



**Challans Gois**  
Communauté

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE  
CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**



**Avis Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)**

## Liste des PPA et PPC consultées

Avis reçus le

	Avis reçus le
<b>Sous-Prefecture (contrôle de légalité)</b>	/
DDTM	15/05/2024
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine	<i>Absence d'avis</i>
ARS	<i>Absence d'avis</i>
RTE	26/03/2024
Préfecture de la Vendée	Avis DDTM
Conseil régional Pays de la Loire	<i>Absence d'avis</i>
Conseil départemental de Vendée	23/05/2024
CCI	31/05/2024
Chambre d'Agriculture	27/05/2024
CMA	02/04/2024
Comité régional de conchyliculture	28/05/2024
SNCF immobilier	<i>Absence d'avis</i>
Syndicat Mixte Marais Bocage Océan	/
CDPENAF	27/05/2024
CNPF	15/03/2024
INAO	<i>Absence d'avis</i>
MRAE	29/05/2024
Mairie de Beauvoir-sur-Mer	Délibération du 06/05/2024
Mairie de Bouin	Délibération du 09/04/2024
Mairie de Bois-de-Céné	Délibération du 02/05/2024
Mairie de Challans	Délibération du 15/04/2024
Mairie de Châteauneuf	Délibération du 26/03/2024
Mairie de Froidfond	Délibération du 27/03/2024

<b>Mairie de La Garnache</b>	<b>Délibération du 29/05/2024</b>
<b>Mairie de Saint-Christophe-du-Ligneron</b>	<b>Délibération du 11/03/2024</b>
<b>Mairie de Saint-Gervais</b>	<b>Délibération du 25/03/2024</b>
<b>Mairie de Saint-Urbain</b>	<b>Délibération du 11/03/2024</b>
<b>Mairie de Sallertaine</b>	<b>Délibération du 02/04/2024</b>
<b>CC Ile de Noirmoutier</b>	<i>Absence d'avis</i>
<b>Pays de Saint-Gilles</b>	<i>Absence d'avis</i>
<b>CC Vie et Boulogne</b>	<b>12/04/2024</b>
<b>Podeliha</b>	<i>Absence d'avis</i>
<b>Vendée Habitat</b>	<i>Absence d'avis</i>
<b>La Compagnie du Logement</b>	<i>Absence d'avis</i>
<b>Union Sociale pour l'Habitat</b>	<i>Absence d'avis</i>
<b>Vendée Eau</b>	<i>Absence d'avis</i>

# **Direction Départementale de Territoires et de la Mer (DDTM)**

Avis reçu le 15 mai 2024





**PRÉFET  
DE LA VENDÉE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Service Habitat, Aménagement, Urbanisme et  
Construction  
Unité Planification Urbaine

La Roche-sur-Yon, le **14 MAI 2024**

Dossier suivi par : Adeline Pégé  
Tel : 02 51 44 32 71  
Mail : adeline.pege@vendee.gouv.fr

Monsieur le Président,

Par délibération du 15 février 2023, votre conseil communautaire a arrêté le projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) soumis à évaluation environnementale. Vous m'avez transmis le dossier, visé en sous-préfecture le 23 février 2024, aux fins de consultation et avis des services de l'État, tel que prévu à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.

Après examen du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations de l'État.

D'une manière générale, le projet prend en compte les enjeux du développement durable.

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, je considère qu'il subsiste des marges significatives de progrès à opérer, notamment en matière d'intensification urbaine et d'assainissement, sur les points suivants :

- une diminution plus ambitieuse de la consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif affiché au projet d'aménagement et de développement durables (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'espaces planifiée, en tenant compte du caractère effectif ou non de cette consommation,
- un effort particulier quant à la justification du besoin en foncier économique, notamment pour le maintien du secteur de l'ex-Vendéopôle de Bois de Cené. Cet effort doit s'accompagner d'une

Monsieur Alexandre Huvet  
Président de Challans Gois Communauté  
16 rue du Parc de Pont Habert  
CS 50337  
85300 Sallertaine

19, rue Montesquieu – BP 60827  
85021 La Roche-sur-Yon Cedex  
Tél. : 02 51 44 32 32 – Télécopie : 02 51 05 57 63 – Mail : ddtm@vendee.gouv.fr  
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

traduction concrète de la volonté de la collectivité d'optimiser au préalable les espaces économiques existants, notamment à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) plus étayées que celles proposées,

- 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 Beauvoir sur 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.
- d'une meilleure prise en compte du risque inondation.

Dans ces conditions, compte-tenu de l'importance des remarques émises ci-dessus, je ne peux qu'émettre un avis défavorable et inciter votre collectivité 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, je vous invite à prendre en compte l'annexe au présent avis récapitulant l'ensemble des observations de l'État, destinées à améliorer la qualité juridique, la compréhension et la lisibilité de votre document.

Je vous propose que les services de l'État vous accompagnent dans les évolutions de votre projet, au travers de réunions techniques, d'échanges, par l'examen de documents de « travail », autour des équilibres possibles entre le projet de développement de votre territoire et les attendus en termes de politiques publiques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le préfet,



Gérard GAVORY

## **ANNEXE à l'avis de l'État au projet d'élaboration du PLUi de Challans Gois communauté**

### **I – OBSERVATIONS DE FOND**

#### **Modération de la consommation d'espace :**

Conformément aux articles L.151-4 et L.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation comporte une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers estimée à 411,6 ha (RP2 p72). 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.

Les auteurs du PLUi ajoutent à ce chiffre 33 % de surfaces non cadastrées (RP2 p71) 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 GéoVendée 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 collectivité, dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe comme objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces « -39 % par rapport à celle des 10 dernières années », et prévoit de consommer 309,57 ha sur la période 2021-2030 (RP2 p76), surface des grands projets (campus et hôpital) intégrée.

Toutefois, au regard des données du portail national de l'artificialisation des sols retenues (407 ha RP2 p70), le projet n'envisage qu'une économie d'espaces de l'ordre de 97 ha (407-309,57), soit 23,8 % (97 : 407x100). [Nota : 20 % selon les derniers chiffres du portail national].

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. Et la trajectoire de réduction reste très en retrait de l'objectif national de réduction de 50 %.

#### **Choix de développement – maîtrise de l'étalement urbain**

##### Besoins en logement :

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 en cours (+1,4 % par an). Elle reste tendancielle comparée à l'évolution démographique sur la période 2015-2021 (+1,39 % par an - INSEE 2021).

Le desserrement des ménages décroît (2,32 en 2009 – 2,24 en 2014), ce phénomène amène à concevoir davantage de logements.

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) pour répondre aux besoins de la population. 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.

Le PLUi ne montre pas de réelle réflexion prospective de manière à garantir un logement pour tous, la mixité sociale des populations, la réhabilitation et l'adaptation du parc de logements privés et le développement équilibré et durable de l'offre de logement.

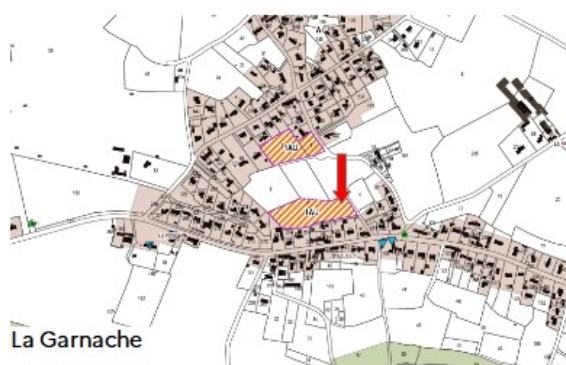
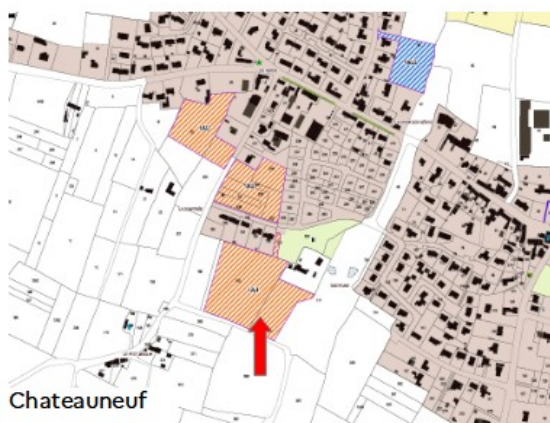
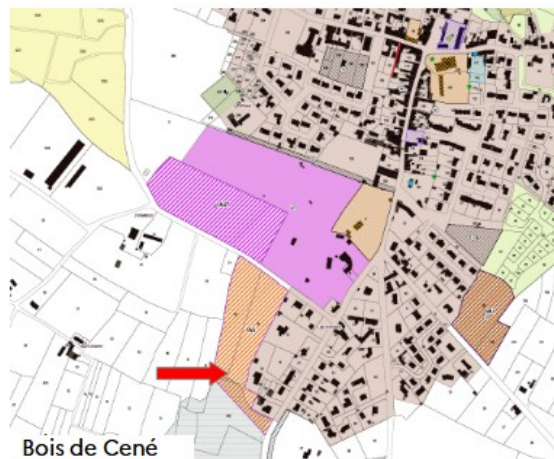
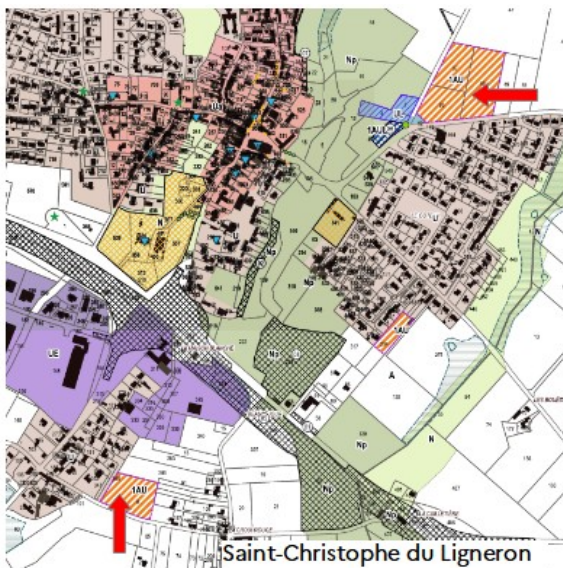
Il conviendra de le compléter par une réflexion sur la traduction d'une véritable stratégie foncière conformément au décret n°2018-142 du 27 février 2018 renforçant le volet foncier des PLH (diagnostic comportant une analyse des marchés et de l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements, mise en place d'un dispositif d'observation foncière...).

#### Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)

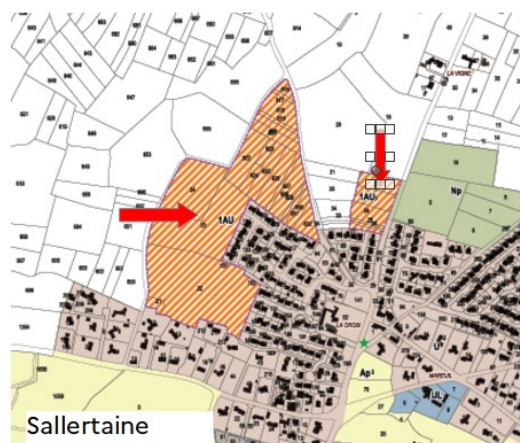
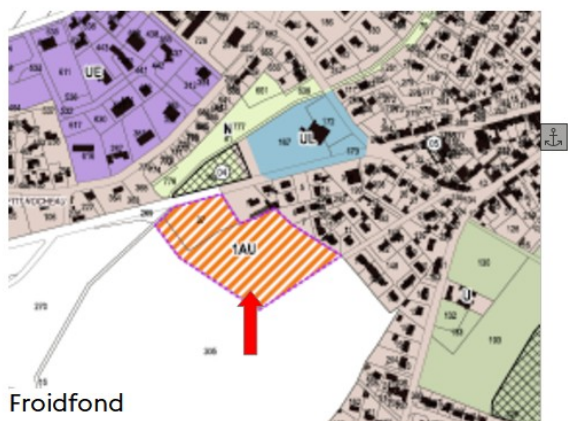
La consommation foncière pour l'habitat sur la période passée (2011-2021) s'élève à 279,6 ha. Le PLUi évalue le potentiel foncier pour l'habitat à 79,63 ha en densification auxquels s'ajoutent 114,25 ha en extension, soit au total 193,63 ha. La modération de consommation pour l'habitat serait de 86 ha 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 2000m<sup>2</sup> ». Des justifications sont attendues pour ces secteurs

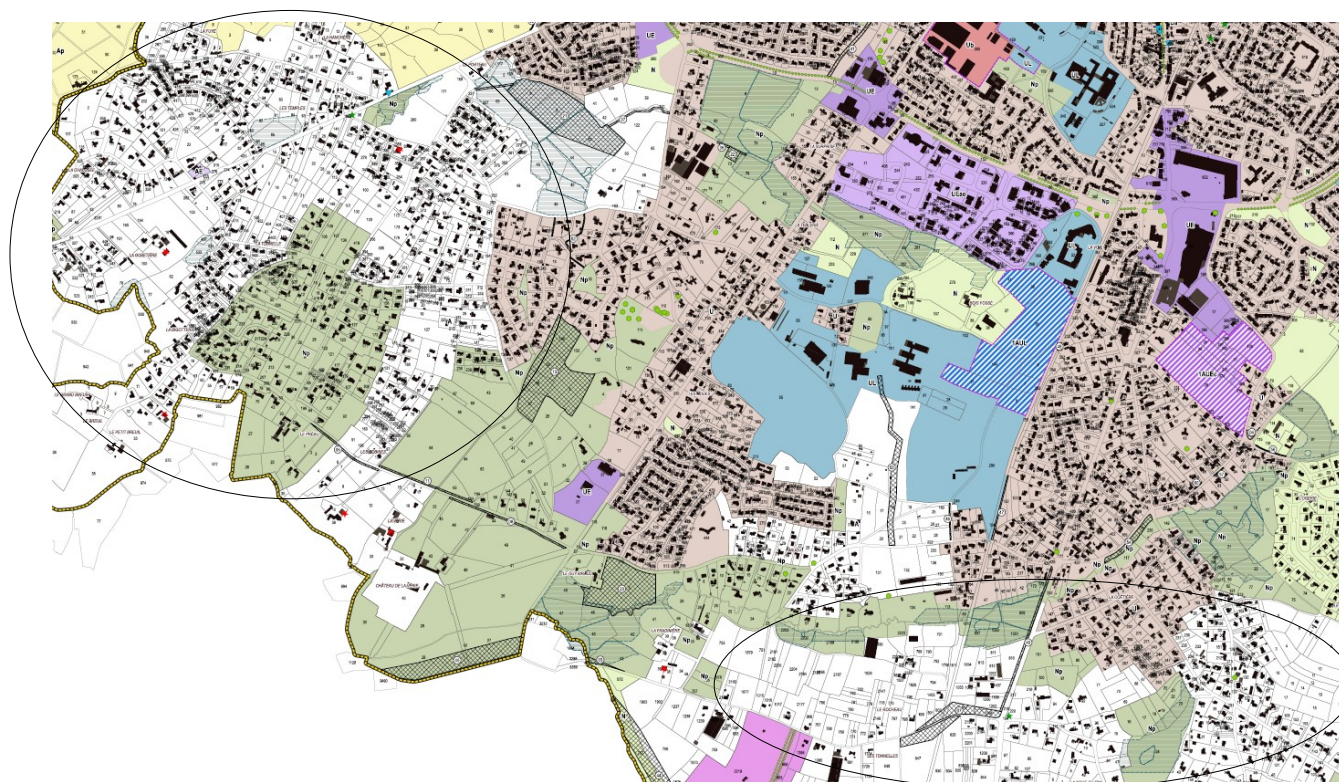
Leur comptabilisation dans la consommation planifiée permettraient de réduire voire de supprimer des secteurs en extension urbaine présentant des impacts importants sur le foncier agricole, notamment les secteurs fléchés en rouge :







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, certes identifiée comme « zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées ». 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.



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

Toutes les zones AU sont couvertes par une OAP (obligation), ainsi que les grosses dents creuses stratégiques en centres bourgs ou villages en zone U. Elles restent toutefois très minimalistes avec des densités insuffisamment ambitieuses.

Les densités de construction du PLUi correspondent à celles prescrites dans le SCoT. Elles restent faibles, sauf pour la ville de Challans. La collectivité se retranche derrière le fait qu'elles sont compatibles avec le SCoT, lui-même peu exigeant et de conception ancienne et le PLH qui suit la



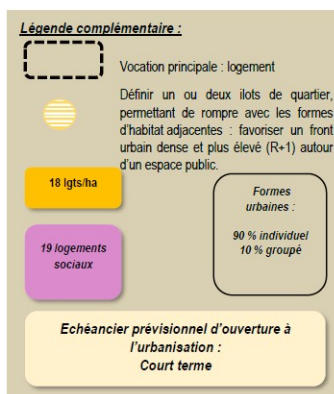
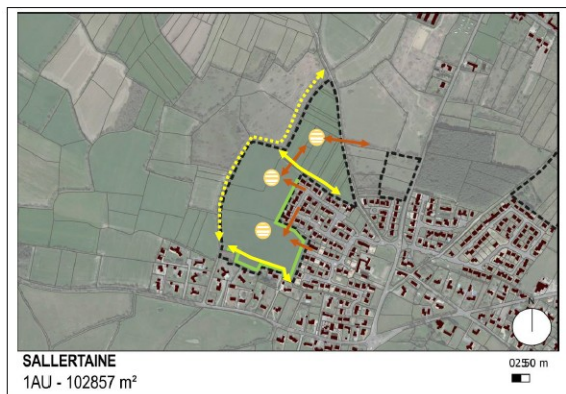
trajectoire du SCoT. Le mode constructif privilégié (logement individuel prédominant) mériterait d'être réinterrogé en menant une réflexion approfondie sur des formes urbaines durables et innovantes.

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).

Exemples les plus signifiants :

L'OAP n°2 sur la commune de Sallertaine : secteur conséquent de 10 ha pour l'habitat avec seulement 18 logts/ha pour 90 % de logements individuels, poursuivant de façon mécanique le modèle existant.

OAP N° 2 : situation projetée



**Orientations :**

Le site accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

L'accès routier s'effectuera à l'est par le biais des lotissements existants.

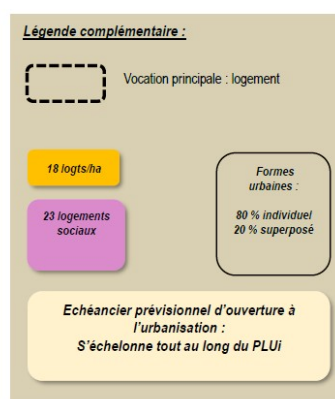
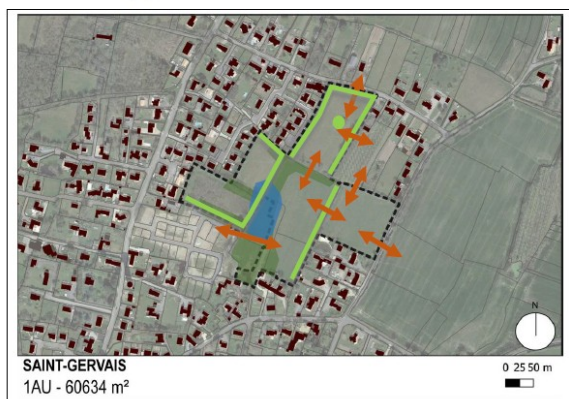
La trame végétale en place sera conservée autant que possible (boisements et arbres essentiellement) et de nouveaux sujets seront plantés si nécessaires en bordure de l'opération (haies), elle permettra de gérer certains vis-à-vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

Deux espaces de convivialité à l'échelle du quartier voire plus, seront aménagés en cœur d'opération.

Des liaisons douces permettront de relier le chemin blanc existant à l'ouest du site.

Idem avec l'OAP n°1 sur la commune de Saint-Gervais : secteur conséquent de 6ha avec seulement 18 logts/ha pour 80 % de logements individuels.

OAP N°1 : situation projetée



**Orientations :**

La réalisation de cette opération de grande envergure a déjà débuté et ce site est destiné à prolonger ce nouveau quartier d'habitation en proposant des connexions entre les différents espaces tout en conservant une importante trame végétale existante. Les accès principaux se situeront au nord, à l'est mais également par le biais d'une partie du quartier qui a déjà été construite à l'ouest.

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 associés.

### Activités économiques

Les besoins en matière économique sont estimés à 5 ha par an. Au vu des 26 ha encore disponibles, la collectivité estime ses besoins à 64,96 ha en extension (72 ha dans le SCoT).

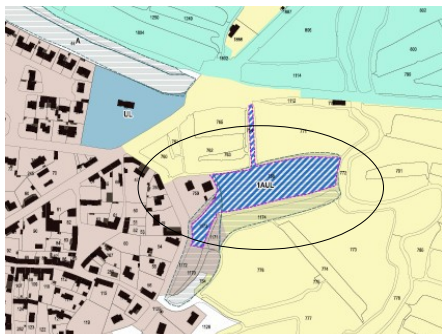
Le PLUi affiche un objectif de modération de la consommation économique de 56 %. Or, il n'est que de 36,4% au regard des chiffres du portail national de la consommation d'espaces. Les besoins en matière économique mériteraient donc d'être réinterrogés, notamment le maintien de l'ensemble des surfaces 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 (bilan de la consommation des espaces naturels et forestiers pour les équipements selon le portail de l'artificialisation des sols 2011-2020 : 46ha - typologie « infrastructures »). D'une manière générale, il est attendu des justifications, le rapport de présentation (tome 2 p31 et 32) se limitant à une énumération des projets. Il conviendra de dépasser le seul stade de l'expression d'un besoin global. Parmi ces projets :

- aménagement d'une aire de camping-car à Bouin (0,96ha) :

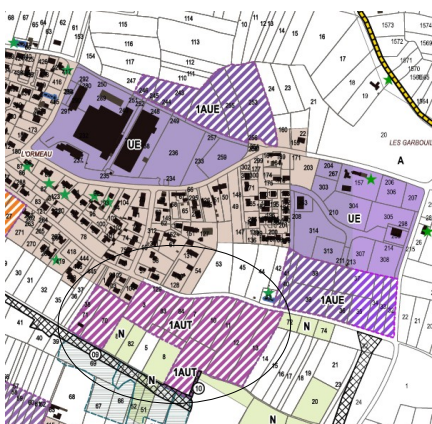


Ce projet ne respecte pas le principe de continuité au titre de la loi littoral (art. L121-8 du CU), la voie communale marquant la limite de l'agglomération. De plus, ce secteur 1AUI se situe sur un site NATURA 2000, une zone humide et dans la zone bleue du PPRL. Il conviendra en conséquence de supprimer ce secteur.

- deux projets « d'envergure » (campus universitaire et délocalisation de l'hôpital) ayant vocation à être situés dans la ZAC de La Romazière (RP2 p32) qui sont identifiés dans le PADD comme éléments structurant du territoire.

Compte tenu de la consommation d'espaces induite par ces deux projets, le PLUi ne propose pas de réduction de consommation en matière d'équipements et services. Des OAP sectorielles vocation principale « pôle solidarités et santé » ont été mises en place pour l'aménagement du site actuel de l'hôpital, ce qui souligne l'incertitude d'une éventuelle délocalisation.

En matière de tourisme, le projet de PLUi affiche un développement lié au retro-littoral et au marais. La consommation envisagée est estimée à 14,31 ha.



La taille conséquente (4,44ha) envisagée pour la création d'un camping à Beauvoir sur Mer interpelle. Le PLUi ne précise pas, d'une part, les besoins en matière d'équipement touristique sur ce secteur et d'autre part, les besoins surfaciques.

La localisation entre zones d'habitat et d'économie interroge, notamment au plan d'éventuels conflits d'usage.



### Délimitation des 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 m<sup>2</sup>**, 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. A noter que s'agissant d'un seul et même projet, le PLUi devra privilégier une numérotation unique.

De part sa dénomination « *voie publique* » et sa superficie (16149 m<sup>2</sup>), 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 détaillés ci-après :

-une attention particulière devra être apportée pour répondre aux prescriptions du PGRI (1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.3, 2.4, 2.14, 2.15, 3.7, 3.8), et tout particulièrement les dispositions 2.2 et 2.3 pour permettre de répondre à la question : « en quoi le projet de PLUi avant/après réduit la vulnérabilité du territoire ? »

- l'emprise de l'AZI du « Grand Etier de Sallertaine » n'est que partiellement reprise. Une zone définie comme étant celle du lit mineur et du lit moyen a été délimitée sans définir la méthodologie employée. Une bande de 10 m à partir des berges a ainsi été retenue. Cette nouvelle zone est très inférieure à celle représentée dans l'AZI. Le règlement devrait imposer une côte minimale à respecter pour réduire la vulnérabilité des projets dans les zones concernées (ex TN + 50 cm ou TN + 20 cm). Le territoire est par ailleurs concerné par la stratégie locale de gestion du risque d'inondation (SLGRI) de la « Baie de Bourgneuf » approuvée par arrêté du préfet en date du 28 décembre 2017.

- les documents graphiques ne font pas apparaître clairement les zones inondables, soit par un système d'indication, soit par un fond de couleur permettant notamment de différencier les zones rouges (inconstructibles, sauf dérogations) ou bleues (constructibles, avec prescriptions) du PPRL. Il conviendra d'ajouter ces éléments pour une meilleure information des usagers et sécurisation juridiques des futurs projets.

### **Mobilités**

Non seulement le PLUi doit être compatible avec le SCoT et le plan climat-air-énergie territorial (PCAET), mais il doit également viser la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de consommation d'énergie fossile, conformément à l'article L101-2 du code de l'urbanisme (à savoir, au titre de la mobilité : prise en compte des besoins en matière de mobilité, diminution des obligations de déplacements motorisés et développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile).

Le diagnostic du PLUi ne cite pas le plan de mobilité simplifié (PDMS), ni le schéma directeur des modes actifs (SDMA) en cours de réalisation par la collectivité. 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'automobile : transport en commun (dont le potentiel est souligné dans le PADD), pôle d'échanges multimodal, covoiturage, modes de déplacements actifs.

### **Espaces maritimes**

La collectivité recueillera l'avis du comité régional de la conchyliculture (CRC), notamment sur le potentiel de développement en termes de fonciers en bordure du littoral, notamment pour le **zonage Nrx** où les constructions destinées aux activités conchylicoles sont interdites.

En effet, l'application combinée des articles R121-5 et R421-22 du CU et R122-2 (annexe) du CEnv soumettrait toutes les installations conchylicoles (y compris les structures d'élevage telles que les tables ostréicoles, les bouchots, ...) à permis d'aménager et à procédure de cas par cas pour les études d'impact. De telles contraintes de procédures apparaissent disproportionnées.

Le PLUi n'aborde pas la problématique de gestion des abords de la chaussée submersible du Gois, notamment au regard de la gestion des potentiels de stationnements et du trafic sur le domaine public maritime, ainsi qu'en termes de sécurité lors des marées. Le stationnement sur le domaine public maritime naturel (DPMn) est interdit. L'évaluation de cette pression sur les milieux marins est à réaliser.

### **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). Ceci est également à mettre en perspective avec l'épisode de pollution marine (« Norovirus ») de décembre 2023, interdisant la vente d'huîtres.

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.

## II – REMARQUES TECHNIQUES

### • Le rapport de présentation (RP)

#### Risques

##### Retrait gonflement d'argile

La carte qui figure dans le projet de PLUi (rapport de présentation) correspond à une ancienne carte qui n'est plus à jour. Une nouvelle carte existe depuis 2019, qui devra être prise en compte.

<https://infoterre.brgm.fr/actualites/exposition-au-retrait-gonflement-argiles>

##### Géorisques

Le site « Géorisques » est un site qui permet l'information des populations sur les risques. Il aurait été intéressant de faire des renvois vers ce site.

<https://www.georisques.gouv.fr/>

#### STECAL :

50 secteurs correspondant à une activité économique ou touristique ou un équipement public ou d'intérêt collectif sont identifiés au projet dont 3 nouveaux à vocation touristique (RP2 p49 et 50). Par définition, les communes de Beauvoir sur Mer et Bouin étant soumises à l'application de la loi littoral ne délimitent pas de STECAL.

Nombre de STECAL	Zonage	destination	surface	Création et Extension	total surface
16	AT	tourisme	32,9	3,8	36,7
3	NT	tourisme	21,1	2,3	23,4
2	NGV	équipement d'intérêt collectif	12,6		12,6
4	AL	équipement d'intérêt collectif	3,2	0,2	3,4
20	AE	activité économique	25,9	2,4	28,3
1	NE	activité économique	2,5		2,5
1	APV	activité économique	3,4		3,4
3	AT	tourisme		1,0	
			<b>101,6</b>	<b>9,7</b>	<b>110,3</b>

Nota : tableau de synthèse DDTM  
superficie en ha

D'un point de vue formel, **une carte de synthèse lisible** permettrait de localiser les différents secteurs et **des fiches spécifiques** reprenant la synthèse du règlement applicable aux différentes zones faciliteraient l'appréciation du caractère approprié, ou non, des règles constructives mises en place.

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.

#### Espaces maritimes

Le diagnostic porte principalement sur la partie terrestre du territoire et délaisse celle du littoral notamment concernant les espaces maritimes, hormis l'aspect paysager.

Le PLUi fait référence à l'unité de production d'hydrogène Lhyfe et à son potentiel de développement actuel. Il omet d'évaluer les incidences sur les milieux marins pour les prochaines années dans le cas d'une augmentation de la production.

Il n'est pas fait référence à la prise en compte des éléments du document stratégique de façade (DSF). Il conviendra de démontrer la relation du PLUi avec ce document.

## Mobilités

Pour respecter les objectifs fixés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme, ainsi que les objectifs du SCoT et du PCAET, le PLUi pourrait :

- développer un « urbanisme des courtes distances » en repensant la façon d'aménager :
  - prioriser l'ouverture à l'urbanisation à proximité des équipements publics et scolaires, accompagné de création de voies cyclables et/ou piétonnes.
  - hiérarchiser la voirie, créer des lignes structurantes de transport et densifier l'habitat en même temps,
  - réduire la vitesse dans certaines zones pour favoriser le report modal (zone 30, zone de rencontre...)
  - redynamiser les centre-villes en apaisant la circulation, en donnant plus de places aux modes actifs et en veillant à l'accessibilité des voiries pour les personnes à mobilité réduite. La redynamisation des centre-villes peut se faire aussi par la régulation ou l'interdiction de nouvelles installations de commerces en périphérie.
  - utiliser des revêtements adaptés permettant de lutter contre le bruit et contre les îlots de chaleur.
- développer les trajets bas carbone vers les villes centre : transport en commun, transport à la demande, covoiturage, autopartage, pistes cyclables sécurisées et continues avec signalétique et balisage adaptés des parcours.
- repenser le partage de l'espace public en réattribuant l'espace aujourd'hui alloué à la circulation et au stationnement automobile (ces deux fonctions occupant en moyenne 80 % de la surface des rues) :
  - privilégier dès que c'est possible des voies dédiées piéton, vélo, voiture (éviter quand c'est possible les voies mixtes, même entre piéton et vélo)
  - la politique de stationnement peut notamment être repensée pour limiter la voiture au bénéfice des autres modes de déplacement (modes actifs, covoiturage, transports en commun). Le PLUi peut prévoir l'aménagement de places de stationnement réservées aux covoitureurs avec cheminement pour y accéder. Il peut fixer des obligations minimales de stationnement vélo en précisant les conditions d'accessibilité, de sécurisation et d'équipement (abris avec fermeture sécurisé, dispositif d'attache des cadres de vélo, alimentation électrique pour la recharge des batteries...).
- avoir une politique de gestion des derniers kilomètres pour la livraison de marchandise : par exemple déploiement de vélo cargo pour les 2 ou 3 derniers kilomètres, utilisation de véhicules électriques...

Dans l'objectif de régulariser les flux de circulation, les projets de favoriser le développement des modes de déplacement dits « doux » contribuent également à un effet bénéfique pour la santé en impulsant le recours à plus d'activités physiques quotidiennes. Ces modes de déplacements doivent trouver une place prioritaire, tout en connectant leurs chemins en direction des secteurs économiques, des établissements scolaires, des aires de covoiturage et des arrêts de transports collectifs, ainsi qu'en renforçant leurs liaisons avec les circuits de promenade, randonnée en campagne et vers les autres centre-bourgs environnants.

## Santé

L'Évaluation Environnementale mentionne bien l'instruction du Ministère de l'environnement du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité de lignes de transport d'électricité. Il est précisé (p129) que deux zones à urbaniser et la ville de Challans sont traversées par des lignes à haute tension et que le PLUi n'a pas pour effet d'exposer de nouveaux établissements sensibles (établissements de santé : hôpitaux, maternité, établissements accueillant des enfants : crèches, écoles maternelles, écoles primaires...) à des lignes de haute tension.

Le PLUi sera vigilant pour les futures zones de construction, mais aussi sur les zones déjà urbanisées. La fiche relative aux rayonnements non ionisants intégrée dans le référentiel «Cadre de vie, Urbanisme et Santé» issu d'un travail pour le Projet Régional Santé Environnement en partenariat

avec la DREAL et la DDTM peut aider dans la réflexion (page 35 – rayonnements non ionisants)

[https://www.paysdelaloire.prse.fr/IMG/pdf/prse3\\_urbanisme\\_referentiel\\_collectivites\\_vf.pdf](https://www.paysdelaloire.prse.fr/IMG/pdf/prse3_urbanisme_referentiel_collectivites_vf.pdf)

En France, entre 10% et 30% de la population serait victime d'allergies caractérisées par une pollinose. Ce problème de santé publique ne fait que s'accroître depuis plusieurs décennies. Le rapport aborde bien la problématique de la pollinose et le pouvoir allergisant des espèces est bien pris en compte dans l'OAP Thématique « Trame verte et lisières urbaines » (p130). Le Réseau National de Surveillance Aérobiologique a édité le Guide d'information « Végétation en ville » qui peut aider à sélectionner les essences recommandées pour paysager l'espace urbain sans poser de problème pour la santé publique (<https://www.vegetation-en-ville.org>).

Les enjeux de santé face au changement climatique sont bien abordés. La collectivité s'emploie à déployer des politiques de long cours pour s'adapter à l'augmentation des températures. La multiplication des points d'accès à des espaces verts et arborés en sont des leviers importants par leurs effets sur le rafraîchissement. Le PLUi à travers l'OAP « Climat, air, énergie » vise à limiter la formation d'îlots de chaleur, économiser la ressource en eau, développer les énergies renouvelables.

L'OAP Thématique « Trame Verte et Bleue » promeut un aménagement favorable à la nature en zone urbaine et rappelle la nécessité d'une réflexion autour de la conservation des espaces afin qu'ils ne deviennent pas tous des supports à la densification. Ceux-ci sont bénéfiques à la fois pour la santé, mais aussi pour la qualité de vie de tous. Similairement, des liens sont à créer avec le Contrat Local de Santé (CLS) « Challans Gois Communauté / Océan Marais de Monts » adopté en décembre 2022. La fiche action 9 « Développer un environnement favorable à la Santé » aborde l'intérêt d'interroger les documents de planification sous l'angle de l'urbanisme favorable à la santé et les réflexions à mener sur le développement d'îlots de fraîcheur.

La présence du moustique *Aedes albopictus* (moustique tigre) a été mise en évidence pour la première fois en 2015 en Vendée. Le département de la Vendée a été inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé de la population par arrêté interministériel du 19 août 2015. En 2023, la présence du moustique a ainsi été mise en évidence sur la commune de Challans. Dans un contexte d'expansion de la présence du moustique tigre, une attention particulière devra être portée pour limiter le risque de prolifération de moustiques vecteurs de maladie. Ce risque est favorisé par les stagnations des eaux (au niveau des terrasses sur plots, des toitures terrasses, des gouttières, ...). Il conviendra donc d'orienter le porteur de projet à considérer des dispositions constructives et techniques visant à limiter les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires notamment lors de la construction d'ouvrages d'eaux pluviales, de récupérations d'eau de pluie, d'aménagement de mares et de noues... [guidetechnique https://agirmoustique.fr/un-nouveau-guide-pour-lhabitat-collectif](https://agirmoustique.fr/un-nouveau-guide-pour-lhabitat-collectif).

### Nuisances

Le PLUi identifie clairement les sites et sols pollués ou potentiellement pollués (59 ICPE) et pris en compte dans les orientations du PADD. Dans cette optique de prévention, des encouragements sont faits pour continuer les études et les interrogations permanentes sur la compatibilité sanitaire totale de ces sites avec les usages prévus en s'assurant de l'absence de risques (pollutions environnementales, sonores, olfactives...) pour les occupants et futurs occupants environnants (diagnostic des sols voire démarche d'évaluation des risques sanitaires adaptée aux usages envisagés, présentation des mesures de gestion, maintien d'un zonage protecteur, dépollution, dispositions constructives...) et d'y associer des restrictions d'usage à intégrer dans le règlement écrit.

L'utilisation de l'eau de pluie peut être incitée afin de favoriser la réduction des besoins en eau potable, mais dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Ainsi, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'intérieur des habitations uniquement pour le lavage des sols et l'évacuation sanitaire. Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements recevant du public « sensible » : établissements de santé, écoles, cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

## Radon

Dans l'Évaluation Environnementale (p130), il est bien évoqué la question du risque radon. Pour réduire significativement la concentration en radon dans les locaux d'habitation et assimilés, ainsi que dans les ERP, le PLUi pourrait insister davantage sur les modalités constructives afin, d'une part, de limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (voire en traitant le soubassement par ventilation ou avec un système de mise en dépression du sol) et d'autre part en améliorant le renouvellement de l'air intérieur. Des informations complémentaires sur ces techniques de réduction sont disponibles sur le site de l'IRSN : Le radon (irsn.fr).

## **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

### Nuisances

La croissance démographique demeure forte sur la communauté de communes. Nombreux sont les concitoyens qui font le choix de s'éloigner des grandes agglomérations pour habiter un pavillon individuel. Les projets d'habitat plus denses proposant des logements collectifs peuvent aussi être une solution intéressante pour un certain nombre de ménages (célibataires, jeunes actifs, familles monoparentales, personnes âgées ou en situation de handicap, ...) sous réserve qu'il n'y ait pas de dégradation de leur qualité de vie, liée notamment à la promiscuité et à l'augmentation des nuisances.

La densification pour limiter la consommation foncière sera d'autant plus acceptée que la proximité des services/espaces à vivre/lieux de travail est grande, que la présence de la nature et du végétal est importante, que le traitement de la relation du logement à l'espace extérieur est soigné, que l'intimité est préservée, que la mixité est présente et que la mobilité est facilitée en développant des itinéraires sécurisés, continus et un véritable maillage de circulations douces. Il importe que ces logements intègrent les contraintes du développement durable et présentent toutes les garanties de logements sains, sécurisés et confortables, inhérents à tous les âges de la vie et correspondent à la diversité des revenus.

Concernant les enjeux environnementaux et paysagers, l'aménagement urbain en renforçant la présence des espaces verts, ou des plantations à vocation de barrière végétale, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions... demandent que les plantations nouvelles soient d'essences locales variées. Dans le cadre de ce qui a été énoncé précédemment, le Réseau National de Surveillance Aérobiologique a édité le Guide d'information «Végétation en ville» qui peut aider à sélectionner les essences recommandées pour paysager l'espace urbain sans poser de problème pour la santé publique : [Guide-Vegetation.pdf\(vegetation-en-ville.org\)](http://Guide-Vegetation.pdf(vegetation-en-ville.org))

Concernant les enjeux économiques, il est important de souligner que les projets de développement économique, commercial et touristique avec des créations d'équipements de proximité, de commerces et de services sont bons pour la vitalité de la commune et notamment le développement du centre. Cependant, il demeure impératif que ces projets d'activités économiques et touristiques ne deviennent pas des sources de nuisances (sonores, olfactives, polluantes...) pour les habitations environnantes existantes, ou le développement d'habitat ou d'équipements d'intérêts collectifs prévus à proximité.

Comme évoqué précédemment, le PLUi doit assurer la prévention des nuisances, notamment sonores en évitant de placer des zones d'habitation ou des bâtiments et équipements sensibles au bruit à proximité de sources bruyantes (et inversement). Dans ce cas, il doit anticiper les éventuels problèmes et prévoir au sein des OAP des solutions comme, par exemple, la mise en place de zones tampons (retrait ou zones tampons, préservation de zones calmes, espace vert, bassin d'orage, merlon de terre, bâtiment écran, matériaux d'absorption...) entre les habitations et les activités bruyantes.

Plusieurs secteurs OAP sont situés à proximité de zones agricoles. Il convient de prendre en compte les enjeux liés aux risques d'exposition aux produits phytosanitaires utilisés en agriculture, de par la mise en place de zones de recul vis-à-vis des zones résidentielles et établissements accueillant des personnes sensibles (écoles, crèches, établissements hébergeant des personnes âgées). Il faudra tenir compte de l'arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques, notamment le titre IV (dispositions particulières relatives aux distances de sécurité au voisinage des zones d'habitation et des zones accueillant des groupes de personnes vulnérables).



## **Règlement**

### **Mobilités**

Le règlement du PLUi pourrait également rappeler, dans son article 7 dédié au stationnement des véhicules, l'obligation d'équipement ou pré-équipement de points de charge pour véhicules électriques (L113-12 et L113-13 du code de la construction).

### **Espaces maritimes**

Le domaine public maritime (DPM) est concerné par plusieurs zonages : Ndpm, Nr, Nr<sub>x</sub>, Aepr, Aepr<sub>c</sub> et Aepr<sub>x</sub>, ce qui risque de complexifier la lecture du zonage du DPM.

Pour les occupations du DPM, sont concernés les ports, les digues, les pontons, les pêcheries et quelques Autorisations d'Occupation Temporaires (AOT) à proximité du Port du Bec.

Concernant les digues, elles sont situées en Ndpm, Nr, Nr<sub>x</sub>, Aepr, Aepr<sub>c</sub> et Aepr<sub>x</sub> mais dans le règlement, tableau article N3, il n'y a que en Ndpm que l'on retrouve: "*Les installations, ouvrages, aménagements liés à la défense contre la mer sont autorisés s'ils permettent d'assurer la sécurité des biens et des personnes.*" Il serait peut-être opportun de mentionner cette règle dans le règlement des zones dans lesquelles sont situées les digues.

### **Annexes**

Au même titre que le zonage Natura 2000 concernant la collectivité, le zonage du périmètre du Document stratégique de façade Nord Atlantique Manche Ouest pourrait être annexé au PLUi avec le DSF pour prise en compte.

### **Servitudes d'utilité publique**

Des ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont implantés sur le territoire couvert par le PLUi. A ce titre, afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires, ainsi que de permettre la prise en compte dans la planification d'urbanisme de la dimension énergétique, il conviendra de compléter les annexes du PLUi par **le plan des servitudes (I4)** mis à jour.

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe PLUi les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques susvisés (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Pour information, le tracé des ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Énergies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Il serait opportun d'ajouter les mentions suivantes **dans le règlement du PLUi** (chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité) :

#### **Dispositions générales**

*« Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des «équipements d'intérêt collectif et services publics» (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des «constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article ».*

#### **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

*« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

#### **S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral**

Il conviendra d'indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrissage des canalisations des réseaux publics de transport et de

distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

#### S'agissant des règles de hauteur des constructions

Les ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, il est souhaitable de préciser que : « *La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

#### S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

#### S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il sera nécessaire de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

« *La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

#### S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

#### S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

#### S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

#### S'agissant des postes de transformation

Préciser que « *les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages* ».

# Réseau de transport d'électricité (RTE)

Avis reçu le 26 mars 2024



VOS RÉF. Challans-Gois-Communauté  
Elaboration PLUi – PA

NOS RÉF. TER-ART-2024-85280-CAS-  
194265-C8R7T9

INTERLOCUTEUR : Romain COLLET

TÉLÉPHONE : 06.99.02.24.06

E-MAIL : [rte-cdi-nts-scet@rte-france.com](mailto:rte-cdi-nts-scet@rte-france.com)

**DDTM Vendée**  
19 rue Montesquieu  
85021 La Roche sur Yon

A l'attention de Madame Pégé  
[ddtm-shauc-pu@vendee.gouv.fr](mailto:ddtm-shauc-pu@vendee.gouv.fr)  
[adeline.pege@vendee.gouv.fr](mailto:adeline.pege@vendee.gouv.fr)  
[pascale.lhermite@vendee.gouv.fr](mailto:pascale.lhermite@vendee.gouv.fr)

OBJET : ART - PLUI - **CHALLANS-GOIS-  
COMMUNAUTE**

La Chapelle sur Erdre,  
le 26/03/2024

Monsieur le Préfet de la Vendée,

Nous accusons réception du dossier du projet d'élaboration du **PLUI de Challans-Gois-Communauté** arrêté par délibération en date du 15/02/2024 et transmis pour avis le 07/03/2024 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

**Liaisons aériennes 225 000 et 90 000 Volts :**

Ligne aérienne 225kV N0 1 MERLATIERE - SOULLANS  
Ligne aérienne 225kV N0 2 MERLATIERE - SOULLANS  
Ligne aérienne 90kV N0 1 BEAUVOIR(BEAUVOIR-SUR-MER)-CHALLANS



## **Liaisons aérosouterraines 90 000 Volts :**

Liaison aérosouterraine 90kV NO 1 CHALLANS - PALLUAU - SOULLANS

Liaison aérosouterraine 90kV NO 1 CHALLANS - SOULLANS

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

### **1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)**

#### 1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe PLUI les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

**Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés.**

#### 1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE  
Groupe Maintenance Réseaux Atlantique  
4, rue du Bois Fleuri 44204  
NANTES CEDEX 2**

Nous constatons que ces éléments sont correctement reportés en annexe du document d'urbanisme.



## 2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **U, UE, UL, 1AUE, 1AUL, A, AT, N, Np, Nr** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

### 2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

### 2.2 Dispositions particulières

#### A) Pour les lignes électriques HTB

#### **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

#### **S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral**

Il conviendra d'indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

#### **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :





« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

### **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

### **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

#### B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Signature Adjoint,  
Centre Développement Ingénierie Nantes,  
numérique de /o  
**COLLET Romain**  
Date : 2024.03.26  
09:24:30 +0100  
David PIVOT

#### Annexes :

- Liste des ouvrages implantés sur le territoire couvert par le PLUi de Challans-Gois-Communauté
- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : Challans-Gois-Communauté [contact@challansgois.fr](mailto:contact@challansgois.fr)





**Liste par commune des Ouvrages du Réseau Public de Transport  
d'Electricité traversant le Territoire de Challans-Gois-  
Communauté :**

**Beauvoir-sur-Mer**

Ligne aérienne 90kV N0 1 BEAUVOIR(BEAUVOIR-SUR-MER)-CHALLANS

**Challans**

Ligne aérienne 90kV N0 1 BEAUVOIR(BEAUVOIR-SUR-MER)-CHALLANS

Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 CHALLANS - PALLUAU - SOULLANS

Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 CHALLANS - SOULLANS

**Châteauneuf**

Ligne aérienne 90kV N0 1 BEAUVOIR(BEAUVOIR-SUR-MER)-CHALLANS

**La Garnache**

Ligne aérienne 90kV N0 1 BEAUVOIR(BEAUVOIR-SUR-MER)-CHALLANS

**Saint-Christophe-du-Ligneron**

Ligne aérienne 225kV N0 1 MERLATIERE - SOULLANS

Ligne aérienne 225kV N0 2 MERLATIERE - SOULLANS

Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 CHALLANS - PALLUAU - SOULLANS

**Saint-Gervais**

Ligne aérienne 90kV N0 1 BEAUVOIR(BEAUVOIR-SUR-MER)-CHALLANS

**Sallertaine**

Ligne aérienne 90kV N0 1 BEAUVOIR(BEAUVOIR-SUR-MER)-CHALLANS

# **Conseil Départemental de Vendée**

Avis reçu le 23 mai 2024



**VENDÉE**  
LE DÉPARTEMENT

**Pôle Infrastructures et Désenclavements**  
Direction Routes Mobilités Habitat

Monsieur Alexandre HUVET  
Président de CHALLANS GOIS Communauté  
16, rue du Parc de Pont Habert  
CS 50337  
85300 SALLERTAINE

Dossier suivi par : Caroline PAS  
N° à rappeler : 02.28.85.86.81  
Mail : caroline.pas@vendee.fr  
DRMH-SUF-24.0072

La Roche-sur-Yon, le

**21 MAI 2024**

Monsieur le Président,

Vous saisissez le Département de la Vendée dans le cadre du projet d'arrêt du PLUi de Challans Gois Communauté.

Après examen, l'avis envoyé en date 20 novembre 2023 reste d'actualité notamment en matière des « infrastructures routières » et « nature et biodiversité » (espaces naturels sensibles (ENS)).

Concernant la déviation de Beauvoir-sur-Mer et de Saint Gervais, je note l'inscription d'un emplacement réservé au bénéfice du Département 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 :

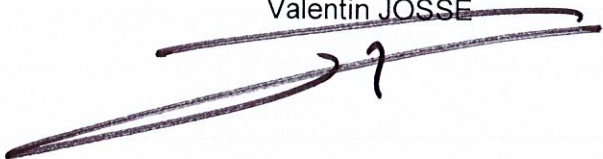
- Concernant le zonage des parcelles voisines de la tourbière du Maréchau sur la commune de Challans, il serait souhaitable de déclasser ces terrains en Np compte tenu du rôle fondamental qu'elles jouent en faveur du maintien des fonctionnalités écologiques de la tourbière ainsi que du rôle de corridor 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°s 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-Su-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.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président de la Commission  
Urbanisme, Habitat, Aménagement  
du Territoire

Valentin JOSSE



# **Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)**

Avis reçu le 31 mai 2024





Communauté de Communes de  
**Challans Gois Communauté**  
Monsieur Alexandre HUVET - Président  
16 rue du Parc de Pont Habert - CS 50337  
85300 SALLERTAINE

- Fabrice  
- N. Billon  
- Président

## Pôle Territoires

Dossier suivi par : Anita MENEUX  
Tél : 02 51 45 32 23  
[anita.meneux@vendee.cci.fr](mailto:anita.meneux@vendee.cci.fr)  
Nos réf : SB/AM-020/2024

La Roche-sur-Yon, le 14 mai 2024

Objet : Avis PLUi

Monsieur le Président,

Par lettre reçue le 28 février 2024, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée sur le projet de PLUi de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté arrêté le 15 février 2024. Nous avons pris connaissance avec intérêt du projet de PLUi.

### Volet « Commerce »

Nous approuvons les orientations prises dans le PADD qui visent à renforcer l'attractivité des centralités, en affichant la volonté de densifier la population et de favoriser l'implantation d'activités commerciales et artisanales en centre-bourg.

Le maintien et le développement de l'offre commerciale passe par un renforcement de l'attractivité des centres urbains. A ce titre, la mise en œuvre de politiques urbaines et foncières adaptées (combinant l'ensemble des problématiques : localisation des équipements publics, des services de santé, circulation, stationnement, habitat, densification...) est un enjeu-clé de toute politique d'urbanisme commercial.

Il est clairement affiché dans le PADD, page 10, la volonté de « **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 périphérie des centralités** ».

L'OAP « Commerce » vient « **encadrer les nouvelles implantations commerciales sur le territoire intercommunal afin de préserver le commerce en centre-bourg** ».

Le règlement reprend bien les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi pour la destination « artisanat, commerce de détail, hôtels et restauration », en interdisant les nouvelles constructions en dehors des centralités et des espaces commerciaux de périphérie.

La CCI Vendée souscrit pleinement à ces orientations.

Afin de préserver la vocation commerciale dans les centralités de Challans, Beauvoir-sur-Mer et Saint-Christophe-du-Ligneron, le PLUi a délimité des **linéaires commerciaux** à préserver, en interdisant le changement de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée vers toute autre destination que celle relative à l'activité commerciale, l'activité de service et l'activité artisanale.

.../...

La CCI Vendée s'interroge sur la non mise en place de cet outil dans les centralités de Bouin, Froidfond, La Garnache, Saint-Gervais et Sallertaine.

Il s'agit d'un levier intéressant pour le maintien dans les centralités de locaux stratégiques pour le commerce.

Nous rappelons également qu'il est possible d'y apporter une limite de temps. Si l'emplacement venait à perdre sa valeur commerciale, sa transformation en logement notamment, peut être un moyen d'éviter un local vacant en front de rue, tout en permettant l'accueil d'une clientèle nouvelle pour les commerces qui se maintiennent. Ainsi, cette disposition peut ne pas s'appliquer aux locaux dont l'activité aurait cessé depuis plus de 5 ans par exemple.

### **Volet « foncier économique »**

La CCI Vendée soutient l'orientation du PLUi visant à conforter l'offre d'accueil des entreprises tout en veillant à l'optimisation de la ressource foncière, la mutualisation du stationnement, l'accessibilité, et l'insertion environnementale comme paysagère.

Dans un contexte de forte pression sur le foncier agricole, la question de la maîtrise et de l'optimisation du foncier à vocation économique est devenue primordiale. L'optimisation des zones d'activités économiques doit être présente dans les réflexions d'aménagement, de commercialisation, de requalification tout en intégrant les contraintes et besoins exprimés par les entreprises.

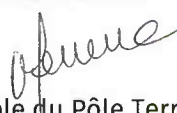
C'est avec intérêt que la CCI note pour les zones UE, la libéralisation des règles d'emprise et de volume ainsi que du stationnement. L'absence de règles strictes en matière d'implantation dans le règlement des zones UE à vocation économique permet de renvoyer au projet d'entreprise pour envisager des projets plus denses, qualitatifs, durables et fonctionnels.

La CCI Vendée souscrit à l'orientation du PLUi visant à permettre l'implantation d'activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires en zone U, en milieu urbain au sein des bourgs (activité tertiaire, industrie légère, artisanat de production...). L'intégration de ces activités sous conditions (si elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles notamment avec l'habitat) permet de favoriser une mixité fonctionnelle au sein des bourgs, de limiter la dissociation entre lieu de vie et lieu de travail et de limiter la consommation d'espace dans les zones d'activités et donc de foncier agricole.

En conclusion, le projet de PLUi de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté appelle un avis favorable de la CCI Vendée.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments distingués.

Anita MENEUX

  
Responsable du Pôle Territoires  
CCI Vendée





# **Chambre d'Agriculture**

Avis reçu le 27 mai 2024

Monsieur le Président  
Challans Gois Communauté  
16 rue du Parc de Pont Habert  
CS 50337 – 85300 Sallertaine

La Roche-sur-Yon, le 20 mai 2024

N/réf. : JL/EG/MAB

Objet : Avis sur le projet de PLUi de Challans Gois Communauté

**Dossier suivi par  
Elsie GUIGNARD**  
Chargée de mission  
Aménagement - Urbanisme  
02 51 36 83 15  
06 26 64 30 73  
elsie.guignard@pl.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.153-14 et suivants), vous nous avez consultés pour avis sur le projet de PLUi de Challans Gois Communauté arrêté par le conseil communautaire le 15 février 2024. Nous vous communiquons donc nos observations ainsi que notre avis.

Au regard des objectifs de gestion économe de l'espace, nous rappelons qu'une attention particulière est portée aux documents d'urbanisme quant à leur application du principe Eviter, Réduire, Compenser les incidences agricoles :

- Eviter tout impact sur l'activité et les terres agricoles,
- Réduire les impacts agricoles qui n'ont pu être évités,
- Enfin et en dernier ressort, de compenser les impacts sur l'agriculture

## **1. Démographie et habitat**

Pour justifier le besoin en logements à produire, le dossier s'appuie sur l'évolution du parc de logements observée sur la période précédente et sur le PLH 2020-2026.

Afin d'évaluer les besoins en logements, il est demandé au PLUi de présenter un scénario d'évolution démographique sur la durée du projet de PLUi (2023-2033), en justifiant les données suivantes :

- Le taux de croissance annuel moyen et le gain de population à prévoir par an (et en totalité sur 10ans) sur le territoire
- La taille moyenne des foyers
- L'analyse du point mort

L'évaluation du nombre de logements à produire doit prendre en compte le potentiel disponible en changement de destination. Ainsi le projet doit définir le nombre retenu sur les 92 granges identifiées, et le déduire du total à produire.

De plus, nous rappelons que l'impact sur les Zones de Non Traitement (ZNT) est un des critères à prendre en compte pour l'identification des granges, celui-ci ne figure pas dans la liste des critères présentés au dossier.

---

**La Chambre d'agriculture demande que ces éléments soient intégrés à la version arrêtée du PLUi afin d'assurer la corrélation des besoins**

**en logements avec l'évolution démographique projetée sur la durée du PLUi.**

---

## **2. Activités économiques**

Le projet de développement économique se base sur la dynamique de commercialisation des surfaces à vocation économique observée sur les périodes précédentes, soit une moyenne de 5ha/an. Le besoin total est donc estimé à 50ha sur la durée de vie du PLUi (10ans).

Le dossier présente deux chiffres différents pour les surfaces disponibles au sein des zones existantes :

- 30 ha (p.28 de la note de présentation) correspondant au total des surfaces présentes dans la colonne « Surfaces disponibles mais programmées à court terme » du tableau p.27

- 18,4 ha (p.29 de la note de présentation)

En considérant un besoin de 50ha sur 10 ans, et d'un potentiel disponible d'a minima 18ha, les surfaces en extension de plus de 50ha sont largement supérieures au besoin de la collectivité.

---

**Pour assurer la cohérence entre les besoins et les surfaces prévues à la consommation, le dossier d'arrêt devra joindre l'inventaire des surfaces disponibles au sein des zones existantes, en présenter le bilan total et les déduire des surfaces en extension.**

---

## **3. Modération de la consommation des espaces**

Pour analyser la modération de la consommation des espaces, le projet prévoit une majoration de +33% aux 411 ha consommés sur la période précédente, soit une surface retenue de 505 ha.

La consommation totale d'espaces prévue par le projet s'élève à 309,57ha, soit -39% par rapport à la période précédente.

---

**La Chambre d'agriculture n'exclura pas les projets qualifiés d'« extraterritoriaux » et retiendra bien les 309,57ha de consommation totale.**

**La modération de consommation d'espace prévue (-39%) n'est pas satisfaisante, en effet il est demandé un effort d'a minima -50%. De plus, le chiffre retenu de la consommation passée apparaît surévalué. La Chambre d'agriculture s'appuiera sur les chiffres du portail de l'artificialisation, soit 407ha de surfaces consommées entre 2011 et 2021. D'après ce chiffre l'effort de modération tombe à -24%, ce qui**

**est largement inférieur aux objectifs définis par la loi climat et résilience. A ce titre, il est demandé au dossier d'arrêt de réduire la consommation d'espace prévue.**

---

#### **4. STECAL**

Le projet présente 50 STECAL dont 3 en création nouvelle.

Le tableau de présentation des STECAL n'affiche qu'une description succincte des projets. Une présentation plus détaillée est attendue : description fine du projet (historique et type d'activité, projets de construction et/ou d'aménagement), justification du périmètre, arguments sur la nécessité du STECAL...

L'absence de ces informations interroge sur la légitimité de certains STECAL, par exemple :

- Bois-de-Cené – camping à la ferme : les campings à la ferme ne nécessitent pas de STECAL, ils sont implantés en zone A
- Challans – aire des gens du voyage – La Bois David : sur les 7,7ha compris dans le périmètre, 6,5ha sont des espaces agricoles labourables exploités, cette localisation ne peut être acceptée au regard de l'impact. Ce type de projet présuppose une concertation avec la profession agricole afin de cibler des espaces de moindre impact pour le foncier agricole.
- Challans – planète racing : absence de justification sur l'élargissement du périmètre
- Challans – Ferme pédagogique : les activités en lien et dans le prolongement de l'activité agricole sont à implanter en zone A si elles entrent dans le cadre de la diversification agricole
- Froidfond- Gîte de la Bernerie : périmètre trop large
- Froidfond- Gîte de la Ferronnière : périmètre trop large
- La Garnache – Gîte et élevage de chevaux : en quoi ce type d'activité ne relève pas de la zone A ?
- La Garnache – Ecole de la transition : périmètre trop large
- St-Christophe-du-Lignerion – Ecotourisme, information : absence de présentation et de justification
- Saint-Gervais – Camping La Frainerie : absence de justification sur l'élargissement du périmètre
- Saint-Gervais – Camping : idem
- Sallertaine – Entreprises : idem
- Sallertaine – Gîtes la belle étoile : idem
- Sallertaine – Les P'tites maisons dans la prairie : idem + impact sur des surfaces agricoles
- Sallertaine – La ville en bois : incompréhension du projet et du périmètre
- Sallertaine – Le Moulin Rairé : périmètre trop large
- Etc...

---

**La Chambre d'agriculture demande au projet arrêté d'intégrer une présentation fine de chaque STECAL : leur nécessité doit être justifiée et le périmètre restreint au strict besoin. Nous rappelons que les**



**STECAL sont des secteurs de taille limitée qui revêtent un caractère exceptionnel, leur vocation doit être compatible avec l'activité agricole environnante et leur localisation ne doit engendrer aucun impact sur le foncier agricole.**

---

## **5. Zonage et règlement**

Plusieurs dispositions du zonage et du règlement de la dernière version du projet engendrent des contraintes importantes pour l'activité agricole, allant jusqu'à compromettre leur pérennité et leur transmission à terme.

⇒ Dispositions générales pour toutes les zones agricoles

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage agricole et forestière est fixée à 11 mètres, jusqu'à 15m quand des impératifs techniques le justifient.

---

**La Chambre d'agriculture est défavorable à l'imposition d'une hauteur maximale pour les bâtiments agricoles. La cohérence des hauteurs est à analyser au cas par cas au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

---

Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées à plus de 50 mètres des limites séparatives des unités foncières comprises dans une zone U ou AU.

---

**Les distances à respecter par les bâtiments agricoles vis-à-vis des zones occupées par des tiers sont déjà encadrées par l'arrêté ICPE ou le RSD, il n'apparaît pas nécessaire d'alourdir les réglementations d'ores et déjà en vigueur.**

**De plus, lorsqu'un bâtiment est existant, en vertu du principe de réciprocité, ce sont aux zones AU de respecter un recul minimal de 100m.**

---

Les bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques, seront implantés à une distance minimale de 100m des maisons d'habitation et de 50m des autres bâtiments agricoles.

---

**La Chambre d'agriculture estime qu'aucun élément ne permet de justifier la mise en place d'une règle de distance différenciée entre les bâtiments photovoltaïques et les bâtiments non photovoltaïques. Il est demandé à ce que les distances réglementaires imposées soient conformes aux réglementations en vigueur sans distinction liée à la présence de photovoltaïque.**

---

Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées à moins de 50 mètres (30 mètres en secteur Ap, Aepr et Aeprx) des bâtiments agricoles existants.

---

**Cette mesure ne prend pas en considération les diverses contraintes que comporte un site d'exploitation agricole : zones de circulation des engins, zones de transit animal, distances sanitaires à respecter entre ateliers de production, topologie, etc...**

**Au regard des complications et des situations de blocage qu'une condition si restrictive pourrait engendrer, la Chambre d'agriculture y est défavorable et préconise une notion de proximité immédiate avec le site d'exploitation (hors création nouvelle de site d'exploitation).**

---

⇒ En zone A

Les constructions agricoles nouvelles sont limitées à 5000m<sup>2</sup>.

---

**La Chambre d'agriculture n'est pas favorable à l'imposition d'un seuil de surface maximale pour les bâtiments agricoles. En effet en fonction des types de production, du volume d'activité, du potentiel bâti disponible ou autres besoins spécifiques, il n'est pas possible de définir une surface maximale commune à toutes les activités agricoles.**

**La Chambre d'agriculture demande que ce seuil soit retiré, estimant que la notion de « lié et nécessaire » permet déjà d'assurer la cohérence des projets avec les besoins réels.**

---

⇒ En zone Ap et Aepr(x)

La zone Ap correspond aux espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager et environnemental (Natura 2000). Les constructions nouvelles y sont autorisées dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi, sans création de site nouveau.

La zone Aepr correspond aux espaces agricoles, localisés dans les espaces proches du rivage. Seules les constructions en lien avec une mise aux normes, sans augmentation d'effluent, y sont autorisées.

---

**De nombreux sites d'exploitation agricole se situent en zone Ap et Aepr(x). Au regard des fortes restrictions au sein de ces zones, l'activité agricole qui y est présente sera figée et amenée progressivement à disparaître. Dans un contexte de déprise agricole et plus particulièrement de diminution de l'élevage, la Chambre**

d'agriculture ne peut accepter qu'aucune perspective de développement ne soient permises aux activités agricoles existantes dans ces secteurs. Il est indispensable de reconnaître l'historicité et le rôle de ces activités, qui participent à l'équilibre des milieux en assurant, entre autres, l'entretien des marais.

La Chambre d'agriculture demande que les sites d'exploitation agricole soient pastillés en zone Ap et Aepr(x) avec un règlement qui leur assure une pérennité et des perspectives de développement décentes.

---

Un courrier adressé à Challans Gois Communauté le 22 novembre 2023 exposait déjà ces observations, nous regrettons qu'elles n'aient pas été prises en compte dans la version arrêtée du projet de PLUi.

Le projet de PLUi arrêté de Challans Gois Communauté ne répond pas aux grands enjeux de l'activité agricole du territoire : réduire la consommation des espaces agricoles, assurer la pérennité des activités agricoles, favoriser l'installation et la transmission...

Au regard de ses incidences sur l'activité et les espaces agricoles, la Chambre d'agriculture émet un AVIS D'FAVORABLE au projet de PLUi de Challans Gois Communauté.

Restant à votre disposition pour convenir d'un échange.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

**LE PRÉSIDENT,  
Eric COUTAND.**



# **Comité Régional de Conchyliculture (CRC)**

Avis reçu le 27 mai 2024



**Monsieur Le Président**  
**Communauté de communes de**  
**Challans-Gois**  
**16 rue du Parc de Pont Habert**  
**CS 50337 – 85300 Sallertaine**

Beauvoir-sur-Mer, le 27 mai 2024

**Objet : Avis sur le projet de PLUi de Challans-Gois**

Monsieur Le Président,

Conformément à l'article R. 153-4 du code l'urbanisme, veuillez trouver ci-dessous l'avis du CRC Pays de la Loire sur le projet de PLUi arrêté le 15/02/2024, transmis par un courrier daté du 27/02/2024 et reçu le 29/02/2024 au CRC Pays de la Loire.

Avec près de **160 entreprises en activité** sur son territoire, les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer constituent **un territoire conchylicole important** au sein de la communauté de communes de Challans-Gois (93% des entreprises conchylicoles de la Baie de Bourgneuf, qui représente 60% de l'activité régionale).

Au-delà de son caractère nourricier, la conchyliculture constitue un marqueur de l'identité du territoire, favorisant un tourisme de qualité attaché au « merroir » (pendant maritime du « terroir »), assurant le maintien des activités primaires, et garantissant des emplois tout au long de l'année, ce qui permet à des jeunes actifs de s'installer durablement sur les deux communes. À titre d'illustration, sur les communes de Bouin et Beauvoir-sur-Mer, la conchyliculture représente environ **250 actifs permanents et 80 saisonniers**.

C'est pourquoi le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du **SCOT** du Nord-Ouest Vendée insiste « sur **l'importance économique, touristique et identitaire des activités liées aux cultures marines** (conchylicoles, aquacoles, etc...) » (page 105 du DOO).

En outre, le territoire bénéficie d'un certain dynamisme, il n'y a pas de difficulté connue à la reprise ou au rachat des entreprises en cessation d'activités.

Sur le territoire intercommunal, ce sont en grande majorité des huîtres qui sont produites, avec 5 000 t chaque année, dont 46% sont commercialisées en vente directe. Quelques tonnes de moules sont également produites dans la zone 85.10.02 « Le Fiol ».

Par ailleurs, la spécificité la plus importante du territoire réside dans la nappe d'eau salée souterraine qui s'étend sous la commune de Bouin. Cette nappe est à l'origine de l'implantation



d'écloseries-nurseries, qui commercialisent du naissain d'huîtres (juvéniles) à une échelle nationale et internationale. 25 des 26 entreprises des Pays de la Loire pratiquant cette activité sont présentes sur la commune.

PLU CHALLANS GOIS - DIAGNOSTIC CONCHYLICOLE 1/2



- cadastre mytilicole
  - cadastre ostréicole
  - ▨ zone conchylicole à terre
  - accès aux concessions
  - zone de production
  - commune
  - périmètre du scot
- Sources : DDTM / DRI 85, CRC PDL, Open street map  
 Réalisations : CRC Pays de la Loire  
 Imprimé le : 22.08.2018

PLU CHALLANS GOIS - DIAGNOSTIC CONCHYLICOLE 2/2



- cadastre mytilicole
  - cadastre ostréicole
  - ▨ zone conchylicole à terre
  - accès aux concessions
  - zone de production
  - commune
  - périmètre du scot
- Sources : DDTM / DRI 85, CRC PDL, Open street map  
 Réalisations : CRC Pays de la Loire  
 Imprimé le : 22.08.2018



D'autre part, les conchyliculteurs de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer sont pleinement investis en matière de développement durable. Cet engagement prend la forme de diverses actions concrètes, présentées ci-dessous, qui témoignent d'une réelle sensibilité de la profession.

- Réalisation d'actions de nettoyage de la côte et de la lagune de Bouin ;
- Recherche de solutions pour la réduction des déchets :
  - Utilisation de matériaux biosourcés pour les filets mytilicoles et les poches ostréicoles
  - Emploi de conditionnements réutilisables pour la commercialisation (sacs en jute, seaux)

D'un point de vue global, les producteurs du territoire et les syndicats les représentant sont fortement investis sur les problématiques de réduction d'empreinte carbone et de préservation de l'environnement. **Les conchyliculteurs de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer visent donc à maintenir leurs activités, emblématiques du territoire, mais aussi à pouvoir se développer durablement sur la commune.**

Le CRC Pays de la Loire salue ainsi à titre liminaire la volonté de la communauté de communes de Challans-Gois de « **trouver les compromis qui permettront aux activités historiques de se maintenir, voire de s'installer** » (Axe 1 du PADD, partie B). Il convient en effet de veiller à un développement harmonisé du littoral et préserver les activités primaires, structurantes et traditionnelles du territoire comme la conchyliculture.

Conformément aux préconisations que nous vous avons transmises dans notre diagnostic conchylicole (août 2018, réactualisé en octobre 2023), l'attention du CRC Pays de la Loire porte sur les points suivants pour construire son avis sur le PLUi :

- Les dispositions propres à assurer une bonne qualité des eaux conchylicoles.
- La protection des espaces conchylicoles par le maintien des espaces dédiés à l'activité sur les sites actifs ou en veille, identifiés par un zonage ; et l'interdiction des changements de destination des bâtiments situés dans ces zones.

## 1. S'AGISSANT DE LA QUALITE DES EAUX CONCHYLICOLES

La qualité des eaux littorales (et par conséquent celle des eaux du bassin versant) représente un enjeu majeur pour la conchyliculture.

### 1.1.1. Le classement des zones de production conchylicoles

La communauté de communes présente diverses caractéristiques qui font d'elle un lieu de conchyliculture exceptionnel : elle est bordée par de nombreuses zones maritimes bénéficiant d'un classement sanitaire dit « REMI » pour les coquillages de groupe 2 (fouisseurs, du type coques ou palourdes) et pour les coquillages de groupe 3 (filtreurs, comme les huîtres et les moules).

Zone conchylicole	Classement groupe coquillages 2 (fouisseurs)	Classement groupe coquillages 3 (filtreurs)
44.15 – Les Grands Rochers	/	A
85.10.01 – La Coupelasse	A	A
85.01.06 – Le Grill Sud	B	A
85.01.05 - Gresseloup	A	A
85.10.02 – Le Fiol	/	B
85.02.01 – Sud du Gois - Fromentine		B
85.02.02 – Sud du Gois - La Fosse		/

*NB : Les zones conchylicoles sont classées selon trois lettres (A, B, C) selon leur état bactériologique, appréhendé sur le fondement d'un rapport annuel de suivi produit par l'IFREMER, A étant la meilleure note, B imposant une purification en bassin insubmersible avant commercialisation.*

La qualité des eaux peut être menacée par le développement du tourisme, de la plaisance, mais aussi par le rejet d'effluents agricoles et le dysfonctionnement des systèmes d'assainissement des eaux usées, tant individuels que collectifs, ou encore par des pollutions accidentelles (liées par exemple à des inondations drainant les polluants terrestres vers les rivières et la mer).

La partie A de l'axe 1 du PADD mentionne comme objectif d' « assurer une protection forte des milieux écologiques liés au littoral **dans l'objectif de maintenir et développer les activités aquacoles** ».

La qualité sanitaire des eaux conchylicoles entourant les communes de Bouin et de Beauvoir est globalement bonne d'un point de vue bactériologique (E. coli, suivi REMI), mais reste sensible aux événements pluviométriques majeurs. La zone 85.10.02 « Le Fiol », exclusivement mytilicole, et la zone 85.02.01 demeurent néanmoins en B, ce qui impose une purification des coquillages en bassins avant mise sur le marché.

Le SAGE de la Baie de Bourgneuf prévoit la reconquête de la qualité des eaux de ces zones de production, et le maintien des zones en A. Pour ces raisons, nous attendons du projet de PLUi qu'il réponde aux enjeux de qualité de l'eau.



### 1.1.2. L'assainissement collectif et non collectif

Le premier aspect qu'il convient d'aborder plus en détail est celui de l'assainissement.

Dans notre diagnostic conchylicole, nous avons demandé que le PLUi s'attache à **élaborer des hypothèses de développement du territoire en adéquation avec la capacité d'accueil du milieu récepteur.**

Or, dans le paragraphe de Gestion des eaux usées du résumé non technique (livret 4), il est fait mention de la station d'épuration de La Garnache qui est vieillissante et qui ne présente **pas de capacité résiduelle** de traitement. Néanmoins, la production de nouveaux logements sur la commune de La Garnache est estimée à 228 à l'horizon 2030, soit **53 par an d'après les objectifs du PLH** (rapport de présentation livret 2, p.14). Une réhabilitation-extension de la station d'épuration est prévue, mais sans détailler la nature et le calendrier de réalisation des travaux.

L'exutoire de la station d'épuration de La Garnache (à l'instar de ceux des STEP de Beauvoir-sur-Mer, La Sauzaie, St Gervais, St Urbain, Sallertaine) est le grand étier de Sallertaine. Plusieurs zones conchylicoles se situant à l'aval de l'étier, les risques de contamination bactériologique sont très élevés.

Le CRC Pays de la Loire demande que **les infrastructures de traitement des effluents soient ajustées au développement démographique du territoire**, y compris en période estivale où la population augmente fortement, entraînant une potentielle surcharge des réseaux existants. Les ouvertures à l'urbanisation doivent être clairement corrélées aux capacités de traitement des effluents, tant en termes **collectifs qu'individuels.**

Par ailleurs, **le taux de conformité en assainissement non collectif n'est que de 50,5%** en 2021, soit à peine une installation sur deux contrôlées. La conformité est encore plus basse sur le littoral, avec 42% de conformité à Beauvoir-sur-Mer et 34% à Bouin (taux le plus bas de tout le territoire de Challans-Gois). Là encore, les risques de contamination bactériologique du milieu sont très importants.

Le CRC Pays de la Loire demande un **bilan de suivi du SPANC** qui devra être inclus dans ce projet de PLUi arrêté, avec un planning de mise en œuvre des contrôles et travaux nécessaires à son amélioration.

Enfin, compte tenu du rôle de sentinelle porté par l'activité conchylicole, la communauté de communes doit également retenir **l'évolution de la qualité sanitaire des zones de production de coquillages comme indicateur de suivi du PLUi.**

## 2. S'AGISSANT DE LA PROTECTION ET DU DEVELOPPEMENT DES ESPACES CONCHYLICOLES

Il convient ici de rappeler que **la conchyliculture est une activité de caractère agricole**, définie à l'article L.311-1 du Code Rural. De plus, elle exige la proximité immédiate de la mer, et elle entre donc dans le champ des exceptions prévues à l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme.

Pour pouvoir pratiquer la conchyliculture, les professionnels doivent disposer d'une **unité fonctionnelle** : un bâtiment, un terre-plein, des parcs conchylicoles. C'est pour cette raison que la loi prévoit : « [...] *L'usage libre et gratuit par le public constitue la destination fondamentale des plages au même titre que leur affectation aux activités de pêche et de cultures marines* » (article L. 321-9 Code de l'Environnement).

Dans la partie B de l'axe 1 du PADD, la communauté de communes indique vouloir « **Assurer une protection forte des milieux écologiques liés au littoral dans l'objectif de maintenir et développer les activités aquacoles** »,

De même, le SCOT Nord-Ouest Vendée prévoit, dans le paragraphe de gestion des espaces proches du rivage, « le maintien d'une activité agricole [...] ainsi que le cas échéant **le développement des activités conchylicoles et salicoles** ».

Néanmoins, la traduction au règlement graphique / écrit qui en est faite dans le Rapport de présentation (page 105), via les zonages Aepr et Aeprc, ne mentionne que la préservation et la confortation de l'aquaculture, sans en prévoir de développement.

De plus, les zones Aeprc et Aepr sont adjacentes à des zones naturelles (Nr) ou d'exclusion de la conchyliculture (Aeprx ou Nr<sub>x</sub>), ne permettant pas le développement des entreprises existantes ou l'installation de nouveaux professionnels. Cela représente un frein à la transmission des entreprises par la nouvelle génération.

### 2.1. Le règlement graphique : le découpage des zones à vocation aquacole

#### 2.1.1. Zones Aepr et Aeprc identifiées

Le CRC Pays de la Loire salue la prise en compte d'une partie des demandes exprimées par la profession, notamment la création d'un zonage Aeprc permettant d'identifier clairement les secteurs d'activités conchylicoles, ainsi que les constructions et usages qui y sont autorisés.

Le CRC Pays de la Loire déplore néanmoins que tous les secteurs conchylicoles ne soient pas situés dans ce zonage, certains établissements n'étant pas sur des polders spécifiques, comme à la Couplasse.

Ces derniers sont situés dans la zone Aepr, qui autorise les constructions et aménagements nécessaires aux conchyliculteurs. **Ce zonage est néanmoins limité à la parcelle cadastrale** où est situé le bâtiment existant. Il ne comprend pas les infrastructures attenantes aux établissements, ce qui limite les aménagements possibles sur ces derniers.



En outre, de nombreux bassins et claires, attenants aux établissements, sont dans le zonage Nr, qui limite le type de construction autorisées pour la conchyliculture à des aménagements légers uniquement, en application de la loi Littoral.

Le CRC Pays de la Loire demande donc que **tous les établissements conchylicoles soient identifiés dans un zonage Aeprc**, non limité à la parcelle cadastrale mais englobant toutes les infrastructures liées aux établissements (bassins, claires, bâtiments, terre-pleins...) afin de préserver leur unité fonctionnelle.

### 2.1.2. Zones Aeprx et Nr

Le PADD dans son axe 1 prévoit le soutien et la pérennisation des activités agricoles, au même titre que les activités aquacoles.

Le zonage dans les espaces proches du rivage est justifié dans le rapport de présentation (livret 2, p. 118) comme permettant de reprendre les différentes spécificités en fonction des activités agricoles « **à favoriser** ». Dans l'évaluation environnementale (livret 3, p.22), il est également spécifié pour le secteur Aeprx « Espaces localisés dans les espaces proches du rivage [...] **essentiellement dédiés** aux cultures non marines ».

Ainsi, le règlement de la zone Aeprx permet les constructions, nouvelles installations et aménagements « sous réserve qu'elles ne soient pas liées à l'aquaculture marine », apportant un **caractère discriminatoire de certaines activités agricoles par rapport à d'autres**. Le zonage Nr prévoit également l'exclusion des usages et constructions liées à l'activité conchylicole.

Il est indiqué p.110 du rapport de présentation (livret 2) que « **le zonage organise les activités agricoles dans leur diversité** et assure les bonnes cohabitations aquaculture et cultures terrestres ».

Or, selon l'article L.101-3 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>, « **la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, [...]** ». De même, le ministre de l'Agriculture, dans une question posée à l'Assemblée Nationale le 6 décembre 2022<sup>2</sup>, a indiqué que « **Introduire une possibilité de limitation de l'usage agricole de parcelles agricoles dans les documents d'urbanisme reviendrait à réglementer l'activité agricole, objectif qui n'entre pas dans le domaine d'intervention du plan local d'urbanisme** ».

De plus, certaines infrastructures conchylicoles (bassins et claires notamment) se situent dans les zonages Aeprx et Nr, limitant les moyens d'exploitations de ces espaces par les professionnels concernés, ce qui ne peut être admis.

**Ce zonage n'est pas compatible avec les orientations du SCOT Nord-Ouest Vendée (maintien et développement des activités conchylicoles), ainsi qu'avec celles de votre PADD**

<sup>1</sup> [Code de l'Urbanisme, Article L.101-3](#)

<sup>2</sup> [Journal Officiel, n°8, 21 février 2023, p.163](#)

qui portent sur la préservation de l'identité des marais littoraux tout en assurant la pérennité des activités agricoles et aquacoles qui dépendent de la proximité de l'eau (p.71 du livret 3 Évaluation Environnementale).

Le CRC Pays de la Loire demande donc la **suppression des zonages Aeprx et Nr<sub>x</sub>**, et la généralisation des zones Aepr et Nr pour ne pas discriminer les activités agricoles entre elles.

## 2.2. Le règlement écrit applicable aux espaces conchylicoles

L'adoption d'un règlement écrit spécifique aux zones aquacoles est apprécié, conformément à ce qui est indiqué dans la doctrine relative à la prise en compte de l'activité conchylicole dans les documents d'urbanisme en Vendée.

Vous trouverez ci-après nos remarques concernant la section 2 / Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone A.

### Article A 4 / Règles volumétriques et d'implantation

#### 1 à 4 : Hauteur et distances

Pour les caractéristiques de hauteur et de distances autorisées, il est mentionné à plusieurs reprises que des conditions de hauteur ou des implantations différentes peuvent être imposées, notamment pour des raisons d'harmonisation du paysage. **Ce type de règlement induit des incertitudes quant aux projets nécessitant des permis de construire.**

Le CRC Pays de la Loire demande la **clarification des secteurs** où des règles différentes de ce qui est indiqué dans le règlement écrit pourraient être imposées, via des OAP sectorielles.

#### 5 : Emprise au sol

Une limitation de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les nouvelles constructions en Aeprc est imposée sur la durée de vie du PLUi.

Cette limite est trop basse par rapport aux besoins pour la construction de bassins de purification et de stockage sur un établissement.

A l'instar de la zone 1AU qui correspond à une zone d'activité, le CRC Pays de la Loire demande qu'il n'y ait **pas de limite d'emprise au sol pour la zone Aeprc**, qui est une zone d'activité économique conchylicole.



Dans l'ensemble, le CRC Pays de la Loire déplore le manque de prise en considération de ses remarques, et notamment celles émises lors de notre réunion de concertation avec vos services et la Chambre d'Agriculture du 18 octobre 2023 (non mentionnée dans le bilan de la concertation en annexe du projet).

Le découpage du zonage et le règlement associé à ces zones ne permettent pas suffisamment de protéger les sites de production et d'assurer leur pérennité ou leur développement.

En conséquence, compte tenu de l'ensemble des remarques formulées ci-dessus, le CRC Pays de la Loire émet un **avis défavorable**.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de nos sincères salutations.

**Le Président,**

**Jean-Yves LE GOFF**





**Commission de préservation des espaces  
naturels, agricoles et forestiers  
(CDPENAF)**

Commission du 17 avril 2024

Avis reçu le 27 mai 2024





**PRÉFET  
DE LA VENDÉE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Service Habitat Aménagement Urbanisme et  
Construction  
Unité Planification Urbaine

La Roche-sur-Yon, le 22 MAI 2024

Dossier suivi par : Erwan Audran  
Tél. : 02 51 44 32 70  
Mail : ddtm-shauc-cdpenaf@vendee.gouv.fr

Monsieur le Président,

la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, lors de la séance du 17 avril 2024, le projet d'élaboration de votre plan local d'urbanisme intercommunal.

Cet examen s'est déroulé dans le cadre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme relatif aux dispositions du règlement du PLU sur les extensions et les constructions d'annexes aux habitations existantes dans les zones A et N et de l'article L.151-13 du même code relatif aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et à leur délimitation à titre exceptionnel.

La CDPENAF s'est également autosaisie de ce dossier au titre de l'article L.112-1-1 4° du Code rural et de la pêche maritime qui prévoit que la commission peut demander à être consultée sur tout autre projet ou document d'aménagement ou d'urbanisme relatif à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou à usage agricole.

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'autosaisine 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.

Monsieur Alexandre HUVET  
Président de la communauté de communes Challans-Gois-Communauté  
16, rue du Parc de Pont Habert  
CS 50337  
85300 Sallertaine

19, rue Montesquieu – BP 60827  
85021 La Roche-sur-Yon Cedex  
Tél. : 02 51 44 32 32 – Télécopie : 02 51 05 57 63 – Mail : ddtm@vendee.gouv.fr  
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

- le besoin pour les secteurs de développement économique doit être mieux justifié, notamment pour le Vendéopole. 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.

Sur le volet STECAL, la commission a émis un avis défavorable aux motifs suivants :

- les informations fragmentaires ne permettent pas de juger de la pertinence des STECAL, ni de leur caractère limité.

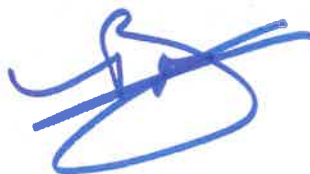
- la création des 6 STECAL AE à vocation « stockage, hivernage sur la commune de Froidfond s'apparente à une création ex-nihilo de zones d'activités en zone agricole. Ces STECAL méritent d'être supprimés ou d'être fortement argumentés.

- 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.

Sur les règles en espaces naturels, agricoles et forestiers (extensions et annexes), la CDPENAF a émis un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour le préfet et par délégation,  
le secrétaire général adjoint de la préfecture de la Vendée



Yann LE BRUN

# **Centre Régional de la Propriété Forestière (CNPFF)**

Avis reçu le 15 mars 2024



Monsieur Le Président  
Challans Gois Communauté  
16 rue du Parc de Pont Habert  
CS 50337  
85300 SALLERTAINE

A l'attention de Monsieur Alexis LAROUC

**N/Réf : AG/LR/IM/2024 PLU\_006**  
Dossier suivi par Landry ROBIN  
[landry.robin@cnpf.fr](mailto:landry.robin@cnpf.fr) – Tél : 02 51 62 09 60

**Objet : Projet arrêté PLUiH Challans Gois Communauté**

Saint-Herblain, le 12 mars 2024

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu votre courrier en date du 27 février 2024 concernant le projet arrêté du PLUi de Challans Gois Communauté, que vous m'avez transmis pour avis.

La lecture de l'ensemble des documents constitutifs de ce projet m'amène à formuler quelques remarques.

Bien que le taux de boisement soit très faible sur votre territoire, je ne puis que regretter l'absence d'un diagnostic forestier complet pourtant obligatoire, d'après l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, d'autant plus que nous avons pris soin de vous adresser un certain nombre de données forestières (courrier du 6 février 2018) que vous auriez pu exploiter. Dans mon courriel du 23 avril 2018, je vous informais déjà de mon regret de ne pas voir de diagnostic forestier figurer dans la première ébauche du projet de PLUi.

Je déplore également l'absence de prise en compte des documents de gestion durable, notamment des Plans simples de Gestion et des Codes de Bonnes Pratiques Sylvicoles, alors que le SRCE au travers de son plan d'action incite les collectivités à en faire la promotion et que certains boisements privés de votre territoire en sont dotés. De plus, je regrette l'absence de prise en compte de dispositions favorables à l'exploitation forestière dans le PADD.

La gestion durable des forêts est au cœur des préoccupations de l'établissement public que je préside, avec notamment l'agrément des Plans Simples de Gestion, et je regrette que les données en lien avec la gestion de ces territoires, qui vous ont pourtant été adressées, n'aient pas été prises en compte.

**Centre National de la Propriété Forestière | Bretagne - Pays de la Loire**

36 avenue de la Bouvardière - 44800 Saint-Herblain  
Tél : +33 (0)2 40 76 84 35  
[paysdeloire@cnpf.fr](mailto:paysdeloire@cnpf.fr)  
<https://bretagne-paysdelaloire.cnpf.fr/>

101 A avenue Henri Fréville - 35200 Rennes  
Tél : + 33 (0)2 99 30 00 30  
[bretagne@cnpf.fr](mailto:bretagne@cnpf.fr)



Enfin, alors que les boisements ne sont que trop rarement évoqués dans votre projet de PLUi, je regrette de lire dans le Livret 1 – Partie diagnostic territorial du rapport de présentation, 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*. En dehors de toute assertion stéréotypée, j'aimerais connaître les éléments factuels relevés sur votre territoire qui permettent d'affirmer que ces types de boisements appauvrissent les milieux. Les peupleraies et les boisements résineux comportent une faune et une flore associée. Je vous invite à prendre connaissance de l'article sur ce sujet, paru en 2005, dans la revue Unasyva n°221 Vol. 56 – A. Berthelot, S. Augustin, J. Godin, G. Decoq.

Considérant l'ensemble des remarques formulées, j'émetts un avis favorable au projet final du PLUi Challans Gois Communauté, sous réserve que nos remarques soient prises en compte.

Je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du CRPF Bretagne - Pays de la Loire  
Guy de COURVILLE  
P/O le Directeur

Arnaud GUYON



# **Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe)**

Avis reçu le 29 mai 2024



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré sur le projet de plan local d'urbanisme  
intercommunal (PLUi)  
de Challans-Gois communauté (85)**

N° MRAe PDL-2024-7715  
correctif

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La MRAe Pays de la Loire a délibéré par échanges dématérialisés, comme convenu en réunion collégiale du 13 mai 2024 pour l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans-Gois communauté (85).*

*En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis Olivier Robinet, Paul Fattal et Daniel Fauvre.*

\* \*

*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.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L.104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 14 mars 2024 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## Synthèse de l'Avis

L'intercommunalité de Challans-Gois Communauté comprend 11 communes et compte 48 814 habitants (données INSEE 2020) sur un territoire d'environ 440 km<sup>2</sup> (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'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

## Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de l'élaboration des PLUi (article R.104-7 du code de l'urbanisme).

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie, à savoir le dossier d'arrêt de projet par délibération du conseil communautaire du 15 février 2024.

### 1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUi et de ses principaux enjeux environnementaux

#### 1.1 Contexte et présentation du territoire

L'intercommunalité comprend 11 communes et compte 48 814 habitants (données INSEE 2020) sur un territoire d'environ 440 km<sup>2</sup> (domaine maritime non compris). Elle est couverte par le SCoT du nord-ouest Vendée approuvé en mars 2021.

Elle est desservie par une gare ferroviaire et par le réseau routier départemental. Elle accueille des hébergements touristiques et équipements (parmi lesquels une hélistation et trois ports de pêche et de plaisance) ainsi que des activités, artisanales, commerciales et primaires (notamment élevage, céréales et conchyliculture).

Situé à la fois sur les bassins versants du Marais breton vendéen et de la Vie, le territoire du PLUi comporte principalement des plateaux bocagers, ainsi que des marais doux et salés, gagnés sur la mer par endiguement, avec une façade littorale de 21 km. En partie situé sous le niveau des plus hautes eaux marines, le territoire est couvert par un plan de prévention des risques naturels et par un atlas des zones inondables.

Le territoire comprend tout ou partie des espaces suivants, identifiés pour leurs enjeux environnementaux :

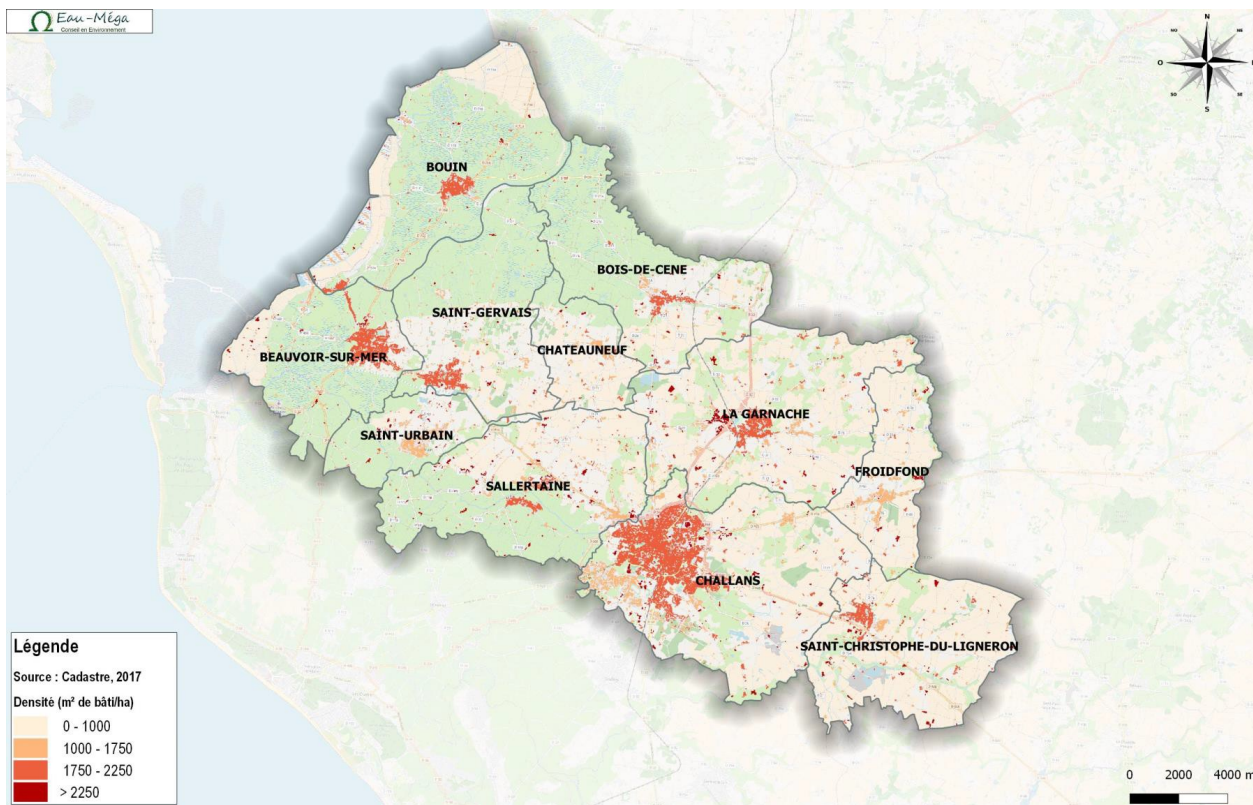
- site classé dénommé « passage du Gois, Ile de la Crosnière, polder de Sébastopol » ;
- sites Natura 2000 « ZPS FR5212009 et ZSC FR5200653 Marais breton, baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et forêt de Monts » (directives habitats et oiseaux), « ZSC FR5202012 - Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf » (directives habitats) et « ZPS FR5212014 Estuaire de la Loire - baie de Bourgneuf » (directives oiseaux) ;
- zone humide d'importance majeure du marais breton, labellisée RAMSAR et zones humides identifiées dans le cadre des inventaires locaux ;
- 15 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I ;
- 3 ZNIEFF de type II ;



- captage d'alimentation en eau potable de la Vérie ;
- espaces à préserver au titre de la loi Littoral.

Enfin, divers éléments de patrimoine bâti et vernaculaire sont reconnus en qualité de monuments historiques et/ou recensés dans le cadre des documents d'urbanisme.

Ces éléments témoignent d'une sensibilité environnementale et patrimoniale importante, doublés d'un contexte de tension sur le foncier, ainsi que sur les ressources en eau.



Carte des enveloppes urbaines sur le périmètre du PLUi (source dossier)

## 1.2 Présentation du projet de PLUi

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi arrêté comporte trois grands axes pour les 10 prochaines années, intitulés :

- littoral, marais, bocage : interdépendants et complémentaires ;
- la pratique du territoire au quotidien : des mixités à conforter ;
- l'horizon du grand territoire : un dialogue à poursuivre.

Il fixe un objectif démographique de + 7 110 habitants à l'horizon 2035, reposant sur la production de 500 logements par an, en cohérence avec le rythme défini par le SCoT.

## 1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi identifiés par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols ;
- les milieux naturels et paysages d'intérêt majeur fondateurs de l'identité locale ;

- la sobriété énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment en matières de risques naturels et de gestion des ressources en eau.

## 2. Analyse du caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation du projet de PLUi se présente sous la forme d'un ensemble de livrets correspondant aux différents éléments requis par le code de l'urbanisme.

### 2.1 Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement

Le diagnostic s'appuie en partie sur des données remontant à plus d'une dizaine d'années. C'est le cas par exemple en pages 187 à 189 des données démographiques, de structuration des ménages et du parc de logements et de véhicules, malgré la faculté de mobiliser des données actualisées notamment via le programme local de l'habitat (PLH) en vigueur sur le territoire. Le diagnostic agricole est lui aussi relativement ancien.

Une description précise de l'état initial de l'environnement et de ses tendances d'évolution est nécessaire pour appréhender correctement les enjeux puis les confronter au contenu du PLUi projeté et être en mesure de définir si besoin des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation (ERC) des impacts dommageables à l'environnement du plan.

Le livret dédié est de qualité inégale, malgré des développements très pédagogiques et reflétant un véritable travail d'analyse. En effet, l'analyse mériterait d'être clarifiée et approfondie sur certains points, évoqués ci-après et dans la partie 3 du présent avis comme, par exemple, en matière de conformité des stations d'épuration et de niveau de pression des prélèvements sur la nappe d'eau salée souterraine du Dain (le suivi des prélèvements opéré depuis la pose obligatoire de compteurs en 2022 ayant mis en évidence un dépassement du plafond établi à 3,5Mm<sup>3</sup>/an, objet d'une attention particulière et d'études complémentaires par la structure porteuse du SAGE du marais breton). Ce livret omet également de prendre en compte les deux sites Natura 2000 marins intéressant le territoire du PLUi. Il présente en outre les enjeux des sites Natura 2000 du marais breton de façon confuse, faute de préciser au fil des développements de quel site/DOCOB il est question et met insuffisamment en évidence le fait que les deux sites ne se superposent pas strictement. Une carte identifiant clairement les périmètres des quatre sites concernés serait ainsi particulièrement utile.

La description de l'état initial de l'environnement présente le zonage réglementaire du plan de prévention de risques littoraux (PPRL), alors qu'elle a vocation à décrire les cartes d'aléas de submersion marine, pour renseigner sur les niveaux d'expositions aux risques. La mention d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) labellisé en 2016 (échu depuis fin 2022, ce qui n'est pas précisé), devrait s'accompagner d'un état d'avancement de ces actions, identifiant ce qui a été réalisé, ce qui reste éventuellement projeté et les résultats obtenus par rapport aux objectifs.

#### **La MRAe recommande d'actualiser et de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement.**

Le code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation expose, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être affectées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi. La collectivité conduit cet exercice et opère des zooms thématiques, en oubliant toutefois certaines d'entre elles (en zones Aeprc, Aepr et Ap<sup>1</sup> notamment) et de procéder à un diagnostic

1 Aeprc : Espaces essentiellement dédiés à l'aquaculture marine localisés dans les espaces proches du rivage ; Aepr : Espaces agricoles, y compris les activités marines, localisés dans les espaces proches du rivage ; Ap : Espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager et environnemental

naturaliste (des mentions du type « Présence végétale » étant trop vagues), alors que le PLUi a une responsabilité forte dans l'identification en amont des enjeux environnementaux, y compris la présence d'espèces et d'habitats d'espèces protégées.

**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.**

## 2.2 Articulation du projet de PLUi avec les autres plans et programmes

Cette partie du rapport de présentation a vocation à présenter comment le projet de PLUi traduit sur son territoire les différents documents sectoriels établis à une échelle géographique plus large, avec lesquels il doit être compatible<sup>2</sup> ou qu'il doit prendre en compte. Il s'agit notamment du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du nord-ouest Vendée en vigueur depuis 2021, du plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et du plan de gestion des risques d'inondation (SDAGE et PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027, du document stratégique de la façade (DSF) nord atlantique Manche ouest, du schéma régional des carrières et du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Pays de la Loire approuvé en mars 2022, qui se substitue aux schémas sectoriels préexistants (schéma régional de cohérence écologique – SRCE, schéma régional du climat de l'air et de l'énergie – SRCAE et plan régional de prévention et de gestion des déchets – PRPGD).

Excepté pour le DSF, le rapport liste correctement les documents concernés mais omet ensuite de conduire l'analyse vis-à-vis des dispositions concrètes d'une partie d'entre eux. Par exemple, il devrait le faire vis-à-vis des dispositions du PGRI directement applicables aux PLUi, en prenant en compte la définition de la notion de zone inondable figurant page 44/92 du rapport du PGRI<sup>3</sup>.

La compatibilité du projet du PLUi avec les deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)<sup>4</sup> intéressant le territoire doit théoriquement être assurée par l'intermédiaire du SCoT. La MRAe observe cependant que ce n'est pas entièrement le cas (cf. analyse thématique relative aux zones humides).

**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.**

## 2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

La démarche d'explication des choix accorde une large place à la justification de la consommation foncière et à la présentation des STECAL, avant de présenter de façon générale les dispositions du PLU. Sans remettre en cause la vertu pédagogique de cette démarche pour un public non averti, elle est insuffisamment éclairante pour évaluer la cohérence de certains choix, notamment en ce qui concerne l'étendue des périmètres de certains secteurs soustraits aux espaces remarquables ou encore le choix d'un zonage Aepr (agricole) sur le village de l'Epoids et ses abords. Les emplacements réservés ne font également l'objet d'aucune présentation et justification individualisée, alors que cela revêt une importance particulière notamment pour les plus conséquents dès lors qu'ils entrent en conflit avec des enjeux environnementaux à préserver.

---

2 La règle de compatibilité implique non seulement une obligation de non contrariété vis-à-vis des orientations fondamentales de la norme supérieure, mais aussi une contribution à la réalisation de ses orientations.

3 <https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-plan-de-gestion-des-risques-d-inondation-sur-le-a3972.html>

4 SAGE du marais breton et du bassin versant de la Baie de Bourneuf et SAGE Vie et Jaunay

La MRAe observe, en ce qui concerne la zone 1AUL sur laquelle elle a eu récemment à s'exprimer dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU de Saint-Urbain<sup>5</sup>, que le projet de PLUi n'est pas en cohérence avec l'engagement de la collectivité dans son mémoire en réponse d'inscrire en zone AUL l'intégralité de l'allée des Roselières reliant le secteur la route de Sallertaine et de faire figurer dans l'OAP l'indication selon laquelle « *les places de parking seront a minima perméables et végétalisées dans la mesure du possible* ».

**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 1AUL de Saint-Urbain.**

## **2.4 Incidences notables probables du projet de PLUi et mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables**

L'analyse des incidences a pour objet d'identifier de façon préventive les effets bénéfiques et dommageables du projet de PLUi, afin de pouvoir corriger les seconds par la recherche, prioritairement, de mesures d'évitement, de réduction et, à défaut de solution satisfaisante, de compensation des impacts pressentis (démarche dite éviter-réduire-compenser, "ERC"). S'agissant des sites Natura 2000, cette analyse doit être conduite au regard des habitats et espèces d'intérêt communautaire, dans les formes prévues à l'article R.414-23 du code de l'environnement.

L'analyse présente les outils réglementaires mobilisés puis une analyse thématique.

Comme vu précédemment, seul le site Natura 2000 Marais breton, baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et forêt de Monts fait l'objet d'une présentation de ses caractéristiques dans le dossier.

Le livret 3 liste uniquement en termes génériques (exemple : effet repoussoir en phase travaux et imperméabilisation) de grands types d'incidences des aménagements (routiers, de loisirs, épuratoires et autres) projetés dans l'enveloppe du site avant de renvoyer vers les procédures opérationnelles attachées aux projets correspondants. Il indique également que le site est protégé prioritairement par un zonage associé à une règle générale d'inconstructibilité (en espaces reconnus remarquables Nr et Nr<sub>x</sub> et en secteurs Ap) et qu'une partie du site Natura 2000 est également concernée par un zonage Aepr/Aeprc/Aepr<sub>x</sub> délimitant les activités existantes par un zonage particulier leur attribuant des règles spécifiques. Il précise que les superficies concernent exclusivement des espaces déjà aménagés, que les constructions nouvelles à usage agricole y sont autorisées dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi et conclut que ces zonages n'auront aucun impact sur les sites. La MRAe ne partage pas cette conclusion, plusieurs des secteurs concernés étant nettement plus étendus que les activités existantes (cf. par exemple parcelles cadastrées 2703 à 2706 et 2632 à 2636 sur la prairie du Dain). De plus, l'analyse ne devrait pas focaliser l'attention uniquement sur les constructions agricoles mais porter sur l'ensemble des occupations et aménagements possibles et questionner l'efficacité de l'interdiction générique figurant dans les règlements des zones A et N de « *porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* », si ces règlements ne mentionnent pas plus concrètement ce qu'il ne faut pas faire.

Le même biais d'analyse est observé concernant les incidences du projet de PLUi sur les ZNIEFF et sur les zones humides. Le dossier omet par exemple de prendre en compte le fait que le zonage Aeprc du PLUi permet la poursuite de la destruction de la ZNIEFF de type 1 « Lagune et prairie du polder du Dain » sur les parcelles cadastrées évoquées ci-dessus.

Le dossier ne présente par ailleurs pas d'analyse des incidences de la mise en place d'une zone Ae<sub>o</sub> pour l'éolien.

**La MRAe recommande de reprendre l'étude des incidences du projet de PLUi et l'évaluation des**

5 Avis MRAe 2024APDL3/PDL – 2023-7440 du 8 février 2024

**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.**

## **2.5 Dispositif de suivi des effets du projet de PLUi sur l'environnement**

Une quarantaine d'indicateurs de suivi sont présentés et permettent globalement de renseigner l'évolution du contexte territorial de façon cohérente avec les principaux objectifs fixés par le PLUi.

L'ajout d'indicateurs, relatifs au taux de conformité et aux contrôles effectués dans le cadre du service public d'assainissement non collectif, ainsi qu'à la consommation d'eau sur le territoire, serait également utile.

## **2.6 Méthodes**

Le dossier comporte un rappel du cadre de l'évaluation et de la méthode mise en œuvre durant l'élaboration du projet de PLUi, sans retranscrire de démarche itérative inhérente au processus d'évaluation environnementale.

## **2.7 Résumé non technique**

Le résumé non technique synthétise les grandes orientations du PLUi et le rapport de présentation. Il permet une appréhension correcte par le public des enjeux, notamment environnementaux, du territoire mais souffre des mêmes faiblesses que les autres pièces du dossier et demande à ce titre à être actualisé pour la prise en compte des observations du présent avis.

## **3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi**

Les thématiques identifiées par l'autorité environnementale qui nécessitent un éclairage particulier font l'objet de l'examen ci-après.

### **3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme implique que le projet de PLUi présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des dix années précédant l'arrêt du projet et qu'il justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation indiqués dans son PADD.

Par ailleurs, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets<sup>6</sup> vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et impose pour la décennie 2021-2031 une consommation totale d'espace à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes. Cette loi définit la consommation d'espaces comme *"la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné"*<sup>7</sup>. A ce jour, le SCoT du nord-ouest Vendée en vigueur n'a pas redéfini ses objectifs de limitation de la consommation d'espace pour se mettre en cohérence avec cet objectif, dans

<sup>6</sup> Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants).

<sup>7</sup> Cf. pages 4 à 7 du FLASH DGALN n° 01-2022 relatif aux apports de la loi climat et résilience dans la lutte contre l'artificialisation des sols. Notamment, « *Le calcul de la consommation d'ENAF s'effectue au regard, non pas des zonages du document d'urbanisme (en comptabilisant, par exemple, les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée, c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements, etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière* ».



l'attente de la territorialisation par le SRADDET de l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace en région. Il est donc de la responsabilité et de l'intérêt du PLUi de s'inscrire à son échelle dans l'objectif de réduction par deux fixé par la loi pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 1<sup>er</sup> janvier 2031, et de lisser son développement pour conserver des marges de manœuvre jusqu'à la fin de la décennie.

Le projet de PLUi arrêté réalise à juste titre une analyse à son niveau, mais semble l'amalgamer (cf. p.5 du PADD) avec l'analyse sur la décennie 2014-2023 requise en application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. De plus, il ne définit pas d'objectif de réduction de l'artificialisation nette des sols pour la période de validité du PLU postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2031.

Pour la période de référence du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le dossier s'appuie sur le chiffrage de la consommation d'espace (407 ha) du portail de l'artificialisation des sol, sans tenir compte de la mise à jour intervenue sur ce portail en 2023 (environ 390 ha). Cette donnée d'appui, qui vise pour la présente décennie à mesurer la consommation d'espace à l'aide des fichiers fonciers pour donner des tendances de façon uniforme sur toute la France, ne prétend pas à l'exhaustivité et n'est assortie d'aucune représentation cartographique, qui faciliterait son exploitation par les collectivités. Il peut donc être utile de la compléter par une analyse étayée et cartographiée des surfaces consommées de façon effective par l'urbanisation sur le territoire du PLUi. Au cas présent, la collectivité estime, à partir d'une comparaison entre les fichiers fonciers et la consommation d'ENAF intervenue en extension urbaine, que les surfaces moyennes consommées au profit d'espaces publics (voiries, bassins de rétention etc.) n'ont pas été comptabilisées dans le bilan du portail de l'artificialisation des sol et que cela implique de majorer de 33 % les surfaces consommables futures en extension urbaine, pour permettre une comparaison fiable de la consommation totale entre les deux périodes. Toutefois, elle n'établit pas que les données présentées sur le portail national n'ont pas déjà intégré – au moins partiellement - ce type de correctif, ce qui semble ressortir du rapport publié par le CEREMA en août 2023. La pertinence des correctifs apportés par la collectivité n'est donc pas démontrée.

La loi implique que le PLU chiffre la consommation globale d'ENAF (dans et hors de l'enveloppe urbaine) pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 1<sup>er</sup> janvier 2031 sur son territoire. Or, le dossier indique par endroits le faire pour « les 10 prochaines années », ce qui correspond théoriquement à la période d'application du PLUi (2025 à 2035), point nécessitant d'être clarifié. Le projet de PLUi indique y permettre une consommation foncière maximale de 309,57 ha (soit une réduction inférieure à 25%), ce qui est loin de l'objectif de réduction par deux de la consommation totale d'ENAF fixé par la loi pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 1<sup>er</sup> janvier 2031 et même de l'objectif de -39 % fixé par le PADD du PLUi, d'autant qu'elle ne comptabilise pas dans ses prévisions la consommation d'espace qui résulterait de la mise en œuvre d'une partie des projets dont elle entend permettre la réalisation. C'est notamment le cas des emprises des projets de contournements routiers (représentant 91,5 ha d'après le tableau de suivi).

Sans faire abstraction des difficultés rencontrées par les acteurs publics à s'approprier les modalités de calcul de la consommation d'espace, dans un contexte où les données du portail national ont elles-mêmes fait l'objet d'évolutions méthodologiques récentes, la MRAe ne peut que constater que Challans Gois Communauté surestime la consommation de son territoire sur la période de référence et sous-estime celle projetée.

Ainsi, la collectivité estime ses besoins à :

- 194 ha à vocation résidentielle (79,63 ha en densification et 114,25 ha en extension). Les densités projetées dans les OAP, en moyenne 20 logements/ha pour les extensions urbaines, demeurent faibles et inférieures aux 26 logements/ha prévus dans le SCoT, excepté à Challans (où certains secteurs U de taille significative ne sont toutefois pas couverts par les OAP visant à densifier l'enveloppe urbaine). La mise en place de formes urbaines nouvelles et plus durables que le modèle

classique du logement individuel pavillonnaire permettrait de mieux maîtriser la consommation d'espace. Le projet de PLUi annonce une mobilisation prioritaire des enveloppes urbaines existantes pour la création de logements. Cependant, le rapport de présentation n'évoque que ponctuellement le panel d'outils qu'il entend mobiliser à cette fin et la capacité de l'échéancier prévisionnel figurant dans l'OAP habitat à garantir la priorisation affichée reste à démontrer : celui-ci identifie simplement, parmi l'ensemble des zones d'urbanisation future AU, toutes immédiatement ouvertes à l'urbanisation (le projet de PLUi ne comportant aucune zone 2AU dites fermées), celles qu'il souhaite voir urbaniser à « moyen » ou à « long terme » ;

- 65 ha à vocation économique en extension, en plus des 26 ha encore disponibles, sans justifier clairement le besoin en dehors de la mention qu'elle a été retenue en tant que « Territoire d'industrie », ce qui nécessiterait a minima d'expliquer que c'est pour la période 2023-2027 et ce que cela implique ; les OAP à vocation économique du projet de PLUi restent peu ambitieuses en matière d'optimisation de l'espace, y compris sur les espaces économiques existants ;
- 40,48 ha pour les équipements publics (intégrant notamment un campus, un hypothétique transfert de l'hôpital de Challans et une aire d'accueil pour camping-car dans le marais de Bouin) ;
- 14,31 ha pour le tourisme, comprenant la création d'un camping de 4,44 ha à Beauvoir, l'extension du camping existant de Bois de Céné (2,39 ha) et 7,48 ha de STECAL tourisme (zonées AT, NT).

S'y ajoutent de nombreux STECAL en zones A et N, sans que le bien-fondé d'une partie d'entre elles soit démontré.

Le projet de PLUi autorise également les extensions et annexes en zones A et N même si l'habitation se situe dans une autre zone. Le fondement de cette règle et l'analyse de ses conséquences potentielles sur l'environnement font défaut.

La MRAe tient également à rappeler que les textes réglementaires relatifs à la consommation d'ENAF excluent a priori du calcul certaines formes de dégradation des fonctionnalités des sols qui, sans être comptabilisées, sont susceptibles de porter néanmoins atteinte à la biodiversité.

***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.***

### **3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti**

Le PLUi doit déterminer les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. Le projet de PLUi combine différentes dispositions destinées à préserver la trame verte et bleue (TVB) de l'intercommunalité, y compris ses espaces littoraux. Cependant, pour être pleinement cohérente, la mise en œuvre de cet objectif présente des marges d'amélioration, exposées ci-après. La MRAe relève également que le projet de PLUi ne prévoit pas de principes de rétablissement des fonctionnalités (mesures R et C) pour les emplacements réservés qui constituent des fractionnements de la TVB, ce qui dénote un défaut d'ambition du point de vue de la protection des réservoirs et corridors du territoire.

#### **Zones humides**

La préservation des zones humides constitue un enjeu important et les documents d'urbanisme doivent respecter les dispositions du SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2022-2026, qui demande aux

PLU de définir des zonages protecteurs, assortis le cas échéant de dispositions spécifiques dans le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, tenant compte des fonctionnalités des zones humides identifiées.

Le territoire du PLUi étant concerné par deux périmètres de SAGE, il s'appuie sur les méthodologies de conduite des inventaires communaux des zones humides adoptées il y a une quinzaine d'années par le SAGE Vie et Jaunay et par le SAGE du Marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf, qui ne prévoient pas de prospections botaniques et/ou pédologiques sur l'intégralité du marais breton (où ils s'en remettent aux données préexistantes telles que celles découlant des inventaires nationaux), les études de terrain ayant uniquement vocation à préciser si besoin les limites du marais.

Le rapport de présentation du PLUi ne présente pas les méthodologies employées de façon claire (il mélange par exemple en pages 21 et 22 du livret 1 les éléments relatifs aux deux SAGE pourtant distincts, ainsi que des éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales) et ne mesure pas leur niveau relatif de fiabilité au regard des critères réglementaires de définition des zones humides. Or, il est régulièrement constaté que les inventaires communaux réalisés sous-estiment les enveloppes de zones humides, en particulier des zones humides de plateau. Le projet de PLUi s'appuie également sur la réalisation par seulement 4 des 11 communes du PLUi (Bois-de-Céné, Challans, Sallertaine et Saint-Urbain) d'inventaires complémentaires sur les zones de développement urbain.

Ainsi, la collectivité ne s'est pas donné les moyens d'acquérir une connaissance fiable et homogène des zones humides situées sur son territoire. Elle pourrait à minima la compléter en s'appuyant sur la pré-localisation nationale des zones humides de 2023 pour identifier les secteurs aménageables à prospecter en priorité.

De plus, le projet de PLUi n'assure pas une protection satisfaisante des zones humides auxquelles il se réfère. Non seulement il ne prévoit aucune mesure de protection des zones humides de classe 1 et 2 répertoriées dans le cadre du SAGE du Marais breton et des zones humides autres que les zones humides à protéger en vertu de l'article 5 du règlement du SAGE Vie et Jaunay, mais même pour les zones humides qu'il annonce protéger (classe 3 et 4 du SAGE du Marais breton et zones humides à protéger en vertu de l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay), il opte pour une disposition réglementaire qui semble s'en remettre à l'application de la police de l'eau au lieu d'assurer concrètement la protection attendue par le SDAGE. Dans l'hypothèse où la mention « *Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives* » se rapporterait uniquement aux projets bénéficiant d'une autorisation antérieure, il convient de lever le doute en l'indiquant clairement dans le règlement. La notion d'espace périphérique nécessaire au maintien des fonctionnalités des zones humides mérite également d'être prise en compte, ce qui n'est pas le cas à ce stade.

Il est également observé que même dans le cas des prospections conduites ponctuellement sur l'emprise d'une partie des OAP sectorielles, le projet de PLUi privilégie la compensation à l'évitement (exemple : OAP n°3 à Bois-de-Céné).

Le projet de PLUi s'attache par ailleurs à prendre en compte une part importante du marais par le biais d'un zonage N ou A. Cependant, les emplacements réservés et dispositions réglementaires qui y sont prévues peuvent nuire à sa préservation.

Le projet de PLUi n'assure donc pas à son niveau une diffusion de la connaissance et une protection claire et suffisante des zones humides. L'évaluation environnementale aurait dû rechercher des alternatives à leur destruction dans le respect de la démarche éviter – réduire – compenser, expliciter et encadrer ce que le PLUi permet dans ces différentes zones, pour justifier de la compatibilité du PLUi avec le SDAGE.

Enfin, il est prévu un seul indicateur portant sur l'ensemble de cette thématique. Cela ne permet pas

d'apprécier l'efficacité des différentes dispositions relatives à la protection des zones humides selon leur classification et protection déterminées par les SAGE.

***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.***

## **Boisements et plantations**

Il est important d'assurer la protection des principaux boisements, mais également des arbres et boisements isolés disséminés dans les zones naturelles et urbaines, pour des raisons écologiques ou paysagères. Les documents d'urbanisme disposent pour ce faire de trois outils : les articles L.113-1 et 2 (protection forte au titre d'espace boisé classé) et L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme (protection plus souple issue de la loi "Paysages"), ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), globales ou sectorielles.

La loi Littoral fait par ailleurs obligation au PLU de classer les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (EBS) des communes littorales en "espaces boisés", après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer comportent très peu de boisements et le PLUi n'y identifie pas d'espace boisé significatif au sens de la loi Littoral.

Sur l'ensemble du territoire, le projet de PLUi identifie et protège très peu de parcelles boisées et de haies avec les outils espace boisé classé et loi "Paysages", s'en remettant essentiellement aux orientations d'aménagement et de programmation pour leur protection. Seuls 258 arbres et 13,4 km d'alignement sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Un rappel générique de la baisse de la densité des haies bocagères en France est fait, sans analyse circonstanciée de l'évolution du réseau de haies et de boisements sur le territoire du PLUi. L'OAP thématique sensibilise de façon pédagogique à l'enjeu de protection et de développement des haies et pose un principe général (sans localisation des éléments concernés, bien que l'indicateur de suivi évoque un linéaire initial de haies de 315 km) d'évitement « *dans la mesure du possible* » de l'abattage des haies assorti d'une exception pour l'aménagement d'accès dans la limite de 10 mètres et de ratios de compensation au-delà (100 ou 200%) en fonction de l'intérêt de la haie.

L'OAP ne protège pas les boisements de plus de 4 ha, pour lesquels elle s'en remet au régime juridique des autorisations de défrichements, ce qui revient pour la collectivité à renoncer aux outils de protection d'intérêt général dont elle dispose. Le rapport de présentation du projet de PLUi n'analyse pas le nombre de boisements concernés et la cohérence ou non de ce choix avec les objectifs du PCAET en matière de stockage de carbone. L'OAP demande la préservation des boisements d'une surface inférieure, moyennant compensation en cas de suppression même partielle.

Le projet de PLUi rappelle qu'en vertu du code de l'urbanisme, les OAP s'appliquent à tous travaux et dans un lien de simple compatibilité (à la différence des outils espace boisé classé et loi "Paysages" qui requièrent une identification préalable des éléments protégés et une procédure d'urbanisme). Le PLUi indique également que la compatibilité avec l'OAP sera vérifiée dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Se pose dès lors la question de l'effectivité de la protection mise en avant, la collectivité ne précisant pas comment elle vérifiera la compatibilité avec l'OAP (et assurera le suivi) des abattages non soumis à procédure d'urbanisme, dont elle ne sera par définition pas saisie, et de quels moyens et compétences elle s'est dotée pour apprécier concrètement l'intérêt des haies concernées, définir les

ratios de compensation adéquats et tenir compte du cycle biologique des espèces durant la mise en œuvre du PLUi.

Il est d'ores et déjà observé que plusieurs OAP sectorielles privilégient la compensation à l'évitement de l'abattage des haies situées dans leurs emprises respectives et que la description peu précise de l'état actuel des zones concernées ne permet pas de s'assurer de la préservation des enjeux environnementaux, y compris du respect de la législation relative aux espèces protégées.

***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.***

## Sites, paysages et patrimoine

Le dossier comporte une analyse paysagère et intègre un objectif de préservation des paysages, passant entre autres par une OAP dédiée aux lisières urbaines.

La valorisation du patrimoine bâti et plus largement des spécificités patrimoniales, d'autant plus fragiles que certaines ne bénéficient pas de protections réglementaires (patrimoine vernaculaire notamment), est bien identifiée au dossier. Le projet de PLUi institue des règles destinées à assurer la préservation de ce dernier, notamment par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, le projet de PLUi ne comporte pas de fascicule identifiant la nature et les caractéristiques de chacun des éléments protégés, qui seul permet d'assurer leur préservation dans le temps.

### Sites inscrits et classés

Le territoire du PLUi est concerné par le site inscrit « Port du Bec depuis l'écluse jusqu'à la mer » et par le site classé « Passage du Gois, Ile de la Crosnière, polder de Sébastopol ».

De nombreuses indications erronées concernant ces servitudes nécessitent d'être rectifiées dans les différentes pièces du dossier<sup>8</sup>.

Le passage du Gois est identifié à juste titre comme une centralité touristique. Il est plus préoccupant qu'il le soit au sein de l'OAP thématique commerce, avec la mention selon laquelle les types d'espaces commerciaux ne sont pas identifiés « car projet à préciser ». Les abords du passage du Gois ne sont pas propices à un développement du commerce, qui irait a priori à l'encontre des objectifs de protection (non rappelés dans le dossier) définis lors du classement du site.

Comme évoqué ci-dessus, l'analyse générale du patrimoine bâti local ne suffit pas pour comprendre ou justifier les choix de protections qui ont été opérés sur les longères de l'île de la Crosnière. La lecture de nombreux éléments de protections ponctuels y est également masquée par l'intitulé du

---

8 À titre d'exemples :

- la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a supprimé toute référence aux « zones de protection » dans le code du patrimoine. Ces zones n'ayant donc plus aucun effet, le fait pour le PLUi de les mentionner est source de confusion ;
- en matière de procédures applicables en site classé, la mention de l'obligation pour le propriétaire d'obtenir l'autorisation du ministre compétent avant l'exécution de tous travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'état ou l'aspect des lieux est également inexacte, s'agissant d'une autorisation ministérielle ou préfectorale, suivant l'importance des travaux et des modifications de l'état du site classé ;
- l'obligation d'enfouissement des nouveaux réseaux électriques ou téléphoniques devrait figurer parmi les effets du site classé ;
- l'inscription du passage du Gois, abrogée du fait du classement du 2 novembre 2017, ne devrait plus apparaître sur les cartes. Le décret de classement et sa carte devraient être joints aux documents en annexe relatif à la servitude et la DREAL devrait également être identifiée comme gestionnaire de cette servitude dans tableau des servitudes. Inversement, le passage du Gois est annoncé à tort comme étant classé au titre des monuments historiques.



zonage. On peut d'ores et déjà relever que la « maison rouge » (située entre les parcelles cadastrées 430 et 434) pourrait être ajoutée et s'interroger sur l'identification de la Cambuse en «secteur remarquable protégé » alors qu'il semble que celui-ci ne se rapporte qu'au bâti contrairement aux « immeubles remarquables protégés ». L'intégration des constructions présentes à l'entrée du passage du Gois, non liées à une activité agricole (commerces du Gois) dans le zonage Aeprx (secteurs agricoles situés dans les espaces proches du rivage) doit être expliquée, de même que l'extension de ce zonage à la RD948 et sur la partie de parcelle qui fait face à l'exploitation agricole située à l'entrée du passage du Gois. La MRAe relève également que le projet de PLUi n'intègre pas de réflexions visant à limiter l'usage de la voiture particulière sur la chaussée du Gois et ses abords.

***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.***

## **Mer et littoral**

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ÉLAN, a modifié les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'aménagement et la protection du littoral, notamment en y introduisant la notion de « secteur déjà urbanisé » (SDU) et en supprimant celle de « hameau nouveau intégré à l'environnement ». Il n'est donc pas adapté de continuer d'évoquer cette notion dans le rapport de présentation.

Le projet de PLUi localise les deux agglomérations littorales, ainsi qu'un village (l'Epoids).

### Bande des 100 mètres

La bande des 100 mètres à compter des plus hautes eaux constitue un espace de très forte sensibilité, assujéti pour ce motif par le code de l'urbanisme à des règles très protectrices issues de la loi Littoral en dehors des espaces déjà urbanisés.

Au cas présent, ni le rapport de présentation, ni le plan de zonage ne localisent cette bande à titre indicatif. Le rapport de présentation indique (p 126) que « *si les dispositions de zonage respectent en totalité la bande des 100 m, il n'est pas nécessaire qu'elle soit reportée au plan* ».

Cependant, il omet de tenir compte du fait :

- que les interdictions liées à la bande des 100 mètres trouvent à s'appliquer jusqu'aux limites transversales de la mer définies par décrets et que sur les deux communes littorales concernées, ces limites figurent respectivement au niveau : de la passerelle du collet, des ouvrages hydrauliques situés sur les étiers des Brochets, de la Louippe, du port des champs, du port du Bec et du Grand pont de l'étier de Sallertaine (enjambé par la RD 22) ;
- que les zonages projetés par le PLUi sur les espaces concernés (Ue, Nr, Nr<sub>x</sub>, Aepr, Aepr<sub>x</sub>, Aepr<sub>c</sub>) disposent potentiellement de règlements moins contraignants que les articles L.121-16 et 17 du code de l'urbanisme, en vertu desquels sont interdites dans la bande des 100 mètres les constructions ou installations, mêmes publiques, ne nécessitant pas la proximité immédiate de l'eau (aires de stationnement touristiques, par exemple);
- et qu'à défaut de matérialiser ladite bande et de rappeler expressément son régime d'interdictions, celui-ci risque de ne pas être mis en application.

***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.***

### Capacité d'accueil et espaces remarquables

L'article L.121-21 du code de l'urbanisme définit les critères à prendre en compte pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, critères parmi lesquels figure la préservation des espaces remarquables au titre de la loi Littoral, dont l'identification doit quant à elle reposer sur les critères définis à l'article R.121-4 du code de l'urbanisme. La compatibilité du PLU avec la loi Littoral est supposée établie par l'intermédiaire du SCoT, à condition que ce dernier intègre à son niveau toutes les dispositions nécessaires à une bonne déclinaison de la loi dans le PLUI, ce qui n'est pas le cas.

Au cas présent, la collectivité tient un raisonnement inverse à la logique attendue en matière de capacité d'accueil : estimant que son réseau routier n'est pas dimensionné pour la pression liée au développement touristique et au transport logistique qui résulteraient de ses intentions d'aménagements à vocation économique (création et extension de camping et de zones d'activité économiques et commerciales), au lieu de revoir ses ambitions à la baisse et d'opter pour des modes de développement économique et de transport plus compatibles avec les enjeux environnementaux, elle projette de ne pas mettre en œuvre les protections prévues par la loi Littoral sur une partie du marais, afin qu'y soit aménagé un contournement routier. De même, malgré le constat que le niveau de prélèvements sur la nappe d'eau salée souterraine du Dain fragilise la pérennité de cette dernière, au lieu de mettre en œuvre la protection « espace remarquable » prévue par la loi littoral sur ce qu'il reste des prairies du polder du Dain inventoriées en ZNIEFF de type 1, elle y laisse se poursuivre l'aménagement d'exploitations conchylicoles de grande taille pourtant peu compatibles avec la préservation des enjeux environnementaux, en indiquant de façon erronée que le zonage concerné n'englobe que l'existant.

Le DOO du SCOT localise à son échelle, les espaces présumés remarquables au sens de la Loi littoral, sous la forme d'une carte reprenant les zonages du POS de Bouin désormais caduque et du PLU de Beauvoir-sur-Mer en vigueur. Le DOO demande que les documents d'urbanisme précisent localement, en prenant en compte les activités économiques présentes, la délimitation des espaces remarquables au sein des enveloppes proposées à l'échelle du SCOT, ou, au-delà, si les critères d'une telle qualification sont réunis, en se fondant sur les dispositions de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'une concertation avec les représentants des activités installées dans ces espaces.

Or, le projet de PLUi n'a pas examiné si les critères d'une telle qualification sont réunis au-delà des enveloppes proposées à l'échelle du SCoT et rendu compte de l'analyse conduite. Ainsi, de nombreux secteurs ne sont pas reconnus comme remarquables dans le projet de PLUi, bien que répondant aux critères définis dans la loi Littoral, qui attestent de l'importance de les préserver.

A titre d'exemple, les espaces de marais bordant le village de l'Époids sont zonés Aepr alors que les milieux concernés - bien qu'en partie en zone d'urbanisation future IINA à l'époque du POS désormais caduc - présentent des caractéristiques physiques et paysagères analogues aux espaces remarquables zonés Nr, sont d'ailleurs couverts par une trame zone humide et font partie du site Natura 2000 du Marais breton.

La taille importante ou la vocation de certains pastillages Aepr ou Ap au sein ou en continuité de l'enveloppe des espaces remarquables pose également question, d'autant qu'aucune évaluation de l'incidence de ces pastillages ne figure dans le dossier. Exemples : au lieu-dit Bel-Air, autour de la fromagerie Ferdinand et Donatien ; celui qui entoure l'entreprise de travaux publics et agricoles Lambert Frères ; des exploitations situées en partie est de la commune de Bouin ; celui qui couvre les parcelles 341 et 375 route du petit Bossis.

La collectivité fait également le choix de ne pas protéger les secteurs où des aménagements sont envisagés (exemple de l'emplacement réservé n°8 secteur du Grand pont à Beauvoir-sur-Mer, chevauchant également la bande des 100 mètres), sans analyser si ces projets répondent aux critères

limitatifs (en termes de finalité et de besoin, d'absence d'alternative et de procédure) qui seuls permettent de déroger aux dispositions protectrices de la loi Littoral.

***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.***

## **Assainissement et ressource en eau**

Le dossier identifie l'importance des enjeux liés à l'eau pour le territoire, à la fois en matière d'usages et de milieux naturels.

### Captages d'alimentation en eau potable

Le captage AEP de la Vérie est pris en compte à travers un zonage Np pour les périmètres immédiat et rapproché, et un zonage A sur le périmètre complémentaire, à l'exception des secteurs déjà urbanisés ou sur lesquels des demandes d'autorisations d'urbanisme ont préalablement été déposées. Le rapport justifie également de la possibilité de réaliser sous conditions les travaux liés aux emplacements réservés intéressés. L'ancienne carrière de St Christophe-du-Ligneron est identifiée en tant que future zone de stockage d'eau.

### Assainissement

La compétence assainissement n'a pas été transférée à la communauté de communes et relève donc à ce jour de chaque commune.

Le dossier fait état de la révision, concomitante à l'élaboration du PLUi, du zonage de l'assainissement collectif et non collectif des eaux usées (ZAEU) d'une partie des communes. Le rapport de présentation précise que l'ensemble des zones d'urbanisation futures seront reliées à l'assainissement collectif. Dans cette attente, ne sont annexés que les ZAEU actuellement en vigueur, ce qui ne permet pas de le vérifier. Le rapport de présentation conclut également que les travaux prévus sur une partie des stations d'épurations existantes assureront la capacité de traitement suffisante pour les développements urbains programmés dans le PLUi. La MRAe observe cependant que l'analyse se fonde uniquement sur le scénario démographique, en omettant de comptabiliser les activités économiques projetées, y compris l'hébergement touristique.

Le rapport fait cependant abstraction des dysfonctionnements ayant donné lieu pour 9 stations d'épuration à des rapports de manquement en 2022, pour non-conformité à la réglementation en vigueur. Ceci impliquerait que la collectivité conditionne la réalisation du développement urbain (tant dans l'enveloppe urbaine qu'en extension) à la réalisation effective des travaux de redimensionnement et de mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées.

La description de l'état initial de l'environnement est également peu renseignée sur les problèmes sanitaires affectant les zones de baignade, conchylicoles et de pêche à pied intéressant ou bordant le territoire du PLUi. Elle met néanmoins en évidence que 50 % des installations d'assainissement non collectif sont non conformes et un taux de résorption annuel des non-conformités de seulement 2 %, ce qui implique la poursuite d'actions dans le cadre du contrôle et des transactions immobilières.

Le projet de PLUi comporte des dispositions favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Cependant, n'est pas renseigné le niveau de couverture du territoire du PLUi par des schémas directeurs (ainsi que leur calendrier de réalisation) et par des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées (cf. disposition 3D-1 du SDAGE qui prévoit que les zonages soient réalisés avant 2026). Il devrait a minima rappeler les dispositions prises ou mises en œuvre à l'échelle de chaque commune pour gérer les eaux pluviales.

## Economies d'eau potable

La cohérence revendiquée du projet avec le SDAGE Loire-Bretagne implique d'indiquer comment le projet de PLUi prévoit des mesures d'économie d'eau potable, ce qui ne semble pas être le cas. Au vu du poids de l'hébergement touristique dans la consommation d'eau potable sur les territoires littoraux et rétro-littoraux et du développement industriel envisagé, l'évaluation environnementale devrait chiffrer l'évolution de la consommation d'eau résultant potentiellement du projet de PLUi et étudier les pistes d'économie afin d'intégrer des mesures adéquates au projet.

En complément de telles mesures, l'utilisation de l'eau de pluie est également possible pour certains usages, à condition de respecter les dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

**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 ;**
- **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.**

## **Carrières**

Le projet de PLUi délimite deux secteurs plus spécifiquement destinés à l'exploitation de carrières, en cohérence avec les gisements inscrits dans le schéma régional des carrières. Le rapport pourrait utilement préciser si les enveloppes définies par le PLUi correspondent aux périmètres autorisés et l'échéance actuelle d'exploitation des deux sites concernés.

## **3.3 Prise en compte des risques naturels d'inondation et de submersion**

Le territoire du PLUi est exposé notamment à des risques d'inondation et de submersion. Il est concerné à ce titre par l'atlas des zones inondables de l'étier de Sallertaine et du Falleron et par le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de la baie de Bourgneuf approuvé le 30 décembre 2015. Contrairement à ce qu'indique le dossier de PLUi, les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer sont concernées par le territoire à risques important d'inondation (TRI) de Noirmoutier/Saint-Jean-de-Monts. Ainsi, le territoire du PLUi est concerné par la stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI) de la baie de Bourgneuf approuvée en décembre 2017 et par un PAPI désormais échu. Enfin, alors que leurs façades littorales sont protégées par des digues, ces deux communes n'ont pas souhaité figurer dans le décret n°2022-750 du 29 avril 2022 modifié qui établit la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques naturels aux PLUi qui ont un rôle important à jouer à travers la définition de prescriptions cadrant les zones de développement de l'urbanisation et l'édition de mesures de réduction de la vulnérabilité. D'une façon générale, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, en ne favorisant pas l'apport nouveau de population dans les zones exposées à un risque d'inondation, et de ne pas augmenter la vulnérabilité des populations déjà exposées.

Or, le projet de PLUi ne reprend que partiellement l'emprise de l'atlas des zones inondables (AZI) du Grand étier de Sallertaine et n'y impose pas de cote minimale à respecter pour réduire la vulnérabilité des projets dans les zones concernées. Le PLUi indique également protéger les abords des étiers et les cours d'eau par une zone inconstructible, sans expliquer si celle-ci est matérialisée dans le règlement

graphique. Le quadrillage rouge qui couvre l'étier de Sallertaine et les abords du Falleron sur les plans de zonage n'est quant à lui, pas légendé sur ces mêmes plans.

Les plans de zonage du projet de PLUi ne matérialisent pas non plus les zones inondables couvertes par le PPRL, malgré l'obligation faite par le code de l'urbanisme. Une partie du PPRL est jointe en annexe, sans le zonage réglementaire ni les cartes des cotes de référence (aléa actuel et 2100) qui permettent d'appliquer les règles.

Par ailleurs, les systèmes de protection contre les submersions marines sont trop peu décrits dans le dossier. Le projet de règlement écrit autorise explicitement les ouvrages correspondants dans la zone Ndpm (soustraite sans justification des espaces remarquables maritimes, alors que l'article L.121-4 du code de l'urbanisme permet ce type d'ouvrages lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative). Le rapport de présentation du PLUi n'explique pas les dispositions réglementaires retenues pour les systèmes de protection situés sur d'autres secteurs du PLUi.

***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.***

### **3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité**

Le traitement par la collectivité des thématiques objets du présent paragraphe a fait l'objet d'un premier examen dans le cadre de l'avis n° 2021APDL23 / PDL-2021-5399 du 7 septembre 2021 de la MRAe sur le projet de PCAET, approuvé depuis.

La MRAe note une articulation insuffisante des orientations du projet de PLUi avec celles du projet de PCAET sur les thématiques concernées, tout en rappelant qu'une partie des orientations des deux documents sont en retrait par rapport aux trajectoires définies aux échelles nationale et régionale pour contribuer à contenir le réchauffement climatique.

Ce territoire est très tributaire de l'automobile pour ses déplacements. Le projet de développement, axé sur un confortement des bourgs intégrant la mise en place de liaisons douces, la maîtrise des ruissellements et des mesures favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et l'implantation de construction de type bioclimatiques, sont autant d'éléments qui participent à la limitation des gaz à effets de serre et à l'adaptation au changement climatique.

Le projet intercommunal s'organise cependant également autour de la poursuite de l'usage de la voiture particulière et de projets de développement d'infrastructures routières visant à délester les bourgs d'une partie du trafic, ce qui va à l'encontre des attentes du PCAET pour réduire les émissions liées aux transports. Cf action 3-2 « développer l'intermodalité » dont l'un des objectifs est justement de réduire l'utilisation de la voiture. L'avancée de l'action du PCAET « mettre en place un schéma des mobilités » programmée pour 2023-2024 mériterait d'être explicitée.

Bien que prévu principalement dans et à proximité immédiate des enveloppes urbaines, le modèle de développement du territoire est encore largement calé sur un modèle consommateur d'espace mais aussi d'énergie et de ressources.

Le projet de règlement demande de conserver 60% du parcellaire en pleine terre pour les parcelles de + de 200m<sup>2</sup>, sans expliquer si cela correspond à l'annonce de la mise en place d'un coefficient de biotope dans l'action du PCAET « Protéger et valoriser les corridors naturels et les continuités écologiques ».

Dans le secteur Aeo éolien à St Christophe du Ligneron, les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 5 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Or, pour les éoliennes, l'emprise au sol correspond à la



projection verticale des pales tout autour de l'axe du mât, ce qui revient au cas présent à n'autoriser que des éoliennes dont le rayon des pales n'excède pas 40 m, ce qui paraît faible au regard des technologies actuelles.

Au-delà du projet de centrale photovoltaïque au lieu dit « Les Terres Noires » (NPV) sur une ancienne décharge à Sallertaine (cf avis MRAe 2022-6671 du 21 mars 2023), la collectivité ne semble pas avoir beaucoup avancé dans la recherche et l'identification de sites ou de friches favorables au développement du photovoltaïque, alors qu'il s'agit du premier potentiel à mobiliser sur le territoire en termes de développement des énergies renouvelables (EnR). L'avancement du PCAET et de l'action relative à la mise en place d'un projet solaire photovoltaïque en autoconsommation sur le Haras des Presnes (Axe 4 – orientation 3 action 3) devrait également être précisé.

Il serait nécessaire de confronter le scénario d'artificialisation des sols du projet de PLUi avec l'objectif de séquestration de carbone du territoire tel que présenté par le PCAET, pour le cas échéant prévoir les dispositions complémentaires en plus des rares replantations prévues dans les OAP sectorielles sans avoir été quantifiées tant en linéaire qu'en capacité de séquestration de carbone à terme. Les éléments de bilan à mi-parcours (à 3 ans) du PCAET seraient éclairants sur les actions à renforcer de manière complémentaire dans le PLUi.

***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.***

### 3.5 Nuisances et santé publique

#### Bruit

Une attention particulière doit être portée à l'aménagement des zones susceptibles d'être concernées par des nuisances.

Le dossier fait état des nuisances sonores aux abords des infrastructures, mais ne précise pas le nombre d'habitations concernées par les zones classées en bordures de voies.

Une zone d'urbanisation future située à Froidfond est concernée par la bande de 30 m de part et d'autre de la RD 753. L'évaluation environnementale du PLUi semble ne pas en tenir compte, au motif que cette bande ne constitue pas une servitude (p. 120). L'OAP n°3 relative à ce secteur gagnerait cependant à intégrer des dispositions visant à prévenir les nuisances sonores, la simple plantation de haies prévue sur le pourtour du site ne constituant pas une protection acoustique et la recommandation de l'OAP Thématique «Climat, air, énergie» d'éloigner les pièces de vie des nuisances sonores étant potentiellement insuffisante.

Il conviendrait aussi de recenser les autres activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances (salle des fêtes, aires de jeux, campings, activités économiques et notamment les ateliers de menuiserie, tôlerie, serrurerie, mécanique, ...). Ce recensement a pour objectif de prévenir les risques induits par une trop grande mixité entre habitat et activités pouvant générer des polluants atmosphériques ou des nuisances sonores/olfactives et de proposer dans le PLUi des dispositions spécifiques (retrait ou zones tampons, préservation de zones calmes, bâtiment écran, matériaux d'absorption...).

#### Moustique tigre

La présence du moustique tigre (*Aedes albopictus*) a été mise en évidence pour la première fois en Vendée en 2015. Le département a été inscrit, par arrêté interministériel du 19 août 2015, sur la liste

des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé de la population. En 2023, la présence du moustique a été mise en évidence sur la commune de Challans. Dans un contexte d'expansion de la présence de ce moustique, vecteur de maladies, une attention particulière doit être portée pour limiter le risque de prolifération, favorisé par la stagnation des eaux. Ce peut être par exemple au niveau des terrasses sur plots, des toitures terrasses, des gouttières.

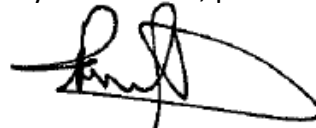
Il importerait donc que le PLUi sensibilise les porteurs de projet sur ce point et les incite à retenir des dispositions constructives et techniques visant à limiter les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires (Cf. guide technique <https://agirmoustique.fr/un-nouveau-guide-pour-lhabitat-collectif>).

**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 ;***
- ***de sensibiliser aux dispositions constructives et techniques limitant les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires du moustique tigre.***

Nantes, le 29 mai 2024

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

# **Commune de Beauvoir-sur-Mer**

Délibération du 6 mai 2024

Département de la Vendée

Arrondissement des Sables d'Olonne

Commune de  
**BEAUVOIR SUR MER**

DATE DE CONVOCATION  
29 avril 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS  
EN EXERCICE : 27

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le six mai à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur BILLON Jean-Yves, Maire.

**Présents** : M. BILLON Jean-Yves, MME BRIÉE Sophie, M. TESSON Denis, MME KARPOFF Béatrice, M. ANDRÉ Peter, MME POTIER Alizée, M. GRONDIN Bertrand, MME MICHEL Sophie, MME DOUX Fabienne, M. BURGAUD André, MME ROUSSEAU Danièle, M. SANCHEZ Michel, MME BODIN Françoise, M. DENIS Laurent, MME PINEAU Pauline, M. BOURDIN Pascal, M. GRIERE Yohann, MME THIBAUD Valérie, MME BLANCHARD Isabelle M. DELAPRÉ Stéphane, MME BILLET Anne, MME ANCELIN Brigitte

**Absents ayant donné pouvoir** : M. RETUREAU Pascal à M. ANDRE Peter, MME POUTHE Sandrine à M. DENIS Laurent

**Absent excusé** : M. BEHAR Nicolas

**Absents** : MME FRADET Annabelle, M. PILLET Jean-François

Madame THIBAUD Valérie a été nommée secrétaire.

Le quorum est atteint pour délibérer valablement

## 56/2024 – Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Avis sur Arrêt du projet

La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté, arrêté par délibération du 15 février 2024.

Cette délibération fait suite au bilan de la concertation avec la population qui a eu lieu préalablement.

Un PLUi permet de poser les orientations stratégiques de Challans Gois Communauté en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI.

En application de l'article L.153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes.

Le projet d'arrêt du PLUi a été envoyé dans son intégralité aux 11 communes en version dématérialisée.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. C'est à ce titre que la commune émet un avis.

Cet avis sera joint au dossier de PLUi arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUi avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, ainsi que le bilan de la concertation arrêté lors du conseil communautaire du 15 février 2024.

Conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le président de Challans Gois Communauté soumettra le PLUi arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis.

En effet, en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté est soumis à l'avis :

- des Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les personnes consultées en applications des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée de donner son avis sur le projet de PLUi arrêté le 15 février 2024 par le Conseil communautaire.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir en délibérer.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 16 novembre 2017 du Conseil communautaire de Challans Gois Communauté prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), de Challans Gois Communauté et fixant les modalités de concertation avec la population ;

Vu les délibérations du 25 octobre 2018 et 28 septembre 2023 du Conseil communautaire de Challans Gois Communauté relatives au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Challans Gois Communauté ;

Vu la délibération n°93/2023 du 28 août 2023 du Conseil municipal actant le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui s'est tenu lors du Conseil communautaire des 25 octobre 2018 et 28 septembre 2023 ;

Vu la délibération du 15 février 2024 du Conseil communautaire de Challans Gois Communauté qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLUi ;

Vu le dossier d'arrêt du PLUi de la Communauté de communes Challans Gois Communauté et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexe ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- Décide d'émettre un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté arrêté par délibération du 15 février 2024
- Précise que la commune sera vigilante aux possibilités de développement de l'héliport
- Précise que la commune sera vigilante à ce que le projet de déviation au Sud de l'agglomération soit bien pris en compte et le maintien de la voie de desserte de la zone économique du Clos Saint Antoine
- Demande à faire préciser la destination de l'emplacement réservé n°11 pour la création d'un équipement public, en vue du dossier qui sera soumis à l'enquête publique ;
- Demande à mettre en zone Ap le Hameau de la Coquille
- Demande à revoir le zonage de la Rue du Port et de l'entrée du lotissement La Bogueuille indiqué en blanc sur les cartes.



Envoyé en préfecture le 13/05/2024

Reçu en préfecture le 13/05/2024

Publié le

ID : 085-218500189-20240506-DE\_56\_24-DE



- Autorise Monsieur le Maire à signer toutes pièces relatives à cette affaire
- 

VOTE : OUI : 20 NON : 1 ABSTENTION : 3

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an susdits.  
Au registre sont les signatures.  
Pour copie conforme, en Mairie, le 7 mai 2024

Le Maire  
Jean-Yves BILLON

La Secrétaire  
Valérie THIBAUD

AFFICHE LE : 13 MAI 2024  
TRANSMIS EN PREFECTURE LE : 13 MAI 2024



Envoyé en préfecture le 13/05/2024

Reçu en préfecture le 13/05/2024

Publié le



ID : 085-218500189-20240506-DE\_56\_24-DE

# **Commune de Bouin**

Délibération du 9 avril 2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE BOUIN

DCM-2024-04-011

Nombre de Conseillers

- en exercice : 19

- présents : 14

- votants : 17

L'an deux mille vingt-quatre, le 9 avril à 19h00,

Le Conseil Municipal de la Commune de BOUIN dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de M. Thomas GISBERT, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 5 avril 2024

**ÉTAIENT PRÉSENTS** : M. GISBERT Thomas (Maire), M. LASSOUS Pascal (1er adjoint), Mme FRADIN Véronique (2<sup>ème</sup> adjointe), Mme GAUTIER Magali (3<sup>ème</sup> adjointe), Mme FRONT Florence, M. JAVERLIAC Ludovic, Mme PELLETIER France, Mme ROBIN Guylaine, M. BRUNELIERE Vincent, M. MARION Jean, Mme FOUCHER Audrey, M. DEVINEAU Jean-Yves, M. BILLON Christian, M. ROBIN Jean-Guy

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS** : M. CAMUS Georges (qui donne pouvoir à Mme FRADIN Véronique), M. FOURNIER Luck (qui donne pouvoir à M. GISBERT Thomas), M. BONNIN Teddy (qui donne pouvoir à Mme GAUTIER Magali)

**ÉTAIENT EXCUSÉS** : Mme CHARIER Thérèse, Mme GAUTIER Valérie

Madame PELLETIER France a été élue secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut délibérer valablement en application des dispositions de l'article L2121-17 du CGCT.

## **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - AVIS DE LA COMMUNE**

DCM 2024-04-011

Rapporteur : Monsieur Pascal LASSOUS

La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté, arrêté par délibération du 15 février 2024. Cette délibération fait suite au bilan de la concertation avec la population qui a eu lieu préalablement.

Un PLUI permet de poser les orientations stratégiques de Challans Gois Communauté en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes.

## Suite DCM-2024-04-011

Le projet d'arrêt du PLUI a été envoyé dans son intégralité aux 11 communes en version dématérialisée.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du Code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. C'est à ce titre que la commune émet un avis.

L'avis de la commune intervient dans le cadre de l'article L. 153-15 du Code de l'urbanisme.

Cet avis sera joint au dossier du PLUI arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUI avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme, ainsi que le bilan de la concertation arrêté lors du conseil communautaire du 15 février 2024.

Conformément à l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme, le président de Challans Gois Communauté soumettra le PLUI arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis.

En effet, en application des articles L153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUI arrêté est soumis à l'avis :

- des Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

**VU le Code Général des Collectivités Territoriales,**

**VU le Code de l'Urbanisme,**

**VU** la délibération en date du 16 novembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), de Challans Gois Communauté et fixant les modalités de concertation avec la population,

**VU** les délibérations 25 octobre 2018 et du 28 septembre 2023 relative du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Challans Gois Communauté,

**VU** les délibérations du conseil municipal actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui s'est tenu lors du Conseil communautaire des 25 octobre 2018 et 28 septembre 2023,

**VU** la délibération 15 février 2024 qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLUi,

**VU** le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les



## Suite DCM-2024-04-011

orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir en délibérer.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Entendu l'exposé,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- ✍ **EMET** un avis favorable sur le projet de PLUI arrêté par le Conseil communautaire en date du 15 février 2024.
- ✍ **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 ;
  - Nous constatons par ailleurs 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 à la présente délibération.

VOTE :            POUR : 17                    ABSTENTION : 0                    CONTRE :        0

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an ci-dessus.

Publication le

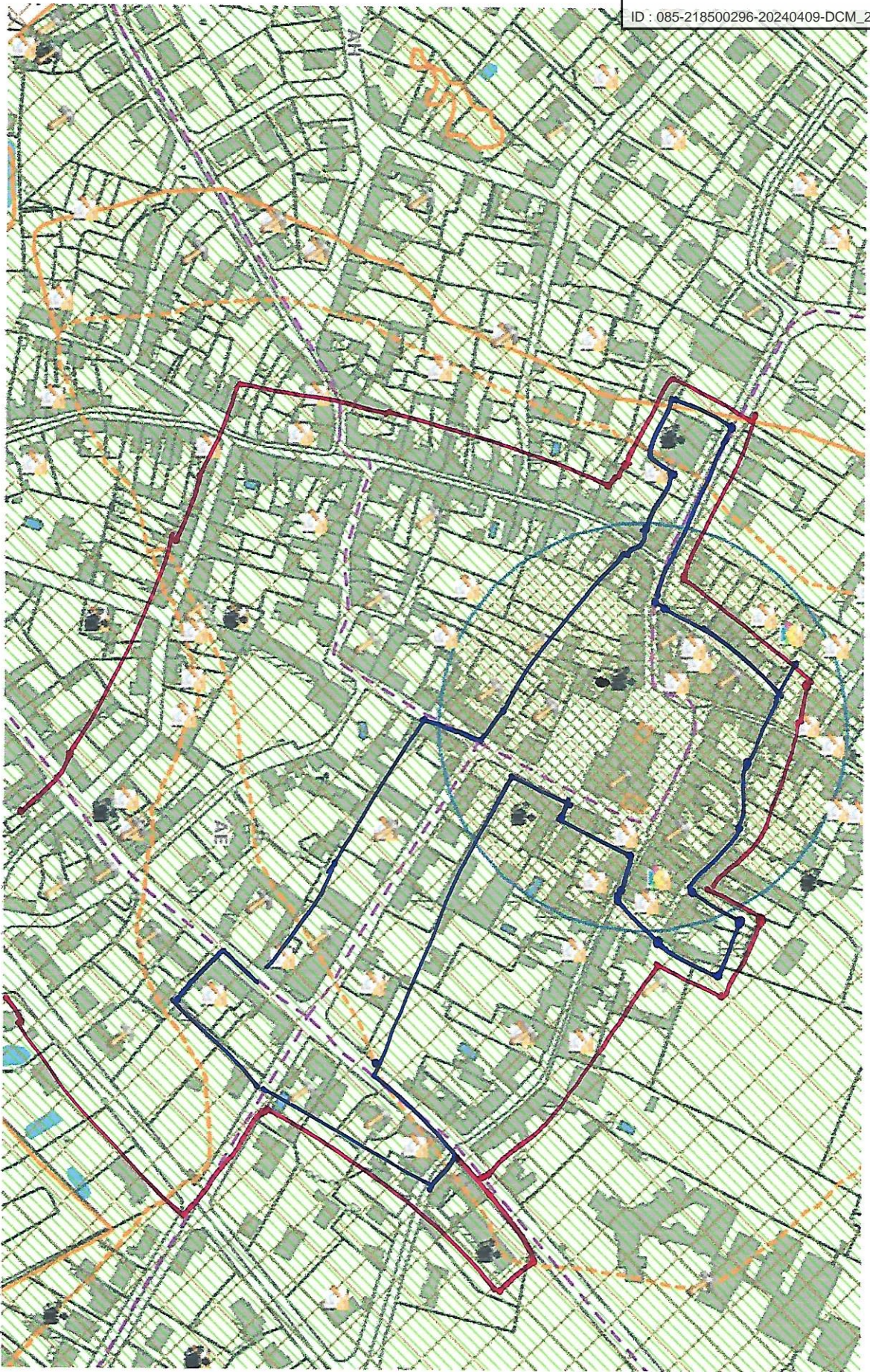
Pour extrait certifié conforme au  
registre des délibérations,

Signé électroniquement par :  
Thomas Gisbert  
Date de signature : 22/04/2024  
Qualité : Maire de Salmes



- ♦ Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'Île Gloriette 44041 NANTES CEDEX - dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification et / ou de sa publication conformément à l'article R421-1 du code de justice administrative. La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)





Proposition initiale

Nouvelle Proposition



# **Commune de Bois-de-Céné**

Délibération du 2 mai 2024

# EXTRAIT DU REGISTRE des délibérations du Conseil Municipal

**Réunion du mardi 02 avril 2024 à 18 h 30**

Convocation envoyée le 27 mars 2024

**Présents :** Yoann GRALL (Maire), Dany BILLET, Emmanuel CHARRIER, Jacques CLAVIER, Anne GROSMY, Jean-Louis LABICHE, Loïc LANGLOIS, Jean-Pierre ROBIN, Benjamin ROBINEAU, Nicolas SPRUNG

**Représentées :** Marie ARNAUD (*Yoann GRALL*)  
Fleur LARRICHIE (*Dany BILLET*)  
Edwige ROBINE (*Jean-Pierre ROBIN*)

**Absents :** Karine COSTA, Benjamin FACCHINI, Francine LEYRIT, Samuel TARIOT

**Secrétaire :** Dany BILLET

**Objet : Intercommunalité**  
**Plan Local d'Urbanisme (PLUi) : avis sur le projet**

La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté, arrêté par délibération du 15 février 2024. Cette délibération fait suite au bilan de la concertation avec la population qui a eu lieu préalablement.

Un PLUi permet de poser les orientations stratégiques de Challans Gois Communauté en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI.

En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes.

Le projet d'arrêt du PLUi a été envoyé dans son intégralité aux 11 communes en version dématérialisée.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. C'est à ce titre que la commune émet un avis.

L'avis de la commune intervient dans le cadre de l'article L. 153-15 du Code de l'urbanisme.

Cet avis sera joint au dossier du PLUi arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUi avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, ainsi que le bilan de la concertation arrêté lors du conseil communautaire du 15 février 2024.

Conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le président de Challans Gois Communauté soumettra le PLUi arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis.

En effet, en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté est soumis à l'avis :

- des Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;

- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Il est donc proposé au conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi arrêté le 15 février 2024 par le Conseil communautaire.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,  
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU le Code de l'Urbanisme,  
VU la délibération en date du 16 novembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), de Challans Gois Communauté et fixant les modalités de concertation avec la population,  
VU les délibérations 25 octobre 2018 et du 28 septembre 2023 relative du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Challans Gois Communauté,  
VU les délibérations du conseil municipal en date des 17/12/2018 et 09/10/2023 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui s'est tenu lors du Conseil communautaire des 25 octobre 2018 et 28 septembre 2023,  
VU la délibération 15 février 2024 qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLUi,  
VU le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Article 1 : EMET un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par la Conseil communautaire en date du 15 février 2024.

Article 2 : 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.

Objet de l'erreur matérielle	Correction souhaitée
Emplacement réservé n°12	Mettre sur la parcelle AH 24 et non 23
Emplacement n°16	Supprimer
Changement 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 zonage	Passage du zonage Np sur les parcelles 40, 47, 48, 49 et 53 en zone U

**VOTE : ACCEPTE A L'UNANIMITE**

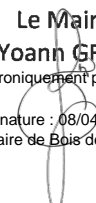
Le secrétaire,  
Dany BILLET



Pour Extrait Conforme,

Le Maire,  
Yoann GRALL

Signé électroniquement par : Yoann  
Grall  
Date de signature : 08/04/2024  
Qualité : Maire de Bois de Céné



Délibération affichée le 03 avril 2024



# **Commune de Challans**

Délibération du 15 avril 2024

n° CM202404\_030

Séance du 15 avril 2024 à 18 heures 30 minutes

Membres du Conseil municipal réunis sous la présidence de Rémi PASCREAU

Convocation envoyée le 08/04/2024

**Nombre de délégués en exercice : 35**

**Nombre de présents : 26**

**Nombre de pouvoirs : 8**

**Nombre de votants : 34**

**Présents :**

M. PASCREAU, M. HUVET, Mme MANDIN, M. FOUQUET, Mme DURAND-FLAIRE, M. DELAFOSSE, Mme GIRAUDET, M. COSQUER, M. LE LANNIC, Mme GENDRE, M. JOLY, M. VALLE, Mme FLAIRE, M. VIOLLEAU, M. RONDEAU, Mme GAUTIER, M. HERAUD, M. CARTRON, Mme MICHAUD-PRAUD, M. ROUSSEAU, Mme PONTOIZEAU, M. MOUSSET, M. MERLET, M. DUCEPT, Mme GIARD, Mme LABBE

**Représentés :**

Mme PATOIZEAU par M. LE LANNIC; Mme LAIDET par M. DELAFOSSE; M. PACAUD par Mme GIRAUDET; Mme ROUSSEAU par M. HUVET; Mme LESAGE par M. ROUSSEAU; Mme GIRARD par M. DUCEPT; M. HEULIN par M. MERLET; M. REDAIS par Mme LABBE

**Absents :**

Mme MOUCHARD

**Secrétaire de séance :** Mme PONTOIZEAU

## Aménagements et Services Urbains, Environnement

### Urbanisme : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Challans Gois Communauté

Par délibération en date du 15 février 2024, la Conseil communautaire a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Challans Gois Communauté. Ce projet permet de poser les orientations stratégiques de Challans Gois Communauté et de ses communes membres en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles de son territoire.

Eu égard aux objectifs de la loi Climat et Résilience et de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette, la Communauté de communes s'engage à modérer sa consommation d'espace sur les dix prochaines années par rapport à celle qui a été réalisée sur les dix années précédant l'approbation du PLUi, à savoir environ 505 ha, soit une réduction de 39 % compte tenu des surfaces proposées pour l'habitat, l'économie, les équipements, le loisir et le tourisme. A l'échelle de la commune de Challans, cette projection à 10 ans permet d'envisager 3 313 nouveaux habitants, soit un besoin en logements de 2 330 répartis comme suit 1 532 en dents creuses et renouvellement urbain et 798 en extension d'urbanisation soit un potentiel de 33,25 ha. Néanmoins, ce potentiel ne se traduit pas dans le règlement graphique par de nouvelles zones AU (à urbaniser) car les restants constructibles des projets ayant fait l'objet de PA ou PC correspondent à la totalité des surfaces allouées.

En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes.

Le projet d'arrêt du PLUi a été envoyé dans son intégralité aux 11 communes en version dématérialisée.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. C'est donc dans ce cadre que la commune émet le présent avis.

Cet avis sera joint au dossier du PLUi arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUi avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations

Délibération affichée le : 18/04/2024

prévues en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, notamment auprès des personnes publiques associées, ainsi que le bilan de l'année précédente au conseil communautaire du 15 février 2024.

Conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le président de Challans Gois Communauté soumettra le PLUi arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis.

Il est donc proposé au conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi arrêté le 15 février 2024 par le Conseil communautaire. Cet avis est assorti d'un certain nombre d'observations reprises dans une note annexée à la présente délibération. Ces dernières apportent notamment des précisions ou compléments aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'à la liste des emplacements réservés.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et plus particulièrement les articles L.153-15 et R.153-5

**VU** la délibération du Conseil communautaire en date du 16 novembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté et fixant les modalités de concertation avec la population,

**VU** les délibérations du Conseil communautaire du 25 octobre 2018 et du 28 septembre 2023 relative du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Challans Gois Communauté,

**VU** les délibérations du conseil municipal en date des 28 janvier 2019 et 25 septembre 2023 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui s'est tenu lors des Conseils communautaires des 25 octobre 2018 et 28 septembre 2023,

**VU** la délibération du Conseil communautaire 15 février 2024 qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLUi,

**VU** le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,

**Vu** le document annexé à la présente délibération présentant les observations de la commune sur le projet de PLUi

**Considérant** qu'il y a lieu de modifier ou compléter les orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'ajouter certains emplacements réservés pour prendre en compte l'évolution de certaines situations antérieurement à l'arrêt du projet de PLUi mais dans un délai qui ne permettait pas de modifier le dossier d'arrêt ou pour tenir compte des enjeux portés par la commune.

**1° REND** un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par la Conseil communautaire en date du 15 février 2024 ;

**2° DEMANDE** que soient prises en compte les observations listées dans le document annexé à la présente délibération.

**Accepté à l'unanimité.**

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,  
Pour extrait certifié conforme au registre  
des délibérations,

Le Maire

Rémi PASCREAU

Signé électroniquement par : Rémi  
Pascreau  
Date de signature : 16/04/2024  
Qualité : Maire de Challans

**OBSERVATIONS DE LA COMMUNE DE CHALLANS  
SUR LE PROJET DE PLUI DE CHALLANS GOIS CO  
ARRETE LE 15 FEVRIER 2024**

**Contexte :** Un premier dossier d'arrêt a été transmis à la commune de Challans dans la perspective du Conseil communautaire du 7 décembre 2023. L'examen de celui-ci a révélé un certain nombre d'erreurs matérielles qui ont pu être corrigées avant l'arrêt définitif du projet de PLUi le 15 février 2024. A l'inverse, compte tenu du délai imparti, 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

### **1. Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Pour rappel, les OAP indiquent la manière dont la collectivité souhaite valoriser, réhabiliter ou aménager certains quartiers ou secteurs à enjeux. Elles peuvent aussi être thématiques et viser ainsi des objectifs transversaux du projet intercommunal. Contrairement au règlement, les OAP ne s'imposent aux autorisations du droit des sols que dans un rapport de compatibilité.

Le projet de PLUi identifie deux types d'OAP :

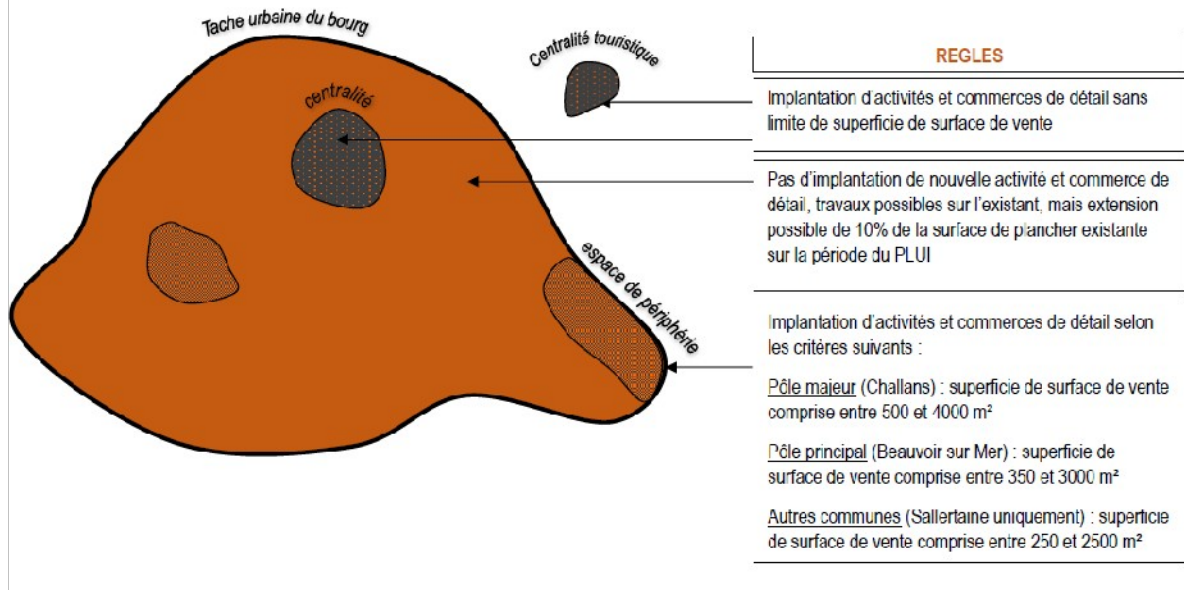
- ✓ Thématiques:
  - Commerce
  - PCAET : elle relaie les ambitions du PCAET dans le PLUi, en prenant plutôt la forme de recommandations
  - Trame Verte et lisières urbaines : pour la trame verte, elle vise la préservation des haies (ERC) et des boisements et définit des principes de plantations. Pour les lisières urbaines, on retrouve les mêmes orientations auxquelles s'ajoutent le maintien et le développement des cheminements doux ainsi que la traversée des voies d'eau.
  - Intensité et mixité : elle s'applique à toutes les dents creuses situées en zone urbaine avec une logique de densification minimale (nombre de logements à réaliser). Pour Challans cette OAP vise également les secteurs de renouvellement urbain. Elle vise également un objectif de mixité sociale avec un nombre à minima de logements sociaux à créer.
- ✓ Sectorielles :
  - Pour chaque zone 1AU : extension d'urbanisation à vocation habitat la commune de Challans n'est pas concerné, économique et équipement et loisirs
  - Pour des secteurs à enjeux spécifiques comme l'emprise dénommée « HUET » ou le Pôle Santé et Solidarités

#### **1.1 L'OAP « commerce »**

Cette OAP vise à encadrer les nouvelles implantations commerciales sur le territoire intercommunal afin de préserver le commerce en centre-bourg / centre-ville, traduisant ainsi les dispositions du SCoT (DOO et DAAC), lesquelles sont illustrées dans le schéma ci-dessous.



Principe général de la règle :



Selon le schéma présenté, Challans apparait comme un pôle majeur avec :

- 1 centralité = localisation exclusive des commerces de – de 500 m<sup>2</sup>
- 4 espaces de périphérie : porte des Sables, les Alizés, Route de St Jean et la Romazière = commerces entre 500 et 4 000 m<sup>2</sup>



Document extrait du projet de PLUI – OAP commerce



Cet objectif de préservation des centralités commerciales est complètement partagé par la commune de Challans et trouve un relais à l'échelle de la collectivité Villes de Demain (PVD) engagée en 2021 (convention d'adhésion signée le 15/04/2021). Au titre des orientations stratégiques de redynamisation du centre-ville affichées, la commune a souhaité conforter la perception d'un cœur commerçant, élément caractéristique de l'identité de Challans. Cette orientation se décline au travers des objectifs suivants :

- Identifier la centralité commerciale,
- Préserver le tissu existant,
- Valoriser la présence des marchés et le développement des halles,
- Densifier le linéaire commercial en cœur de ville,
- Animer et promouvoir l'activité commerciale du centre-ville,
- Maîtriser l'évolution du développement commercial hors centralité commerciale.

Cette stratégie a été formalisée par la convention-cadre ayant valeur d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) en date du 18 juillet 2023.

A ce titre, à l'issue de la phase diagnostic, la collectivité a identifié plusieurs pistes d'actions, à commencer par la proposition d'un périmètre de centralité commerciale. Concrètement, à partir de l'identification d'un parcours marchand en centre-ville s'appuyant sur le linéaire commercial, avec comme point central la place Aristide Briand, un premier périmètre de centralité a été défini pour le centre-ville. Celui-ci a été conforté par un second pôle de centralité autour de la gare garant d'une accessibilité facilitée au centre-ville.



Parallèlement la commune a confié en au cabinet Intencité une étude de stratégie de redynamisation commerciale du centre-ville qui doit permettre d'identifier plusieurs pistes d'actions concrètes afin de pérenniser l'offre commerciale de centre-ville.

Par souci de cohérence avec les orientations prises dans ces documents cadres, il est donc proposé de reprendre dans le PLUi les périmètres ci-dessus en lieu et place de celui identifié actuellement dans le PLUi.



**Périmètre de centralité commerciale proposé dans le PLUi**

Faut-il le rappeler, dans la mesure où les OAP ne peuvent s'opposer que dans un rapport de compatibilité, les limitations des droits à construire devront nécessairement s'appliquer avec une certaine souplesse, sauf à ce que lesdites dispositions soient reprises au sein du règlement du PLU. Ainsi la reprise de certaines dispositions de l'OAP commerce dans le dispositif même du règlement est de nature à garantir le caractère opérationnel des objectifs de préservation du commerce de proximité.

Néanmoins, dans leur rédaction actuelle, les dispositions des articles U1, U2 et U3 peuvent apparaître difficilement lisibles du fait de l'autorisation de principe de la destination « commerce et activités de service » tout en prenant par la suite des prescriptions interdisant l'implantation de nouvelles surfaces commerciales.

Pour plus de lisibilité, le projet de PLUi pourrait ne prévoir que l'encadrement des dispositions interdites et soumises à conditions, l'ensemble des destinations relatives au commerce et aux activités de services incluant notamment la sous-destination de « commerce de détail » et celle d'hôtellerie-restauration seraient ainsi pleinement autorisées à l'exception des prescriptions des articles U2 et U3.

Par ailleurs, la mise en perspective des dispositions prévues au règlement du PLUi avec celles précisées dans l'OAP laisse apparaître quelques disparités. Ainsi, pour les centralités, la règle de l'implantation privilégiée des petits commerces en centralité rappelée dans l'OAP n'est pas reprise dans le règlement. Une relecture comparée du règlement et de l'OAP commerce dans ces conditions paraît souhaitable.

Enfin, il serait souhaitable que le rapport de présentation puisse être modifié afin de reprendre les éléments de justification issus des démarches précitées (PVD, étude stratégique de redynamisation du commerce de centre-ville) et notamment les arguments suivants : réduction de la vacance, développement des RDC commerciaux, enrayer le déplacement des commerces de proximité, mobilité durable, animation du centre-ville, ...

## **1.2 L'OAP n°1 zone 1AUEc – Les Alizés**

Le projet de PLUi définit un secteur d'extension de la zone UEc dans le secteur des Alizés. Celui-ci fait l'objet de l'OAP suivante :





Par courriel en date du 14 aout 2023, porté à la concertation, M. GADAIS se prévaut d'une maîtrise foncière étendue aux parcelles cadastrées DM 39 et DM40 et sollicite un classement de ces dernières en zone UEc.

L'extension de la zone commerciale sur les parcelles précitées compte tenu de leur caractère contigu et dans un souci de faciliter l'accès au « drive » tend à justifier l'extension du périmètre de l'OAP. Néanmoins, il paraît souhaitable de préserver le long de la rue de la Rive une trame arborée.



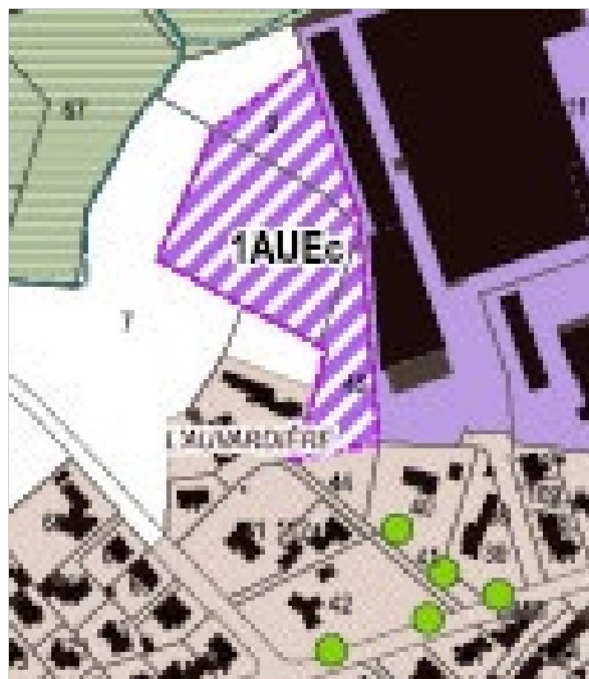
A cette fin la commune souhaite donc que puisse être élargie le périmètre de l'OAP afin d'y intégrer les parcelles susmentionnées et de prolonger en conséquence la trame arborée. Un accès secondaire depuis cette voie à la zone concernée resterait néanmoins possible. Ces éléments sont retracés dans le plan ci-dessous.



**Légende principale**

- Délimitation de l'espace concerné par les orientations, (localisé en zone U, AU, A ou N et donc respectant également les dispositions réglementaires correspondantes)
- Entrée de zone, gestion des flux à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Haie à conserver, créer ou compléter en fonction des typologies de haies et de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines »
- Arbre à conserver, alignement d'arbres à conserver ou créer

La modification du périmètre de l'OAP n°1 zone 1AUEc – Les Alizés devra également se traduire au niveau du règlement graphique en remplaçant sur les parcelles concernées le zonage U par un zonage UEc (voir ci-dessous). De la même manière, le périmètre de l'espace de périphérie identifié dans l'OAP Commerce devrait être élargi aux parcelles sus-indiquées.



**1.3 L'OAP n°3 zone 1AUEc – Route des Sables**

Le projet de PLUI définit un secteur d'extension de la zone UEc dans le secteur de la route des Sables. Celui-ci fait l'objet de l'OAP suivante :











Comme précédemment, dans un souci de cohérence du périmètre de l'OAP avec celui de la maîtrise foncière, il est proposé d'intégrer au périmètre les parcelles cadastrées CD 105,106,107,79,439 et éventuellement 438.

Cette extension offre un accès complémentaire sur la RD32. Ces éléments sont retracés dans le plan ci-dessous.

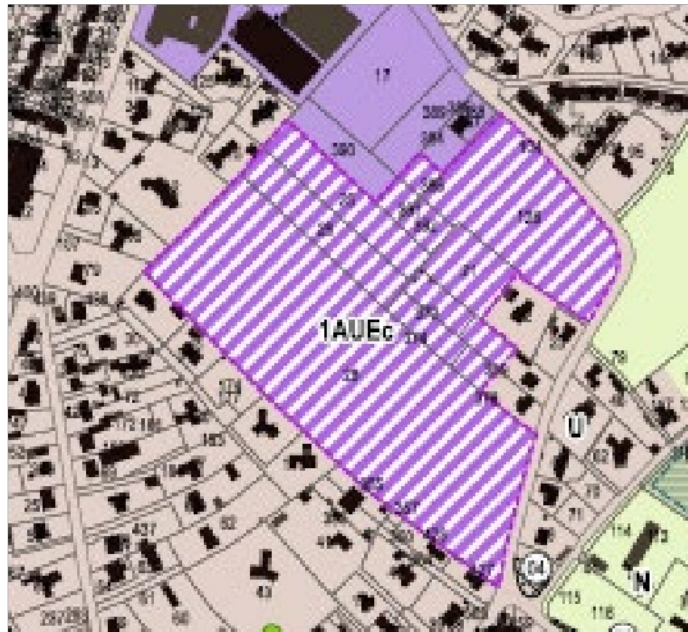


**Légende principale**

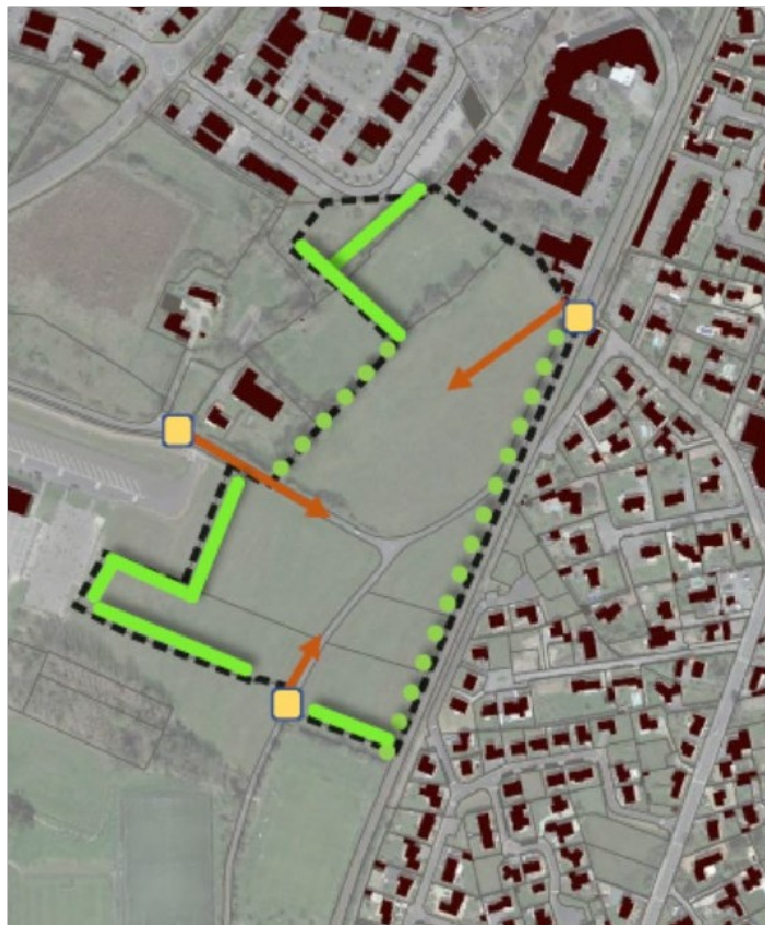
-  Délimitation de l'espace concerné par les orientations, (localisé en zone U, AU, A ou N et donc respectant également les dispositions réglementaires correspondantes)
-  Entrée de zone, gestion des flux à aménager
-  Principe de voie à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Haie à conserver, créer ou compléter en fonction des typologies de haies et de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines »
-  Arbre à conserver, alignement d'arbres à conserver ou créer



La modification du périmètre de l'OAP n°3 zone 1AUEc – Route des traduire au niveau du règlement graphique en remplaçant sur les parcelles concernées le zonage U par un zonage UEc (voir ci-dessous). De la même manière, le périmètre de l'espace de périphérie identifié dans l'OAP Commerce devrait être élargi aux parcelles sus-indiquées.



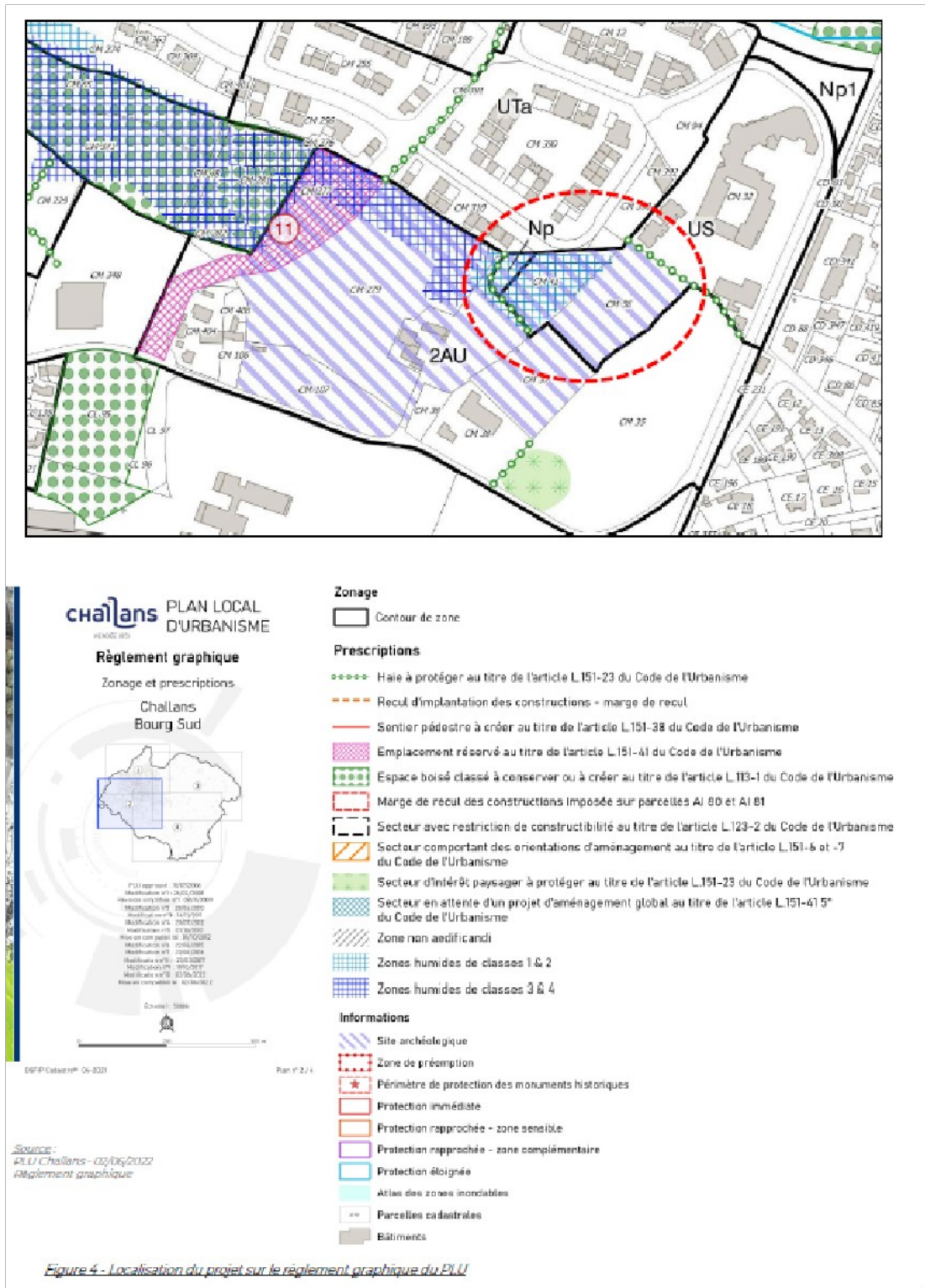
#### 1.4 L'OAP n°1 zone 1AUI – Bois Fossé



Extrait du PLUi – dossier d'arrêt du 15 février 2024

Le secteur identifié ci-dessus a fait l'objet d'une déclaration de plan de compatibilité du PLU en vue de la construction d'un équipement sportif pour les élèves du lycée Notre-Dame, lequel servira également au public au travers de diverses associations sportives en dehors des créneaux horaires des scolaires.

A ce titre, une partie du secteur identifié en zone 1AU1 a été classée en zone US à la suite de la dernière procédure d'évolution du plan local d'urbanisme approuvée le 2 juin 2022, après évaluation environnementale. Au titre de cette dernière, les principaux enjeux environnementaux associés à l'aménagement de ce secteur ont été appréhendés et il convient d'en tenir compte dans le projet de PLU et plus particulièrement dans l'OAP proposée.





Il est donc proposé :

- De revoir le linéaire de haies à conserver, conforter ou créer en vue d'une compensation pour rétablir les continuités écologiques avec les haies préservées ;
- De bien identifier la zone humide, laquelle a fait l'objet d'une caractérisation et d'une délimitation plus précise dans le cadre du projet de complexe sportif ;
- De reprendre le secteur paysager identifié au Sud de la parcelle cadastrée CM 35 au titre de l'article L151-23 du CU dans le PLU modifié
- D'identifier le secteur d'implantation du complexe sportif

Par ailleurs, pour permettre une extension du Lycée Notre-Dame, une zone d'implantation préférentielle au Nord du secteur, en continuité avec l'établissement scolaire existant, a été repérée. Celle-ci correspond à la cession foncière délibérée par le Conseil municipal le 13 novembre 2023.

Les connexions entre les différents secteurs d'équipements seront assurées par une liaison douce Nord-Sud.

Les plantations mises en œuvre sur la parcelle cadastrée CL104 devront être dans la mesure du possible préservées.



A noter que compte tenu de l'occupation du sol, il est possible de réinterroger le zonage des deux secteurs sur le plan ci-dessous, détournés en vert. Un zonage en Np serait peut-être plus approprié aux enjeux de conservation des milieux (zone humide pour le secteur Nord et boisement pour le secteur Sud. La parcelle cadastrée CL 104, désormais plantée, pourrait connaître le même sort, ainsi que le secteur identifié au Sud de la parcelle cadastrée CM 35 au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

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



## 1.5 L'OAP n°4 zone 1AU1 – Extension cimetière des Bretelières

Le PLUi propose pour l'extension du cimetière des Bretelières (zone 1AU1 du futur PLUi) une OAP relativement simple.



Il est proposé de la compléter en mettant en évidence les éléments suivants :

- La profondeur de la haie existante à l'Est devra être conservée et confortée. Le périmètre est recalé en tenant compte des usages du sol et des éléments de paysage en présence.
- Une attention particulière sera également accordée à la végétation en partie Nord du site.
- Le projet veillera à maintenir la continuité cyclable soit en maintenant la liaison existante ou en la reconstituant en fonction des contraintes du projet.

Ces éléments sont retracés dans le plan ci-dessous.



### Légende principale

- Délimitation de l'espace concerné par les orientations, (localisé en zone U, AU, A ou N et donc respectant également les dispositions réglementaires correspondantes)
- Principe de voie à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Haie à conserver, créer ou compléter en fonction des typologies de haies et de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines »
- Arbre à conserver, alignement d'arbres à conserver ou créer

## 1.6 L'identification d'une OAP sectorielle sur le secteur dénommé FFI Nord

Le secteur dénommé FFI Nord est identifié dans le PLUi au titre de l'OAP intensité et mixité comme un secteur de renouvellement urbain. Depuis janvier 2014, ce secteur fait l'objet d'une veille foncière par l'Établissement Public Foncier de la Vendée. Le 1er mars 2021 une nouvelle convention de veille et maîtrise foncières pour la restructuration d'îlots du centre-ville dénommés « FFI Nord » et « FFI Sud » est intervenue entre la commune, l'Établissement Public Foncier de la Vendée et la Communauté de communes Challans Gois Communauté. Dans ce cadre, une étude urbaine a été conduite par l'agence d'architectes BLANCHARD TETAUD BLANCHET, aboutissant à la définition de plusieurs scénarios en mars 2023. Sur cette base, il est possible de fixer pour cet ensemble des orientations d'aménagement et de programmation.

Le site est localisé en centre-ville de la Commune de CHALLANS, à proximité de l'église Notre-Dame, des services publics (Poste, Mairie) et des commerces.

Le projet a pour origine la mutation foncière d'un chapelet de terrains aujourd'hui voués à l'habitat. Le site se compose de 12 parcelles d'une contenance globale d'environ 5 550 m<sup>2</sup>. Il est localisé le long du boulevard FFI, et permet d'assurer une liaison au Sud vers le square Gaston Chaissac.

Les parcelles sont en majorité non bâties ou constituées de garages (dans un état dégradé), d'un bien à usage d'habitation récemment démoli et à usage de stationnement sur une partie du site en lisière du boulevard des FFI.

Section AH Commune de CHALLANS	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Propriétaire	Nature des biens
21	28	Ville de Challans	Bâti encombré
22	133	Privé	Terrain nu
23	53	Privé	Terrain nu
29	503	EPF de la Vendée	Terrain nu - déconstruit
872p	env.230	Privé	Bâti encombré
945	26	Privé	Terrain nu
946	282	Privé	Terrain nu
947	244	Privé	Terrain nu
948	1225	Privé	Bâti encombré
949	1013	Privé	Terrain nu en majorité
950	9	Privé	Terrain nu
1152	1804	Ville de Challans	Bâti encombré
<b>Superficie totale :</b>	<b>5550</b>		

La volonté de la Commune est de valoriser cet espace de centre-ville pour renforcer et densifier la centralité. Cette valorisation s'accompagnera d'une politique de maîtrise foncière communale en partenariat avec l'EPF de La Vendée afin de proposer une nouvelle offre d'habitat et d'équipement adaptée à la demande et au contexte urbain.



**Les enjeux identifiés du site :**

- Confirmer le secteur urbain stratégique pour renforcer la centralité et la dynamique de la commune,
- Enrichir les modes de déplacement et notamment la trame des liaisons douces dans le centre-ville en s'appuyant sur les sentiers piétons existants, le positionnement de la place de la voiture, et les implantations des équipements, médiathèque, plaine sportive.
- Valoriser les espaces publics existants,
- Offrir des modes d'habiter attractifs et adaptés dans le centre-ville dans le cadre d'une densification mesurée de celui-ci,
- Organiser une nouvelle trame d'équipements publics en cohérence avec les usages existants et futurs,
- Intégrer ce nouveau quartier dans son contexte, et en respectant la qualité de vie des riverains et des futurs habitants,
- Proposer un mode de gestion de l'espace en adéquation avec les exigences environnementales.

Le projet comportera entre 40 et 45 logements dont 30% au moins à caractère social sous forme d'habitat varié : collectifs, logements intermédiaires groupés et individuels.

Un aménagement en espalier devrait permettre de favoriser des façades orientées au Sud.

L'aménagement s'intégrera au tissu urbain existant et à la topographie du site en privilégiant des constructions en R+3 en bordure du Bd des FFI, en R+2 en cœur d'îlot et en R+1 voire RdC à proximité des constructions existantes.

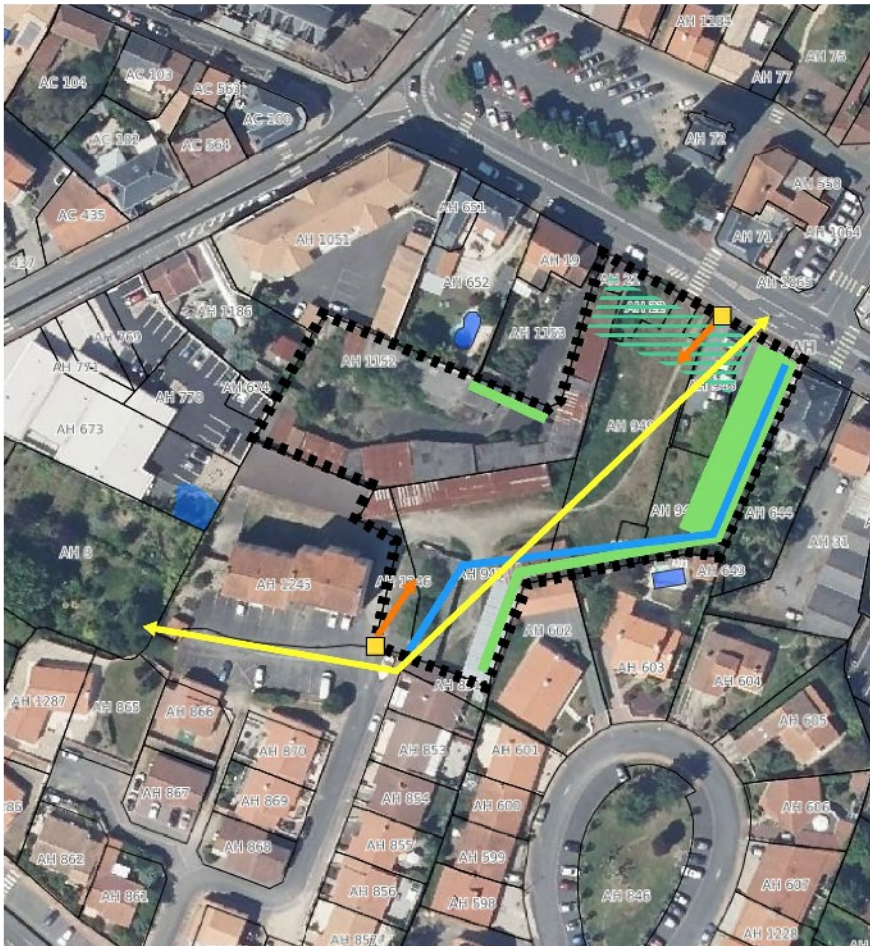
La préservation des intimités des résidents actuels pourra également être assurée par la protection des haies existantes ou le renforcement de celles-ci.

La liaison piétonne entre le boulevard des FFI et le square Gaston CHAISSAC intégrera une noue ou un réseau favorisant les écoulements des eaux pluviales du site sur la frange Est de l'OAP. Cette liaison inter-quartier favorisera les modes de circulation doux tout en préservant les espaces paysagers existants. Cette liaison pourra se prolonger vers la parcelle communale cadastrée AH 8, reçue en leg.

L'aménagement global devra intégrer la création de places de stationnement répondant aux besoins du projet.

L'OAP prévoit ainsi de recomposer la façade urbaine du Bd des FFI pouvant intégrer un éventuel équipement public d'une surface de plancher comprise entre 800 et 1200 m<sup>2</sup>.

Ces éléments sont retracés dans le plan ci-dessous.



**Légende principale**

- Délimitation de l'espace concerné par les orientations, (localisé en zone U, AU, A ou N et donc respectant également les dispositions réglementaires correspondantes)
- Entrée de zone, gestion des flux à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Haies à conserver, créer ou compléter en fonction des typologies de haies et de la liste d'essences de l'OAAP « Lisières Urbaines »
- Arbre à conserver, alignement d'arbres à conserver ou créer
- Cours d'eau, noue ou fosse à conserver ou créer
- Zone d'implantation préférentielle pour la construction d'un équipement public ou d'intérêt collectif

**2. Concernant les emplacements réservés**

L'emplacement réservé se définit comme une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par le PLUi en vue d'une affectation prédéterminée.

Les emplacements réservés sont destinés à réserver du foncier en vue de la réalisation de voies, de liaisons douces et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général d'espaces verts d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

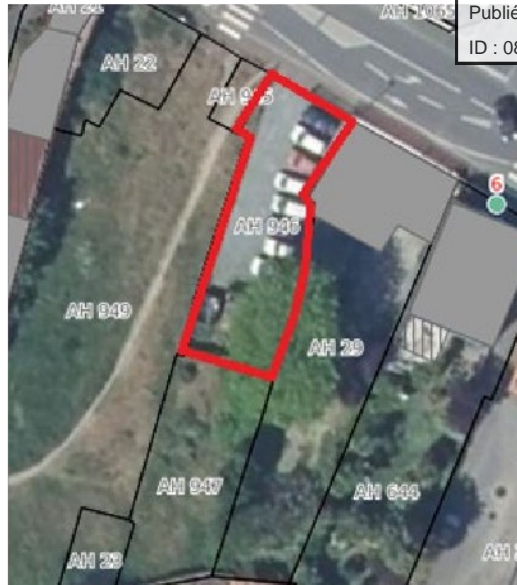
Ils peuvent être instaurés au bénéfice d'une collectivité publique, d'un service ou organisme public. En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement (à ne pas confondre avec le droit de préemption).

Pour la commune de Challans, 63 emplacements ont été constitués au PLUi dont 2 seulement pour des projets d'équipements et aucun pour des opérations de production de logements. Pour autant, afin de conforter la maîtrise foncière sur des secteurs de renouvellement urbain des emplacements réservés complémentaires pourraient être identifiés

**2.1 Emprises foncières destinés à la production de logements dans les périmètres EPF**

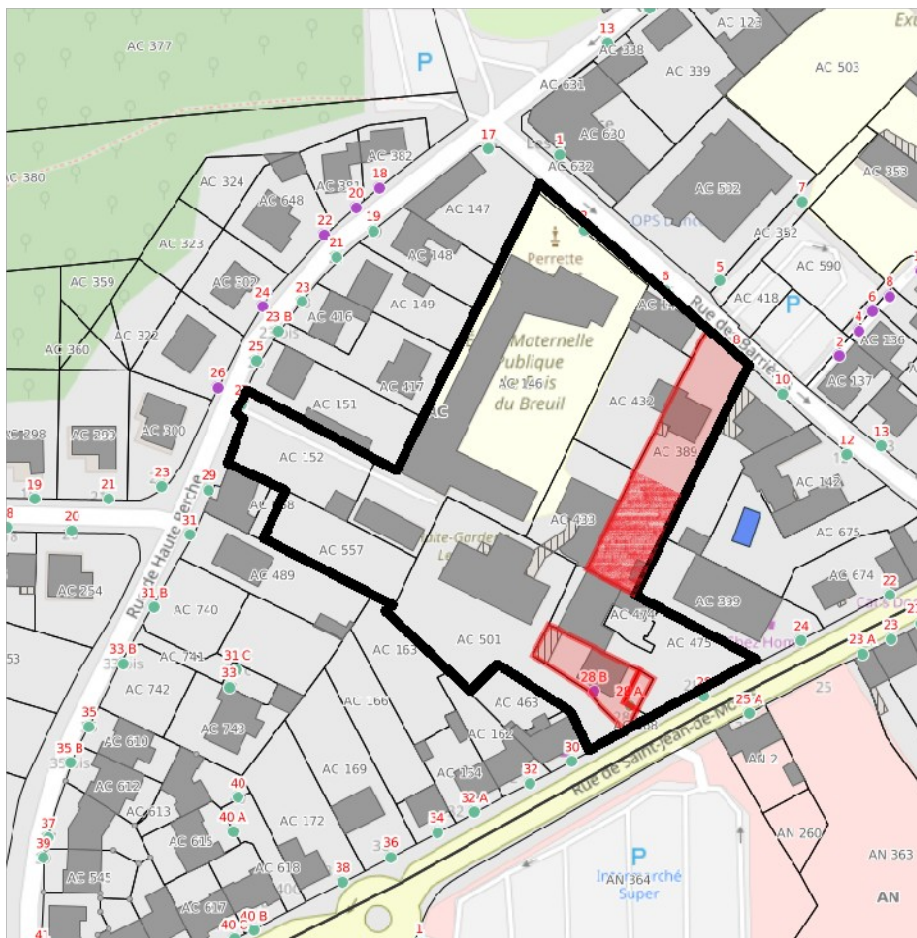
Dans le cadre du périmètre d'intervention de l'EPF dénommé FFI Nord, un emplacement réservé pourrait être constitué sur la parcelle cadastrée AH946 au bénéfice de la commune pour permettre la production de logements ainsi que gérer les liaisons douces et les écoulements des eaux pluviales tels que présentés au titre des orientations d'aménagement et de programmation identifiées ci-dessus.





Si l'état d'avancement des études conduite par l'agence MAGNUM sur l'autre secteur d'intervention de l'EPF, dénommé Bois du Breuil ne permet pas de proposer des orientations d'aménagement et de programmation, les éléments issus du diagnostic et les enjeux identifiés permettent de proposer dans ce périmètre deux emplacements réservés complémentaires :

- Les parcelles cadastrées AC 494 et 366 : elles offrent un front urbain plus large et cohérent le long de la route de St Jean de Monts et facilitent la traversée du secteur d'intervention.
- La parcelle cadastrée AC 389 et à minima la partie Sud de la parcelle : elle renforce la cohérence du périmètre d'intervention et en accroît la profondeur. Elle permet de soigner les interfaces avec le voisinage du secteur de projet en offrant un recul pour mieux gérer les co-visibilités.



## 2.2 Autres emprises foncières

Toujours en lien avec le secteur de renouvellement urbain du Bois du Breuil, il est proposé en s'appuyant sur le diagnostic établi par l'Agence MAGNUM un nouvel emplacement réservé au bénéfice de la commune favorisant des connexions douces inter quartiers et en direction des équipements publics (ex. Médiathèque). Cette grande liaison douce permettrait également d'accompagner la trame bleue.

## 3.2. Diagnostic | Enjeux de mobilité



**Accès à conserver et à exploiter pour desservir le site**  
Proposer une desserte rationnelle.



**Des liens piétons à prolonger**  
Pour renforcer les liens vers la maison des arts, les écoles primaires et le bois.



**Organiser et mutualiser le stationnement sur les franges du site**  
Pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser un cœur d'îlot planté et libéré de la voirie.



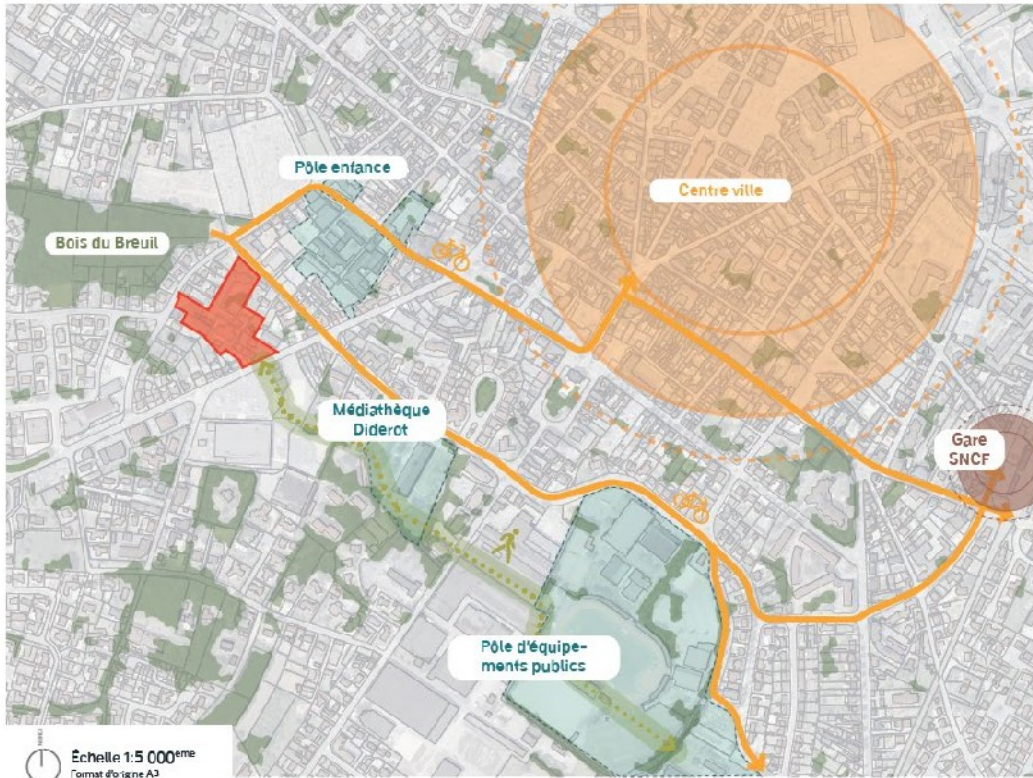
**Interroger les profils de la rue des Barrières et de la Haute Perche**  
Retrouver des parcours confortables et sécurisants pour les piétons.  
Sécuriser également les traversées.  
Valoriser la présence d'équipements par des aménagements spécifiques.



**Interroger les connexions à long terme vers les équipements**  
Affirmer les continuités douces à plus large échelle vers le centre-ville, les équipements et les espaces de nature.



### 3.4. Diagnostic | Enjeu de mise en lien à plus large échelle



#### Diagnostic

Un site enclavé mais qui reste situé à proximité des équipements et du centre ville.

Des parcours piétons et cycles discontinus et inconfortables pour les trajets quotidiens.

#### Enjeux - Connecter le site avec le reste du quartier

Proposer un maillage doux bien identifié et sécurisé pour les parcours quotidiens vers les lieux de destinations.

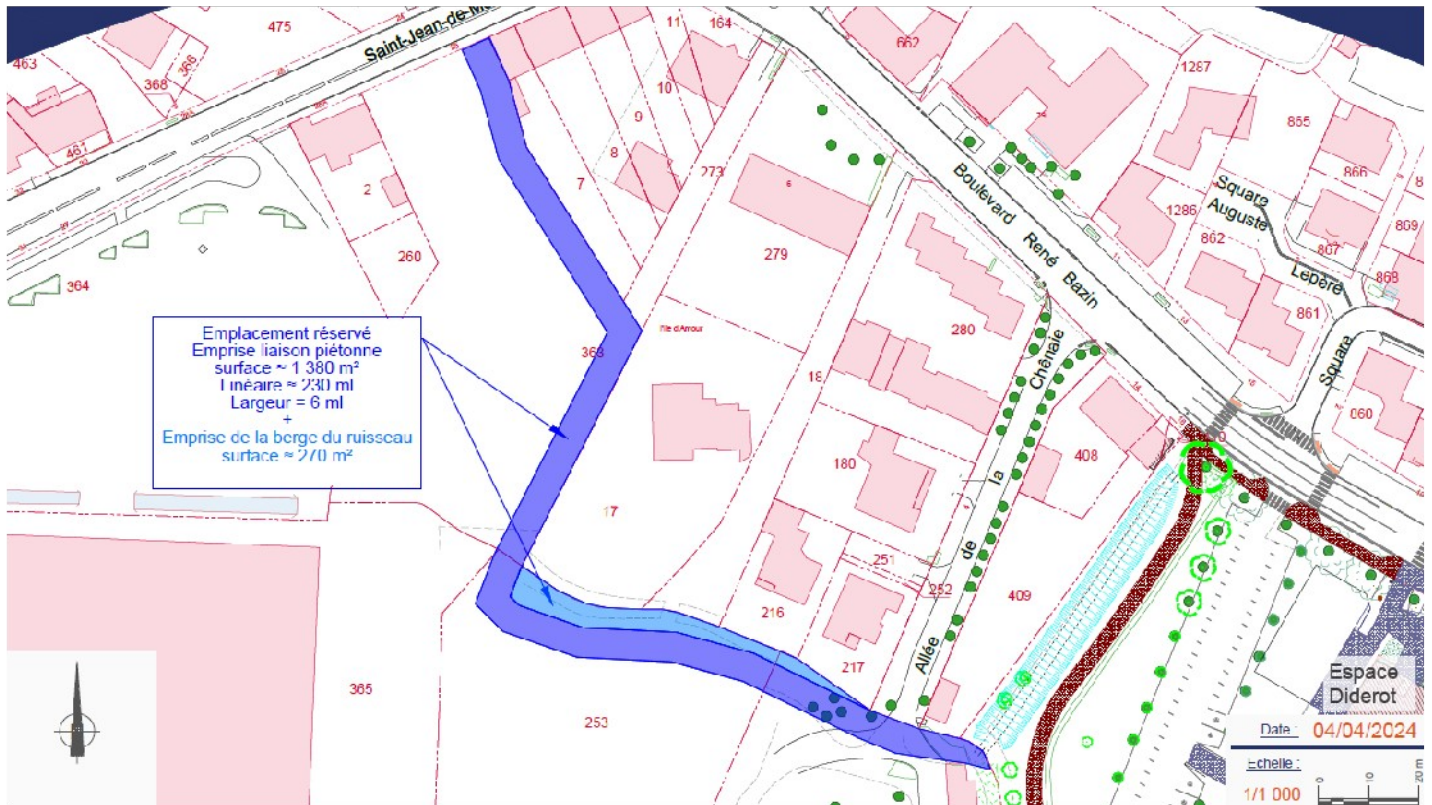
**Proche** : pôle petits enfants, maison des arts, Bois du Breuil

**Lointain** : centre-ville, pôle d'équipements publics (médiathèque, lycée, sports...), Gare SNCF.

Échelle 1:5 000<sup>ème</sup>  
Format d'impression A3

Secteur Bois du Breuil  
Etude de faisabilité / EHF  
Commune de Challans

Le nouvel emplacement réservé pourrait être identifié comme suit :



Emplacement réservé  
 Emprise liaison piétonne  
 surface ≈ 1 380 m<sup>2</sup>  
 1 mètre ≈ 230 ml  
 Largeur ≈ 6 ml  
 +  
 Emprise de la berge du ruisseau  
 surface ≈ 270 m<sup>2</sup>

Date 04/04/2024

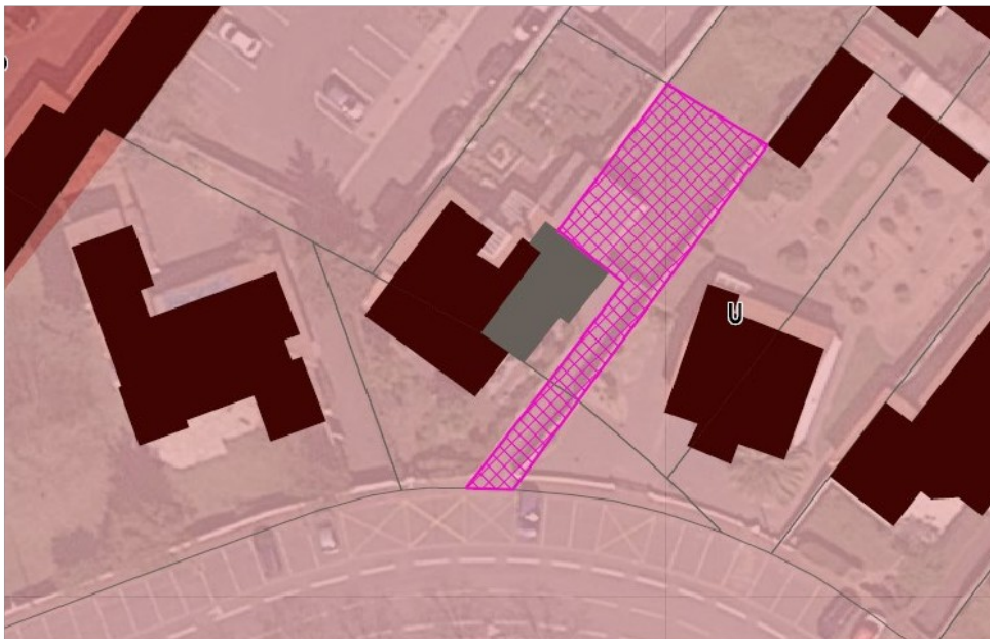
Échelle : 1/1 000

À la suite de la mise en œuvre de deux permis de construire rue Carnot, il est proposé de constituer sur la parcelle cadastrée AH109 un emplacement réservé pour offrir une circulation sur le trottoir cohérente et continue. A défaut de porter sur l'intégralité de la parcelle, l'emplacement réservé pourrait être constitué seulement sur l'espace correspondant au retrait attendu pour offrir un alignement avec les limites des façades des deux projets en cours.



Enfin, au titre de la mise à jour des documents du PLUi et afin de tenir compte des acquisitions communales récentes, il est proposé de retirer de la liste des emplacements réservés les parcelles cadastrées suivantes :

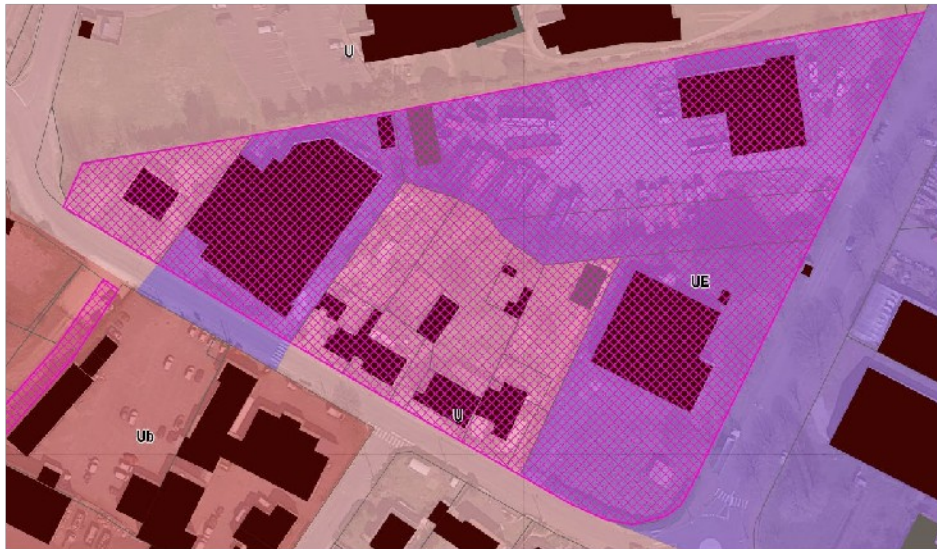
- Bd. Jean Yole : AH796



**Emplacement réservé initial n°02**



- Rue de la Poctière (secteur Pôle Santé et Solidarités) 39,40,49,214 et 319

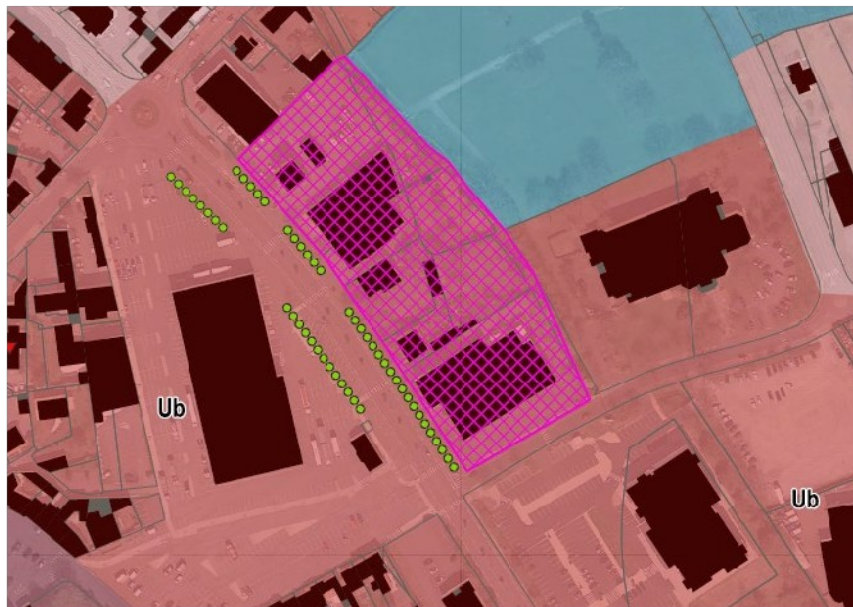


Emplacement réservé initial n°52





- Bd. Viaud Grand-Marais – parcelles en rouge : AI 43,45, 368



Emplacement réservé initial n°63





# **Commune de Châteauneuf**

Délibération du 26 mars 2024

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### Délibération n° 2024\_03\_011

Séance du 26 Mars 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six mars à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Châteauneuf, légalement convoqué par voie électronique le dix-huit mars deux mille vingt-quatre, s'est réuni à la salle communale A, sous la présidence de Monsieur WOLOCH Michel, Maire.

*Etaient présents* : M. BAROTIN Nicolas, Mme BEURTON Sandra, Mme CHARRIER Christiane, Mme CHARIER Christelle, M. CHEVRIER Christophe, Mme CLAVIER Sabrina, Mme GALLAIS Géraldine, M. GERVIER Jean-Philippe, M. GRENET Anthony, M. GUILLOUX Jean-Claude, M. MOREAU Alain, Mme POINTEAU Nelly, Mme RONDEAU Christine, M. WOLOCH Michel.

*Etaient excusé(e)s* : M. RONDEAU Raphaël

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

*Secrétaire de séance* :

Effectif légal : 15 - Elus en exercice : 15 – Présents : 14 - Votants : 14

#### **OBJET : Avis de la commune sur le projet de PLUI arrêté**

La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté, arrêté par délibération du 15 février 2024. Cette délibération fait suite au bilan de la concertation avec la population qui a eu lieu préalablement.

Un PLUI permet de poser les orientations stratégiques de Challans Gois Communauté en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI.

En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes.

Le projet d'arrêt du PLUI a été envoyé dans son intégralité aux 11 communes en version dématérialisée.

**En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. C'est à ce titre que la commune émet un avis.**

Cet avis sera joint au dossier du PLUI arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUI avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, ainsi que le bilan de la concertation arrêté lors du conseil communautaire du 15 février 2024.

Conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le Communauté soumettra le PLUi arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis.

En effet, en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté est soumis à l'avis :

- des Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

## **LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,**

**Vu le Code de l'Urbanisme,**

**Vu la délibération en date du 16 novembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), de Challans Gois Communauté et fixant les modalités de concertation avec la population,**

**Vu les délibérations 25 octobre 2018 et du 28 septembre 2023 relative du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Challans Gois Communauté,**

**Vu les délibérations du conseil municipal en date des 30 novembre 2018 et 26 septembre 2023 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui s'est tenu lors du Conseil communautaire des 25 octobre 2018 et 28 septembre 2023,**

**Vu la délibération 15 février 2024 qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLUi,**

**Vu le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,**

**Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres votants,**

**DECIDE :**

**Article 1 :** d'émettre un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par le Conseil communautaire en date du 15 février 2024.

Envoyé en préfecture le 27/03/2024

Reçu en préfecture le 27/03/2024

Publié le

ID : 085-218500627-20240327-DEL2024\_03\_011-DE



**Article 2 :** 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 :

- *Extension de la zone de centralité commerciale de la commune aux parcelles AC18 et AC19*

Le Maire



Signé électroniquement par : Michel

Woloch

Date de signature : 27/03/2024

Qualité : Maire de Chateaufort

Michel WOLOCH

Pour ampliation certifiée exécutoire par le Maire

Date de télétransmission à la préfecture de La Roche-sur-Yon :

Date de publication :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'Île Gloriette 44041 NANTES CEDEX - dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification et réception par le Représentant de l'Etat.

Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).



# **Commune de Froidfond**

Délibération du 27 mars 2024

Nombre de Conseillers : L'an deux-mille-vingt-quatre, le vingt-sept mars, les membres du conseil municipal  
en exercice : 19 de Froidfond légalement convoqués, se sont réunis en séance publique à la mairie,  
présents : 16 sous la présidence de Philippe GUERIN, Maire,  
votants : 17

Membres :

Date de convocation : 21 mars 2024	1. Céline GRIMAUD,	2. Emilie BLAIN, absente
	3. Gilles GUILLOU,	4. David GUILLOTEAU,
	5. Frédéric BOUCARD,	6. Nathalie BLANCHARD,
Date d'affichage : 21 mars 2024	7. Patrick GROHEUX,	8. David VRIGNAUD,
	9. Frédérique BENUREAU,	10. Jean-Yves COUTANT,
	11. Nicole DURANTEAU, absente	12. Fabienne BOTZ,
	13. Yoann GUILLONNEAU,	14. Estelle BOUILLANT,
	15. Freddy MARTIN,	16. Sophie ROUSSEAU,
	17. Natacha QUEVEAU, absente	18. Corinne BIROT,

Pouvoirs : Nicole DURANTEAU à Sophie ROUSSEAU

Secrétaire de séance : Yoann GUILLONNEAU

**AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)**

27032024\_25

La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté, arrêté par délibération du 15 février 2024. Cette délibération fait suite au bilan de la concertation avec la population qui a eu lieu préalablement.

Un PLUI permet de poser les orientations stratégiques de Challans Gois Communauté en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI.

En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes.

Le projet d'arrêt du PLUI a été envoyé dans son intégralité aux 11 communes en version dématérialisée.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. C'est à ce titre que la commune émet un avis.

L'avis de la commune intervient dans le cadre de l'article L. 153-15 du Code de l'urbanisme.

Cet avis sera joint au dossier du PLUI arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUI avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, ainsi que le bilan de la concertation arrêté lors du conseil communautaire du 15 février 2024.

Conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le président de Challans Gois Communauté soumettra le PLUI arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis.

En effet, en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, le projet de PLUI arrêté est soumis à l'avis :

- des Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Il est donc proposé au conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUI arrêté le 15 février 2024 par le Conseil communautaire.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération en date du 16 novembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), de Challans Gois Communauté et fixant les modalités de concertation avec la population,

VU les délibérations 25 octobre 2018 et du 28 septembre 2023 relative du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Challans Gois Communauté,

VU les délibérations du conseil municipal en date des 18/12/2018 et 22/11/2023 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui s'est tenu lors du Conseil communautaire des 25 octobre 2018 et 28 septembre 2023,

VU la délibération 15 février 2024 qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLUi,

VU le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Le conseil municipal, à l'unanimité, émet un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par la Conseil communautaire en date du 15 février 2024.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Philippe GUERIN,



# **Commune de La Garnache**

Délibération du 29 mai 2024



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Convocation	23 mai 2024	Nombre de Conseillers		
		En exercice	Présents	Votants
Affichage	23 mai 2024			
Réunion	29 mai 2024	26	19	26

L'an deux mille vingt-quatre, le mercredi vingt-neuf mai à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de La Garnache, convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en mairie, sous la présidence de François PETIT, Maire.

**Présents :** M. PETIT François, Maire, *Mmes : Corine VRIGNAUD, Anne POICHOTTE, Stéphanie CHEVRIER, Claudine VRIGNAUD, Mireille ALLANIC, Patricia COUILLON, Caroline DUFFAU, Catherine GAUTIER, Sylvie ODEON, Anna PAJOT - MM. Olivier MINGUET, Stéphane CHIFFOLEAU, Ernest FLEURET, Christophe BEAUJOUAN, Antoine CARTRON, Guy DRAUNET, Denis POCHON, Pascal RENAUDIN*

**Pouvoirs :** Margaux DUBOIS-CHARRIER à Anne POICHOTTE, Marie GRIVEAU à Anna PAJOT, Peggy SAUZEAU à Corine VRIGNAUD, Sébastien MENETRIER à Catherine GAUTIER, Jonathan BRIAND à Stéphane CHIFFOLEAU, David GOURMAUD à Ernest FLEURET, Mickaël BRISSON à Pascal RENAUDIN,

Arrivée de Mme Mireille ALLANIC à 20h51

**A été nommée secrétaire :** Antoine CARTRON

## Approbation du PLUi voté par le conseil communautaire de Challans Gois Communauté

La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté, arrêté par délibération du 15 février 2024. Cette délibération fait suite au bilan de la concertation avec la population qui a eu lieu préalablement.

Un PLUi permet de poser les orientations stratégiques de Challans Gois Communauté en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI.

En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes.

Le projet d'arrêt du PLUi a été envoyé dans son intégralité aux 11 communes en version dématérialisée.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. C'est à ce titre que la commune émet un avis.

L'avis de la commune intervient dans le cadre de l'article L. 153-15 du Code de l'urbanisme.

Cet avis sera joint au dossier du PLUi arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUi avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, ainsi que le bilan de la concertation arrêté lors du conseil communautaire du 15 février 2024.

Conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le président de Challans Gois Communauté soumettra le PLUi arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis.

En effet, en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté est soumis à l'avis :

- Des Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;

- A la Commission Départementale de la Préservation des Espaces (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural ;

Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme,

**Vu** la délibération en date du 16 novembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), de Challans Gois Communauté et fixant les modalités de concertation avec la population,

**Vu** les délibérations 25 octobre 2018 et du 28 septembre 2023 relative du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Challans Gois Communauté,

**Vu** les délibérations du conseil municipal en date des 17 décembre 2018 et 2 octobre 2023 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui s'est tenu lors du Conseil communautaire des 25 octobre 2018 et 28 septembre 2023,

**Vu** la délibération 15 février 2024 qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLUi,

**Vu** le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,


**Vu** la délibération 2024-027 du 4 mars 2024 émettant un avis favorable A L'UNANIMITE SOUS RESERVES (26 POUR) sur le projet de PLUi arrêté par la Conseil communautaire en date du 15 février 2024 sous réserves listées ci-dessous :

- 1<sup>ère</sup> réserve : Ajouter un emplacement réservé sur les parcelles du château AP89-AP90-AP91-AP92-AP93-AP94-AP95-AP96-AP100-AP101-AP102-AP112-AP115-AP145  
A L'UNANIMITE (23 POUR, 2 ABSTENTIONS et 1 NON PARTICIPANT AU VOTE)
- 2<sup>ème</sup> réserve : Ajouter une zone UT pour un projet touristique sur les parcelles autour du château AP102-AP145-AP115-AP90-AP91-AP92-AP93-AP94-AP95-AP96  
A LA MAJORITE (23 POUR, 1 ABSTENTION et 2 CONTRE)
- 3<sup>ème</sup> réserve : Ajouter un emplacement réservé rue De Lattre de Tassigny pour l'aménagement du Centre Bourg sur les parcelles AR59-AR60  
A L'UNANIMITE (26 POUR)
- 4<sup>ème</sup> réserve : 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  
A L'UNANIMITE (26 POUR)
- 5<sup>ème</sup> réserve : Ajouter un emplacement réservé pour une éventuelle extension de la station d'épuration du Centre Bourg sur la parcelle AT2  
A L'UNANIMITE (26 POUR)
- 6<sup>ème</sup> réserve : Ajouter un emplacement réservé sur les parcelles autour de la Mairie AR129-AR130-AR136-AR137  
A L'UNANIMITE (26 POUR)
- 7<sup>ème</sup> réserve : Agrandir la zone U jusqu'à 12 327 m<sup>2</sup> sur la parcelle AT-26  
A LA MAJORITE (25 POUR et 1 CONTRE)
- 8<sup>ème</sup> réserve : Ajouter une OAP qui empêche le découpage en drapeau dans les villages de la commune  
A L'UNANIMITE (26 POUR)
- 9<sup>ème</sup> réserve : Modifier les entrées et sorties prévues de l'OAP sectorielle  
A L'UNANIMITE (26 POUR)
- 10<sup>ème</sup> réserve : Correction de zonage pour un bien d'habitation situé Allée des Plantes sur la parcelle ZW81, permis de construire accepté PC 8509699GB005  
A L'UNANIMITE (25 POUR et 1 NON PARTICIPANT AU VOTE)

**Vu** le courrier en date du 18 avril 2024 de Monsieur Le Président de Challans Gois Communauté évoquant le fait que huit sur dix des réserves émises par La Commune de La Garnache pourront être levées avant l'approbation définitive du PLUi et justifiant que sur la question de la demande d'une OAP qui empêche le découpage en drapeau dans les villages de la commune, le projet de PLUi a prévu un zonage des villages en U, avec une limite avec la Zone Naturelle assez proche des constructions existantes afin de répondre à cette problématique. Concernant la réserve demandant l'ajout d'une zone UT pour un projet touristique sur les parcelles autour du château : AP 102 – AP 140 – AP 115 – AP 90 – AP 91 – AP 92 – AP 93 – AP 94 – AP 95 – AP 96, Challans Gois communauté précise que lorsque que ce

projet d'intérêt général, porté par la commune, sera plus abouti, il sera évoluer le PLUi pour intégrer, comme il est habituel de le faire.

Envoyé en préfecture le 10/06/2024  
Reçu en préfecture le 10/06/2024  
Publié le 29/05/2024  
ID : 085-218500965-20240529-2024066-DE



Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal émet un avis favorable sa POUR , 3 ABSTENTIONS et 1 NON PARTICIPANT AU VOTE) sur le projet de PLUi arrêté par le Conseil communautaire en date du 15 février 2024

Extrait certifié conforme aux registres

Le 29 mai 2024

**Le Maire,  
François PETIT**



# **Commune de Saint-Christophe-du- Ligneron**

Délibération du 11 mars 2024



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE**  
**DE SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON**

L'an deux mille vingt-quatre, le onze mars à vingt heures trente minutes, les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués en date du cinq mars, se sont réunis à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Thierry RIC HARDEAU, Maire.

**Étaient présents :** Mmes et MM. Thierry RIC HARDEAU, Jean-Claude BIRON, Émilie BOCQUIER, Cyril CONTE SSE, Carine MIGNÉ, Jacques RIGALLEAU, Claudine CHARRIER, Patrick CHANSON, Daniel PROUX, Guillaume BOSSARD, Stéphanie LABOUR, Auguste GUILLET, Florent JOURDAN, Lorelei LE BARILLEC-BRIEN, Natacha NAULEAU, Olivier QUAIREAU, Nathalie POTÉREAU et Sébastien SEGRET.

**Absents et excusés :** Mme et M. Éli sa GIRAUDEAU (pouvoir à Claudine CHARRIER) et Florent DELCLOS (pouvoir à Thierry RIC HARDEAU).

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Monsieur Daniel PROUX est élu secrétaire.

Effectif légal : 20 - Présents : 18 - Votants : 20

**OBJET : CHALLANS GOIS COMMUNAUTÉ - DOSSIER D'ARRÊT DU PLUI**  
**(PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL)**  
**CONSULTATION DES COMMUNES POUR AVIS**

La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté, arrêté par délibération du 15 Février 2024. Cette délibération fait suite au bilan de la concertation avec la population qui a eu lieu préalablement.

Un PLUI permet de poser les orientations stratégiques de Challans Gois Communauté en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI.

En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes.

Le projet d'arrêt du PLUI a été envoyé dans son intégralité aux 11 communes en version dématérialisée.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. C'est à ce titre que la commune émet un avis.

L'avis de la commune intervient dans le cadre de l'article L. 153-15 du Code de l'urbanisme.

Cet avis sera joint au dossier du PLUI arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUI avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, ainsi que le bilan de la concertation arrêté lors du conseil communautaire du 15 février 2024.

Conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le président de Challans Gois Communauté soumettra le PLUI arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis.

En effet, en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, le projet de PLUI arrêté est soumis à l'avis :

- des Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

.../...

Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

**Il est donc proposé au conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUI arrêté le 15 Février 2024 par le Conseil communautaire.**

**VU le Code Général des Collectivités Territoriales,**

**VU le Code de l'Urbanisme,**

VU la délibération en date du 16 Novembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), de Challans Gois Communauté et fixant les modalités de concertation avec la population,

VU les délibérations 25 Octobre 2018 et du 28 Septembre 2023 relative du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Challans Gois Communauté,

VU les délibérations du conseil municipal en date des 3 Décembre 2018 et 11 Septembre 2023 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui s'est tenu lors du Conseil communautaire des 25 Octobre 2018 et 28 Septembre 2023,

VU la délibération 15 Février 2024 qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLUi,

VU le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Le Conseil Municipal est invité à :

ARTICLE 1 : Emettre un avis sur le projet de PLUi arrêté par la Conseil communautaire en date du 15 Février 2024.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité,**

**Émet un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par la Conseil communautaire en date du 15 Février 2024.**

Fait et délibéré les jours, mois, et an ci-dessus,  
Au Registre sont les signatures,  
Publié le 19 Mars 2024,  
Pour extrait conforme,  
Le Maire,



Envoyé en préfecture le 19/03/2024

Reçu en préfecture le 19/03/2024

Publié le

ID : 085-218502045-20240311-1\_3\_2024-DE

S<sup>2</sup>LOW

# **Commune de Saint-Gervais**

Délibération du 25 mars 2024

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL de SAINT GERVAIS (85230)

Séance du 25 mars 2024

Date de convocation 21 mars 2024

N°027-03-2024

L'An Deux Mille Vingt Quatre, le lundi 25 mars, les membres du Conseil municipal de la commune de Saint-Gervais, régulièrement convoqués, se sont réunis en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Richard SIGWALT, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23, présents : 18 votants : 20

Présents : Richard SIGWALT, Marie-Claude RIOU, Johann LE CIGNE, Stéphanie POTIER, Cécile LANDREAU-BONENFANT, Thierry CROCHET, Pierre CHIRON, Jean SOUCHET, Bertrand GUILLOT, Dorothée JOINT, Audrey NICOU, Arnaud OGER, Sylvain MESNEL, CARPENTIER Véronique, Jean-Claude FLEURY, Sandrine BATARD, Bertrand ISAAC, Didier MAROUSSIE

Absents et excusés : Virginie BESSONNET ayant donné pouvoir à Cécile LANDREAU-BONENFANT, Lydia EVEILLARD ayant donné pouvoir à Johann LE CIGNE, Karine DAVID, Marc PITAUD, Delphine LAINARD

Secrétaire de séance : Audrey NICOU

---

### **OBJET : Avis sur projet arrêté relatif au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté, arrêté par délibération du 15 février 2024. Cette délibération fait suite au bilan de la concertation avec la population qui a eu lieu préalablement.

Un PLUI permet de poser les orientations stratégiques de Challans Gois Communauté en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI.

En application de l'article L153-15 du Code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la Communauté de communes.

Le projet d'arrêt du PLUI a été envoyé dans son intégralité aux 11 Communes en version dématérialisée.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du Code de l'urbanisme, l'avis des Communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. C'est à ce titre que la commune émet un avis.

L'avis de la commune intervient dans le cadre de l'article L. 153-15 du Code de l'urbanisme. Cet avis sera joint au dossier du PLUI arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUI avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, ainsi que le bilan de la concertation arrêté lors du conseil communautaire du 15 février 2024.



Conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le Président de Challans Gois Communauté soumettra le PLUi arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis.

En effet, en application des articles L153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté est soumis à l'avis :

- des Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme,
- de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUI arrêté le 15 février 2024 par le Conseil communautaire.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, avec 16 voix pour et 04 abstentions,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme,

**Vu** la délibération en date du 16 novembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté et fixant les modalités de concertation avec la population,

**Vu** les délibérations en date du 25 octobre 2018 et en date du 28 septembre 20213 relative du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Challans Gois Communauté,

**Vu** les délibérations du Conseil municipal en date des 10 décembre 2018 et 18 septembre 2023 actant le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui s'est tenu lors du Conseil communautaire des 25 octobre 2018 et 28 septembre 2023,

**Vu** la délibération en date du 15 février 2024 qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLUi,


**Vu** le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,

- Emet un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par le Conseil communautaire en date du 15 février 2024.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Pour copie conforme, le 26/03/2024

Le Maire,

Signature :   
Sigwalt  
Date de signature : 26/03/2024  
Qualité : Maire de St Gervais

# **Commune de Saint-Urbain**

Délibération du 11 mars 2024

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-quatre, le onze mars à 20h, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Didier BUTON

Nombre de membres en exercice : 19

Date de convocation du Conseil Municipal : 06 mars 2024,

Etaient présents : BUTON Didier, BODARD Thierry, JOUANNEAU Nadine, CHALET Laurence, GAUVRIT Didier, PAJOT Sylvie, TROCHARD Loïc, SECHET Carole, BRAUD Stéphane, PELLOQUIN Emilie, RETUREAU Cynthia, PAPIN Didier, NADEAU Claudine, COUTANCEAU Jacques.

Absents excusés : MARTIN Jean-Eddy, DANIEL Yann, DESJARDINS Sandrine, HERVE Emilie, GRENON Frédéric,

Mme RETUREAU Cynthia a été élue secrétaire de séance.

Le quorum est atteint pour délibérer valablement.

### DCM 2024-03-11-020

### CHALLANS GOIS COMMUNAUTE

### AVIS SUR PROJET DE PLUI ARRETE LE 15/02/2024 PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Monsieur le Maire informa le Conseil Municipal que la présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté, arrêté par délibération du 15 février 2024. Cette délibération fait suite au bilan de la concertation avec la population qui a eu lieu préalablement.

Un PLUI permet de poser les orientations stratégiques de Challans Gois Communauté en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI.

En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes.

Le projet d'arrêt du PLUI a été envoyé dans son intégralité aux 11 communes en version dématérialisée.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. C'est à ce titre que la commune émet un avis.

L'avis de la commune intervient dans le cadre de l'article L. 153-15 du Code de l'urbanisme.

Cet avis sera joint au dossier du PLUI arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUI avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, ainsi que le bilan de la concertation arrêté lors du conseil communautaire du 15 février 2024.

Conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le président de Challans Gois Communauté soumettra le PLUI arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis.



En effet, en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté est soumis à l'avis :

- des Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

**Monsieur le Maire propose au conseil municipal** de donner son avis sur le Projet de PLUi arrêté le 15 février 2024 par le Conseil communautaire.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

**VU le Code Général des Collectivités Territoriales,**

**VU le Code de l'Urbanisme,**

VU la délibération en date du 16 novembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), de Challans Gois Communauté et fixant les modalités de concertation avec la population,

VU les délibérations 25 octobre 2018 et du 28 septembre 2023 relative du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Challans Gois Communauté,

VU les délibérations du conseil municipal en date des 17/12/2018 et 19/09/2023 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui s'est tenu lors du Conseil communautaire des 25 octobre 2018 et 28 septembre 2023,

VU la délibération 15 février 2024 qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLUi,

VU le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,

➤ **émet un avis favorable sur le projet de PLUi** arrêté par la Conseil communautaire en date du 15 février 2024.

➤ **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	Correction souhaitée	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

Fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Affichée le 05 avril 2024

Pour copie conforme

Le Maire,

Didier BUTON





# **Commune de Sallertaine**

Délibération du 2 avril 2024

Département de la Vendée  
Arrondissement  
des SABLES d'OLONNE  
Commune de SALLERTAINE

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an DEUX MIL VINGT QUATRE, le 02 Avril à 20 h 30, le Conseil Municipal de la Commune de SALLERTAINE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc MENUET - Maire.

Nombre de Conseillers : en exercice : 21 excusés : 2 présents ou représentés : 19

Date de convocation du Conseil Municipal : 25 Mars 2024

PRÉSENTS (18/21) : MENUET Jean-Luc, BILLET Richard, COUTON Karine, ETIENNE Marie-Josèphe, GAUTIER Frédéric, MARTIN Marie-Ange, GIRARDEAU Jean-Luc, BIRON Isabelle, ANDRE Luc, HERMOUET Jean-Yves, NEAU Muriel, PELLOQUIN Isabelle, KAMINSKI Sylvie, LAGNEAU Karine, BAUD Christophe, BESSEAU Franck, TOUGERON Sophie, RENAUD Eric

EXCUSÉS et REPRÉSENTÉS (1/21) : FRADIN André (pouvoir à MARTIN Marie-Ange)

EXCUSÉS (2/21) : CHATON Nelly, JARNY Emmanuel

ABSENTS (0/21) : /

POUVOIRS (1/21) : MARTIN Marie-Ange (pouvoir de FRADIN André)

Secrétaire de séance : COUTON Karine

**10-AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PLUi ARRÊTÉ - COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CHALLANS GOIS COMMUNAUTÉ – 2024-04-02-010 :**

La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté, arrêté par délibération du 15 février 2024. Cette délibération fait suite au bilan de la concertation avec la population qui a eu lieu préalablement.

Un PLUI permet de poser les orientations stratégiques de Challans Gois Communauté en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI.

En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la communauté de communes.

Le projet d'arrêt du PLUI a été envoyé dans son intégralité aux 11 communes en version dématérialisée.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. C'est à ce titre que la commune émet un avis.

L'avis de la commune intervient dans le cadre de l'article L. 153-15 du Code de l'urbanisme.

Cet avis sera joint au dossier du PLUI arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUI avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, ainsi que le bilan de la concertation arrêté lors du conseil communautaire du 15 février 2024.

Conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le président de Challans Gois Communauté soumettra le PLUi arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis.

En effet, en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme est soumis à l'avis :

- des Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Il est donc proposé au conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUI arrêté le 15 février 2024 par le Conseil communautaire.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération en date du 16 novembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), de Challans Gois Communauté et fixant les modalités de concertation avec la population,

VU les délibérations du 25 octobre 2018 et du 28 septembre 2023 relative du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Challans Gois Communauté,

VU les délibérations du conseil municipal en date des 27/11/2018 et 26/09/2023 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui s'est tenu lors du Conseil communautaire des 25 octobre 2018 et 28 septembre 2023,

VU la délibération du 15 février 2024 qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLUi,

VU le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,

CONSIDERANT qu'il convient d'apporter des précisions ou modifications :

La commune après avoir étudié les documents, émet l'avis suivant :

**SUR LE PROJET TERRITORIAL DANS SON ENSEMBLE :**

*En ce qui concerne le PADD : pas d'observations*

*En ce qui concerne les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) thématiques :*

**SUR LE PROJET COMMUNAL**

*Concernant les dispositions réglementaires et graphiques : voir article 2 ci-dessous*

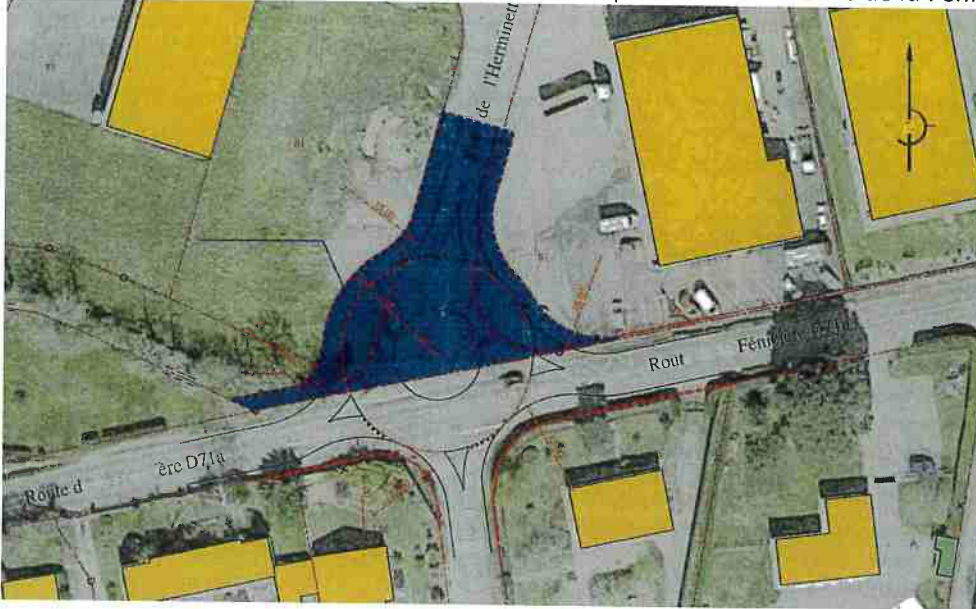
*Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles communales : voir article 1 ci-dessous.*

Après en avoir délibéré, sur proposition de Monsieur Le Maire,  
Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

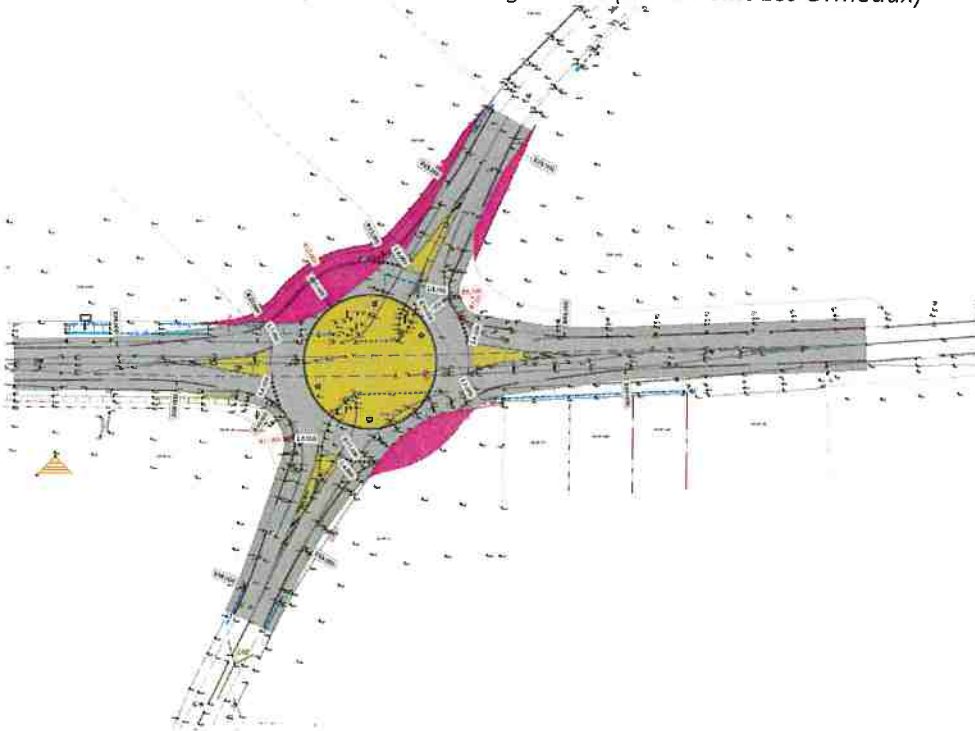
ARTICLE 1 : DE DEMANDER à ce que la rectification des erreurs matérielles soient prises en compte en vue de l'approbation du projet de PLUi.

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)*

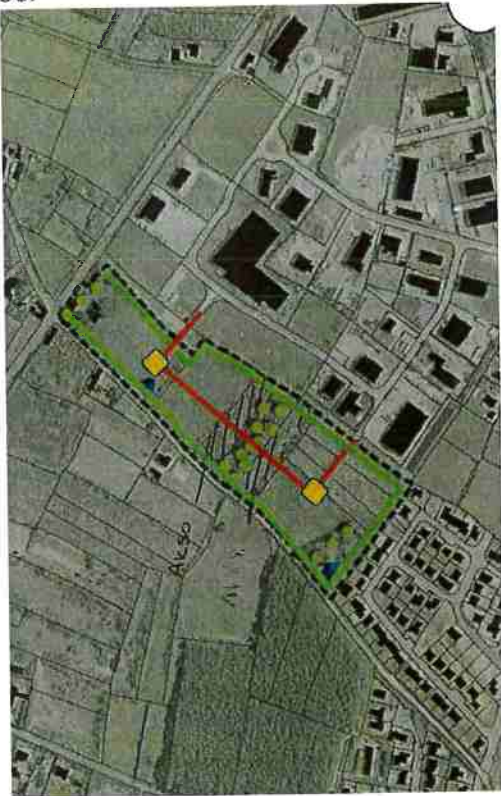


*Emplacement réservé 13 pour création de giratoire (Rond-Point Les Ormeaux)*





Emplacement réservé 14 : emplacement réservé au bénéfice de Challans Gou 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 : AOP 2 et AOP 3. Le principe de 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 équipements publics (plan ci-dessous) :



ARTICLE 3 : D'EMETTRE un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par la Conseil communautaire en date du 15 février 2024, qui devra tenir compte des modifications exposées aux articles 1 et article 2 de cette délibération.

Pour Extrait Conforme,  
Au registre sont les signatures.  
Le 02 Avril 2024,  
Le Maire, Jean-Luc MENUET

La signature manuscrite de Jean-Luc Menuet est accompagnée du sceau officiel de la Mairie de Sallertaine. Le sceau est circulaire, avec le nom "MAIRIE DE SALLERTAINE" en haut et "85300 (Vendée)" en bas. Au centre, il y a un blason municipal.

Le Maire

• certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché le ..... au siège de la collectivité ;

• informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

# **Communauté de communes Vie et Boulogne**

Avis reçu le 12 avril 2024



Le Poiré-sur-Vie, le 10 avril 2024



**M. Alexandre HUVET**  
**Président**  
Challans Gois Communauté  
16 rue du Parc de Pont Habert  
CS 50337  
85300 SALLERTAINE

**Dossier suivi par Lise Guerineau**

Service Urbanisme / Pôle Aménagement / Assistante d'études

[pluih@vieetboulogne.fr](mailto:pluih@vieetboulogne.fr)

Fixe : 02.51.31.52.56 / standard : 02.51.31.60.09

**Réf.:** 240182CMLG

**Objet :** Avis sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Challans Gois Communauté

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 1<sup>er</sup> mars 2024, vous nous avez transmis pour avis, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par le conseil communautaire de Challans Gois Communauté.

Après étude du dossier concerné, la communauté de communes Vie et Boulogne n'a pas de remarques à formuler.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Le Président,  
**Guy Plissonneau**

Signé électroniquement par : Guy  
Plissonneau  
Date de signature : 11/04/2024  
Qualité : Président de la CC Vie et  
Boulogne



# **Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

Avis reçu le 2 avril 2024

La Roche-sur-Yon, le 28 mars 2024

Challans Gois Communauté  
**Monsieur le Président**  
**Monsieur Alexandre HUVET**  
16 rue du parc de Pont Habert  
CS 50337  
85300 Sallertaine

*M. le Président  
F. Veneux*



Chambre de niveau départemental de la Vendée  
Vos réf. : 24-0355  
Nos réf. : DL/DR/NR 2024-0010  
Tél direct : 02.51.44.35.22  
Courriel direct : [direction85@artisanatpaysdelaloire.fr](mailto:direction85@artisanatpaysdelaloire.fr)

Dossier suivi par Nathalie RENOUX

**Objet : Consultation pour avis des Personnes Publiques Associées pour avis - Dossier arrêt du PLUi de Challans Gois Communauté**

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, vous nous avez transmis pour avis le dossier relatif au projet de PLUi de Challans Gois Communauté, arrêté en Conseil communautaire le 15 février 2024.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire reste vigilante sur les possibilités d'implantation et de développement des activités artisanales, et le libre exercice des activités de nos artisans.

**Après lecture du dossier de projet de PLUi, la CMA Pays de La Loire émet un avis réservé** quant au point portant sur les règles applicables pour l'implantation d'activités d'artisanat et de commerce de détail, dans les espaces de périphérie (surface de vente supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour Challans ; supérieure à 350 m<sup>2</sup> pour Beauvoir sur Mer, supérieure à 250 m<sup>2</sup> pour Sallertaine), et autres espaces de la tache urbaine (pas d'implantation de nouvelles activités mais travaux possibles sur l'existant et extension de 10% de la surface plancher existante).

**Nous sommes bien entendu à votre écoute pour tous accompagnements futurs de nature à faciliter la réalisation de vos projets d'aménagement.**

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sincères salutations.

**Le Président de la CMA de niveau départemental - Vendée,  
Vice-Président de la CMA de Région des Pays de la Loire**

*Bien à toi*  


Daniel LAIDIN

1/1

