documents supra-communaux et notamment les orientations et objectifs du SCoT du Nord-Ouest Vendée, en matière de réduction de consommation des espaces agricoles.

4.3. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD constitue "le projet politique" des élus de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté dans le cadre de l'élaboration du PLUi. À partir des enseignements du diagnostic et de ses enjeux, il affirme la volonté politique d'aménagement et de développement du territoire dans un cadre durable, permettant "un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".

Le PADD présente ainsi les grands choix stratégiques des politiques sectorielles d'aménagement du territoire (habitat, économie, agriculture, déplacements, environnement, risques...) de manière transversale, pour les dix prochaines années.

Le PADD vise légalement les objectifs nationaux énoncés à l'article 101-2 du code de l'urbanisme et plus spécifiquement définit les orientations énumérées à l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Il constitue l'une des pièces obligatoires du PLUi mais n'a pas de caractère opposable aux tiers.

Le PLUi de Challans Gois Communauté s'inscrit dans le respect des législations d'urbanisme de rangs supérieurs. Il décline également les objectifs validés du SCoT Nord-Ouest Vendée approuvé en décembre 2019.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été réalisé, suivant le fil conducteur de la dynamique du territoire, dans toutes ses échelles et sa diversité et en cherchant un équilibre du territoire entre attractivité et proximité

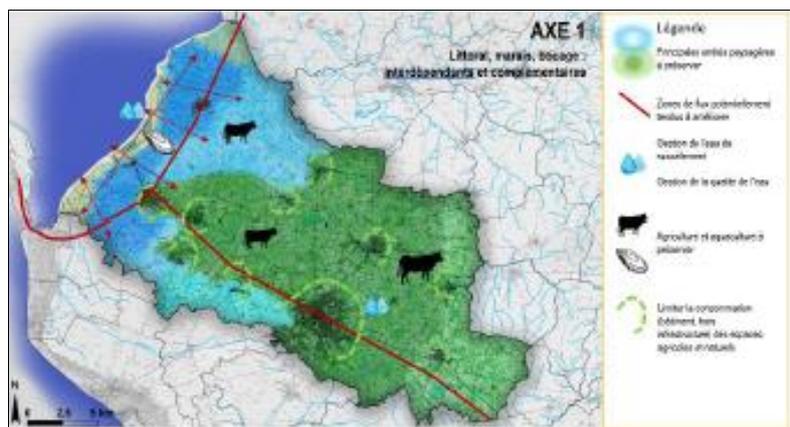
Le PADD s'organise autour de 3 grands axes :

- **Axe 1 : Littoral, marais, bocage : interdépendants et complémentaires :**

Le territoire de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté est fortement ancré dans un socle naturel qui lui confère une identité propre encore préservée qui présente une grande diversité d'ambiances paysagères, entre bocage et océan.

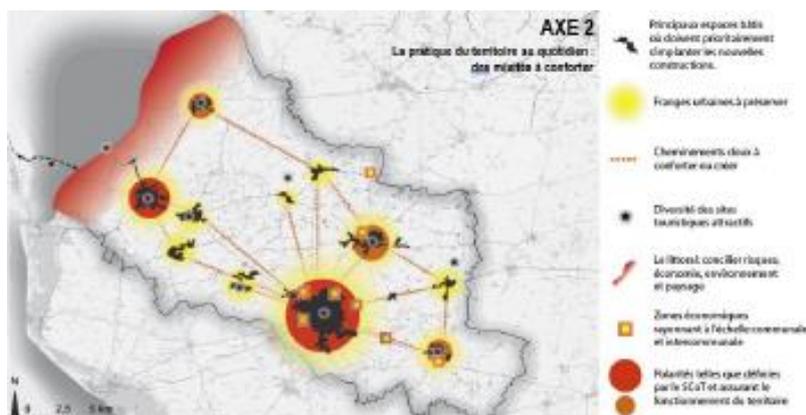
Ce socle naturel a guidé/encadré les populations dans leur implantation sur le territoire. Ces dernières ont su profiter des ressources disponibles et développer une économie primaire riche et diversifiée.

Le socle est support de différentes entités paysagères qui interagissent de façon systémique, elles sont donc liées les unes aux autres et sont à préserver dans un esprit de coopération et de moindre impact mutuel.



- **Axe 2 : La pratique du territoire au quotidien : des mixités à conforter :**

Le socle naturel de Challans Gois Communauté qui a permis à la population de se développer. Si elle a su en valoriser ses ressources, elle se doit de les utiliser avec sobriété afin d'assurer un développement durable. L'incitation à un quotidien plus recentré sur les proximités permet cette équation, tout en favorisant le lien social et la convivialité dans les bourgs du territoire. Se réapproprier les centralités et redynamiser les espaces du quotidien c'est également valoriser l'identité spécifique de chaque entité en remobilisant leurs potentiels (fonciers, bâtimentaires, mais également naturels et humains...). C'est aussi répondre aux besoins de toutes et tous afin de permettre un accueil élargi des populations, donc de favoriser une offre riche et diversifiée (habitat, commerce, services et équipements).

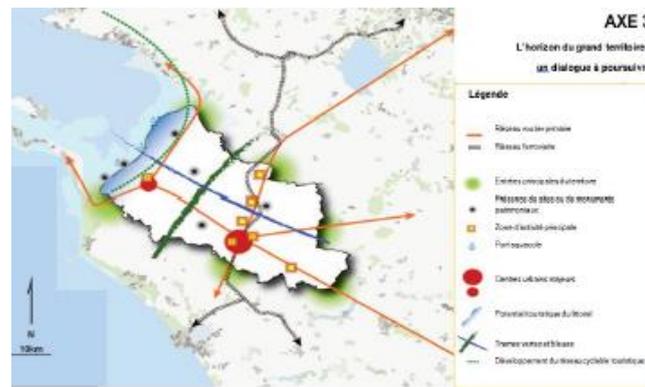


- **Axe 3 : L'horizon du grand territoire : un dialogue à poursuivre :**

Le rayonnement de cette intercommunalité est bien ancré dans le territoire, grâce à sa ville centre mais également à la spécificité et la diversité des espaces et communes qui la composent, chaque espace répondant à des besoins particuliers.

Cette attractivité génère et favorise des liens forts avec les territoires adjacents, permet un travail en réseau avec les collectivités limitrophes. Les mobilités sont facilitées à toutes les échelles avec l'objectif du développement des mobilités douces et de la diminution des gaz à effet de serre.

La collectivité prend sa place et est active au cœur de la dimension économique du territoire élargi, mais également dans celle du service aux personnes en développant l'offre d'équipements structurants.



5. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

5.1. L'avis de la MRAe

La Mission Régionale d'Autorité environnementale a émis un avis le 29 mai 2024 sur le projet de PLUi arrêté par la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté, conformément à l'article R.123-8 du Code de l'environnement.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe concernent la modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé, les risques naturels, la préservation des éléments de patrimoine naturel et paysager, la ressource en eau, ainsi que la prise en compte des effets du changement climatique.

La MRAe souligne le caractère inabouti et très perfectible du projet de PLUi. Le travail d'évaluation environnementale apparaît incomplet sur plusieurs aspects. Il ne permet pas notamment d'apprécier les incidences du projet de développement du point de vue de la consommation d'espace dont la réduction annoncée n'apparaît pas s'inscrire en cohérence avec les trajectoires nationales fixées par la loi contrairement à ce qu'affiche le rapport de présentation, ceci doit amener la collectivité à reconsidérer certains choix de développement.

La MRAe émet 17 recommandations à prendre en compte à l'issue de l'enquête publique dans l'élaboration du projet qui sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

Elles sont importantes et conduisent quasiment toutes à la préservation des espaces et des ressources et au final contribuent à l'adaptation du territoire au changement climatique.

5.2. La réponse de la CCCGC à l'avis de la MRAe

Le 19 juillet 2024, la CCCGC apporte ses réponses aux 17 recommandations de la MRAe.

Pour chacune des 17 recommandations, la réponse s'avère précise et documentée. Ces éléments témoignent à notre sens de la prise de conscience par la collectivité, de la nécessité d'améliorer le projet sur les points essentiels fléchés par l'Autorité Environnementale (une adaptation du territoire au changement climatique, et une amélioration sensible du projet en consommation d'espaces agricoles et naturels), et constitueront des engagements forts à rendre le document final plus abouti et plus conforme aux attentes des services de l'Etat.

La commission d'enquête prend donc acte des réponses apportées et des engagements de la collectivité.

6. LE PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE :

Dans les délais impartis, conformément à l'article R.123.18 du Code de l'environnement, le 25 juillet 2024, le Procès-verbal de synthèse détaillant les observations et avis des PPA-PPC ainsi que les questions écrites et orales formulées par les associations et le public a été remis à Monsieur HUVET, Président de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté,

de Monsieur Jean-Yves BILLON Maire de Beauvoir sur Mer chargé de l'habitat à la Communauté de Communes Challans Gois et en présence de Monsieur Alexis LAROUCHE, chargé de mission Urbanisme et Planification Territoriale.

Du fait de son importance avec 95 pages, il est joint en annexe au rapport avec le mémoire en réponse de la CCCGC.

6.1. Les avis des PPA/PPC

Parmi les avis exprimés, on note les avis défavorables du Préfet, des services de l'Etat, de la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture, et du CRC, et l'avis réservé du CNPF.

Les raisons sont essentiellement liées à la consommation d'espaces agricoles jugée trop importante pour les années à venir avec une méthodologie de calcul à revoir. Les projets de STECAL sont également cités du fait notamment de leur utilité ou d'un manque de justification. On note également une divergence sur le changement de destination des bâtiments agricoles existants et un positionnement défavorable du Comité Régional de la Conchyliculture (CRC) qui demande plus de protection des milieux et plus de terrains pour l'activité.

6.2. Les avis des communes

Parmi les 11 communes que compte la CC de Challans Gois Communauté, toutes ont émis un avis favorable sur le projet de PLUi et sur les OAP ou les dispositions du règlement concernant directement leur territoire propre.

Huit d'entre-elles ont assorti leur avis favorable de remarques ou de demandes d'ajustements.

L'ensemble des remarques ou demandes des municipalités est retranscrit dans le corps du rapport et a été retransmis à la Communauté de Communes dans le cadre du procès-Verbal de synthèse.

Globalement les observations exprimées par les communes seront prises en compte et le dossier d'approbation du PLUi sera modifié en conséquence.

On note toutefois que certains maires ont déposé des contributions pour soutenir des démarches d'administrés ou pour revenir, après la concertation et l'arrêt du projet au sein de la CCCGC, sur des sujets aboutissant à solliciter des modifications certaines du document soumis à l'enquête.

6.3. Les contributions du public et des associations

La commission d'enquête a comptabilisé 258 contributions du public déposées sur les registres papiers ou directement sur le registre dématérialisé. Parmi ces contributions on note celles de deux associations et de plusieurs Avocats missionnés par des particuliers pour défendre leurs intérêts notamment au regard de projets de classements des parcelles en zone A ou N.

La plupart des visites ont eu pour objet une recherche de renseignement à la parcelle pour des problématiques de constructibilité liées aux évolutions des documents de planification existants vers un PLUi entraînant parfois des modifications significatives pour les requérants (zone U en A ou N notamment).

Les préoccupations se sont concentrées également autour de la protection des paysages et de l'environnement, de la mutation des bâtiments agricoles anciens, de certaines OAP, du développement des énergies renouvelables "photovoltaïque et éolien".

7. LE MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Par ce mémoire réceptionné le 08 août 2024, la collectivité répond aux questions de la commission d'enquête, principalement issues des contributions des personnes publiques associées et consultées ainsi que du public.

Il s'avère précis, argumenté et répond de façon significative aux préoccupations exprimées par le public qui s'est présenté aux permanences ou qui s'est exprimé via le registre dématérialisé.

En effet, chaque contributeur pourra trouver dans le mémoire une réponse précise à sa question relayée par la commission d'enquête. **Le présent rapport et ses conclusions ainsi que le mémoire en réponse de la collectivité au PV de synthèse présenté par la Commission d'Enquête, seront mis en ligne à la disposition des administrés sans délai dès leur remise à la collectivité prévue le 19 août 2024.** (Art R123-21 du code de l'environnement)

La CCCGC a bien pris la mesure des attendus exprimés par les services de l'Etat, les chambres consulaires, les associations et par les communes du territoire. Elle va procéder également à l'ajustement de certains zonages et reprendre un certain nombre d'erreurs matérielles préjudiciables.

La commission d'enquête constate ainsi la volonté des élus d'ajuster et d'amender le projet de PLUi par rapport aux observations et avis défavorables **du Préfet**, des services de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture, du Comité Régional de la Conchyliculture et du CNPF. Une rencontre avec le Préfet et les services de l'Etat a eu lieu et a débouché sur bon nombre d'accords validés par les deux entités présentes.

Pour illustrer cette réelle prise en compte, on notera les **avancées suivantes qui seront intégrées au document final** avant son approbation définitive prévus fin de l'année 2024

ETAT et services + CDPENAF :

-Concernant les dysfonctionnements des stations d'épuration, la collectivité précise que les OAP seront complétées avec une mention conditionnant l'ouverture à l'urbanisation aux travaux de mises aux normes des STEP et des réseaux de collecte.

Le rapport de présentation fera état des travaux en cours et prévus sur les stations d'épuration. De plus, les zonages d'assainissement seront annexés au PLUi au fur et à mesure de leur approbation, un travail qui sera facilité par la prise de compétence par la Communauté de communes au plus tard le 1^{er} janvier 2026.

-Afin de mieux prendre en compte le risque inondation, la collectivité a décidé de représenter graphiquement les lits majeurs du Grand Etier, de Sallertaine et du Falleron, et d'instaurer des règles supplémentaires pour les zones urbanisées et à urbaniser concernées par les lits majeurs.

-La nouvelle méthodologie permettra de constater que le projet de PLUi va réaliser une modération de consommation d'espace de 51% et de 44% si l'on compte le Vendéopôle retenu par le label Territoire d'Industrie.

-Par ailleurs, la collectivité a décidé de supprimer certains STECAL, notamment à Froidfond. Des justificatifs complémentaires seront ajoutés pour d'autres STECAL.

-Une protection renforcée des zones humides

Communes :

-La plupart des demandes nouvelles des communes sera prise en compte dans le document finalisé, à l'exception des demandes affectant le gabarit retenu dans la phase de concertation et présenté dans le projet arrêté.

-

Public :

-Reprises des limites entre les zones U et A (ou N) lorsque l'erreur matérielle est manifeste ou si ce changement n'affecte pas le gabarit retenu.

-Augmentation des « pastillage de granges » car l'inventaire fait est a priori incomplet.

-Remplacement de certains zonages A par un zonage Ud de constructibilité restreinte qui permettra les extensions et les annexes mais interdira les nouveaux logements, ce zonage sera plus compréhensible par la population par rapport à un classement en zone agricole pouvant être jugé inadapté.

-Le règlement relatif aux annexes et extensions en zone agricole sera rendu conforme à la Charte départementale de Gestion Économe de l'Espace.

Ces quelques réponses choisies selon différents thèmes montrent la volonté des élus de progresser vers un projet de PLUi plus ambitieux en matière de réduction de la consommation d'espaces, d'artificialisation et de protection de l'environnement, tout en préservant leurs objectifs importants de développement démographique et économique.

8. BILAN DES FORCES ET FAIBLESSES DU PROJET :

8.1. Les faiblesses :

- Une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers jugée trop importante par les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture, ainsi que l'absence de tableau récapitulatif quant à la consommation des ENAF ;
- Une méthode de comptabilisation des surfaces consommées contestée, impliquant une redéfinition des enveloppes urbaines ;
- L'absence de recensement exhaustif et de classement des bâtiments agricoles pouvant muter vers l'habitat et d'analyse sur les impacts agricoles du volet « changement de destination des bâtiments existants » ;
- Le non-respect de la charte vendéenne de gestion économe de l'espace pour les extensions mesurées pour les constructions existantes supérieures à 100 m² ainsi que la distance par rapport aux annexes ;
- Une insuffisance de justification et des règles trop succinctes pour les STECAL ne permettant pas d'apprécier leur impact sur l'activité agricole et les milieux naturels.
- Un nombre important d'OAP manquant de précisions quant à leur destination et leur contenu.

8.2. Les forces :

Le projet proposé permet de :

- Atteindre les objectifs fixés par la délibération de la CC de Challans Gois Communauté prescrivant l'élaboration du PLUi ;
- Poursuivre le développement démographique, économique et touristique du territoire ;
- Rechercher un développement du territoire de qualité pour le long terme, en trouvant l'équilibre entre renouvellement et développement urbain, sauvegarde des milieux

agricoles, prise en compte de l'environnement et de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;

- Elaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptés commune par commune et en optimisant le foncier constructible. On notera que la collectivité dispose d'ores et déjà d'un PLH approuvé.
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi dans une démarche de développement durable, en adaptant les règles d'urbanisme aux besoins du territoire. On notera que la collectivité dispose d'ores et déjà d'un PCAET approuvé.
- Décliner les documents supra-communaux et notamment les orientations et objectifs du SCoT du Nord-Ouest Vendée, en matière de réduction de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;

Il offre en outre :

- Une protection renforcée des paysages et du patrimoine bâti ;
- Une contribution au changement climatique, énergie et mobilité. On notera, comme évoqué supra, que la collectivité a approuvé son PCAET complétant ainsi son engagement dans la transition énergétique et sa lutte contre le réchauffement climatique.
- Une compatibilité avec les documents de rangs supérieurs tels que le SRADDET et le SCoT du Nord-Ouest Vendée ;
- La mise en œuvre d'une véritable politique du logement ambitieuse qui permet la poursuite de la politique inter-communale en matière de densification de l'habitat et de logements sociaux.

L'enquête sur le projet de PLUi a fait l'objet d'une participation relativement importante du public qui n'a pas contesté, au fond, les orientations du PADD exposant les ambitions du territoire communautaire.

La commission constate que les élus au travers du mémoire en réponse ont pris la mesure des attentes des services de l'Etat, des PPA, et d'une partie du public en procédant à de nombreux ajustements, ou en formulant de plus amples justifications.

Ainsi les élus de la CCCGC font émerger un projet cohérent susceptible de répondre aux attentes des habitants de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté, en matière d'offre d'habitats, de logements sociaux, et de développement économique et mettent en place un document de planification soucieux de la protection d'une agriculture dynamique et des paysages naturels.

9. LES CONCLUSIONS MOTIVEES :

La balance entre les faiblesses et les forces du projet établie sur la base des éléments ci-dessus montre que les forces l'emportent majoritairement sur les faiblesses ;

L'étude de ce projet, ainsi que les échanges que les commissaires enquêteurs ont pu avoir avec le public qui s'est présenté lors des permanences, ne permettent pas à la commission d'enquête d'identifier des inconvénients notables autres que celui de la modération de la consommation d'espace sur laquelle Challans Gois Communauté semble vouloir s'engager au travers de son mémoire en réponse.

Le document d'urbanisme offrira ainsi les garanties susceptibles de répondre aux attentes du Conseil Communautaire, des acteurs du territoire et des habitants, en matière d'habitat, de

logements sociaux, de développement économique et touristique tout en préservant l'environnement et la qualité du bocage ainsi que le maintien d'une activité agricole dynamique.

La commission d'enquête considère que les élus, via la prise en compte des observations du public et des personnes publiques associées, ont fait émerger un projet plus cohérent, mettant en application les objectifs de sobriété foncière qu'ils se sont assignés ainsi que ceux du PADD.

La commission d'enquête considère que les choix d'implantation du site hospitalier et du campus de formation auront des implications notables sur l'aménagement du territoire challandais.

Par ailleurs la commission d'enquête recommande :

1. Face à un dossier difficile d'accès pour le public d'y intégrer une « grille de lecture » et un « sommaire » en chapeau et d'améliorer le règlement graphique. (Noms des lieudits, villages, hameaux, les grandes directions routières et les liaisons entre les territoires couverts par le document).
2. D'actualiser le tableau récapitulatif des ENAF consommés dans son projet de PLUi initial, et amendé après l'enquête publique et le mémoire en réponse. Il contiendra les chiffres prévisionnels pour les 10 prochaines années, en conformité avec la méthode préconisée par les services de l'Etat et ce, avant son approbation définitive par le Conseil Communautaire.
3. Les sociétés exploitantes de parcs éoliens sur le territoire de CCCGC semblent en difficulté face au PLUi envisagé, alors qu'elles se conforment aux objectifs du PADD (décarbonation, développement des énergies alternatives) :
 - D'une part, les surfaces actuelles couvertes par l'éolien ne sont plus classées en zonage Ae0. Cependant, la collectivité a fait le choix de ne pas créer de nouvelles zones Ae0 pour l'approbation. Les projets aboutis et validés par les communes concernées et la collectivité seront pris en compte par une procédure de déclaration de projet.
 - D'autre part, les conditions techniques mises pour l'installation d'éoliennes (voir règlement écrit sur les emprises) bloquent tout renouvellement des équipements actuels et tout projet en cours. La commission d'enquête recommande une mise à jour du règlement écrit.
4. La commission d'enquête recommande à la collectivité de prendre aussi tôt que possible la compétence « assainissement » dans son intégralité, afin de mettre en cohérence les objectifs de croissance de la population avec l'amélioration de la qualité des rejets dans le milieu naturel et la préservation des espaces aquacoles.

.../...

10. L'AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

En conséquence, la commission d'enquête **émet un AVIS FAVORABLE** au projet du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté.

Cet avis est assorti de la réserve suivante :

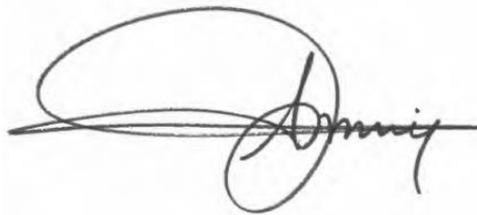
La Communauté de Communes de Challans Gois Communauté devra procéder à un recensement exhaustif des bâtiments agricoles susceptibles de muter vers l'habitat en appliquant à chacun d'entre eux les critères d'éligibilité à un changement de destination, à savoir : valeur patrimoniale, impacts sur les installations, activités, et milieux agricoles, protection contre les incendies.

Ce recensement à réaliser avant l'approbation du document finalisé permettra au public d'avoir connaissance des bâtiments retenus.

Fait à Challans, le 19 août 2024

Le Président de la Commission d'Enquête

Rémi ABRIOL



Les Commissaires Enquêteurs :

Pierre RENAULT



Laurent DUFOUR

