

## du Conseil Communautaire

**Réunion du jeudi 15 février 2024 à 18 h 30**

Convocation envoyée le 8 février 2024

Envoyé en préfecture le 19/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le

ID : 085-200071629-20240215-150224AME01A-DE



**Présents :** Alexandre HUVET (Président), Thierry RICHARDEAU, Rémi PASCRAEU, François PETIT, Jean-Yves BILLON, Jean-Luc MENUET, Richard SIGWALT, Yoann GRALL, Philippe GUERIN, Didier BUTON, Michel WOLOCH, Sophie BRIÉE, Roselyne DURAND FLAIRE, Jacqueline FLAIRE, Jean-Marc FOUQUET, Stéphanie GENDRE, Karine GIARD, Marie-Laure GIRAUDET, Pascale LABBÉ, Sébastien LE LANNIC, Marie-Noëlle MANDIN, Thomas MERLET, Carine MIGNÉ, Béatrice PATOIZEAU, Marie-Claude RIOU, Stéphane VIOLLEAU, Corine VRIGNAUD

**Représentés :** Isabelle BIRON par Jean-Luc MENUET  
Thomas GISBERT par Alexandre HUVET  
Géraldine LAIDET par Marie-Noëlle MANDIN  
Peggy SAUZEAU par Corine VRIGNAUD  
Francette GIRARD par Pascale LABBE  
Yves-Marie HEULIN par Thomas MERLET  
Cédric MORISSET par François PETIT  
Gildas VALLÉ par Jean-Marc FOUQUET

**Excusée non représentée :** Florence FRONT

**Absents :** Claude DELAFOSSE et Jean-François PILLET

**Secrétaire :** Philippe GUERIN

### **Objet : Aménagement de l'espace**

#### **Planification - Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Challans Gois Communauté et bilan de la concertation**

Challans Gois Communauté a engagé une procédure d'élaboration d'un PLUi par délibération du 16 novembre 2017, dans l'objectif de réaliser un document au bénéfice de l'intérêt partagé de ses 11 communes et de la réalisation de leurs projets.

Le PLUi traduit le projet politique des élus 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 et déclinés en objectifs lors de la prescription :

1. Réfléchir et travailler ensemble à l'expression d'une vision partagée et solidaire de l'aménagement du territoire pour une meilleure harmonisation des politiques (habitat, économie, environnement, tourisme, déplacements...) et une mise en cohérence des efforts publics. Cet objectif sera notamment l'occasion de mettre en œuvre et traduire les schémas supra-intercommunaux ainsi que les orientations et les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord-Ouest Vendée. Ainsi, la structuration du territoire pourra-t-elle être renforcée autour du pôle de Challans tout en préservant les particularités de certaines communes (SALLERTAINE, ville et métiers d'art, par exemple...), toujours dans un souci de complémentarité des communes. Le souhait d'un rapprochement « domicile travail » évoqué dans le SCoT sera repris à l'échelle du PLUi dans un objectif de développement durable, notamment.
2. Repenser la consommation foncière du territoire pour économiser l'espace dans un territoire où les activités agricoles sont très présentes et où la vocation touristique et résidentielle appelle une grande attention aux paysages et à l'environnement naturel. L'enjeu sera de répondre aux besoins en logements, notamment sociaux, par un travail sur de nouvelles formes urbaines plus denses dans les centres, ceci afin de préserver nos paysages très diversifiés (littoral sur BEAUVOIR SUR MER et BOUIN, marais sur les communes de SAINT GERVAIS, SALLERTAINE, SAINT URBAIN, CHATEAUNEUF, BOIS DE CENE et bocage pour CHALLANS, LA GARNACHE, FROIDFOND et SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON).

3. Renforcer le dynamisme économique et commercial du territoire, notamment avec une approche qualitative et plus dense des espaces d'activités et commerciaux existants et futurs, tout en réfléchissant à la recomposition des friches existantes. Recentraliser les commerces pour redonner de l'animation aux centres-villes et aux centres-bourgs. Ce travail, en lien avec la densification de l'habitat, permettra un développement des activités et de l'animation dans les centres.
4. Placer l'eau dans toutes ses composantes (eau potable, zones humides, qualité de la ressource, zones inondables...) au cœur du projet de territoire pour renforcer et développer cet atout majeur. De plus, le territoire devra réfléchir aux défis de l'imperméabilisation des sols sur les bassins versants amont (LA GARNACHE, CHALLANS, ...) et de la submersion marine (BEAUVOIR SUR MER et BOUIN) pour continuer à se développer harmonieusement.
5. Prendre en compte les enjeux liés au développement durable, notamment ceux concernant la transition énergétique, la lutte contre le réchauffement climatique et la préservation de la qualité de l'air.

Ces objectifs ont été repris dans la charte de gouvernance.

Après la phase diagnostic élaboré en 2018, la procédure a consisté à élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a fait ensuite l'objet de débats.

Les orientations générales du PADD ont été débattues en Conseil Communautaire lors des séances du 25 octobre 2018 et 28 septembre 2023.

Les enjeux issus du diagnostic ont permis d'aboutir à la définition des orientations générales du PADD, articulé autour de 3 axes forts :

- AXE 1 - Littoral, marais, bocage : interdépendants et complémentaires
- AXE 2 - La pratique du territoire au quotidien : des mixités à conforter
- AXE 3 - L'horizon du grand territoire : un dialogue à poursuivre

Ces axes font l'objet de 16 orientations spécifiques, lesquelles sont détaillées par des éléments de déclinaisons de ces orientations.

Ces orientations générales du PADD ont été débattues à deux reprises également au sein des Conseils Municipaux.

Les orientations générales déclinées dans le PADD ont permis de mettre en place les différents outils correspondants à la volonté de développement du territoire à travers :

- le règlement graphique (ou plan de zonage) faisant apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces pour lesquels des règles sont mises en place ;
- le règlement écrit précisant pour chaque zone, secteur, périmètre, espace, les règles d'urbanisme qui s'y rattachent ;
- les orientations d'aménagement et de programmation permettant de planifier de façon sectorielle ou thématique les espaces urbanisés ou non.

Il convient désormais de procéder à l'arrêt du projet de PLUi.

Conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation effectuée tout au long de la procédure est présenté en pièce annexe.

Les modalités de la concertation définies dans le cadre de la délibération du 16 novembre 2017 prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi étaient les suivantes :

- Organisation d'une exposition publique itinérante enrichie au fur et à mesure de l'avancement de la procédure,
- Organisation de réunions publiques,
- 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 supports et moyens de communication (presse, bulletins communaux et intercommunaux, sites internet des communes membres pour celles qui en disposent, ...),
- Mise en place à la Communauté de Communes et dans les 11 communes d'un registre laissant la possibilité d'inscrire ses observations aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Les observations, remarques et contributions pouvant être également être adressées :
  - par courrier à l'attention de Monsieur le Président - Pôle Aménagement - Challans Gois Communauté - 1, boulevard Lucien Dodin - BP 337 - 85303 CHALLANS Cedex
  - par mail à l'adresse spécifique qui sera mise en place [plui@challansgois.fr](mailto:plui@challansgois.fr)

Les modalités de la concertation pouvaient être enrichies dans le courant de la procédure en fonction des enjeux et des besoins révélés par les études.

Dispositions de la concertation prévues initialement	Dispositions de la concertation réalisées
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisation d'une exposition publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisation de réunions publiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 réunions publiques organisées (diagnostic / PADD / règlement) 17 et 24 mai 2018 / 9 avril 2019 / 3 et 4 octobre 2023</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 supports et moyens de communication (presse, bulletins communaux et intercommunaux, sites internet des communes membres pour celles qui en disposent, ...),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une page dédiée sur le site Internet de Challans Gois Communauté vers laquelle les sites Internet des communes renvoient</li> <li>- Des actualités mises en avant sur le site Internet de Challans Gois Communauté</li> <li>- Mise en ligne du diagnostic, du PADD au cours de l'avancement du projet</li> <li>- Des articles sur les réseaux sociaux en relais (Facebook)</li> <li>- Information dans la presse locale : une dizaine d'articles parus dans Ouest France et le Courrier Vendéen concernant les PLUi et les réunions publiques</li> <li>- Bulletin communautaires et communaux : une trentaine d'articles dans les bulletins communaux et intercommunaux entre 2018 et 2022</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise à disposition d'un registre ouvert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des registres ouverts dans chaque commune et au siège de l'intercommunalité</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'une adresse mail spécifique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une adresse mise en place : <a href="mailto:plui@challansgois.fr">plui@challansgois.fr</a></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les modalités initiales enrichies par</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Atelier avec les enfants</li> <li>- Atelier « déplacements/mobilité »</li> <li>- Atelier « acteurs économiques »</li> <li>- Ateliers « habitat »</li> <li>- Atelier « gestion de l'eau »</li> <li>- Atelier « commerce »</li> <li>- Ateliers « agriculture »</li> </ul>

Cette concertation a révélé les points suivants :

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire par divers moyens rappelés ci-dessus.

La démarche de concertation a été réalisée en toute transparence et en tenant compte des modalités minimales définies lors de la prescription.

L'implication des habitants et des acteurs locaux à travers les différentes rencontres a permis de recueillir leurs avis et remarques.

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.

Cette concertation a également contribué à :

- mieux faire connaître l'intercommunalité auprès des administrés et à consolider les liens entre l'ensemble des élus communaux et les services grâce à la charte de gouvernance ;
- la tenue d'un second débat sur le PADD, rendu nécessaire pour tenir compte des avis et adapter le projet.

Le bilan de la concertation, annexé à la présente délibération, précise les différents moyens de concertation mis en place, et la manière dont les observations ont été prisés en compte.

En conclusion, ce premier PLUi, qui traduit le projet de territoire, a permis de concilier les enjeux d'aménagement de l'espace, de gestion économe du foncier, de densité et de nouvelles formes urbaines. De plus, l'expertise développée dans le cadre du PLH 2020-2025 et l'élaboration concomitante du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ont renforcé l'articulation entre les volets « urbanisme » et « habitat ».

Le Conseil Communautaire, après délibération et à l'unanimité :

- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 103-6, L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-12 à L. 153-18 et R. 153-2 à R. 153-7,
- Vu la délibération du Conseil Communautaire du 16 novembre 2017 prescrivant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et ses modalités de concertation,
- Vu les délibérations du Conseil Communautaire du 25 octobre 2018 et du 28 septembre 2023 relatives aux débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,
- Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres, du 27 novembre 2018 au 9 octobre 2023,
- Considérant les réunions avec les personnes publiques associées les 26 avril 2018, 9 avril 2019 et 3 octobre 2023,
- Vu le projet de PLUi et notamment le rapport de présentation, le PADD, le règlement, les documents graphiques et les annexes,
- Vu le bilan de la concertation joint en annexe à la présente délibération,
- Considérant que l'ensemble des remarques et propositions formulées lors de la concertation a été examiné et, dans la mesure du possible, pris en compte dans les orientations du PADD, dans les OAP, ainsi que dans les documents règlementaires,
- Considérant que ce projet, dans ces conditions, est prêt à être soumis pour avis aux personnes publiques mentionnées à l'article L. 132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, puis au public,
- Considérant l'avis favorable du Bureau communautaire du 23 novembre 2023,

1° TIRE le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération ;

2° ARRÊTE le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'annexé à la présente délibération ;

- 3° SOUMET le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté pour avis aux personnes publiques associées visées par l'article L. 153-17 du Code de l'urbanisme : aux communes, aux services de l'Etat, de la région et du département, à l'Autorité environnementale, à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), au comité régional de la conchyliculture, et aux autres personnes publiques associées ou consultées qui en ont fait la demande ;
- 4° AUTORISE le Président ou le Vice-président en charge de l'aménagement, à prendre les dispositions nécessaires à l'organisation de l'enquête publique qui se déroulera en application des articles L. 153-19 du Code de l'urbanisme.

La présente délibération fera l'objet des modalités de publicités prévues par l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme : Affichage pendant un mois au siège de la communauté de commune CHALLANS GOIS communauté et dans les mairies des communes membres et publication au recueil des actes administratifs.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

Pour Extrait Conforme,

le Président,  
  
Alexandre HUVET