



Challans Gois
Communauté

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du 15.02.2024

Le Président

Alexandre HUVET

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Annexe à la délibération d'arrêt du PLUi :

Bilan de la concertation

Sommaire

Prescription du PLUi et des modalités de concertation	3
Les modalités de concertation dans l'élaboration du PLUi.....	3
Mise en place de la concertation : les outils utilisés.....	4
1. Publications dans la presse	4
2. Diffusion d'informations sur le site internet de la Communauté de communes	5
3. Mise en place d'une adresse mail spécifique permettant au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet	8
4. Diffusion d'informations dans les bulletins d'information communaux et intercommunaux.....	9
5. Affichage dans les communes et à la Communauté de communes, aux principales étapes du projet (diagnostic, PADD, arrêt).....	9
6. Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, dans chaque commune et au siège de la Communauté de communes	12
7. Organisations de plusieurs réunions publiques	13
8. Mise en place d'ateliers	15
L'association des Personnes Publiques Associées	18
La collaboration avec les communes membres de Challans Gois Communauté.....	19
Le bilan de la concertation	22
La prise en compte des observations	22
Conclusions	24

Prescription du PLUi et des modalités de concertation

Les modalités de concertation dans l'élaboration du PLUi

Extrait de la délibération du 16 novembre 2017 définissant les modalités de concertation de l'élaboration du PLUi :

« La réussite d'un tel projet ne peut s'appréhender qu'avec la participation active de tous les acteurs.

Les acteurs concernés seront d'autant plus nombreux que les domaines abordés sont divers. Pour cela, de multiples partenaires institutionnels devront être associés, ainsi que le définit le code de l'urbanisme, mais le

PLUi devra également être élaboré en concertation avec les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées.

Les objectifs de la concertation sont donc de permettre au public, tout au long de l'élaboration du projet de PLU intercommunal et ce jusqu'à son arrêt par le conseil communautaire :

- d'avoir accès à l'information,
- de formuler des observations et propositions,
- de partager le diagnostic du territoire,
- d'être sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte par le projet,
- de s'approprier au mieux le projet de territoire,
- de bien utiliser le futur document et de suivre son évolution.

Ainsi, les modalités de la concertation et d'information envisagées sont, a minima, les suivantes :

- Organisation d'une exposition publique temporaire 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 pourront également être adressées :
 - par courrier à l'attention de Monsieur le Président - Pôle Aménagement - Challans Gois Communauté - I, boulevard Lucien Dodin - BP 337 - 85303 CHALLANS Cedex
 - par mail à l'adresse spécifique qui sera mise en place plui@challansgois.fr

En vertu de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Mise en place de la concertation : les outils utilisés

1. Publications dans la presse

Article « Quel urbanisme à l'échelle intercommunale demain » du Courrier Vendéen du 10 mai 2018

Article « Urbanisme intercommunal : réunion publique le 17 mai » du Ouest France du 16 mai 2018

Article « Un plan local d'urbanisme pour les dix ans à venir » du Ouest France du 19 mai 2018

Article « Il faudra faire des choix » du Courrier Vendéen du 24 mai 2018

Article « Le sujet est à l'étude depuis 2018 » du Ouest France du 15 septembre 2023

Article « Plan local d'urbanisme : deux réunions publiques » du Courrier Vendéen du 28 septembre 2023

Encart « Plan local d'urbanisme intercommunal : Présentation du projet » dans Courrier Vendéen du 28 septembre 2023

Article « Plan local d'urbanisme intercommunal de Challans Gois. En réunion publique, quelles réactions ? » du Ouest France du 8 octobre 2023

Article « Beauvoir-sur-Mer. Urbanisation, permis de construire, d'aménager : ce qui change avec le PLUi » du Ouest France du 9 octobre 2023

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](#) (5,56 Mo, pdf)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet des élus à 10 ans pour le territoire en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il s'articule autour de **4 grands objectifs** :

- **Préserver et valoriser au mieux l'environnement**, facteur fondamental de notre identité à travers la diversité des paysages du littoral, du marais et du bocage,
- **Structurer le territoire autour du pôle de Challans et deux pôles secondaires** (à Beauvoir-sur-Mer et La Garnache) et conserver des services de proximité dans chaque bourg,
- **Prioriser le développement dans la zone déjà construite** et en particulier dans les bourgs pour limiter l'étalement urbain,
- **Développer l'attractivité économique et touristique du territoire**, ses accès et ses équipements (notamment numériques).

Préserver l'environnement d'une urbanisation trop importante

L'aménagement pour les 10 années à venir a pour but de **densifier au mieux l'habitat et l'économie**.

En effet, **entre 2008 et 2018, nous avons consommé 515 hectares (soit 1,28%) des espaces naturels et agricoles** du territoire pour l'urbanisation.

En harmonisant notre aménagement et optimisant notre consommation des sols, nous devons parvenir à **réduire de moitié cette consommation d'espaces naturels et agricoles dans les 10 années à venir**.

Les objectifs du PLUi

- **Réduire de 50% la consommation** des espaces agricoles et naturels (par rapport à la période 2008-2018),
- Produire environ **500 logements neufs par an** sur les 11 communes, dont 10 à 20 % de logements locatifs sociaux,
- Accueillir **6 000 habitants en plus en 10 ans**.



Où en est-on ?

Diagnostic

Le diagnostic du territoire a été validé par les élus et présenté à la population à l'occasion de 2 réunions publiques en mai 2018.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débat en Conseil Communautaire le 25 octobre 2018, le PADD a été présenté en réunion publique en avril 2019.

Règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit & graphique sont en cours d'élaboration.

Ce dernier délimitera les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, zones naturelles et forestières... et fixera les règles applicables à l'intérieur de chaque zonage.

Dans l'attente de sa mise en place, le PLU de votre commune continue de s'appliquer.

La concertation se poursuit

- Dans votre commune, un registre est en place pour vous exprimer sur ce projet,
- Vous pouvez aussi adresser vos questions par mail à plui@challansgois.fr.

Pour toute demande particulière et individuelle : vous devez adresser un courrier à l'attention de :
Monsieur le Président, Challans Gois Communauté, 16 rue du Parc de Pont Habert
CS 50337- 85300 Sallertaine

De plus, les sites des communes ont communiqué sur le projet de PLUi, notamment dans leurs rubriques « actualités » ainsi que leurs pages dédiées à l'urbanisme, avec un lien vers la page du site intercommunal.

La communication a également été menée sur les réseaux sociaux, et notamment les pages Facebook des communes et de la communauté de communes.

3. Mise en place d'une adresse mail spécifique permettant au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet

Une adresse de messagerie spécifique a également été créée à l'occasion du PLUi (plui@challansgois.fr).

Les sollicitations adressées sur ce mail, ont principalement portées sur les échéances du PLUi ainsi que sur des demandes de modification de zonages ou de maintien de parcelles en zone constructible.

1 - Paysage & Environnement

Challans Gois

Une grande diversité paysagère

Des composantes du paysage très présentes

Un relief et une hydrographie entre terre et mer

Le milieu naturel

La trame verte et bleue

PLUI Challans Gois Communauté

2 - Territoire urbain & Patrimoine bâti

Challans Gois

L'évolution du territoire et de ses habitants

Évolution de la population de 1962 à 2014

Un parc de logements essentiellement constitué de maisons

Les formes urbaines

Le patrimoine bâti local

PLUI Challans Gois Communauté

3 - Économie

Challans Gois

État des équipements, services, secteur agricole

Nombre d'emplois par commune

Indicateur de prospérité relative

Les zones d'activités à Challans Gois

Les opportunités en lien des S.A.U. communales et intercommunales de services publics délégués

Localisation des lignes d'exploitation et des aménagements urbains

La SDA de culture sur la justice

Localisation des aménagements d'usage

Le Littoral de Challans Gois Communauté

PLUI Challans Gois Communauté

4 - Projet d'Aménagement & de Développement Durables

Challans Gois

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

PLUI Challans Gois Communauté

5 - Zonage & Nomenclature des zones

Challans Gois

La structure réglementaire du PLUI

La déclinaison des zones

Autres éléments apparaissant sur le zonage avec un référent dans le règlement écrit

PLUI Challans Gois Communauté

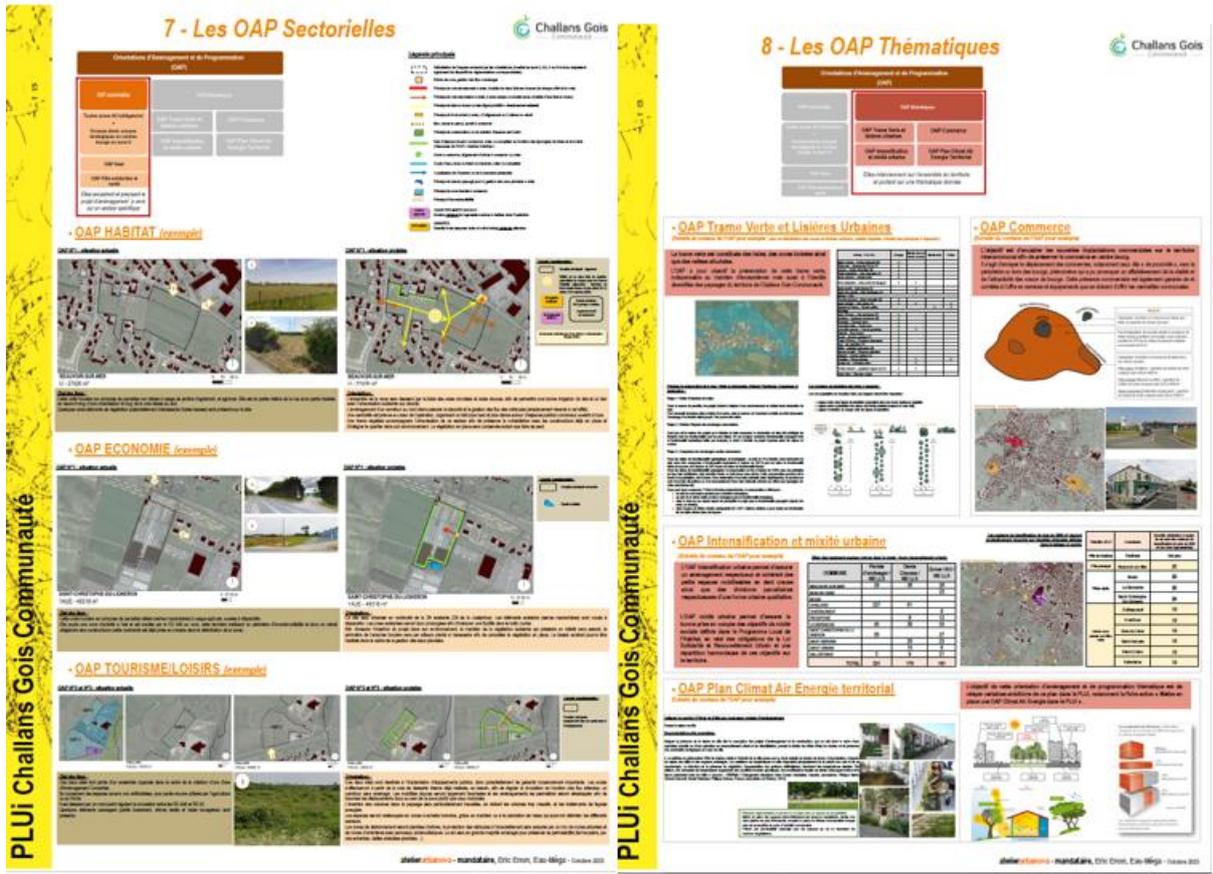
6 - Les zones du PLUI

Challans Gois

L'organisation des dispositions générales et communes

La logique de distribution du zonage

PLUI Challans Gois Communauté



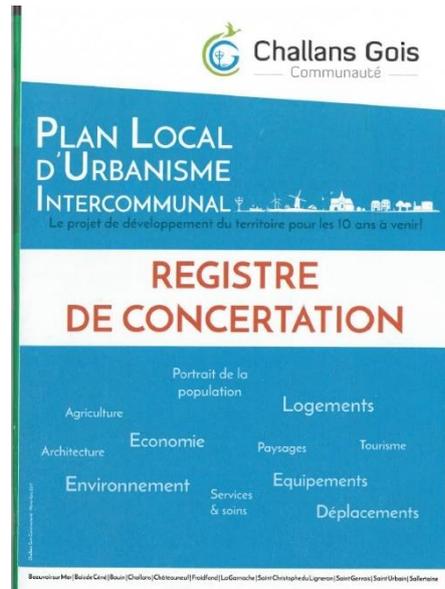
Exposition dans le hall d'accueil de la communauté de communes



6. Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, dans chaque commune et au siège de la Communauté de communes

➤ Les registres de concertation

Chaque commune et la communauté de commune a mis à disposition du public un registre dans lequel chacun pouvait consigner ses observations.



- Une remarque a été recensée dans le registre de la commune de Challans , concernant une demande de passage d'une parcelle en zone constructible.
- Deux remarques ont été recensées dans le registre de la commune de Saint-Urbain, concernant également des demandes de passage de parcelles en zone constructible.

➤ Les courriers adressés à la communauté de communes et aux communes

De nombreux courriers ont été adressés à la communauté de communes et aux communes. Ainsi, 265 courriers ont été réceptionnés (3 pour Beauvoir-sur-Mer, 22 pour Bois-de-Céné, 2 pour Bouin, 101 pour Challans, 3 pour Châteauneuf, 2 pour Froidfond, 50 pour La Garnache, 28 pour Saint-Christophe-du-Ligneron, 28 pour Saint-Gervais, 8 pour Saint-Urbain et 18 pour Sallertaine).

La Communauté de communes a centralisé l'ensemble des demandes afin de traiter uniformément les réponses. Chaque sollicitation a reçu une réponse d'attente et a ensuite été examinée sur le fond par le service.

Les courriers portaient majoritairement sur des demandes de modification de zonage avec le passage de terrains actuellement non constructibles en zone constructible et la possibilité de pouvoir construire des extensions ou des annexes.

7. Organisations de plusieurs réunions publiques

➤ Présentation du diagnostic

Deux réunions publiques ont été organisées en mai 2018 afin de présenter le diagnostic du projet de PLUi à la population.

- Le 17 mai 2018 à 19h, à la salle de Noues à Challans
- Le 23 mai 2018 à 19h, à la Maison des associations à Beauvoir-sur-Mer



Réunion publique du 17 mai 2017 à Challans

➤ Phase PADD

Réunion publique de présentation du PADD à la population.

- Le 9 avril 2019 à Beauvoir-sur-Mer, avec la présence d'environ 200 personnes.

➤ Phase d'arrêt

Deux autres réunions publiques ont eu lieu en octobre 2023, afin de présenter le projet dans sa globalité, en amont de l'arrêt.

- Le 3 octobre 2023 à 19h, à la salle polyvalente à Beauvoir-sur-Mer (environ 50 personnes)
- Le 4 octobre 2023 à 19h, à la salle Louis-Claude Roux à Challans (environ 250 personnes)

Les points suivants ont été évoqués :

- Rappel des objectifs du PLUi, de ses éléments réglementaires et notamment du PADD,
- L'organisation du règlement écrit,
- La déclinaison des zonages et logique de délimitation de ces différents zonages,
- Les autres éléments apparaissant dans les règlements graphique et écrit,
- L'essentiel des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- La prise en compte des objectifs nationaux : le bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles.



RÉUNIONS PUBLIQUES

pour tous les habitants de Challans Gois Communauté

BEAUVOIR-SUR-MER - Mardi 3 octobre 2023 - 19h
Salle polyvalente > 48 Rue du Stade

CHALLANS - Mercredi 4 octobre 2023 - 19h
Salle Louis-Claude Roux - Salle B > 1 Rue des Plantes



Réunion publique du 3 octobre 2023 à Beauvoir-sur-Mer



Réunion publique du 4 octobre 2023 à Challans

Chacune de ces réunions s'est conclue par un temps de questions-réponses avec la population. Il a également été rappelé que chacun pourra consulter le projet dans son intégralité et formuler des remarques lors de l'enquête publique.

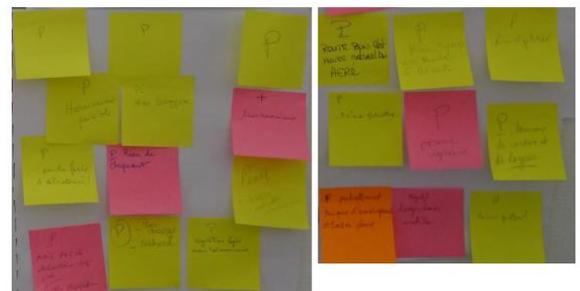
8. Mise en place d'ateliers

Les atelier diagnostic

- **Atelier déplacements le 6 novembre 2017** avec les élus communautaires et communaux autour des thématiques suivantes :
 - Déplacements doux (quotidiens, cyclistes, randonneurs, enfants/personnes âgées/PMR)
 - Infrastructures routières, ferroviaires, maritimes (fonctionnement, flux, saisonnalité, points noirs...)
- **Atelier économie le 6 novembre 2017** avec des acteurs économiques du territoires et les élus communautaires et communaux autour des thématiques suivantes :
 - Histoire de l'activité économique sur le territoire, les typologies d'activité (commerce, artisanat, industrie, agriculture/conchyliculture, ...) présentes aujourd'hui, vision du territoire
 - Retour sur le vécu des documents d'urbanisme en vigueur
 - Tourisme : état des lieux, enjeux, problématiques
 - Besoins actuels liés à l'activité (foncier, emploi, formation, ...)
- **Atelier gestion de l'eau le 27 novembre 2017** avec les élus communautaires et communaux

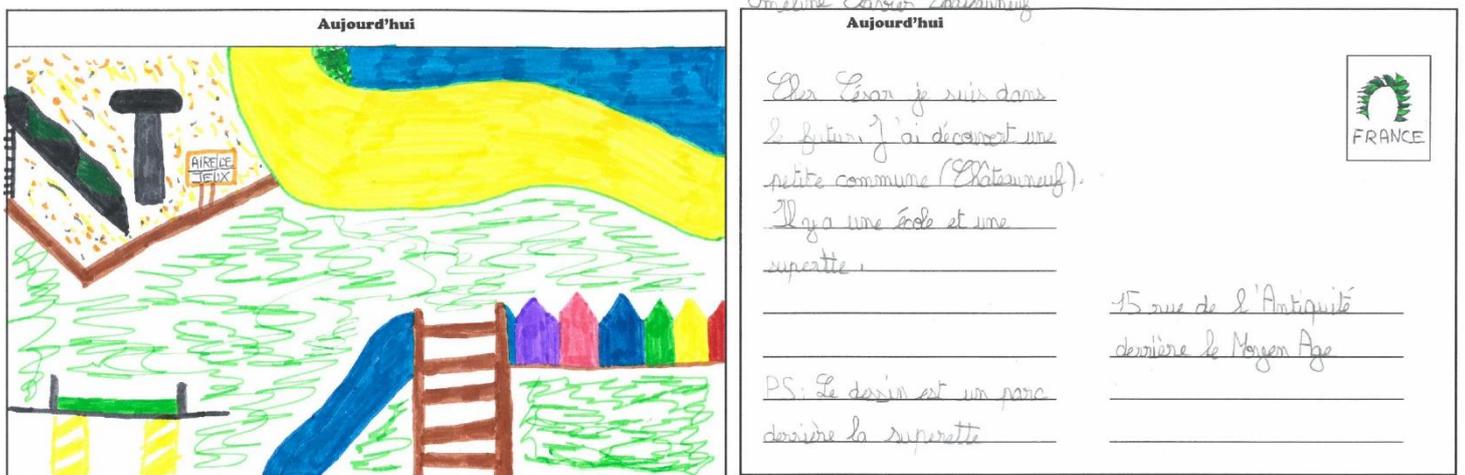
- **Atelier diagnostic partagé du territoire « Notre territoire aujourd'hui » le 27 novembre 2017** avec les élus communautaires et communaux
- **Atelier agriculture et conchyliculture le 27 novembre 2017** avec la présence d'une centaine d'agriculteurs et conchyliculteurs du territoire
- **Atelier densités et formes urbaine le 9 janvier 2018** avec les élus communautaires et communaux
- **3 ateliers par secteurs géographiques « potentiels mobilisables dans les dents creuses les 14 et 22 février 2018** avec les élus communautaires et communaux
- **Atelier paysage et franges bâties le 14 février 2018** avec les élus communautaires et communaux autour des thématiques suivantes :

- Les franges de l'habitat
- Les franges des zones d'activités
- Les franges des bâtiments agricoles



Atelier paysage

- **Atelier avec les enfants le 14 février 2018** : comment les enfants imaginaient leur ville idéale dans le futur, en écrivant et dessinant sur un support de carte postale. 29 enfants de toutes les communes ont participé à cet atelier



Atelier avec les enfants

Les ateliers spécifiques

- **2 ateliers « Enjeux » les 17 et 28 mai 2018** avec les élus communautaires et communaux
- **1 atelier « Villages et hameaux » le 5 juin 2018** avec les élus communautaires et communaux
- **1 atelier « commerce et artisanat » le 15 octobre 2018** avec les élus communautaires et communaux
- **1 atelier « Loi littoral » le 5 novembre 2019** avec les élus communautaires et communaux

Les ateliers règlement et zonage

- **2 ateliers « méthodologie du règlement et du zonage » les 18 septembre et 15 octobre 2018** avec les élus communautaires et communaux
- **1 atelier « zone urbaine » le 13 novembre 2018** avec les élus communautaires et communaux
- **1 atelier « zone à urbaniser » le 12 décembre 2018** avec les élus communautaires et communaux
- **1 atelier « zone agricole et zone naturelle » le 5 février 2019** avec les élus communautaires et communaux
- **1 atelier « dispositions générales et communes du règlement » le 19 mars 2019** avec les élus communautaires et communaux

Les ateliers OAP

- **1 atelier « OAP thématiques » le 12 mars 2019** avec les élus communautaires et communaux
- **1 atelier « OAP sectorielles » le 17 juin 2019** avec les élus communautaires et communaux
- **1 atelier « OAP PCAET » le 16 février 2022** avec les élus communautaires et communaux

Le diagnostic agricole : rencontres avec les agriculteurs du territoire

- **Beauvoir-sur-Mer le 22 octobre 2018**
- **Bouin le 20 novembre 2018**
- **Châteauneuf le 3 décembre 2018**
- **Sallertaine le 6 décembre 2018**
- **Bois-de-Céné le 7 décembre 2018**
- **Froidfond le 13 décembre 2018**
- **Saint-Christophe-du-Ligneron le 14 janvier 2019**
- **Saint-Gervais le 21 janvier 2019**
- **Challans les 28 et 29 janvier 2019**
- **La Garnache le 28 février 2019**
- **Saint-Urbain le 21 mars 2019**

70% des agriculteurs du territoire ont été rencontrés, et chacun d'entre eux a répondu à un questionnaire.

L'association des Personnes Publiques Associées

- **Présentation du diagnostic aux PPA le 26 avril 2018**
- **Présentation du PADD aux PPA le 9 avril 2019**
- **Réunion loi littoral avec la DDTM, la chambre d'agriculture et le cabinet juridique le 5 novembre 2019**
- **Réunion de travail avec la DDTM le 14 novembre 2022**
- **Réunion de travail avec la DDTM et la chambre d'agriculture le 4 juillet 2023**
- **Présentation du zonage/règlement/OAP aux PPA le 3 octobre 2023**

La collaboration avec les communes membres de Challans Gois Communauté

La Charte de gouvernance

La prescription du PLUi comprend une charte de gouvernance visant à poser les bases de la coopération entre la communauté de communes et la commune. Voici l'extrait de cette charte votée en conseil communautaire du 16 novembre 2017 :

« La conférence intercommunale réunie le 16 octobre 2017 a posé les bases de la gouvernance et de la coopération entre la Communauté de Communes et les communes. Cela se traduit par un vote du Conseil Communautaire sur les modalités de coopération entre la Communauté de Communes et les communes membres et par la rédaction d'une charte de gouvernance.

Au travers des différentes thématiques (aménagement de l'espace, économie, environnement, mobilité, habitat, énergie), la charte s'emploie à définir les axes forts que sont la préservation du cadre de vie, le développement économique dans le respect du développement durable, dans une perspective de prospection en phase avec les nouvelles réalités d'aménagement locales et extraterritoriales d'aujourd'hui et de demain.

Le schéma organisationnel afférent à cette démarche s'attache à donner une place pleine et entière à tous les élus des communes membres dans l'élaboration de ce document. »

Les réunions

Plusieurs séances de rencontres avec les communes ont été organisées :

- Séances de travail sur le règlement

Lundi 9 décembre 2017

Horaires	Communes
10h00-11h30	FROIDFOND
11h30-13h00	CHATEAUNEUF
14h00-15h30	SAINT GERVAIS
15h30-17h00	BOIS DE CENE
17h00-18h30	BEAUVOIR SUR MER

Mardi 10 décembre 2017

Horaires	Communes
9h00-10h30	LA GARNACHE
10h30-12h00	SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON
13h30-15h00	SALLERTAINE
15h00-16h30	SAINT URBAIN
16h30-18h00	BOUIN

Mardi 17 décembre 2017

14h00 - 17 h 00	CHALLANS
-----------------	----------

- Rencontres individuelles avec chaque commune sur le diagnostic

Les 11-16-23-30 janvier 2018

- Journées « rencontres communes » supplémentaires

Les 15-16 juillet, 3-23-24 septembre et le 17 décembre 2019

- Séance d'ajustement des zonages et des prescriptions

Rencontres en visioconférence des élus et (ainsi que certains DGS et certains techniciens) par commune en mars 2023.

Jours	Communes
Lundi 6 mars 2023	BEAUVOIR-SUR-MER – CHATEAUNEUF – FROIDFOND – SAINT-URBAIN
Mercredi 8 mars 2023	BOIS-DE-CENE – SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON - SALLERTAINE
Vendredi 10 mars 2023	BOUIN - LA GARNACHE – SAINT-GERVAIS
Mercredi 15 mars 2023	CHALLANS

De plus, tout au long de l'élaboration, plusieurs réunions ponctuelles avec les communes ont été organisées à la demande de celles-ci.

Afin de donner aux communes le temps nécessaire de regarder l'ensemble des pièces du dossier, l'arrêt du PLUi, prévu à l'origine le 7 décembre 2023, a été reporté au conseil communautaire du 15 février 2024. A cette occasion, il a été demandé aux communes de lister dans un tableau les erreurs matérielles qu'elles auraient repérées.

Le service a ensuite analysé ces demandes et les a classées en trois catégories :

- Les demandes prises en compte en amont de l'arrêt,
- Les demandes à formuler par les communes lors de leur avis,
- Les demandes qui ne peuvent pas être prises en compte.

Par la suite, une dernière rencontre avec les communes a été organisée, afin de valider la prise en compte de ces demandes, et ainsi anticiper les demandes formulées lors des avis des communes.

Jeudi 25 janvier 2024	Communes
14h	BOUIN
14h30	CHATEAUNEUF
15h	BOIS-DE-CENE
15h30	SALLERTAIN
16h30	SAINT-URBAIN
17h	FROIDFOND
17h30	SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON
18h	LA GARNACHE

Les communes de Beauvoir-sur-Mer et de Saint-Gervais n'avaient émis aucune demande.

A l'instar des autres communes, certaines demandes de la commune de Challans ont été intégrées dans le dossier d'arrêt, et d'autres seront prises en compte entre l'arrêt et l'approbation, à l'avis de la commune. Ce travail a pu être mené par de nombreux échanges téléphoniques et par mail avec la commune.

Les commissions aménagement

Le PLUi a été abordé avec les élus lors des nombreux comités de pilotage ainsi que lors des commissions « aménagement », depuis 2018, dont les dernières dates sont :

- Commission du 8 mars 2022
 - Commission du 27 avril 2022
 - Commission du 24 mai 2022
- } Eléments de prescriptions
- Commission du 22 novembre 2022 : territorialisation des logements sociaux dans chaque OAP + formes urbaines souhaitées dans chaque OAP
 - Commission du 10 janvier 2023 : décompte des permis d'aménager dont les travaux ont commencé à partir de janvier 2022 comme potentiel PLUi → présentation des nouveaux chiffres de potentiels

Le bilan de la concertation

1. La prise en compte des observations

Les différentes observations formulées, notamment dans les courriers, les registres de concertation et sur l'adresse mail, peuvent être regroupées plusieurs thèmes qui ont contribué à nourrir la réflexion des élus.

- **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.

Prise en compte

Chaque demande a été analysée par le service, en lien également avec le Président, le Vice-Président en charge de l'aménagement, et les élus communaux. L'opportunité des demandes de classement en zone constructible a été mise en perspective aux regards :

- Des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 - Orientation « L'empreinte humaine à maîtriser » de l'axe 1 du PADD : volonté de préserver les terres agricoles et naturelle d'une urbanisation trop importante. La communauté de communes s'est notamment engagée dans le PADD à limiter d'au moins de moitié sa consommation d'espace sur les dix prochaines années (en lien avec la loi climat et résilience du 22 août 2021 et la nécessité de tendre vers le zéro artificialisation nette) ;
 - Orientation « Protéger ce que le territoire nous offre » de l'axe 1 du PADD : volonté de protéger l'environnement naturel au regard de son rôle dans la

fonctionnalité de la trame verte et bleue, de limiter l'imperméabilisation, la pollution et les impacts négatifs de l'urbanisation sur les milieux naturels ;

- Orientation « Une intensification urbaine stimulante » de l'axe 2 du PADD : volonté d'optimisation du foncier encore disponible, notamment dans les bourgs (densification des bourgs et villages), en conservant et renforçant la structuration du territoire (définie par le SCOT).
- Du gabarit alloué au territoire en matière d'urbanisation, calculé sur la base des logements prévus par le PLH, et qui a servi de base pour la construction du zonage, dans le respect des orientations citées ci-dessus ;
- D'une volonté de répondre à un intérêt général.
- **Capacité d'évolution des bâtis existants.** Certaines demandes portaient sur les possibilités d'extension ou d'évolution des bâtis existants.

Prise en compte

De la même manière, ces demandes ont été analysé aux regards notamment des orientations du PADD.

Pour les demandes d'extension, le règlement du PLUi permettra ce type de projet sur les bâtiments existants même en zone agricole et naturelle.

Pour les demandes de possibilité de changement de destination, après analyse des caractéristiques du bâtiment et une approbation de la mairie concernée, cette possibilité a été donnée (« bâtiments étoilés », changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme). L'orientation « La vitrine territoriale à soigner » de l'axe 2 du PADD encourage d'ailleurs ces possibilités de changement de destination, qui représentent à la fois un potentiel en habitat et une préservation du patrimoine.

- **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...).

Prise en compte

De manière générale, les porteurs de projets se sont d'abord tournés vers les mairies, qui, après analyse des projets, ont transmis la demande vers la communauté de communes.

Une nouvelle fois, l'analyse du service communautaire s'est attachée au respect des orientations du PADD concernant l'urbanisation, tout en considérant les potentialités pour le territoire offertes par ce type de projet. L'analyse au cas par cas a donné lieu à la création de zonage Nt et At (STECAL) pour conforter l'existence des activités existantes et pour permettre les projets d'extension et de création validés par les élus et le service.

- **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.

Dans ces cas, le service, en lien avec les élus, a répondu au cas par cas, toujours aux regards des orientations du PADD, et des possibilités d'aménagement souhaités par les élus. Certaines de ces demandes ont été formulées auprès des mairies qui ont répondu directement.

2. Conclusions

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.

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 ».