

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CHALLANS GOIS COMMUNAUTE



ENQUETE PUBLIQUE

Portant sur :

Le projet de PLUi de Challans Gois Communauté

Enquête réalisée du 17 juin au 19 juillet 2024

1^{Ere} PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Etabli par la commission d'enquête :

Président : Rémi ABRIOL

Membres : Pierre RENAULT, Laurent DUFOUR

Table des matières

1. PREAMBULE	5
2. GENERALITES.....	5
2.1. Présentation de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté	5
2.2. L’objet de l'enquête publique :	6
2.3. Le cadre juridique de l'enquête de l’enquête publique	6
2.4. La composition du dossier PLUi	6
2.5. Concertation préalable.....	7
2.5.1. Modalités de la concertation	7
2.5.2. Les modalités de concertation et les actions effectivement menées	7
2.5.3. Le bilan de la concertation	8
3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	11
3.1. Désignation de la commission d’enquête	11
3.2. Préparation de l’enquête	11
3.2.1. Démarches en amont	11
3.2.2. L’arrêté d’ouverture	12
3.2.3. Les permanences de la commission d'enquête	12
3.2.4. Information du public, publicité et affichage.....	13
4. SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, DES COMMUNES ET DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE.....	14
5. LE PLUI : PROJET SOUMIS A L’ENQUÊTE PUBLIQUE :	15
5.1. Le rapport de présentation	15
5.2. L'Etat initial de l'environnement et Analyse Paysagère	15
5.2.1. Les ressources naturelles.....	17
5.2.2. Identification des risques majeurs	18
5.2.3. Nuisances et sources de pollution	20
5.2.4. Les enjeux paysagers et environnementaux	22
5.3. Le diagnostic territorial	23
5.3.1. Un accroissement démographique à conforter	24
5.3.2. D'une urbanisation extensive vers l’intensive	25
5.3.3. Vers une optimisation de la consommation foncière	25
5.3.4. Le cadrage SCoT et l’ambition démographique du territoire	26
5.3.5. Faire de la mobilisation des potentiels existants une priorité	26
5.3.6. Formes urbaines, lien avec les densités, impact sur les consommations foncières	27
5.3.7. La vie locale dépendante des petites villes	28
5.3.8. Transports et Mobilité	28
5.3.9. Agriculture et aquaculture.....	30
5.3.10. Le patrimoine	31
5.4. Le diagnostic commerce.....	31
5.5. Justification du projet Politique.....	33
5.6. Le PADD.....	33
5.6.1. Axe 1 : Littoral, marais, bocage : interdépendants et complémentaires	34
5.6.2. Axe 2 : La pratique du territoire au quotidien : des mixités à conforter	34
5.6.3. Axe 3 : L’horizon du grand territoire : un dialogue à poursuivre	35
5.7. Le règlement.....	36

5.8.	Les Orientations d'aménagements et de programmation (OAP)	36
5.8.1.	Les OAP thématiques :	37
5.8.2.	Les OAP sectorielles :	41
5.9:	Les STECAL	49
5.10 :	Conformité avec les documents supra-communaux	51
6.	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :	51
6.1.	Les permanences	51
6.2.	L'accueil du public	54
7.	ANALYSE QUANTITATIVE DES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUÊTE	54
8.	RECUEIL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES COMMUNES SUR LE PROJET DE PLUi :	56
8.1.	Avis du Préfet :	56
8.2.	Annexe des observations des services de l'Etat	57
8.3.	Avis de la CDPENAF Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	65
8.4.	Avis de la Chambre d'Agriculture :	66
8.5.	Avis du Centre National de la Propriété Forestière Bretagne Pays de la Loire	67
8.6.	L'avis du Conseil départemental :	68
8.7.	Avis du Conseil Régional des Pays de la Loire :	68
8.8.	Avis de RTE	69
8.9.	Avis de SNCF Immobilier :	69
	La structure, concertée par courrier en date du 29 février 2024, n'a pas rendu d'avis dans les délais. Son avis est donc réputé favorable sans réserve.	69
8.10.	Avis de l'Institut de l'Origine et de la Qualité (INAO)	69
8.11.	Avis de La Chambre de Commerce et d'Industrie	69
8.12.	Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	70
8.13.	Avis des organismes de coopération intercommunale limitrophes :	72
8.14.	Autres avis sollicités et demeurés sans réponse :	73
8.15.	Avis des communes	73
8.15.1.	BEAUVOIR SUR MER :	73
8.15.2.	BOIS DE CENE :	74
8.15.3.	BOUIN :	74
8.15.4.	CHALLANS :	75
8.15.5.	CHÂTEAUNEUF :	75
8.15.6.	FROIDFOND :	75
8.15.7.	LA GARNACHE :	76
8.15.8.	SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON :	77
8.15.9.	SAINT GERVAIS :	77
8.15.10.	SAINT URBAIN	77
8.15.11.	SALLERTAINE :	77
9.	AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	79
10.	REPONSE DE CHALLANS GOIS COMMUNAUTÉ A L'AVIS DE LA MRAE	80
11.	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE	87
11.1.	Procès-verbal de synthèse	87

N° TA : E24000050/85

11.2. Mémoire en réponse	87
<u>12</u> Liste des pièces du dossier d'enquête publique.....	88
ANNEXES	90 à 92

1. PREAMBULE :

Le présent rapport a été rédigé dans le cadre d'une enquête publique arrêtée par le Président de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté et portant sur :

- Le projet de PLUi de Challans Gois Communauté ;

2. GENERALITES :

2.1. Présentation de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté

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



2.2. L'objet de l'enquête publique :

Le PLUi

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 la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté est de réaliser un document 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 plan local d'urbanisme intercommunal, ainsi que le bilan de la concertation ont été arrêtés par délibération du Conseil Communautaire le 15 février 2024

L'enquête publique se déroulera du Lundi 17 juin au Vendredi 19 juillet 2024, soit 33 jours consécutifs.

Le PLUi se substituera aux documents d'urbanisme actuels (10 communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme et une soumise au Règlement National d'Urbanisme), après son approbation par le Conseil Communautaire.

2.3. Le cadre juridique de l'enquête de l'enquête publique :

L'enquête publique est prescrite au titre :

- Du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-11 à L.153-26, et R.153-8,
- Du Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivant et les articles R.123-1 et suivant, régissant les enquêtes publiques relatives aux plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale,
 - De la Loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal,
 - De la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
 - Du Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
 - De la délibération du Conseil communautaire du 16 novembre 2017 relative à la prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à la définition des objectifs poursuivis et les modalités de concertation,
 - De la délibération du Conseil Communautaire du 25 octobre 2018 relative au débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
 - De la délibération du Conseil Communautaire du 15 février 2024 arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation,
 - De la décision n° E24000050/85 en date du 21 mars 2024 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant la commission d'enquête, composée de Monsieur Rémi ABRIOL en qualité de Président et de Messieurs Pierre RENAULT et Laurent DUFOUR en qualité de membres titulaires,
- Du Code général des collectivités territoriales ;

2.4. La composition du dossier de PLUi :

Le dossier de PLUi a été élaboré par l'atelier URBANOVA

Il se présente sous la forme de chemises numérotées :

1. Pièces administratives
 - 1a - délibérations
 - 1b – consultations

2. Diagnostics et rapport : Livret 1 : Diagnostic de présentation, Livret 2 : Etat initial de l'environnement, Livret 3 : Diagnostic Volet Habitat, Livret 4 : Rapport de présentation, Livret 5 : Evaluation Environnementale, Livret 6 : Résumé Non Technique ;
3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ;
5. Règlement
 - 5a- Pièces graphiques ;
 - 5b - Pièces écrites ;
6. Annexes
 - 6a-SUP (Servitudes d'Utilité Publique ; AC1 AC2.AS1.AS2.I3.I4.PDA.PM1.PM2.T1

6b-Annexes

- Assainissement
- AZI
- Classement sonore
- Déchets
- Eau potable
- Natura 2000
- Plomb
- PDIPR & Programme Vendée Vélo
- SIS
- ZAC de La Romazière
- ZNIEFF

7. Eléments informatifs

Archéologie

2.5. Concertation préalable :

2.5.1. Modalités de la concertation

Par délibération du 16 novembre 2017, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi sur les 11 communes composant Challans Gois Communauté, définissant les objectifs des travaux et approuvant les modalités de concertation avec les acteurs du territoire. Deux délibérations ont complété cette décision :

- Celle du 18 octobre 2018 approuvant le PADD
- Celle du 2 juin 2022, incluant dans le projet la nouvelle réglementation sur les sous destinations différenciées d'hébergement touristique.

- Afin de rendre effective cette démarche d'élaboration d'un PLUi, le Conseil communautaire a délibéré afin de prescrire le PLUi, définir les objectifs retenus et fixer les modalités de la concertation préalable. Ceci après avoir réuni le 16 octobre 2017 la conférence intercommunale qui a défini la charte de gouvernance au sein de CGC avec les communes.

- Par délibération du 15 février 2024, CGC a arrêté le bilan de la concertation du PLUi et décidé de soumettre celui-ci pour avis aux Personnes Publiques Associées et aux Personnes Publiques Consultées visées par la délibération initiale, et de tenir le dossier du PLUi à disposition au siège de CGC.

- Cette concertation a donc été menée depuis le diagnostic (2017) jusqu'à l'arrêt du projet (février 2024).

2.5.2 Les actions effectivement menées

Les modalités prévues initialement figurent en **gras** et les actions réalisées en *italique* :

- **Organisation d'une exposition publique** : *8 panneaux ont été exposés au siège de Challans*

Gois Communauté (diagnostic, PADD, OAP, règlements écrit et graphique) pendant toute la durée du projet, au fur et à mesure de son avancement

- **Organisation de réunions publiques : 5 réunions publiques organisées (diagnostic/ PADD /règlement) 17 et 24 mai 2018 / 9 avril 2019 / 3 et 4 octobre 2023**
- **Information tout au long de la procédure (mise à jour lors des principales étapes de la procédure : diagnostic, PADD, arrêt du projet) sur le site internet de Challans Gois Communauté et sur divers moyens et supports de communication (presse, moyens, bulletins communaux et intercommunaux, sites internet publiques des communes membres pour celles qui en disposent).**

- *Une page dédiée sur le site Internet de Challans Gois vers laquelle les sites internet des communes renvoyaient*

Des actualités mises en avant sur le site Internet de Challans Gois Communauté

Mise en ligne du diagnostic, du PADD au cours de l'avancement du projet

Des articles sur les réseaux sociaux en relais (Facebook)

Information dans la presse locale : une dizaine d'articles parus dans Ouest France et le Courrier Vendéen concernant le PLUi et les réunions afférentes

Bulletins communautaires et communaux : une trentaine d'articles dans les bulletins communaux et intercommunaux entre 2018 et 2022

- **Mise à disposition d'un registre ouvert :**

- *Des registres ouverts dans chaque commune et au siège de l'intercommunalité.*

- **Mise en place d'une adresse mail :**

- *Une adresse mise en place spécifique plui@challansgois.fr*

- **Les modalités initiales enrichies par :**

- *Atelier avec les enfants*

- *Atelier « déplacements/mobilité »*

- *Atelier « acteurs économiques »*

- *Ateliers « habitat »*

- *Atelier « gestion de l'eau »*

- *Atelier « commerce »*

- *Ateliers « agriculture »*

2.5.3 Le bilan de la concertation :

Les moyens de concertation et d'information déclinés et présentés dans le document « bilan de la concertation » ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire par tous les moyens appropriés décrits au point précédent.

La démarche de concertation a été menée en toute transparence et en respectant les modalités préalablement définies dans la délibération de prescription. L'implication des habitants, à travers les différentes rencontres et ateliers, a permis de recueillir les avis, les questions et les remarques. Ces éléments sont résumés ainsi par CGC dans son bilan de la concertation sous les différentes formes :

-Capacités d'accueil et de développement. La grande majorité des demandes consignées dans les registres ou transmises par courrier portaient sur la possibilité de rendre constructible des terrains ou de s'assurer de leur maintien en zone constructible.

-Capacité d'évolution des bâtis existants. Certaines demandes portaient sur les possibilités d'extension ou d'évolution des bâtis existants.

-Création ou développement d'une activité touristique. Quelques demandes portaient sur une volonté d'extension d'une activité touristique existante (camping...) ou parfois la création d'une activité (cabanes dans les arbres...).

-Autres demandes ponctuelles. Quelques demandes autres ont été formulées durant la concertation, comme la suppression d'emplacements réservés existant dans les PLU en vigueur ou la création de liaisons douces par exemple.

Hormis les interventions lors des réunions publiques, les remarques des administrés se sont traduites par des courriers adressés à la Communauté de communes ou aux communes. Chaque sollicitation a été examinée par les services et les élus. Les principales demandes concernaient le changement de zonage des propriétés foncières afin de rendre les terrains constructibles.

Les ateliers avec les acteurs du territoire ont apporté de la technicité et de l'expertise. Ces rencontres, très appréciées, ont permis de créer et d'articuler un réseau d'experts locaux

2.5.4 Exemples de communications

le Courrier vendéen REVUE DE PRESSE 10/05/2018
Challans Gois Communauté

17 MAI. Quel urbanisme à l'échelle intercommunale demain ?
Habitat, économie, équipements, agricoles, environnement... En 2020, un nouveau plan sera mis en place. Présentation aux habitants de Challans Gois le 17 mai.

Le PLU, Plan local d'urbanisme, est un document qui définit l'usage des sols et le développement de la commune. Il est révisé tous les dix ans. Le 17 mai, les habitants de Challans Gois ont pu participer à une réunion publique pour discuter de l'avenir de leur territoire.

Les habitants peuvent s'exprimer
Le PLU, c'est un document qui définit l'usage des sols et le développement de la commune. Il est révisé tous les dix ans. Le 17 mai, les habitants de Challans Gois ont pu participer à une réunion publique pour discuter de l'avenir de leur territoire.

Le PLU, Plan local d'urbanisme, est un document qui définit l'usage des sols et le développement de la commune. Il est révisé tous les dix ans. Le 17 mai, les habitants de Challans Gois ont pu participer à une réunion publique pour discuter de l'avenir de leur territoire.

Le PLU, Plan local d'urbanisme, est un document qui définit l'usage des sols et le développement de la commune. Il est révisé tous les dix ans. Le 17 mai, les habitants de Challans Gois ont pu participer à une réunion publique pour discuter de l'avenir de leur territoire.

Le PLU, Plan local d'urbanisme, est un document qui définit l'usage des sols et le développement de la commune. Il est révisé tous les dix ans. Le 17 mai, les habitants de Challans Gois ont pu participer à une réunion publique pour discuter de l'avenir de leur territoire.

ouest france REVUE DE PRESSE 19/05/2018
Challans Gois Communauté

Un plan d'urbanisme pour les dix ans à venir
Dernière étape PLU, se cachent les futures règles d'aménagement du territoire pour les dix prochaines années. Un dossier important qui concerne aussi les particuliers.

Le PLU, c'est quoi ?
Le PLU, c'est le plan local d'urbanisme, un document qui définit l'usage des sols et le développement de la commune. Il est révisé tous les dix ans.

Le PLU, c'est quoi ?
Le PLU, c'est le plan local d'urbanisme, un document qui définit l'usage des sols et le développement de la commune. Il est révisé tous les dix ans.

Le PLU, c'est quoi ?
Le PLU, c'est le plan local d'urbanisme, un document qui définit l'usage des sols et le développement de la commune. Il est révisé tous les dix ans.

Le PLU, c'est quoi ?
Le PLU, c'est le plan local d'urbanisme, un document qui définit l'usage des sols et le développement de la commune. Il est révisé tous les dix ans.

1 - Paysage & Environnement

Challans Gois

Un grand diversité paysagère

Des composantes du paysage très présentes

Un relief et une topographie entre terre et mer

Le milieu naturel

Le trame verte et bleue

PLU Challans Gois Communauté

2 - Territoire urbain & Patrimoine bâti

Challans Gois

L'évolution du territoire et de ses habitants

Le pari de logements exceptionnellement confortables

Les formes urbaines

Le patrimoine bâti local

PLU Challans Gois Communauté

3 - Economie

Challans Gois

Les habitants peuvent donner leur avis

Le territoire en tant que territoire d'habitat et de services

Le territoire en tant que territoire d'habitat et de services

Le territoire en tant que territoire d'habitat et de services

PLU Challans Gois Communauté

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Challans Gois Communauté élabore un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, ou PLUi. En étroite collaboration avec ses 11 communes membres, la Communauté de Communes définit ainsi le projet de développement du territoire pour les 10 ans à venir.

Un PLUi : pourquoi ?

Actuellement, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document d'urbanisme de référence dans votre commune.

Demain, le **PLUi apportera plus de cohérence**, car le projet d'aménagement ne se limitera plus aux frontières communales.

L'enjeu est d'importance :

- **Évaluer les besoins** en termes d'habitat, d'économie, d'agriculture, d'environnement, d'équipements...
- **Prévoir et planifier** le développement du territoire.
- S'inscrire dans une **démarche de développement durable**, afin de préserver l'environnement.

Ce document en cours de réalisation sera **l'unique support pour l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme** (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable) et **remplacera à terme le PLU** actuellement en vigueur dans votre commune.

CONTACT

Pôle aménagement

Challans Gois Communauté
16 rue du Parc de Pont Habert
CS 50337
85300 Sallertaine
Tél : 02 51 93 56 73
Mail : amenagement@challansgois.fr

DOCUMENTS ASSOCIÉS

- 📄 Prescription pour l'élaboration du PLUi (477,65 Ko, pdf)
- 📄 PADD du PLUi (1,59 Mo, pdf)
- 📄 Débat du PADD (1,96 Mo, pdf)
- 📄 Diagnostic du PLUi (16,93 Mo, pdf)
- 📄 Présentation éléments réglementaires à la population - Réunions publiques 3 et 4 octobre 2023 (3,56 Mo, pdf)

Page internet de CGC

RETOUR EN IMAGES

Une semaine pour l'apprentissage



CHALLANS GOIS COMMUNAUTÉ
Concours Médiac Apprenants de Proxa Sector (Beuniv) - CHALLANS

Le mois d'avril 2018 a été marqué par trois événements pour valoriser l'apprentissage sur le territoire : le Forum de l'Apprentissage et de l'Emploi de la Mission Locale Vendée Atlantique, le concours « Un des meilleurs Apprentis de France » session 2018 de la Vendée et les Vélodromes à Challans. L'apprentissage est une voie d'accès à la réussite qui mérite d'être renforcée et valorisée, c'est pourquoi Challans Gois Communauté a apporté son plein soutien à ces initiatives.



CHALLANS GOIS COMMUNAUTÉ

Construire ensemble le PLUi

Le projet de territoire à 10 ans se construit aujourd'hui. Les élus se mobilisent pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, document unique qui remplacera à terme les PLU communaux. Le diagnostic de territoire a été présenté à la population à l'occasion de deux réunions publiques.

Vous êtes intéressé et n'avez pas pu assister aux réunions publiques? La concertation continue sur www.challansgois.fr

L'innovation, tous concernés



CHALLANS GOIS COMMUNAUTÉ
Séance conseil de l'Entreprise

L'innovation était au cœur de la soirée annuelle des entreprises de Challans Gois Communauté le 25 avril dernier. Stéphane Garnier (SORIBA), Joannic Hardouin (Forge Marine Hardouin) et Alexandre Diaz (Coverwind) ont témoigné sur les démarches innovantes de leurs entreprises. Vendée Numérique a expliqué la fibre FTE opérationnelle en 2018.

Enfin, l'expert Vincent Lecerf a éclairé les dirigeants sur le développement de l'Intelligence Artificielle et la place qu'elle occupe et occupera dans la société. Bluffant !

Un débit Internet au rendez-vous

A l'occasion de l'inauguration de la première cliente fibrée sur le réseau Vendée Numérique, le débit était bien présent. Avec 100Mb, les usages TV, Internet et téléphonie sont désormais possibles sans modulation à Challans. Les raccordements se poursuivent. Testez votre éligibilité à la fibre pour les habitants ou les entreprises et son déploiement, en indiquant votre adresse sur www.vendeenumerique.fr/carte-interactive



Mai 2023

La Lettre Froidfondaise

Madame, Monsieur,

Le budget de la commune vient d'être approuvé à l'unanimité le 7 avril dernier. C'est un budget de contrainte. Les nombreuses hausses qui nous sont imposées aujourd'hui nous enlèvent la liberté qui était la nôtre hier. Et cela ne fait que commencer :

- Hausse du coût de l'énergie de 100%.
- Hausse des charges de fonctionnement (fournitures, matériaux, personnel).
- Hausse des produits de l'alimentation et donc des coûts de notre fournisseur des repas.
- Hausse des coûts de fonctionnement de notre centre de loisirs (prestataire IFAC, fournitures, ...).

Je l'ai largement évoqué lors des Vœux de la municipalité, nous avançons vers des périodes difficiles même si notre gouvernement se targue de faire baisser nos impôts, nous sommes très loin de ces solutions, à Froidfond.

Et pourtant, avec un bel accroissement de notre population, nous allons essayer de maintenir le « bien vivre » à Froidfond : nouveaux jeux à la coulée verte, extension du centre de loisirs, projet de maison des aînés en cours, semaine de l'alimentation en mai, la semaine bleue en octobre, ...

Au travers de cette lettre qui vous explique notre budget 2023, je reviens également sur les solutions liées à la perte de notre médecin, sachant que nous mettons tout en œuvre pour en retrouver un dans les plus brefs délais et ce malgré la concurrence des communes voisines qui ont la même problématique sur ce sujet.

A bientôt, Philippe GUERIN

PLUi... DERNIERE LIGNE DROITE



La communauté de communes Challans Gois prépare l'arrêt du PLU (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) d'ici la fin juin. Nous avons fait le maximum pour vous tenir informé des droits et des contraintes liés à ce nouveau PLUi. Il doit être opérationnel fin 2023 – début 2024 après une enquête publique et l'avis des services de l'Etat.

Observations et analyse de la commission d'enquête :

La Commission d'enquête considère que la concertation préalable sur l'élaboration du PLUi a été correctement menée, dans le respect de la réglementation et même au-delà. Elle a permis de recueillir des avis et propositions, et contribué à faire passer les messages traduisant la gestion économe de l'espace, les problématiques de densité et les nouvelles formes urbaines en découlant.

3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE :

3.1. Désignation de la commission d'enquête :

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.

3.2. Préparation de l'enquête :

3.2.1. Démarches en amont :

A réception de la désignation du Tribunal Administratif un contact téléphonique est pris avec Monsieur Alexis LAROUC, 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 LAROUC 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 LAROUC 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 CGC 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.

3.2.2. L'arrêté d'ouverture :

L'arrêté intercommunal 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.

3.2.3. Les permanences de la commission d'enquête :

Lieux d'enquête	Dates des permanences	Horaires
Siège CG	17-juin-24	9h-12h
Beauvoir-sur-Mer	20-juin-24	9h-12h
Bois-de-Céné	19-juin-24	14h-17h
Bouin	25-juin-24	9h-12h
Challans	01-juil-24	14h/17h
Châteauneuf	03-juil-24	9h-12h
Froidfond	03-juil-24	14h-17h
La Garnache	06-juil-24	9h-12h
Saint-Christophe-du-Ligneron	08-juil-24	14h-17h
Saint-Gervais	10-juil-24	9h-12h
Saint-Urbain	12-juil-24	14h-17h
Sallertaine	13-juil-24	9h-12h
Siège CG	19-juil-24	14h-17h

3.2.4. Information du public, publicité et affichage :

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 ce qui a été attesté par le Président de la CCCGC par un certificat récapitulatif en date du 25 juillet 2024 annexé au présent rapport

Les avis ont également été affichés en divers lieux sur l'ensemble du territoire, représentant plus de 40 points d'affichages.

L'arrêté ainsi que l'avis d'enquête publique précisaient : "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>

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le Président de Challans Gois Communauté a prescrit par arrêté n°24-133 une enquête publique portant sur :

L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE CHALLANS GOIS COMMUNAUTE

Cette enquête se déroulera : du LUNDI 17 JUIN 2024 à 9H00, au VENDREDI 19 JUILLET 2024 à 17H00, au siège de Challans Gois Communauté - 16 rue du Parc de Pont-Habert 85300 SALLERTAINE et dans les onze mairies de la communauté de communes.

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 de Monsieur Rémi ABRIOU, en qualité de président et de Messieurs Pierre RENAULT et Laurent DUFOUR, en qualité de membres titulaires, tous trois inscrits sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaires enquêteurs établie par le Préfet de Vendée pour l'année 2024.

L'ensemble du dossier soumis à l'enquête publique sera mis à disposition du public au siège de Challans Gois Communauté sur un support papier et sur un poste informatique, ainsi que sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête. Dans les mairies des onze communes seront disponibles le règlement écrit et le règlement graphique (zonage de la commune concernée) sur support papier et l'ensemble du dossier sur un poste informatique dédié.

La commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences suivantes :

Date	Lieux et horaires	
	9h00 - 12h00	14h00 - 17h00
Lundi 17 juin 2024	Siège de Challans Gois Communauté	
Mercredi 19 juin 2024	Commune de Bolo-de-Céou : Mairie	
Jeu 20 juin 2024	Commune de Beauvoir-sur-Mer : Mairie	
Mardi 25 juin 2024	Commune de Bouin : Mairie	
Lundi 1 ^{er} juillet 2024	Commune de Challans : Mairie	
Mercredi 3 juillet 2024	Commune de Châteaufort : Mairie	Commune de Fréalfont : Mairie
Samedi 6 juillet 2024	Commune de La Garnache : Mairie	
Lundi 8 juillet 2024	Commune de Saint-Christophe-du-Ligeron : Mairie	
Mercredi 10 juillet 2024	Commune de Saint-Gervais : Mairie	
Vendredi 12 juillet 2024	Commune de Saint-Urbain : Mairie	
Samedi 13 juillet 2024	Commune de Salleraine : Mairie	
Vendredi 19 juillet 2024	Siège de Challans Gois Communauté	

Le public pourra déposer ses requêtes et contributions, pendant la durée de l'enquête publique :

- Sous format électronique, sur le registre dématérialisé sécurisé dédié à l'enquête, à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5416>
- Sur les registres papiers d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par les membres de la commission d'enquête, au siège de Challans Gois Communauté, ainsi que dans les mairies des onze communes, aux jours et heures d'ouverture habituels.
- Par courrier électronique à l'adresse mail suivante : enquete-publique-5416@registre-dematerialise.fr
- Par courrier adressé à Monsieur le président de la commission d'enquête, Challans Gois Communauté, 16 rue du Parc de Pont-Habert, 85300 Salleraine, avec une réception avant la clôture de l'enquête.

Il ne sera pas tenu compte des observations et des propositions émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus et en dehors de la période d'enquête publique. L'ensemble des observations et des propositions du public formulées par les moyens cités ci-dessus sera consultable par le public sur le registre dématérialisé d'enquête.

A l'issue du délai fixé à 30 jours à compter de la clôture de l'enquête publique, Monsieur le président de la commission d'enquête transmettra son rapport d'enquête ainsi que ses conclusions motivées sur le projet soumis à l'enquête publique à Monsieur le président de Challans Gois Communauté et ils seront tenus à disposition du public pendant un an dans les mairies et au siège de Challans Gois Communauté et sur son site internet.

A l'issue de l'enquête, le projet de PLU arrêté pourra être ajusté pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, des observations du public formulées pendant l'enquête publique et du rapport et conclusions motivées et avis de la commission d'enquête. Le PLU sera ensuite soumis pour approbation au Conseil Communautaire.

4. SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, DES COMMUNES ET DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

	Dossier reçu le (AR)	Avis reçus le	Type d'avis
DDTM	29/02/2024	15/05/2024	Défavorable
Service ABF	DDTM	Pas d'avis	
ARS	DDTM	Pas d'avis	
RTE	DDTM	26/03/2024	Favorable avec remarques
Préfecture	29/02/2024	15/05/2024	Défavorable
Conseil régional Pays de la Loire	29/02/2024	Pas d'avis	
Conseil départemental de Vendée	29/02/2024	23/05/2024	Favorable avec réserves
CCI	29/02/2024	31/05/2024	Favorable
Chambre d'Agriculture	29/02/2024	27/05/2024	Défavorable
CMA	29/02/2024	02/04/2024	Remarque sur règle d'implantation d'activités d'artisanat et de
Comité régional de conchyliculture	29/02/2024	28/05/2024	Défavorable
SNCF immobilier	29/02/2024	Pas d'avis	
Syndicat Mixte Marais Bocage Océan	Interne	Pas d'avis	
CDPENAF	Commission du 17 avril 2024	27/05/2024	Défavorable sur STECAL et PLUi/ aux règles A/N
CNPF	04/03/2024	15/03/2024	Favorable avec réserves
INAO	04/03/2024	Pas d'avis	
MRAE	29/02/2024 (mail)	29/05/2024	17 recommandations
Mairie de Beauvoir-sur-Mer	01/03/2024	06/05/2024	Favorable avec demandes
Mairie de Bouin	01/03/2024	09/04/2024	Favorable avec demandes
Mairie de Bois-de-Céné	01/03/2024	02/05/2024	Favorable avec demandes
Mairie de Challans	01/03/2024	15/04/2024	Favorable avec demandes
Mairie de Châteauneuf	01/03/2024	26/03/2024	Favorable
Mairie de La Garnache	01/03/2024	29/05/2024	Favorable avec remarques
Mairie de Froidfond	04/03/2024	27/03/2024	Favorable
Mairie de Saint-Christophe-du-Ligneron	01/03/2024	11/03/2024	Favorable
Mairie de Saint-Gervais	01/03/2024	25/03/2024	Favorable (demandes complémentaires par courrier)
Mairie de Saint-Urbain	01/03/2024	11/03/2024	Favorable avec demandes
Mairie de Sallertaine	01/03/2024	02/04/2024	Favorable avec demandes
CC Ile de Noirmoutier	04/03/2024	Pas d'avis	
Pays de Saint-Gilles	01/03/2024	Pas d'avis	
CC Vie et Boulogne	01/03/2024	12/04/2024	Favorable
Podeliha	04/03/2024	Pas d'avis	
Vendée Habitat	29/02/2024	Pas d'avis	
La Compagnie du Logement	29/02/2024	Pas d'avis	
Union Sociale pour l'Habitat	01/03/2024	Pas d'avis	
Vendée Eau	Pas d'AR	Pas d'avis	

5. LE PLUi : PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE :

5.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

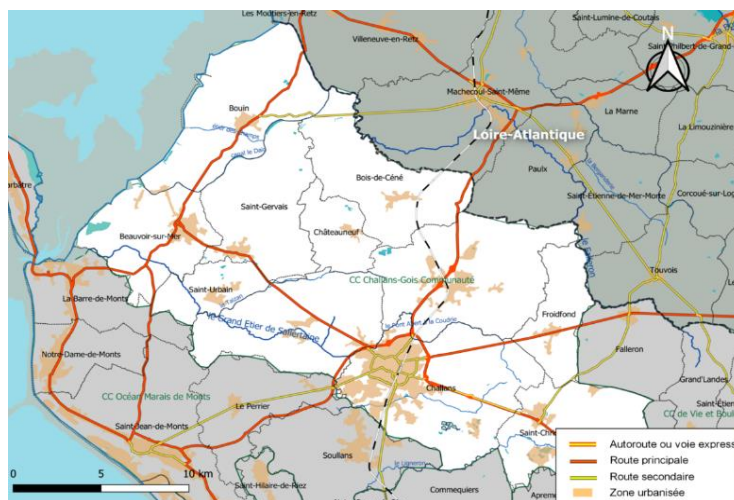
Le rapport de présentation est l'une des pièces constitutives du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Il a pour fonctions principales d'analyser l'état initial de l'environnement, d'expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), d'expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement, d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Il s'appuie pour cela sur un diagnostic territorial et la description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes, ainsi que sur l'analyse de l'environnement et des perspectives de son évolution.

-5.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ANALYSE PAYSAGERE :

5.2.1. Présentation physique.



La communauté de communes¹ regroupe 11 communes et couvre une superficie de 440.3 km². Elle a été créée le 1^{er} janvier 2017.

Son territoire est marqué à l'ouest par le Marais Breton à proximité de l'océan, et à l'est par le Bas Bocage. Elle bénéficie d'un climat tempéré de type océanique. En 2018, la population (source INSEE) s'élevait à 48 474 habitants, en croissance régulière depuis le début des années 70

5.2.1.1. Hydrographie.

Le territoire couvre principalement 2 bassins versants distincts :

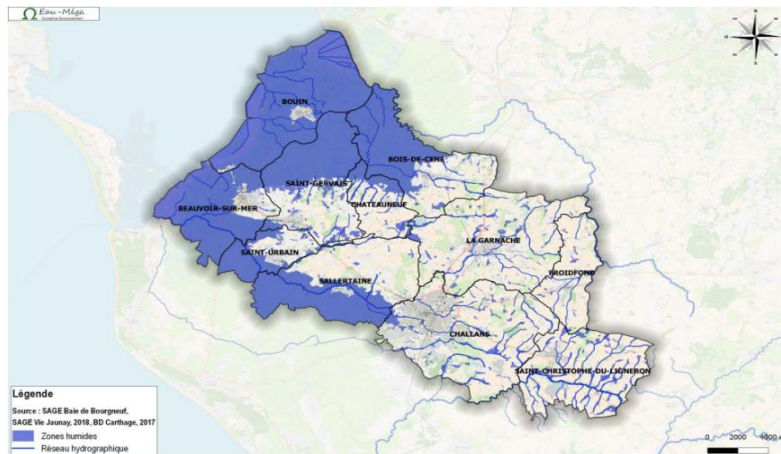
- Le bassin de la Baie de Bourgneuf, avec 2 cours d'eau principaux : le Falleron et le Grand Etier de Sallertaine ;
- Le bassin de la Vie et du Jaunay, avec 2 cours d'eau principaux : la Vie et le Jaunay.

Il est en partie traversé par un affluent de la Vie : le Lignerou.

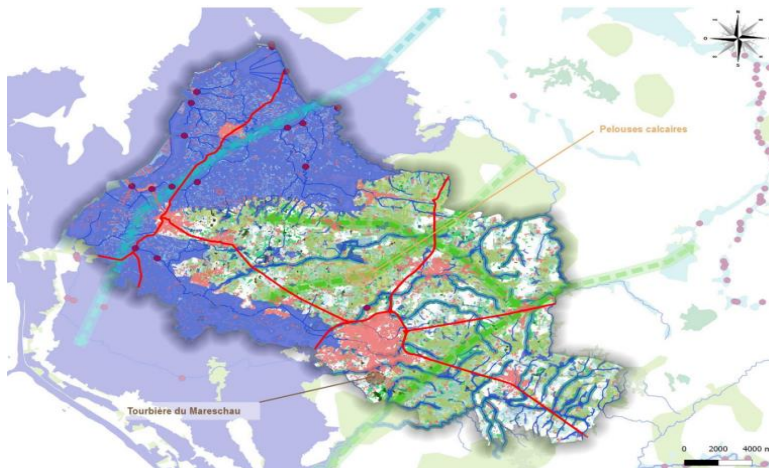
5.2.1.2. Zones humides.

Le territoire de la CC est couvert par 2 schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) : SAGE Baie de Bourgneuf et SAGE Vie-Jaunay.

Les zones humides sont essentiellement localisées à l'ouest au niveau du marais breton, mais d'autres peuvent exister en bordure de cours d'eau et ponctuellement dans les points bas.



5.2.1.3. Trames verte et bleue à l'échelle du PLUi.



Le marais breton est l'élément le plus important de la trame bleue. D'une superficie de 350 km², il représente environ 35.4% du territoire de la CC et constitue la 3^{ème} zone humide nationale. La salinité décroissant en fonction de l'éloignement du littoral, les marais des communes de Bouin et Beauvoir-sur-Mer sont salés, les autres en amont sont doux. Les principaux ruisseaux sont considérés comme des réservoirs de biodiversité, les autres plutôt comme des vecteurs de déplacement.

5.2.1.4. Occupation des sols.

Le territoire de la CC s'inscrit dans un contexte prairial très marqué. L'occupation dépend beaucoup du relief et de la distance avec la côte :

- A l'Ouest, des marais arrière littoraux (7%) qui résultent de l'activité ostréicoles et salines ;
- Derrière ces marais s'étendent de nombreuses prairies permanentes (33 %) ;
- Des secteurs de systèmes cultureux complexes (17 %) font la transition entre les prairies permanentes et les terres arables (30 %) ;
- Enfin, on distingue très nettement les zones urbaines (6 %) accompagnées notamment sur Challans de zones industrielles.

Les boisements représentent moins de 2 % de la surface intercommunautaire. Il existe trois sites d'extraction de matériaux sur le territoire.

Plusieurs sites sont la propriété ou sont des zones de préemption du conservatoire des Espaces Naturels Sensibles.

5.2.1.5. Consommation des espaces et des densités urbaines.

Le tableau ci-dessous précise l'occupation des sols à l'échelle des espaces urbanisés, présente les principales enveloppes bâties et leurs caractéristiques en termes de densité de bâti et de surface. La situation de la commune de Bouin vis-à-vis du marais fait de la densité urbaine la seule solution pour permettre l'accueil de nouvelles populations.

Lieu-dit	Surface de l'enveloppe bâtie (ha)	Surface de bâti (ha)	Nombre de bâtiment	Densité (m ² /ha)	Densité (nb/ha)	Surface moyenne par bâtiment (m ²)	Surface libre moyenne par bâtiment (m ²)
Challans	754,2	169,2	14 449	2243,4	19,2	117,1	404,9
Beauvoir-sur-Mer	185,0	36,4	3907	1967,6	21,1	93,2	380,3
La Garnache	114,0	21,2	2395	1859,6	21,0	88,5	387,5
Saint-Gervais	99,2	17,4	2420	1754,0	24,4	71,9	338,0
Bouin	78,8	15,8	2204	2005,1	28,0	71,7	285,8
Saint-Urbain	65,8	10,4	1096	1580,5	16,7	94,9	505,5
Challans-Sud	63,5	9,9	1226	1559,1	19,3	80,8	437,2
Saint-Christophe-du-Ligneron	61,0	11,5	1241	1885,2	20,3	92,7	398,9
Bois-de-Céné	51,8	9,3	956	1795,4	18,5	97,3	444,6
Froidfond	51,5	8,8	954	1708,7	18,5	92,2	447,6
Sallertaine	35,6	7,3	842	2050,6	23,7	86,7	336,1
Pont Habert	26,8	4,6	578	1716,4	21,6	79,6	384,1
Châteauneuf	26,4	3,9	489	1481,0	18,5	80,0	460,1

5.2.1.6. Zonages d'inventaire et de protection du milieu naturel.

Compte tenu de sa diversité et de sa richesse environnementale, le territoire est concerné par plusieurs zones protégées : 18 ZNIEFF et 2 zones Natura 2000.

	Surface (en ha)	Superficie sur le territoire (en ha)	Communes concernées	Surface de bâti (en ha)	Enjeux sur la commune
ZNIEFF de type 2					
Marais Breton – Baie de Bourgneuf	42 345	15 873	Bouin, Bois-de-Céné, Beauvoir-sur-Mer, Saint-Gervais, Châteauneuf, Saint-Urbain, Sallertaine, Challans	48,9	Habitats, Flore, Oiseaux, Loutre d'Europe, Campagnol amphibie, amphibiens, Anguille et invertébrés
Zone de bois et de bocage au Nord-Ouest de la Garnache	2186	2186	La Garnache, Châteauneuf, Sallertaine, Bois-de-Céné	210,3	Habitats, Flore, Oiseaux, Loutre d'Europe
Secteur de Soullans-Challans-Commequiers	3930	1582	Challans	491,7	Habitats, Flore, Oiseaux, Loutre d'Europe
ZNIEFF de type 1					
Digue et schorre du Collet et de la pointe du Parracaud	27	14	Bouin	0	Habitats, Oiseaux, Reptiles
Marais de Bouin Nord	1154	1154	Bouin	3,77	Habitats, Oiseaux, Loutre d'Europe
Zone au Sud-Est de Bourgneuf	1432	106	Bois-de-Céné	0,24	Habitats, Flore, Oiseaux, Loutre d'Europe
Prairies et marais entre le Frette et Bois-de-Céné	1208	1204	Saint-Gervais, Bois-de-Céné	2,89	Habitats, Flore, Oiseaux, Loutre d'Europe
Lagune et prairie du polder du Dain	80	80	Bouin	0,31	Habitats, Flore, Oiseaux
Prairies et marais au Nord de La Rive-La Haie	1110	1111	Saint-Gervais, Châteauneuf	1,05	Habitats, Flore, Oiseaux
Marais à l'Ouest de l'île Chauvet	241	241	Châteauneuf, Bois-de-Céné	0,38	Habitats, Flore, Oiseaux
Estuaire de l'Étier de Sallertaine et schorres voisins	204	58	Beauvoir-sur-Mer	<0,01	Habitats, Oiseaux, Insectes
Marais saumâtre de Beauvoir-sur-Mer et la Barre de Monts	2569	1799	Beauvoir-sur-Mer, Saint-Urbain	4,72	Habitats, Flore, Oiseaux, Odonates
Prairies humides de la Croix Bussard et du Pré Sauveur	1374	330	Beauvoir-sur-Mer, Saint-Urbain	0,5	Habitats, Oiseaux
Marais de Sallertaine	1871	1451	Sallertaine, Challans	2,94	Habitats, flore, Oiseaux, Loutre d'Europe
Forêt de Puits Neuf	135	135	La Garnache, Châteauneuf	0,07	Habitats, Flore, Oiseaux
Lentilles calcaires du Mollin	62	62	La Garnache, Sallertaine	0,83	Habitats
Tourbière du Mareschau	3	3	Challans	0	Habitats, Flore
Bois des Bourbes	8	8	Challans	0	Habitats, Flore, Loutre d'Europe
Sites Natura 2000					
ZSC Marais breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et Forêt de Monts	52 337	15 655	Bouin, Bois-de-Céné, Saint-Gervais, Châteauneuf, Beauvoir-sur-Mer, Saint-Urbain, Sallertaine, Challans	38,4	Habitats, Flore, Oiseaux, Loutre d'Europe, Campagnol amphibie, amphibiens, Anguille et invertébrés
ZPS Marais breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et Forêt de Monts	57 002	13 987		47,4	Avifaune

-5.2.2. LES RESSOURCES NATURELLES :

5.2.2.1. Ressources en eau.

La communauté de communes a pris par anticipation la compétence « eau potable » au 1^{er} janvier 2018. L'eau distribuée provient majoritairement de l'usine d'Apremont et parfois des captages de la Vérie. Les communes sont rattachées à une « unité de distribution (UDI) » qui est une zone géographique desservie par une quantité d'eau sensiblement identique tout au long de l'année. La CC est concernée par les périmètres de protection des captages de la Vérie.

Unités de distribution	Communes concernées
Réservoir de Saint-Gervais	Bouin, Beauvoir-sur-Mer, Saint-Gervais, Saint-Urbain, Châteauneuf, Sallertaine
Marais Breton Est	Bois-de-Céné, la Garnache, Froidfond, Challans (zone Est)
Réservoir de Soullans	Challans (zones ville et Ouest)
Réservoir d'Apremont	Saint-Christophe-du-Ligneron

5.2.2.2. Potentiel en énergies renouvelables.

En 2017, le potentiel de développement des énergies renouvelables sur l'ensemble de la CC est estimé à 741 GWhs, dont 490 GWhs de potentiel de production électrique (68%). La commune de Challans dispose du potentiel le plus élevé ; 50% de ce potentiel serait fourni par le photovoltaïque sur les toits. Le potentiel éolien est important sur le territoire mais les contraintes de distances réduisent fortement les possibilités d'implantation de ces énergies renouvelables.

5.2.3. IDENTIFICATION DES RISQUES MAJEURS :

Liste des risques qui sont inscrits par commune au dossier départemental des risques majeurs (Ed. 2019) :

	Risques littoraux	Risque inondation	Risque mouvement de terrain		Risque sismique	Risque feu de forêt	Risque météorologique	Risque radon	Risque industriel	Risque rupture de barrage	Risque TMD	Risque minier	Risque radiologique
			Cavité / éboulement	Retrait gonflement des argiles									
Beauvoir-sur-Mer	X	X		X	X		X	X			X		
Bois-de-Céné		X		X	X		X	X			X		
Bouin	X	X		X	X		X	X			X		
Challans		X		X	X		X	X	X		X		
Châteauneuf				X	X		X	X			X		
Froidfond		X		X	X		X	X			X		
La Garnache		X		X	X		X	X			X		
Saint-Christophe-du-Ligneron		X		X	X		X	X			X		
Saint-Gervais		X		X	X		X	X			X		
Saint-Urbain	X	X		X	X		X	X			X		
Sallertaine		X		X	X		X	X			X		

Risque d'inondation :

- Inondation de la plaine est faible ;
- Submersion marine est couvert par le PPRL de Bourgneuf et concerne les communes de Bouin et Beauvoir-sur-Mer ;
- Remontées de nappes affleurantes : le marais breton, la vallée alluviale de la Garnache et l'Est de la CCCGC (Froidfond et Saint-Christophe-du-Ligneron) ;
- Ruissellement du pluvial.

Risque sismique : tout le territoire est concerné par un risque sismique de niveau 3, faible.

Retrait et gonflement des argiles : l'aléa est moyen (marais) à faible (reste du territoire, excepté au droit d'une zone de roches métamorphiques où l'aléa est nul).

Glissements de terrain : aucun glissement n'a été recensé.

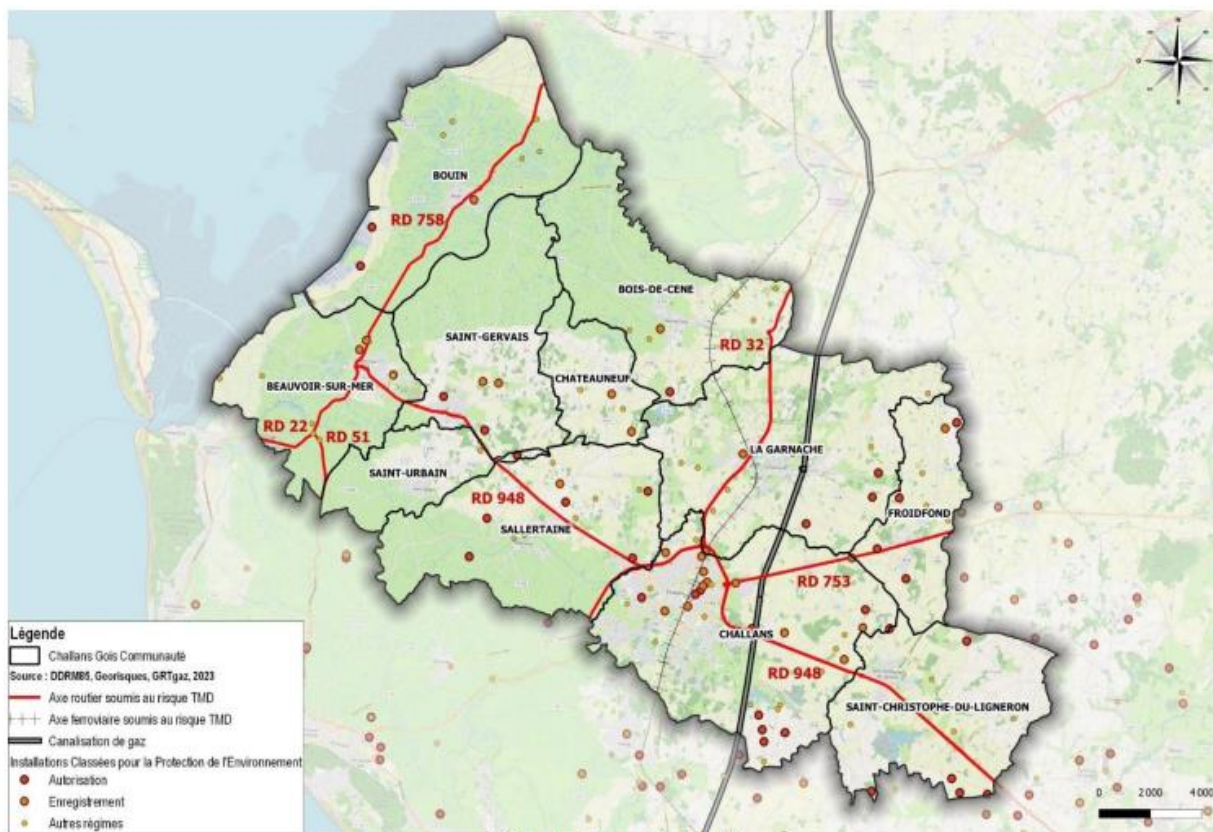
Effondrement de cavités souterraines : aucune cavité recensée.

Coulées boueuses et torrentielles : plusieurs coulées sont survenues suite à des gros orages avec des précipitations importantes ayant entraîné une montée des eaux et la mise en péril de biens et de personnes.

Risque radon : depuis 2018, la cartographie du risque potentiel radon répartit les communes entre les 3 zones définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible : Bouin, Saint-Gervais et Châteauneuf ;
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments : Beauvoir-sur-Mer, Saint-Urbain, Sallertaine, Challans et Bois-de-Céné ;
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif : La Garnache, Froidfond et Saint-Christophe-du-Ligneron.

Risques industriels : Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : parmi les ICPE sur le territoire de la CC, aucune activité Seveso susceptible de générer un risque pour la population n'est identifiée.



Carte des risques industriels

Transport de matières dangereuses (TMD) : le territoire de la CC est traversé par une canalisation de transport de gaz (du Nord au Sud en passant par Challans et La Garnache). La communauté est concernée par le transport de matières dangereuses transitant sur les infrastructures suivantes : RD 758, RD 22, RD 51, RD 948, RD 32, RD 753 et la voie ferrée.

-5.2.4. NUISANCES ET SOURCES DE POLLUTION :**5.2.4.1. Gestion des eaux usées**

Structure	Linéaire de réseau séparatif (hors branchements)	Nombre de branchements	Nombre de déversoirs d'orage	Nombre de postes de relèvement	Nombre de stations d'épuration	Types de stations d'épuration	Capacité totale STEP
BEAUVOIR SUR MER	36 658 ml	Donnée 2015 existante	0	18	1	Boues activées	8 000 EH
BOIS DE CENE	9 450 ml	561	3	7	1	Boues activées	2 100 EH
BOUIN	18 972 ml	1 059	0	6	2	Boues activées et Lagunage	2 700 EH
CHALLANS	162 158 ml		0	27	1	Boues activées	41 000 EH
CHATEAUNEUF	4 800 ml	277	0	2	1	Lagune	950 EH
FROIDFOND	16 500 ml	598	8	3	1	Boues activées	1 950 EH
GARNACHE	27 308 ml	Donnée 2017 existante		4	2	Boues activées et Filtres plantés de roseaux	3 000 EH
SALLERTAINE	19 949 ml	Inconnu	0	10	2	Lagunes	1 910 EH
ST CHRISTOPHE DU LIGNERON	16 966 ml	800 (donnée 2019)	0	4	1	Boues activées	2 800 EH
ST GERVAIS	15 699 ml	969	0	12	1	Boues activées	3 500 EH
ST URBAIN	Inconnu	646	0	11	1	Boues activées	2 500 EH

La compétence assainissement collectif est une compétence communale. Le transfert au 1^{er} janvier 2020 a été refusé par les communes, mais il sera effectif au 1^{er} janvier 2025. Le territoire est équipé de :

- 328.43 km de canalisation
- 11 déversoirs d'orage
- 106 postes de relèvement
- 14 stations d'épuration d'une capacité totale de 70 410 Equivalents Habitants (EH).

Les stations d'épuration sont dans l'ensemble en bon état et bien entretenues, une réhabilitation-extension est prévue de la station de La Garnache vieillissante. Leurs rejets sont globalement d'excellente qualité.

La communauté de commune est compétente en matière d'assainissement non collectif.

2021	Conformes Favorables	Favorables avec réserve	Défavorables	Total	conformité	Evolution 2021/2020
Beauvoir sur mer	88	43	183	314	42%	0,9%
Bois de Céné	176	106	208	490	58%	1,4%
Bouin	80	52	261	393	34%	2,6%
Challans	307	205	429	941	54%	5,2%
Châteauneuf	78	46	116	240	52%	3,8%
Froidfond	98	77	133	308	57%	2,6%
La Garnache	349	231	517	1097	53%	2,6%
St Christophe du L.	115	53	193	361	47%	-0,1%
St Gervais	161	80	270	511	47%	0,4%
St Urbain	135	85	124	344	64%	2,9%
Sallertaine	192	134	401	727	45%	2,7%
Total CGC	1779	1112	2835	5726	50,5%	2,4%

Les systèmes publics d'assainissement non collectif (SPANC) ont été mis en place au 1er janvier 2006 par délibération des conseils communautaires (de Challans Gois) en décembre 2005.

En 2021, sur les 5726 installations que compte le parc, 2891 installations ont été jugées conformes. Le taux de conformité est donc de 50,5 % en 2021.

5.2.4.2. Gestion des eaux pluviales.

La CC n'a pas la compétence de gestion des eaux pluviales et ne dispose pas d'un schéma directeur communautaire ; certaines communes en disposent ou sont en cours de réalisation ; le schéma

directeur de Challans est en cours de révision. Les entrées/sorties de bourgs sont caractérisées par des fossés accueillant les eaux pluviales et de ruissellement ; les eaux dans les bourgs sont collectées dans le réseau et acheminées vers des exutoires tels que les cours d'eau et les étiers.

5.2.4.3. Gestion des déchets.

La CC dispose de la compétence collecte des déchets (porte à porte, point d'apport volontaire et déchèterie) gérée en régie. La compétence transfert et le traitement des déchets appartient au syndicat départemental de traitement des déchets « TRIVALIS ».

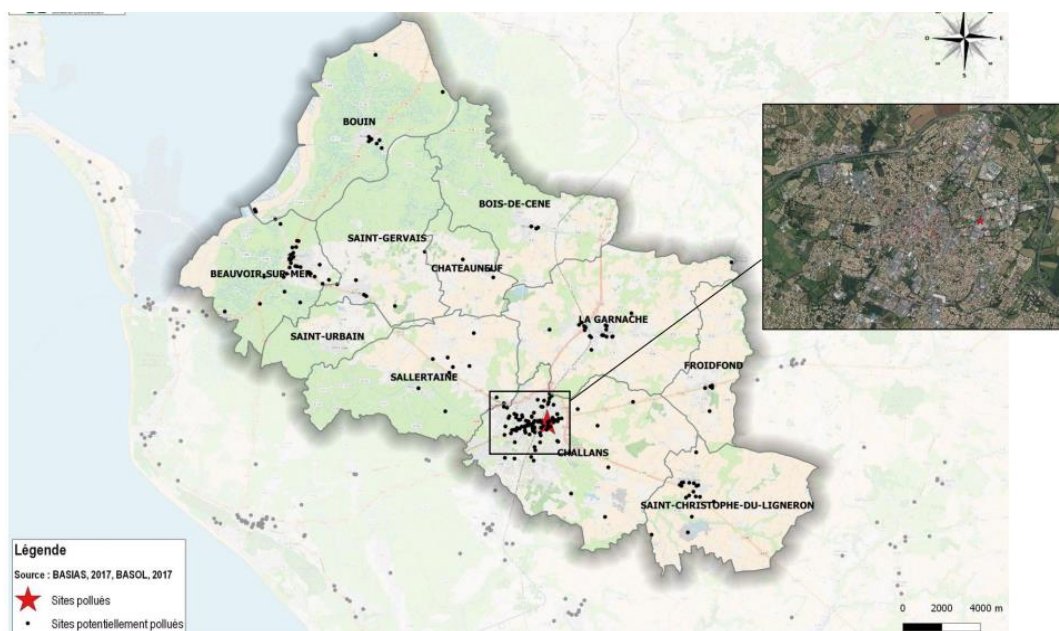
Depuis 2019, le service déchets a été intégré à la démarche du Plan Climat Air Energie Territorial. Afin de participer à la limitation du réchauffement et à l'adaptation au changement climatique, des objectifs ont été définis qui concernent la réduction des déchets avec la mise en place de la redevance incitative, le développement du réemploi, le développement d'actions sur le « zéro déchet » et le compostage.

5.2.4.4. Qualité de l'air.

Les polluants réglementés proviennent des secteurs suivants :

- Oxydes d'azote (Nox) : du transport routier (57%) et de la combustion de carburants fossiles à moteur diesel ;
- Particules fines (PM10 et PM2.5) : du secteur industriel (PM10 : 34% - PM2.5 : 44%), de l'agriculture (40% - 14%) et du secteur résidentiel (19% et 33%) ;
- Composés organiques volatils non-méthaniques (COVNM) : du secteur résidentiel (48%, dus à la combustion du bois de chauffage, et de l'utilisation domestique de solvants et peintures), et du secteur industriel (41%, utilisation de solvants, industrie du plastique, procédés de combustion).
- Dioxyde de soufre (SO2) : de la combustion du fioul des secteurs résidentiel (49%), industriel (26%) et tertiaire (19%) ;
- Ammoniac (NH3) : émissions à 98% du secteur agricole, effluents d'élevage et l'utilisation d'engrais azotés.

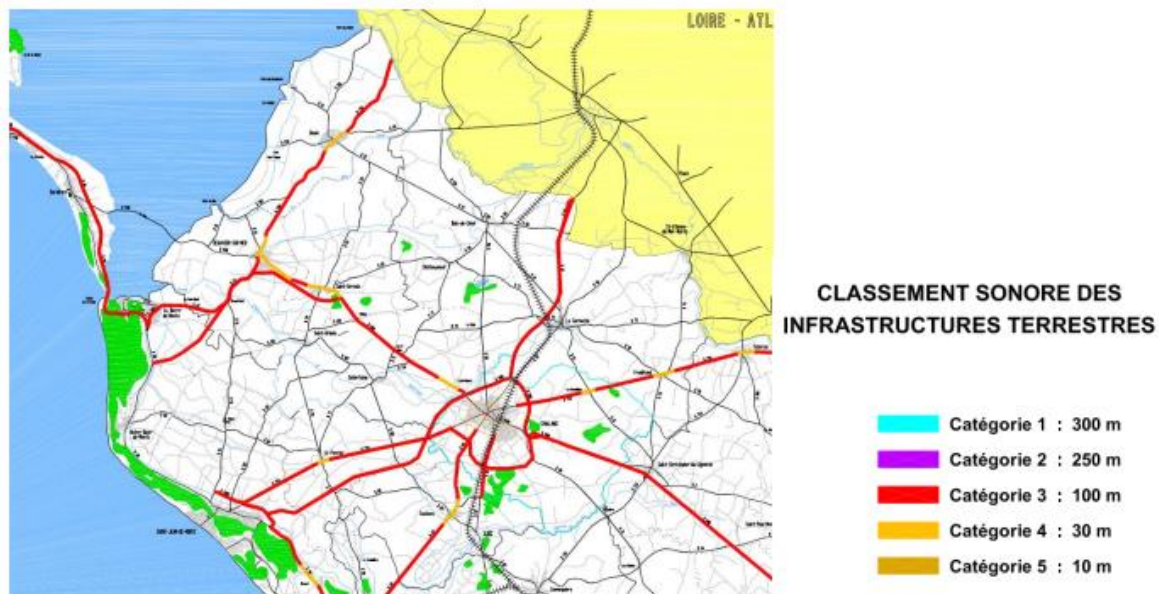
5.2.4.5. Pollution des sols



209 sites potentiellement pollués sont identifiés et un site fait l'objet d'une pollution avérée (site de l'entreprise SAITEC ; des travaux de dépollution ont été réalisés).

5.2.4.6. Nuisances sonores

Les infrastructures routières sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent. Les secteurs affectés par le bruit doivent être annexés aux PLU. Un secteur s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée, sur une zone maximale de 300m.



Des cartes de bruit sont réalisées afin d'identifier la population concernée : cartes d'exposition, cartes des secteurs affectés par le bruit, cartes de dépassement des valeurs limites.

5.2.4.7. Pollution lumineuse

Elle est produite par un trop grand nombre d'éclairages artificiels qui nuisent à l'obscurité normale de la nuit. Son importance est en lien directe avec la pollution atmosphérique ainsi que l'utilisation de systèmes d'éclairage peu performants, d'installations surpuissantes, et de durées de fonctionnement supérieures aux besoins.

Les impacts sur la diversité sont nombreux :

- Régression du domaine vital de certaines espèces,
- Fragmentation des territoires et de l'habitat,
- Perturbation des relations et des comportements proies-habitat,
- Modification des voies de migration,
- Modification des rythmes biologiques,
- Modification de la communication,
- Augmentation de la mortalité.

-5.2.5. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La notion de capacité d'accueil est déterminée en tenant compte de :

- la préservation des espaces et des milieux protégés,
- l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine,
- la protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements.

Sur les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer, la capacité d'accueil se limite dans un premier temps à la zone inondable et les limites des zones de constructibilité du PPRL.

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. L'objectif est de faire obstacle au mitage de l'espace et de regrouper les extensions urbaines autour des pôles existants.

La notion de coupure de l'urbanisation impose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation dans les communes littorales afin de permettre une aération et une structuration du tissu urbain ; ces coupures peuvent remplir les fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles. Elles contribuent à la trame verte et bleue, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique. Dans les PLU, elles sont identifiées au sein des espaces naturels encore préservés, avec une réglementation particulière.

Les PLU doivent classer en espaces boisés significatifs les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs des communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le SCoT n'identifie pas d'espace boisé significatif sur les communes de Beauvoir-sur-Mer et Bouin.



Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Le Scot identifie les espace remarquables (en vert) sur les communes de Beauvoir-sur-Mer et Bouin.

L'extension de l'urbanisation doit être limitée dans les espaces proches du rivage.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables, après enquête publique.

-5.3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL :

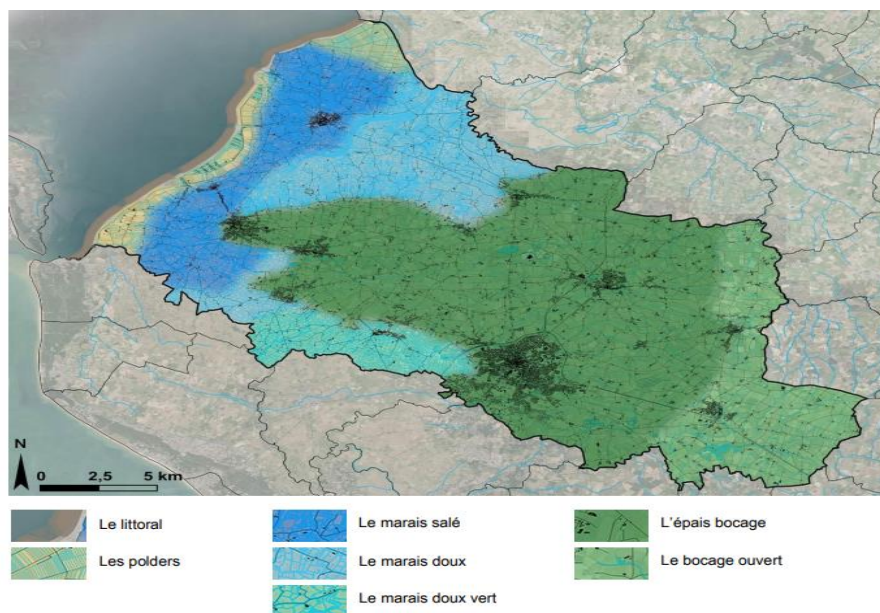
5.3.1. Diagnostic paysager.

Le territoire de Challans Gois Communauté se trouve dans les unités paysagères du marais breton vendéen et du bocage rétro-littoral :

- L'unité paysagère du marais breton vendéen est caractérisée par son réseau d'étiérs, de prairies humides et de polders avec un gradient de salinité entre les marais doux et les salés ; le réseau et les zones humides naturels ont été complétés depuis le XVIIème siècle par un réseau de canaux et de fossés et de nombreux ouvrages de gestion de l'eau ;

- L'unité paysagère du bocage rétro-littoral est notamment caractérisée par les essences végétales présentes telles que les pins et les chênes verts.

Le territoire de la CC se situe sur 2 bassins versants, celui de la Vie au Sud-Est et celui du marais breton vendéen².



L'amplitude du relief est de 69 mètres, depuis le niveau de l'océan (altitude 0m) jusqu'au point le plus haut situé à la limite Nord de Saint-Christophe-du-Ligneron. A l'Ouest, dans les espaces de marais, les altitudes ne dépassent les 3 mètres qu'au niveau des anciennes îles où s'est alors implanté le bâti tel qu'à Bouin et à Sallertaine. Entre les marais au Nord et ceux au Sud du territoire, se trouve une crête atteignant les 34 mètres.

Le réseau hydrographique, les différentes formes de la végétation, ainsi que le bâti sont autant d'éléments primordiaux qui permettent de caractériser et de composer des paysages très variés. D'un point de vue écologique, la diversité des habitats, des haies et de la végétation favorise la biodiversité.

Les principales contraintes du territoire sont liées à la ressource en eau. Les communes de Beauvoir-sur-Mer et Bouin sont soumises au risque de submersion.

5.3.2. Diagnostic urbain : un accroissement démographique à conforter.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de la CC a été approuvé en 2020.

Le SCoT du Nord-Ouest Vendée a été approuvé le 17 mars 2021.

Le Plan Climat Air Energie de l'intercommunalité a été validé le 6 mai 2021.

5.3.2.1. Une population en croissance constante mais vieillissante

Le territoire bénéficie de sa localisation, à proximité de la métropole nantaise, du chef-lieu départemental, La Roche-sur-Yon, et des villes littorales de Saint-Jean-de-Monts et Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

En 2018, la population s'élevait à 48 474 habitants, en croissance régulière grâce à un solde migratoire positif, en particulier au début du XXIème siècle : entre 1999 et 2009, la population a augmenté de 2.06% ; le taux de croissance annuel moyen entre 2009 et 2014 s'établissait entre 1% et 1.5%. La limitation progressive des zones d'étalement périurbain et le vieillissement de la population peuvent en partie expliquer la croissance modérée depuis une dizaine d'années.

Challans renforce son statut de pôle urbain local : sa diversité de services, de commerces et d'activités lui fait connaître une hausse significative de sa population. La situation géographique de Bois-de-Céné, à proximité de Machecoul et de la route de Nantes, lui donne une attractivité particulière.

5.3.2.2. Une population en situation économique fragile

La population locale est légèrement moins qualifiée et aisée que les moyennes nationale et départementale. Elle comprend une part de retraités plus élevée.

Les proportions d'employés, professions intermédiaires et des ouvriers tendent à caractériser le territoire comme urbain, avec des modes de vie et de travail urbains, accoutumé à un choix de commerces et de services.

La taille des ménages a diminué entre 1968 à 2014 de 3.29 personnes à 2.24. Leur desserrement conduit à produire plus de logements mais plus petits, à intégrer dans les enveloppes urbaines pour bénéficier des services de proximité.

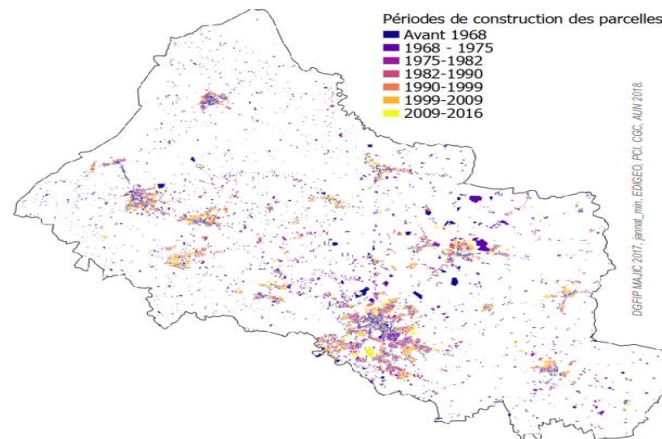
5.3.2.3. Un habitat orienté vers la maison individuelle

Le parc de logements de la CC est constitué essentiellement de maisons, 20 158 pour 2 302 appartements. La part de logements collectifs tend à augmenter depuis une dizaine d'années, en particulier à Challans.

Le parc de logements est constitué de 7% de résidences secondaires, essentiellement sur le littoral. Avec 7% de logements vacants, le parc peut répondre à la demande.

5.3.2.4. L'évolution d'un territoire rural à urbain et périurbain

L'urbanisation des communes a débuté à la fin des années 60. Le développement urbain périphérique de Challans et dans une moindre mesure de Beauvoir-sur-Mer et La Garnache a débuté dans les années 70. Le phénomène de périurbanisation est sensible à partir des années 2000, en particulier dans les communes rétro-littorales.



Les extensions des bourgs ont conduit à l'éloignement de certains quartiers du centre de la commune, favorisant le développement des infrastructures routières. L'urbanisation des hameaux et des villages conduit à une urbanisation diffuse entre les espaces bâtis et dénature le cadre rural, en particulier dans le bocage.

5.3.3. Consommation foncière maîtrisée.

Le SCoT évalue à 415.2 ha la consommation foncière entre 2008 et 2017, selon le détail suivant :

- 272.2 ha pour le logement,
- 41.1 ha pour l'équipement,
- 98.3 ha pour l'économie,
- 3.6 ha pour les campings.

Dernières données disponibles de consommation foncière entre 2011 et 2020 :

1^{ère} méthode « brut » : données MAJIC

surface de parcelles urbanisées en ha				
	economie	habitat	mixte	Total général
2011	13,8	29,3	0,9	43,9
2012	24,0	33,8	4,3	62,1
2013	13,3	25,6	0,2	39,1
2014	13,3	21,1	1,1	35,5
2015	12,0	18,1	0,1	30,2
2016	13,3	20,7	0,7	34,7
2017	20,8	27,1	0,1	48,0
2018	19,1	36,0	0,4	55,4
2019	8,8	24,1	0,1	33,0
2020	9,7	19,9	0,1	29,6
TOTAL 2011-2020	148,1	255,7	7,7	411,6

répartition de la consommation				
	economie	habitat	mixte	Total général
DANS enveloppe	14%	41%	21%	31%
HORS enveloppe	86%	59%	79%	69%

Source : DGFIP

Parcelles consommées sur les espaces agricoles et naturels, dans ou hors enveloppe urbaine.

2^{nde} méthode « ajustée » : données du portail de l'artificialisation : 407 ha ont été consommés entre 2011 et 2020 par l'habitat et l'économie, mais ces données sont partielles car elles ne prennent pas en compte une moyenne de 25% des espaces voiries et espaces verts. Ceci revient à ajouter 33% à la surface de base consommée hors enveloppe. 33% de 284.6 ha = 93.9 ha.

surface de parcelles urbanisées en ha				
	economie	habitat	mixte	Total généra
Dans enveloppe	21,3	104,0	1,6	126,9
HORS enveloppe	126,8	151,7	6,1	284,6
Total général	148,1	255,7	7,7	411,6
supplément 33% du HORS enveloppe				93,9
TOTAL				505,5

La cible de réduction de consommation de 50% de surface calculée sur les 10 dernières années (505.5 ha) serait donc de 252.7 ha.

-5.3.4. Cadrage SCoT et ambition démographique du territoire

A l'horizon 2030, l'objectif inscrit au SCoT est d'atteindre 84 500 habitants, soit une croissance de 1% par an. Pour la CC, l'objectif est de maintenir la croissance à 1,4% par an.

Pour la période 2020-2026 Le programme local de l'habitat (PLH) a également retenu le taux annuel moyen de croissance de la population de 1,4%. Il prévoit pour la CC une croissance de 2% du parc de résidences principales et la livraison de 499 logements supplémentaires tous les ans dont 85 logements aidés.

Nbre d'habitants en plus pour les 10 années du PLUi (Echelle Intercommunale, selon PLH)	7110		
	nbre de logts par commune alloué par PLH (par année)	poids (%) par commune cf PLH	répartition nbre nouveaux habitants pour la durée du PLUi (10 ans)
Beauvoir-sur-Mer	47	9%	668
Bois-de-Cené	23	5%	327
Bouin	8	2%	114
Challans	233	47%	3313
Châteauneuf	10	2%	142
Froidfond	20	4%	284
La Garnache	53	11%	754
Saint-Christophe-du-Ligneron	31	6%	441
Saint-Gervais	28	6%	398
Saint-Urbain	16	3%	228
Sallertaine	31	6%	441
	500	100%	7110

-5.3.5. Multiples potentiels de développement.

Différentes mesures permettent de densifier des zones déjà bâties :

- La suppression des parcelles non bâties dans le tissu continu, dites « dents creuses » ainsi que la division foncière d'une grande parcelle. Le bilan pour la CC est de près de 80 ha de surface en dents creuses,
- L'occupation des 7% de logements vacants,
- La démolition de bâtiments de centre-ville devenus obsolètes du fait de l'arrêt de l'activité ; à titre d'exemple, la commune de Challans estime à 11 ha les surfaces susceptibles de faire l'objet de rénovation urbaine,
- Le changement d'affectation d'une dizaine de granges permet de limiter le nombre de constructions neuves.

Communes	Gabarit enveloppe urbaine				Autre		
	Nb d'HA		Densités en logt/ha à appliquer		Nbre de logement en enveloppe (DC et renouvellement urbain)		Potentiel nbre logt par changements de destination
	Renouvellement urbain	TOTAL dents creuses	Moyenne densité brute DC parcelles entières	Moyenne densité brute renouvellement urbain	Total logements en dents creuses	Renouvellement urbain	Répercussion dynamique passée
Beauvoir-sur-Mer	0,00	14,25	20		285	0	
Bois-de-Cené	0,00	7,14	18		129	0	1
Bouin	0,00	3,93	20		79	0	1
Challans	11,11	19,72	25,86	92	510	1022	2
Châteauneuf	0,00	1,68	18		30	0	1
Froidfond	0,00	2,41	18		43	0	1
La Garnache	0,00	12,17	20		243	0	1
Saint-Christophe-du-Ligneron	0,00	0,92	20		18	0	1
Saint-Gervais	0,00	8,39	18		151	0	1
Saint-Urbain	0,00	6,72	18		121	0	
Sallertaine	0,00	2,29	18		41	0	1
Total général	11,11	79,63			1651	1022	10

89,5 ha sont identifiés comme disponibles à l'urbanisation.

-5.3.6. Typologie des tissus urbains construits.

Différents types de bourgs existent, en fonction de la topographie et de la situation géographique

- Les bourgs anciens : caractérisés par une densité moyenne dans un tissu urbain serré, mais disposant d'espaces privatifs sur les arrières ; certaines communes ont favorisé l'implantation de surfaces d'activité en rez-de-chaussée ;

- Les extensions pavillonnaires : se caractérise par une importante consommation foncière pour une faible densité de logements, sans mixité fonctionnelle ; cette forme urbaine pénalise l'attractivité du territoire en le banalisant ;
- Le renouvellement urbain : l'intégration d'immeubles dans le tissu urbain se fait de façon progressive et ponctuelle ; la transition entre constructions anciennes et nouvelles se fait via une gradation des bâtiments rénovés ;
- La zone d'activités économiques : très consommatrice d'espace, obligeant l'utilisation de la voiture et peu conviviale, elle tend à dévitaliser le centre bourgs.

-5.3.7. Vie locale dépendant des petites villes.

L'offre de services de proximité est répartie de façon inégale sur les différentes communes mais le vieillissement de la population entraîne des besoins nouveaux difficiles à mettre en place. Domaines concernés :

- L'offre d'enseignement, importante pour fixer des jeunes ménages ;
- Des équipements sportifs pour répondre à une pratique importante, et des équipements culturels en nombre réduit compensé par l'utilisation des locaux polyvalents ;
- Les infrastructures de santé comprennent les services médicaux, bien répartis sur le territoire, et les services de santé dont l'hôpital de Challans ; le vieillissement de la population aura pour conséquence des besoins plus importants en structures d'accueil ;
- Les services de proximité de proximités ont présents dans toutes les communes, mais les gammes intermédiaires et supérieures sont plus rares ;
- Le tissu commercial est concentré sur Challans, accessoirement sur Beauvoir-sur-Mer, Bouin, La Garnache, Froidfond, Saint-Christophe-du-Ligneron et Bois-de-Céné, le plus souvent sur des axes entrées/sorties de la commune.

-5.3.8. Transports et mobilités.

5.3.8.1 Transports dominés par l'automobile

Le déplacement motorisé s'impose au regard de la dispersion du logement et des activités, et nécessite un important réseau routier.

Les axes les plus fréquentés sont la RD32 (Challans-Montaigu) et la RD948 (Challans-Beauvoir-sur-Mer). Le réseau n'est pas adapté pour absorber les flux touristiques supplémentaires, en particulier sur Beauvoir-sur-Mer.

Le réseau de transports du département dessert principalement les bourgs, mais plusieurs communes sont hors réseau ou desservies par des lignes occasionnelles ou de ramassage scolaire (Bois-de-Céné, Froidfond, Châteauneuf, Saint-Urbain, La Garnache).

La gare ferroviaire de Challans voit passer les TER reliant Nantes à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, mais ne permet pas les déplacements vers l'est du département.

5.3.8.2 Les mobilités douces

L'utilisation du vélo comme moyen de déplacement n'est pas envisageable à l'échelle de la CC en raison du manque d'infrastructures propres. Le maillage territorial des sentiers de randonnée est insuffisant pour envisager une alternative de mobilité douce. La transition entre sentiers et la route est parfois malaisée.

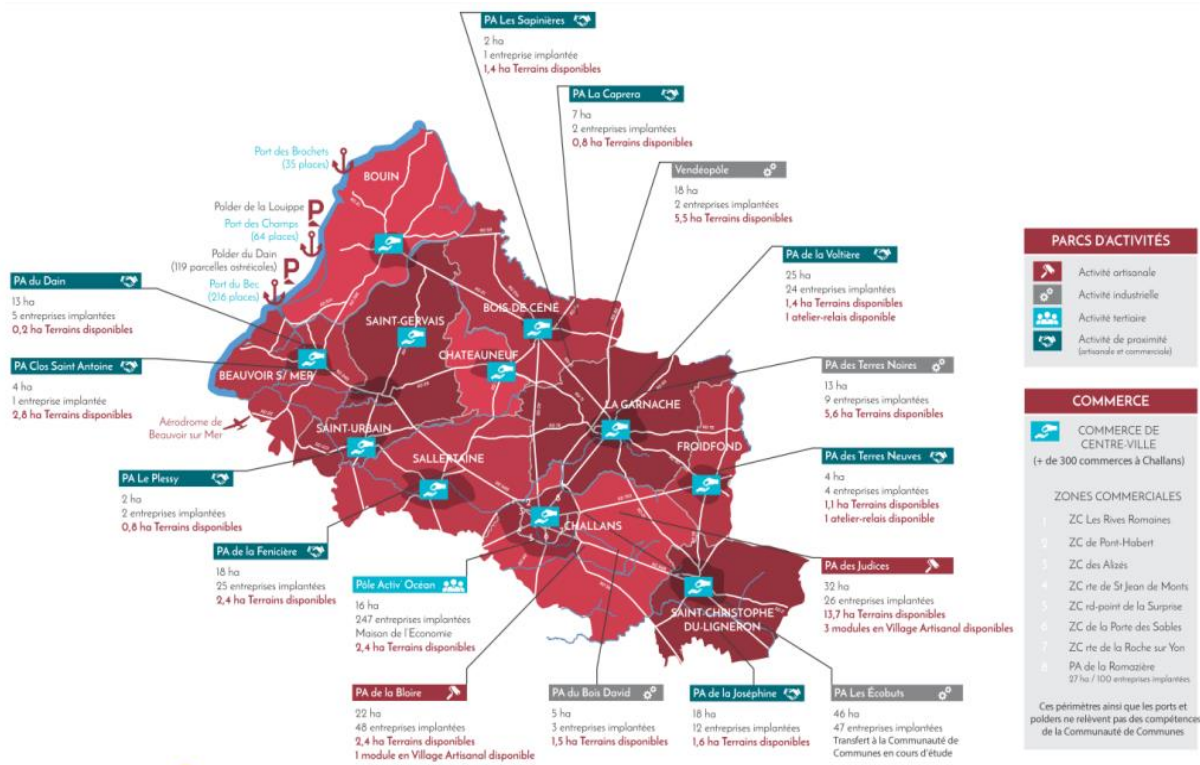
-5.3.9. Les activités économiques.

5.3.9.1. Caractéristiques de l'économie locale

- Un territoire intermédiaire entre littoral touristique, métropole nantaise et intérieur de la Vendée ;

- Une économie orientée vers la consommation, parmi les 4 592 établissements présents sur le territoire de la CC, l'industrie et l'agriculture occupent une place mineure ; la très grande majorité des entreprises est concentrée à Challans ;
- L'activité locale est menée par de très petites structures, artisanales ou commerciales, bien adaptées aux petites surfaces d'activité ;
- La conchyliculture sur les communes littorales maintient une présence importante de l'agriculture ;
- Le développement du tourisme favorise le secteur de la construction ;
- L'attractivité de la CC est due à Challans, centre urbain local important, aux communes littorales pour les activités agricoles, et aux communes du bocage et du marais qui hébergent des professionnels qui rejoignent un bassin d'emploi dans une grande ville proche ;
- **43.54 ha sur 260 occupés par les zones d'activité sont disponibles ;**
- **8.25 ha sur 57 ha affectés aux zones commerciales sont disponibles ;**
- **52% des surfaces disponibles se trouvent sur Challans (39%) et La Garnache (13%).**

La plus forte densité d'entreprises par hectare à Challans est due en grande partie au Parc Activ'Océan qui concentre sur des surfaces réduites et des espaces mutualisés des établissements du secteur tertiaire peu consommateurs d'espaces.



5.3.9.2. Le tourisme.

Le tourisme n'est pas une activité caractéristique mais il est susceptible de se développer. La capacité d'accueil est limitée, 235 chambres dans 13 hôtels, et 708 emplacements dans 9 campings. Le territoire de la CC est traversé par des flux touristiques en provenance de Nantes et Cholet et à destination de Noirmoutier ou de la côte.

Emplois touristiques par EPCI
(Source : INSEE, DADS 2013, traitement : Proscot)

Communauté de Communes	Emplois touristiques	Emplois permanents touristiques	Emplois temporaires touristiques	Emplois purement saisonniers	Emplois touristiques dans activités directes	Emplois touristiques dans activités indirectes
CC de l'île de Noirmoutier	2 288	592	1 696	585	799	1 489
CC Océan Marais de Monts	3 872	1 197	2 675	916	1 448	2 424
CC Challans-Gois Communauté	1 507	650	857	70	366	1 141
SCoT Nord Ouest Vendée	7 667	2 439	5 228	1 571	2 613	5 054
Sables d'Olonne Agglomération	6 063	2 884	3 179	879	1 632	4 431
CA de la Roche Sur Yon	3 865	1 570	2 295	625	2 139	1 729
CC de Vie et Boulogne - Pays de Palluau	727	315	412	46	230	497
CC du Pays de St Gilles-Croix-De-Vie	5 397	1 787	3 610	1 219	2 258	3 139
CC du Talmondais - Pays du Moutierois	2 712	673	2 039	826	1 592	1 120
CC du Pays des Achards	423	118	305	105	285	138

5.3.10. Agriculture et aquaculture.

5.3.10.1. L'agriculture est très présente.

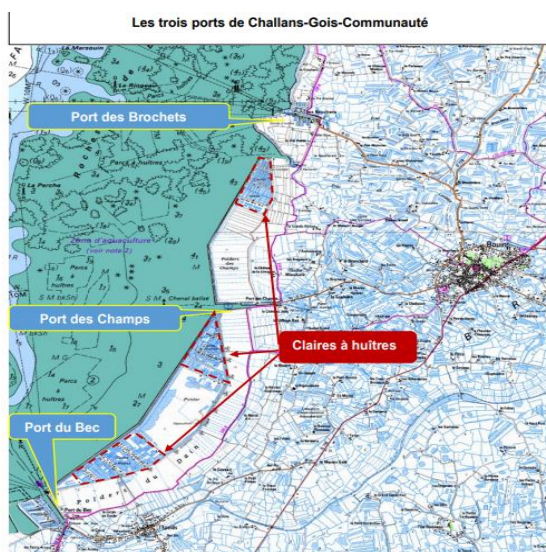
Elle se caractérise comme suit :

- Un net contraste entre le marais au nord et l'ouest et le bocage à l'est ;
- La surface agricole est occupée à plus de 60% par des prairies, et à plus de 30% par des céréales ; l'élevage est très important (bovins et volailles)
- La surface agricole utilisée (SAU) se réduit depuis une trentaine d'années : 31 500 ha en 1988, 25 600 en 2018 (-19%) ; la surface moyenne est de 132 ha (moyenne départementale : 88 ha) ; mais les surfaces par exploitation augmentent : 1 317 exploitations en 1988, 334 en 2010 ;
- Le nombre d'agriculteurs a diminué de 25 % entre 2007 et 2017 ; leur âge moyen est de 45 ans (51 ans au niveau national) ;
- En 2015, 98% des 521 établissements agricoles actifs comportaient moins de 10 salariés.

L'apparition d'activités complémentaires à l'exploitation se développe, pour recevoir le public. L'agrotourisme et la production d'énergie renouvelable auront des incidences sur l'occupation du sol. L'extension de l'urbanisation peut rapprocher les exploitations agricoles et zones urbanisées et avoir des conséquences diverses dont sanitaires.

5.3.10.2. L'aquaculture et la conchyliculture.

230 établissements sont installés sur le littoral, la plupart ostréicoles. 300 ha à terre sont dédiés à cette activités ; 16 000 ha en mer. L'entretien des digues de protection est un enjeu majeur pour limiter les risques de submersion.



Le dimensionnement de la voirie est parfois insuffisant pour la cohabitation entre exploitants et touristes. Les 3 ports ont une vocation aquacole mais accueillent des bateaux de plaisance (180 places).

La question de la qualité de l'eau a été soulevée.

5.3.11. Le patrimoine

Le territoire de la CC compte de nombreux édifices ou sites classés au titre des monuments historiques :

Commune	Edifice ou site	Année du premier enregistrement	Nature de l'enregistrement actuel
Beauvoir-sur-Mer	Eglise Saint-Philibert	1926	Inscrit
Beauvoir-sur-Mer (partagé avec Barbâtre)	Passage du Gois	1942	Classé
Bouin	Eglise Notre-Dame-de-Bouin	1927	Inscrit
Bois-de-Céné	Abbaye de l'Île-Chauvet	1992	Classé
	Eglise Saint-Etienne	1926	Inscrit
	Maison du XVI ^{ème} siècle	1927	Inscrit
Challans	Chapelle de l'ancienne commanderie	1995	Classé
	Logis de La Vérie	1964	Inscrit
La Garnache	Tumulus de la Butte Cavalière	1960	Inscrit
	Château de La Garnache	1925	Inscrit
	Manoir de La Vieille Fonteclose (maison de la Charrette)	1975	Inscrit
	Menhir de la Pierre du Diable	1934	Classé
Sallertaine	Eglise Saint-Martin	1910	Classé
	Moulin à vent de Rairé	1976	Inscrit

5.4 LE DIAGNOSTIC COMMERCE :

Le constat :

Les 11 communes disposent au moins d'une offre commerciale dite « de proximité », soit parce que certaines sont éloignées du pôle d'attraction de CHALLANS, soit parce qu'elles sont situées sur des axes d'entrées-sorties de cette partie du département vers d'autres secteurs d'attractivité, y compris hors département.

Compte tenu de « l'hyper concentration » de l'offre commerciale à CHALLANS, que ce soit notamment de grandes surfaces ou de commerces spécialisés, la clientèle de chacune des autres communes se déplace plutôt à CHALLANS pour une grande partie de ses achats.

Si les bourgs concentrent encore beaucoup d'activité commerciale, la tendance générale des surfaces est de se **déporter dans des zones périphériques**, notamment à Challans à proximité de **la voie de contournement**. L'implantation dans ces zones **dévitalise les centres** et les rend **moins séduisant pour les habitants**, actuels ou potentiels, de même que pour les touristes.

Les événements que sont les marchés et les foires constituent une ressource intéressante pour l'attractivité de Challans, mais également des producteurs et commerçants de tout Challans-Gois. Le critère qualitatif est cité dans le diagnostic sur le commerce.

Toutefois, les communes de Sallertaine, Saint-Christophe-du-Ligneron et de Challans comportent sept zones commerciales (respectivement deux, quatre et une) pour un total de près de **57 hectares**. BEAUVOIR SUR MER et BOUIN, plus éloignées, avec le besoin de produits spécifiques pour leurs activités aquacoles ou conchylicoles, gardent un potentiel commercial local, en plus de leur distance avec CHALLANS.

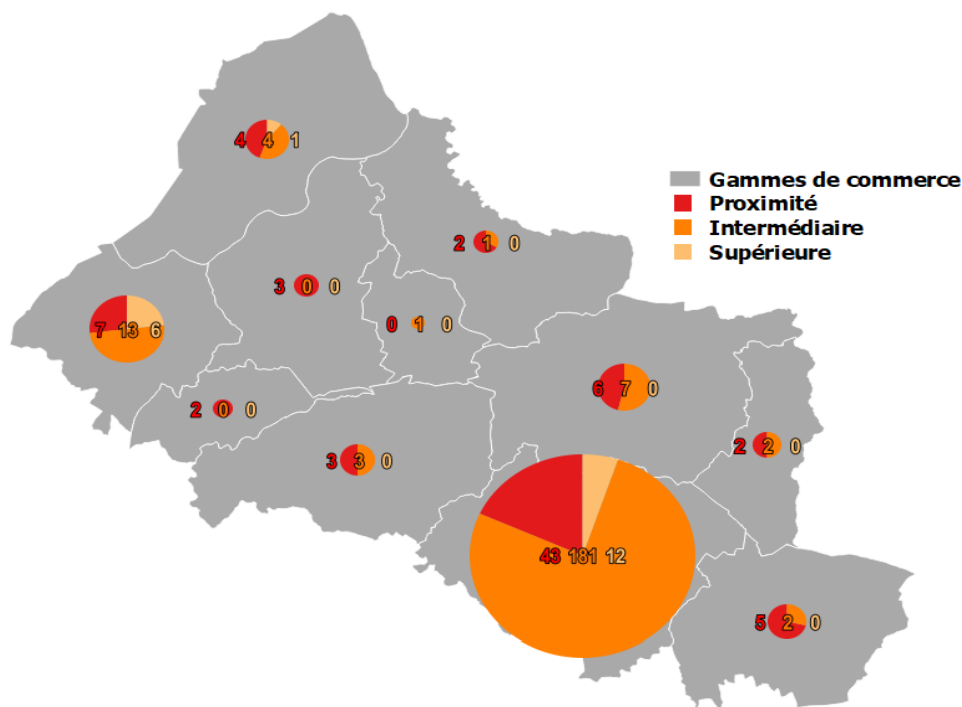
Les déplacements en véhicules sont une donnée importante pour observer les flux de clientèle et donc pour organiser le stationnement, que ce soit en cœur de ville ou en zone commerciale extérieure. Une superposition cartographique des espaces commerciaux repérés et des voies de déplacements serait intéressante à présenter dans le cadre du projet de PLUI CCCGC.

A noter, le label « petite ville de demain » (programme national qui vise à revitaliser les communes exerçant des fonctions de centralité au sein de leur territoire) attribué à CHALLANS et à BEAUVOIR SUR MER.

Une étude FISAC sur CHALLANS fait apparaître plusieurs phénomènes propres aux caractéristiques commerciales de la commune : centre-ville réduit et banalisé, un déficit de confort d'achat et de convivialité, une gestion de l'offre de stationnement à maîtriser, malgré un bilan positif et des potentialités de croissance.

La CCI a fait connaître son vœu très fort de faciliter le développement des activités commerciales dans le cadre du PLUI (voir l'analyse de cet avis PPA-PPC)

Pour matérialiser la gamme des commerces répartis dans les 11 communes, le diagnostic du PLUI CCCGC propose cette image révélatrice :



La stratégie du projet de PLUI par rapport au diagnostic :

Le diagnostic est à mettre en adéquation avec les objectifs divers qui sont cités dans le rapport de présentation, dans les OAP, dans le PADD et dans les divers documents constituant le projet de PLUI. Ainsi quelques points extraits de ces documents se rapportent spécifiquement au commerce ou plus généralement aux activités commerciales ou à leur environnement.

Une OAP thématique « Commerce » est fixée dans le projet de PLUI. Les Objectifs de l'OAP sont d'encadrer les nouvelles implantations commerciales sur le territoire intercommunal afin de préserver le commerce en centre bourg. Ceci se superpose avec les objectifs de modération de consommation foncière dans tous les domaines.

Dans le cadre de la politique de développement économique menée par Challans Gois Communauté, il est nécessaire de prendre en compte, d'accompagner et de conforter le développement de l'ensemble des entreprises, notamment les petites et moyennes structures. Cela suppose d'avoir les capacités de proposer l'accueil de nouvelles entreprises mais aussi la relocalisation plus adaptée d'entreprises existantes.

Avec au moins une zone d'activités par commune, Challans Gois Communauté veut maintenir son offre aux entreprises actuelles et futures et garantir un choix diversifié d'implantation. Les entreprises à vocation purement commerciale sont concernées par ces objectifs.

Dans le PADD, sont retenus les axes suivants :

- **Optimiser le foncier encore disponible** dans les enveloppes urbaines afin d'intensifier la vie des bourgs, promouvoir la diversité d'activités tout en garantissant un **cadre de vie agréable et partagé par le plus grand nombre**. Cette optimisation du foncier doit s'effectuer notamment sur les surfaces mobilisables en dents creuses identifiés par les élus au sein des enveloppes urbaines existantes. Les éventuelles extensions d'urbanisation doivent alors se réaliser en continuité immédiate des enveloppes des bourgs et au regard des logiques environnementales et urbaines.
- **Maintenir la présence de locaux de commerces, de services et d'artisans** dans les centres, en complément d'une limitation, voire interdiction, des galeries marchandes monofonctionnelles en périphéries des centralités.
- **Privilégier la visibilité du commerce, de l'artisanat et des services** ainsi que leur accessibilité dans l'espace public. L'objectif est de garantir à ses usagers une pratique agréable et sécurisée, quels que soient les modes de déplacement. En outre, ceux-ci doivent pouvoir se partager l'espace public en bonne intelligence.

Observations et analyse de la commission d'enquête :

Les documents proposés dans le PLUI amènent la Commission d'Enquête à poser plusieurs questions :

L'hyper attractivité de CHALLANS peut-elle être modérée ou partagée avec les autres communes de CCCGC, dans le projet de PLUi et ses objectifs de modérations territoriales ?

La relocalisation de l'hôpital et/ou la création d'un campus universitaire peut-elle modifier l'implantation de quelques commerces généralement liés à ces activités ?

Quelle influence le tourisme et les projets routiers ont-ils sur l'implantation de commerces (nature, localisation, saisonnalité, ...) ?

Le vœu général de la CCI sera-t-il exaucé en respectant les impératifs ZAN et en profitant d'une dynamique économique évoquée par CCCGC ?

La prise en compte du caractère privé des centres commerciaux (qui agglomèrent plusieurs commerces dans leurs galeries) et des compétences administratives de chaque collectivité publique (domaine économique) pourrait influencer également sur le développement du commerce dans certaines zones décrites par le projet.

5.5 Justification du projet Politique :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'aboutissement de toutes les réflexions et travaux menés en amont lors de la phase diagnostic et des différents ateliers présentés précédemment. Il reprend ainsi les grandes orientations définies lors de ces séances de travail dans le respect des objectifs de développement durable énoncés notamment par le Code de l'urbanisme. Le PADD de Challans Gois Communauté a été conçu de façon à ce que chaque objectif soit défini sur la base d'un contexte géographique et/ou fonctionnel plus large :

- Prise en compte des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE et SAGE) ;
- Prise en compte des objectifs du SRADDET ;
- Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) ;
- Prise en compte des autres études ou travaux menés à l'échelle de la CCCGC ;

5.6 Le PADD :

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

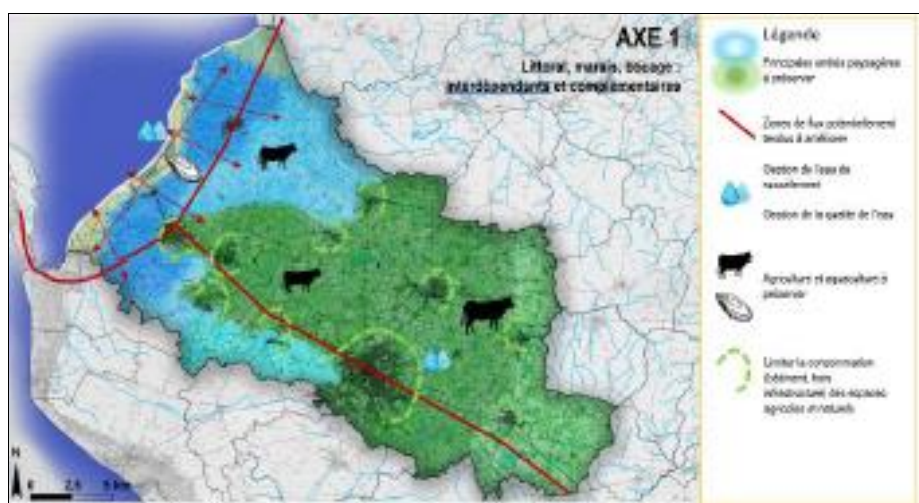
Le PADD s'organise autour de 3 grands axes :

5.6.1 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.



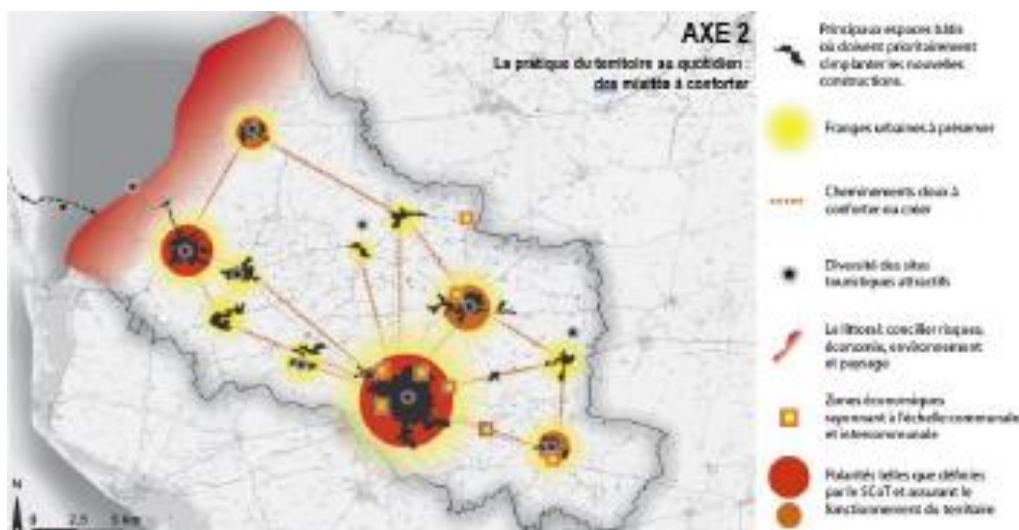
5.6.2 Axe 2 : La pratique du territoire au quotidien : des mixités à conforter.

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).

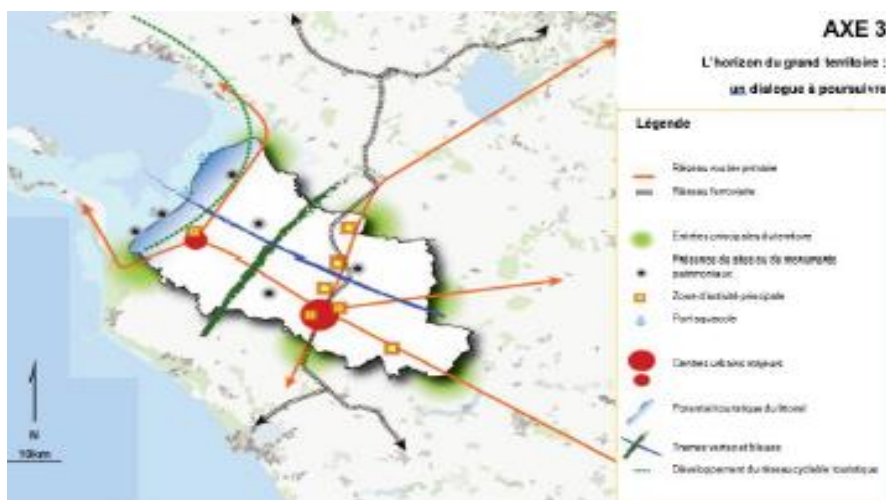


5.6.3 Axe 3 : L’horizon du grand territoire : un dialogue à poursuivre.

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 les objectifs 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.



Observations et analyse de la commission d'enquête :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le projet politique des élus de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Compte tenu de la richesse patrimoniale de Challans Gois Communauté, et 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.

5.7 LE REGLEMENT :

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Le règlement graphique est constitué de :

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Des emplacements réservés ;
- Des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du Code de l'urbanisme ;
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques ;
- Les linéaires et locaux commerciaux ;
- Les changements de destination ;
- Les zones inondables issues des Atlas des Zones Inondables.

Le règlement écrit est constitué :

- D'un lexique ;
- Des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- Des dispositions communes à toutes les zones du règlement ;
- Des dispositions spécifiques applicables à chaque zone : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Le règlement peut contenir des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension, à contrario des dispositions écrites ou graphiques, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

Le règlement du PLUi sera opposable à toutes occupations et utilisations du sol, même ne nécessitant pas d'autorisation.

Observations et analyse de la commission d'enquête :

Le projet de règlement écrit s'avère accessible pour le public non initié, sous réserve qu'il ait préalablement consulté le règlement graphique. Toutefois son application nécessitera le conseil du service urbanisme. La consultation du règlement graphique ne sera pas aisée compte tenu du fait que les plans sont "anonymes" (orientations, indications des directions des voies principales et entre les communes du territoire, absence du nom des rues, non identification des voies). L'utilisation exclusive de la couche « cadastre » en fond de plan est inadaptée pour le public qui aura du mal à se repérer et situer son bien. Ce point mérite une attention particulière de la collectivité d'autant qu'il sera utile également au service « instructeur » des ADS.

5.8 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

Le territoire de la Communauté de communes contient un grand nombre d'OAP qui recouvrent des sujets divers. On trouve d'abord des OAP Thématiques concernant l'ensemble du territoire et dont la vocation est de porter un discours de la collectivité déclinant ses ambitions en matière de protection de l'environnement (trame verte et bleue, climat, air et énergie). Les autres OAP dites « sectorielles », concernent pour chaque commune membre de la Communauté de communes, des secteurs précis à vocation de densification urbaine, d'extension du tissu urbain et enfin d'extension de zones d'activité économique.

5.8.1 Les OAP thématiques :

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire de la Communauté de communes. Conformément aux articles L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation de ce projet.

On distingue 4 OAP thématiques :

5.8.1.1 -OAP Climat Air Energie.

L'objectif global est de mobiliser les acteurs du territoire (citoyens, associations, entreprises, collectivités, partenaires institutionnels, ...) autour des problématiques du climat, de l'air et de l'énergie, afin de les rendre pilotes et/ou partenaires d'actions permettant de répondre aux finalités du PCAET.

Il est de relayer certaines ambitions de ce plan dans le PLUi, notamment la fiche action 1.3.2 « Mettre en place une OAP Climat Air Energie dans le PLUi » issue de l'Axe 1 « Un territoire sobre et économe ».

Axe d'effort 1 : améliorer la qualité de l'air à l'intérieur et l'extérieur des bâtiments :

- Limiter l'exposition aux nuisances en installant les prises d'air sur les façades les moins exposées aux nuisances, agricoles, industrielles, routières ou celles des chauffages résidentiels à combustion ;
- Favoriser les déplacements non carbonés en favorisant les mobilités douces.

Axe 2 : réduire l'exposition aux bruits par l'aménagement :

- Eloigner les espaces habités des zones de nuisances
- Mettre en œuvre des dispositifs antibruit et le masquage sonore, en particulier à proximité des zones de bruit important.

Axe 3 : intégrer le confort d'hiver et d'été aux nouveaux projets d'aménagement :

- Penser la nature en ville, mettre en place des espaces intermédiaires végétalisés, prévoir une perméabilité maximale des espaces au sol ;
- Favoriser les matériaux avec albedo élevé pour les sols, parois et toitures, afin de limiter les îlots de chaleur.

Axe 4 : Inciter la conception bioclimatique des bâtiments :

- Concevoir des bâtiments confortables et vertueux d'un point de vue environnemental ; limiter les masques solaires, veiller à la double orientation des logements, favoriser l'éclairage naturel, privilégier les espaces de compostages collectifs et conviviaux, proscrire l'arrosage des espaces verts.

Axe 5 : développer les énergies renouvelables :

- Prescriptions réglementaires s'agissant des nouvelles constructions et des travaux d'extension et de rénovation lourde de plus de 500 m² d'emprise au sol ;
- Aménagement des parkings extérieurs d'une emprise supérieure à 500 m² avec des dispositifs végétalisés ou des ombrières.

5.8.1.2– OAP thématique « commerce ».

L'objectifs de l'OAP thématique est d'encadrer les nouvelles implantations commerciales sur le territoire intercommunal afin de préserver le commerce en centre bourg, qui est corrélée à l'offre en services et équipements.

Il s'agit d'enrayer le déplacement des commerces, notamment ceux dits « de proximité », vers la périphérie ou hors des bourgs, phénomène qui a provoqué un affaiblissement de la vitalité et de l'attractivité des cœurs de bourgs. La garantie d'un maintien voire de la confortation des commerces en cœur de bourg et de ville sera par ailleurs assurée grâce à l'intensification urbaine des centralités existantes et de l'organisation du stationnement et des liaisons douces.

Sont concernées par cette OAP l'ensemble des constructions ayant pour destination l'artisanat et le commerce de détail, les hôtels et la restauration. 5 typologies d'espaces commerciaux ont été définies sur le territoire du SCoT : les centralités, les espaces de périphérie, les zones artisanales, les espaces de flux et les commerces isolés.

Polarités SCoT	Communes	Type d'espaces commerciaux
Pôle majeur	Challans	1 centralité 4 espaces de périphérie : - Hyper U (Porte des Sables) - Leclerc (Les Alizés) - Intermarché (Route de St Jean) - La Romazière
Pôle principal	Beauvoir-sur-Mer	1 centralité bourg 1 centralité touristique (passage du Gois) <i>non identifiée dans le document ci-après, car projet à préciser</i> 2 espaces de périphérie : - Super U - Intermarché
Pôles-relais	Bouin	1 centralité
	La Garnache	1 centralité
	Saint-Christophe-du-Ligneron	1 centralité
Autres communes non littorales	Châteauneuf	1 centralité
	Froidfond	1 centralité
	Bois-de-Céné	1 centralité
	Saint-Gervais	1 centralité
	Saint-Urbain	1 centralité
	Sallertaine	2 centralités (Bourg, Pont Habert) 2 espaces de périphérie : - Pont Habert (en continuité de la zone Les Alizés) - Pont Habert (l'Hermitage)

Les **centralités** désignent des espaces de centre-bourg et de centre-ville qui se caractérisent par une mixité des fonctions habitat, commerces, services non marchands et espaces de convivialité, dans l'objectif de conserver une offre de services de proximité aux usagers, de freiner la vacance du bâti et de conforter l'identité des lieux de vie.

Elles constituent l'espace prioritaire d'implantation des commerces et des activités de service ; l'artisanat et le commerce de détail ainsi que les hôtels et les restaurants, sont admis dans les centralités sans limitation de surface de vente. Ces espaces destinés à accueillir des surfaces de ventes de moins de 500 m² pour le pôle majeur de Challans, 350 m² pour le pôle structurant de Beauvoir sur Mer et 250 m² pour les autres communes.

Les **espaces de périphérie** se structurent autour des équipements commerciaux stratégiques du territoire avec un rayonnement intercommunal afin de conforter les polarités existantes dans une logique de maîtrise de consommation foncière et de renouvellement urbain. Ils se situent sur le pôle majeur de Challans, le pôle structurant de Beauvoir sur Mer, ainsi que sur le pôle intermédiaire de Sallertaine.

Ils sont voués à recevoir les plus grosses unités artisanales et/ou commerciales, qui ne trouveraient pas à s'implanter dans les centres. Leurs perspectives d'urbanisation s'entendent au sein de l'enveloppe existante, et toute extension ne pourra être autorisée qu'après épuisement des ressources foncières et bâties existantes à l'échelle de l'EPCI.

Les constructions sont autorisées sous-réserve de respecter une surface minimale par unité de vente en fonction des polarités ci-dessous :

- Pôle majeur (Challans) : entre 500 et 4000 m²,
- Pôle structurant (Beauvoir sur Mer) : entre 350 et 3000 m²,
- Pôle intermédiaire (Sallertaine) : entre 250 et 2500 m².

Les plafonds fixés par unité commerciale pourront être dépassés dans le cas de la réutilisation d'un bâtiment vacant. Il s'agit de favoriser un processus de renouvellement urbain à finalité commerciale pour limiter l'apparition de friches. Ils pourront également être dépassés dans le cadre de l'implantation d'une typologie et/ou d'un format de commerce non présent sur le pôle commercial

considéré. Les nouvelles constructions à usage d'hôtels et/ou de restaurants sont autorisées dans les espaces de périphérie.

Les **autres espaces de la périphérie urbaine** ne sont pas voués à accueillir de nouvelles urbanisations commerciales pour éviter la structuration de pôles isolés et affaiblir la vocation commerciale des centralités. En revanche, les commerces existants peuvent s'étendre de façon limitée, 10% de la surface de plancher existante sur la période du PLUi.

Les **communes de Challans et Beauvoir-sur-Mer, labellisées « Petites Villes de demain »** ont établi chacune un plan d'actions qui vise à renforcer l'attractivité de leur centre. Les orientations relaient et précisent les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial. Elles ne verront pas d'implantation nouvelle d'hôtels et/ou de restaurants mais des travaux sur l'existant et des extensions seront possibles dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante, sur la période du PLUi.

5.8.1.3- OAP thématique intensification et mixité urbaine.

-Objectifs de l'OAP thématique en matière d'intensification urbaine :

1. Assurer un aménagement respectueux et cohérent des petits espaces mobilisables en dent creuse
2. Permettre les divisions parcellaires respectueuses d'une forme urbaine qualitative.

Cette OAP « intensification urbaine » permet de donner un cadre global pour tout type de dent creuse mobilisable à vocation d'opérations d'habitat ou mixte habitat /services-commerces, elle permet également d'encadrer les divisions foncières.

Les secteurs de densification de plus de 2000 m² devront impérativement répondre aux densités minimales définies dans le tableau ci-dessous :

Polarités SCoT	Communes	Densités minimales à respecter au sein des secteurs de densification de plus de 2000 m² (en nbre logements/ha)
Pôle de Challans	Challans	Voir plan ci-après
Pôle principal	Beauvoir-sur-Mer	20
Pôles-relais	Bouin	20
	La Garnache	20
	Saint-Christophe-du-Ligneron	20
Autres communes non littorales	Châteauneuf	18
	Froidfond	18
	Bois-de-Céné	18
	Saint-Gervais	18
	Saint-Urbain	18
	Sallertaine	18

-Objectifs de l'OAP thématique en matière de mixité sociale :

1. Assurer la bonne prise en compte des objectifs de mixité sociale définis dans le Programme Local de l'Habitat, en relai des obligations de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.
2. Assurer une répartition harmonieuse de ces objectifs sur le territoire

Bilan des Logements sociaux prévus dans le PLUi :

COMMUNE	Nombre de Logements Locatifs Sociaux à programmer				Rappel des objectifs PLH
	Projets en cours (Permis d'aménager déposés)	Dents creuses et renouvellement urbain	Zones 1AU	TOTAL	
BEAUVOIR SUR MER	58	18	28	104	90
BOIS DE CENE			23	23	20
BOUIN				9	10
CHALLANS	253	375		628	470
CHATEAUNEUF			8	8	10
FROIDFOND		8	12	20	20
LA GARNACHE	43	35	33	111	100
SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON	20		27	47	50
SAINT GERVAIS		20	23	43	30
SAINT URBAIN		10	6	16	20
SALLERTAINE	3	9	21	33	30
TOTAL	377	179	181	1023	850

5.8.1.4- OAP thématique « trame verte et lisières urbaines ».

Cette OAP a pour objectif la préservation de la trame verte, indispensable au maintien d'écosystèmes ainsi qu'à l'identité diversifiée des paysages du territoire.

-a) Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « trame verte »**-Les haies**

La haie est un élément caractéristique des paysages du territoire de Challans Gois Communauté, surtout dans le bocage, mais aussi dans le marais et notamment dans le marais doux vert ; elle structure les espaces agro-naturels. Il en existe différents types, avec des densités variables, créant ainsi des ambiances variées et des jeux de vues plus ou moins lointaines. Elles sont constituées d'essences locales/indigènes dépendantes du milieu (bocage, marais doux, marais salé). Elles présentent des fonctions et des intérêts multiples.

Elle assure différentes fonctions :

- Hydraulique, en protégeant de l'érosion les sols et en régulant les ruissellements ;
- Ecologique, en accueillant une multitude d'espèces végétales et animales ;
- Paysagères, en fonction des essences végétales présentes, et en masquant le bâti.

Principes de préservation de la haie :

- Eviter d'arracher les arbres, en adaptant le projet à l'environnement ;
- Réduire l'impact des arrachages nécessaires, en privilégiant les linéaires dont les fonctionnalités sont les plus faibles ;
- Compenser les arrachages rendus nécessaires, selon les fonctions des haies.

-Les boisements

Les boisements ont de multiples rôles, en tant que réservoirs de biodiversité, d'éléments constitutifs des paysages bocagers, de limiteurs du réchauffement climatique, et d'espace social. Le défrichement a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à tout nouvel usage.

Les espaces boisés d'essences locales feuillues et mixtes (feuillues et conifères) de moins de 4 hectares doivent être préservés sur l'ensemble du territoire intercommunal. Au sein de ces boisements sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère boisé, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Leur suppression, même partielle, pour des raisons sanitaires, de sécurité, des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités, doit être compensée par des plantations d'essences locales, sur des surfaces équivalentes.

-b) Programmation thématique « lisières urbaines »

Les lisières urbaines sont cartographiées autour des zones U et AU, comprenant les bourgs, les villages et les zones d'activités « isolées ». Cela permet de garantir et de développer l'intégration paysagère des entités urbaines en portant les efforts sur une surface déterminée.

Actions à mettre en œuvre sur ces espaces de transition :

- Préservation, entretien et développement de la trame de haies
- Maintien, voire développement des cheminements doux
- Valorisation des traversées de voies d'eau présentes dans ces lisières

5.8.2 Les OAP sectorielles :

Le contenu des OAP est défini par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Elles comprennent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable des dispositions portant sur l'environnement, l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

On distingue 5 OAP sectorielles :

5.8.2.1 : OAP sectorielles « habitat ».

-Orientations communes :

Le SCOT arrête une densité spécifique qui est relayée par le PADD avec des objectifs moyens par commune. Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération. Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement considéré. La trame viaire projetée est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement. Les caractéristiques d'aménagement des voies de desserte sont adaptées au volume des constructions à desservir.

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le minimum à réaliser. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, automobiles, cyclables ou piétonnes. Elle fait l'objet d'un traitement paysager à végétaliser pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les principes de l'écohabitat (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu. Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur.

Le porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble doit choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire ; l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation des bâtiments et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, devront être recherchés.

Les principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue, tranchées et voies drainantes...) est la règle à respecter dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de privilégier le parcours de l'eau à ciel ouvert.

- Les OAP « Habitat » par commune :

Communes	OAP	Classement zonage	Superficie en m2	Orientations
Beauvoir sur Mer	1	U	27 426	Parcelles non bâties à usage de jardins 20 logts/ha min – 17 logements sociaux
	2	U	2 172	Parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément – 20 logts/ha min – pas de logts sociaux
	3	U	9 594	Parcelles non bâties à usage agricole 20 logts/ha min – 4 logts sociaux
	4	U	9 651	Parcelles non bâties à usage agricole 20 logts/ha min – 2 sociaux
	5	U	9 063	Parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément, dent creuse enclavée 20 logts/ha min – pas de logts sociaux
	6	U	11 700	Parcelles non bâties à usage agricole 20 logts/ha min – 13 sociaux
	7	U	9 130	Parcelles non bâties à usage agricole 20 logts/ha min – 9 sociaux
	8	U	14 454	Parcelle en deuxième rideau jouxtant un terrain en cours de construction Végétalisation et intégration paysagère 20 logts/ha min - 6 sociaux
Bois de Cené	1	AU	7 994	Parcelle non exploitée au plan agricole 18 logts/ha – 7 sociaux
	2	U	14 282	Parcelles non bâties à usage de jardin d'agrément, enclavées 18 logts/ha min – 7 sociaux
	3	1AU	21 082	Parcelle agricole en second rideau avec zone humide et une mare 18 logts/ha min – 18 sociaux, 50% formes urbaines superposées
	4	1AU	11 371	Parcelles à usage de jardin d'agrément 18 logts/ha min – pas de logts sociaux
	5	1AU	5 582	Parcelle avec végétation intéressante conservée 18 logts/ha min – pas de logts sociaux
Challans	1	U	14 096	Parcelle non bâtie non agricole en dent creuse, avec opérations sur le pourtour Proximité avec le ruisseau des Godinières 24 logts/ha min – 8 sociaux, 30% formes urbaines groupées Trame verte soutenue près du ruisseau
Châteauneuf	1	1AU	8 820	Parcelles non bâties à usage agricole et jardins d'agrément 18 logts/ha min – pas de logts sociaux 20% de formes urbaines superposées

				Voies d'accès et de desserte végétalisées
	2	1AU	17 532	Parcelles non bâties à usage agricole et prairies, très arborée, jouxtant un futur lotissement 18 logts/ha min – 4 sociaux – 20% de formes urbaines superposées Voie accès et desserte unique végétalisée
	3	1AU	8 270	Parcelles non bâties avec zone de jardin d'agrément et présence végétale 18 logts/ha min – 4 sociaux – 20% de formes urbaines superposées
Froidfond	1	1AU	37 523	Parcelles non bâties à usage agricole 18 logts/ha min – 5 sociaux, 20% formes urbaines groupées et superposées Trame végétale conservée
	2	1AU	28 027	Parcelles non bâties à usage agricole et forestières, en second rideau Construction en 2 phases 18 logts/ha min – 20% de formes urbaines groupées – trame végétale conservée
	3	1AU	22 842	Parcelle non bâtie proche du centre bourg 18 logts/ha min – 7 sociaux, 20% groupés
La Garnache	1	1AU	12 561	Parcelles non bâties à usage agricole bordée de haies bocagères, avec ruisseau à l'est, jouxtant opération en cours 20 logts/ha min – 5 sociaux, 20% groupés
	2	1AU	11 316	Parcelles non bâties à usage agricole, dans un village de la commune 20 logts/ha min – 5 sociaux, 20% groupés
	3	1AU	8 415	Parcelles non bâties à usage agricole, dans un village de la commune 20 logts/ha min – 20% groupés
	4	U	27 935	Parcelles non bâties à usage terrain de sport, 3 plateaux de hauteurs différentes 25 logts/ha min – 20% groupés R+1 min
	5	U	12 452	Parcelles non bâties à usage agricole enclavée autour de lotissement 20 logts/ha min – 5 sociaux, 20% groupés Raccordement aux voies des lotissements
	6	1AU	33 093	Parcelles agricoles avec 3 bâtiments 20 logt/ha – 23 sociaux, 20% groupés Plantation de haies bocagères sur le pourtour
Saint Christophe du Ligneron	1	1AU	34 294	Parcelles non bâties à usage agricole 139 logts : 20 logts/ha- 21 sociaux, 25% groupés et 20% collectifs
	2	1AU	40 808	Parcelles non bâties à usage agricole, en bordure de lotissements récents, avec haies bocagères

			20 logts/ha- 13 sociaux, 25% groupés et 25% collectifs (R+2 max)
	3	1AU	8 987 Parcelle située au village de la Joséphine en continuité d'une urbanisation diffuse 20 logts/ha- 4 sociaux, 25% groupés et 25% collectifs
	4	1AU	3 286 Parcelles non bâties à usage agricole, jouxtant des lotissements récents, 20 logts/ha, 25% groupés et 25% collectifs Haies bocagères et trame végétale conservée
	5	1AU	25 068 Parcelle en partie cultivée et artificialisée 20 logts/ha, 25% groupés et 25% collectifs Pourtour plané de haies bocagères
Saint Gervais	1	1AU	60 634 Parcelles non bâties à usage agricole, avec réseau bocager assez dense, et zone humide 18 logts/ha- 23 sociaux, 20% superposés
	2	U	10 427 Parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément 18 logts/ha, 20% superposés Trame végétale très importante conservée
	3	U	6 903 Parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément, enclavées dans un tissu urbain ancien 18 logts/ha, 20% superposés
	4	U	3 895 Parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément, en pleine centralité 18 logts/ha, 20% superposés Création d'une centralité commerciale et de services, bâtiments à programme mixte avec services et commerces en rez de chaussée
	5	1AU	3 031 Potagers et jardin d'agrément, difficile d'accès, avec qualité paysagère importante préservée 18 logts/ha, 20% superposés
	6	1AU	3 738 Parcelle en second rang, peu visible 18 logts/ha, 20% superposés Pourtour à végétaliser
	7	1AU	4 322 Parcelle en second rang, jouxtant des constructions récentes 18 logts/ha, 20% superposés Cadre végétal conservé et pourtour étoffé
Saint Urbain	1	1AU	21 844 Parcelles en friches agricoles, dans une dent creuse du centre bourg 18 logts/ha – 8 sociaux, 20% groupés Trame arborée conservée
Sallertaine	1	U	8 904 Parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément et de potagers 18 logts/ha – 3 sociaux, 100% groupés

	2	1AU	102 857	Parcelles non bâties à usage agricole cultivées 18 logts/ha – 19 sociaux, 10% groupés Maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes Trame végétale conservée 2 espaces de convivialité au cœur de l'opération
	3	1AU	10 644	Zone non exploitée, en continuité d'une opération existante, relativement boisée au sud 18 logts/ha – 2 sociaux, 10% groupés

5.8.2.2. OAP sectorielles « économie ».

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent l'ensemble des zones à urbaniser (AU) du PLU. Elles se décomposent en deux types d'orientations :

- Des orientations « écrites » qui concernent l'ensemble des secteurs ;
- Des orientations « graphiques » qui précisent les principes d'aménagements sur chacune de ces zones à urbaniser.

12 secteurs sont identifiés et destinés à être aménagés en zone d'activités :

Communes	OAP	Classement zonage	Superficie en m2
Beauvoir sur Mer	1	1AUE	24 129
	2	1AUE	24 726
	3	1AUEc	33 905
Bois de Céné	1	1AUE	3 577
	2	1AUE	282 862
Challans	1	1AUEC	10 636
	2	1AUE	25 711
	3	1AUEc	61 988
La Garnache	1	1AUE	47 107
Saint Christophe de Lignerion	1	1AUE	48 318
Saint Urbain	1	1AUE	12 556
Sallertaine	1	1AUE	48 720

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les zones économiques existantes et le site d'aménagement** considéré.

La trame viaire interne à une zone d'aménagement futur fait l'objet d'un traitement paysager à végétaliser pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Le bâtiment s'implantera de préférence en limite séparative ou de rue afin d'optimiser au mieux l'espace libre.

Les aires de stockage seront situées sur l'arrière des bâtiments. Les stationnements pourront s'implanter en façade sur rue s'ils font l'objet d'un paysagement qualitatif. Les espaces au sol seront imperméabilisés à minima.

Au plan architectural, les **volumes simples** seront préférés tout en évitant les gabarits trop importants. Les volumes pourront être redécoupés afin de limiter l'effet de masse. Cependant, pour les volumes de petit gabarit, la compacité sera recherchée afin de limiter les déperditions thermiques.

5.8.2.4. OAP sectorielle « équipement et loisirs ».

-14 OAP « équipement et tourisme » sont prévues :

Communes	OAP	Classement zonage	Superficie en m2	Orientations
Beauvoir sur Mer	1	1AUT	44 356	Parcelles non bâties, jardins et bois Tourisme - aménagement en 2 tranches Préservation de la trame verte existante - 50% min de surfaces non imperméabilisées
Bois de Cené	1	1AUL	3 255	Relocalisation de l'école publique Pourtour végétalisé
	2	1AUL	10 932	Extension du site sportif et création d'un équipement socio culturel Aménagement de liaisons douces
	3	1AUT	23 832	Extension du camping - espace redécoupé avec alignements d'arbres et des haies, et pourtour planté
Bouin	1	1AUL	9 549	Aire de camping-car - espace conservé dans son espace naturel, voies de circulation en revêtement terre-pierre et haies séparatives
Challans	1	1AUL	81 761	Installations sportives et de loisirs en extension de celles existantes Trame arborée et végétale conservée autant que possible
	2 et 3	1AULes	OAP2 : 25 532 OAP3 : 66 606	2 sites destinés à l'implantation d'équipements publics Intégrés dans le cadre de la création d'une zone concertée, espaces non artificialisés Espaces favorisant les liaisons douces et la végétalisation
	4	1AUL	26 724	Zone de stockage de matériaux Extension du cimetière
Châteauneuf	1	1AUL	5 400	Construction d'un équipement public communal
La Garnache	1	1AULes	119 373	Parcelles non bâties à usage agricole, Implantation d'équipements publics
St Christophe du Ligneron	1	1AUL	12 018	Parcelles non bâties à usage agricole Extension d'un pôle sportif
	2	1AUL	2 148	Site boisé jouxtant le cimetière Extension en cimetière paysager
Saint Urbain	1	1AUL	11 424	Parcelles non bâties à usage de friche Site arboré et végétalisé
Sallertaine	1	1AUL	30 751	Parcelles non bâties à usage agricole Extension de la station d'épuration communale

5.8.2.5. OAP sectorielle « pole solidarités et santé ».

-Objectifs de cette OAP

Le secteur situé à Challans de part et d'autre de la rue de la Poctière, d'une superficie d'environ 10 ha, réunit différents équipements dans les domaines médical, social et associatif. Il dispose de capacités de densification que la commune souhaite mobiliser.



Il va donc s'agir de :

- Conforter le positionnement de l'hôpital dans son environnement socioéconomique en constituant des réserves foncières pour de futures structures médicales et paramédicales,
- Créer des conditions de développement de structures associatives de solidarité et d'insertion autour du village Oasis, et de les intégrer à la ville, en particulier en créant une trame verte d'espaces ouverts aux différents publics.

// SPATIALISATION DES ORIENTATIONS

AFFIRMER UN PÔLE DES SOLIDARITÉS ET DE LA SANTÉ

- Conforter les structures existantes et favoriser leur évolution (extensions, changement de destination, densification des sites...) au service du renforcement de cette dimension «solidarités» et/ou santé tout en garantissant les besoins en sécurité, intimité liés au fonctionnement des structures et notamment à l'accueil de publics spécifiques
- Conforter le pôle Oasis au sud de la rue de la Poctière, et favoriser l'accueil de fonctions complémentaires participant à l'affirmation de cette dimension «solidarités»
- Déployer des antennes «solidarités» au nord de la rue de la Poctière, en fonction des opportunités foncières et des besoins liés au fonctionnement de ces activités (stationnement, locaux artisanaux, nécessité ou non de proximité directe avec le coeur du pôle solidarités...)
- S'assurer de capacités de développement pour de nouveaux programmes à vocation médicale, en lien avec les structures existantes à proximité directe
- Anticiper la mutation éventuelle à moyen/long terme de certaines parcelles vers l'une ou l'autre des fonctions : permettre le maintien et l'évolution des logements existants, veiller au traitement des limites avec ces fonctions habitées, concevoir des programmes qui anticipent (par leur implantation et leurs usages) la possibilité à moyen et long terme de côtoyer de nouvelles fonctions de «solidarités» et/ou de santé
- Favoriser la densification du secteur en fonctions de solidarités et/ou santé et positionner les nouvelles fonctions en tenant compte de l'environnement immédiat :
 - la proximité avec la voie ferrée (sécurité, nuisances, contraintes d'implantations)
 - . la proximité de sites d'activités en activité (industrie) et rechercher l'aménagement d'une frange paysagère de transition



:5.9 : LES STECAL :

Selon le projet de PLUi, **50 dont 3 nouveaux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)** sont localisés au milieu des espaces plutôt à dominante agricole (donc avec une dénomination commençant par un A) ou en espace plutôt à dominante naturelle et forestière (donc avec une dénomination commençant par un N). Leurs zonages sont qualifiés sous 7 catégories dans le projet :

- La **zone AE** caractérise les STECAL accueillant des activités économiques localisées en espace à vocation agricole.
- La **zone AL** correspond aux STECAL **dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- La **zone APV** correspond aux STECAL dédiés aux constructions et installations d'énergie renouvelables.
- La **zone AT** caractérise les STECAL présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier et accueillant également une activité touristique pouvant se développer en harmonie avec son environnement
- La **zone NE** caractérise les STECAL accueillant des activités économiques localisées en prolongement de sites présentant une qualité et un intérêt paysager.
- La **zone NGV** caractérise les STECAL permettant les constructions et installations destinées à accueillir les gens du voyage.
- La **zone NT** caractérise les STECAL présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier et accueillant également une activité touristique pouvant se développer en harmonie avec son environnement.

Le projet indique que la grande majorité de ces secteurs correspond à une activité (touristique, économique) ou un équipement public ou d'intérêt collectif déjà en place, autrement dit, **le PLUi ne prévoit que 3 nouveaux STECAL correspondant essentiellement à de l'accueil touristique. Les extensions des sites existants et de ces 3 nouveaux STECAL ne consommeraient au total qu'une surface de 10,15 ha, repris dans les calculs des tableaux annexés au livret 2.**

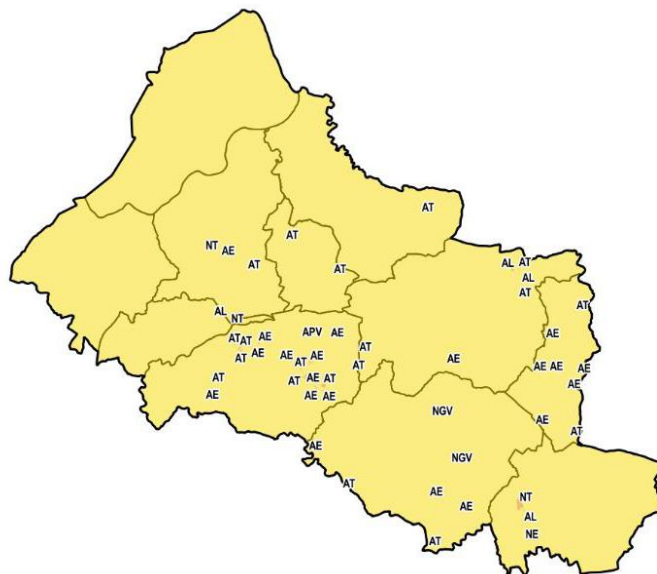
Le tableau suivant reprend ce chiffre pour le détailler par commune.

BILAN DES SURFACES CONSOMMÉES POUR LES 10 PROCHAINES ANNEES du PLUi (en ha)

à consommer 10 prochaines années (PLUi) en Ha selon la destination

Communes	Habitat			Économie			Équipement / loisir/ tourisme				TOTAL général par commune	
	1 AU selon projet PLUi	Dans enveloppe selon DC (hors RU)	PA /PC en cours (coups partis) zonés en U	1AUEc	1AUE	STECAL AE ou NE	1AUL	1AULes	1AUT	STECAL AL ou NL		STECAL AT ou NT
BEAUVOIR-SUR-MER	3,5	14,25	5,74	3,39	4,89				4,44			36,2
BOIS-DE-CENE	4,6	7,14	1,04		28,66		1,42		2,39			45,2
BOUIN	-	3,93	0,15				0,96					5,0
CHALLANS	-	19,72	33,25	7,26	2,57		10,85	9,16			0,19	83,0
CHATEAUNEUF	3,5	1,68	0,38				0,54				0,29	6,3
FROIDFOND	8,8	2,41	0,00									11,2
LA GARNACHE	6,5	12,17	7,78		4,71			11,92		0,20		43,3
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	11,2	0,92	3,44		4,84		1,42					21,9
SAINT-GERVAIS	7,2	8,39	0,00								4,16	19,7
SAINT-URBAIN	2,2	6,72	0,00		1,26		1,14					11,3
SALLERTAINE	11,3	2,29	3,56		4,87	2,47	3,08				2,85	30,5
Total	58,91	79,63	55,34	10,65	51,79	2,47	19,40	21,08	6,83	0,20	7,48	313,8
Total par typologie		193,88			64,91			54,99				313,77

La localisation géographique des 50 STECAL prévus est fixée succinctement par la carte suivante annexée au projet de PLUI



Par définition, les communes de BEAUVOIR SUR MER et BOUIN étant soumises à l'application de la loi littorale ne délimitent pas de STECAL. La commune de SALLERTAINNE concentre une partie importante des STECAL entre AE et AT.

Dans l'avis de l'Etat sur ce projet, des remarques sont faites sur les STECAL projetés. Si l'absence de STECAL à vocation d'habitat est soulignée, par contre, les informations du tableau du livret 2 ne permettent pas de les localiser sans les chercher sur les cartes du règlement graphique. Cet avis pointe la création des 6 STECAL AE à vocation « stockage, hivernage sur la commune de FROIDFOND : elle s'apparenterait à une création ex-nihilo de zones d'activités en zone agricole.

Dans ce même avis, des observations générales sont faites :

« Le manque de précision des éléments fournis ne permet pas d'apprécier pleinement la pertinence des choix opérés par la collectivité. Des compléments sont attendus afin de mesurer les impacts réels de ces secteurs sur la consommation d'espaces et sur l'activité agricole, tels :

- un complément d'informations à apporter aux fiches descriptives spécifiques à chaque STECAL : lien de cohérence avec le PADD, synthèse des règles de constructibilité limitée applicable à la zone, desserte par les réseaux et la défense extérieure contre l'incendie ;
- une analyse des impacts des projets sur l'activité agricole et sur l'environnement comprenant des éléments concernant, entre autres, les plans d'épandages, les périmètres de réciprocité, les zones de non traitement et la défense extérieure contre l'incendie.

La délimitation des STECAL et le besoin en extension seront à justifier dans le respect de l'article L151-13 du CU ».

Observations et analyse de la commission d'enquête :

Les STECAL ont fait l'objet de plusieurs remarques de la part de l'ETAT dans son avis en notant le manque de précisions dans leur localisation et leur justification. Le tableau fourni dans le livret 2 ne paraît pas assez enrichi pour rendre compte des extensions envisagées (nature des extensions, impacts sur les zones A ou N, ...). Les extensions de bâtis pour les campings ou l'écotourisme par exemple risquent d'être incompréhensibles.

De plus les 6 STECAL en zones AE sur la commune de FROIDFOND posent la question de leur justification que la CCCGC devra préciser pour répondre à l'avis de l'Etat.

Plus généralement, le maintien ou la création de STECAL pourraient faire l'objet d'études individuelles plus poussées et plus justifiées afin de renforcer le projet dans sa mise en place.

5.9 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX :

Le PLUi est compatible avec :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord-Ouest Vendée

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Challans Gois Communauté

Le Plan Climat Air Energie (PCAET) de Challans Gois Communauté

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET) des Pays de la Loire

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Baie de Bourgneuf

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vie et Jaunay

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027

Le Schéma régional des carrières des Pays de la Loire

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté a été approuvé par le Conseil Communautaire le 06 mai 2021.

6 DEROULEMENT DE L'ENQÊTE :

6.4 Les permanences

Toutes les observations inscrites dans les registres papiers ont été copiées chaque jour, transférées à la CCCGC pour être insérées dans le registre dématérialisé afin d'être consultables par le public.

-Compte rendus succincts des 12 permanences :

-Siège de la CCCGC : le 17 juin

Au cours de cette première permanence ouverte à 9h au siège de CCCGC, nous avons reçu **38** personnes venues se renseigner sur le projet de PLUi. La plupart des visiteurs nous a questionné sur le futur classement de leur terrain. De terrains constructibles en zone U, ils sont prévus être reclassés en zone A ou N. Pour la majorité d'entre elles, elles déposeront une contribution sur le registre dématérialisé ultérieurement. 7 contributions ont été directement portées sur le registre papier durant la permanence. D'autres ont évoqué des erreurs matérielles de zonage, ce qui devra être vérifié. Il n'y a pas eu de difficultés lors de cette permanence mais elle s'est prolongée d'une heure au-delà de l'horaire figurant dans l'arrêté communautaire. Nous avons reçu également les visites de courtoisies de M. Le Président de la CCCGC et de M. Larour, chargé d'étude en urbanisme.

-Bois de Cené ; le 19 juin

Au cours de cette permanence ouverte à 14h, nous avons reçu **15** personnes venues se renseigner sur le projet de PLUi. La plupart des visiteurs nous a questionné sur le futur classement de leur terrain. De terrains constructibles en zone U, ils sont prévus être reclassés en zone A ou N. Pour la majorité d'entre elles, elles déposeront une contribution sur le registre dématérialisé ultérieurement. On notera que plusieurs visiteurs sont porteurs d'un courrier de la commune de Bois de Cené leur indiquant que le classement prévu pour leurs terrains est une erreur matérielle qu'il conviendra éventuellement de rectifier après vérification. Cette situation est corroborée par la délibération de la commune parvenue au cours de la consultation des PPA. Le Maire est venu nous voir pour nous informer qu'il demandera par contribution ultérieure la suppression de l'extension du Vendéopôle prévue au PLUi.

-Beauvoir Sur Mer : le 20 juin

Au cours de cette permanence, nous avons reçu **8** personnes venues se renseigner sur le projet de PLUi. La plupart des visiteurs nous a questionné sur le futur classement de leur terrain. De terrains constructibles en zone U, ils sont prévus être reclassés en zone A ou N. Pour la majorité d'entre elles, elles déposeront une contribution sur le registre dématérialisé ultérieurement.

-Bouin : le 25 juin

Au cours de cette permanence, nous avons reçu **9** personnes venues se renseigner sur le projet de PLUi. La plupart des visiteurs nous a questionnés sur le futur classement de leur terrain. De terrains constructibles en zone U, ils sont prévus être reclassés en zone A ou N. Des aquaculteurs sont venus se renseigner sur le zonage et les contraintes nouvelles qui pourraient peser sur leurs exploitations. Pour la majorité d'entre elles, elles déposeront une contribution sur le registre dématérialisé ultérieurement.

-Challans : le 1^{er} juillet

Au cours de cette permanence, nous avons reçu **32** personnes venues se renseigner sur le projet de PLUi. Certaines ont obtenu le renseignement demandé et ne déposeront pas de contributions. D'autres souhaitaient savoir les règles de construction pour un projet en zone U, nous leur avons indiqué qu'il serait plus judicieux de rencontrer les services « urbanisme » de la collectivité. La plupart des visiteurs nous a questionné sur le futur classement de leur terrain. De terrains constructibles en zone U, ils sont prévus être reclassés en zone A ou N. Un agriculteur est venu vérifier que son terrain allait bien rester en U et il était accompagné de son avocat qui sera chargé de déposer un mémoire en contribution pour demander le maintien de la constructibilité actuelle de son terrain. Pour la majorité d'entre elles, ces personnes déposeront une contribution sur le registre dématérialisé ultérieurement.

-Châteauneuf : le 3 juillet matin

Au cours de cette permanence, nous avons reçu **5** personnes venues pour des questions concernant Châteauneuf et Sallertaine avec notamment des interrogations sur des changements de destination de bâtiments agricoles en logements et de divisions de terrains. Une contribution apparaît sur le registre papier et les autres seront faites sur le registre dématérialisé.

-Froidfond : le 3 juillet après-midi

Au cours de cette permanence, nous avons reçu **9** personnes venues se renseigner sur le projet de PLUi. Certaines ont obtenu le renseignement demandé et ne déposeront pas de contributions. D'autres souhaitaient savoir les règles de construction pour un projet en zone A. La plupart des visiteurs nous a questionné sur le futur classement de leur terrain. De terrains constructibles en zone U, ils sont prévus être reclassés en zone A ou N. Au moins une de ces personnes déposera une contribution sur le registre dématérialisé ultérieurement.

-La Garnache : le 6 juillet

Au cours de cette permanence, nous avons reçu **36** personnes venues se renseigner sur le projet de PLUi. Certaines ont obtenu le renseignement demandé et ne déposeront pas de contributions. La plupart des visiteurs nous a questionné sur le futur classement de leur terrain. De terrains constructibles en zone U, ils sont prévus être reclassés en zone A ou N. Ils déclarent pour certains avoir l'accord de la mairie et la certitude de la pérennité de la constructibilité de leurs terrains. La mairie les aurait « envoyés » voire la C.E pour faire valoir leur souhait. Quelques personnes ont déposé directement sur le registre papier en y joignant des mémoires en contributions relativement fournis en arguments et documents explicatifs.

-Saint Christophe du Lignerou : le 8 juillet

Au cours de cette permanence, nous avons reçu **26** personnes venues se renseigner sur le projet de PLUi. Plusieurs demandes concernaient des changements de zonages et de pastillages des granges à répertorier (au moins 3 granges auraient été oubliées dans le recensement fait par la commune).

A noter, l'entretien très long avec Monsieur REDIS sur les difficultés posées par l'application de la loi ZAN pour les municipalités. Plusieurs personnes sont venues pour remettre en cause 5 des emplacements réservés, essentiellement à vocation de voies ou cheminements doux (famille La Roche de Saint André et M. Mollé). Monsieur le Maire et son adjoint à l'urbanisme nous ont indiqué vouloir revoir certains emplacements réservés et souhaitent également que le pastillage des granges puisse être complété. Ils doivent déposer une contribution en ce sens au cours de l'enquête. Nous avons été obligés de prolonger la permanence jusqu'à 18h, compte tenu de l'affluence et de la longueur des échanges.

-Saint Gervais : le 10 juillet

Au cours de cette permanence, nous avons reçu **21** personnes venues se renseigner sur le projet de PLUi. Certaines ont obtenu le renseignement demandé et ne déposeront pas de contributions. La plupart des visiteurs nous a questionné sur le futur classement de leur terrain. De terrains constructibles en zone U, ils sont prévus être reclassés en zone A ou N. Quelques personnes ont déposé directement sur le registre papier en y joignant des mémoires en contribution relativement fournis en arguments et documents explicatifs. A noter la très longue discussion et les échanges intenses avec une personne qui a déposé un mémoire critique très généraliste sur le document et sa « philosophie ». Ce document est une copie du dossier directement adressé au Président de la CCCGC. Il contient un réquisitoire sur l'inconstructibilité en zone A sauf pour les agriculteurs, ce qui est faux (voire pages 73, 74, 75 du règlement écrit). Il contient une critique des effets de la loi « climat et résilience » mais basé sur des erreurs d'interprétations du texte.

-Saint Urbain : le 12 juillet

Au cours de cette permanence, **14** personnes ont été reçues sur le projet de PLUi. Trois personnes ont exposé une problématique liée au tracé de l'OAP « habitat » de St Urbain et déposeront une contribution. Sur le même sujet, Monsieur le Maire nous a remis un compte-rendu de la réunion urbanisme municipale qui confirme les observations de ces personnes.

Un groupe d'agriculteurs s'est renseigné sur la classification de leurs terres et des possibilités d'y construire des habitations, d'autres personnes nous ont questionné sur le futur classement de leur terrain, elles ont toutes obtenu le renseignement demandé et ne déposeront pas de contributions. Aucune contribution n'a été recueillie sur le registre papier.

A noter la très longue discussion avec monsieur Pasquier et son porteur de projet concernant le futur classement de terrains lui appartenant en ville de Challans, il se reverse de déposer une contribution argumentée avant la clôture de l'enquête.

-Sallertaine : le 13 juillet

Au cours de cette permanence, les trois commissaires enquêteurs ont reçu **22** personnes concernées par le projet. Les principaux sujets évoqués sont les demandes de révision de zonage, le pastillage de granges et les possibilités de construction, sur plusieurs des communes de CCCGC. Des contributeurs sont venus vérifier que leurs contributions étaient bien parvenues à la commission d'enquête. Preuve leur a été donnée au travers du logiciel utilisé par les commissaires enquêteurs. Des contributions ont été déposées sur le registre papier et d'autres le seront ultérieurement sur le registre dématérialisé.

-Siège de la CCCGC : le 19 juillet

Au cours de cette permanence, les trois commissaires enquêteurs ont reçu **22** personnes concernées par le projet. Les principaux sujets évoqués sont les demandes de révision de zonage, le pastillage de granges et les possibilités de construction, sur plusieurs des communes de CCCGC. Des contributeurs

sont venus vérifier que leurs contributions étaient bien parvenues à la commission d'enquête. Preuve leur a été donnée au travers du logiciel utilisé par les commissaires enquêteurs. Des contributions ont été déposées sur le registre papier et d'autres le seront ultérieurement sur le registre dématérialisé.

A 17H, ce 19 juillet 2024, il a été procédé à la clôture des 12 registres d'enquête publique, de l'adresse internet dédiée et du registre dématérialisé.

Toutes les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident particulier. L'accueil du public nombreux a pu être organisé sereinement grâce à l'appui logistique des personnels d'accueil des différentes mairies, mais aura généré des débordements horaires conséquents, dus à l'affluence connue dans chaque permanence. Preuve que le public avait bien reçu l'information sur l'enquête publique et que le sujet a intéressé de nombreuses personnes, nous avons rencontré **257** personnes durant nos permanences. La fréquentation de l'adresse dédiée chez Préambules en témoigne.

6.5 L'accueil du public

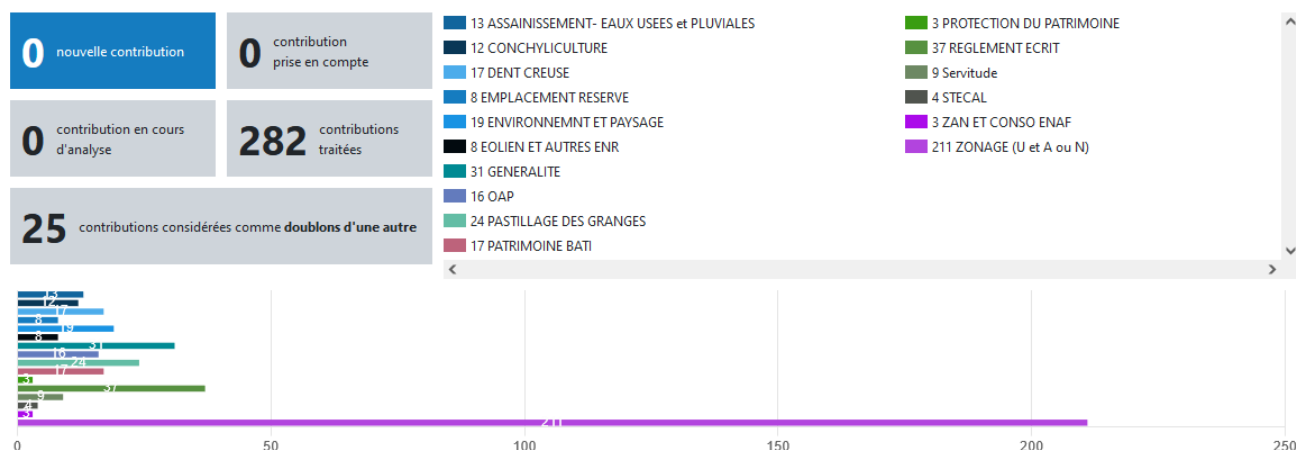
Les salles mises à la disposition pour les permanences ont toutes permis de recevoir le public dans les meilleures conditions. En outre elles étaient toutes en capacité de recevoir les PMR.

L'accueil 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.

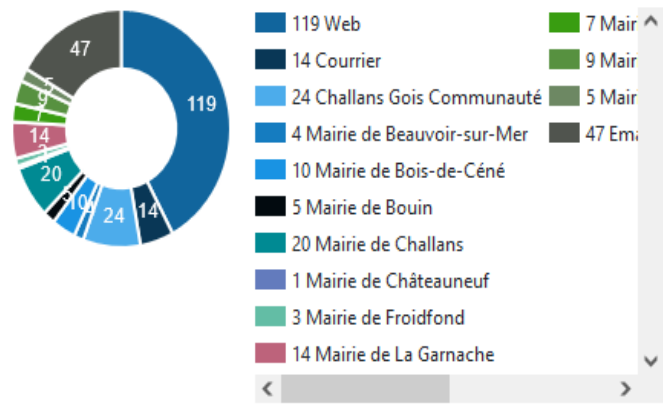
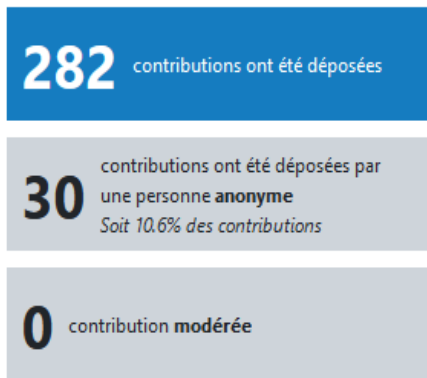
7 ANALYSE QUANTITATIVE DES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUÊTE

L'analyse du tableau de bord du registre dématérialisé permet de dénombrer 6500 visiteurs uniques dont 2539 ayant téléchargé au moins un document, 3961 téléchargements ont été réalisés.

Aide à l'analyse

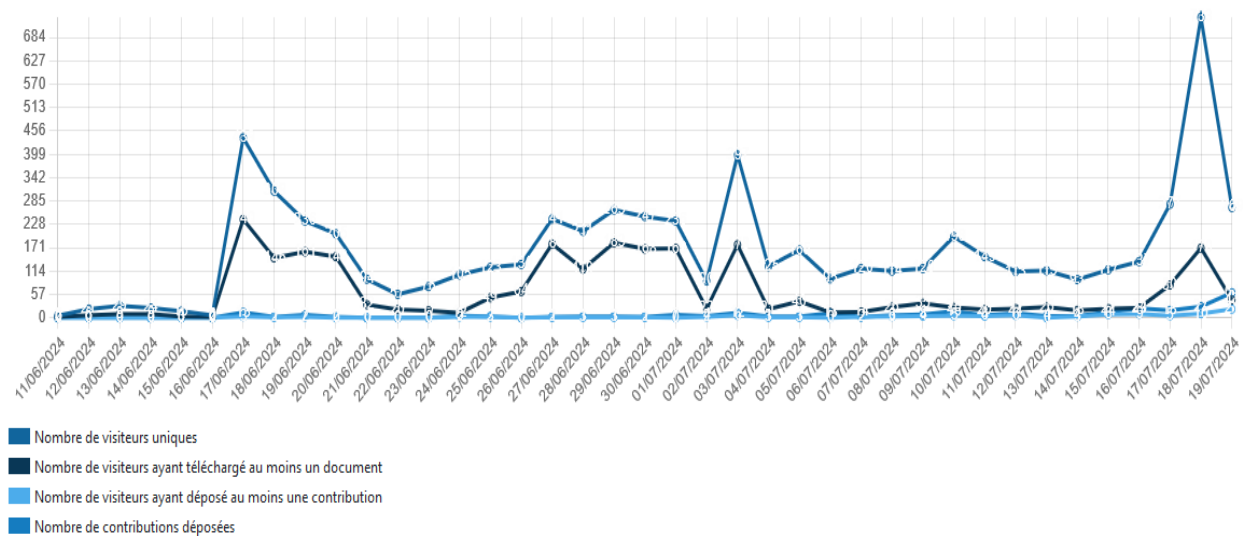
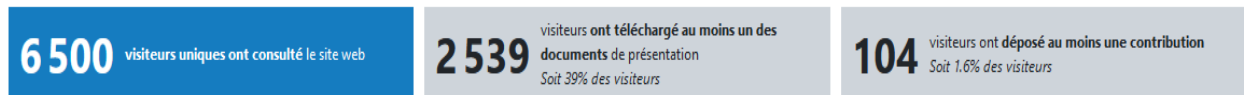


Contributions



102 observations ont été inscrites sur les registres papiers. Ces observations ont été transférées au jour le jour sur le registre dématérialisé. Au total les **282** contributions enregistrées ont généré 282 analyses selon les différents thèmes. 30 contributions ont été déposées par une personne anonyme. Ces observations concernent très majoritairement le projet de PLUi. Les contributions "WEB" sont ventilées par commune, sauf les anonymes. La commission d'enquête au travers de ces statistiques, constate la bonne acceptation par le public des pratiques dématérialisées

Fréquentation



Force est de constater également que la très grande majorité (**76%**) des contributions déposées par les personnes venues nous rencontrer en permanences ou directement sur le registre dématérialisé révèlent une totale incompréhension des mises en œuvre des directives de réduction de la consommation des ENAF et du projet de ZAN considérant que leurs biens s'en trouvent fortement dévalués. Ils ne comprennent pas l'intérêt de basculer leurs terrains en zone « A » ou « N » compte tenu de leur environnement immédiat souvent en secteur déjà bâti. Pour certains d'entre eux, ils avaient obtenu auprès de leur mairie des autorisations d'urbanisme et ou, l'assurance de la pérennité de la constructibilité de leur bien, et sont, du coup, particulièrement déçus. Ils expriment une vraie colère et se déclarent prêts à engager des procédures (voir contributions rédigées par des avocats).

8 RECUEIL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES COMMUNES SUR LE PROJET DE PLUi :

8.4 Avis du Préfet :

Le Préfet de la Vendée après examen du dossier transmet les observations de l'Etat au Président de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté. Elles sont résumées ci-dessous :

D'une manière générale, le projet de PLUi prend en compte les grands enjeux du développement durable, il respecte les grandes orientations du SCoT Nord-Ouest Vendée.

Toutefois, son analyse fait ressortir le caractère insuffisamment abouti en matière de sobriété foncière, thématique correspondant à un enjeu majeur du territoire sur lequel il devra évoluer. En effet, le projet de PLUi s'appuie sur les prescriptions peu ambitieuses du schéma de cohérence territoriale (SCoT) en matière de gestion économe de l'espace et du programme local de l'habitat (PLH), sans réactualisation des données. En conséquence, il peine à s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière définie par la loi Climat et Résilience.

Dans ce cadre, il subsiste des marges significatives de progrès à opérer, notamment en matière d'intensification urbaine et d'assainissement, dans les domaines suivants :

- Une diminution plus ambitieuse de la consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif affiché au PADD visant à tendre vers une réduction de moitié de cette consommation,
- Une clarification de la méthodologie de détermination de la consommation d'espaces observée, et par voie de conséquence de la consommation d'espace planifiée, en tenant compte du caractère effectif ou non de cette consommation.
- Un effort particulier et une justification renforcée en ce qui concerne le besoin en foncier économique, par-delà l'enveloppe permise par le SCoT. Cet effort doit s'accompagner d'une traduction concrète de la volonté de la collectivité d'optimiser les espaces économiques existants, notamment à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dédiées,
- Des précisions concernant les besoins en équipements et tourisme, le PLUi se limitant à une énumération de projets, sans justification particulière,
 - Une intensification de l'urbanisation pour l'habitat à travers des OAP qualitatives et plus approfondies en matière de formes urbaines durables et innovantes, en augmentant significativement les densités des secteurs de développement les plus stratégiques
 - Un approfondissement du volet « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) en cohérence avec les orientations du PADD,
 - Une réflexion approfondie privilégiant la recherche de solutions alternatives de moindre impact environnemental et agricole aux projets de « voie de contournement » des bourgs de Beauvoirsur Mer, Saint-Gervais et sud de Challans, ainsi que sur les zones humides consommées. Ces projets interrogent également la comptabilité avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) sur le volet « mobilités ».
 - Subordonner les ouvertures à l'urbanisation à la remise aux normes des stations d'épuration (STEP) connaissant un dysfonctionnement (9 ouvrages concernés en 2022 sur le territoire).
 - Intégrer un zonage d'assainissement actualisé, conformément à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales.
 - Une meilleure prise en compte du risque inondation.

Dans ces conditions, compte-tenu de l'importance des remarques émises ci-dessus, **le Préfet de la Vendée a émis un avis défavorable** en incitant la collectivité de Challans Gois Communauté à privilégier une reprise du dossier au moyen d'un nouvel arrêt plutôt qu'une mise à l'enquête publique en l'état.

En complément, il invite la collectivité à prendre en compte l'ensemble des observations de l'État, destinées à améliorer la qualité juridique, la compréhension et la lisibilité du document.

Analyse et observations de la Commission d'Enquête

En résumé, il apparaît que le projet de PLUi est insuffisamment abouti en matière de sobriété foncière, il s'agit d'un enjeu majeur du territoire sur lequel le projet doit évoluer.

Le Préfet de la Vendée considère qu'il subsiste des marges significatives de progrès à opérer, en particulier sur les volets relatifs à la modération de la consommation d'ENAF, à l'intensification de l'urbanisation pour l'habitat via des OAP qualitatives, ainsi qu'un approfondissement formel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

L'actualisation des zonages assainissement des eaux usées au regard des choix de développement est également attendue.

La commission d'enquête prend acte des observations du Préfet de La Vendée et interrogera la collectivité sur ces intentions de répondre aux préoccupations de l'Etat.

8.5 Annexe des observations des services de l'Etat

Observations De Fond

Modération de la consommation d'espace :

Le rapport de présentation comporte une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers estimée à 411,6 ha. Ce chiffre apparaît cohérent avec les données du portail national de l'artificialisation des sols qui indiquent une consommation de 407 ha sur la même période, sur laquelle la DDTM fonde son appréciation. Il convient toutefois de noter que, depuis, ces données ont été mises à jour sur le portail et sont de 385 ha pour la période en question. Le PLUi ajoute à ce chiffre 33 % de surfaces non cadastrées au motif qu'elles ne seraient pas décomptées dans les chiffres « MAJIC » (voies, bassins de gestion des eaux pluviales, espaces verts et unités foncières des équipements publics) portant in fine le bilan de la consommation d'espaces à 505,5 ha avec un objectif théorique de modération de 50 % de 252,7 ha qui en découle. Des échanges ont eu lieu entre la DDTM (SHAUC), la DGALN, le CEREMA et Géo Vendée au sujet de ces surfaces « non cadastrées » qui concluent à un calcul infondé du bureau d'études, les surfaces non cadastrées ayant été intégrées dans le volume global du territoire étudié. Ce qui fausse le bilan établi par la collectivité.

La modération, inférieure à 25 %, reste nettement inférieure aux objectifs affichés de 39 % annoncés dans le PADD. Cette incohérence fragilise la sécurité juridique du document. La trajectoire de réduction reste très en retrait de l'objectif national de réduction de 50 %.

Choix de développement - maîtrise de l'étalement urbain :

La croissance de la population est évaluée à 7110 habitants supplémentaires pour les dix ans à venir. Cette croissance repose sur les objectifs fixés par le SCoT et le PLH (+1,4 % par an). Elle reste tendancielle comparée à l'évolution démographique sur la période 2015-2021 (+1,39 % par an - INSEE 2021). Pour répondre à cette croissance démographique, le PLUi, en compatibilité avec le SCoT et le PLH, prévoit la production globale de 500 logements neufs par an (dont 85 logements aidés). Se limitant à reprendre les taux de croissance démographique du SCoT et du PLH, et les mêmes hypothèses de besoins en logements sur 10 ans (+500 par an), sans réexamen contemporain des données démographiques, le PLUi peine à convaincre sur l'intensité des efforts de la collectivité en matière de sobriété foncière définie par la loi Climat.

Le bilan des logements sociaux (location et accession) prévus dans le PLUi propose 1023 logements atteignant l'objectif du PLH qui est de 850 logements. En revanche, le document ne fait pas état de l'acquisition sociale (prêt social location-accession, bail réel solidaire) qui représente autant de logements, soit 850 logements en

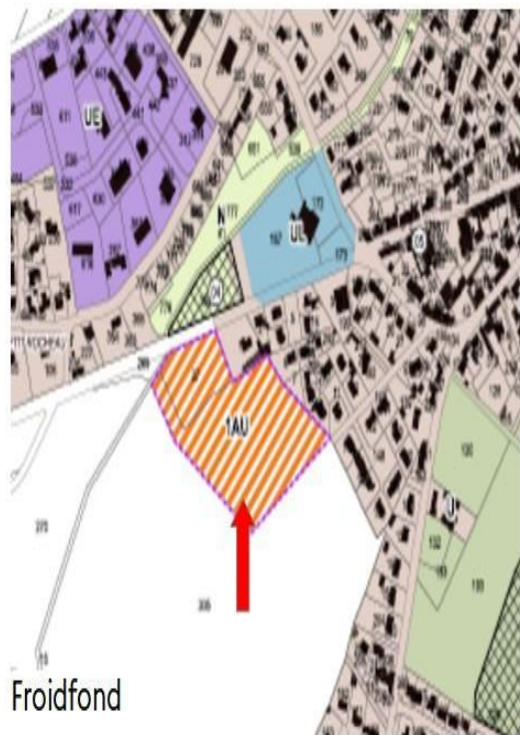
accession abordable. Le diagnostic ne fait pas d'analyse du parc social. Un volet aurait pu être dédié à cette rubrique qui est un réel enjeu, puisque la commune de Challans a des obligations de production de logements sociaux.

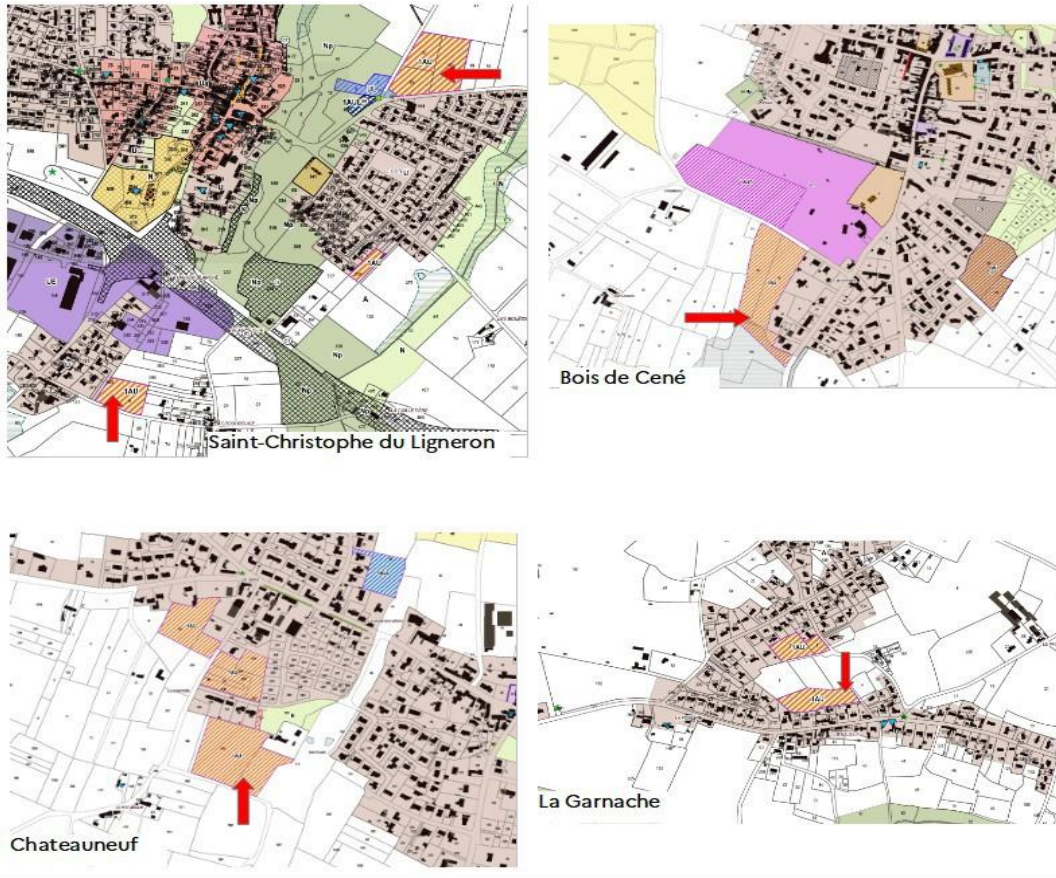
Consommation des ENAF :

La consommation foncière pour l'habitat sur la période passée (2011-2021) s'élève à 279,6 ha. Le PLUi évalue le potentiel foncier pour l'habitat à 79,63 ha en densification auxquels s'ajoutent 114,25 ha en extension, soit au total 193,63 ha. La modération de consommation pour l'habitat serait de 86 ha soit de l'ordre de 30 % (18 % avec les données de l'observatoire actualisées).

Concernant la consommation foncière pour l'habitat, le dossier devra affiner la délimitation des enveloppes urbaines (notamment sur la commune de Challans). Des secteurs classés en zone U, d'importance significative, ne font pas l'objet d'un recensement dans l'OAP « intensification et mixité urbaine » pour lesquels « *des exigences de densité* » sont réglementées, ni d'OAP spécifiques mises en place « *pour les dents creuses ou sites de renouvellement urbain de plus de 2000m²* ». Des justifications sont attendues pour ces secteurs

Leur comptabilisation dans la consommation planifiée permettrait de réduire voire de supprimer des secteurs en extension urbaine présentant des impacts importants sur le foncier agricole (voir les secteurs fléchés en rouge ci-dessous





Par ailleurs, l'appréciation du caractère urbain ou non de certains espaces au sud de la ville de Challans interroge, d'autant plus qu'ils sont classés dans le PLU actuel en zone UD. Compte-tenu de la densification similaire de certains secteurs maintenus en U, un zonage A voire Np pourrait être considéré comme une erreur manifeste d'appréciation pouvant fragiliser juridiquement le document et être source de contentieux. Les auteurs du PLUi sont donc fortement invités à réexaminer ce classement au regard de la définition de la zone urbaine fixée par le code de l'urbanisme (art R.151-18) ainsi qu'au vu du classement actuel au sein du zonage d'assainissement collectif.



L'Intensification urbaine et orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Les densités sont identiques à celles prévues dans le SCoT. Cela apparaît néanmoins peu ambitieux dans un contexte réglementaire visant à terme à tendre vers le ZAN. Les OAP sont minimalistes, une analyse plus approfondie est attendue sur les formes urbaines, la qualité paysagère, les interfaces agricoles, le stationnement, etc. La densité moyenne globale constatée dans les OAP pour les zones en extension est très faible (20 logt/ha). Elle reste inférieure aux 24 logts/ha annoncés dans le PLUi et aux 26 logts/ha du SCoT.

Ces densités aussi peu ambitieuses ne sont plus acceptables à l'heure où il est nécessaire d'infléchir fortement la consommation foncière. Des densités plus fortes sont donc attendues en réinterrogeant le mode constructif fondé sur le pavillonnaire hégémonique et en menant une réflexion approfondie sur des formes urbaines plus compactes. Par ailleurs, il conviendra de les compléter en précisant le nombre de logements que l'on souhaite intégrer dans les opérations et le nombre de logements locatifs sociaux.

Les activités économiques :

Le PLUi affiche un objectif de modération de la consommation économique de 56 %. Or, il n'est que de 36,4% au regard des chiffres du portail national de la consommation d'espaces. Les besoins en matière économique mériteraient donc d'être réinterrogés, notamment le maintien de l'ensemble des surfaces en extension du Vendéopôle, étant rappelé la fluctuation d'usage envisagée à un moment donné des études (projet de parc touristique-culturel) et le faible taux de commercialisation des parcelles ces dernières années.

Par ailleurs, la justification des besoins fonciers économiques au motif que la collectivité a été à nouveau retenue « Territoire d'industrie » n'est pas suffisante. Il est donc attendu une justification renforcée dans ce domaine, ainsi qu'une traduction concrète de la volonté préalable d'optimisation des espaces économiques existants via des OAP plus ambitieuses.

Développement des équipements, services, commerces et tourisme

Le PLUi estime une consommation prévue pour les équipements de 40,48 ha. D'une manière générale, il est attendu des justifications, le rapport de présentation se limitant à une énumération des projets. Il conviendra de dépasser le seul stade de l'expression d'un besoin global.

Les STECAL

Il est souligné l'absence de STECAL à vocation d'habitat, ce qui apparaît positif. Toutefois, les informations fragmentaires ne permettent pas de les localiser, ni de juger de leurs pertinence et caractère limité. La création des 6 STECAL AE à vocation « stockage, hivernage sur la commune de Froidfond s'apparente à une création ex-nihilo de zones d'activités en zone agricole. Ces STECAL méritent d'être supprimés ou d'être fortement argumentés, en particulier s'il s'agit d'une éventuelle régularisation juridique.

Règlement des zones A et N

Le règlement du PLUi prend en compte la doctrine CDPENAF concernant la réglementation des extensions et des annexes dans les zones A et N. Toutefois, pour les extensions, il est préconisé une limite de 30 m², dans le respect de la doctrine CDPENAF. Le PLUi autorise les extensions et annexes même si l'habitation se situe dans une autre zone. Il conviendra de compléter cette règle avec la mention « *sous réserve de ne pas porter préjudice à son environnement naturel et agricole* ».

Diagnostic agricole

Les données du diagnostic s'avèrent obsolètes (agreste 2010, RPG 2018). Une actualisation serait souhaitable. Certaines exploitations individuelles sont impactées par l'extension de l'urbanisation (actuellement exploitées). Les compensations agricoles éventuelles devront faire l'objet d'une vigilance particulière.

Zones humides (ZH)

Des ZH s'avèrent non encadrées réglementairement (RP3 p85 et suivantes). Le PLUi se limite à préciser que « *ces zones restent protégées par la réglementation au titre de la police de l'eau : les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles d'impacter les zones humides sont soumis à déclaration (entre 0,1 et 1ha de ZH impactée) ou à autorisation (plus d'1ha de ZH impactée)* ». Il conviendrait de traiter les impacts au stade du PLUi et ne pas les reporter au stade opérationnel.

Emplacements réservés

L'emplacement réservé (ER) n°12 « voie de contournement » situé sur les communes de Beauvoir sur Mer et Saint-Gervais pose question. Le PLUi ne le traite pas en termes de consommation d'espaces et d'impact fort sur les espaces agricoles et naturels (23,7ha), renvoyant l'examen de cet impact au stade opérationnel. A l'heure de la transition écologique et de l'objectif ZAN à l'horizon 2050, il est primordial d'approfondir la réflexion au stade de l'élaboration du PLUi, en privilégiant la recherche de solutions alternatives de moindre impact. Les mêmes interrogations sont à porter sur l'ER « contournement sud » de Challans (ER 42, 43, 44,45) non argumenté.

De par sa dénomination « *voie publique* » et sa superficie (16149 m²), la configuration de l'ER n°8 sur la commune de Beauvoir sur Mer interroge. Pour ces motifs et compte-tenu des contraintes applicables sur le secteur (loi littoral, PPRL), il est à supprimer ou à justifier fortement.

Enfin, le PLUi maintient l'ER n°6 sur la commune de Saint-Christophe du Ligneron pour création de voirie 2x2 voies au bénéfice du conseil départemental. Il est à supprimer, les travaux ayant été réalisés.

Risques

Le projet de PLUi prend en compte partiellement l'atlas des zones inondables (AZI). Il présente également un problème d'information graphique du risque inondation/submersion marine sur les plans de zonage. En l'absence de SCoT compatible au plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), il ne démontre pas sa compatibilité au PGRI Loire Bretagne 2022-2027.

De plus, il indique de façon erronée que le PLUi n'est pas concerné par un « territoire à risque important » d'inondation (TRI), alors qu'il est concerné par celui de Noirmoutier/St Jean-de-Monts, pour les communes de Bouin et Beauvoir sur Mer, comme indiqué dans l'arrêté. Il conviendra donc de revoir l'ensemble de ces points Le projet de PLU doit prendre en compte le diagnostic de vulnérabilité réalisé par le SMVSA ainsi que l'étude d'aléa de la crue centennale. Le projet devra également démontrer sa compatibilité avec l'ensemble des dispositions du PGRI et du DOO du SCoT Sud Est Vendée.

Mobilités

Le diagnostic du PLUi ne cite pas le plan de mobilité simplifié (PDMS), ni le schéma directeur des modes actifs (SDMA). Ces deux documents de planification sur la mobilité pourraient apporter des éléments de diagnostic pertinents pour la prise en compte des enjeux de mobilité dans le PLUi.

Les projets de rocade et de contournement de communes, pour anticiper l'augmentation du trafic routier induit par le développement touristique et le transport poids lourds, ne semblent pas compatibles avec le PCAET, ni avec les objectifs de « zéro artificialisation nette ». La création de tels aménagements

favoriserait l'essor de la voiture, en contradiction avec les actions du PCAET sur le volet mobilité.

L'anticipation du flux touristique pourrait être appréhendée en développant tous les autres modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme : transport en commun (dont le potentiel est souligné dans le PADD), pôle d'échanges multimodal, covoiturage, modes de déplacements actifs.

Assainissement eaux usées et pluviales

Le tome 4 du rapport de présentation (p.21 et 22) fait état d'un bon fonctionnement de l'ensemble des stations d'épuration. Or, 9 stations de l'intercommunalité ont reçu un rapport de manquement en 2022 pour non-conformité à la réglementation en vigueur (surverses ou non-respect des normes de rejet). La collectivité devra donc conditionner les prévisions opérationnelles de développement (en zone U et AU) au lancement effectif de travaux de mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées ou par des travaux de redimensionnement nécessaires, conformément à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, l'article R151-53 8° du code de l'urbanisme dispose que doivent figurer en annexe du PLUi, les zones délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement. Or, le dossier ne présente pas de zonages d'assainissement réactualisés. Il devra être complété en ce sens afin d'en apprécier la cohérence avec le projet de PLUi.

REMARQUES TECHNIQUES

Ce chapitre de l'avis, reprend les principaux thèmes analysés ci-dessus, cités dans le PADD ou le rapport de présentation. Ces éléments, nombreux, visent à pointer des ajustements, des mises à jour, ou des rectifications nécessaires pour améliorer la sécurité juridique du dossier. Ces remarques techniques mériteront une attention particulière de la collectivité pour leur prise en compte dans le dossier qui sera soumis au Conseil Communautaire à l'issue de la procédure

Analyse et observations de la commission d'enquête

L'annexe à l'avis des services de l'Etat met l'accent sur la modération de la consommation d'espace qui devrait s'appliquer sur l'ensemble de la consommation effective des Espaces Naturels et Agricoles. De nombreuses recommandations sont formulées au titre des remarques techniques, concernant les règlement écrit et graphique.

[La commission d'enquête prend acte des observations et interrogera la collectivité sur ces intentions quant à la prise en compte de ces remarques via le PV de synthèse.](#)

-REPONSE DE CHALLANS GOIS COMMUNAUTE AU COURRIER DU PREFET ET A L'AVIS DE SES SERVICES :

Par courrier en date du 24 mai 2024 adressé en recommandé avec AR, le Président de Challans Gois Communauté a apporté des réponses circonstanciées à l'avis défavorable émis par le Préfet et ses services (DDTM). Ce courrier est **repris in-extenso ci-dessous compte tenu des engagements pris par la collectivité :**

« Monsieur le Préfet,

Comme je m'y étais engagé, pour faire suite à notre entretien du mercredi 15 mai dernier à la suite duquel nous avons reçu l'avis de vos services sur le projet de PLUi arrêté, je souhaite vous apporter une première réponse, qui sera complétée.

Tout d'abord, je tiens à vous remercier du temps que vous avez bien voulu nous consacrer pour ce dossier et vous réitère ma volonté de le faire aboutir rapidement et dans les meilleures conditions. Je souhaite en effet que ce projet de PLUi puisse être approuvé dans les meilleurs délais afin de bloquer un gabarit qui permettrait de poursuivre notre démarche de sobriété foncière.

Le temps qui passe ne me permet pas à ce jour de restreindre la consommation foncière qui se poursuit, au regard des documents d'urbanisme actuels beaucoup plus permissifs et c'est une situation que je déplore, quand bien même des sursis à statuer ont pu être proposés par le service instructeur.

J'ai bien entendu que la méthodologie que nous avons choisi d'appliquer, bien que celle-ci repose sur des calculs techniques justifiés et illustrés, et qui a pu déjà être mise en œuvre dans d'autres PLUi vendéens sans commentaires de la DDTM 85, dans un contexte où l'observatoire national de l'artificialisation n'existait pas encore, ne satisfaisait pas vos services

Pour répondre à cette problématique, je suis prêt à accepter le chiffre de 407 ha comme étant la base de consommation d'espace des 10 dernières années, en appliquant pour la consommation des 10 années de vie du PLUi la méthode utilisée par vos services qui consiste à ne pas compter en consommation d'espace les dents creuses de moins de 1 hectare (67,6 ha) ainsi que les parcelles déjà viabilisées des permis d'aménager accordés (12,9 ha).

Ce nouveau calcul permettra de constater que le projet de PLUi va réaliser une modération de consommation d'espace de 51 % (sans compter le Vendéopôle retenu par le label territoire d'industrie, soit une consommation chiffrée à 200 ha pour les dix prochaines années) et de 44 % si l'on compte le Vendéopôle, avec une consommation chiffrée à 228 ha.

Néanmoins, au vu des chiffres de la démographie réactualisés dans le rapport de présentation (partie justifications) page 12, qui montrent une augmentation de la dynamique démographique (+1,38 % par an entre 2014 et 2020 contre + 1,32 % par an entre 2009 et 2014), il ne m'est pas possible de modifier le nombre de logements attribués à chaque commune par le PLH ni les formes urbaines maintes fois évoquées et travaillées par les élus. En effet, ce travail a débouché sur un consensus avec l'ensemble des communes et reprendre le nombre de logements nous obligerait à revoir tout le gabarit sur lequel est bâti notre projet ainsi que les zones à urbaniser, ce qui ne me paraît ni acceptable par mes collègues maires, ni entendable dans le délai imparti.

Challans Gois Communauté privilégie la diversité des formes urbaines, comme indiqué dans le SCoT, le PLH et le projet de PLUi traduisent cette volonté politique dans le souhait que l'habitat collectif, l'habitat mixte et l'habitat individuel puissent coexister sur notre territoire encore rural, et s'implanter en cohérence avec les formes et les ambiances urbaines existantes qui sont intrinsèquement liées à la qualité de notre paysage.

En ce qui concerne le développement économique, le renouvellement urbain induit que l'habitat va prendre place sur des zones anciennement dédiées à des entreprises. Nous devons absolument être attentifs à la préservation d'un certain équilibre entre l'habitat et l'emploi. C'est en ce sens que nous avons choisi d'étendre modérément nos zones d'activités existantes pour l'accueil de nos activités artisanales et de services, et de consacrer le Vendéopôle situé à BOIS-DE-CENE, seul espace assez grand configuré pour accueillir des plus grandes entreprises (que l'Etat a inscrit dans la liste II des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur. Le service économique de Challans Gois communauté a déjà commencé optimiser au maximum le foncier économique, pour majeure partie communautaire. Comme c'est indiqué à la page 40 de la partie « justifications » du

rapport de présentation, un schéma directeur économique à l'échelle communautaire est en cours d'élaboration. Une fois finalisé, le document d'urbanisme évoluera pour l'intégrer.

En matière de tourisme, le projet de PLUi affiche un développement lié au rétro-littoral et au marais, pour une consommation d'espace prévue à 14,31 ha (STECAL compris). Ce projet s'inscrit dans la politique touristique départementale qui identifie 3 grands axes pour valoriser le tourisme de demain

- Attractivité : renforcer l'attractivité vendéenne par la qualité et la valorisation de son identité ;*
- Compétitivité : consolider l'économie touristique vendéenne à court et long termes*
- Durabilité : mettre en place un tourisme vendéen plus durable et responsable, montrer un territoire authentique et vivant.*

Ainsi, le tourisme en rétro-littoral a toute sa place pour montrer l'authenticité du territoire, liée à un tourisme vert notamment.

De plus, le projet de camping de Beauvoir-sur-Mer se situe près du tracé de la Vélodyssée et permettra de répondre à une demande d'hébergement dans ce secteur. Sa localisation se fait en continuité de l'urbanisation existante, comme l'exige la Loi littoral.

Par ailleurs, je suis prêt à retravailler certains sujets particuliers, qui pourraient poser des difficultés vis-à-vis de la Loi littoral par exemple, et qui ne changeraient pas l'équilibre global du projet.

Concernant l'emplacement n° 12 situé sur la commune de BEAUVOIR-SUR -MER, celui-ci est lié au projet du Conseil départemental de la Vendée, inscrit depuis de nombreuses années au schéma départemental de voirie, pour le contournement des Bourgs de SAINT-GERVAIS et BEAUVOIR-SUR-MER. Ce projet est capital pour la sécurité des personnes dans les deux centres-bourgs, avec un important passage de véhicules dont des poids lourds.

En ce qui concerne le volet lié à l'assainissement, Challans Gois Communauté devrait prendre la compétence au 1er janvier 2025 et lancera à la suite un schéma directeur d'assainissement à échelle communautaire. A ce jour, les communes ont fait le choix de réaliser elles-mêmes la réactualisation des zonages d'assainissement au regard du projet de PLUi. Ainsi, ces nouveaux zonages seront annexés au PLUi dès qu'ils seront réalisés et approuvés, à l'instar des zones d'accélération des énergies renouvelables

Concernant les zones humides, elles sont bien repérées et réglementées dans le projet de PLUi, contrairement à ce, qui est inscrit dans l'avis des services. Elles sont représentées dans le règlement graphique par une trame horizontale bleu clair et réglementées dans la partie règlement écrit page 19. Le projet de PLUi prend en compte l'atlas des zones inondables et réglemente les espaces identifiés dans les lits mineur et moyen.

Sur la question de la mobilité, Challans Gois Communauté a validé son Plan de Mobilité Simplifié au premier trimestre 2024 et un schéma directeur des modes actifs vient juste d'être lancé, c'est pourquoi ces documents n'ont pas été cités. Le PMS identifie des actions en lien avec le recours aux transports en commun, le développement du covoiturage et le développement d'une offre intégrée de services cyclables. De manière très concrète, la sécurisation et le développement des infrastructures de déplacements doux sont identifiés ainsi qu'une communication et une sensibilisation aux impératifs d'évolution des pratiques. C'est également dans ce cadre et uniquement pour un souci de sécurisation des usagers des communes de BEAUVOIR - SUR-MER et SAINT-GERVAIS que le projet de déviation est matérialisé par un emplacement réservé, il ne s'agit pas de favoriser l'essor de la voiture comme

cela est indiqué dans l'avis du service mais bien de conforter la place du piéton et des modes doux dans les villes.

Enfin et concernant le Gois et ses abords, sans éléments de programme plus précis à l'heure actuelle, le projet de PLUi ne peut réaliser une OAP et inscrire des règles qui ne seraient pas cohérentes. Une évolution du document sera réalisée dès qu'un projet plus abouti sera défini dans le cadre des études menées par le CD85.

Pour conclure, les enjeux environnementaux et la législation en termes d'urbanisme, qui en découlent, ne cessent d'être toujours plus prégnants. Nous devons aujourd'hui fixer un cadre de sobriété foncière. Le document de planification évoluera pendant toute sa durée de vie pour intégrer progressivement les points d'amélioration issus de nos travaux sur les politiques publiques. Il n'est pas possible de repousser sans cesse la définition et l'application de ce nouveau cadre ».

Analyse et observations de la Commission d'enquête :

Ces engagements ont été pris avant même que l'avis du Préfet et de ses services soient parvenus à la collectivité dans le cadre de la consultation des PPA. Lors du rendez-vous entre le Préfet et le Président de la CCCGC. L'avis de l'Etat s'en trouve sensiblement atténué notamment sur la gestion de la sobriété foncière et la reprise des méthodes d'évaluation par la collectivité qui aboutissent à un possible accord entre l'Etat et la collectivité sur les objectifs ZAN à l'échéance 2035. Les autres rapprochements entre les deux structures sont également de nature à répondre aux injonctions de l'Etat. Le Président demande enfin à ce que le PLUi ne soit pas retardé dans son application pour éviter une consommation d'ENAF avec des projets en instances et en cours sur les territoires communaux très sollicités compte tenu de l'attractivité croissante du territoire.

Au regard des éléments de réponse et des engagements fournis par la CCCGC, la commission d'enquête n'a pas de commentaires complémentaires à faire mais insiste pour que la collectivité soit prompte à mettre en application ses engagements en faisant évoluer le document en conséquence et avant son approbation. Néanmoins, il sera demandé à la collectivité dans le PV de synthèse de préciser et détailler les engagements pris et les réponses faites au Préfet et à ses services

8.6 Avis de la CDPENAF Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a examiné le projet de PLUi lors de sa séance du 17 avril 2024.

Les membres de la commission ont pris acte des précisions apportées par la collectivité. Ils ont globalement considéré que le projet de PLUi s'appuyait sur les prescriptions peu ambitieuses du SCOT en matière de GEE et du PLH en cours, sans réactualisation des données et qu'il peinait à s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière définie par la loi Climat et Résilience.

Par conséquent, à l'issue des débats, les membres de la commission ont émis :

Un avis défavorable au titre de l'auto saisine aux motifs suivants :

- La méthode retenue pour le calcul de la consommation d'ENAF est à revoir, celle proposée n'étant pas adaptée, car elle surestime la consommation d'ENAF passée,
- Les densités retenues dans le PLUi correspondent à celles du SCOT qui restent faibles. Une réflexion plus poussée sur les formes urbaines et sur les densités (20 logts/ha) est attendue, notamment dans les OAP « intensification et mixité urbaine » et OAP sectorielles à vocation principale « habitat ». Ceci permettrait de retirer des secteurs en extension urbaine.
- Le besoin pour les secteurs de développement économique doit être mieux justifié, notamment pour le Vendéopôle. Il est aussi attendu une traduction concrète de la volonté d'optimisation des espaces économiques existants via des OAP plus ambitieuses.

- Au niveau des besoins en équipements et tourisme, le PLUi se limite à une énumération de projets, sans stratégie explicite sous-jacente. Il est attendu des justifications dans ce domaine, le seul stade de l'expression d'un besoin global n'étant pas suffisant.
- L'insuffisance des réflexions amont en matière de recherche de solutions alternatives de moindre impact environnemental et agricole au projet de « voie de contournement » des bourgs de Beauvoir sur Mer et Saint Gervais et une analyse insuffisante des 60 ha de zones humides consommées.

Un avis défavorable sur le volet STECAL aux motifs suivants :

- Les informations fragmentaires ne permettent pas de juger de la pertinence des STECAL, ni de leur caractère limité.
- La création de 6 STECAL AE à vocation « stockage, hivernage sur la commune de Froidfond » s'apparente à une création ex-nihilo de zones d'activités en zone agricole. Ces STECAL méritent d'être supprimés ou d'être fortement argumentés.
- Des compléments sont attendus afin d'apprécier pleinement les impacts des STECAL sur l'activité agricole, comprenant des éléments concernant les plans d'épandages, les périmètres de réciprocité ; les zones de non traitement et la défense extérieure contre l'incendie.

Un avis favorable sur les règles en espaces naturels, agricoles et forestiers (extensions et annexes).

Analyse et observations de la Commission d'enquête :

Le travail réalisé sur les zones agricoles et forestières, bien qu'important, est incomplet dans la mesure où l'analyse du projet fait ressortir son caractère insuffisamment abouti en matière de sobriété foncière.

La commission demande à la collectivité d'exposer ses arguments développés en réponse aux questionnements de la CDPENAF sur la définition, le périmètre et la pertinence de certains STECAL et sur les éclaircissements demandés dans le cadre de l'analyse globale du projet de PLUi.

8.7 Avis de la Chambre d'Agriculture :

Par courrier du 20 mai 2024 faisant référence à un précédent courrier du 19 juin 2023, la Chambre d'agriculture de Vendée a fait connaître son avis défavorable au projet actualisé de PLUi de Challans Gois Communauté. La Chambre d'agriculture regrette que ses observations précédentes « n'aient pas été prises en compte dans la version arrêté du projet de PLUi » de CGC.

La Chambre d'Agriculture de Vendée rappelle une nouvelle fois les principes qu'elle entend voir appliquer concernant les activités agricoles :

- Eviter tout impact sur l'activité et les terres agricoles,
- Réduire les impacts agricoles qui n'ont pu être évités,
- Compenser les impacts sur l'agriculture.

Pour émettre un avis défavorable dans son avis du 20 mai 2024, la Chambre d'agriculture pointe successivement les éléments suivants :

Démographie et habitat :

Une corrélation entre population projetée et perspectives de logements doit être précisée notamment :

- En détaillant la destination des granges recensées (92) et leurs changements potentiels de destination,
- En reprenant les données du PLH 2020/2026 pour les mettre en relation avec les objectifs du projet.

-Activités économiques :

La Chambre d'agriculture demande un inventaire des surfaces disponibles dans les zones existantes afin d'en tirer un bilan précis et de les déduire des extensions prévues. Elle pointe un décalage entre des données figurant dans le projet à savoir surfaces disponibles, besoins, et prévisions d'extensions. Ce décalage n'aide pas la compréhension du projet, ni des perspectives économiques de CCCGC sur ces surfaces.

-Modération de la consommation des espaces :

La Chambre d'Agriculture pointe une réduction de la consommation totale d'espaces de 309,57 ha ce qui pour elle correspond à une modération de -39% alors que l'effort demandé est de -50%. De plus, elle conteste une évaluation de la consommation passée en se référant au portail de l'artificialisation sur la période 2011/2021. L'effort de modération tomberait alors à -24%, s'éloignant encore plus des objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience.

-Secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal) :

A la lecture du tableau des STECAL, la Chambre d'Agriculture se plaint d'une description trop sommaire des différents emplacements et doute de la légitimité de certains. De plus, certains périmètres envisagés pourraient dépasser un strict usage compatible avec l'activité agricole environnante. Ce qui contreviendrait à la définition même d'un STECAL selon la Chambre. Il semblerait que certains STECAL ne soient même pas à définir, puisqu'ils ne modifieraient pas le zonage ou le règlement (cas des campings à la ferme par exemple). La Chambre liste donc ces STECAL à revoir sur les différentes communes.

-Dispositions générales sur les zones agricoles –zonage et règlement :

La Chambre d'Agriculture évoque plusieurs dispositions qui peuvent entraver le développement, l'adaptation, la modernisation, la localisation, ou les conditions d'exercice des activités agricoles. Ainsi les limites envisagées pour les hauteurs de constructions, les distances d'autres installations, les productions photovoltaïques, les surfaces bâtementaires, (notamment en zones A, Ap et Aeprx) font peser des risques lourds sur la pérennité, la transmission, le développement des activités agricoles selon la Chambre. L'équilibre des milieux, spécialement les marais, s'en trouverait modifié si ces activités étaient autant pénalisées.

La Chambre d'Agriculture de Vendée conclut son courrier en rappelant la non-prise en compte dans le projet soumis à enquête publique de ses précédentes remarques de 2023 et des grands enjeux de l'activité agricole du territoire. La Chambre d'agriculture considère que le volet agricole du PLUi n'assure ni la préservation ni les perspectives de développement de l'activité agricole sur le territoire.

Analyse et observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture de la Vendée, et de ses observations appuyant cet avis.

La commission note la variété et la précision des remarques de la Chambre avec une argumentation étayée par des exemples, tout en rappelant les alertes exprimées en 2023 lors d'une concertation préalable.

La commission demande ce que la CCCGC prendra en compte parmi les points évoqués par la Chambre d'Agriculture afin d'enrichir le projet de PLUi dans un secteur à forts enjeux agricoles voire environnementaux. Les données concernant l'objectif ZAN pourraient représenter un angle d'attaque du projet pour des opposants attentifs au respect des préconisations de la loi. Ce point devra notamment être précisé et la commission souhaite connaître les intentions de la CCCGC sur ce point.

8.8 Avis du Centre National de la Propriété Forestière Bretagne Pays de la Loire

Par courrier du 12 mars 2024, le CNPF région Bretagne et Pays de la Loire, émet un **avis favorable sous réserve** que ses remarques soient prises en compte :

- La réalisation d'un diagnostic forestier, déjà demandé dans la première ébauche du PLUi.
- La prise en compte des documents de gestion durable notamment des Plans simples de gestion et des codes de bonnes pratiques sylvicoles), alors que les données de gestion de ces territoires ont été transmises par le CNPF à la communauté de communes.
- La correction d'une affirmation erronée figurant dans la partie diagnostic territorial qui avance que « les forêts de conifères et les peupleraies ne sont pas des milieux favorables à

l'accomplissement des fonctions vitales de la faune et de la flore », alors même que ces milieux comportent une faune et une flore associée.

Analyse et commentaires de la commission d'enquête :

L'avis de la CNPF est favorable sur le projet de PLUi, et exprime des remarques. La commission d'enquête demande à la CCCGC de se prononcer sur ces reproches et voudrait connaître la suite que donnera la collectivité à ces remarques.

8.9 L'avis du Conseil départemental :

Par lettre du 24 mai 2024, le Conseil Départemental a rendu son avis sur le projet de PLUi. Il en ressort deux remarques importantes :

-Concernant la déviation de Beauvoir-sur-Mer et de Saint Gervais, le Département note l'inscription d'un emplacement réservé et d'une description succincte dans le rapport de présentation. Pour autant, le PLUi n'exprime en rien la nécessité pour le territoire de ce projet, sa justification en matière de desserte de la côte, du cadre de vie pour les communes traversées, de perspective offerte pour le développement des modes doux. Cette absence d'expression de la part de la communauté de communes justifie les demandes de l'Etat. Le portage d'un tel projet nécessite en effet l'expression de l'attente du territoire au-delà de la simple inscription d'un emplacement réservé pour sauvegarder un projet qui paraît « hors sol » et l'absence de cette expression interroge sur la véritable motivation locale à le voir aboutir. La justification de l'intérêt général majeur de ce projet, qui impacte la zone Natura 2000, nécessite une expression forte du territoire dans le cadre PLUi.

Par ailleurs, dans le domaine des ENS et concernant le zonage des parcelles voisines de la tourbière du Maréchau sur la commune de Challans, il serait souhaitable de déclasser ces terrains en Np compte tenu du rôle fondamental qu'elles jouent en faveur du maintien des fonctionnalités écologiques de la tourbière ainsi que du rôle de corridor écologique qu'elles assurent avec les autres parcelles Np alentour. En effet, les échanges avec les services de la commune de Challans débouchaient sur un accord quant au classement en zone Np des parcelles cadastrées section CA n° 15, 67, 68, 69, 70 et 71 dans le futur PLUi. Concernant le zonage agricole des installations et équipements touristiques situés aux abords du passage du Gois et au regard de l'étude en cours relative à la valorisation des portes d'entrée du Gois, engagée en concertation entre le Département, la commune de Beauvoir-Sur-Mer et votre EPCI, un classement en Nrx serait à privilégier. Il permettrait la transformation, l'extension, la réhabilitation voire la déconstruction/reconstruction des établissements en place d'intérêt collectif.

Analyse et commentaires de la commission d'enquête :

L'avis du Département est réservé sur ses domaines de compétence sur le projet de PLUi, et exprime des remarques de fond et de forme.

La commission d'enquête demande à la CCCGC de se prononcer sur ces remarques et voudrait connaître la suite que donnera la collectivité à celles-ci.

8.10 Avis du Conseil Régional des Pays de la Loire :

La Présidente du Conseil Régional, saisie par courrier en date du 29 février 2024 n'a pas émis d'avis sur le projet de PLUi dans le délai de trois mois qui lui était imparti pour se prononcer.

Analyse et observations de la commission d'enquête :

On peut regretter l'absence d'avis de ces collectivités qui sont à différents niveaux intéressées par le projet du territoire et qui portent des politiques d'aménagement et de protection et préservation de l'environnement et des paysages nécessitant une vision d'ensemble.

8.11 Avis de RTE

Par lettre numéro TER-ART-2024-85280-CAS-194265-C8R7T9 du 26/03/2024 adressée à monsieur le préfet de la Vendée, RTE détaille plusieurs observations :

- Concernant le report des servitudes d'utilité publique :

-Les servitudes d'utilité publique constituées par les ouvrages électriques doivent être insérées en annexe du PLUi. Après étude du plan de servitude, il s'avère que ces ouvrages électriques ne sont pas bien représentés.

-L'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du groupe de maintenance réseaux doivent figurer au sein de la liste des servitudes.

- Concernant les règles de construction et d'implantation fixées au PLUi :

-Elles ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

-Il doit être fait mention que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité, qui constituent des équipements d'intérêt collectifs et services publics » sont des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Pour les lignes électriques HTB, des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol s'imposent pour leur constructions, installations, maintenance et modifications, dans l'ensemble de la zone ; dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, le PLUi doit mentionner que l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution de l'électricité est autorisé dès lors qu'ils sont nécessaires ; la hauteur des constructions et installations n'est pas réglementée ; les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport HTB ; enfin, il doit être mentionné que les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ». Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas subordonnés aux règles habituelles

Analyse et observations de la commission d'enquête :

Les services de RTE rappellent l'importance des servitudes qui doivent être parfaitement identifiées pour des raisons de sécurité et d'opposabilité notamment dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol.

L'avis RTE fait également l'objet de recommandations qui seront à prendre en compte par la CC de Challans Gois Communauté.

8.12 Avis de SNCF Immobilier :

La structure, concertée par courrier en date du 29 février 2024, n'a pas rendu d'avis dans les délais. Son avis est donc réputé favorable sans réserve.

8.13 Avis de l'Institut de l'Origine et de la Qualité (INAO)

L'INAO Délégation Territoriale Val de Loire Poitou-Charentes a été saisi par courrier en date du 04 mars 2024 et n'a pas répondu dans les délais, son avis est donc réputé favorable sans observation.

8.14 Avis de La Chambre de Commerce et d'Industrie

Par courrier du 14 mai 2024, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vendée (CCI 85) a fait connaître à la CCCGC son avis favorable sur le projet de PLUi. Cet avis favorable est rendu sur deux volets entrant dans le champ de la CCI 85 : le commerce et le foncier économique, avec quelques éclairages sur ses souhaits et des interrogations sur des points particuliers.

-Sur le volet commerce, la CCI 85 approuve les dispositions générales du projet de PLUi, en insistant sur l'enjeu clé du PADD de « maintenir la présence de locaux de commerces (...) dans les centres en complément d'une limitation, voire d'une interdiction des galeries marchandes monofonctionnelles en périphérie des centralités ». De même, l'OAP « Commerce » est citée car elle doit « encadrer les nouvelles implantations commerciales sur le territoire intercommunal afin de préserver le commerce en centre bourg ». Ainsi, le règlement écrit paraît tout à fait dans la lignée du PADD et de l'OAP pour

faciliter l'implantation commerciale en centre-ville. La CCI 85 remarque cependant que la délimitation des linéaires commerciaux à préserver définis dans le projet, en interdisant le changement de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée, ne s'applique pas dans les centralités des communes de Bouin, Froidfond, La Garnache, Saint-Gervais et Sallertaine. Regrettant ce point, la CCI 85 suggère d'appliquer une durée limitée d'inoccupation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée afin de les reconfigurer en logements, synonymes de clients potentiels pour les autres commerces présents.

-Sur le volet foncier économique, la CCI 85 soutient les éléments du projet en ce qu'il conforte les possibilités d'implantation d'entreprises nouvelles (donc de commerces) tout en optimisant la ressource foncière. La CCI 85 cite le zonage UE qui facilite les constructions et aménagements en n'imposant pas de règles strictes d'emprise ou de volume.

La CCI 85 réitère donc son approbation du projet de PLUI en insistant sur l'optimisation de la ressource foncière (sans impacter le foncier agricole), la mutualisation du stationnement, l'accessibilité, l'insertion environnementale et paysagère, et la compatibilité avec l'habitat, qui apporte la clientèle.

Analyse et commentaires de la Commission d'enquête :

La CCI 85 approuve les orientations du projet de PLUI dans les différents points qui le composent et appuie sur la gestion des espaces telle qu'elle est proposée pour éviter la disparition des commerces des centres bourgs et pour faciliter l'installation dans les zones définies. La collectivité pourra préciser comment se combinent la localisation de certains équipements (campus étudiant et nouvel hôpital par exemple) comme des espaces d'habitat, avec l'attractivité des centres urbains afin de lier lieux de vie, lieux d'activités et lieux de travail. De plus, la CCCGC devra se prononcer sur l'opportunité d'ouvrir à cinq autres communes (Bouin, Froidfond, La Garnache, Saint-Gervais et Sallertaine) le changement de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée non occupés pour offrir des possibilités de logement pourrait être étudiée par CCCGC.

8.15 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Par un courrier daté du 28 mars 2024, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire-Vendée (CMA 85), en tant que PPA, a fait part de son avis sur le projet arrêté de PLUI. « Vigilante sur les possibilités d'implantation et de développement des activités artisanales », la CMA 85 émet un avis réservé sur le dossier qui lui a été soumis. Les contraintes édictées par le projet dans les espaces de périphérie et autres espaces de tache urbaine lui paraissent de nature à entraver l'implantation d'activités d'artisanat et de commerce de détail. Les surfaces autorisées dans les communes de CHALLANS (moins de 500m²), BEAUVOIR SUR MER (350m²) et SALLERTAIN (250m²) semblent sous dimensionnées pour la CMA 85. Les travaux possibles sur l'existant et les extensions limitées à 10% des planchers actuels s'ajoutent aux entraves précitées selon la CMA 85.

Analyse et observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'avis réservé de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Pays de Loire-Vendée. Les limites et restrictions posées par le projet de PLUI de la CCCGC sont comprises comme des obstacles à l'implantation de nouvelles activités artisanales et de commerce de détail, voire au développement de ces activités. Cependant, la CMA 85 entend rester un partenaire de dialogue dans les suites de la construction du PLUI. La commission d'enquête demande à la CCCGC de se prononcer sur ces réserves

8.16 Avis du Comité Régional de la Conchyliculture :

Par courrier du 27 mai 2024, le Comité Régional de la Conchyliculture des Pays de Loire (CRC-PDL) a fait connaître son avis sur le projet de PLUI

Le CRC-PDL représente 160 entreprises installées sur les communes de BOUIN et BEAUVOIR SUR MER, soit 93% des entreprises de la Baie de BOURGNEUF. Se référant au Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT Nord-Ouest Vendée, le CRC-PDL insiste sur « l'importance économique, touristique et identitaire des activités liées aux cultures marines », pour présenter ses observations sur plusieurs points :

- La préservation de la nappe d'eau salée souterraine sous la commune de BOUIN, nappe essentielle pour l'activité conchylicole notamment celle des écloseries ;
- Le maintien de cette économie conchylicole dans le cadre du développement durable en lien avec l'axe 1-B du PADD ;
- La qualité des eaux conchylicoles et donc celles du bassin versant qui détermine le classement sanitaire de haut niveau tel que décrit par un tableau IFREMER ;
- La protection et le développement des espaces conchylicoles, au-delà du simple maintien des installations actuelles, tel qu'il est mentionné dans le rapport de présentation du PLUI-CCCGC.

Ces deux derniers points sont explicités en détail dans le courrier du CRC-PDL.

A/ La qualité des eaux conchylicoles.

Elle dépend de plusieurs facteurs :

- Le développement du tourisme et de la plaisance ;
- Le rejet d'effluents agricoles
- Le dysfonctionnement des systèmes d'assainissement des eaux usés collectifs ou individuels ;
- Les pollutions accidentelles.

Pour lutter contre ces risques sur la conchyliculture, le CRC-PDL demande au PLUI des réponses à ces enjeux essentiels pour ces activités littorales. Ainsi, une adaptation des infrastructures de traitement des effluents aux évolutions prévues de population est indispensable. La situation de la station de traitement de LA GARNACHE est particulièrement inquiétante, tant sur le plan vétusté, que sur le plan adaptation aux prévisions de population permanente ou estivale. Se rajoute à ce cas de figure, le taux de conformité en assainissement non collectif mesuré en 2021 à un niveau de 50,5% pour la CCCGC. Les taux pour les deux communes littorales (donc proches des activités conchylicoles), sont encore plus faibles : 42% à BEAUVOIR SUR MER et 34% à BOUIN. La menace sanitaire et bactériologique sur les activités conchylicoles s'en trouve augmentée par ces éléments.

Le CRC-PDL se fonde sur ces données issues de sources citées pour demander que soit réalisée dans le cadre du projet de PLUI, une liaison plus réaliste entre PLH/projections de croissance/état des installations de traitement des eaux. Un bilan de suivi du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est sollicité pour l'amélioration de cet aspect des risques sanitaires. A l'appui de ces demandes, le CRC-PDL indique que les exutoires des stations de traitement de LA GARNACHE, BEAUVOIR SUR MER, LA SAUZAIE, SAINT GERVAIS, SAINT URBAIN et SALLERTAINNE se déversent dans le Grand Etier de Sallertaine soit en amont de plusieurs zones conchylicoles. Les activités conchylicoles sont des sentinelles de la qualité sanitaire des eaux qui devrait être retenue comme indicateur de suivi dans le projet de PLUI.

B/ La protection et le développement des espaces conchylicoles

Se référant au Code de l'Urbanisme et au Code Rural, le CRC-PDL insiste sur le caractère dérogoire des activités conchylicoles qui sont à la fois agricoles et littorales, nécessitant bâtiments et espaces. S'appuyant sur le SCOT Nord-Ouest Vendée et le PADD, Le CRC-PDL reproche au projet de PLUI de n'envisager dans le règlement graphique et le règlement écrit, qu'un maintien ou une « confortation » de l'aquaculture sans envisager un « développement », au travers des zonages exprimés en Aepr et Aeprc. La proximité de ces zonages avec des zones Nr, Aeprx et Nr_x représenterait un frein aux extensions ou au développement des activités.

Si le zonage Aeprc prévu prend en compte une grande partie des secteurs d'activités conchylicoles et leurs installations, le CRC-PDL pointe des manques sur le règlement graphique, dont ceux sur le polder de la Couplasse par exemple. La limitation Aepr à la parcelle cadastrale ne convient pas aux

aménagements ou infrastructures possibles pour le développement des activités existantes. Des bassins et des claires classés en zonage Nr limite les potentialités de structures adjacentes à ces espaces, selon la loi Littoral.

De plus, le CRC-PDL reproche au projet de PLUi, de différencier les activités dites agricoles en créant des zonages Aeprx et Nr, qui limitent les installations et aménagements nouveaux aux « cultures non marines ». Cette distinction entre activités agricoles semble contraire à plusieurs textes : d'une part l'article L101-3 du Code de l'Urbanisme ne pourrait régler les productions agricoles (donc la conchyliculture ?), d'autre part, une réponse du Ministre de l'Agriculture (JO 21/02/2023) estime que la limitation des usages agricoles sur une parcelle agricole n'est pas du domaine d'un PLU.

Accessoirement, l'existence d'infrastructures conchyliques en zones Aeprx et Nr, restreint l'usage de ces parcelles.

Enfin, le règlement écrit du projet de PLUI mentionne des restrictions sur les infrastructures en zonage A. Or, le développement des établissements conchyliques se trouverait entravé par des limites de hauteur, d'emprise au sol et de distances, compte tenu de la nature même des exploitations (par exemple les bassins de claires en zone Aeprc ou les distances entre points d'activités d'une même exploitation).

Analyse et observations de la commission d'enquête :

Compte tenu de la sensibilité de la conchyliculture aux risques sanitaires et bactériologiques, le CRC-PDL sollicite des assurances pertinentes sur le rapport « évolution de la population permanente et temporaire / installations collectives et individuelles pérennes de traitement des eaux usées et pluviales ». La station de traitement de La Garnache est un sujet de préoccupation important.

Le sujet des prélèvements d'eau dans la nappe souterraine pourrait être abordé dans les préconisations du projet de PLUI pour compléter le chapitre concernant la sécurisation des eaux circulant sur ce territoire. Le CRC-PDL justifie ses préoccupations par un nécessaire respect des textes et des cadres préalables (Code l'Urbanisme, Code Rural, PADD, SCOT, ...) avec le souci de faciliter le développement de la conchyliculture prioritaire dans ce secteur littoral et maraîchin.

Il sera demandé à la CCCGC son avis sur la prise en compte de certains points évoqués par le CRC-PDL afin de faciliter le développement des activités conchyliques alors que le projet de PLUI n'évoque selon le CRC-PDL qu'un maintien de ces activités.

8.17 Avis des organismes de coopération intercommunale limitrophes :

-8.17.1 : Communauté de Communes Vie et Boulogne.

Par courrier daté du 12 avril 2024, le Président de l'intercommunalité fait savoir qu'ils n'ont aucune remarque à faire sur le projet de PLUi et émettent donc un avis favorable sans réserve.

Analyse et observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas d'observation sur cet avis de la communauté de communes Vie et Boulogne.

-8.17.2 ; Communauté de communes de Île de Noirmoutier.

-8.17.3 : Pays de Saint Gilles.

Analyse et observations de la commission d'enquête :

On peut regretter l'absence d'avis de ces deux collectivités qui sont à différents niveaux intéressées par le projet du territoire et qui portent des politiques d'aménagement et de protection et préservation de l'environnement et des paysages nécessitant une vision d'ensemble. On notera toutefois le faible impact du projet sur ces territoires.

8.18 Autres avis sollicités et demeurés sans réponse :

ABF
ARS
Vendée Habitat
Compagnie du Logement
Union Sociale pour l'Habitat
PODELIHA
VENDEE EAU

Analyse et observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'absence d'avis venant des bailleurs sociaux, bien que leur statut de bailleur social comme d'acteur institutionnel et de PPA puissent les associer à l'élaboration du PLUI dans leur domaine d'action en faveur du logement. A noter que le PLH, dans lequel ces acteurs ont été sollicités, est toujours en vigueur à la date du projet de PLUI. On peut regretter que ces organismes n'aient pas pu s'exprimer sur le projet de PLUI notamment sur le volet « Habitat » et la thématique « formes urbaines » des OAP.

8.19 AVIS DES COMMUNES :

Parmi les onze (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 (8) d'entre-elles ont assorti leur avis favorable de réserves, de remarques ou de demandes d'ajustements.

L'ensemble des remarques ou demandes des municipalités est retranscrit ci-dessous.

8.19.1 BEAUVOIR SUR MER :

Lors du conseil municipal du 6 mai 2024, la commune de BEAUVOIR SUR MER a émis un avis favorable sur le projet arrêté de PLUI de la Communauté de Communes Challans Gois arrêté en date du 15 février 2024. Toutefois, le Conseil Municipal de BEAUVOIR SUR MER émet plusieurs demandes en complément de son avis favorable :

- La commune sera vigilante en ce qui concerne le développement de l'héliport ;
- Elle sera également vigilante sur la prise en compte du projet de déviation Sud et le maintien de la voie de desserte de la zone économique du Clos Saint Antoine ;
- Elle demande à faire préciser la destination envisagée pour l'emplacement réservé n° 11 (équipement public) dans le dossier soumis à enquête publique ;
- La commune souhaite que le Hameau de la Coquille soit placé en zone Ap ;
- Enfin, elle demande à ce que le zonage soit effectivement défini pour la rue du Port et l'entrée du lotissement La Bogueuille alors qu'il figure en blanc sur les cartes soumises dans le projet initial.

Analyse et observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable de la Commune de BEAUVOIR SUR MER dans les délais impartis sur le projet de PLUI de CCCGC en notant les demandes complémentaires sur les quatre points signalés. Il appartient à la CCCGC d'apporter une réponse à ces demandes complémentaires et de prendre en compte ou pas ces demandes après vérification pour compléter le projet lors de l'approbation définitive du PLUI CCCGC.

8.19.2 BOIS DE CENE :

Par un vote à l'unanimité des conseillers municipaux présents lors du conseil municipal du 2 avril 2024, la commune de BOIS DE CENE a émis un avis favorable sur le projet arrêté de PLUI de la Communauté de Communes Challans Gois en date du 15 février 2024. Toutefois, le Conseil Municipal de BOIS DE CENE pointe plusieurs erreurs matérielles dont il demande dans sa délibération, la rectification. Le tableau suivant liste ces quatre erreurs pointées :

OBJET DE L'ERREUR MATERIELLE	CORRECTION SOUHAITEE
Emplacement réservé n°12	Mettre sur la parcelle AH24 et non 23
Emplacement n°16	Supprimer
Changement de zonage	Suppression de zonage 1AU sur les parcelles 2 et 3 et ajout en dents creuses les fonds de parcelles 78, 79, et 85 à 88
Changement de zonage	Passage du zonage Np sur les parcelles 40,47,48,49 et 53 en zone U.

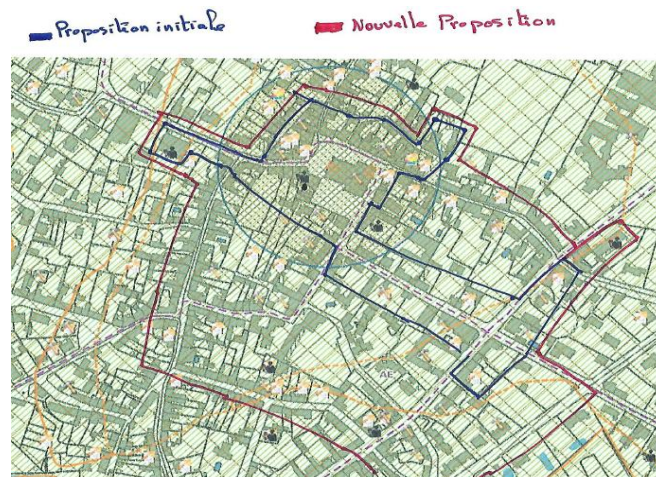
Analyse et observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable de la Commune de Bois de Céné dans les délais impartis sur le projet de PLUI de CCGC en notant l'unanimité des conseillers présents et l'existence d'erreurs matérielles dans le projet arrêté. Il sera demandé à la CCGC de vérifier ces points signalés pour procéder aux rectifications éventuelles avants de l'approbation définitive du PLUI CCGC.

8.19.3 BOUIN :

Le conseil municipal de la commune de BOUIN réuni le 09 avril 2024 émet un avis favorable sur le projet de PLUI arrêté par le Conseil communautaire en date du 15 février 2024, et demande que la rectification des erreurs matérielles listées ci-dessous soient prises en compte en vue de l'approbation du projet de PLUI :

- Toutes les possibilités de construction compatibles avec le PPRL ne sont pas exploitées, c'est un sujet débattu de longue date. La commune souhaite une augmentation des droits à construire sur son territoire ;
- Ils constatent qu'il y a une incompatibilité entre l'autorisation de division de parcelle accordée pour la parcelle AK 3 et le fait que cette parcelle n'est pas identifiée en zone U dans le projet PLUI. Il conviendrait de l'intégrer dans le document graphique ;
- La commune souhaite une modification du périmètre de la centralité commerciale telle qu'annexée ci-dessous.



Analyse et observations de la commission d'enquête :

La commune de BOUIN émet des souhaits de modification au projet de document arrêté. Il appartient à la CCCGC d'apporter réponse à ces demandes et de prendre en compte la rectification des erreurs matérielles après vérification.

8.19.4 CHALLANS :

Le conseil municipal de la commune de CHALLANS réuni le 15 avril 2024, rend un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par la Conseil communautaire en date du 15 février 2024, et demande que soient prises en compte les observations listées dans le document annexé à la présente délibération : Certaines modifications demandées par la collectivité n'ont pu être introduites dans le projet de PLUi avant son arrêt. Ce sont ces demandes de modifications ou de compléments qui sous-tendent les observations à suivre. Elles portent principalement sur :

- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Les emplacements réservés

La délibération comporte une annexe de 20 pages qui décrit très précisément l'ensemble des demandes et remarques émise par la ville sur le projet de PLUi arrêté. Il n'apparaît pas judicieux de reprendre dans le rapport l'intégralité des éléments compris dans cette annexe particulièrement fournies suite à un travail complet de relecture du document. Ces demandes de compléments, modifications et évolutions sont issue de l'évolution du territoire Challandais de ces dernières années et semblent ne pas avoir été portées à la connaissance du maître d'ouvrage ou « oubliées » dans la version arrêtée du PLUi soumis à l'enquête.

Analyse et observations de la commission d'enquête :

Il nous paraît surprenant qu'autant de demandes puissent se faire jour après la concertation et la phase d'arrêt du projet. Quoiqu'il en soit, la commune de CHALLANS émet des souhaits de modification et d'ajouts au projet de document arrêté. Il appartient à la CCCGC d'apporter réponse à ces demandes et de prendre en compte ou pas ces demandes après vérification.

8.19.5 CHATEAUNEUF :

Par un vote à l'unanimité des conseillers municipaux présents lors du conseil municipal du 26 mars 2024, la commune de CHATEAUNEUF a émis un avis favorable sur le projet arrêté de PLUI. Toutefois, le Conseil Municipal pointe une erreur matérielle dont il demande dans sa délibération, la rectification. Cette erreur pointée est libellée ainsi :

« Extension de la zone de centralité commerciale de la commune aux parcelles AC18 et AC19 ».

Analyse et observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable de la Commune de CHATEAUNEUF dans les délais impartis sur le projet de PLUI en notant l'unanimité des conseillers présents et l'existence d'une erreur matérielle dans le projet arrêté. Il appartient à la CCCGC d'apporter réponse à ces demandes et de prendre en compte ou pas ces demandes après vérification.

8.19.6 FROIDFOND :

Par un vote à l'unanimité des conseillers municipaux présents lors du conseil municipal du 27 mars 2024, la commune de FROIDFOND a émis un avis favorable sans réserve sur le projet arrêté de PLUI de la Communauté de Communes Challans Gois en date du 15 février 2024.

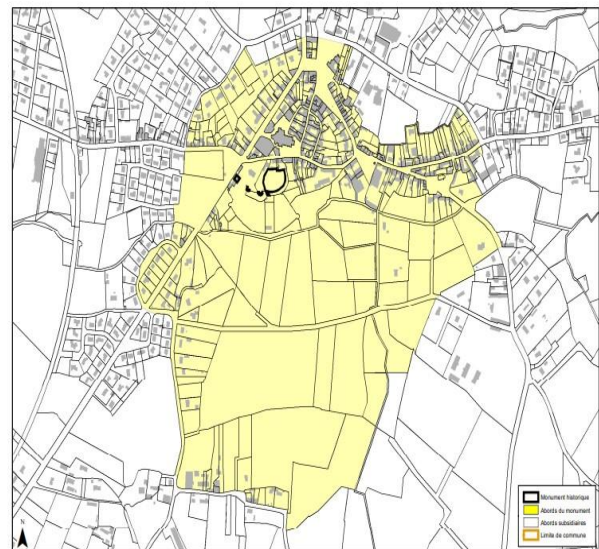
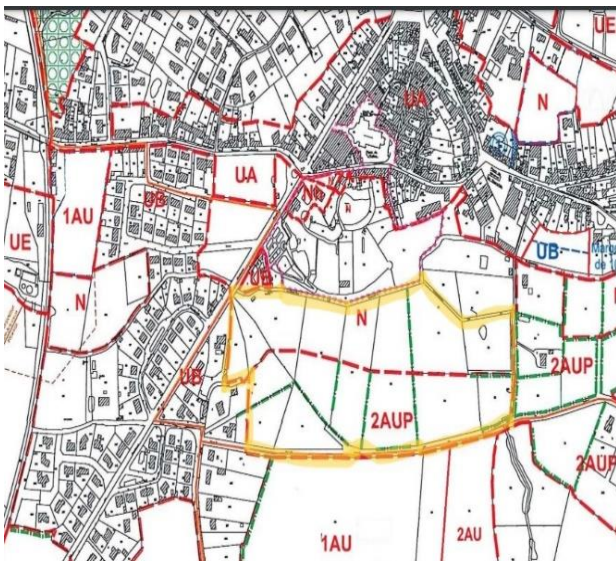
Analyse et observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable de la Commune de FROIDFOND dans les délais impartis sur le projet de PLUI de CCCGC en notant l'unanimité des conseillers présents et l'absence de réserves sur l'ensemble du projet arrêté. Elle n'a pas de commentaires à ajouter.

8.19.7 LA GARNACHE :

Le conseil réuni le 04 mars 2024 puis le 29 mai 2024 émet un avis favorable sans réserve à l'unanimité sur le projet de PLUi tout en formulant les observations suivantes :

- 1^{ère} observation : ajouter un emplacement réservé sur les parcelles du château AP89-AP90-AP91-AP92-AP93-AP94-AP95-AP96-AP100-AP101-AP102-AP112-AP115-AP145
- 2^{ème} observation : ajouter une zone UT pour un projet touristique sur les parcelles du château AP91-AP92-AP93-AP94-AP95-AP96-AP102-AP115-AP145
- 3^{ème} observation : ajouter un emplacement réservé rue de Lattre de Tassigny pour l'aménagement du centre bourg sur les parcelles AR59-AR60
- 4^{ème} observation : ajouter un emplacement réservé pour l'implantation d'un giratoire favorisant l'accès au complexe sportif sur les parcelles AI6-AI7-AI8-AI25-AI26-AI96
- 5^{ème} observation : ajouter un emplacement réservé pour une éventuelle extension de la station d'épuration du centre bourg sur la parcelle AT2
- 6^{ème} observation : ajouter un emplacement réservé sur les parcelles autour de la mairie AR129-AR130-AR136-AR137
- 7^{ème} observation : agrandir la zone U jusqu'à 12 327 m² sur la parcelle AT26
- 8^{ème} observation : ajouter une OAP qui empêche le découpage en drapeau dans les villages de la commune
- 9^{ème} observation : modifier les entrées et sorties prévues de l'OAP sectorielle
- 10^{ème} observation : correction de zonage pour un bien d'habitation situé allée des plantes sur la parcelle ZW81, permis de construire PC 8509699GB005 accepté.



Analyse et commentaires de la commission d'enquête :

La zone correspondant à la 1^{ère} réserve est classée au PLU actuel en zones N et 2AUP (carte de gauche). Elle est incluse dans le périmètre protégé au titre d'un monument historique, le château ancien de La Garnache (carte de droite). Le secteur 2AUP, situé à proximité du château, a vocation principale d'habitat. Pour mener à bien un projet d'installations touristiques sur cette zone, la commune doit la faire classée dans sa totalité en zone urbanisable et dédiée au tourisme, UT (voir réserve 2).

Il sera demandé à la collectivité porteuse du PLUi, quelle suite elle entend donner à ces remarques et demandes complémentaires de la commune.

8.19.8 SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON :

Le conseil municipal de la commune de SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON réuni le 11 mars 2024 émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet de PLUi.

Analyse et observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable de la Commune de Saint Christophe du Ligneron dans les délais impartis sur le projet de PLUI de CCGC en notant l'unanimité des conseillers présents et l'absence de réserves sur l'ensemble du projet arrêté. Elle n'a pas de commentaires à ajouter

8.19.9 SAINT GERVAIS :

Le conseil municipal de la commune de SAINT GERVAIS réuni le 25 mars 2024 émet un avis favorable sur le projet de PLUi.

Analyse et observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable de la Commune de Saint Gervais dans les délais impartis sur le projet de PLUI de CCGC en notant l'unanimité des conseillers présents et l'absence de réserves sur l'ensemble du projet arrêté. Elle n'a pas de commentaires à ajouter

8.19.10 SAINT URBAIN :

Le conseil municipal de la commune de SAINT URBAIN réuni le 11 mars 2024 émet un avis favorable sur le projet de PLUi.

Il demande à ce que la rectification des erreurs matérielles listées ci-dessous soient prises en compte en vue de l'approbation du projet de PLUi.

Identification de la pièce du PLUi	Objet de l'erreur matérielle	Corrections souhaitées	Etude technique : 04 01 2024	Décision prise lors de la réunion avec la commune le 25 janvier 2024
Emplacement réservé n°1	Pas d'ER demandé	Supprimer l'emplacement réservé. Laisser en zone N	OK	A soumettre à la CC lors de la délibération portant sur l'avis de la commune
Emplacement réservé n°7	Demande de la commune de supprimer l'ER (8/11/23)	Supprimer l'emplacement réservé	OK	A soumettre à la CC lors de la délibération portant sur l'avis de la commune
Plan de zonage	Zone 1AUL pour centre technique municipal	Reprendre le même zonage que celui de la modification n°2	OK	A soumettre à la CC lors de la délibération portant sur l'avis de la commune

Analyse et commentaires de la commission d'enquête :

Il sera demandé à la collectivité porteuse du PLUi, quelle suite elle entend donner à ces remarques et demandes complémentaires de la commune.

8.19.11 SALLERTAINE :

Le conseil municipal de la commune de SALLERTAINE réuni le 02 avril 2024 a émis un avis favorable au projet de PLUi (PADD et OAP et demande la prise en compte des compléments suivants :

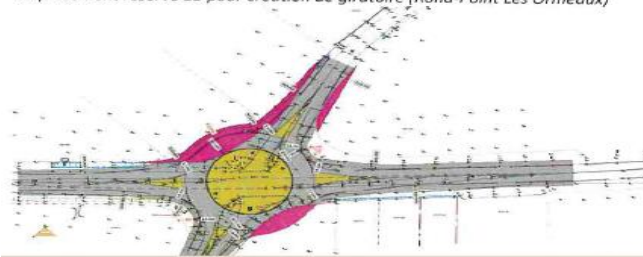
ARTICLE 1 : DE DEMANDER à ce que la rectification des erreurs matérielles soient prises en compte en vue de l'approbation du projet de PLUi.

1- Oubli des emplacements réservés 12, 13 et 14 :

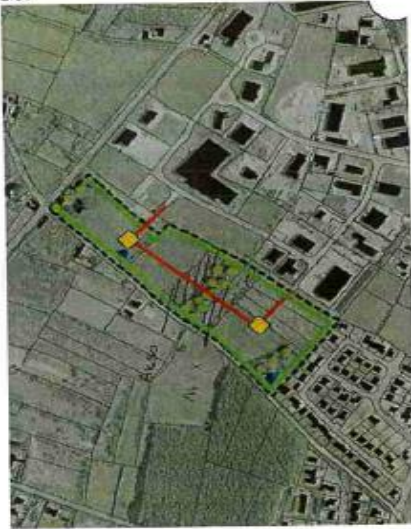
Emplacement réservé 12 pour création de giratoire (à l'entrée de la zone de la Fénicière)



Emplacement réservé 13 pour création de giratoire (Rond-Point Les Ormeaux)



Emplacement réservé 14 : emplacement réservé au bénéfice de Challans Goin ~~du parc d'activités économique de la Fénicière, en cohérence avec le SCoT du nord-ouest Vendée et l'orientation d'aménagement et de programmation prévue au PLUi sur ce secteur : parcelles : AK 48 et AK 50.~~



2-Modification des OAP :

OAP 1 : Demande que la voie structurante soit déplacée :



OAP 2 : Demande que cette OAP soit divisée en deux OAP : OAP 2 et ~~OAP 2~~ ~~cheminement des voies structurantes et des liaisons douces soient modifiées suivant le plan joint :~~



OAP 3 : demande que l'OAP 3 devienne OAP 4 et demande la suppression des deux voies : liaison douce et accès sur la départementale.



ARTICLE 2 : DE DEMANDER à ce que soit rajoutée une zone UL dédiée aux ~~é~~ services publics (plan ci-dessous) :



Analyse et observations de la commission d'enquête :

La commune de Sallertaine émet des souhaits de modification au projet de document arrêté. Il appartient à la CCCGC d'apporter réponse à ces demandes complémentaires et de prendre en compte la rectification des erreurs matérielles après vérification.

9 AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe) :

La MRAe « Pays de la Loire » a été saisie pour avis par la communauté de communes Challans-Gois Communauté, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 29 février 2024 par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

La MRAe des Pays de la Loire a rendu son avis délibéré n° PDL-2024-7715 du 29 mai 2024. 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.

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).

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.

Les espaces consacrés au développement demeurent trop importants (plus de 300 ha) pour s'inscrire dans la trajectoire nationale de réduction par deux de la consommation d'espace, entre 2021 et 2031, par rapport à la décennie précédente.

Sur ce territoire à la capacité d'accueil fortement contrainte, en matière notamment de ressource en eau et de pression anthropique sur les milieux naturels, les orientations retenues concernant la prise en compte de l'environnement gagneraient à être plus abouties, s'agissant en particulier de la préservation des zones humides, de la trame verte, du site classé « passage du Gois, Ile de la Crosnière, polder de Sébastopol », des risques d'inondation et des enjeux, en matière d'usages et de milieux naturels, liés à l'eau.

La traduction de la loi Littoral devrait également être mieux assurée en matière de capacité d'accueil, de préservation des espaces remarquables et de protection de la bande des 100 mètres.

La MRAe relève également que l'évaluation des incidences du projet appelle des compléments et rectifications pour assurer une cohérence et un niveau d'information satisfaisants.

Par ailleurs, la MRAe recommande de préciser comment le PLUi s'est saisi des objectifs du PCAET, contribue à leur atteinte notamment en matière de développement des énergies renouvelables et d'augmentation des capacités des puits de carbone.

L'analyse du rapport de présentation par la MRAe la conduit néanmoins à émettre les 17 recommandations qui détaillent les thèmes résumés ci-dessus et qui ont été analysées par la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté faisant l'objet des réponses listées dans le tableau ci-dessous.

10 REPONSE DE CHALLANS GOIS COMMUNAUTE A L'AVIS DE LA MRAE :

Le 19 août 2024, la Communauté de Communes apporte ses réponses aux 17 recommandations de la MRAe.

Recommandations MRAe	Réponses de la collectivité
1-La MRAe recommande d'actualiser et de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement	1 CCCGC propose de compléter le projet avec des données actualisées ou disponibles depuis la rédaction initiale (études AGRESTE, BRGM, cartes d'aléas, travaux réalisés, liens PLH, ...) tout en justifiant les points manquant de précisions (rappels sur le PLUI) et en citant les éléments de l'évaluation environnementale qui répondent à la MRAE. Ces compléments devraient enrichir le projet coté environnement.

<p>2- La MRAe rappelle l'obligation d'exposer les caractéristiques des zones susceptibles d'être affectées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi.</p>	<p>2-. CCCGC répond à cette préoccupation par les références internes du PLUI qui énumère les zones affectées par le projet (PPRL, zones humides, Natura 2000, gestion des eaux usées et pluviales, nature des sols, ZNIEFF, ...). Cependant, la CE note que les choix de zonage A (Aeprx, AL, AT, Aeo, ...) ou zonage N (Np, Nr, ...) ont besoin d'être explicités au regard des contributions reçues lors de l'EP.</p>
<p>3- La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de la cohérence du projet de PLUi avec les documents de rang supérieur et d'ajuster le PLUi en conséquence.</p>	<p>3- Bien que le travail ait déjà été réalisé avec le SCOT Nord-ouest Vendée et le SAGE, CCCGC s'engage à intégrer des compléments réglementaires (notamment sur le PGRI) pour marquer la cohérence avec les documents obligatoires cités par le Code de l'Urbanisme. Toutefois une action supplémentaire de CCCGC est attendue sur le lit majeur de l'étier de Sallertaine, la préservation des zones humides et les règles de constructibilité en zones inondables.</p>
<p>4- La MRAe recommande de compléter la démarche d'explication des choix, notamment sur le fondement de certaines délimitations de zones, et de traduire dans le PLUi l'engagement récent de la collectivité relatif au contenu de l'OAP de la zone 1AUI de Saint-Urbain.</p>	<p>4- CCCGC va faire apparaître plus nettement les critères retenus pour mieux justifier ses choix, quitte à réexaminer des périmètres. Les points du projet faisant l'objet de contributions en désaccord ou d'avis négatifs de PPA-PPC doivent recevoir des réponses argumentées (zonages A et N, pastillages des granges, emplacements réservés notamment). Concernant l'OAP 1AUL de Saint Urbain, son complément est déjà acté dans le projet arrêté, conformément au vœu de la MRAE.</p>
<p>5- La MRAe recommande de reprendre l'étude des incidences du projet de PLUi et l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000, en caractérisant les effets attendus, les mesures d'évitement et de réduction mise en œuvre, les impacts résiduels et les mesures de compensation le cas échéant nécessaires.</p>	<p>5- CCCGC s'engage à compléter son analyse des incidences sur les sites Natura 2000. Dans le même temps, les périmètres Aepr seront réexaminés et les règles bâtementaires seront étendues à tous types d'installations sur ces zones, au-delà des exploitations agricoles. Une attention particulière doit être portée sur les surfaces constructibles autorisées par le PLUI par rapport au zonage Natura 2000. Quant au zonage Aeo, il sera précisé dans ses incidences par CCCGC. Des indicateurs de suivi SPANC et consommation d'eau seront ajoutés par CCCGC.</p>

<p>6- La MRAe recommande de reprendre le chiffrage de la consommation effective d'ENAF sur la décennie 2011-2020 et le mode de comptabilisation pour la décennie 2021-2030, d'expliquer plus clairement comment l'objectif de mobilisation prioritaire des enveloppes urbaines sera assuré par la collectivité et de mieux inscrire le projet de PLUi dans le respect de la trajectoire vers l'objectif zéro artificialisation nette en 2050</p>	<p>CCCGC fait déjà l'objet de remarques sur sa comptabilisation globale des surfaces construites et à construire dans le cadre de la loi « Climat et Résilience ». Aussi, CCCGC s'engage à reprendre ses données de consommation d'ENAF et de surfaces, en vue de la trajectoire ZAN, avec le Portail de l'artificialisation et la méthode de calcul préconisée par la DDTM. Toutefois, le projet de PLUi pour être arrêté après les travaux des élus et avant EP, s'est appuyé sur les données cadastrales et cartographiques disponibles lors de ces travaux. L'intégration potentielle des voiries et espaces publics non cadastrés, selon le choix des opérateurs, crée un différentiel de surfaces qui n'est pas résolu à ce stade pour obtenir un calcul commun. La CE sera attentive à cet aspect de comptabilisation. Elle impacte plusieurs domaines : emplacements réservés (aléas des projets), densités d'habitat (modifications d'OAP envisagées par CCCGC), choix d'urbanisation (asservis au traitement possible des eaux usés), types d'occupation des zonages UE (flexibilité par rapport aux activités économiques), nouveaux STECAL (justifications à compléter), grands projets (déménagement de l'hôpital, campus étudiant), changements de destination de certains bâtis (pastillage des granges), opportunité d'une future réserve naturelle régionale, opportunité d'une aire de camping-car à BOUIN... .</p>
<p>7- La MRAe recommande d'améliorer la protection des différentes zones humides, dans le respect du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, en appliquant rigoureusement la démarche éviter – réduire – compenser.</p>	<p>7- En concertation avec les acteurs des SAGE et à partir de l'inventaire afférent des zones humides, CCCGC s'est concentrée sur la protection des zones humides de classes 3 et 4, présentes dans le territoire et répertoriées. Avant approbation, le règlement écrit sera renforcé par CCCGC dans le but de protéger au maximum ces espaces naturels. Quant aux zones humides de classes 1 et 2, hors SAGE, leur éventuelle compensation sera à la charge du porteur de projet conformément aux exigences de la loi. CCCGC répond ainsi aux remarques de la MRAE, en ajoutant certaines précisions, obligations et indicateurs dans le règlement. A propos des emplacements réservés, CCCGC rappelle qu'il s'agit de faciliter les acquisitions foncières, sans préjuger des études préalables qui peuvent</p>

	freiner ces projets hypothétiques.
8- La MRAE recommande d'organiser dans le PLUi une meilleure protection des boisements et plantations afin d'assurer la préservation de leurs fonctionnalités écologiques ainsi que de la biodiversité que ces milieux accueillent	8- CCCGC observe que le manque de données fiables ne facilite pas sa réponse actuelle mais que cette protection des boisements et plantations ne lui échappe pas. En effet avec les trames vertes et lisières, une OAP existe dans le PLUI, en parallèle d'un recensement des EBC marqués sur le règlement graphique. Le répertoire des haies et le suivi de ces linéaires devra être un outil de préservation de la végétation dans le PLUI, avec les OAP ciblées. L'apport de plusieurs contributions dans l'EP peut enrichir la cartographie du PLUI et la protection des espèces remarquables.
9- La MRAE recommande de mieux caractériser les éléments protégés et d'étudier plus finement l'adéquation des dispositions du PLUi avec le site classé du passage du Gois	9- Bien que certaines informations citées par la MRAE ne soient pas obligatoires dans un PLUI, CCCGC s'engage dans plusieurs directions : rectifications d'éléments erronés relevés par la MRAE, attente des études en cours sur le Gois pour le développement limité (PPRL) du secteur, choix marqué de protection du bâti (longères), réexamen de périmètre Aeprx avec justifications. La CE note la complexité de la situation du Gois côté CCCGC, site étroit à vocation touristique mais site naturel à préserver, avec des propriétaires publics et privés différents. -
10-La MRAE recommande d'identifier les secteurs de la commune où s'appliquent les limitations liées à la bande des 100 mètres hors espaces urbanisés, en étayant l'analyse avec des données objectives telles que les emplacements des limites transversales de la mer	10- Si CCCGC confirme ne pas faire figurer sur le règlement graphique cette bande des 100 mètres, la collectivité considère que dans tous les cas, cette contrainte s'imposera, avec le règlement écrit, dans tout projet lors de son examen.
11- La MRAE recommande de réexaminer le respect, par le projet de PLU, des dispositions de la loi Littoral relatives aux espaces remarquables au regard des enjeux environnementaux identifiés	11- CCCGC doit apporter des justifications complémentaires concernant les espaces naturels remarquables repérés sur les territoires d'application de la loi Littoral. Au-delà de la démarche d'évaluation environnementale déjà réalisée dans le PLUI, et pour répondre aux remarques de la MRAE sur la nécessaire protection/préservation des espaces naturels dont certains remarquables (visant des STECAL, le Polder du Dain, la nappe d'eau salée, les marais, ...), CCCGC envisage les mesures suivantes : un réexamen du périmètre Aeprc de la zone littorale, un

	<p>réexamen de la zone Aepr de l'Epoids, une étude plus poussée sur certains zonages, emplacements réservés ou pastillages pointés par la MRAE.</p>
<p>12- La MRAe recommande de renseigner le dossier sur le niveau de couverture du territoire du PLUi par des schémas directeurs et des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées, afin de définir toutes prescriptions utiles en ce sens</p>	<p>12- CCCGC défend sa position délicate sur l'adaptation des systèmes de traitement des eaux usées en usant de plusieurs arguments : CCCGC n'a pas la compétence dans ce domaine avant 2025, les estimations d'évolution de population ont été prises en compte lors du PLUI, les communes ont en charge leur réseau autonome de traitement des eaux, l'accueil des activités sur les zones 1AUT ne chiffre pas précisément en amont la fréquentation donc la charge. CCCGC devra anticiper sa compétence sur l'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En précisant l'état d'avancement et de réalisation des schémas directeurs et zonages d'assainissement ; - En étant vigilant sur l'équilibre équipements de traitement par rapport aux besoins et au projet de PLUI. Par exemple le pastillage d'une grange (comme l'extension d'une zone U) doit être lié à une possibilité de traitement des eaux usées, donc marqué dans le règlement écrit.
<p>13- La MRAe recommande de renseigner le dossier sur l'évolution de la consommation d'eau permise par le projet de PLUi et d'étudier les pistes d'économie afin d'intégrer des mesures adéquates au projet.</p>	<p>13- CCCGC se propose de joindre des données disponibles de consommation au PLUI. Bien que la collectivité ne dispose pas de plages maritimes attractives, elle reste un territoire de séjour touristiques et de passage vers d'autres cités balnéaires. Donc, le problème de l'eau potable ou à usage aquacole (pompage de la nappe souterraine) est à prendre en compte dans le PLUI.</p>
<p>14- La MRAe recommande de compléter l'information en matière de risques figurant dans les différentes pièces du dossier et d'édicter une cote minimale à respecter pour réduire la vulnérabilité dans l'emprise de l'AZI du Grand étier de Sallertaine</p>	<p>14- CCCGC acte le fait de compléter son rapport de présentation par le SLGRI de la Baie de Bourgneuf en visant les deux communes littorales, collectivités qui ont souhaité rester hors du périmètre du Décret 2022-750 du 29 avril 2022 modifié.</p> <p>Concernant le règlement graphique du PLUI, CCCGC accepte d'y faire figurer les données de l'AZI concernant le grand étier de Sallertaine, mais ne souhaite pas compliquer la cartographie sur les zones inondables. En effet, comme a pu le constater la CE lors de l'accueil des contributeurs, les relevés cadastraux ne suivent pas toujours l'évolution des étiers,</p>

	<p>espaces mouvants par définition. CCCGC s'engage à apporter les justifications de ses choix et les indications utiles sur les zones inondables, les protections contre les submersions et les espaces naturels remarquables, dans le rapport de présentation ou dans le règlement écrit</p>
<p>15- La MRAe recommande de préciser comment le PLUi s'est saisi des objectifs du PCAET, contribue à leur atteinte notamment en matière de développement des énergies renouvelables et d'augmentation des capacités des puits de carbone.</p>	<p>15- CCCGC reste en attente du bilan à mi-parcours du PCAET, avant de revenir sur ce domaine du PLUI. Cependant CCCGC justifiera dans le règlement la contrainte de conserver 60% de pleine terre sur les parcelles de + de 200 m², conforme au PCAET.</p> <p>Plusieurs actions sont en cours pour traiter des mobilités au travers d'un plan de mobilité simplifié, d'un schéma directeur des modes actifs, d'un programme de locations de vélos, du développement du covoiturage. La CE a constaté la multiplication des aires de covoiturations, les projets de déplacements doux ou de contournement avec leurs emplacements réservés. Cependant vu de la CE, le territoire comporte des passages importants de trafic routier étant zone de transit pour l'activité économique ou le ravitaillement, comme de direction vers les pôles d'attraction. Ce transit traversant des centres bourgs étroits est à la fois utile commercialement (vitalité du commerce de proximité) et délicat pour la sécurité des habitants. Les choix à opérer par CCCGC et le département marqueront le futur du PLUI. Deux opérateurs d'installations d'éoliennes ont pointé dans leurs contributions les incohérences du PLUI au sujet du zonage A autour de leurs hélices et les restrictions d'emprises empêchant tout renouvellement, ainsi que l'absence d'anticipation pour de nouveaux projets éoliens déjà soumis aux collectivités. La collectivité est consciente d'un nouveau regard à avoir sur ce sujet. La création de la société de projet CHALLANS GOIS ENERGIES devrait éclaircir l'horizon des énergies renouvelables dans le domaine du solaire photovoltaïque, visant notamment la centrale dite des « terres noires » en Npv.</p> <p>Quant à la séquestration du carbone, CCCGC affirme s'en préoccuper par la modération de l'artificialisation, la densification de l'urbanisation dans les terrains à moindre enjeu écologique et la préservation des espaces naturels.</p>

<p>16- La MRAe recommande de recenser les activités et équipements (activités économiques, salle des fêtes...) susceptibles d'engendrer des nuisances sonores, de façon à s'assurer de la cohérence du projet de PLUi sur ce point</p>	<p>16-CCCGC va procéder à un recensement des locaux impactés par ces activités et équipements producteurs de nuisances sonores pour compléter le rapport de présentation. La collectivité veillera à ce que les activités installées dans les zones UE et 1AUE soient compatibles avec l'habitat autour. CCCGC rajoute que l'OAP 3 sera précisée tout en signalant que le Code de l'Urbanisme règlemente la construction face aux nuisances sonores</p>
<p>17- La MRAe recommande de sensibiliser aux dispositions constructives et techniques limitant les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires du moustique tigre</p>	<p>17- CCCGC envisage de compléter l'OAP PCAET en conséquence pour limiter ce risque spécifique.</p>

Remarques singulières de la Commission d'enquête :

La CE est attentive aux positions contradictoires entre les activités aquacoles et la préservation de la nature. Des contributions importantes du milieu conchylicole révèle ces difficultés. CCCGC a d'ailleurs constitué des limites avec les zones Aeprx, dont le CRC critique l'existence.

La CE est consciente des intérêts très divers auxquels se heurte la définition des zonages/pastillages avec un patrimoine bâti qui mêlent granges ou maisons de caractère avec constructions purement utilitaires sans souci esthétique, le tout dans des buts économiques ou touristiques divergents.

La CE émet deux remarques sur ce sujet du traitement des eaux usées : la station de LA GARNACHE souffre d'une attrition certaine et d'une inadaptation à la croissance prévisible de population, le taux de conformité en assainissement non collectif ne dépasserait pas 50,5% en moyenne pour la CCCGC. Spécialement, le CRC sera particulièrement vigilant sur le traitement des eaux usés au regard de l'importance de l'hygiène des effluents rejetés sur les activités aquacoles.

Analyse et observations de la commission d'enquête :

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.

La réponse de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté pour chacune des 17 recommandations s'avère précise et documentée. Ces éléments de réponses montrent à notre sens, 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'état.

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

11 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE :

11.4 Procès-verbal de synthèse.

Dans les délais impartis, conformément à l'article R.123.18 du Code de l'environnement, le jeudi 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, en présence de Monsieur Jean-Yves BILLON Maire de Beauvoir sur Mer chargé de l'habitat à la Communauté de Communes Challans Gois et de Monsieur Alexis LAROUR Chargé de Mission Urbanisme et Planification Territoriale.

Le PV de synthèse intégré au mémoire en réponse est joint en annexe au présent rapport.

11.5 Mémoire en réponse.

Dans le délai imparti, le mémoire en réponse a été réceptionné par les membres de la commission d'enquête, le 8 août 2024. Il répond à la totalité des questions formulées sans en éluder aucune, s'avérant précis et documenté. Il n'appelle pas de notre part de nouveaux commentaires ni de nouvelles questions.

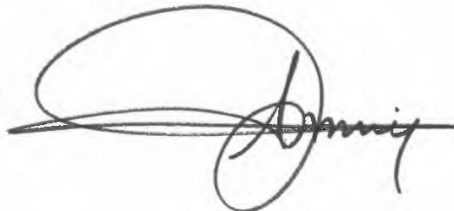
Il est joint en annexe au présent rapport, en un document unique avec le PV de synthèse.

Le lundi 19 août 2024, la commission d'enquête remet à Monsieur HUVET, Président de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté les registres d'enquêtes et les pièces annexes, son rapport, ses conclusions motivées et avis pour le thème de l'enquête à savoir : le projet de PLUi.

Copies du rapport, des conclusions motivées et des avis seront adressées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES et à Monsieur le Préfet de la Vendée pour son information.

Fait à Sallertaine, le 19 août 2024

Rémi ABRIOL, Président de la Commission d'Enquête



Pierre RENAULT



Laurent DUFOUR



Liste des pièces du dossier d'enquête publique
Remis au Président de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté

DOSSIER PLUi			
Désignation Pièce	Date émission	Numéro	Nombre de Pages
Dossier du PLUi	15/02/2024	1	Environ 1700
Délibération du Conseil Communautaire N° C017/2017 prescrivant l'élaboration du PLUi et les modalités de concertation	16/11/2017	2	12
Délibération du Conseil Communautaire N° C0053/2023 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme de l'habitat.	15/02/2024	4	4
Décision E23000059/85 de désignation de la commission d'enquête par le Tribunal Administratif de Nantes	20/03/2024	5	2
Arrêté intercommunal N° 24.133 du 14 mai 2024 du Président de la CC de Challans Gois Communauté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au PLUi	14/05/2024	6	5
Avis d'enquête publique	Mai/2024	7	1
1 ^{er} avis d'enquête dans Ouest France	31/05/2024	8	1
2 ^{ème} avis d'enquête dans Ouest France	22/06/2024	9	1
1 ^{er} avis d'enquête dans Le Courrier Vendéen	30/05/2024	10	1
2 ^{ème} avis d'enquête dans Le Courrier Vendéen	20/06/2024	11	1

Avis du Préfet	15/05/2024	12	2
Annexe à l'avis de l'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer)	15/05/2024	13	14
Courrier de réponse au Préfet	24//05/2024	14	
Avis de la MRAE. Mission Régionale de l'Autorité Environnementale. MRAE	29/05/2024	15	18
Réponse de la CC de Challans Gois Communauté à la MRAE	19/07/2024	16	15 (A3)
Avis CDPENAF. Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, Agricoles et Forestiers.	27/05/2024	17	2
Avis de la CMA. Chambre des Métiers et de l'artisanat.	29/05/2024	18	1
Avis de la Chambre d'Agriculture	27/05/2024	19	12

Avis de la CCI	31/05/2024	20	5
Avis du Réseau Transport Electricité. RTE	26/03/2024	21	5
Avis du Département de la Vendée	23/05/2024	22	2
Avis de la commune de Beauvoir/Mer	06/05/2024	23	1
Avis de la commune de Bois de Cené	02/05/2024	24	2
Avis de la commune de Bouin	09/04/2024	25	1
Avis de la commune de Challans	15/04/2024	26	3
Avis de la commune de Châteauneuf	09/05/2023	27	3
Avis de la commune de Froidfond	27/03/2024	28	3
Avis de la commune de La Garnache	04/03/2024	29	3
Avis de la commune de St Christophe du Ligneront	11/03/2024	30	3
Avis de la commune de St Gervais	25/03/2024	31	3

Avis de la commune de Saint Urbain	11/03/2024	32	5
Avis de la commune de Sallertaine	02/04/2024	33	3
Avis de la CC Vie et Boulogne	12/04/2024	34	6
Registres d'enquête papiers	05/2024	35à45	12 de 20feuilletts
Certificats d'affichages des 11 communes et du siège CCCGC	25/07/20242024	46	1
Procès-verbal de synthèse	25/07/2024	47	95
Mémoire en réponse de la CCCGC au PV	8/08/2024	488	153
Rapport, Conclusions et avis PLUi	19/08/2024	49	102+Annexes

ANNEXES

1-Parutions des avis dans les annonces légales



LE COURRIER VENDÉEN
JEUDI 30 MAI 2024
actu.fr/le-courrier-vendéen 51

Avis administratif

à l'adresse suivante :
pub@veitboulogne.fr
ervations du public site
et accessibles sur le site
de toute la durée de l'enquête
personnelles, type
s, adresse mail, télé-
masquées. Seuls les
et texte de l'observation
, exceptées les contri-
es.
e enquêteur se tiendra
écrites ou orales lors
s à la mairie d'Agre-
u calvaire, aux jours et
:
uin 2024 de 9 h 00 à



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Président de Challans Gois Communauté a prescrit par arrêté n° 24-33 une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale Challans Gois Communauté.

Du lundi 17 juin 2024 à 9 h 00 au vendredi 19 juillet 2024 à 17 h 00, au siège de Challans Gois Communauté - 16 rue du Parc de Pont-Habert, 85300 Saletaine.

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 de M. Rémi ABRJOL en qualité de président et de M.M. Pierre RÉNAULT et Laurent DUFOUR en qualité de membres titulaires. Tous trois sont inscrits sur la liste d'aptitude de 2024 établie par le Préfet de Vendée.

L'ensemble du dossier soumis à l'enquête publique, y compris l'évaluation environnementale auquel le projet est soumis, sera mis à disposition du public au siège de Challans Gois Communauté sur un support papier et sur un poste informatique, ainsi que sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête. Dans les mairies des onze communes seront disponibles le règlement écrit et graphique (zonage de la commune concernée) sur support papier et l'ensemble du dossier sur un poste informatique.

La commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences suivantes :
Lundi 17 juin 2024 de 9h00 à 12h00 à Challans Gois Communauté.
Mercredi 19 juin 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 à la mairie de Bois-de-Céné.
Jeudi 20 juin 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Beauvoir-sur-Mer.

Mardi 25 juin 2024 de 9h00 à 12h00 à la mairie de Bouin.
Lundi 1er juillet 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 à la mairie de Challans.
Mercredi 3 juillet 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Châteauvieux.
Mercredi 3 juillet 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 à la mairie de Froidfont.
Samedi 6 juillet 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de La Garnache.
Lundi 8 juillet 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 à la mairie de Saint-Christophe-du-Ligneron.
Mercredi 10 juillet 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Saint-Gervais.
Vendredi 12 juillet 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 à la mairie de Saint-Urbain.
Samedi 13 juillet 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Saletaine.
Vendredi 19 juillet 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 à Challans Gois Communauté.

Le public pourra déposer ses requêtes et contributions, pendant la durée de l'enquête publique :
- Sous format électronique, sur le registre dématérialisé sécurisé dédié à l'enquête, à l'adresse internet suivante: https://www.registre-dematerialisee.fr/5416

- Sur les registres papiers d'enquête, établis sur feuillets numérotés, cotés et paraphés par les membres de la commission d'enquête, au siège de Challans Gois Communauté, ainsi que dans les mairies des onze communes, aux jours et heures d'ouverture habituels.

- Par courrier électronique à l'adresse mail suivante : enquête-publique-5416@registre-dematerialisee.fr

- Par courrier adressé à M. le président de la commission d'enquête, Challans Gois Communauté, 16 rue du Parc de Pont-Habert, 85300 Saletaine, avec une réception avant la clôture de l'enquête.

Il ne sera pas tenu compte des observations et des propositions émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus et en dehors de la période d'enquête publique. L'ensemble des observations et des propositions du public formulées par les moyens cités ci-dessus sera consultable par le public sur le registre dématérialisé d'enquête.

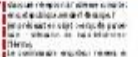
À l'issue de l'enquête, le projet de PLUI sera ajusté et pourra être soumis pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, des observations du public formulées pendant l'enquête publique et du rapport et conclusions de la commission d'enquête. Le PLUI sera ensuite soumis pour approbation au Conseil Communautaire.

Avis administratifs



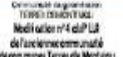
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune d'Agre-les-Bains
N° de l'avis : 2024-01
Objet : Avis d'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la commune d'Agre-les-Bains.



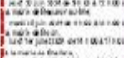
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune d'Agre-les-Bains
N° de l'avis : 2024-01
Objet : Avis d'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la commune d'Agre-les-Bains.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune d'Agre-les-Bains
N° de l'avis : 2024-01
Objet : Avis d'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la commune d'Agre-les-Bains.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune d'Agre-les-Bains
N° de l'avis : 2024-01
Objet : Avis d'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la commune d'Agre-les-Bains.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune d'Agre-les-Bains
N° de l'avis : 2024-01
Objet : Avis d'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la commune d'Agre-les-Bains.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune d'Agre-les-Bains
N° de l'avis : 2024-01
Objet : Avis d'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la commune d'Agre-les-Bains.

Commune d'Agre-les-Bains
N° de l'avis : 2024-01
Objet : Avis d'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la commune d'Agre-les-Bains.

2- Certificat d'affichage récapitulatif :



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Monsieur Alexandre HUVET,

Président de Challans Gois Communauté,

Certifie que l’affichage de l’avis d’enquête publique portant sur le Plan Local d’Urbanisme intercommunal de Challans Gois Communauté

A été réalisé au siège de Challans Gois Communauté, au 16 rue du Parc de Pont-Habert 85300 SALLERTAINE,

Ainsi que dans les onze mairies de l’intercommunalité, à savoir les mairies de Beauvoir-sur-Mer, Bois-de-Céné, Bouin, Challans, Châteauneuf, Froidfond, La Garnache, Saint-Christophe-du-Ligneron, Saint-Gervais, Saint-Urbain et Sallertaine,

Du 3 juin au 19 juillet 2024, soit 15 jours avant le début de l’enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à Sallertaine, le 25/7/24

Le Président,

Alexandre Huvet

3.-Remise de la réponse au PV de synthèse :



Sallertaine, le 8 août 2024

Commission d'enquête
PLU(i) Challans Gois Communauté

Service Aménagement du Territoire
Dossier suivi par Alexis LAROUR
N/Réf : 24-1231

Objet : Remise du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Messieurs les membres de la commission d'enquête,

Suite à notre rencontre du jeudi 25 juillet 2024, vous nous avez remis votre procès-verbal de synthèse portant sur l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Challans Gois Communauté.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement vous trouverez ci-joint le mémoire en réponse à ce PV de synthèse, établi par Challans Gois Communauté.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Vice-Président,

Par délégation

Jean-Yves BILLON



Beauvoir-sur-Mer | Bois-de-Céné | Beün | Challans | Châteauneuf | Froidfond | La Gannache | Saint-Christophe-du-Ligneron | Saint-Gervais | Saint-Urbain | Sallertaine

-Compte tenu de son volume de 153 pages, le mémoire en réponse au PV de synthèse est joint au présent rapport par document séparé.