



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017

Livret 2 – Partie justificative du rapport de présentation

Dossier arrêté par le conseil communautaire le : 15/02/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
NOTE EXPLICATIVE SUR LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE PLUi.....	3
A. Présentation de la démarche du PLUi.....	4
1. Une démarche concertée d'élaboration du projet de PLUi	4
B. La définition des grandes orientations du PADD et incidences des choix sur l'environnement	7
1. L'explication des orientations du PADD	7
C. Le projet de développement retenu dans le PADD et objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.....	11
1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements	11
2. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat	16
3. Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements	31
4. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie	37
5. Les objectifs de modération de consommation foncière pour le tourisme	47
6. Les objectifs de modération de consommation foncière au niveau des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités	48
7. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi	69
8. Conclusion de la compatibilité globale du projet de PLUi avec les objectifs de consommation foncière du SCoT	77
9. Incidences agricoles sur les exploitations agricoles des futurs projets de développement.....	78
10. Tableau des superficies des zones PLUi	79
11. Justificatifs de la déclinaison réglementaire	81
12. Tableau de la structure de la partie réglementaire : « les outils du PLUi »	82
13. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi	83
a) Les OAP thématiques	83
b) Les OAP sectorielles.....	88
14. La structure du règlement écrit du PLUi	89
a) Les dispositions générales du règlement écrit	90
b) Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit	95
c) Les dispositions spécifiques à chaque zone	96

15.	Les emplacements réservés du projet de PLUi.....	97
16.	Le règlement graphique du PLUi, zone par zone	99
a)	Les zones Urbaines	100
b)	Les zones A Urbaniser.....	103
c)	Les zones Agricoles.....	105
d)	Les zones Naturelles.....	107
17.	Tableau de concordance entre les orientations du PADD et la traduction réglementaire	110
18.	Prise en compte de la Loi « Littoral »	115
a)	Les espaces présumés remarquables, du conservatoire du Littoral et les coupures d'urbanisation :.....	116
b)	Les espaces proches du rivage et la bande des 100 m :.....	117

NOTE EXPLICATIVE SUR LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE PLUi

A. Présentation de la démarche du PLUi

1. Une démarche concertée d'élaboration du projet de PLUi

Le projet de PLUi a été le fruit d'une longue démarche de travail au sein des comités de suivi communaux et de concertation avec les personnes publiques associées (services de l'État, Chambres consulaires, Département, ...), les acteurs du territoire (et en particulier les représentants du monde agricole) ainsi que les habitants du territoire.

Ainsi, les réunions de travail et de concertation suivantes se sont succédées, entre octobre 2017 et octobre 2023 de la manière suivante (les COTECH- Comités techniques- ne sont pas mentionnés) :

> Participation des élus :

Phase Diagnostic :

Réunion de lancement : 16 octobre 2017

Atelier "notre territoire aujourd'hui" : 27 novembre 2017

Rencontre individuelle avec chaque commune : 11 & 16 & 23 & 30 janvier 2018

3 ateliers de travail de définition et caractérisation des potentiels avec les élus : 14 & 22 février 2018

Réunion de présentation du diagnostic : 5 avril 2018

Phase PADD :

Atelier « notre commune demain » : 17 mai 2018

Atelier « villages » : 5 juin 2018

Réunion spécifique « enjeux liés à la loi littoral » : 5 juillet 2018

Réunion de présentation du PADD : 20 juillet 2018

Réunion de restitution au Conseil Communautaire : 25 octobre 2018

Phase Règlement :

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°1 : 18 septembre 2018
Réunion de travail sur le zonage/règlement n°2 : 15 octobre 2018
2 réunions techniques avec CCI/CMA et DDTM : 15 & 25 octobre 2018
Réunion de travail sur le zonage/règlement n°3 : 13 novembre 2018
Réunion de travail sur le zonage/règlement n°4 : 12 décembre 2018
Réunion de travail sur le zonage/règlement n°5 : 5 février 2019
Réunion de travail sur le zonage/règlement n°6 : 12 mars 2019
Réunion de travail sur le zonage/règlement n°7 : 17 juin 2019
Réunion loi littoral avec services de l'Etat, Ch agriculture et cabinet juridique : 5 novembre 2019
Journées « rencontres communes » : 15 & 16 juillet, 3 & 23 & 24 septembre, 17 décembre 2019

> Participation des acteurs et élus du territoire :

Phase Diagnostic :

Atelier "acteurs économiques" : 6 novembre 2017
Atelier « agriculture-conchyliculture » : 27 novembre 2017
Atelier « paysage et franges bâties » : 14 février 2018
Atelier « déplacements » : 6 novembre 2017
Atelier « gestion de l'eau » : 27 novembre 2017
Atelier « densités formes urbaines » : 3 janvier 2018
Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées : 26 avril 2018

Phase PADD :

Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées : 9 avril 2019

Phase Règlement :

Présentation du Zonage/Règlement/OAP aux Personnes Publiques Associées : 3 octobre 2023

> Participation des jeunes du territoire :

Phase Diagnostic :

Atelier « à la découverte de notre territoire » : 14 février 2018

> Participation de la population :

Phase Diagnostic :

Réunion publique : 17 & 23 mai 2018

Phase PADD :

Réunion publique : 9 avril 2019

Phase Règlement :

Réunion publique : 3 et 4 octobre 2023

B. La définition des grandes orientations du PADD et incidences des choix sur l'environnement

1. L'explication des orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'aboutissement de toutes les réflexions et travaux menés en amont lors de la phase diagnostic et des différents ateliers présentés précédemment. Il reprend ainsi les grandes orientations définies lors de ces séances de travail dans le respect des objectifs de développement durable énoncés notamment par le Code de l'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Challans Gois Communauté a été conçu de façon à ce que chaque objectif soit défini sur la base d'un **contexte géographique et/ou fonctionnel plus large** :

- Prise en compte des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et des SAGE qui se rapportent au territoire ;
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- Prise en compte des autres études ou travaux menés à l'échelle de la Communauté de communes ;
- Etc...

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

Le PADD se matérialise par **3 grands axes** :

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

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

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

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

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

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

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

Ce premier axe se décline en **2 orientations** (chacune s'illustrant par des sous-orientations concrètes) :

A. Un socle environnemental et paysager sensible

Protéger ce que le territoire nous offre...

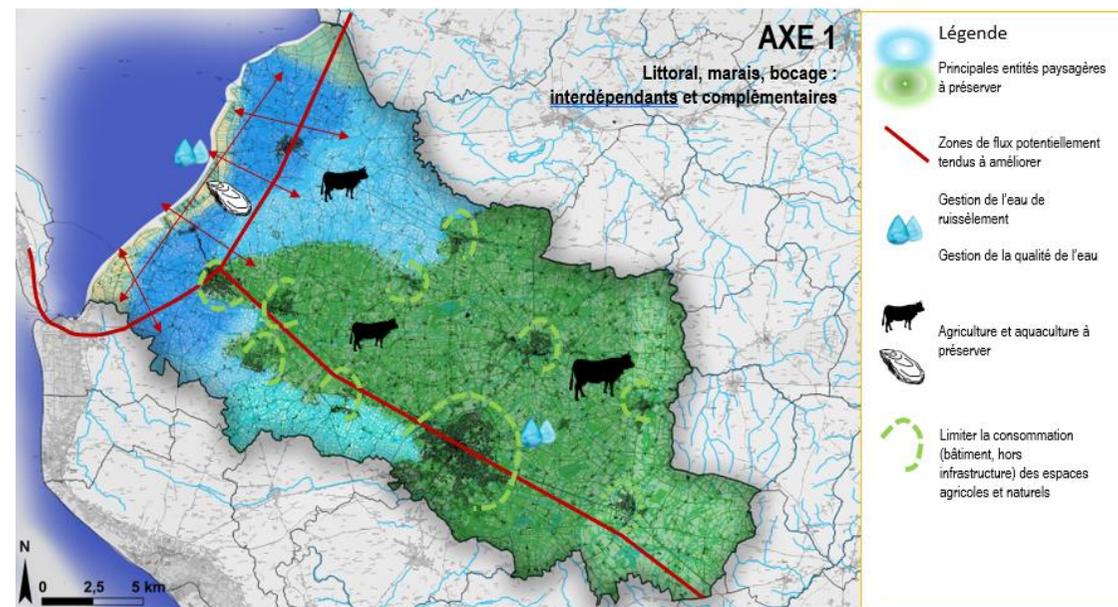
Tirer profit des ressources naturelles avec respect

B. Des usages respectueux et responsables

Les bonnes cohabitations à anticiper

Une activité diversifiée en lien avec les richesses patrimoniales

L'empreinte humaine à maîtriser



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

Le socle naturel de Challans Gois Communauté qui a permis à la population de se développer.

Si elle a su en valoriser ses ressources, elle se doit de les utiliser avec sobriété afin d'assurer un développement durable. L'incitation à un quotidien plus recentré sur les proximités permet cette équation, tout en favorisant le lien social et la convivialité dans les bourgs du territoire.

Se réappropriier les centralités et redynamiser les espaces du quotidien c'est également valoriser l'identité spécifique de chaque entité en remobilisant leurs potentiels (fonciers, bâtimentaires, mais également naturels et humains...). C'est aussi répondre aux besoins de toutes et tous afin de permettre un accueil élargi des populations, donc de favoriser une offre riche et diversifiée (habitat, commerce, services et équipements).

Ce second axe se décline en 2 **orientations** (chacune s'illustrant par des sous-orientations concrètes) :

A. La mosaïque identitaire du territoire mise en perspective

Une intensification urbaine stimulante

La vitrine territoriale à soigner

B. L'urbanité du territoire en lien avec la pluralité des fonctions

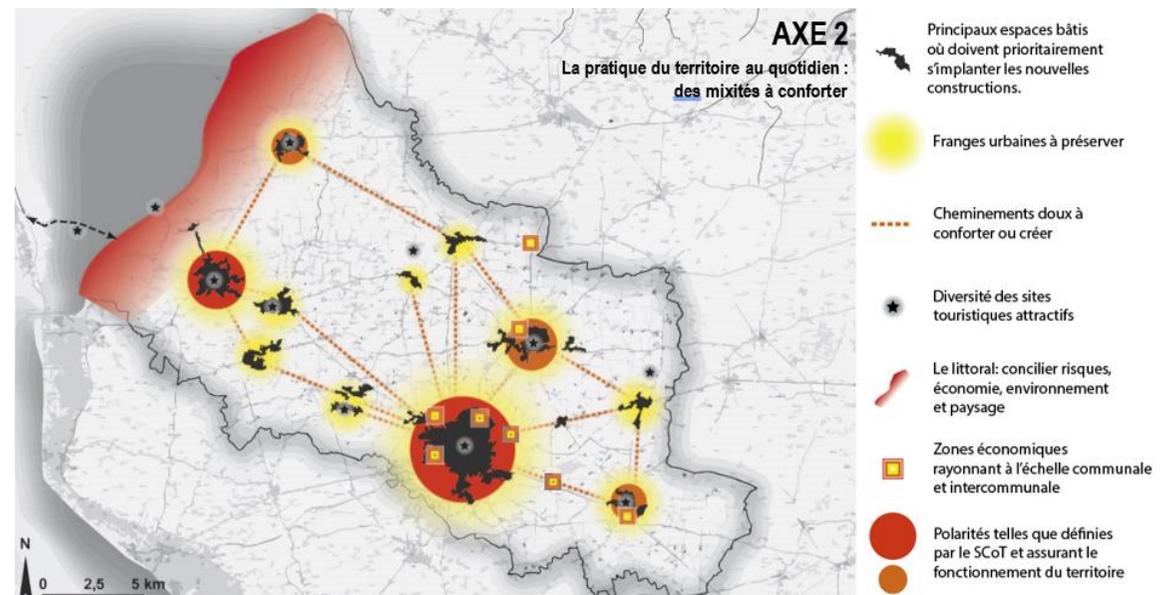
Une harmonie entre socle naturel et usages

L'habitat au cœur des préoccupations

Les bourgs au plus près des habitants

Des déplacements facilités et vertueux

La proximité de l'emploi et des loisirs



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

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

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

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

Ce troisième axe se décline en **2 orientations** (chacune s'illustrant par des sous-orientations concrètes) :

A. L'attractivité de Challans-Gois

Au cœur des grands déplacements

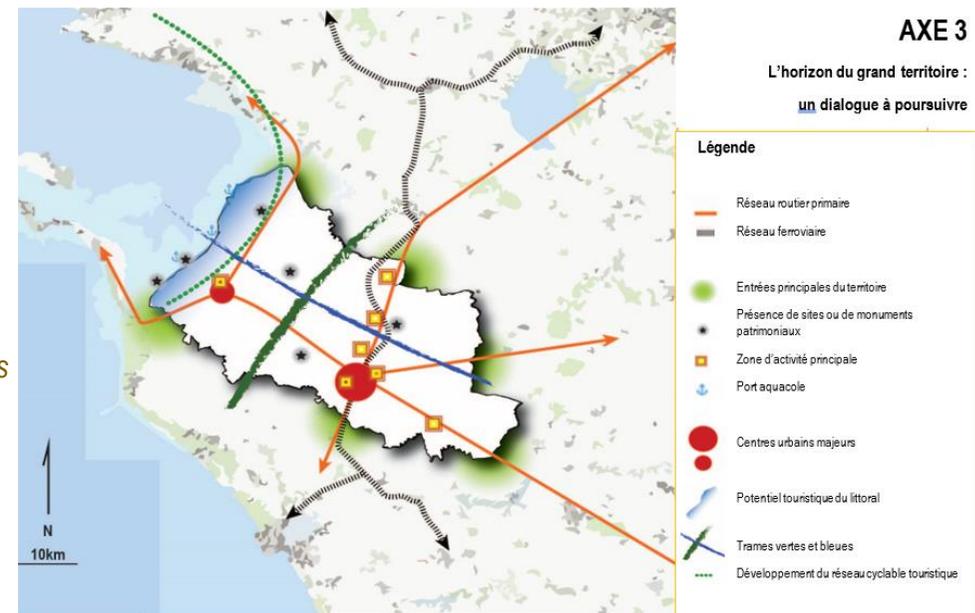
Conforter le rôle de l'intercommunalité au-delà du territoire

B. En réseau avec le territoire élargi

Participer au réseau constitué des éléments naturels et aux usages qui y sont liés

Une économie tirant profit des infrastructures

Diversifier et enrichir les communications



A noter :

Les incidences du PADD sur l'environnement sont expliquées plus précisément dans le livret « Evaluation environnementale » du dossier de PLUi.

C. Le projet de développement retenu dans le PADD et objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements

Le développement d'une offre de logements résulte de la prise en compte du phénomène de desserrement et de renouvellement du parc et d'un scénario de développement démographique.

Deux documents cadres ont déjà émis des orientations en la matière, avec lesquelles le PLUi devra être compatible : le SCoT et le PLH 2020-2025 (qui lui-même se doit d'être compatible avec le SCoT)

Le développement d'une offre de logements résulte des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur qui ont été repris et déclinés ensuite sur les 10 années du PLUi.

Le PLH a lui-même été conçu à partir d'objectifs démographiques qui restent aujourd'hui cohérents avec la dynamique observée récemment.

Les objectifs de production de logements

Compte-tenu des objectifs démographiques, du desserrement des ménages, du renouvellement urbain envisagé, de l'évolution des résidences secondaires, des logements vacants, les objectifs de construction du SCoT sont les suivants :

Challans Gois Communauté = 500 par an

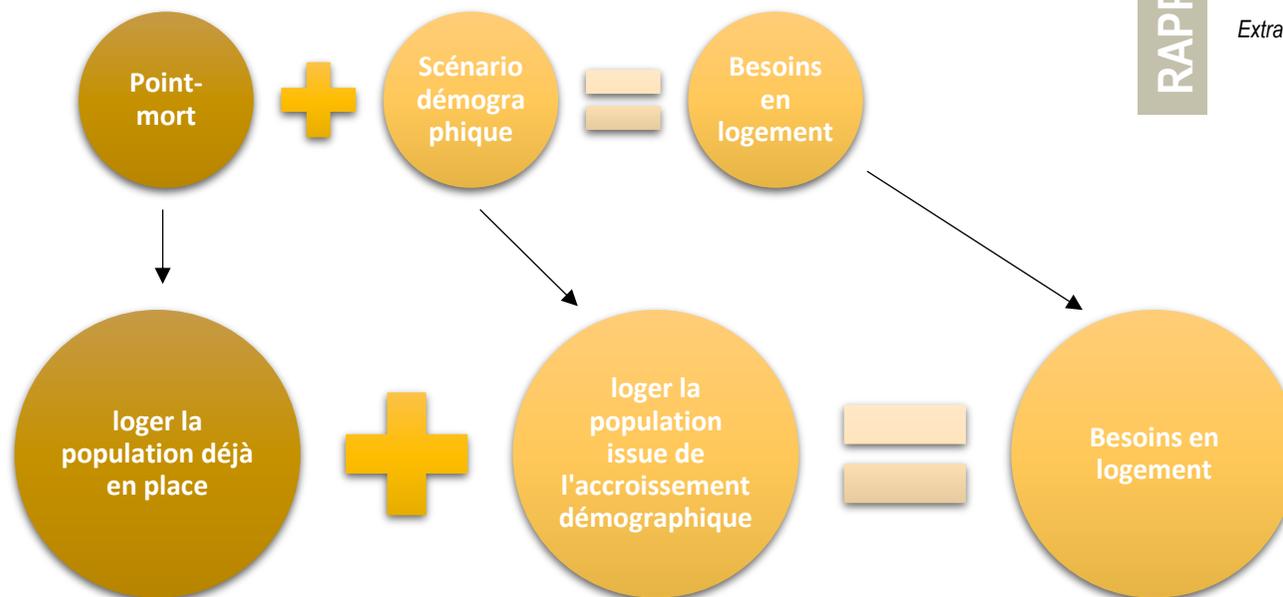
Île de Noirmoutier = 100 par an

Océan Marais de Monts = 320 par an

TOTAL SCOT = 920 par an.

RAPPEL CADRAGE SCOT

Extrait du SCoT



Rappel des objectifs démographiques du PLH :

Rappel du diagnostic du PLUi et mise à jour du **Taux de Croissance Annuel Moyen** de la population :

A l'échelle du SCoT : prévision à l'échelle des 3 Communautés de communes d'une évolution démographique d'environ 1% par an, avec l'objectif de 84500 habitants à l'horizon 2030

A l'échelle de l'intercommunalité :

Pour le PLH : maintenir la croissance de 1.4 % par an

+1.32% observé entre 2009 et 2014

+1.38% observé entre 2014 et 2020, donc une augmentation de la dynamique démographique a été constatée pour la durée du PLH

Scenario de croissance démographique : poursuite de la tendance 2009-2015

Période (1 ^{er} janvier)	Taux de croissance annuel moyen	Nombre d'habitants supplémentaires (population municipale)	Nombre d'habitants supplémentaires par an (population municipale)
2009-2015 (période de référence)	1,4 %	3 661	610
2015-2020 (période intermédiaire)	1,4 %	3 295	659
2020-2026 (période PLH)	1,4 %	4 268	711

La question des besoins liés au « point mort » ou « point de stabilité » correspondant aux **besoins en logements de la population déjà en place** (dus au desserrement des ménages, au renouvellement du parc et à l'évolution des résidences secondaires et du logement vacant) a été abordée et intégrée aux objectifs de logements nouveaux dans le PLH par le biais de l'analyse de l'évolution du nombre de logement dans la période de référence (2009-2015) :

Evolution du parc de logements - période de référence 2009-2015 (1^{er} janvier)

	Nombre logements 2009	Nombre logements 2015	Part du parc total de logements 2015	Taux d'évolution annuel	Logements supplémentaires/an	Logements supplémentaires 6 ans
Résidences principales	18 321	20 673	86,5 %	2,0 %	392	2 352
Résidences secondaires	1 869	1 891	7,9 %	0,2 %	4	22
Logements vacants	1 352	1 344	5,6 %	-0,1 %	-1	-8
Total logements	21 542	23 908	100,0 %	1,8 %	394	2 366

Ce qu'il faut retenir des orientations du PLH en matière de production de logement :

- **Croissance de 2% du parc de résidences principales** : le rythme choisi est celui du fil de l'eau
- Prévission d'une **baisse de 1% par an du logement vacant**
- A terme (c'est-à-dire 2026), **499 logements supplémentaires par an sont prévus**
- En fonction de la pression sur l'ancien observée et de la dynamique de la baisse de la vacance, il sera possible de requestionner ces ambitions lors du bilan à mi-parcours
- **Objectifs de logements aidés : 85 logements par an pour l'intercommunalité**

Evolution projetée du parc de logements – période intermédiaire 2015-2020 (1^{er} janvier)

	Nombre logements 2015	Nombre logements 2020	Part du parc total de logements	Taux d'évolution annuel	Logements supplémentaires/an	Logements supplémentaires 5 ans
Résidences principales	20 673	22 825	87,3 %	2,0 %	359	2 152
Résidences secondaires	1 891	2 037	7,8 %	1,5 %	24	146
Logements vacants	1 344	1 278	4,9 %	-1,0 %	-11	-66
Total logements	23 908	26 156	100,0 %	1,8 %	375	2 248

Evolution du parc de logements – période du PLH 2020-2026 (1^{er} janvier)

	Nombre logements 2020	Nombre logements 2026	Part du parc total de logements	Taux d'évolution annuel	Logements supplémentaires/an	Logements supplémentaires 6 ans
Résidences principales	22 825	25 704	88,2 %	2,0 %	480	2 880
Résidences secondaires	2 037	2 228	7,6 %	1,5 %	32	190
Logements vacants	1 278	1 203	4,1 %	-1,0 %	-12	-75
Total logements	26 140	29 135	100,0 %	1,8 %	499	2 995

Critères ayant guidés les arbitrages effectués par les élus communautaires pour la territorialisation de l'offre nouvelle de logements

Communes	CRITERES DE TERRITORIALISATION				OBJECTIFS PLH	
	Polarité du SCoT	Logements neufs à venir en opérations publiques (horizon 2030)	Population et poids démographique 2018	Moyenne des logements commencés par an de 2007 à 2017	Objectif PLH logements/an	Objectif PLH 6 ans
Beauvoir-sur-Mer	Pôle principal	27	3 947 (8,6%)	29 (7,6%)	47	282
Bois de Céné		97	1 962 (4,3%)	20(5,3%)	23	138
Bouin	Pôle relais	0	2 152 (4,7%)	6 (1,6%)	8	48
Challans	Pôle central	450	20 133 (44%)	190 (49,1%)	233	1 398
Châteauneuf		90	1 013 (2,2%)	8 (2,1%)	10	60
Froidfond		121	1 785 (3,9%)	17 (4,5%)	20	120
La Garnache	Pôle relais	228	4 859 (10,6%)	36 (9,4%)	53	318
St Christophe	Pôle relais	233	2 531 (5,5%)	16 (4,2%)	31	186
Saint Gervais		42	2 573 (5,6%)	25 (6,4%)	28	168
Saint Urbain		12	1 778 (3,9%)	16 (4,2%)	16	96
Sallertaine		88	3 036 (6,6%)	22 (5,6%)	31	186
CGC		1 443	45 769	387	500	3 000

Extrait du PLH 2020-2025 de CGC

Une structuration des polarités d'emploi, de services et de commerces



Extrait du DOO du SCoT

Ce qu'il faut retenir des orientations du PLH en matière de production de logement :

Territorialisation de l'offre :

Les critères ont été définis selon les polarités du SCoT, les opérations en cours et le poids démographique de chaque commune

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

Ce qu'il faut retenir des orientations du PLH en matière d'augmentation de la population :

Evaluation de l'apport démographique :

Sur la base de l'apport évalué par le PLH au regard du taux de croissance annuelle retenu, une répartition du nombre de nouveaux habitants a été réalisée, le tableau ci-contre nous donne un aperçu de cette augmentation par commune, pour la durée du PLUi

Objectifs territorialisés du PLH par année

Communes	Nombre total de logements	% logements locatifs sociaux	Nombre logements locatifs sociaux	% logements en accession abordable	Nombre logements en accession abordable	% logements « libres » (accession ou locatif privé)	Nombre logements « libres » (accession ou locatif privé)
Beauvoir-sur-Mer	47	20 %	9	17 %	8	63 %	30
Bois de Céné	23	10 %	2	17 %	4	73 %	17
Bouin	8	10 %	1	17 %	1	68 %	6
Challans	233	20 %	47	17 %	40	63 %	146
Châteauneuf	10	10 %	1	17 %	2	73 %	7
Froidfond	20	10 %	2	17 %	3	73 %	15
La Garnache	53	20 %	10	17 %	9	63 %	34
Saint Christophe	31	15 %	5	17 %	5	68 %	21
Saint Gervais	28	10 %	3	17 %	5	73 %	20
Saint Urbain	16	10 %	2	17 %	3	73 %	11
Sallertaine	31	10 %	3	17 %	5	73 %	23
CGC	500	17 %	85	17 %	85	66 %	330

2. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat

Le PLUi se positionne en continuité des ambitions nationales de **diminution de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers**, relayées par le SCoT du Nord-Ouest Vendée. C'est dans cet esprit que les objectifs du SCoT visent à privilégier la localisation des besoins en nouveaux logements dans les gisements fonciers (intensification du tissu urbain existant) ou par la remobilisation du bâti existant.

Le PLUi s'attache donc à maîtriser la consommation foncière en inventoriant puis en mobilisant en priorité les espaces encore disponibles pour accueillir du logement.

Cette démarche, initiée en phase de diagnostic du PLUi, a permis de porter à la connaissance des élus la surface de capacité foncière mobilisable ainsi que le nombre de bâtiments vacants ou candidats au changement de destination.

Les éléments présentés ci-après déclinent ces différents gisements et la façon dont ils ont été mobilisés dans la construction du projet de développement du PLUi.



Les gisements immobiliers

ESTIMATION DU POTENTIEL D'URBANISATION DANS LES LOGEMENTS VACANTS

Ainsi que présenté ci avant, l'évaluation du nombre de logements vacants mobilisables pour les 10 prochaines années, a été intégrée dans le cadre de la définition par le PLH du nombre de logements nouveaux à produire pour ces 10 prochaines années.

Pour rappel, il a été considéré qu'une **diminution de 1% par an** pouvait être envisageable, ce qui correspond à environ 12 logements sortant de la vacance par an pour le territoire. Ces objectifs chiffrés de sortie de vacance ayant déjà été intégrés dans l'évaluation des besoins en logement pour ces 10 prochaines années (en les décomptant sous forme de nombre négatif venant pondérer l'objectif global de logement) nous ne répercuterons donc pas à nouveau ce phénomène dans le gabarit du PLUi.

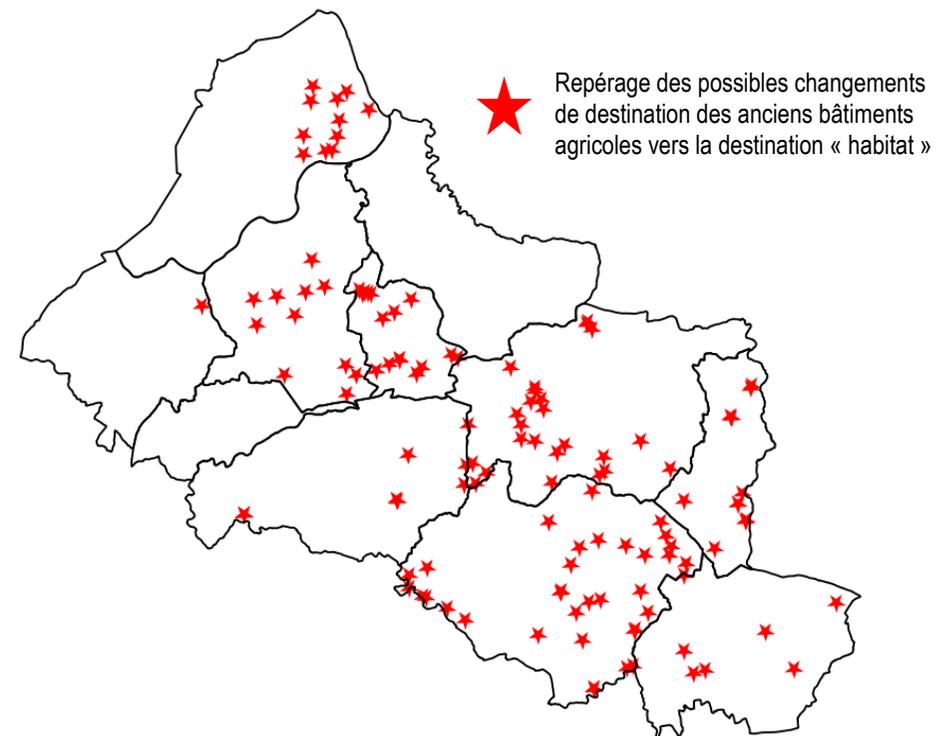
ESTIMATION DU POTENTIEL D'URBANISATION DANS LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Le diagnostic a révélé un nombre important de bâtis agricoles de qualité, en pierre, répartis sur le territoire, dont certains ont déjà fait l'objet de rénovation et de changement de destination pour accueillir un ou plusieurs logements.

En se basant sur leur connaissance fine du terrain, les élus de chaque commune ont effectué ce travail de repérage des possibles changements de destination, suivant des critères bien définis.

L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les **conditions cumulatives** ci-dessous :

- 1) Le bâtiment n'est pas situé **en zone urbaine d'un bourg** ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination.
- 2) Le bâtiment doit présenter une **qualité architecturale et patrimoniale**
- 3) Le bâtiment ne doit **pas être en ruine et** présenter une **structure saine** nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction)
- 4) Le bâtiment ne fait pas partie ou n'est pas **localisé à proximité d'une exploitation agricole** en activité



Suite à leurs investigations terrain et en lien avec leur connaissance, les élus ont défini **124 anciens bâtiments agricoles** qui répondent à ces critères.

Par sécurité, afin de **veiller à la protection de l'activité agricole** sur le territoire et de ne pas fragiliser les exploitations en place en permettant des changements de destination qui inciteraient malgré tout un propriétaire à valoriser une grange et intégrerait un tiers au sein d'une exploitation et de fait imposerait des périmètres de réciprocité, les règles du PLUi n'autorisent ce changement de destination qu'à condition :

« *–que la nouvelle destination ou sous-destination soit autorisée dans le règlement de la zone dans laquelle le bâtiment est identifié et compatible avec le milieu environnant. compatible avec le milieu environnant.*

– que l'aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé ;

– et qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site. »

Le service instructeur de la Communauté de Communes a recensé **environ une vingtaine de changements de destination en zone A ou N**, de la destination agricole vers celle de l'habitat, lors de ces 10 dernières années. Si l'on répercute cette dynamique (mais en prévision à la baisse car les projets tendent à se raréfier du fait de la complexité potentielle de certains projets, les rénovations les plus aisées ayant déjà été réalisées) pour les 10 prochaines années, cela représentera donc environ 1 changement de destination par an pour l'ensemble du territoire.

Il est à préciser que, dans la mesure où ces bâtiments représentent un intérêt patrimonial, l'identification au titre de L151-11 du code de l'urbanisme vaudra identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



Les gisements fonciers

ESTIMATION DU POTENTIEL D'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT DANS LES ENVELOPPES URBAINES (DENTS CREUSES ET LOTS LIBRES DES LOTISSEMENTS)

La méthodologie employée est la suivante (synthèse) :

- 1) Définition des bourgs et villages amenés à être zonés en U,
- 2) Identification des espaces encore non construits pouvant être mobilisés pour être urbanisés à vocation d'habitat
- 3) Application pour les communes (excepté Challans) de la densité préconisée par le SCOT (fourchette basse) pour une évaluation du nombre de logement pouvant y être construits
- 4) Pour la Ville de Challans, une évaluation au cas par cas a été faite au vu des spécificités de certaines dents creuses et de projets déjà en cours de réflexion
- 5) De plus, la Ville de Challans a recensé des zones de renouvellement urbain qui ont identifié des potentiels à bâtir, dans ces espaces a donc été également décompté un nombre de logements à construire, en lien avec la typologie et la capacité de chaque site.

Les éléments qui suivent viennent préciser cette méthodologie à chaque stade :

1/ Définition des bourgs et des villages amenés à être zonés en U

Cette identification a été menée sur la base des orientations du SCoT en la matière dont l'objectif est la limitation du mitage, puis affinée par le biais d'un travail mené avec les élus. Une base de critères permettant d'effectuer ce choix a été retenue collégialement lors d'un travail en COPIL validé par le bureau communautaire du 6 septembre 2018.

Voici ci-après la conclusion de cet atelier de travail qui a étudié plusieurs hameaux candidats à l'appellation de « Village » :

INFORMATIF				Critères obligatoires			Classement intermédiaire	CRITERES COMMUNS								Classement final
COMMUNE	HAMEAU	Nombre approximatif de constructions possibles en dent creuse (1)	Evaluation nombre actuel de bâtiments (2)	Pas de bâtiment agricole en coeur de village	Pas de sensibilité environnementale	Pas de risques de submersion ou d'inondation		assainissement collectif	présence d'un PA autorisé avec viabilisation mini 10 lots	Noyau traditionnel (3)	Vie indépendante (4)	Proximité cœur de bourg (mairie) de la commune concernée (5)	Caractère urbain (6)	Pas de caractère patrimonial spécifique à préserver (7)	NB de critères communs obtenus	
Bouin	L'Epoids	23	380	1	1	0/1 Risque encadré	OUI mais PPRL	1	0	1	1	7km (2,27 km de Beauvoir-sur-Mer)	1	0	4	OUI
Beauvoir sur Mer	Le Port	9	300	1	1	0/1 risque encadré	OUI mais PPRL	1	0	1	1	1km	1	0	4	OUI
	Les Petits Arsais	3	90	?	1	0/1 Risque encadré	OUI mais PPRL	1	0	0	0	4,5km	0	1	2	NON
St Urbain	Le Tribert	10	50	1	1	1	OUI	0	1	0	0	2km	0	1	2	NON
Sallertaine	Pont Habert	24+ PA en cours ?	460	1	0/1	0/1	OUI/ PA ?	1	1	1	1	5km (2km de Challans)	1	1	6	OUI
	Les Bouchauds	15		1	1	1	OUI/ PA ?	1	1	1	0		0	0	3	OUI
La Garnache	La Voltière/Mocques ouris/Les Poteries	8_5_5	80_38_81	1	1	1	OUI	0	0	1	1	2km_2,25km_2,25 km	1	1	4	OUI
	La Sauzaie/La Grenonniere	21	260	1	1	1	OUI	1	0	1	1	1,5km	1	1	5	OUI
	La Robinière	11	80	1	1	1	OUI	0	0	1	0	2,77km	1	1	3	OUI
Froidfond	La Lardièrre_La Logerie/ la Morlière	3_0/0	62/10	1	1	1	OUI	0	0	0	0	1km_1,5km_2km	0	1	1	NON
Challans	La Flocellière	20	200	1	1	1	OUI	0	0	1	1	5,7km (4km de Froidfond)	1	1	4	OUI
	Les Taraudières	20	50	1	1	1	OUI	0	0	1	0		0	1	2	NON
	La Vérie			0	0	0	NON	1	0	0	0		0	1	2	NON
St Christophe du Ligneron	La Joséphine	4	70	1	1	1	OUI	1	0	0	1	0,6km	1	1	4	OUI

NOTES

- 1 Comptage selon la typologie dominante de bâtiments dans le hameau et sa morphologie, et donc variable selon les localités
- 2 Comptage des bâtiments "dur" d'après l'enveloppe définie par ordinateur (tampon +20 à partir des bâtiments "dur").
Possibilité de plusieurs enveloppes proches si la distance les séparant est inférieure à 30m.
Source : PCI vecteur 2017 (données au 31/12/2016)
- 3 Présence d'une forme urbaine dense ancienne (alignement de bâtiments, rue, etc) et de bâtiments à l'architecture traditionnelle.
- 4 Equipement public et/ou activité commerciale existant ou ayant existé
- 5 Comptage depuis le centre de l'enveloppe urbaine du hameau jusqu'à la mairie de la commune en suivant la route la plus directe.
Entre parenthèses : distance sur la route jusqu'à la mairie la plus proche.
- 6 Morphologie resserrée, aménagements de l'espace public pour véhicules et piétons, mobilier urbain.
- 7 Patrimoine architectural, urbain et/ou paysager (ouverture créant un cône de vue).

2/ Identification des espaces encore non construits pouvant être mobilisés pour être urbanisés à vocation d'habitat**Méthodologie de définition des gisements fonciers mobilisables dans l'enveloppe urbaine (seront dénommées « dents creuses » pour la suite des justificatifs) :**

L'analyse des pleins et des vides (à partir d'une superposition de la photo aérienne et du cadastre les plus à jour sur le territoire) a permis de mettre en exergue, au sein des enveloppes urbaines, des espaces non bâtis de surface significative.

Ils peuvent concerner des parcelles entières ou des parcelles partielles (fonds de jardins par exemple)

Ce travail de repérage a été réalisé, en atelier, avec les élus de chaque commune, sur la base d'un plan représentant ces espaces a priori mobilisables puisque non construits, l'objectif étant de les questionner un à un pour définir si cette mobilisation était réalisable.

Certains gisements fonciers n'ont pas été retenus comme mobilisables pour l'habitat, pour les raisons suivantes :**Raisons d'usage**

- 1_ Parcelle à vocation agricole (actuelle ou à venir)
- 2_ Parcelle possédant déjà un usage public (espace public, équipement, zone de stationnement)
- 3_ Parcelle concernée par un projet autre qu'habitat (équipement public, économique...)

Raisons patrimoniales

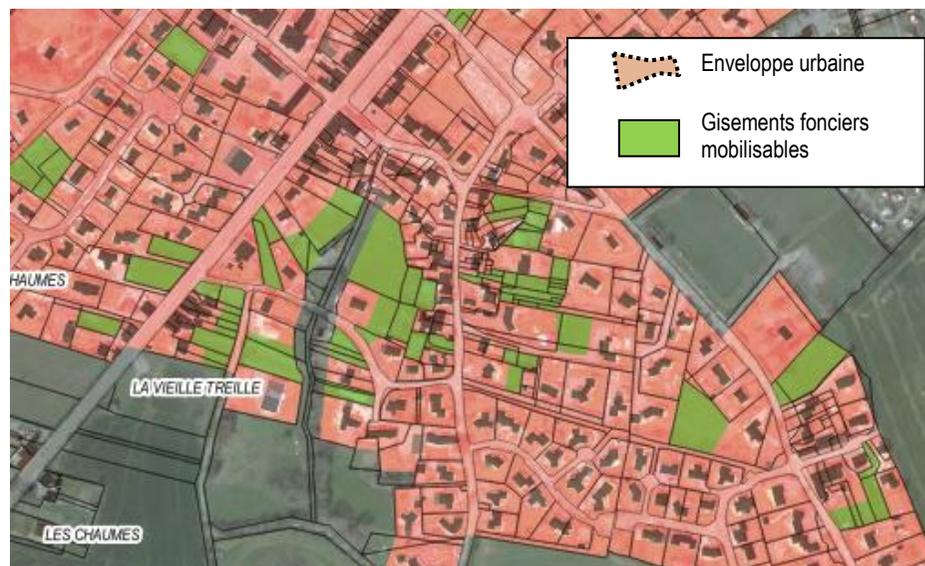
- 4_ Espace boisé à préserver
- 5_ Jardin / potager à préserver
- 6_ Zone humide
- 7_ Vues et perspectives à préserver
- 8_ Zone intégrée dans un zonage de protection environnementale

Raisons techniques

- 9_ Difficiles conditions d'accès et de desserte
- 10_ Forte déclivité rendant l'aménagement difficile

Raisons liées à des risques

- 11_ Zone inondable avérée ou connue (pressentie)
- 12_ Périmètre de protection sanitaire ou de sécurité
- 13_ Périmètre rapproché de captage d'eau potable
- 14_ Recul par rapport à certaines voies



Exemple de traduction cartographique de ce repérage des gisements fonciers mobilisables



*Exemples de gisements fonciers **non retenus** comme mobilisables (parc de stationnement / parc public arboré)*

Ce travail de caractérisation des gisements fonciers a donc été effectué avec les élus, lors d'ateliers de travail (cette séance de travail s'est ensuite poursuivie au sein de chaque commune).

Au vu du temps d'élaboration du PLUi, une mise à jour a été effectuée régulièrement, permettant de supprimer les espaces qui avaient entre temps fait l'objet d'un dépôt de permis de construire puis d'un début de travaux.

Le bilan global en surface des potentiels en dent creuse mobilisables par commune est le suivant (pour information, la mise à jour a été réalisée jusqu'en mai 2022, il a été considéré qu'après cette date, la mobilisation et donc la construction sur ces espaces seraient à décompter pour les 10 prochaines années du PLUi) :

Communes	Gabarit enveloppe urbaine					Autre	
	Nb d'HA		Densités en logt/ha à appliquer		Nbre de logement en enveloppe (DC et renouvellement urbain)		Potentiel nbre logt par changements de destination
	Renouvellement urbain	TOTAL dents creuses	Moyenne densité brute DC parcelles entières	Moyenne densité brute renouvellement urbain	Total logements en dents creuses	Renouvellement urbain	Répercussion dynamique passée
Beauvoir-sur-Mer	0,00	14,25	20		285	0	
Bois-de-Cené	0,00	7,14	18		129	0	1
Bouin	0,00	3,93	20		79	0	1
Challans	11.11	19,72	25,86	92	510	1022	2
Châteauneuf	0,00	1,68	18		30	0	1
Froidfond	0,00	2,41	18		43	0	1
La Garnache	0,00	12,17	20		243	0	1
Saint-Christophe-du-Ligneron	0,00	0,92	20		18	0	1
Saint-Gervais	0,00	8,39	18		151	0	1
Saint-Urbain	0,00	6,72	18		121	0	
Sallertaine	0,00	2,29	18		41	0	1
Total général	11.11	79,63			1651	1022	10

Tableau de synthèse des objectifs de construction de logements au sein des enveloppes urbaines + changements de destination en A ou N pour le projet de PLUi

Près de **89.5 hectares** (renouvellement urbain et dents creuses confondus) ont donc été identifiés comme étant disponibles à l'urbanisation. Les surfaces des gisements mobilisables (renouvellement urbain et dents creuses), suite aux travaux des élus, ont été reportées telles quelles dans le tableau, ce dans leur totalité, **sans application d'un coefficient de rétention**.

La **densité moyenne globale** (en cohérence avec les prescriptions du SCoT, il sera question ici et dans tout le document de densité BRUTE) **résultante par commune** affectée à ces espaces en densification reprend à minima les objectifs de densité exigés par le SCoT, elle correspond à la moyenne du nombre de logements qui leur a été appliqué en dent creuses et renouvellement urbain.

Pour la Ville de Challans, ainsi qu'expliqué précédemment, une évaluation au cas par cas a été faite au vu des spécificités de certaines dents creuses, cette évaluation génère une densité moyenne d'environ 28 logements /ha, pour les autres sites en dent creuse pour lesquels aucune évaluation au cas par cas n'a été réalisée, a été appliqué une densité moyenne de 23 logements/hectare, ce qui correspond à une **densité de près de 26 logements /ha en moyenne pour l'ensemble des dents creuses de la Ville de Challans**. En ce qui concerne le renouvellement urbain, considéré comme pouvant sur certains sites être plus vertueux sur la question des densités, des évaluations ont également été faites au cas par cas, en fonction des particularités des sites ou des études et /ou projets en cours, la **moyenne de densité pour le renouvellement urbain est de 92 logt/ha**.

La moyenne générale de densité dans l'enveloppe urbaine (DC +RU) pour la ville de Challans équivaut à près de 52 logt/ha.

Pour rappel du cadre SCoT :

Les objectifs de densité

Les objectifs de densité sont issus d'un travail d'analyse des morphologies et des densités du territoire. Ils doivent contribuer à garantir une continuité entre l'urbanisation existante et les développements futurs et une gestion économe de l'espace.

Les densités minimales moyennes envisagées à l'échelle du SCOT pour les opérations résidentielles sont de l'ordre de 24 logements à l'hectare.

Cette densité résulte d'une diversité des formes urbaines, prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain par catégorie de pôles.

En fonction des catégories de pôles déterminées par le PADD du SCOT, les densités prévues par le SCOT sont les suivantes :

Polarités	Densités en logements à l'hectare
Challans	35/40
Saint-Jean-de-Monts	25/30
Beauvoir, Bouin, La Barre-de-Monts La Garnache, Noirmoutier en l'Île, Saint-Christophe-du-Ligneron, Soullans	20/25
Barbâtre, L'Epine, La Guérinière, Notre-Dame-de-Monts	20
Bois-de-Céné, Châteauneuf, Froidfond, Le Perrier, Saint-Gervais, Saint-Urbain, Sallertaine	18
TOTAL	24

En fonction des communautés de communes, les densités prévues par le SCOT sont les suivantes :

Challans Gois Communauté = 26 logements à l'hectare

Île de Noirmoutier = 21 logements à l'hectare

Océan Marais de Monts = 23 logements à l'hectare

MOYENNE SCOT = 24 logements à l'hectare

Ce qu'il faut retenir des orientations du SCoT en matière d'objectifs en matière de densité pour le logement :

Les objectifs de densité du SCoT sont à appliquer dans les « opérations résidentielles », ce qui peut laisser penser qu'elles concernent plus particulièrement les lotissements, donc les opérations de grande ampleur en extension et non les petits espaces en dent creuse encore disponibles.

Il a été cependant décidé de mettre en œuvre cette densité également dans les dents creuses de plus de **2000 m²** (excepté pour la ville de Challans qui a souhaité imposer des densités diversifiées, donc plus ou moins importantes selon les secteurs et leur caractéristiques)

Ces obligations de densité dans l'enveloppe urbaine sont mises en œuvre par le biais du cadrage des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et de l'OAP thématique « Intensification et mixité urbaine ».

Par ailleurs, ce projet répond bien aux exigences du SCoT de loger une **part minimale comprise entre 28% et 40% selon les types de pôles, de logements dans l'enveloppe urbaine** :

communes	rappel objectifs des documents cadres		compatibilité avec documents cadres		
	PLH	SCoT		vérification SCoT	
	nbre de log. sur 10 ans /commune	densité brute en logt/ha à mettre en œuvre (extension urbaine)	% de logements à prévoir en enveloppe urbaine	Nbre de logements prévus en enveloppe urbaine au regard des DC identifiées + renouvellement urbain	% des logements prévus en enveloppe urbaine au regard des DC identifiées + renouvellement urbain
Beauvoir-sur-Mer	470	20	34	285	61
Bois-de-Cené	230	18	28	129	56
Bouin	80	20	28	79	98
Challans	2330	24	40	1532	66
Chateauneuf	100	18	28	30	30
Froidfond	200	18	28	43	22
La Garnache	530	20	30	243	46
Saint-Christophe-du-Ligneron	310	20	30	18	6
Saint-Gervais	280	18	28	151	54
Saint-Urbain	160	18	28	121	76
Sallertaine	310	18	28	41	13
Total général	5000		35	2673	53

Ce qu'il faut retenir des orientations du SCoT en matière de production de logement au sein de l'enveloppe urbaine :

Les objectifs de part de logement dans l'enveloppe du SCoT doivent s'entendre par famille, c'est-à-dire par pôles, le tableau ci-après précise comment ces objectifs sont atteints.

Le tableau ci-contre permet cependant d'identifier la part par commune, à des fins d'analyse, on s'aperçoit que certaines communes ont une part moins importante (chiffres en rouge), phénomène essentiellement lié à la spécificité de la forme urbaine de chaque commune.

En effet, une commune qui présente une forme urbaine plus dense, disposera de moins de potentiels mobilisables qu'une commune présentant un tissu urbain plus lâche.

Vérification compatibilité SCoT pour % dans enveloppe PAR POLE				
	<i>Nbre logt global autorisé PLH pour les 10 ans</i>	<i>Nbre logt dans enveloppe</i>	<i>Part en %</i>	<i>Attentes SCoT % minimal</i>
Pôle de Challans	2330	1532	65,75	40
Pôle principal : Beauvoir	470	285	60,63	34
Pole relais : Bouin, La Garnache, St Christophe	920	341	37,03	30
Autres communes non littorales : Bois de Céné, Châteauneuf, Froidfond, St Gervais, St Urbain, Sallertaine	1280	515	40,25	28
TOTAL sur intercommunalité	5000	2673	53,46	

Le potentiel retenu dans le cadre des gisements fonciers (intégrant donc aussi les lots libres des lotissements) dans le présent projet de PLUi est donc de **2673 logements** possibles au sein des enveloppes urbaines des bourgs et villages, soit une part de **plus de 53% du nombre total de logements**.

Ces gisements représentent une superficie de **90.74 hectares** environ dont **seulement 79.63 ha** seront à décompter comme consommation foncière (le renouvellement urbain n'impactant pas cette consommation car concernant des espaces déjà artificialisés).

Par cette démarche très volontariste de tirer profit des potentiels existants (gisements fonciers), le projet de PLUi répond très positivement à la modération de consommation d'espace puisque **53 % des nouvelles constructions de logement prendront place au sein des enveloppes urbaines** existantes, et répond largement aux exigences du SCoT qui se répartissent selon les pôles entre 28 % et 40 % et qui, pour l'EPCI de Challans Gois Communauté, s'élève à 35%.

Le reliquat des logements à produire en dehors des gisements fonciers et changements de destination (projets déjà en cours, zones en extension AU)

Méthodologie :

Le gabarit des zones en extension à vocation d'habitat (zones 1AU dans le plan de zonage) découle du restant de logements à prévoir (au regard des ambitions issues du SCoT et du PLH) une fois que les potentiels ont été déterminés dans l'enveloppe urbaine :

Si les logements estimés dans les gisements fonciers, au niveau des dents creuses, du renouvellement urbain ou pour les changements de destination sont déduits, il reste donc à trouver des superficies constructibles pour **2319 autres logements**.

Au regard des densités à appliquer, l'équivalent en surfaces en extension est le suivant :

communes	gabarit maximal alloué	
	Nb de logements restant à réaliser en extension	équivalent surface à construire en Ha suivant nbre logt et densités SCoT
Beauvoir-sur-Mer	185,02	9,25
Bois-de-Cené	100,42	5,58
Bouin	0,31	0,02
Challans	798,04	33,25
Chateaufort	68,72	3,82
Froidfond	155,69	8,65
La Garnache	285,51	14,28
Saint-Christophe-du-Ligneron	290,54	14,53
Saint-Gervais	128,02	7,11
Saint-Urbain	39,06	2,17
Sallertaine	267,85	14,88
Total général	2319,17	114

Ce qu'il faut retenir des orientations du SCoT en matière de densité pour la Ville de Challans :

Les densités retenues par la Ville de Challans ne suivent pas forcément la même logique que celles des autres communes de l'intercommunalité.

En effet, si ces communes reprennent les exigences du SCoT que ce soit pour leur opérations dans et hors enveloppe urbaine, pour la ville de Challans et comme évoqué plus haut, les densités en dent creuses (dans enveloppe urbaine donc) et en renouvellement urbain ont été affectées au cas par cas selon la faisabilité des sites, la moyenne équivalant à 52 logts/ha.

Le choix a été fait, pour les projets dont les Permis d'Aménager (PA) et les Permis de Construire (PC) avaient été déjà délivrés (qui, nous le verrons plus loin, concernent l'ensemble des opérations en extension à venir pour la Ville de Challans), de retenir une densité d'environ 24logts/ha, sachant que la moyenne globale des densités pour la Ville de Challans (en densification et en extension) est bien compatible avec celle du SCoT, à savoir 36.9 logt/ha sur l'ensemble des opérations pour 35 logts/ha demandés par le SCoT.

Ces logements prendront place dans deux types d'espaces :

- 1) **Les sites (majoritairement en extension de l'enveloppe urbaine, mais pour certains de grande dimension également en densification) sur lesquels les Permis d'Aménager (PA) ou des Permis de Construire (PC) ont été autorisés pendant le cours de l'élaboration du PLUi, mais dont les parcelles ne seront pas construites à l'échéance de l'arrêt du PLUi :**

En effet, en cohérence avec les exigences de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, la consommation en cours a donc été prise en compte : dans la durée de l'élaboration du PLUi, de nombreux Permis d'Aménager ont été accordés, il est donc nécessaire de décompter ces potentiels en construction depuis le mois de mai 2022 (date de la photographie aérienne disponible permettant d'identifier les espaces déjà construits de ceux en construction au sein de ces PA), le nombre potentiel de logements dans ces surfaces (qui représentent donc les « coups partis ») **a été décompté avec une densité sur la base de celles prescrites par le SCoT**, et donc parfois plus importante que celle véritablement prévue dans le projet du Permis d'aménager.

Pour la Ville de Challans, ces opérations pour lesquelles un PA a été délivré **correspondent à l'ensemble des surfaces allouées restantes à construire pour l'habitat**. Il faut préciser que certains de ces sites sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine et pourraient donc également être considérés comme dents creuses, il a cependant été préféré de les répertorier plutôt en tant de « coup parti », ce choix n'ayant aucune incidence sur les objectifs chiffrés du projet.

En tout, pour l'intercommunalité ce sont 55,34 ha qui ont été décomptés comme étant disponibles pour les 10 prochaines années, dans les projets ayant fait l'objet d'une autorisation (PA ou PC). Ces espaces ont été zonés en U.

Exemple d'espace en cours de construction décompté dans les objectifs du PLUi

(en hachuré bleu : à gauche le lotissement du Parc, à La Garnache, sur lequel quelques parcelles sont encore à construire et décomptent donc pour les 10 prochaines années, à droite Les Genêts à Challans qui n'a pas encore fait l'objet de construction et qui sera décompté dans son ensemble) :



- 2) **Les sites en extension (futures zones AU – à urbaniser- à vocation d'habitat) qui ont été retenus par les élus communaux après analyse de leur pertinence au regard de différents critères (voir à ce sujet le livret 3 / partie Evaluation Environnementale du rapport de présentation) présentent des surfaces cohérentes avec celles restantes définies dans le tableau précédent.**

Il est à noter donc que deux communes ne présenteront pas de zone AU : la Ville de Challans dont les restants constructibles des projets ayant fait l'objet de PA ou PC correspondent à la totalité des surfaces allouées, et la commune de Bouin dont les espaces en densification suffisent à accueillir l'ensemble des objectifs de logements pour les 10 prochaines années.

Les surfaces des zones AU allouées à l'habitat pour le PLUi correspondent à 58.19 ha pour l'ensemble de l'intercommunalité.

Après localisation de ces objectifs sur le territoire, le projet final consomme un peu plus, à savoir **58,91 ha en zone AU**, cette différence s'explique par la nécessité de dimensionner ces zones en cohérence avec la configuration des parcelles, avec l'objectif de s'adapter au mieux aux limites parcellaires afin de ne pas avoir de délaissés ponctuels inutilisés.

communes	gabarit maximal alloué		surfaces zonées en U en cours de constructions à déduire	TOTAL alloué pour zones AU	surfaces zones AU du zonage du PLUi
	Nb de logements restant à réaliser en extension	équivalent surface à construire en Ha suivant nbre logt et densités SCoT	PA et PC déjà délivrés mais qui décomptent pour les 10 ans du PLUi	surface à zoner en AU	
Beauvoir-sur-Mer	185,02	9,25	5,74	3,51	3,53
Bois-de-Cené	100,42	5,58	1,04	4,54	4,61
Bouin	0,31	0,02	0,15	-0,13	
Challans	798,04	33,25	33,25	0,00	
Chateauneuf	68,72	3,82	0,38	3,44	3,46
Froidfond	155,69	8,65	0,00	8,65	8,82
La Garnache	285,51	14,28	7,78	6,50	6,55
Saint-Christophe-du-Ligneron	290,54	14,53	3,44	11,09	11,24
Saint-Gervais	128,02	7,11	0,00	7,11	7,17
Saint-Urbain	39,06	2,17	0,00	2,17	2,18
Sallertaine	267,85	14,88	3,56	11,32	11,34
Total général	2319,17	114	55,34	58,19	58,91

Ainsi, le projet de PLUi prévoit $55.34 + 58.91 = \underline{114,25 \text{ hectares}}$ en extension des enveloppes urbaines pour l'habitat.

Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUi pour le développement de l'habitat

La consommation foncière pour la vocation habitat du PLUi comprend donc :

- Zonage en U : les espaces en densification excepté les zones de renouvellement urbain qui sont déjà artificialisées, les espaces restants à construire des PA et PC autorisés
- Zonages en AU : les espaces agricoles et naturels destinés à recevoir des opérations d'ensemble à vocation d'habitat
- Aucun STECAL à vocation d'habitat n'a été délimité

Le bilan est le suivant :

Communes	habitat		
	1 AU selon projet PLUi	dans enveloppe selon DC (hors RU)	PA /PC en cours (coups partis) zonés en U
BEAUVOIR-SUR-MER	3,5	14,25	5,74
BOIS-DE-CENE	4,6	7,14	1,04
BOUIN	-	3,93	0,15
CHALLANS	-	19,72	33,25
CHATEAUNEUF	3,5	1,68	0,38
FROIDFOND	8,8	2,41	0,00
LA GARNACHE	6,5	12,17	7,78
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	11,2	0,92	3,44
SAINT-GERVAIS	7,2	8,39	0,00
SAINT-URBAIN	2,2	6,72	0,00
SALLERTAINE	11,3	2,29	3,56
Total	58,91	79,63	55,34
Total par typologie	193,88		

3. Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements

La stratégie intercommunale en matière de développement des équipements

Projets d'équipements publics sur le territoire :

Sont zonés en 1AUL (10 sites) :

Ces sites concernent en général l'extension des sites communaux existants de type équipements sportifs, scolaires, et répondent à un besoin identifié par les communes en la matière.

Bois de Cené (1.42 ha) :

- Relocalisation de l'école publique avec gestion des accès pour faciliter les flux routiers et le stationnement
- Extension d'un site sportif avec la création également d'un équipement socio culturel

Bouin (0.96 ha) :

- Création d'une aire de stationnement des campings car pour organiser et encadrer mieux les flux de ces véhicules sur la commune et leur offrir un service adapté

Challans (10.8 ha) :

- Extension du site d'installations sportives à proximité des équipements scolaires de la commune, ces équipements ont vocation à rayonner au-delà de la commune et prennent donc en compte les besoins du territoire élargi.
- Extension du cimetière au nord du site existant

Châteauneuf (0.54 ha) :

- Implantation d'un équipement public communal

Saint Christophe du Ligneron (1.42 ha) :

- Extension des équipements sportifs
- Extension du cimetière communal

Saint Urbain (1.14 ha) :

- Implantation d'équipements sportifs et ateliers municipaux qui seront déplacés

Sallertaine (3.08 ha) :

- Extension de la station d'épuration pour répondre aux besoins à venir de gestion des eaux usées.

Sont zonés en 1AULes 3 sites spécifiques destiné à recevoir des équipements d'envergure qui rayonnent bien au-delà du territoire de l'intercommunalité : **un campus et le déplacement de l'hôpital.**

Ci-après les justificatifs de ces 2 projets :

Le projet de Campus

Depuis de nombreuses années, et conformément à la formalisation indiquée dans le SCoT, Challans s'inscrit comme la centralité principale du Nord-Ouest Vendée. Dans ce contexte, elle portait jusqu'à récemment l'ensemble des établissements de niveau lycée pour le Nord-Ouest Vendée. Aussi, sa vocation de centralité se poursuit dans un accueil plus prononcé de formations supérieures et professionnalisantes. En collaboration avec les établissements publics de coopération intercommunale voisins ainsi qu'avec les établissements d'enseignements supérieurs déjà présents sur le territoire, Challans Gois Communauté projette d'organiser, structurer et mettre en place un regroupement des formations supérieures et professionnalisantes existantes, à venir et d'en accueillir de nouvelles.

Avec des acteurs déjà implantés et dynamiques tels que le groupe des Etablières, le GRETA, le lycée Notre-Dame, la collectivité travaille à l'élaboration d'un projet d'ampleur à l'échelle du Nord-Ouest Vendée pour attirer de nouvelles formations. Elle projette de s'appuyer sur de nouveaux dispositifs d'apprentissage, ainsi que les nouvelles technologies pour permettre à la jeunesse du Nord-Ouest Vendée qui le souhaite d'avoir accès à une offre renforcée de formation supérieure en proximité. Conforme aux projets politiques des intercollectivités du Nord-Ouest Vendée, ce projet a pour but de favoriser la formation et l'insertion professionnelle des jeunes du territoire. De nombreux freins existent aujourd'hui dans l'accès à la formation pour nos jeunes. Parfois financiers, ils peuvent également se révéler sous la forme d'autocensure ou encore d'anxiété, notamment au bouleversement que peuvent représenter un déménagement et le monde des études supérieures. C'est à ces problématiques que répondra ce projet de campus. Ce projet vise à accueillir de nouvelles formations sur le territoire ou premières années de cursus de formation, universitaires ou encore dans le domaine de la santé. La proximité avec le scénario de déménagement d'hôpital prend un sens particulier sur cet aspect, comme celui d'une mutualisation de logements à destination d'internes ou stagiaires de santé.

Ce projet comprendra des équipements d'enseignement ainsi que d'hébergement et restauration étudiants.

Devant être facilement accessible de tout le Nord-Ouest Vendée, les terrains du Nord de la Zone d'Aménagement Concerté de la Romazière ont été identifiés. Ils permettent d'envisager un cadre d'étude épanouissant avec la proximité d'un équipement sportif majeur (NOVA multiplexe). Ces terrains, déjà ouverts à l'urbanisme, permettent d'envisager des mutualisations de bâtiments (restauration,

hébergement, amphithéâtres...), énergétiques (réseau de chaleur), stationnement ainsi que d'hébergement. De plus, une desserte ferroviaire peut être envisagée sur le site, qui jouxte la voie ferrée Nantes-Challans-Saint Gille Croix de Vie (côté Sud) augmentant d'autant plus l'accessibilité et l'intérêt de ce positionnement pour ce campus.

L'emplacement permet également d'affirmer ce projet dans un cadre environnemental contrôlé puisque l'aspect environnemental a déjà été étudié dans le cadre de la création de la ZAC.

Centre Hospitalier Loire Vendée Océan

Le Centre Hospitalier Loire Vendée Océan s'étend sur 6 établissements publics de coopération intercommunale (Challans Gois Communauté, Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, Sud Retz Atlantique, Océan Marais de Monts, Ile de Noirmoutier et Vie et Boulogne) et l'Ile d'Yeu. Il dispose d'établissements hospitaliers sur trois sites (Challans, Saint-Gilles, Machecoul) ayant des caractéristiques de soin particulières. L'établissement principal se trouve sur la commune de Challans et comprend : le service d'accueil des urgences, les activités de médecine polyvalente et spécialisées, les soins de surveillance continue, la maternité, la chirurgie conventionnelle et ambulatoire, la psychiatrie ainsi que des activités d'hôpitaux de jour et de consultations. Il dispose de plateaux médico-techniques dont de l'imagerie, la pharmacie-stérilisation, un laboratoire de biologie... Il comprend également les services techniques, logistiques (magasin, services techniques), informatiques, administratifs et restaurant du personnel.

La Vendée est un département particulièrement attractif pour la population. Sa croissance démographique élevée - la quatrième plus forte des départements de France métropolitaine depuis le début des années 2000 - en raison de l'attractivité qu'exerce la côte vendéenne sur les retraités mais aussi en raison de l'arrivée d'actifs, par exemple dans les territoires les plus proches de l'agglomération nantaise.

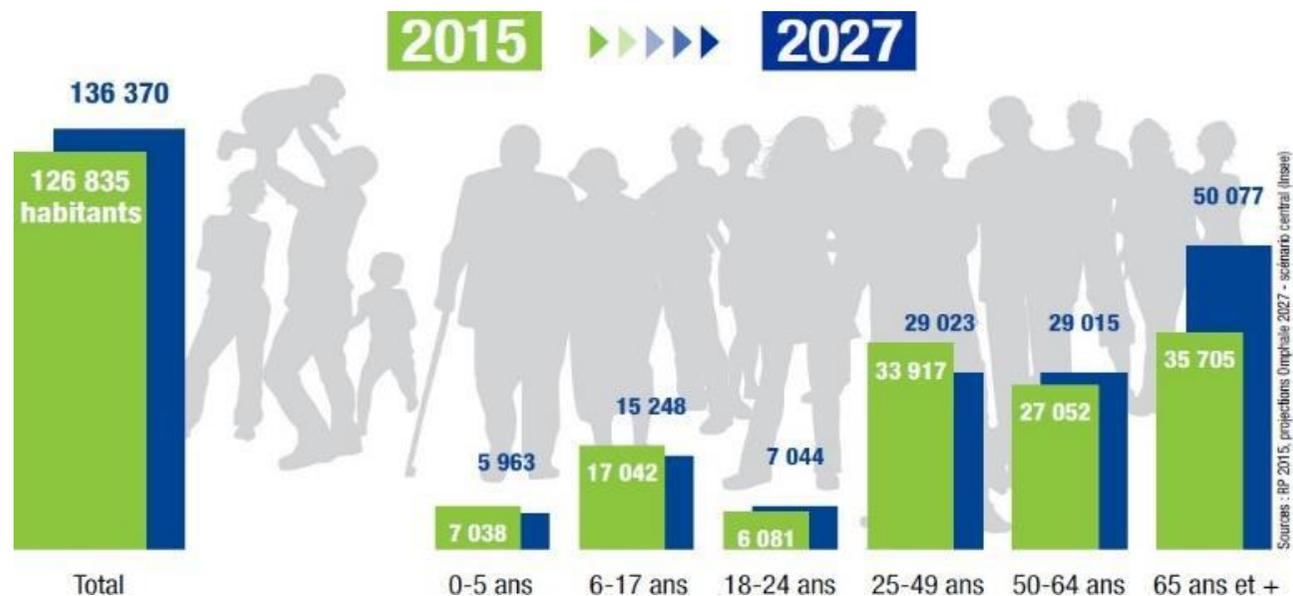
La pandémie de COVID 19 a renforcé cette tendance entraînant l'installation de nouveaux habitants sur le territoire, étant précisé que ces installations concernent à la fois des familles mais également des personnes de plus de 65 ans.

Cette croissance démographique s'appuie sur le dynamisme économique de ce territoire, laissant à penser que cette croissance démographique est durable. En cela, plusieurs indicateurs en donnent crédit comme le nombre d'unités légales installées chaque année par secteur d'activité (cf. données du Répertoire de l'INSEE concernant les entreprises et des établissements -SIRENE).

Au-delà de la dynamique démographique, il est à souligner le caractère rural de ce territoire ainsi que la dispersion notable de l'habitat, ce qui n'est pas sans incidence sur les besoins de la population et sa consommation en soins.

Selon une étude de l'Observatoire Régional en Santé réalisée en 2019 (c'est-à-dire avant la pandémie qui a eu, comme précisé précédemment, un effet accélérateur), la population du territoire devrait augmenter de 7,5% d'ici 2027. La part des 0-5 ans, des 6-17 ans et

des 25-49 ans diminue tandis que celle des 50-64 ans et des plus de 65 ans augmente fortement : une évolution de plus de 40% est à prévoir. De plus, la part des nouveaux arrivants de 55 ans et plus est très importante (28%), bien supérieure à la moyenne régionale et nationale.



Hormis ses responsabilités à l'endroit des établissements secondaires, l'établissement principal, rayonnant sur un territoire bien plus vaste et fréquenté que Challans Gois Communauté, doit intégrer les problématiques d'activité à l'année ainsi que des problématiques de surpopulation touristique, d'avril à octobre, liées à un littoral très attractif.

Depuis 2021, la communauté médicale est invitée à s'impliquer fortement et directement dans la gouvernance hospitalière. Elue en décembre 2022, la nouvelle commission médicale de l'établissement a été sollicitée pour élaborer un projet médical d'établissement pour la période 2023-2028. Fruit d'une large concertation, ce document référence rendu mi-2023 fixe les objectifs-cibles clairs, définit les besoins de soins auxquels l'établissement se propose de répondre, permet de donner du sens aux actions menées et aux projets portés (en interne et globalement au sein du Groupement Hospitalier Territorial), améliore l'attractivité pour de nouveaux recrutements et pour la fidélisation des personnels.

Comme cela a pu être exprimé par le Président de la République, la crise sanitaire inédite du covid-19 a mis en exergue l'importance d'un maillage territorial fort du système de santé, pour une médecine de proximité, de second recours tout autant que de premier recours, comme mis en évidence par le « Ségur de la Santé ». A cela s'ajoutent une forte attractivité démographique et le vieillissement important de la population quant au bassin couvert par le Centre Hospitalier Loire Vendée Océan.

En 2022, les nombres de séjours, hors séances, dépassaient les 6700 en hospitalisation complète et les 5450 en hôpital de jour. Les séances sont quant à elles en forte hausse (+35%) atteignant 3500.

L'établissement actuel de Challans présente actuellement des locaux et des surfaces jugées pour partie vétustes, insuffisants, inconfortables pour les patients et professionnels, peu fonctionnels et contraints en centre-ville, à distance de l'hélistation. Un schéma d'investissement immobilier « ambitieux » prenant en compte les impératifs d'éco-responsabilité consacrés par le législateur en 2021 est appelé par la communauté professionnelle en tant que moyen indispensable garantissant la mise en œuvre du projet médical nécessaire au territoire Nord-Ouest Vendée et constituant également un élément en termes d'attractivité tant des patients que des professionnels. De plus, le Centre Hospitalier Loire Vendée Océan nourrit une dynamique et une ambition forte pour récupérer des parts de marchés actuellement situés dans l'agglomération nantaise, notamment dans le domaine de la chirurgie.

Les décideurs et financeurs d'un tel projet doivent finaliser leur arbitrage entre le scénario d'extension et restructuration bâtementaire en site occupé et le scénario de construction d'un nouveau site.

Pour la construction neuve de l'établissement principal du Centre Hospitalier Loire Vendée Océan, et uniquement pour les besoins de cet établissement, il a été retenu la parcelle ZR25 de la commune de La Garnache. Cette partie est en effet facilement accessible depuis l'ensemble du territoire couverte par le Centre Hospitalier et très facilement desservie par un réseau routier et un rond-point déjà existant efficaces. Cette parcelle fait également partie d'une Zone d'Aménagement Concerté, ZAC de la Romazière, et à ce titre est déjà ouverte à l'urbanisation. Par ailleurs, cette parcelle est mitoyenne de la voie de chemin de fer Nantes – Machecoul – Challans – Saint-Gilles et pourrait permettre de positionner un arrêt ferroviaire et ainsi activer une desserte ferroviaire si le besoin en était exprimé, tant pour l'accessibilité des professionnels de santé et autres professionnels de l'établissement que celle des patients. Cette parcelle permettrait de réunir en proximité immédiate de Challans, sans difficultés de voisinages et d'accès, le nouvel établissement, fonctionnel, aux normes (environnementales notamment) et répondant au besoin exprimé avec l'hélistation et des stationnements dimensionnés de manière adéquate et aux normes en termes de production énergétique.

L'emplacement permet également d'affirmer ce projet dans un cadre environnemental contrôlé puisque l'aspect environnemental a déjà été étudié dans le cadre de la création de la ZAC.

Bilan des superficies concernées par les deux projets zonées en 1AULes:

Typologie	Commune	Superficie en Ha
Campus	Challans	9,20
Hôpital	La Garnache	11,92

Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUi pour le développement des équipements d'intérêt collectif (hors STECAL)

Communes	1AUL	1AULes
BEAUVOIR-SUR-MER		
BOIS-DE-CENE	1,41	
BOUIN	0,95	
CHALLANS	10,8	9,15
CHATEAUNEUF	0,54	
FROIDFOND		
LA GARNACHE		11,92
SAINT URBAIN		
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	1,41	
SAINT-GERVAIS		
SAINT-URBAIN	1,14	
SALLERTAINE	3,07	
Total général en ha	19,39	21,08

4. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie

Le territoire de Challans Gois Communauté se caractérise par une économie très diversifiée allant de l'agriculture (terrestre et en lien avec la mer) à l'économie tertiaire marchande et non marchande (qui représente 70 % des établissements), sans oublier le secteur du bâtiment et de l'industrie.

Le territoire dispose d'un maillage important et cohérent en matière de zones économiques, chaque commune étant pourvue d'une ou plusieurs zones d'activités à vocation artisanale, industrielle ou tertiaire. Une volonté forte de **développement d'une économie locale** est mise en œuvre et est relayée dans les choix qui ont façonné les projets de développement économique du PLUi.

Par ailleurs, le territoire de Challans Gois Communauté est idéalement situé, au carrefour de différents axes structurants.

La stratégie de développement économique de Challans Gois Communauté est traduite dans le projet de territoire ainsi que dans le Contrat Territorial de Relance et de Transition Ecologique (CRTE).

La question économique étant intimement liée à celle des mobilités, le choix du développement local de structures artisanales couplé au développement et au retour d'une industrie sur le territoire prend tout son sens.

La stratégie intercommunale en matière de développement économique

A. AMENAGER DES ZONES ECONOMIQUES ADAPTEES AUX BESOINS DES ENTREPRISES ET AUX ENJEUX DE DEMAIN

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

Avec au moins une zone d'activités par commune, Challans Gois Communauté veut maintenir son offre aux entreprises actuelles et futures et garantir un choix diversifié d'implantation. Le foncier doit être rapidement mobilisable et adapté aux besoins de chaque entreprise. Pour ce faire, il est nécessaire de poursuivre les investissements dans l'aménagement des zones permettant de proposer :

- Des terrains de tailles variées avec une visibilité plus ou moins importante,
- Des zones aux vocations diverses et à l'environnement cohérent.

Le choix est fait de ne pas spécialiser les parcs mais plutôt de leur donner une vocation :

- Des parcs d'activités de proximité pour le maintien de l'activité locale,

- Des parcs industriels aux abords des axes de communication,
- Un pôle tertiaire : le pôle Activ'Océan.

Challans Gois Communauté met notamment à profit ses vitrines sur les départementales pour augmenter son offre foncière sur les secteurs qui se commercialisent rapidement (secteur de la Joséphine, situé à Saint-Christophe-du-Ligneron le long de la future 2*2 voies et secteur de la Fénicière, situé à Sallertaine le long de la D948), sans pour autant oublier les secteurs déjà aménagés en cours de commercialisation.

Compte-tenu des disponibilités foncières dans les zones d'activités constituées et des surfaces pré commercialisées, le PLUi se doit de permettre d'assurer pour les dix années à venir (2023-2033) un renouvellement de l'offre en terrains économiques à diverses échéances (court, moyen et long termes).

Challans Gois Communauté dispose à ce jour d'environ 26 ha de terrains économiques cessibles. En projection, compte-tenu d'un rythme de commercialisation prévisionnel compris entre 4 et 5 ha par an et d'un stock plancher de 15 ha, le potentiel de cession pourrait correspondre à environ 4 à 5 ans de commercialisation. Les 15 ha minimums de stock plancher correspondent à l'offre en dessous de laquelle il n'est pas possible de descendre de manière à ce que les acquéreurs aient un minimum de choix en termes de localisation géographique et de types de parcs d'activités.

Cette anticipation permettra à Challans Gois Communauté de maîtriser le foncier et le prix de cession des terrains dans les zones économiques (tertiaires, industrielles, artisanales, mixtes). **En orientant les entreprises et les porteurs de projets vers les parcs d'activités adaptés, l'intercommunalité facilitera l'implantation et le bon développement des entreprises.**

B. APPORTER ET AMELIORER L'OFFRE IMMOBILIERE DU TERRITOIRE POUR REpondre AUX BESOINS DES ACTEURS LOCAUX

Challans Gois Communauté s'est doté historiquement d'infrastructures économiques permettant de répondre aux besoins des acteurs locaux en termes de création d'entreprises : espace de co-working, maison de l'économie, ateliers relais et continue la construction de locaux relais pour s'adapter sans cesse aux besoins des entrepreneurs.

Le PLUi doit faciliter l'implantation de bâtiments dans les zones économiques dédiées ou en cœur de ville avec une réglementation adaptées à l'environnement urbain et à la nécessité de densifier. Les règles doivent donc être assez limitées en termes de gabarit pour permettre d'optimiser le foncier tout en adaptant chaque projet dans son environnement urbain immédiat.

Les choix de modération de la consommation des espaces pour le développement économique

Le SCoT Nord-ouest Vendée approuvé en 2019 recense les disponibilités dans les parcs existants et les besoins de création ou d'extension de zones d'activités, comme suit :

Unité : hectare	1 - Disponibilités dans les parcs existants (en Ha)	2 - Besoins estimés (en Ha)	3 - Besoins en surfaces de création ou d'extension de ZAE (=consommation d'espace -en Ha)
Challans Gois Communauté	58,0	128,0	72,0
Océan Marais de Monts	10,5	31,5	21,0
Ile de Noirmoutier	1,3	8,0	6,7
TOTAL SCOT NORD-OUEST VENDEE	67,8	167,5	99,7

Sources : Données 2018

Une ambition forte pour optimiser le foncier économique

Challans Gois Communauté a fait le choix de réduire sa consommation en foncier économique, tout en permettant d'optimiser au maximum ce dernier via divers leviers d'actions :

- Une approche plus sélective des projets (mise en rapport de la valeur ajoutée du projet pour le territoire au regard de la surface consommée),
- Evaluer dès le départ les potentialités de faisabilité et de développement économique du projet pour proposer le seul foncier nécessaire,
- Proposer la verticalisation des bâtiments dès que cela peut être possible, avec si possible les ateliers en ré-de chaussée et les bureaux en R+1.

Enfin, tous les outils à disposition seront étudiés :

- L'optimisation des aménagements avec des équipements mutualisés (stationnements, stockages, salles de réunion), boucles viaries à sens unique plutôt qu'en double sens...
- Mobilisation de gisements d'espaces non utilisés : arrières de parcelles, diminution des retraits « Loi Barnier »...
- Nouveaux modes de commercialisation pour les terrains stratégiques : bail emphytéotique, bail à construction...
- Suivi statistique du devenir des entreprises installées pour étayer l'évolution des pratiques...

Challans Gois communauté étant propriétaire de son foncier économique (parcs d'activités communautaires), il est de ce fait plus aisé de maîtriser la consommation.

Il sera regardé et pris comme modèle d'autres collectivités vertueuses en termes de consommation de foncier économique.

Extrait du SCoT Nord-ouest Vendée approuvé :

« Ces objectifs d'économie de l'espace imposent une organisation interne des parcs d'activités alliant compacité et efficacité de la trame viaire et des lots. En particulier, la largeur des voies et la surface des espaces verts sera étudiée dans un souci d'économie de l'espace sans altérer la qualité urbaine et environnementale de la zone. Une consommation optimisée de l'espace (densité) sera recherchée au travers de règles de prospects, de hauteur et d'emprise plus urbaine ; pour les activités ne nécessitant pas de manipulation de biens pondéreux, les bâtiments seront, en fonction des contextes morphologiques, conçus sur plusieurs étages ; les parkings seront de préférence mutualisés. Ces orientations permettent de créer les conditions d'une densité en emplois à l'hectare plus forte, résultant de la moyenne entre des surfaces tertiaires optimisées, des surfaces annexes (stationnements, espaces verts, dégagements) limitées ou mutualisées, et des surfaces artisanales et industrielles calculées au plus juste dans une perspective d'économie de l'espace. »

Enfin, Challans Gois Communauté **va lancer un schéma directeur économique à l'échelle de l'intercommunalité** pour étudier toutes les pistes possibles pour optimiser le foncier économique, ceci dans l'objectif d'aboutir à la création, dans le futur, d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à vocation économique.

Challans Gois Communauté a défini un certain nombre de parcs d'activités et attribue une surface limitée en extension :

A - Un parc tertiaire :

Le parc tertiaire s'est développé en lien avec le rôle de centralité de la ville de Challans, véritable cœur du Nord-Ouest Vendée en termes d'activités de services, aussi bien liées aux activités médicales spécialisées qu'aux bureaux d'études, experts comptables ...

Ce parc est commercialisé à plus de 85 % à ce jour :

Commune	Zones existantes	Surface disponible dans les zones aménagées UE (ha)	Surface d'extension 1AU (en ha)
CHALLANS	Parc tertiaire Tranches 1 à 5	0,83	0
TOTAL		0,83	0

Le tableau ci-dessus présente les surfaces aménagées disponibles et les surfaces en extension prévues par le PLUi.

B – Les parcs industriels aux abords des axes de communication :

Les parcs industriels sont situés à proximité des axes de communication et possèdent des unités foncières plus importantes vouées à accueillir des entreprises industrielles plus conséquentes.

Un traitement particulier de ces parcs est prévu dans le cadre de la démarche « territoire d'industrie ». En effet, Challans Gois a répondu à un nouvel appel à projet "Territoire d'industrie" en 2023 avec le territoire voisin "sud Retz Atlantique". Le territoire a été à nouveau retenu.

Historiquement, le territoire se situe un peu en retrait sur les activités industrielles, notamment à cause de son enclavement. 16 % des emplois salariés sont des emplois du secteur industriel (24 % pour la Vendée et 40 % pour le haut Bocage).

Cependant, il existe un véritable intérêt à encourager la venue d'activités industrielles sur le territoire, notamment pour conforter les entreprises artisanales de production déjà présentes qui sont au seuil du passage vers l'industrialisation, mais aussi pour encourager des activités innovantes en lien avec l'économie de la mer qui pourraient trouver leur prolongement dans le développement industriel.

Communes	Zones existantes	Surface disponible dans les zones aménagées UE (ha)	Surface brute (non aménagée) en extension 1AU (en ha)
Challans	Bois David	5,56	0
Challans	Judices	9,2	0
La Garnache	Terres noires	1,92	0
Bois de Céné	Vendéopôle	5,96	28,3
TOTAL		22,64	28,3

C - Maillage des parcs artisanaux et de proximité :

Les parcs artisanaux de proximité permettent de garder une activité dans chaque commune pour éviter que les communes ne deviennent des cités dortoirs. Ils permettent également de sortir les activités artisanales du tissu de l'habitat et ainsi réduire les nuisances, tout en permettant la transmission des petites entreprises. Ils sont voués à être étendus dans la mesure où la demande est bien réelle et la commercialisation assez dynamique.

Communes	Zones existantes	Surface disponible dans les zones aménagées - UE (ha)	Surface brute (non aménagée) en extension – 1AU (en ha)
Beauvoir sur Mer	Clos Saint Antoine	0,17	2,4
	Ancien site Bénéteau		2,5
Beauvoir sur Mer	Dain	0	0
Bois de Cené	Caprera	0	0,4
Challans	Ecobuts	0	2,57
Challans	La Bloire	0	
La Garnache	Richardière	0	4,7
Sallertaine	Féniçière	0	4,87
Froidfond	Terres neuves	0,64	0
Châteauneuf	Sapinières	0,96	0
Saint Urbain	La Plessy	0,26	1,26
Saint Christophe du Ligneron	La Joséphine	0,54	4.84
TOTAL		2,57	23,54

C. CONCLUSION SUR LA CONSOMMATION, LES BESOINS ET LA REDUCTION FONCIÈRE

Pour conclure, **la moyenne de commercialisation des superficies vouées à l'économie a été évaluée à 5 ha/an ces dernières années**, avec un potentiel restant d'un peu plus de 25 ha au total, il paraît donc évident que les extensions se justifient pleinement, d'autant plus que les contraintes d'aménagement avec des délais souvent allongés (procédures, études diverses) ne permettent pas d'envisager la commercialisation de ces extensions d'ici les 3 à 4 prochaines années.

A noter que le total des surfaces classées en 1AUE est de moins de 52 ha. Ce sont des surfaces brutes (voiries et espaces publics intégrés) et non des surfaces cessibles. Ces dernières sont estimées à environ 40 ha.

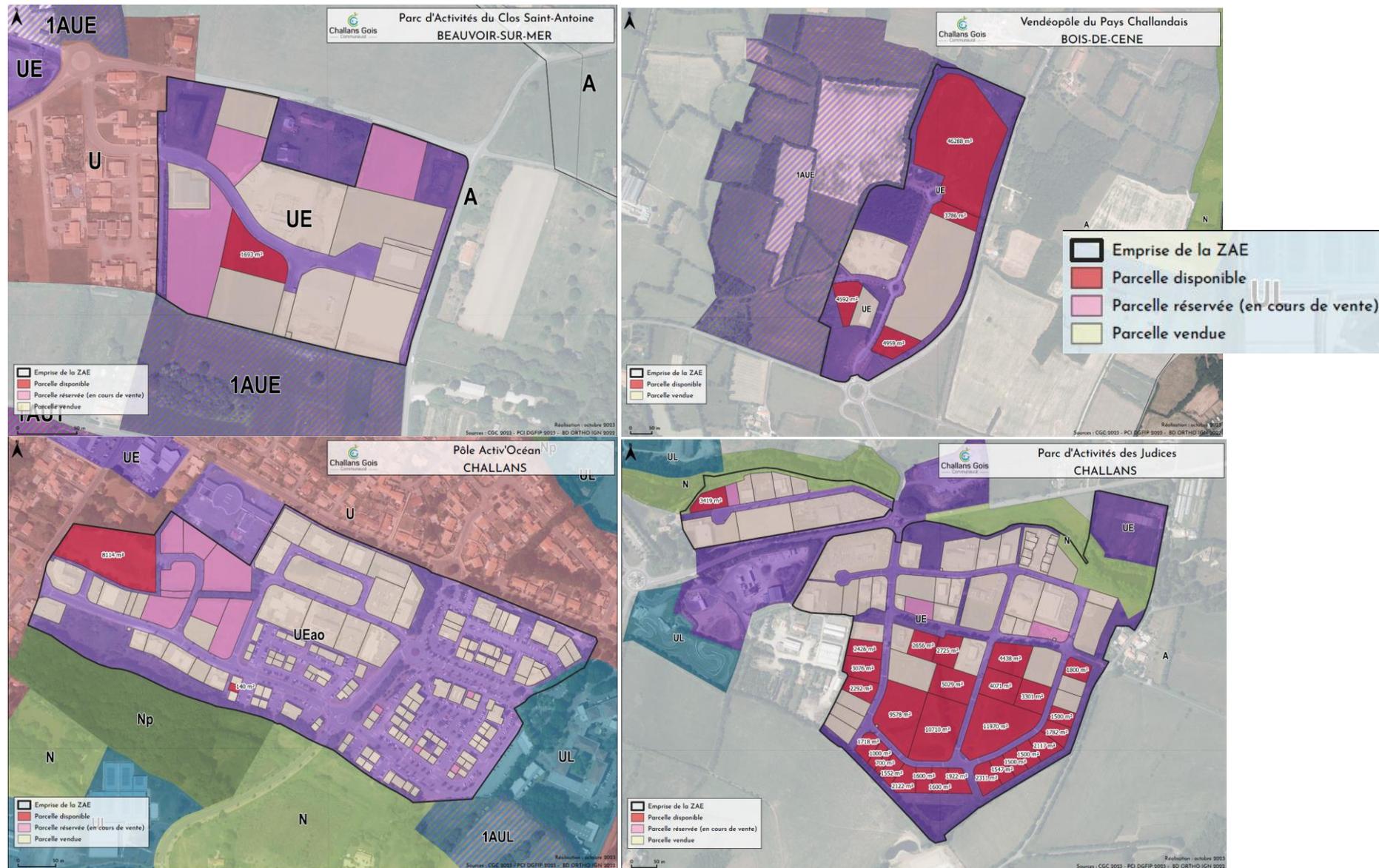
Par ailleurs, il faut préciser à ce stade que la démarche de **prise en compte des projets en cours** pour le PLUi est un peu différente pour l'économie : en effet, les espaces déjà viabilisés dans les zones économiques ont été considérés comme déjà perdus pour l'agriculture et n'ont pas été décomptés dans la consommation foncière future.

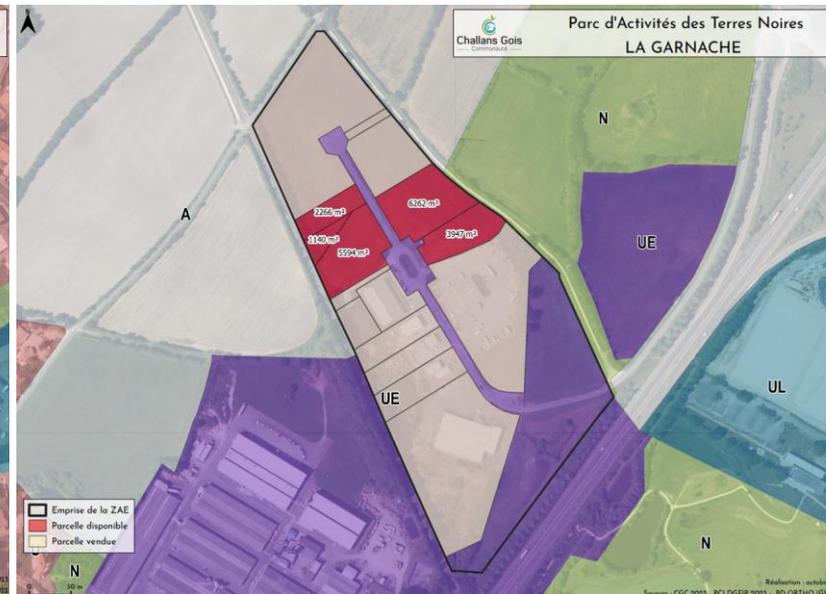
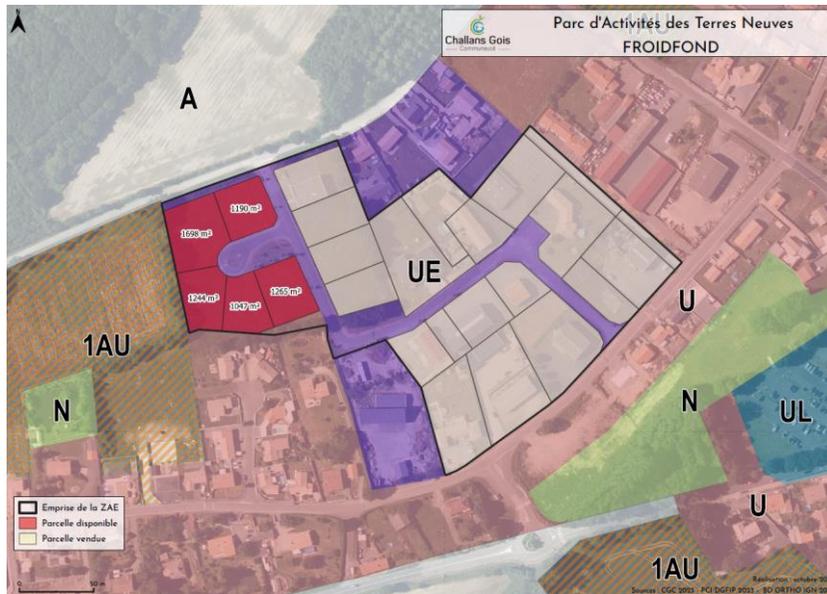
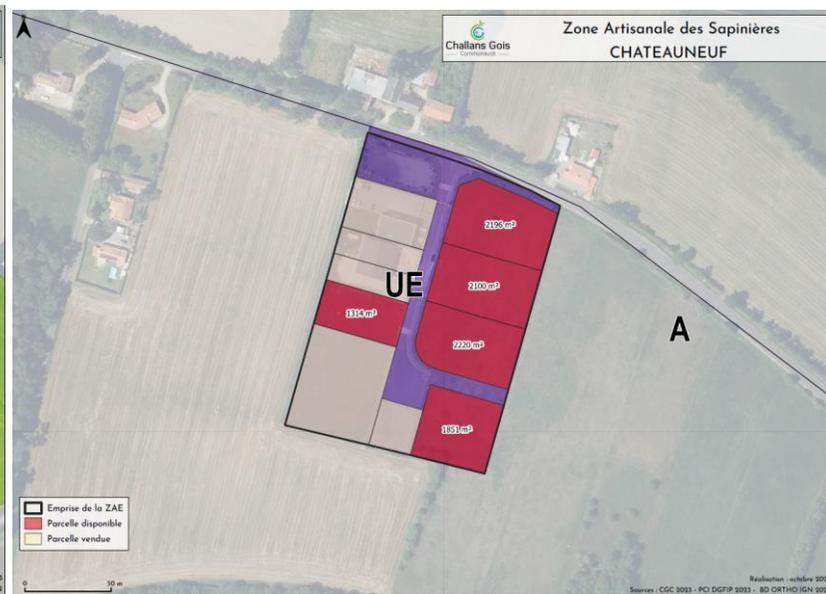
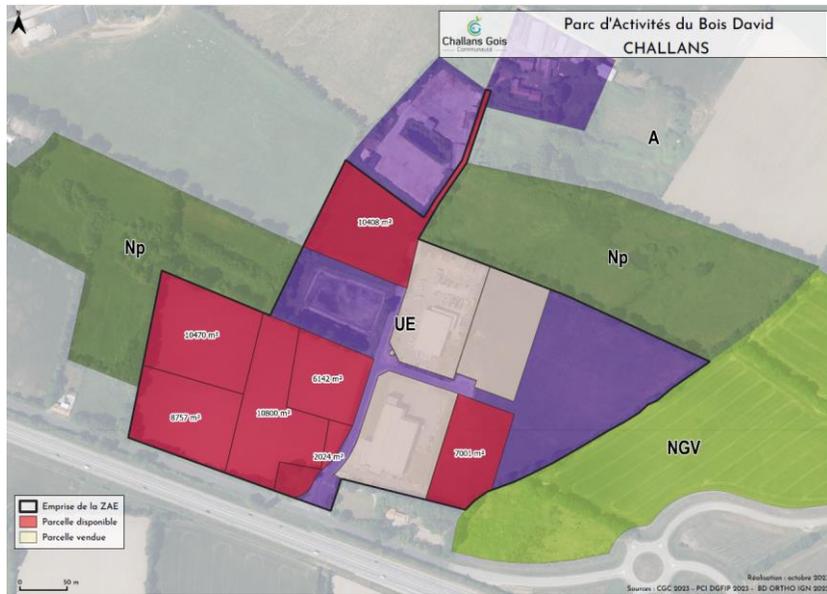
Exemple de la ZA des Judices à Challans, déjà viabilisée, et donc non décomptée :

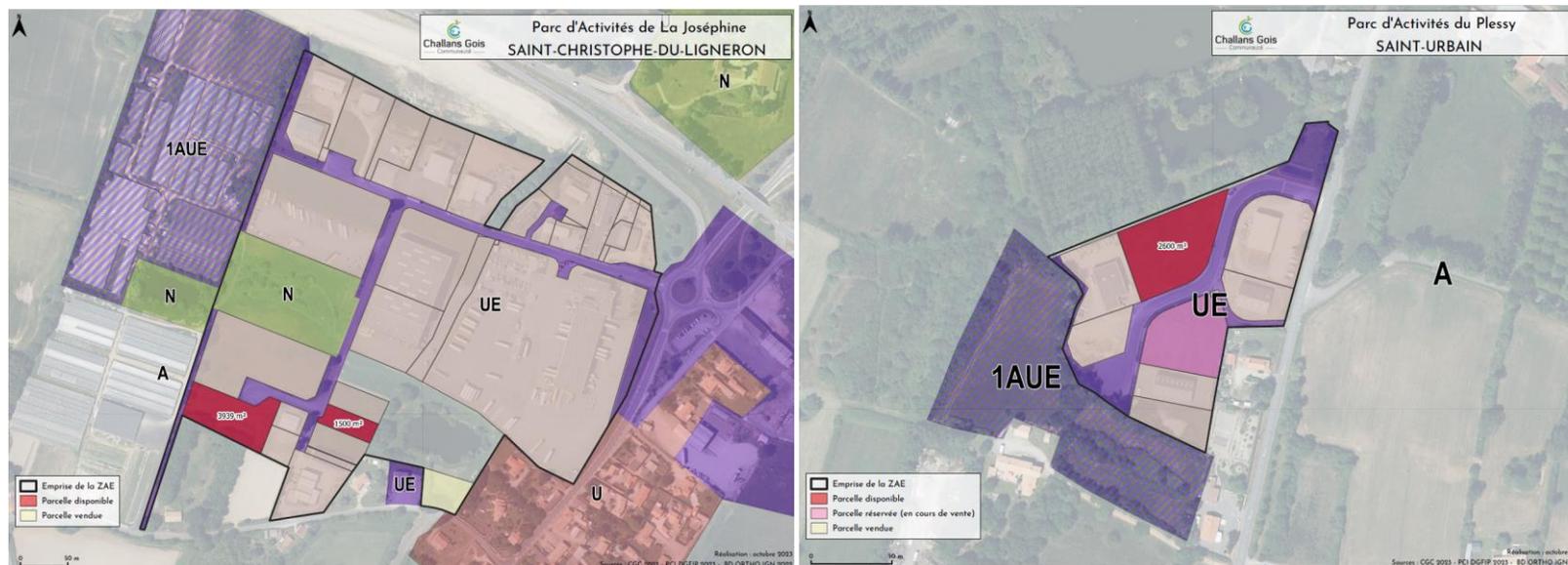


Point sur le restant disponible dans les ZAE existantes :

Enfin, pour information quelques espaces restent disponibles dans l'emprise des zones déjà viabilisées, le bilan s'élève à 26 ha (source CdC sept 2023).







Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUi pour le développement de l'économie (hors STECAL)

Communes	1AUE	1AUEc
BEAUVOIR-SUR-MER	4,88	3,38
BOIS-DE-CENE	28,65	
CHALLANS	2,5	7,26
LA GARNACHE	4,71	
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	4,84	
SAINT-URBAIN	1,25	
SALLERTAINE	4,87	
Total général en ha	51,78	10,65

5. Les objectifs de modération de consommation foncière pour le tourisme

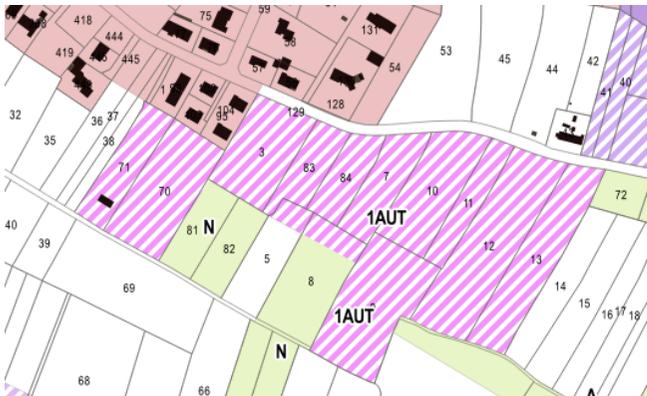
Les ambitions du territoire en matière de développement touristique :

Le territoire, situé en partie sur le littoral atlantique (communes de Beauvoir sur Mer et Bouin) bénéficie d'une attractivité touristique, qui se développe également récemment en rétro littoral. Ne présentant pas de zones de plages, l'attrait se porte plutôt vers les paysages liés au marais et la découverte de la richesse environnementale, tout en veillant au respect de ces éléments. La surpopulation des zones de littoral adjacentes (Ile de Noirmoutier, St Jean de Monts...) offrant les activités traditionnelles (baignade, navigation, ...) mais aussi les désagréments qui l'accompagnent (flux routiers, couts...), incite de plus en plus de visiteurs et vacanciers à s'installer à proximité en rétro littoral, jugé plus calme, proche de la nature et moins couteux. Ce sont donc surtout les projets d'hébergement touristique qui voient le plus le jour sur le territoire de l'intercommunalité.

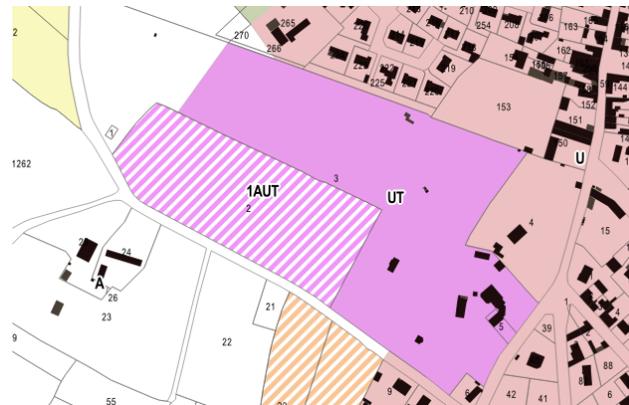
Les projets de développement touristiques sont zonés en 1AUT, 2 zones sont concernées :

Elles représentent 6.83 ha, répartis donc sur deux sites :

4.44 ha pour Beauvoir sur Mer, correspondant à la création d'un camping en prolongement du bourg



2.39 ha pour Bois de Cené, correspondant à une extension du camping existant :

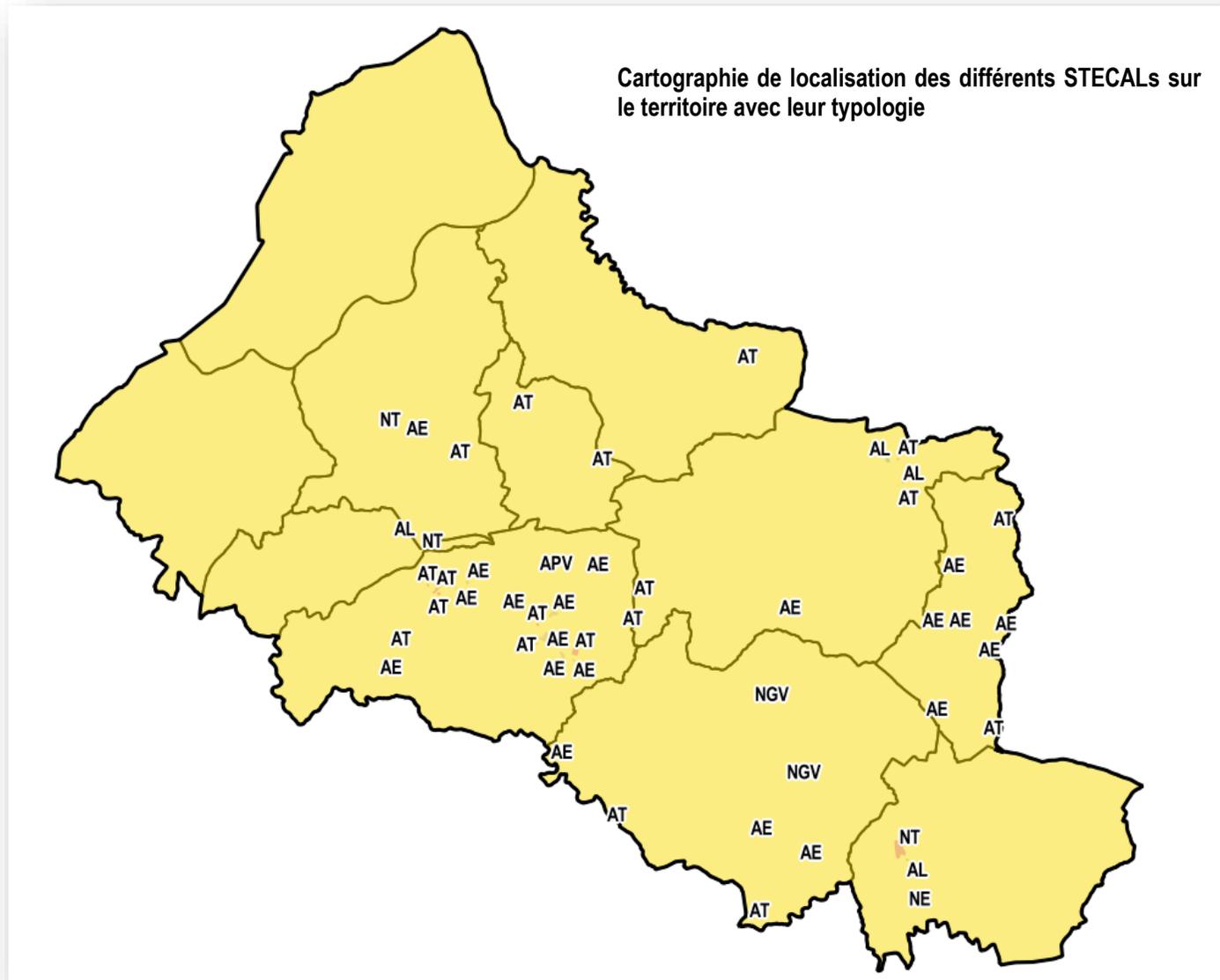


Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUi pour le développement touristique (hors STECAL)

Communes	1AUT
BEAUVOIR-SUR-MER	4,44
BOIS-DE-CENE	2,39
Total général en Ha	6,83

6. Les objectifs de modération de consommation foncière au niveau des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités

Le projet de PLUi compte **50 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)**, localisés au milieu des espaces plutôt à dominante agricole (donc avec une dénomination commençant par un A) et localisés en espace plutôt à dominante naturelle et forestière (donc avec une dénomination commençant par un N) dont voici ci-dessous le détail.



NOTA : Les impacts environnementaux de ces secteurs sont traités dans le livret dédié à l'évaluation environnementale.

La grande majorité de ces secteurs correspondent à une activité (touristique, économique) ou un équipement public ou d'intérêt collectif déjà en place, autrement dit, **le PLUi ne prévoit que 3 nouveaux STECAL correspondant essentiellement à de l'accueil touristique :**

Les extensions des site existants et ces 3 projets nouveaux consomment au total une surface de 10.15 ha.

Voici un focus sur ces 3 projets nouveaux :



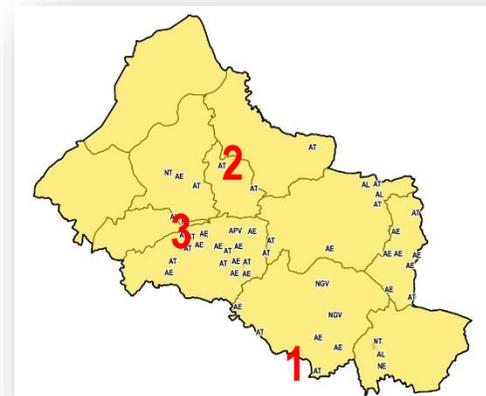
Challans / ferme pédagogique



1 - ZONAGE AT

Superficie : 1896 m²

Projet mixte mêlant exploitation agricole et accueil du public sachant que l'hébergement semble représenter la destination principale sur le site (d'où le zonage AT). Création d'un bloc sanitaire de 4mx4m pour l'activité de ferme pédagogique. Objectif de pouvoir accueillir des campeurs. Le bâtiment serait fait en bois pour le sol et les murs et le toit serait en bac acier.

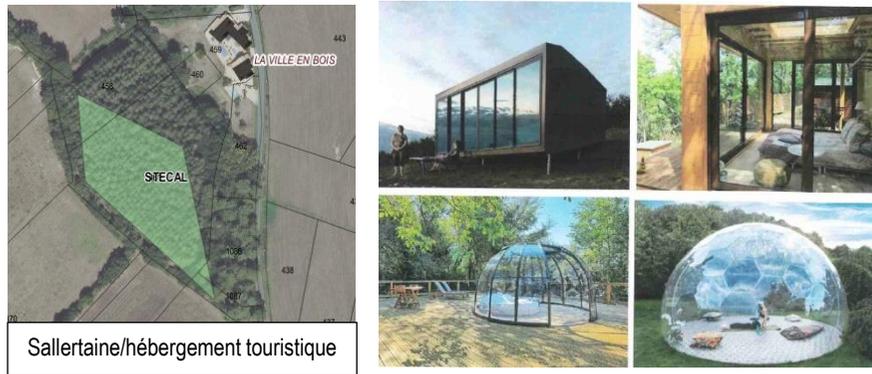


Châteauneuf / camping

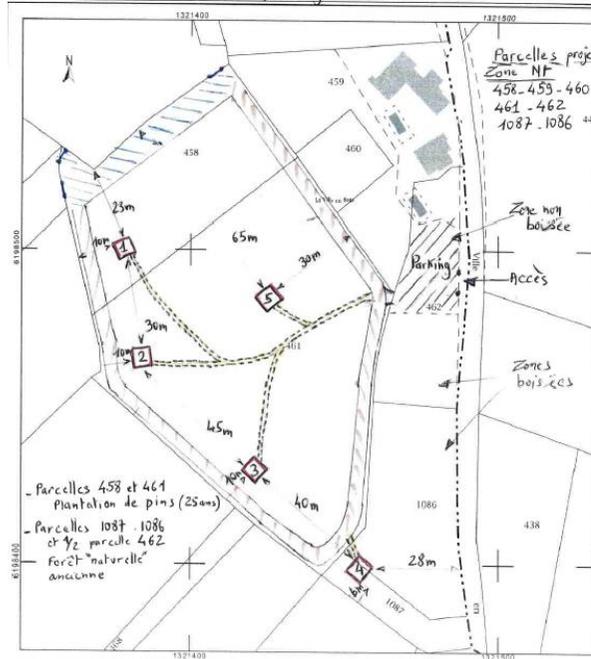
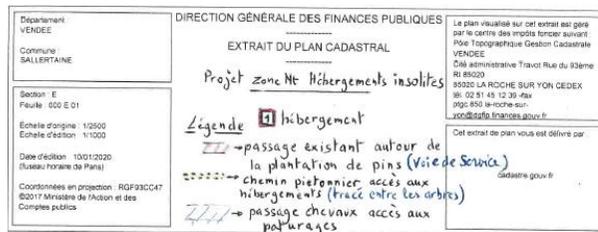
2 - ZONAGE AT

Superficie : 2859 m²

Ce projet touristique prévoit une implantation d'hébergements touristiques en prolongement du bâti ancien existant. L'objectif est donc une mise en valeur du site tant du point de vue architectural que paysager.



Sallertaine/hébergement touristique



3 - ZONAGE AT

Superficie : 4912 m²

Projet de construction de 5 hébergements insolites au sein du boisement. L'objectif est de proposer une offre de logement au cœur de la nature pour profiter du calme et observer l'environnement.

Situé à proximité de gîtes déjà en place et d'un ancien pressoir

De ce fait, est envisagée la construction d'habitations légères de loisirs, et plus précisément, d'hébergements transparents (bulles et dômes) et de cabanes en bois, en accord avec l'environnement, afin d'allier confort (équivalent 4 étoiles) et ouverture sur la nature. Afin de répondre au positionnement haut de gamme de la prestation, il est envisagé d'équiper tous les hébergements d'un sauna et d'un jacuzzi. Les cabanes seront également équipées d'un poêle à bois afin d'étendre la période d'ouverture.

Inspiration des hébergements (cf ci-contre)

Implantations des structures

Le niveau de qualité des hébergements nécessitera un espacement suffisant des structures pour le respect de l'intimité des clients et leur tranquillité. De plus la nature des lieux sera respectée lors de l'implantation des habitations que nous limiterons à 5 unités.

Accès aux hébergements

Afin de respecter l'environnement forestier et la tranquillité des lieux, les hébergements seront accessibles uniquement à pied ou à vélo. Les voitures seront stationnées sur un parking implanté dans la partie non boisée de la zone.

Ces nouveaux projets touristiques, ainsi que ceux déjà en place, répondent aux objectifs et orientations du PADD en matière de développement touristique :

Conforter le rôle de l'intercommunalité au-delà du territoire

- *Développer le tourisme vert en s'appuyant sur la présence du marais et du bocage ainsi que du patrimoine rural afin de mieux faire découvrir les espaces les plus cachés et confidentiels du territoire.*
- *Améliorer la diversité et la complémentarité de l'offre touristique, ainsi que son lien avec le littoral, en tirant parti du cadre environnemental, paysager et culturel local.*

De même les orientations du PADD mentionnent clairement des ambitions en matière de développement de l'offre en équipements ainsi que le maintien et la confortation de l'économie en place :

Conforter le rôle de l'intercommunalité au-delà du territoire

- *Afin de pérenniser la présence des équipements publics structurants de Challans-Gois qui drainent des usagers au-delà de l'intercommunalité, il convient de **faciliter l'accès vers ces infrastructures de service public stratégiques** que sont le centre hospitalier, la gare, les lycées et leur permettre de se développer en leur accordant des surfaces nécessaires à leurs évolutions.*
- *Garantir l'accueil des Gens du voyage en compatibilité avec les objectifs du PLH et du SDAGV.*

Une économie tirant profit des infrastructures

- *Dans le but de limiter la consommation de foncier agricole et naturel, le PLUi se doit de **favoriser la mobilisation des surfaces encore disponibles dans les zones d'activités actuelles**. En fonction des dynamiques économiques, les **ouvertures de nouvelles surfaces doivent pouvoir être anticipées** afin de saisir les opportunités de développement économique pour le territoire. Dans l'optique d'une **optimisation du foncier**, les espaces communs aux activités présentes dans une même zone doivent autant que possible faire l'objet d'une mutualisation (stationnements, espaces de convivialité, ...).*

Le bilan des surfaces, typologies, et consommation foncière des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités sur le territoire est le suivant :

Commune	Activités		Surface en m ²	Surface extension en	Précision destination	Précision sous destination	Zonage	EXTRAIT DE PLAN	JUSTIFICATIFS
BOIS-DE-CENE	Activité touristique	Camping à la ferme	4691	0	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans emprise sur terres agricoles ou naturelles
CHALLANS	Activité touristique	Camping Le Ragis	99526	0	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
CHALLANS	Aire des gens du voyage	Aire des gens du voyage	48941	0	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	NGV		Site déjà existant sur l'ensemble de l'emprise, seuls des travaux de confortation et d'éventuels bâtiments de surface modérée sont éventuellement prévus, sur l'emprise actuelle

CHALLANS	Aire des gens du voyage	Aire de grand passage	77554	0	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	NGV		Site déjà existant sur l'ensemble de l'emprise, seuls des travaux de confortation et d'éventuels équipements sont éventuellement prévus, sur l'emprise actuelle.
CHALLANS	Activité économique	L2G automobile	1842	0	Commerce et activité de service	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AE		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
CHALLANS	Activité loisirs	Le Saphir	2137	0	Commerce et activité de service	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AE		Nécessité de poursuivre l'usage de ce bâtiment par une activité similaire, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles

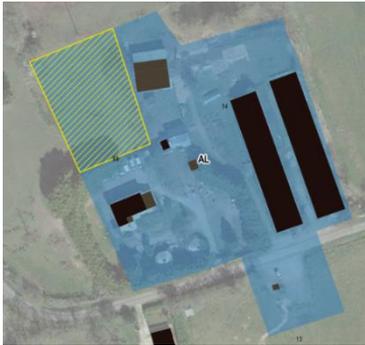
CHALLANS	Activité loisirs	Planète Racing	3088	0	Commerce et activité de service	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AE		Nécessité de poursuivre l'usage de ce bâtiment par une activité similaire, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
CHALLANS	Activité touristique	Ferme pédagogique	1896	1896	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Projet nouveau destiné à l'accueil de personnes à vocation mixte touristique et agricole (cf détails plus haut)
CHATEAUNEUF	Activité touristique	Projet de camping	2859	2859	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Projet nouveau destiné à l'accueil de personnes à vocation touristique (cf détails plus haut)

CHATEAUNEUF	Activité touristique	Camping et auberge	35451	0	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
FROIDFOND	Activité économique	Stockage hivernage	1312	0	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	AE		Installation d'une activité d'hivernage (besoin lié au positionnement rétro littoral du site) dans le bâtiment existant, sans incidence sur la consommation foncière, avec une potentialité de travaux d'entretien sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
FROIDFOND	Activité économique	Stockage hivernage	738	0	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	AE		Installation d'une activité d'hivernage (besoin lié au positionnement rétro littoral du site) dans le bâtiment existant, sans incidence sur la consommation foncière, avec une potentialité de travaux d'entretien sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles

FROIDFOND	Activité économique	Stockage hivernage	1461	0	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	AE		Installation d'une activité d'hivernage (besoin lié au positionnement rétro littoral du site) dans le bâtiment existant, sans incidence sur la consommation foncière, avec une potentialité de travaux d'entretien sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
FROIDFOND	Activité économique	Stockage hivernage	1762	0	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	AE		Installation d'une activité d'hivernage (besoin lié au positionnement rétro littoral du site) dans le bâtiment existant, sans incidence sur la consommation foncière, avec une potentialité de travaux d'entretien sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
FROIDFOND	Activité économique	Stockage hivernage	2912	0	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	AE		Installation d'une activité d'hivernage (besoin lié au positionnement rétro littoral du site) dans le bâtiment existant, sans incidence sur la consommation foncière, avec une potentialité de travaux d'entretien sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles

FROIDFOND	Activité économique	Stockage hivernage	671	0	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	AE		Installation d'une activité d'hivernage (besoin lié au positionnement rétro littoral du site) dans le bâtiment existant, sans incidence sur la consommation foncière, avec une potentialité de travaux d'entretien sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
FROIDFOND	Activité touristique	Gîte La Bernerie	4597	0	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
FROIDFOND	Activité touristique	Gîte La Ferronnière	5434	0	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles

LA GARNACHE	Activité touristique	Gîte et élevage de chevaux	4293	0	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
LA GARNACHE	Activité touristique	Hébergement	461	0	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
LA GARNACHE	Activité économique	Entreprise Menuiserie	6801	0	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt	AE		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles

LA GARNACHE	Activité touristique	Hébergement insolite	811	0	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
LA GARNACHE	Équipement d'intérêt collectif	Enseignement privé	6104	0	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	AL		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité présentant un intérêt général, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
LA GARNACHE	Équipement d'intérêt collectif	Enseignement privé : L'école de la transition	12728	1978	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	AL		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité présentant un intérêt général, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles (extension en hachuré jaune)

SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	Activité touristique	Camping	13682 2	0	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	NT		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	Équipement d'intérêt collectif	STECAL Projet communal - Eco tourisme, information	4097	0	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autre équipement recevant du public	AL		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité d'intérêt général, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	Activité économique	Dépôt d'artifice	25312	0	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt + bureau	NE		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles

SAINT-GERVAIS	Activité touristique	Camping privé	16325	0	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	NT		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
SAINT-GERVAIS	Activité économique	Entreprise Menuiserie	1734	0	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt + bureau	AE		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
SAINT-GERVAIS	Activité touristique	Camping	79131	18595	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité touristiques, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré de constructions nouvelles et d'extension du bâti en lien avec les besoins touristiques, avec de nouvelles emprises sur les terres agricoles ou naturelles (extension en hachuré jaune)

SAINT-GERVAIS	Activité touristique	Camping	57437	22990	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	NT		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité touristique, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré de constructions nouvelles et d'extension du bâti en lien avec les besoins touristiques, avec de nouvelles emprises sur les terres agricoles ou naturelles (extension en hachuré jaune)
SAINT-URBAIN	Équipement d'intérêt collectif	Fourrière pour animaux	9057	0	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autre équipement recevant du public	AL		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
SALLERTAINE	Activité touristique	Gîte Les Emmonnières / Chalets	10824	0	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles

SALLERTAINE	Activité économique	Entreprises diverses	18678	4785	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt	AE		Maçon, Fabricant maisons en bois / Stockage / Nettoyage véhicules Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti avec une emprise nouvelle modérée sur terres agricoles ou naturelles (extension en hachuré jaune)
SALLERTAINE	Activité touristique	La Belle Etoile (gites)	21653	5436	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		4 chalets existants -Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti (à priori besoin pour 1 chalet supplémentaire) avec une emprise nouvelle modérée sur terres agricoles ou naturelles (extensions en hachuré jaune)
SALLERTAINE	Activité économique	Paysagiste	2460	0	Commerce et activité de service		AE		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans emprise nouvelle sur terres agricoles ou naturelles

SALLERTAINE	Activité touristique	Les P'tites Maisons dans la Prairie + Dallas	34135	14041	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Camping et chalets / Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti avec une emprise nouvelle sur terres agricoles ou naturelles (extension en hachuré jaune)
SALLERTAINE	Activité économique	Entreprise Charpente métallique	32998	4126	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt	AE		Construction métallique / Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti avec une emprise nouvelle modérée sur terres agricoles ou naturelles (extension en hachuré jaune)
SALLERTAINE	Activité touristique	Les Jaulonnières	3459	0	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Chalets / Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans emprise nouvelle sur terres agricoles ou naturelles

SALLERTAINE	Activité économique	Travaux publics	4196	0	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt	AE		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans emprise nouvelle sur terres agricoles ou naturelles
SALLERTAINE	Activité économique	Entreprise stockage	4522	0	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt	AE		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans emprise nouvelle sur terres agricoles ou naturelles
SALLERTAINE	Activité touristique	La Ville en Bois	4912	4912	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Création d'une nouvelle activité avec consommation foncière (cf ci-dessus) Projet de 5 hébergements insolites

SALLERTAINE	Activité économique	Entreprise de traitement de ferraille	53176	13644	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt	AE		Récupération de métaux / Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti avec une emprise nouvelle sur terres agricoles ou naturelles (extension en hachuré jaune)
SALLERTAINE	Activité touristique	L'Hérissonne	6932	0	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Salle de réception, bungalows/ Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans emprise nouvelle sur terres agricoles ou naturelles
SALLERTAINE	Activité touristique	La Pierre Levée	9610	0	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Chalets / Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans emprise nouvelle sur terres agricoles ou naturelles

SALLERTAINE	Activité économique	Entreprise Travaux Agricoles et Travaux Publics	8842	2153	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt	AE		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti avec une emprise nouvelle modérée sur terres agricoles ou naturelles (extension en hachuré jaune)
SALLERTAINE	Activité touristique	Le Moulin de Rairé	8990	4117	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti avec une emprise nouvelle modérée sur terres agricoles ou naturelles (extension en hachuré jaune)
SALLERTAINE	Activité économique	Entreprise Travaux Publics Location de matériel	90221	0	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt	AE		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans emprise nouvelle sur terres agricoles ou naturelles

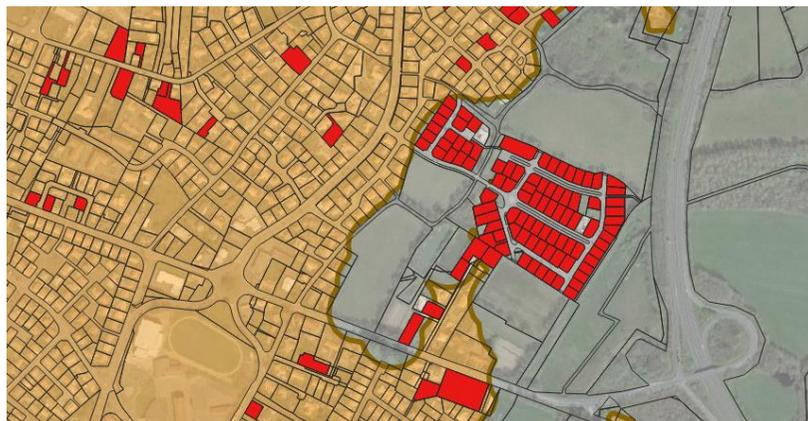
SALLERTAINE	Activité économique	Champ photovoltaïque	33789	0	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	APV		Installation ne constituant pas d'emprise nouvelle sur terres agricoles ou naturelles (ancienne décharge municipale situé sur le lieu-dit « Les Terres Noires »). Ce projet est en cours de réalisation ou tout juste réalisé à l'heure de l'élaboration du PLUi
SALLERTAINE	Activité économique	Atelier de mécanique	20141	0	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt	AE		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans emprise nouvelle sur terres agricoles ou naturelles

7. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi

RAPPEL BILAN conso des 10 dernières années (2011-2020) en Ha

(Données MAJIC+ ajouts FF 2021 pour mise à jour année 2020, les données s'entendent du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021)

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

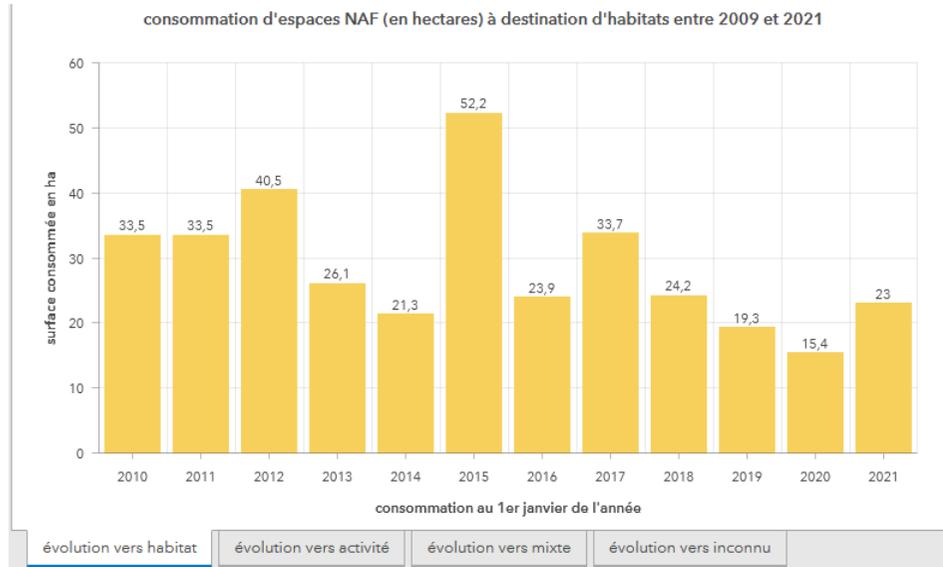


Tache urbaine de 2010 en marron, consommation foncière entre 2011 et 2020 en rouge, que ce soit dans l'enveloppe ou hors enveloppe urbaine

DANS enveloppe	
HORS enveloppe	

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

Pour information : données du portail de l'artificialisation :



407 ha

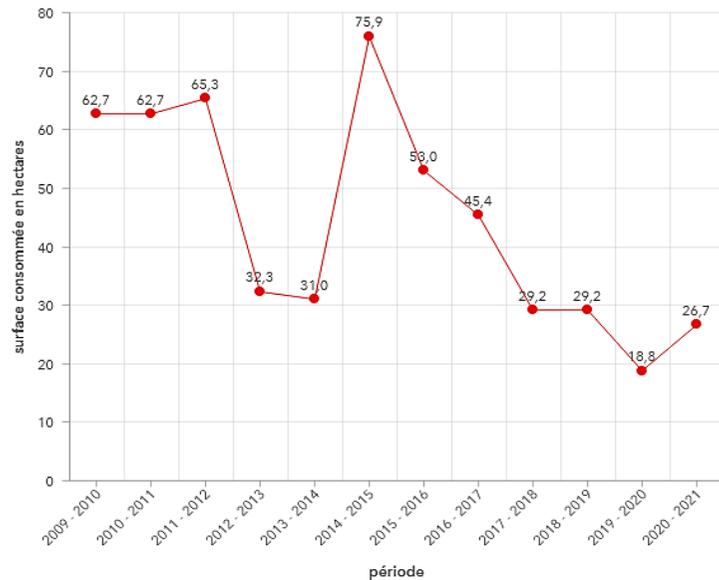
Consommés entre 2011 et 2021

234 ha

consommés entre 2013 et 2018

2013-2018: dernier recensement disponible lors de la création de la donnée

Consommation totale* (en hectares) entre 2009 et 2021



Pondération appliquée au regard du manque d'intégration des parcelles non cadastrées dans les données des fichiers fonciers :

Ces deux données restent partielles car elles ne prennent pas en compte la consommation relative aux équipements publics, et donc la grande majorité des voiries, espaces verts publics, bassins de gestion du pluvial... des nouvelles opérations, notamment de lotissements d'habitation ou économiques (concernant les données du Portail : information vérifiée auprès du CEREMA et de Géovendée en charge des travaux en lien avec les territoires vendéens pour le suivi en local de l'observatoire de consommation du foncier.). Or ces surfaces sont décomptées comme artificialisées pour les 10 prochaines années dans la mesure où c'est l'ensemble des zones AU qui est pris en compte.

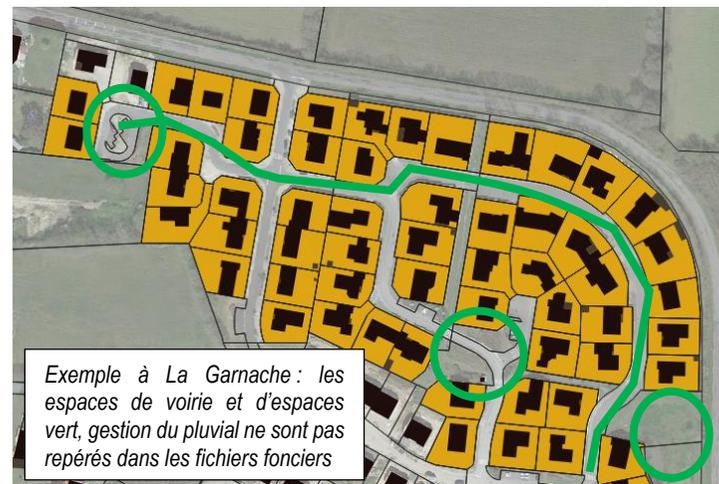
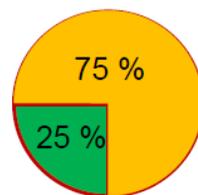
La comparaison entre le consommé des 10 dernières années (sans les espaces publics) et les 10 prochaines années (avec les espaces publics) n'est donc pas cohérente.

Afin d'être au plus près de la réalité du territoire, les chiffres des 10 dernières années ont donc été pondérés sur la partie consommation en extension de l'enveloppe, qui sont les espaces où les zones d'équipements public (voiries, espaces verts, pluvial...etc...) sont les plus importantes, les espaces consommés en densification étant quant à eux plutôt localisés le long d'infrastructures existantes.

A partir des fichiers fonciers basés sur les parcelles cadastrées, l'objectif est donc de corriger ces données en intégrant les voiries et les espaces communs aux constructions.

L'analyse de terrain fait ressortir une moyenne de 25 % des espaces voiries et espaces verts non compris dans le décompte des surfaces fichiers fonciers. Ce manque évalué à 25% des espaces totaux des opérations en extension, implique d'ajouter 33% de la superficie à la surface initiale des fichiers fonciers :

Les 25 % de la surface de l'opération non décomptés en consommation et donc à ajouter, correspondent en fait à 1/3, soit 33%, de la surface jaune, qu'il conviendra d'ajouter :



Bilan avec surfaces pondérées :

surface de parcelles urbanisées en ha				
	economie	habitat	mixte	Total généra
Dans enveloppe	21,3	104,0	1,6	126,9
HORS enveloppe	126,8	151,7	6,1	284,6
Total général	148,1	255,7	7,7	411,6
supplément 33% du HORS enveloppe				93,9
TOTAL				505,5
50 % de la consommation des 10 dernières années				252,7

La surface retenue dans le calcul de la consommation foncière des dix dernières années (2011-2020) est donc de 505.5 ha.

BILAN DES SURFACES CONSOMMÉES POUR LES 10 PROCHAINES ANNEES du PLUi (en ha)**à consommer 10 prochaines années (PLUi) en Ha selon la destination**

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

Détail par typologie de consommation

ZONES en extension

1AU	58,91
1AUE	51,79
1AUEc	10,65
1AUL	19,40
1AULes	21,08
1AUT	6,83
TOTAL	168,65

Permis d'Aménager en cours

PA en cours	64,21
À décompter restant à consommer depuis mai 2021	55,34
TOTAL	55,34

Dents creuses

Dent creuse et fond de jardin	
TOTAL	79,63

STECAL

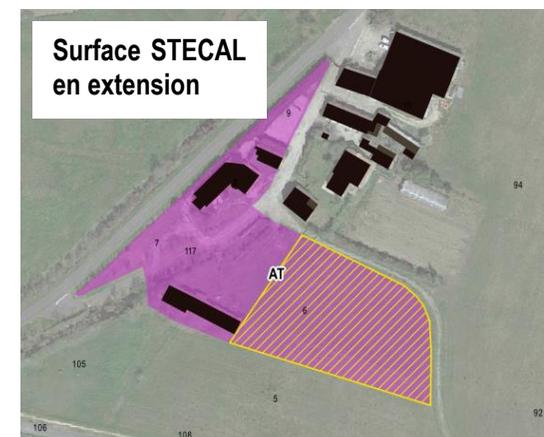
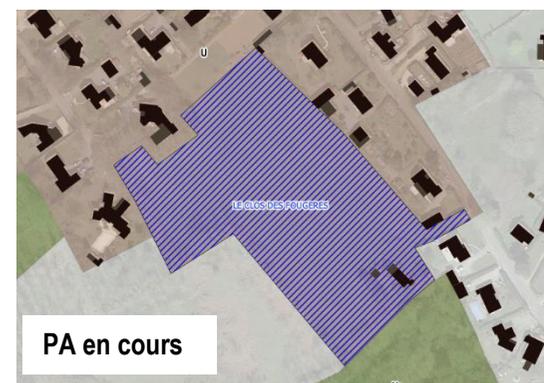
Extension ou création STECAL	10,15
	10,15

**TOTAL toute consommation
confondue en Ha**

313,77



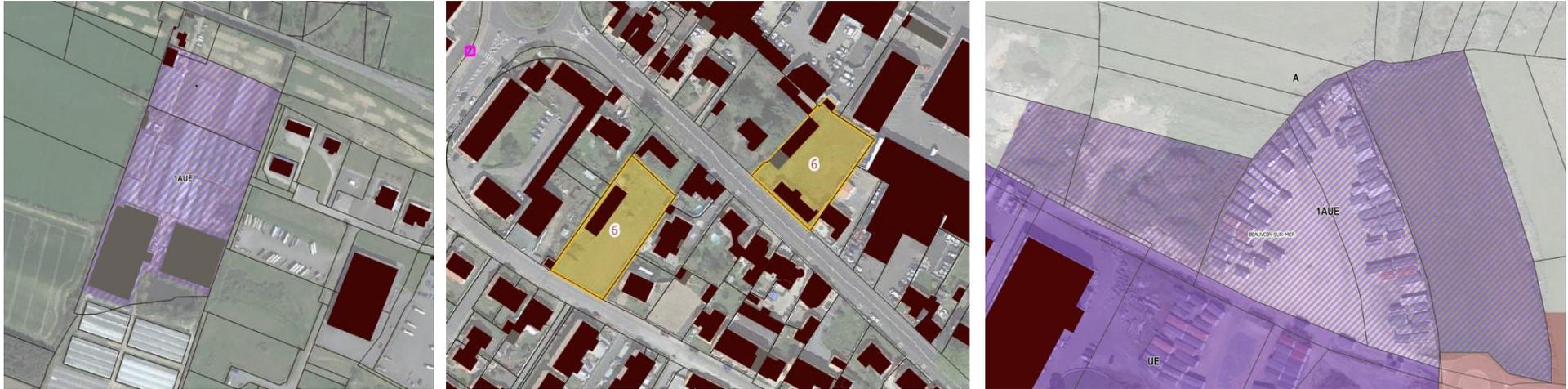
Exemples par typologie :



Il est à noter que la superficie présentée de la consommation calculée sur les dents creuses et la PA en cours, ainsi que sur les zones AU du projet de PLUi, excède la réalité dans la mesure où certains de ces espaces sont déjà perdus pour l'agriculture et la nature :

Par exemple, 2 ha à St Christophe du Ligneron ont été comptés comme consommés dans le projet or des bâtiments et des serres ont déjà été construits, ou 0.3 ha de décompté dans des dents creuses alors qu'elles sont déjà urbanisées, 0,7 ha de construit sur une zone AU.... :

Au total, c'est environ 4.2 ha qui doivent être décomptés du projet de consommation, soit $313.77 \text{ ha} - 4.2 \text{ ha} = 309.57 \text{ ha}$ de consommés pour les 10 prochaines années



JUSTIFICATIFS DE LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION par rapport aux 10 dernières années

BILAN CONSOMMATION TOTALE

TOTAL en Ha **309.57**

Modération à :

61.24%

par rapport aux 10 dernières années (505.5 ha)

BILAN CONSOMMATION uniquement projets territoriaux

TOTAL en Ha **288.45**

Modération à :

57.06%

par rapport aux 10 dernières années (505.5 ha)

BILAN CONSOMMATION uniquement projets extra -territoriaux

typologie	commune	superficie en m ²	superficie en Ha
Campus	Challans	92017	9,20
Hôpital	La Garnache	119217	11,92
TOTAL en Ha			21,12

Il est donc considéré **que le projet permet bien de modérer la consommation foncière des dix dernières années** si l'on ne prend en compte que les projets territoriaux (réduction de près **de -43% de** la consommation par rapport aux 10 dernières années).

En prenant en compte la consommation globale, c'est-à-dire en intégrant les grands projets qui rayonneront largement au-delà du territoire, **le projet réduit quand même de -39 % la consommation par rapport aux 10 dernières années.**

8. Conclusion de la compatibilité globale du projet de PLUi avec les objectifs de consommation foncière du SCoT

Vérification gabarit SCoT

	Habitat		Économie	Équipement / loisir / tourisme			Total général en Ha/ aux objectifs mentionnés
	1AU	Dans enveloppe	1AUE et Ec	1AUL	1AULes	1AUT	
OBJECTIFS CHIFFRES SCOT	183	Non mentionné	70	Non mentionné			253
PROJET PLUI	58,91	79,63	64,91	54,99			123,82

Au global le projet reste très en deçà des objectifs chiffrés de consommation d'espace mentionnés par le SCoT, à savoir 123.82 Ha pour un gabarit maximal de 253 Ha.

9. Incidences agricoles sur les exploitations agricoles des futurs projets de développement

CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Le projet de PLUi prévoit une consommation foncière de près de 168 ha en extension et de 10 ha en extension et création de STECALs pouvant potentiellement impacter les exploitations agricoles. La consommation engendrée par les permis d'aménager et permis de construire déposés est quant à elle considérée comme impact déjà pris en compte en amont de l'approbation du PLUi dans la mesure où le foncier a déjà été mobilisé.

Malgré l'attention particulière du projet de PLUi à limiter le développement sur les terres agricoles, certaines exploitations sont donc impactées pour partie par cette extension de l'urbanisation, dans la mesure où des parcelles concernées sont actuellement exploitées dans le cadre de l'activité agricole (cultures, élevage). Une étude au cas par cas lors de la mise en œuvre des projets d'aménagement devra être menée, afin de définir les compensations agricoles éventuelles à mettre en œuvre.

Le **choix des zones à urbaniser** a été effectué par les élus selon différents critères qu'il convient de préciser :

- Une localisation préférentielle dans une logique de tache urbaine compacte, en évitant les espaces saillants qui pourraient compromettre l'activité agricole ou accentuer les périmètres d'interface habitat et zones de traitement
- Dans le cas d'extensions d'infrastructures existantes, notamment les zones d'activité ou les équipements publics, la logique de recherche de terrains dans le prolongement du site existant a été naturellement mise en œuvre.
- Dans le cas de choix de développement des zones résidentielles à vocation d'habitat, ont été recherchés les sites les plus en proximité avec les centralités et/ou les grandes zones d'équipements publics et de services.
- Reprise de zones et donc de projets déjà identifiés dans les PLU précédents, donc potentiellement avec des baux précaires en préparation à la mutation.

COHABITATIONS ET DIFFICULTES POTENTIELLES DE FONCTIONNEMENT

Certaines exploitations peuvent être concernées par la proximité de bâtiments agricoles en lien avec les futurs secteurs de développement. Ces éléments ont fait l'objet d'une analyse poussée grâce au diagnostic agricole mené par l'intercommunalité.

Au regard des informations fournies par les agriculteurs, les futures zones de développement ne sont pas localisées dans le périmètre de vigilance de 100 m des bâtiments agricoles existants. De même aucun village comportant des exploitations qui grèveraient trop la possibilité de construire pour cause de présence de bâtiments agricoles n'a été zoné en U et donc ne pourra accueillir de nouveaux logements (pas de zonage en U).

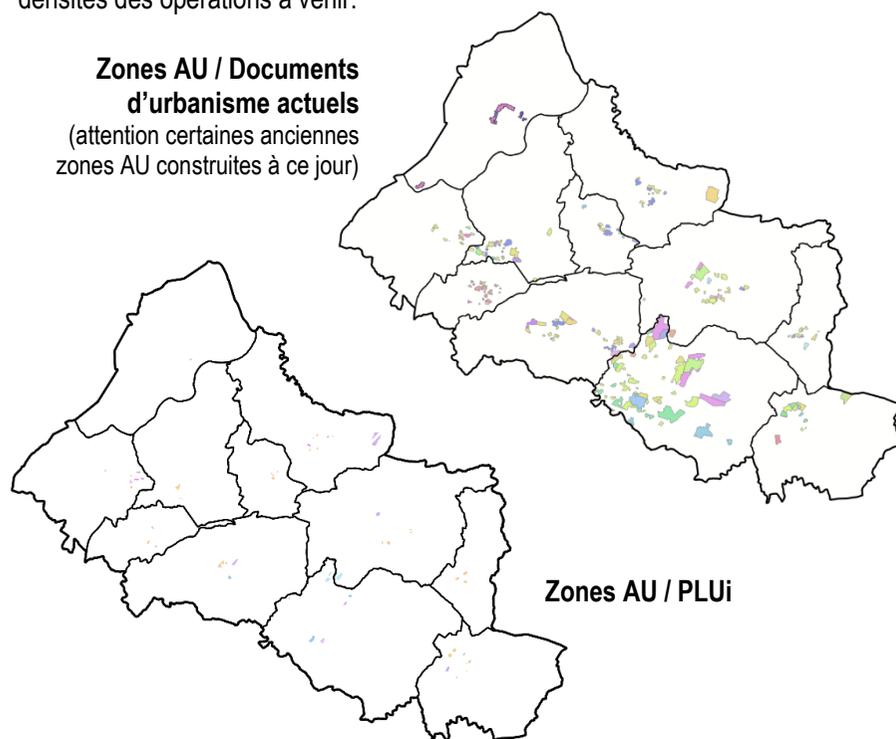
Par ailleurs une attention particulière a été portée sur les circulations agricoles lors de la définition des futures extensions en assurant au mieux le maintien et/ou la continuité dans les circuits de chemins ruraux permettant aux engins agricoles de circuler aisément.

10. Tableau des superficies des zones PLUi

Le bilan global des surfaces des PLU précédents (ancien POS pour Bouin) avec la somme des surfaces du PLUi à venir, fait apparaître une diminution très importante des zones AU (de 1548 ha à près de 168 ha), une grande majorité étant zonée en 2AU et donc prévue pour une urbanisation ultérieure.

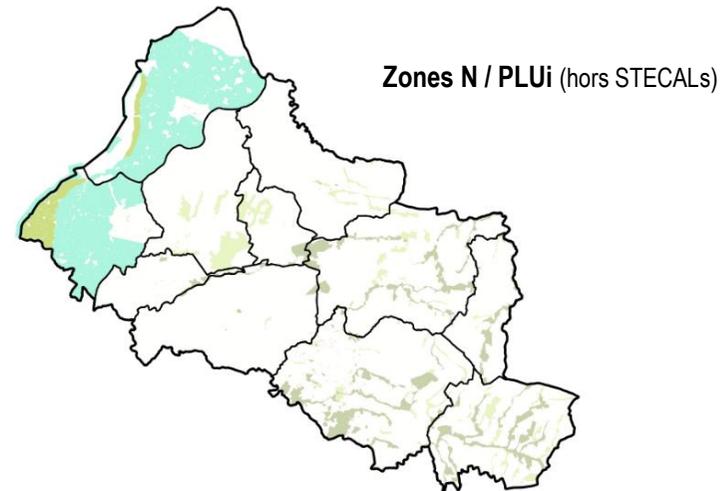
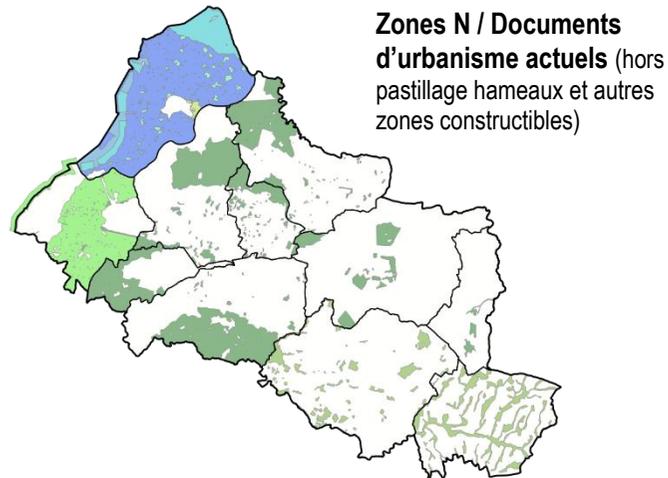
Rappelons néanmoins que ces documents d'urbanisme sont plus ou moins anciens et que certaines zones AU programmées à l'époque de la construction des PLU de l'époque, ont depuis longtemps été construites.

Cette évolution témoigne à la fois d'une dynamique d'urbanisation du territoire qui a amené plusieurs zones AU à se construire, mais également d'un changement de vision et de stratégie de développement des territoires, le nouveau PLUi prenant en compte les différents cadrages nationaux de modération de la consommation foncière, incitant à mobiliser mieux les espaces en densification et à augmenter les densités des opérations à venir.

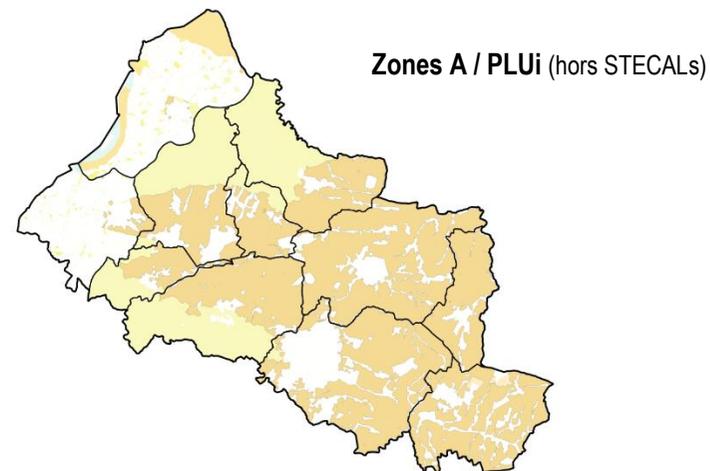
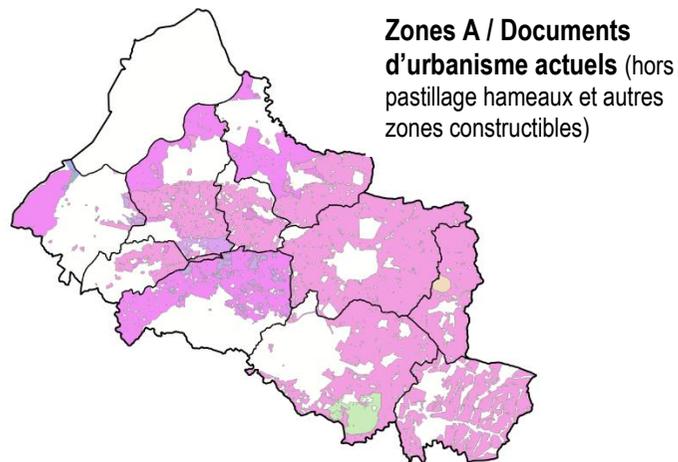


BILAN DES SURFACES DE ZONAGE EN Ha				
PLUi			PLUs actuels	
U	U	1978,5	2809.83	2869
	Ua	119.2		
	Ub	60.4		
	Uc	2.3		
	UE	432.1		
	UEao	17.2		
	UL	191.2		
	UT	8.8		
AU	1AU	58.9	168.65	1548
	1AUE	51.8		
	1AUEc	10.7		
	1AUL	19.4		
	1AULes	21.1		
	1AUT	6.8		
N	N	1557	10915.69	14201
	Np	2624.9		
	Nr	6054.3		
	Nrx	643.2		
	NE	2.5		
	NT	21.1		
	NGV	12.6		
A	A	21208	30870.49	26145
	Aeo	104.6		
	Aepr	233		
	Aeprc	216.3		
	Aeprx	942		
	Ap	8098.9		
	AE	26		
	APV	3.4		
	AT	35.2		
	AL	3.2		
TOTAL			44765	44763

L'autre évolution notable est celle de la zone N, qui perd environ 3200 ha, cette évolution s'explique par la disparition des hameaux et villages zonés en N (pastillage désormais interdit) et d'un passage de certains espaces Natura 2000 en Ap afin de mettre en avant la vocation agricole de ces espaces. Précisons également que la loi « littoral » a permis au SCoT d'identifier des espaces présument remarquables qu'il convient de zoner en N.



La zone A gagné quant à elle 4700 ha, qui sont directement liés à l'abandon des zones AU décrit plus haut, ainsi que le passage, comme expliqué plus haut également, d'espaces précédemment zonés en N, en A du fait de leur usage principal. Il est à noter que le POS de Bouin ne présente pas de zone A.



11. Justificatifs de la déclinaison réglementaire

Objectif du PLUi : en cohérence avec les dernières évolutions législatives (*décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme n° 2015-1783 du 28 décembre 2015*), l'objectif de ce nouveau document est de passer **d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projets**.

L'urbanisme de projet vise à **assouplir la mise en œuvre de projets innovants et exemplaires**. Il appelle en premier lieu un changement de pratiques et nécessite aussi d'adapter, simplifier, clarifier le cadre réglementaire, pour qu'il permette aux acteurs de se concentrer « sur l'essentiel », le devenir des territoires, la qualité et la pérennité des aménagements et la réponse apportée aux attentes des habitants.

Le projet de PLUi de Challans Gois Communauté est le fruit d'un **travail collectif**, de **co-construction**, avec élus, acteurs et bureaux d'études, tout au long des étapes d'élaboration de ce PLUi.

La démarche a été celle d'une plus grande part donnée à la **définition des attendus** pour le futur du territoire, à l'expression d'un **projet global et cohérent**, pour lequel **l'intérêt général prime**. La réglementation n'est plus l'unique porte d'entrée du projet, laissant place à un accompagnement projet par projet, « sur-mesure », pour une meilleure réponse aux enjeux du territoire et une meilleure compréhension de ces derniers par les porteurs de projet.

L'idée est de laisser la place à un **urbanisme concerté** fondé sur un dialogue entre les parties.

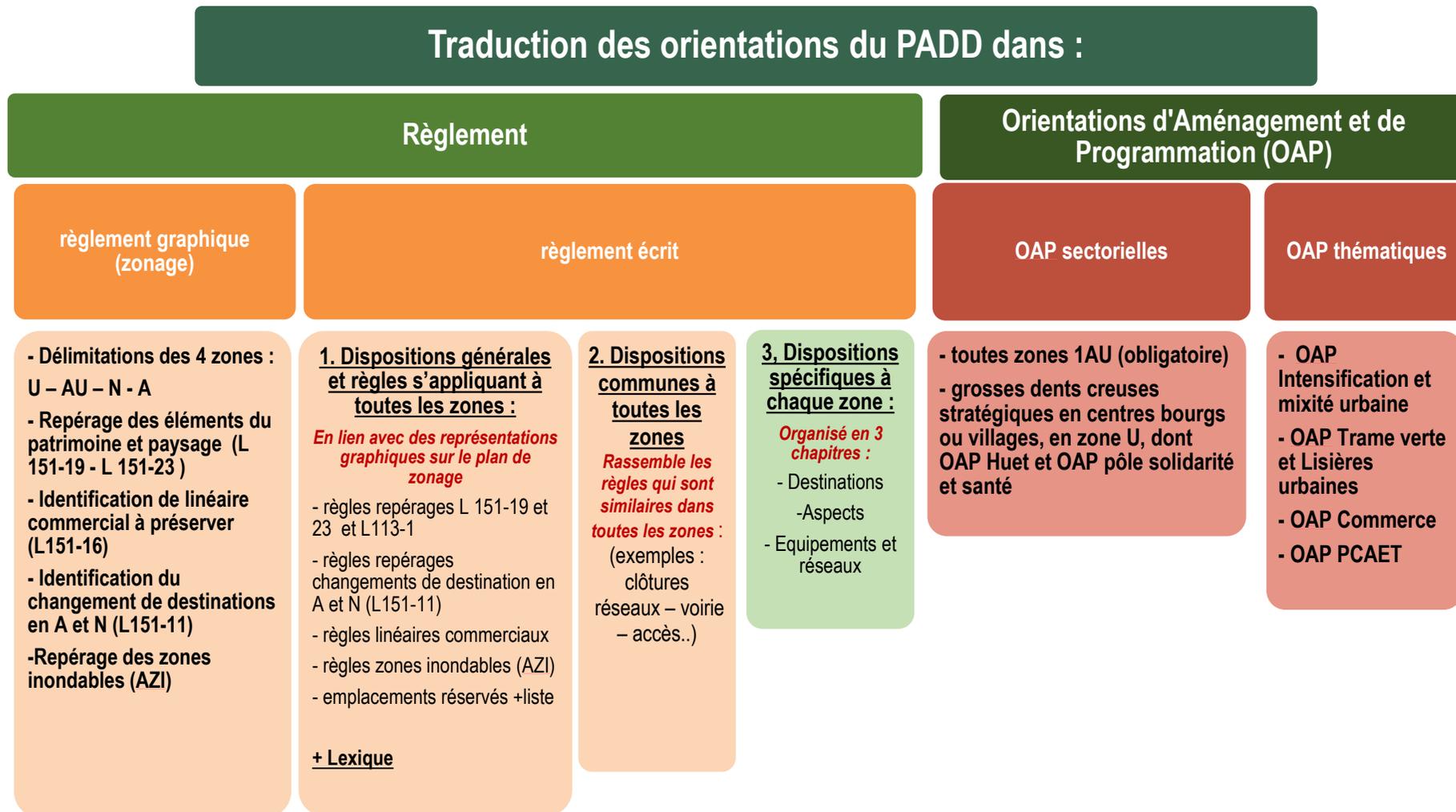
La partie réglementaire du PLUi a donc été conçue dans « *un esprit de clarification* ». Ainsi, **seules les règles nécessaires au cadrage spécifique à chaque zone sont présentes**, ces règles sont « *basées sur des objectifs de résultat et non de moyens, engageant une appréciation des règles qualitatives au cas par cas et au regard du contexte dans laquelle elles sont appliquées.* »

Ministère du logement et de l'habitat durable « Modernisation du contenu du PLU » *document non daté*.



12. Tableau de la structure de la partie règlementaire : « les outils du PLUi »

Ce tableau a pour vocation la présentation synthétique des outils mis en œuvre pour le PLUi.



NOTA : Les explications et justificatifs suivants sont également complétés par les éléments de l'évaluation environnementale (livret 3) qui reprennent plus précisément les objectifs de chaque outil en lien avec la protection de l'environnement.

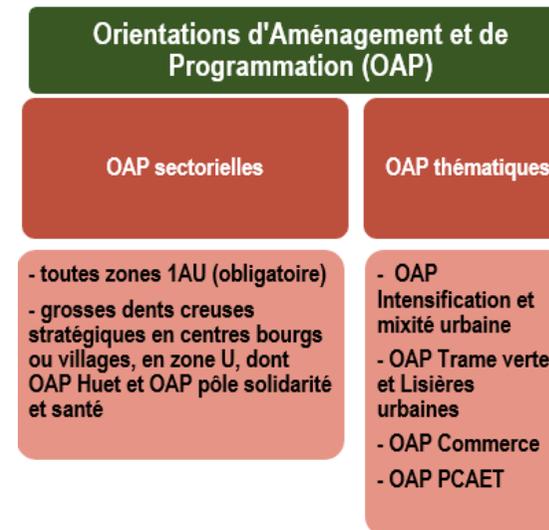
13. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi

a) Les OAP thématiques

Dans l'idée de s'inscrire dans une démarche d'**urbanisme de projet** plutôt que normatif, le projet de PLUi met fortement l'accent sur l'outil « **Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique** ».

Les OAP thématiques définies dans le PLUi sont les suivantes :

- ▶ OAP thématiques « Intensification et mixité urbaine »
- ▶ OAP thématiques « Commerces »
- ▶ OAP thématiques « Climat, air, énergie »
- ▶ OAP thématiques « Trame verte et lisières urbaines »



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « Intensification et mixité urbaine »

L'objectif de l'OAP thématique « intensification et mixité urbaine » est composée de la manière suivante :

- **Dans le premier volet, d'encadrer l'urbanisation en densification des enveloppes urbaines**, qui, comme vu plus haut, représentera une partie importante du gabarit programmé de l'urbanisation à vocation d'habitat. Seules les dents creuses ou sites de renouvellement urbain de plus de 2000 m² ont cependant fait l'objet d'un repérage et d'exigences de densité, dans la mesure où il est plus difficile de mettre en œuvre de la densité dans des parcelles plus petites, d'autant plus si la configuration est complexe. Cette urbanisation doit respecter les objectifs de densité tout en proposant des opérations cohérentes et harmonieuses par rapport aux sites concernés et leurs abords, par définition déjà urbanisés. Le premier volet de l'OAP se concentre donc sur le respect de la densité des futures opérations avec un système d'atlas définissant, site par site, les objectifs (soit en nombre de logement, soit en densité en logt/ha) d'optimisation de ces espaces. Ces dispositions chiffrées sont des minimums à construire.

Après une explication de ce que représente un potentiel en dent creuse, ou gisement foncier, l'OAP apporte un éclairage sur la méthodologie attendue dans la prise en compte du contexte du site. L'objectif ici est d'amener le porteur de projet à s'intégrer au mieux dans l'environnement de la ou des parcelles concernées, afin de concevoir un projet respectueux de son environnement.

En effet, au regard de la spécificité des différents gisements et des différentes configurations, cette OAP permet de mieux encadrer une urbanisation qui s'inscrit comme une couture urbaine, une greffe sur l'existant, qui doit rester respectueuse de la forme urbaine environnante. Une étude de contexte du site est donc un préalable incontournable à toute réflexion d'aménagement.

Ainsi que déjà précisé plus haut, les objectifs de densité déclinés reprennent ceux du SCoT, la Ville de Challans ayant souhaité pour sa part prévoir des objectifs spécifiques sur certaines dents creuses ou sites de renouvellement urbain en fonction des faisabilités étudiées.

- **Dans le second volet, ce sont les objectifs en réalisation de logements localifs sociaux qui sont relayés**, à hauteur des exigences du Programme Local de l'Habitat. Les objectifs sont déclinés par typologie d'espaces (zones en extension, permis d'aménagers déjà déposés, dents creuses ou renouvellement urbain), et par commune, mais seuls ceux en densification (Dents creuses et renouvellement urbain) sont présentés sous forme d'atlas, en effet, les exigences en zone AU sont relayées par les OAP sectorielles, et les Permis d'Aménager étant déjà déposés, ces objectifs apparaissent déjà dans la demande d'autorisation.

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « Commerces »

Cette orientation d'aménagement a été conçue dans l'objectif d'encadrer les implantations commerciales sur le territoire.

Elle relaie des prescriptions du SCoT en la matière, qui a mis en exergue la problématique de la disparition ou du déplacement de type « périphérisation » des commerces de centre-bourg, processus participant largement au phénomène de dévitalisation des cœurs de bourgs.

Une intervention de la collectivité par le biais du document d'urbanisme peut en effet aider à la préservation des commerces de proximité dans les bourgs.

Ce sont donc les secteurs en centralité et en périphérie qui sont reportés sur un atlas, accompagnés de prescriptions en lien avec les superficies de vente autorisées.

La délimitation des périmètres de centralité a été étudiée précisément par chaque commune, elle correspond aux espaces actuellement déjà occupés par de telles activités, mais peut également contenir des espaces dans lesquels une telle occupation est souhaitée, dans l'objectif d'une densification des activités. Il est à noter qu'en complément de cette OAP, l'outil de protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme est également mis en place dans certaines communes.

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « Climat, air, énergie »

Cette OAP thématique a pour ambition de relayer les objectifs du Plan Climat Air Energie approuvé récemment par l'intercommunalité en reprenant certaines dispositions qui peuvent trouver un relai réglementaire dans le PLUi, notamment celles énoncées dans l'Axe 1 « Un territoire sobre et économe ».

Elle est prescriptive sur certains éléments, tels les implantations des panneaux photovoltaïque, l'exigence de préserver la perméabilité des sols, ou les plantations en pieds de mur, mais a également une forte vocation pédagogique et de sensibilisation aux enjeux du PCAET.

En effet les outils du PLUi ne permettant pas toujours de relayer toutes les ambitions du PCAET sous forme réglementaire, certaines thématiques présentent des objectifs sous forme de recommandation. Si ceux-ci ne représentent pas d'exigence réglementaire ferme, il est cependant fortement attendu que les projets visent à une prise en compte de ces orientations.

Les thématiques traitées sont les suivantes :

- Améliorer la qualité de l'air à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments
- Réduire l'exposition aux bruits par l'aménagement
- Intégrer le confort d'hiver et d'été aux nouveaux projets d'aménagement
- Inciter la conception bioclimatique des bâtiments
- Développer les énergies renouvelables

Chaque thématique expose les enjeux puis listes des recommandations et/ou des prescriptions à suivre.

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « Trame Verte et Lisières Urbaines »

Les objectifs de protections s'articulent autour d'une « OAP Trame Verte et Lisières Urbaines » globale, qui se décline en différentes sous-thématiques, essentielles pour le territoire et son développement (thématiques prioritaires, ressorties au niveau du PADD).

Chacune des thématiques traitées se présente de la manière suivante :

- **Éléments de compréhension** : outils de sensibilisation, à but purement pédagogique, permettant de mieux comprendre les préconisations ensuite formulées. Il s'agit d'un outil de communication entre le service instructeur et les pétitionnaires. Ces clés de compréhension présentent des constats, définitions, objectifs recherchés ... suivant la thématique abordée.
- **Prescriptions** : cela concerne les préconisations qui s'appliquent sur le territoire, suivant la thématique abordée et pour répondre aux objectifs fixés de protection des espaces naturels concernés, dans toute leur diversité.

Le volet « Trame verte » s'attache à protéger certains éléments constitutifs de la trame verte présents sur le territoire.

Une partie des éléments de patrimoine naturel et paysager, notamment les arbres isolés et les alignements d'arbres, font déjà l'objet de prescriptions sur le règlement écrit et graphique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

L'OAP a pour objectif de poursuivre la préservation de ces entités pour les autres éléments et de manière plus souple (rapport de compatibilité et non de conformité) en intégrant un volet pédagogique.

Ainsi sont concernés les haies et les boisements constitutifs de la Trame Verte et Bleue. Il est à noter que les boisements et certaines réseaux denses de haie sont également protégés par le biais du zonage N voire Np.

Le contenu et les objectifs de cette OAP sont justifiés plus précisément dans le livret 3 relatif à l'évaluation environnementale.

Le volet « lisières urbaines » prévoit de protéger le halo paysager et environnemental qui consitue l'écrin des zones urbaines et donc accompagne et préserve la qualité des entrées de bourg notamment.

En effet, si certaines lisières urbaines présentent des qualités évidentes grâce à un contexte paysager et environnemental favorable (présence de haies et/ou de cheminements doux, de voies d'eau accompagnées de végétation, d'un relief intégrant les constructions...), d'autres révèlent des problématiques d'insertion plus complexes à cause d'une absence de végétation ou encore de clôtures faites de matériaux la dégradant (mur non enduit, bâche plastique, grillage coloré...).Le diagnostic a mis en avant certains sites qu'il convient de protéger, d'autres d'améliorer.

L'enjeu est donc le maintien voire l'amélioration de la qualité paysagère des lisières urbaines. Via ces lisières c'est l'image du territoire qui est en jeu, tout comme le cadre de vie des habitants (mise en valeur du paysage, déplacements doux, confort climatique...). Ainsi, il s'agit de valoriser les points d'entrées des villes, bourgs et villages du territoire.

L'objectif sera donc, dans le cadre de cette OAP thématique, de cartographier les lisières urbaines au pourtour des zones U et AU, comprenant les bourgs, les villages et les zones d'activités « isolées », dans le but de garantir et de développer l'intégration paysagère des entités urbaines en portant les efforts sur une surface déterminée.

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « COMMERCE »

Cette orientation d'aménagement a été conçue dans l'objectif d'encadrer les implantations commerciales sur le territoire.

Il s'agit en effet d'enrayer le déplacement des commerces, notamment ceux dits « de proximité », vers la périphérie ou hors des bourgs, phénomène qui a pu provoquer un affaiblissement de la vitalité et de l'attractivité des cœurs de bourgs. Cette présence commerciale est

également garante de la dynamique des cœurs de bourg et corrélée à l'offre en services et équipements que se doivent d'offrir les centralités communales.

La garantie d'un maintien, voire de la confortation, des commerces en cœur de bourg et de ville sera par ailleurs assurée grâce à l'intensification urbaine des centralités existantes et de l'organisation du stationnement et des liaisons douces de et vers ces centralités.

Les orientations de l'OAP relaient les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial en la matière :

Le Document d'Orientations de d'Objectifs (DOO) du SCoT :

- Précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.
- Définit les localisations préférentielles des commerces en prenant compte un certain nombre d'objectifs (revitalisation des centre-ville, maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, consommation économe de l'espace...).

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) intégré dans le SCoT :

- Détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux
- Localise les secteurs d'implantation périphérique et les centralités urbaines
- Peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques à ces secteurs

Le DAAC a pour vocation à fixer les localisations préférentielles du commerce à l'échelle du territoire

Les prescriptions organisent les implantations commerciales selon des périmètres définis par le SCoT et précisés par les élus et les superficies des surfaces de vente admises.

La délimitation des périmètres de centralité a été étudiée précisément par chaque commune, elle correspond aux espaces actuellement déjà occupés par de telles activités, mais peut également contenir des espaces dans lesquels une telle occupation est souhaitée, dans l'objectif d'une densification des activités. Il est à noter qu'en complément de cette OAP, l'outil de protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme est également mis en place dans certaines communes.

b) Les OAP sectorielles

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent essentiellement des secteurs zonés en « zones à urbaniser », ainsi que quelques grandes dents creuses de certains bourgs.

Ces orientations permettent ainsi à la commune d'obtenir une **certaine cohérence** et des **exigences qualitatives** entre les futures zones d'urbanisation, dans une recherche de **bonne intégration** avec le tissu bâti existant. L'ensemble de ces principes (écrits ou dessinés) reste général dans la mesure où le but n'est pas de réaliser un plan d'aménagement précis à la place du futur aménageur.

Le but est d'encadrer les urbanisations à venir selon le respect :

- de la continuité des voies et cheminements existants et à venir
- de la création d'une certaine qualité urbaine (marquer une entrée de ville ou une zone d'habitat diffus) et architecturale
- des objectifs de production de logements et de densité (en indiquant un objectif de logements à produire par secteur)
- des objectifs de mise en œuvre d'une forme urbaine dense et qualitative
- de la recherche de continuités des trames vertes et bleues
- de la qualité des franges paysagères
- de la mise en réseau des liaisons douces
- de la gestion des eaux de ruissellement par des dispositifs doux
- etc...



Les OAP sectorielles concernent des secteurs à destination d'habitat, d'économie et de tourisme, avec pour objectif principal d'organiser les développements urbains prévus sur ces secteurs. Les zones d'habitat font l'objet d'un échéancier pour organiser les impacts potentiels sur les équipements.

Deux sites spécifiques emblématiques en densification sont tout particulièrement travaillés, il s'agit du **site de l'entreprise Huet** qui permettra à moyen terme de libérer un foncier important, la Ville de Challans a souhaité dès à présent réfléchir et encadrer l'organisation de ce site. De même le **pôle solidarité et santé** qui s'est développé dans un premier temps de façon spontanée et donc assez peu structurée, fait l'objet de cadrages permettant d'optimiser les espaces disponibles et d'en organiser son fonctionnement.

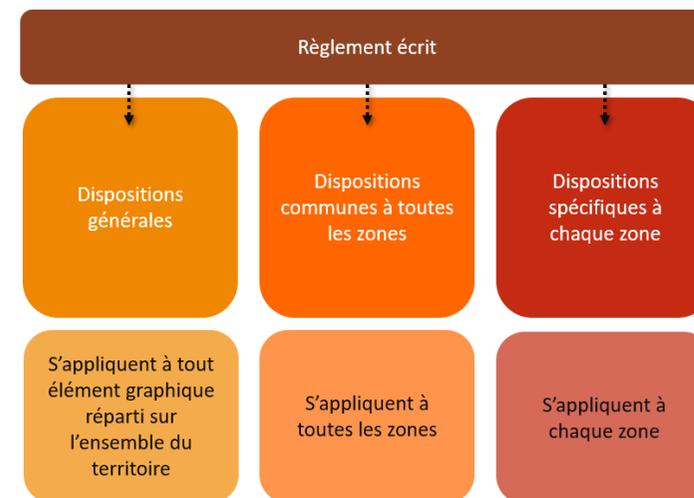
Les zones à destination d'habitat font également l'objet de prescription en matière de **densité minimale** à mettre en œuvre (nombres de logements /ha) ainsi que de **nombres de logements locatifs sociaux** à réaliser. **Ces deux éléments de cadrages permettent de relayer les objectifs énoncés dans le PADD en la matière.**

14. La structure du règlement écrit du PLUi

Le règlement littéral comporte trois titres numérotés de 1 à 3. Ces trois titres constituent le corps principal du règlement puisqu'ils énoncent, pour chacune des zones, ses règles d'urbanisme.

- Titre 1- dispositions **générales**
- Titre 2- dispositions **communes** à toutes les zones
- Titre 3 - dispositions **spécifiques** à chaque zone

L'organisation des dispositions générales et communes



a) Les dispositions générales du règlement écrit

Les changements de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme

Les changements de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme ne concernent que les bâtiments remplissant les **conditions cumulatives** ci-dessous :

- « - que la nouvelle destination ou sous-destination (logement...) soit compatible avec le milieu environnant.
- que l'aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé ;
- et qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site ».

L'objectif de cette disposition est de **favoriser la préservation du patrimoine bâti agricole** (les bâtiments repérés sur le plan de zones concernent effectivement essentiellement des granges agricoles) qui sont une composante de l'identité du territoire, tout en veillant au maintien de l'activité agricole : les changements de destination ne sont donc possibles que s'ils n'apportent pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Autrement dit, aucun changement de destination ne pourra être autorisé si l'activité agricole est encore en place dans le bâtiment concerné ou à proximité du bâtiment.

Par sécurité, l'identification menée par chaque commune a permis de veiller à ce qu'aucun bâtiment encore en activité ou trop à proximité d'une exploitation, ne soit retenu.

Par ailleurs, dans la mesure où seuls les bâtiments présentant un caractère patrimonial (bâti ancien en pierre) ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il est attendu que les travaux de rénovation et de réhabilitation du bâtiment soient pensés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Il est donc mentionné l'obligation de suivre les règles de protection des immeubles remarquables au titre du L 151-19 afin d'assurer cette préservation.

Les linéaires commerciaux

Le règlement graphique identifie des linéaires commerciaux à protéger au titre du L 151-16, dans le cœur de certaines communes dont le linéaire est relativement dense : Challans, Beauvoir sur Mer et Saint Christophe du Ligneron). Cet outil permet d'éviter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou de service, afin de préserver à minima l'armature commerciale actuelle.

Les changements de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée sont donc interdits vers toute autre destination que celle relative à l'activité commerciale, l'activité de service et l'activité artisanale.

Les zones de carrière

Repérées sur le règlement graphique au titre de l'article R 151-34 du Code de l'urbanisme, deux zones peuvent accueillir les constructions ou installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles liées à l'activité de carrière. Cela concerne un site sur la commune de Challans et un autre sur la commune de Saint Christophe du Ligneron (sites existants).

Cette identification permet aux sites de pouvoir continuer leur activité mais également de la conforter en construisant d'éventuelles nouvelles infrastructures dédiées si celles-ci s'avèrent nécessaires.

Les zones inondables

Les zones inondables correspondent à deux Atlas des Zones Inondables : l'AZI Grand Etier de Sallertaine et celui du Falleron (lits mineurs et lits moyens), elles ont été reportées sur le plan de zonage et sont soumises à des règles particulières qui s'appliquent en complément de celles des zones U, AU, A ou N concernées.

Ces règles visent à assurer la sécurité des personnes et le libre écoulement des eaux en cas d'inondation. L'inconstructibilité pour les nouvelles constructions non contiguës est la règle de base excepté pour certaines constructions d'intérêt général. Il est à noter, pour information, que les zones inondables les plus importantes sont réglementées en plus par le PPRL situé sur Beauvoir sur Mer et sur Bouin (voir Servitude d'Utilité Publique).

Les éléments de paysage et de continuités identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions

actuelles ou à venir :

Le PLUi identifie plusieurs éléments de patrimoine environnemental et paysager qui sont protégés :

Les zones humides :

Voir en complément la partie évaluation environnementale en livret 3.

Deux inventaires ont été réalisés sur le territoire, émanant du SAGE Baie de Bourgneuf et du SAGE Vie-Jaunay. Les zones humides inventoriées par ces SAGE sont distinguées en différentes classes selon leur fonction et les pressions s'exerçant sur elles (classes 1 à 4 pour les zones humides du SAGE Baie de Bourgneuf, la classe 4 correspondant aux zones humides d'intérêt très fort ; les zones humides du SAGE Vie-Jaunay aux fonctionnalités équivalentes sont couvertes par l'article 5 du SAGE).



*Cartographie des zones humides protégées
au titre de l' L 151-23 du Code de l'urbanisme*

La prise en compte des zones humides dans le PLUi se divise en 3 cas de figure :

- ▶ Ont été repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
 - Les zones humides de classes 3 et 4 du SAGE Baie de Bourgneuf,
 - Les zones humides soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay.

La règle est la suivante :

« *Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans toutes les zones repérées comme humides, **sont interdits** :*

- *Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE et des SAGE, sous réserve que celles-ci soient autorisées par les autorités administratives (police de l'eau).*
- *Les affouillements et exhaussements de sol permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.*

En application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser et si la compensation est nécessaire, cette compensation sera mise en œuvre à fonctionnalité équivalente à 100 % ou compensation selon SDAGE et SAGE en vigueur dans les autres cas. Elle devra se faire au sein du même bassin versant. »

Cette règle laisse la possibilité de conserver des secteurs humides en zone AU. Il s'agira alors d'en présenter l'absence d'autre alternative, les mesures de réduction qui ont été prises et les mesures de compensation envisagées.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres présentent un intérêt paysager majeur en conduisant notre regard, amenant ainsi une perspective et créant une ambiance particulière, entre rigueur et intimité.

Le principe retenu est le repérage des alignements d'arbres les plus remarquables dans le paysage pour garantir leur pérennité. Ce repérage a été réalisé sur la base des prospections de terrain et des photos aériennes par le paysagiste.

La règle retenue est la suivante :

Les alignements d'arbres repérés sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc.). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer. Certaines essences seront interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif. (Liste d'essences interdites à créer)

Les arbres composant l'alignement devront être entretenus afin de garantir sa pérennité.

Les arbres ou groupements d'arbres

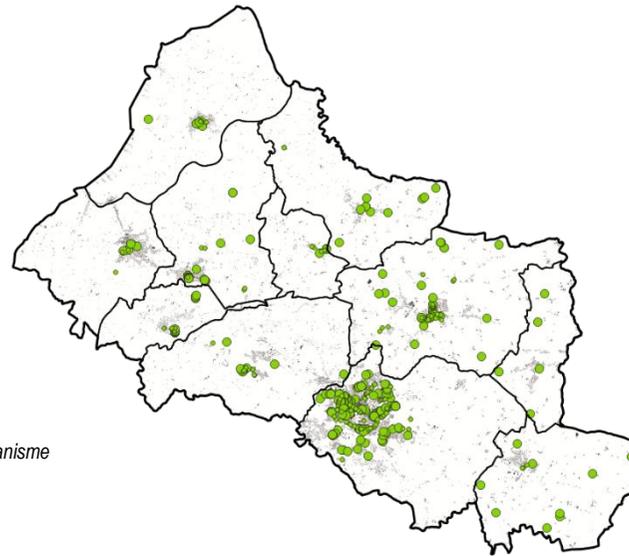
Les arbres ou groupements d'arbres présentent un intérêt paysager majeur en participant à la qualité du cadre de vie, en marquant le paysage et en portant des valeurs historiques et écologiques.

Leur repérage a pour objectif de préserver les sujets les plus remarquables.

La règle retenue est la suivante :

Les arbres identifiés sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc.). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer. Certaines essences seront interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif. (Liste d'essences interdites à créer)

Les arbres devront être entretenus afin de garantir leur pérennité.



Cartographie des arbres isolés et alignements d'arbres protégés au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir :

Cet outil répond à un objectif de protection d'ordre culturel, historique ou architectural.

Il permet d'identifier au règlement graphique les éléments de patrimoine bâti, et non bâti, des sites bâtis, des espaces publics et autres secteurs remarquables et d'instaurer des règles spécifiques en faveur de leur préservation et de leur mise en valeur. Ils **constituent un complément aux régimes de protections nationales** existantes présentes également sur le territoire : site inscrit, site classé, monuments historiques qui constituent des servitudes d'utilité publique qui figurent en annexe du PLUi. Pour cette raison, les communes concernées par ces protections plus fortes ne présentent que très peu d'éléments protégés au titre du L 151-19.

La traduction réglementaire des enjeux patrimoniaux remarquables dans le PLUi.

Sur la base du diagnostic et plus précisément de l'inventaire du patrimoine, le PLUi identifie et localise le patrimoine bâti selon des critères retenus. Ses éléments du patrimoine ont été identifiés suivant leur intérêt à être protégés au regard de témoignages d'anciennes pratiques agricoles, industrielles..., de critères architecturaux, historiques, culturels et identitaires du territoire.



Cinq typologies de patrimoine bâtis sont à protéger pour leur caractère remarquable :

Les éléments de petit patrimoine

Les éléments de petit patrimoine remarquables bâtis sont des éléments de patrimoine qui ne génèrent pas de surface de plancher. Il peut s'agir de puits, lavoirs, fontaines, fours, portails, murs, murets, portails, calvaires,

Les éléments de petit patrimoine non bâtis sont des éléments de patrimoine ne comportant aucun élément constructif d'envergure.

Les immeubles remarquables

Les immeubles remarquables sont des bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou historique et/ou culturel. Certaines bâtisses ou logis de caractère sont concernés, chaque commune ayant fait le choix des éléments les plus qualitatifs.

Les sites bâtis remarquables

Les sites bâtis remarquables sont des propriétés qui portent plusieurs bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou historique et/ou culturel auxquels s'ajoutent d'autres éléments de petit patrimoine, des murs et murets, des jardins d'agrément ou parcs. Cet ensemble forme un site patrimonial dont les éléments sont indissociables les uns des autres et qui présentent une harmonie d'ensemble.

Les espaces publics remarquables

Les espaces publics ou communs remarquables sont des espaces publics ou privés communs qui présentent un intérêt urbain et/ou paysager. Cet intérêt s'apprécie au regard de l'espace public ou commun mais aussi en fonction des éléments bâtis ou non bâtis le bordant et qui présentent une harmonie d'ensemble. Il peut s'agir de venelles, placettes,

Les secteurs remarquables

Les secteurs remarquables sont des centres bourgs, des centres de villages, des hameaux qui concentrent les 5 typologies présentées ci-avant. Chaque élément ne peut pas être appréhendé séparément au risque de ne pas percevoir la qualité d'ensemble de ces espaces urbains.

Les dispositions générales règlementent la réhabilitation du patrimoine repéré. Les interventions sur ce patrimoine seront soumises à déclaration préalable pour tous travaux non soumis à permis de construire, ayant pour effet de protéger, de conserver, de restaurer, de mettre en valeur ou requalifier les éléments identifiés et également au permis de démolir pour tous travaux de démolition ou pour rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

b) Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit

Dans un souci de simplification réglementaire et pour éviter « d'alourdir » le règlement écrit, il a été fait le choix de basculer dans cette partie, les règles qui s'appliquent de manière indifférenciée, sur chacune des zones du PLUi.

Cela concerne les règles et les objectifs suivants :

ARTICLE 1 : Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques :

Permettre la mise en œuvre des équipements énergétiques en portant une attention particulière sur leur intégration dans leur environnement.

ARTICLE 2 : Topographie, espace libre, plantation, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Implanter le bâti de façon respectueuse par rapport au contexte naturel existant, exigences en matière de plantation, notamment sur les zones de stationnement, ainsi que de limitation de l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 3 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Encadrer l'aménagement des accès aux parcelles afin que les eaux pluviales soient gérées dans les espaces (publics ou privés) auxquels elles « appartiennent », permettre la gestion des eaux de pluie au maximum sur site.

ARTICLE 4 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Encadrer la création de voies dont le gabarit est compatible avec celui du projet, et avec les exigences logistiques et de sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE 5 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux :

Assurer la sécurité sanitaire et celle des personnes par le biais d'obligation de gestion des eaux usées et pluviales. Assurer l'accès aux réseaux, notamment de télécommunication.

ARTICLE 6 : Clôtures :

Encadrer l'aspect et la composition des clôtures en zones U et AU afin de préserver l'intimité mais également d'harmoniser et de rendre attractif l'espace public, de renforcer la trame verte et la nature en ville. Protéger le patrimoine des murs anciens en exigeant leur conservation tout en permettant leur rénovation.

ARTICLE 7 : Stationnement :

Adapter les exigences de stationnement en fonction et au plus près des besoins des projets et des typologies des zones concernées, afin d'éviter la surenchère de zone de stationnement et d'espaces imperméabilisés, l'étalement urbain. Favoriser la mutualisation de ces zones.

ARTICLE 8 : Patrimoine des Communes de Marais :

Encadrer l'aspect des constructions (neuves ou à rénover) insérées dans certains sites potentiellement plus fragiles d'un point de vue patrimonial car présentant une richesse spécifique liée au marais (Beauvoir-sur-Mer, Bouin et Bois-de-Céné). Ces règles visent au respect de l'identité patrimoniale en réglementant les proportions du bâti, l'ordonnement des façades, les couleurs et les matériaux.

c) Les dispositions spécifiques à chaque zone

Afin de bien répondre aux enjeux liés aux spécificités du territoire intercommunal, le titre III du règlement écrit réglemente les différentes zones qui sont reportées sur le document graphique du PLUi et se décline en trois parties :

SECTION 1 : destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations autorisées et sous-destinations autorisées

Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous-destinations susvisées

Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à conditions particulières (s'il y en a)

SECTION 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles volumétriques et d'implantation (hauteur, distances par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, entre les constructions, emprise au sol et surface de plancher des constructions)

SECTION 3 : équipements et réseaux

En complément des dispositions communes et seulement si nécessaire, règles encadrant certains éléments liés aux équipements techniques et aux réseaux divers.

Le choix des règles pour chaque zone et secteur a été guidé par l'ambition des élus d'assurer le bon fonctionnement équilibré de leur territoire. Les justificatifs du cadrage de chaque zone sont précisés plus loin.

15. Les emplacements réservés du projet de PLUi

Les emplacements réservés définis par l'article L151-41 du Code de l'urbanisme sont (*en italique, pour rappel, les éléments issus du Code de l'urbanisme*) :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

=> Le projet de PLUi comporte plusieurs sites à cet effet, ils concernent pour beaucoup des liaisons douces, pistes cyclables, pour la mise en oeuvre de projets à l'échelle de l'intercommunalité. Ceci s'inscrit dans la stratégie définie par le PADD de développer les modes de déplacements doux comme alternative à la voiture. Certains élargissement de voirie sont également prévus, ils permettent de faciliter les flux et ainsi d'améliorer la sécurité routière des espaces les plus contraints, ce sont le cas de deux emplacements réservés à Challans (bénéficiaire commune) et à Beauvoir sur Mer et St Gervais(bénéficiaire CD85) destinés à l'aménagement de voies de contournement.

D'autres ouvrages publics d'importance et spécifiques aux problématiques du territoire sont également prévus : ce sont les espaces liés à la gestion du pluvial, la Ville de Challans tout particulièrement a prévu de nombreux équipements de ce type.

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

=> Les communes utilisent cet outil pour préparer l'extension d'équipements existants, voire l'implantation de nouveaux équipements, pour lesquels aucune maîtrise foncière n'est à ce jour assurée. Les objectifs de développement démographique vont en effet accroître les besoins des collectivités en matière d'équipement et de service, il convient donc d'anticiper ces demandes en organisant spatialement l'évolution de l'offre en équipement.

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

=> Certains emplacements sont effectivement dédiés à la mise en place d'espaces verts afin d'assurer la présence de la nature en ville et donc de préserver une trame verte également dans les espaces urbains (aménagement de coulées vertes à Bois de Céné par exemple). Cette ambition, clairement affichée dans le PADD, permet au territoire de se développer tout en veillant au maintien voire à la reconstitution de la Trame Verte et Bleue.

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

=> Certains sites sont réservés pour assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale, que ce soit pour de la construction neuve ou du renouvellement urbain

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Aucun besoin et donc aucun espace de ce type n'a été identifié sur le territoire.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

Aucun emplacement réservé n'est mis en œuvre pour cette thématique

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Ces éléments sont également évoqués sous le prisme de l'évaluation environnementale dans le livret 3.

16. Le règlement graphique du PLUi, zone par zone

La structuration des zones a été construite au regard des spécificités du territoire, il a été nécessaire de prendre en compte entre autres les différentes typologies paysagères environnementales mais également des usages présents dans les zones A et N. De même certaines distinctions particulières ont été nécessaires dans la zone urbaine de Challans et de quelques gros bourgs afin d'organiser la forme urbaine notamment. Enfin, la présence du littoral est déclinée à la fois sous forme de zonage de protection environnementale et paysagère, mais également en prenant en compte les activités spécifiques présentes sur cette partie de territoire.

Les tableaux qui suivent reprennent zone par zone les particularités et les enjeux qui ont été pris en compte ainsi que toute explication nécessaire à la compréhension de ce qui a prévalu dans le choix des règles écrites qui s'y appliquent.

 U : Zone urbaine mixte	 N : Zone naturelle et forestière
 Ua : Secteur coeur de bourg ou péricentralité Challans	 Np : Secteur naturel protégé
 Ub : Secteur Challans coeur de ville	 Nr : Secteur naturel remarquable
 Uc : Secteur Challans Bonne Fontaine	 NrX : Secteur naturel remarquable interdit à l'aquaculture marine
 UE : Zone urbaine à vocation économique	 NE : STECAL à vocation économique
 UEao : secteur Parc ActiV'Océan	 NGV : STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage
 UL : Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif	 NT : STECAL à vocation touristique
 UT : Zone urbaine à vocation touristique	 NDPM : Zone naturelle du domaine public maritime
 1AU : Zone à urbaniser à vocation résidentielle	 A : Zone agricole
 1AUE : Zone à urbaniser à vocation économique	 Aeo : Secteur agricole dédié aux ENR de type éolien
 1AUEc : Secteur dédié aux activités commerciales	 Aepr : Secteur agricole situé dans les espaces proches du rivage
 1AUL : Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif	 Aeprc : secteur agricole situé dans les EPR dédié à l'aquaculture marine
 1AULes : Secteur dédié à l'enseignement et à la santé	 Aeprx : Secteur agricole situé dans les EPR interdit à l'aquaculture marine
 1AUT : Zone à urbaniser à vocation touristique	 Ap : Secteur agricole protégé
	 AE : STECAL à vocation économique
	 AL : STECAL à vocation d'équipements d'intérêt collectif
	 APV : STECAL dédié aux ENR de type panneaux photovoltaïques
	 AT : STECAL à vocation touristique

a) Les zones Urbaines

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
U		<p>L'ensemble, ou selon les communes une partie seulement, des enveloppes urbaines des bourgs ainsi que les villages densifiables (suivant critères définis et justifiés dans le rapport de présentation) du territoire.</p> <p>Espaces sur lesquels des projets sont en cours (non encore construits mais sur lesquels des permis de construire ou d'aménager ont été accordés</p>	Mixte (dominante habitat)	<p>Restructurer les espaces urbanisés et permettre leur densification d'un tissu qui peut parfois encore évoluer en extension ou par comblement des dents creuses.</p> <p>Assurer le renouvellement urbain et la revitalisation des centres urbains et ruraux. Assurer une densification du tissu urbain.</p> <p>Favoriser la mixité sociale dans l'habitat</p> <p>Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.</p>	<p>Mixité des destinations et sous destinations dans l'objectif de revitalisation des bourgs .</p> <p>Densification facilitée par une souplesse des règles d'implantation, d'emprise et de gabarit.</p>	<p>La zone U correspond (pour partie : voir les secteurs) à l'enveloppe urbaine des différents bourgs car elle est caractérisée par une densité significative de constructions. Même si certaines zones pavillonnaires périphériques restent peu denses comparées aux centralités, l'objectif réglementaire ici est de permettre la densification de ces espaces. Aucune distinction entre ces formes urbaines n'a été faite dans l'objectif de permettre aux espaces peu denses de se densifier à l'image des centralités.</p> <p>A l'exception de certaines zones monofonctionnelles significatives d'équipements publics, les équipements publics répartis dans les bourgs sont également intégrés dans la zone U « mixte », pour rester dans l'esprit de créer une zone « intégratrice » et multifonctionnelle, qui englobe les ingrédients de la centralité, garants de la vitalité des bourgs ruraux.</p>
	Ua	Secteur dédié aux cœurs de bourgs de Beauvoir sur Mer, Bouin, La Garnache, Sy Christophe du Ligneron, ainsi que la péricentralité de Challans	Mixte (dominante habitat)	Permettre une densification plus importante en cohérence avec la forme urbaine déjà en place	Mixité des destinations et sous destinations dans l'objectif de revitalisation des cœurs de bourg (lien avec le dispositif « Petites villes de demain » pour la commune de Challans).	Les périmètres de centralité commerciale (excepté Challans) identifiés dans l'OAP « commerce » sont inscrits à l'intérieur de ces secteurs.
	Ub	Secteur de centralité à Challans (cœur de ville)	Mixte (dominante habitat)	Prise en compte des projets de renouvellement urbain	Permettre des hauteurs de bâtiment plus élevées en cohérence avec le marquage de la centralité, avec une prise en compte toutefois des	Le périmètre de centralité commerciale de Challans identifié dans l'OAP « commerce » est inscrit à l'intérieur de ces secteurs.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
					dimensions parcellaires minimales acceptables	Des objectifs réglementaires complémentaires permettent de veiller à la protection du patrimoine, notamment sur les devantures commerciales, d'organiser la densification afin de la rendre soutenable et qu'elle s'insère correctement dans le tissu existant.
	Uc	Secteur Bonne Fontaine	Mixte (dominante habitat)	Conforter la forme urbaine dense qui marque ce site emblématique de renouvellement urbain de Challans	Permettre des hauteurs de bâtiment plus élevées en cohérence avec les projets déjà réalisés sur ce secteur	
UL		Les zones dédiées exclusivement aux équipements publics (équipements sportifs, grands sites d'équipements scolaires de Challans, salles polyvalentes, cimetières, piscine à Challans, autres équipements communautaires ...).	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Conforter les principales zones dédiées aux équipements publics, intégrées aux bourgs du territoire.	Réserver des espaces pour assurer la pérennité et le déploiement des équipements publics au plus près des habitants. Apporter une flexibilité dans les règles de hauteur afin que ces projets potentiellement atypiques puissent voir le jour.	Le règlement est globalement identique à la zone U (pour favoriser l'urbanisme de projet), mais les sous-destinations autorisées se limitent à celles de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », pour maintenir la monofonctionnalité ou la spécialisation de ces espaces.
UE		Les zones et sites d'activités existants	Commerces et activités de services Economie/artisanat/industrie/bureaux	Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie, pour l'accueil d'activités, entre autres non compatibles avec les zones d'habitat. Garder la diversité d'activités existantes au sein de ces zones existantes (commerce, restauration, hôtellerie ...).	Destinations autorisées pour tout type d'activités économiques Densification par libéralisation des règles d'emprise et d'implantation, (volonté de densifier les zones d'activité existantes).	La zone UE prend en compte les activités économiques existantes sur le territoire, en intégrant les parties urbanisées ou faisant l'objet de permis d'aménager acceptés ou d'emprises occupées par des activités en place. Ces zones UE (comme vu précédemment) offrent encore pas mal de réserves foncières permettant d'optimiser le foncier au sein de ces zones.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	UEao	Secteur spécifique dédié au Parc Activ'Océan	Restriction aux activités tertiaires, de service et commerciales	Pouvoir conforter la zone existante dans l'esprit dans lequel elle a été conçue, en n'accueillant que des activités à échelle plus humaine et recevant du public	Pas de règles de stationnement sur ce site qui a été conçu en pré aménageant des espaces mutualisés à cet effet	
UT		Les zones dédiées aux projets touristiques : ici essentiellement des campings	Accueil et hébergements touristiques	Conforter les activités en place	Cadrage des hauteurs et des emprises au sol afin d'éviter de créer un impact paysager trop important, préservation de la trame verte lorsqu'elle est présente, encadrer l'aspect ces constructions	Certaines zones font également l'objet d'une extension en AUT

Voir le détail des incidences des zones urbaines et à urbaniser, qui est expliqué précisément dans le livret 3 « évaluation environnementale » du dossier de PLUi.

b) Les zones A Urbaniser

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
1AU		Les zones d'extension d'urbanisation en continuité des bourgs à vocation d'habitat + un village à La Garnache	Mixte (à forte dominante habitat)	<p>Créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat et permettre des formes urbaines et des typologies de logements variées.</p> <p>Structurer et optimiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant, permettre une couture avec l'enveloppe urbaine.</p> <p>Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par la possibilité d'installation d'activités compatibles avec l'habitat.</p>	<p>Même si ces zones sont principalement dédiées à l'habitat, il a été souhaité de conserver une certaine souplesse afin de permettre une mixité des destinations et sous-destinations</p> <p>Obligation de réaliser une opération d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (partie écrite et graphique)</p> <p>Densité facilitée, en cohérence avec les exigences des OAP, par libéralisation des règles d'emprise et de volume.</p>	<p>Les sites 1AU situés en extension se positionnent tous en continuité des enveloppes urbaines des bourgs excepté pour un gros village situé à grande proximité du bourg de la Garnache.</p> <p>Ces secteurs sont réglementés également par des OAP sectorielles avec schéma de principe qui fixent entre autres des objectifs de densités et de plantations, d'accès minimum à prévoir et d'intégration dans son environnement.</p>
1AUE		Les zones d'extension des zones d'activités existantes	Economie/ artisanat/ industrie/bureaux	Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie, pour l'accueil d'activités non compatibles avec les zones d'habitat.	<p>Destinations autorisées pour tout type d'activités économiques.</p> <p>Règles globalement similaires à celles de la zone UE.</p>	<p>La zone 1AUE se situe majoritairement en continuité des enveloppes urbaines des zones d'activités existantes, mais aussi ponctuellement sur la création de petites zones artisanales pour répondre à la volonté intercommunale de recherche d'un certain équilibre économique sur le territoire et de maillage d'artisans locaux.</p> <p>Ces zones sont également réglementées par des OAP sectorielles.</p>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	1AUEc	Secteur spécifique dédié aux zones commerciales : 3 sites (Beauvoir sur Mer et Challans) principalement en extension de l'existant	Activités commerciales essentiellement	Rassembler les espaces commerciaux de grand gabarit à des fins de cohérence urbaine et d'organisation des flux.	Destinations liées à l'activité commerciale seulement	
1AUL		Les zones dédiées exclusivement aux équipements publics et d'intérêt collectif, en majorité prévus en extension des sites existants	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Conforter les principaux sites dédiés aux équipements publics, intégrés aux bourgs du territoire, en leur permettant de s'étendre ou de se déplacer si les équipements en place ne pourraient plus évoluer sur leur site actuel.	Encadrer les volumétries et gabarits Règles globalement similaires à celles de la zone UL.	Réserver des espaces pour assurer la pérennité et le déploiement des équipements publics au plus près des habitants.
	1AULes	Secteurs dédiés à la santé et à l'enseignement, localisés sur le site de la Romazière, (Challans et La Garnache)	Secteur dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif : Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.	Permettre l'éventuel déplacement de l'hôpital pour tout ou partie ou son extension, accueillir un campus pour répondre aux besoins d'enseignement supérieur	Encadrer les sous destinations	Deux OAP assurent la gestion des flux et la préservation des continuités vertes, ainsi que l'intégration paysagère de ces deux sites.
1AUT		Les zones dédiées aux équipements touristiques, situées essentiellement en prolongation de l'existant	Accueil et hébergements touristiques	Conforter les activités en place	Règles globalement similaires à celles de la zone UT. Cadrage des hauteurs et des emprises au sol afin d'éviter de créer un impact paysager trop important, préservation de la trame verte lorsqu'elle est présente, encadrer l'aspect ces constructions	

c) Les zones Agricoles

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
A		Les espaces à vocation agricole (hors zones naturelles). Les parties urbanisées (écarts ou hameaux) intégrées à la zone agricole.	Agricole et forestière pour la destination dominante Habitat et équipements pour les destinations secondaires	Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché. Permettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles existantes et permettre la création de nouveaux sièges. Maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu agricole	Soutenir la filière agricole par la construction de nouveaux sièges, de bâtiments agricoles (habitation et bâtiments fonctionnels) tout en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions) Permettre aux tiers habitant la zone A l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol...)	Les extensions ou annexes relevant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée. Reprise des principes de la charte pour une gestion économe de l'espace de la Vendée (fiche action 13 « <i>mettre en œuvre les règles de constructions en espace agricole naturel et forestier</i> »).
	Aeo	Les secteurs spécifiques où le grand éolien est autorisé : au nord de la commune de St Christophe du Ligneron, dans deux sites éloignés des zones d'habitat	Activités d'intérêt général liées aux énergies renouvelables et plus spécifiquement à l'implantation d'éoliennes.	Favoriser le développement des énergie renouvelables	Autoriser l'implantation du grand éolien tout en permettant la continuité des activités agricoles	Ces espaces ne présentent pas de richesses environnementales spécifiques pouvant potentiellement être impactées
	Aepr	Les secteurs situés dans les espaces proches du rivage	Agricole	Permettre sur ces espaces proches du rivage la poursuite et le développement mesuré des activités agricoles	Soutenir les activités agricoles en respect avec la richesse environnementale et en compatibilité avec les cadrages issus de la Loi Littoral	Les bâtiments des tiers et les équipements d'intérêt collectifs et services publics peuvent évoluer uniquement par le biais d'extension mesurée
	Aeprc	Les secteurs situés dans les espaces proches du rivage, réservés à l'activité d'aquaculture marine	Agriculture de type aquaculture marine	Préserver et conforter l'aquaculture	Soutenir les activités aquacoles marines en compatibilité avec les cadrages issus de la Loi Littoral	Les bâtiments des tiers et les équipements d'intérêt collectifs et services publics peuvent évoluer uniquement par le biais d'extension mesurée

	Aeprx	Les secteurs situés dans les espaces proches du rivage interdits à l'activité d'aquaculture marine	Agriculture excepté aquaculture marine	Permettre à l'agriculture terrestre de continuer son activité	Soutenir les activités agricoles terrestres en compatibilité avec les cadrages issus de la Loi Littoral	Les bâtiments des tiers et les équipements d'intérêt collectifs et services publics peuvent évoluer uniquement par le biais d'extension mesurée
	Ap	Les secteurs agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager et environnemental (Baie de Bourgneuf, Natura 2000 entre autres)	Agricole et forestière pour la destination dominante	Protéger les espaces présentant un intérêt paysager ou environnemental tout en permettant la poursuite des activités agricoles	Encadrer les nouvelles constructions pour éviter le mitage dans cet espace protégé	L'objectif est de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
AE		STECAL à vocation économique, délimitation au plus près des sites existants et/ou des espaces nouveaux nécessaires aux projets	Secteur dédié à l'activité économique	Conforter les activités en place et permettre leur développement éventuel de façon mesurée	Les emprises et gabarits des constructions ou installations devront rester justifiés et mesurés et ne pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
AL		STECAL à vocation équipements ; délimitation au plus près des sites existants et/ou des espaces nouveaux nécessaires aux projets	Secteur dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif	Conforter les activités en place et permettre leur développement éventuel de façon mesurée	Les emprises et gabarits des constructions ou installations devront rester justifiés et mesurés et ne pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
APV		STECAL à vocation énergie renouvelable (panneaux photovoltaïque) à Sallertaine	Activités d'intérêt général liées aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques)	Favoriser le développement des énergies renouvelables	Les champs de panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL Projet en cours de réalisation
AT		STECAL à vocation touristique ; délimitation au plus près des sites existants et/ou des espaces nouveaux nécessaires aux projets	Accueil et hébergements touristiques	Conforter les activités en place et permettre leur développement éventuel de façon mesurée	Les emprises et gabarits des constructions ou installations devront rester justifiés et mesurés et ne pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL Différentes typologies de projet sont concernées, mais il s'agit le plus souvent de construction d'hébergement insolite

d) Les zones Naturelles

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
N		La zone N comprend le périmètre des vallées alluviales secondaires avec les principaux massifs boisés et les zones humides riveraines, les parcs et coulées vertes en milieu urbains, tout autre espace à dominante naturelle (friches, prairies ...).	<p>Agricole et forestière pour la destination dominante</p> <p>Habitation et équipements pour les destinations secondaires sous condition</p>	<p>Préserver les espaces naturels y compris les moins remarquables.</p> <p>Préserver les espaces et composantes typiques du paysage.</p> <p>Préserver les points de vue paysagers.</p> <p>Valoriser des corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue.</p>	<p>Éviter le mitage agricole en n'autorisant pas de nouvelles constructions agricoles, mais permettre les extensions mesurées.</p> <p>Permettre aux tiers habitant la zone N l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol restreinte...)</p>	<p>La zone N permet l'extension des bâtiments agricoles existants au sein de la zone, afin de tenir compte de la spécificité du bocage vendéen, à savoir : le lien étroit entretenu historiquement entre la pratique agricole et la qualité paysagère.</p> <p>Même si le zonage a été ajusté de manière à favoriser les bâtiments agricoles en zone A, il se peut que, pour des raisons d'ordre paysagère ou environnementale, <u>certaines sièges agricoles ou bâtiments agricoles soient volontairement restés localisés en zone N.</u> Le fait que la règle de la zone N permette l'extension des bâtiments existants, cela ne vient pas mettre à mal la pérennité des activités concernées, donc l'impact sur l'activité agricole est minime voire inexistant.</p> <p>Les extensions ou annexes relevant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée.</p> <p>Reprise des principes de la charte pour une gestion économe de l'espace de la Vendée (fiche action 13 « mettre en œuvre les règles de constructions en espace agricole naturel et forestier »).</p>

	Np	La zone N comprend le périmètre des vallées alluviales principales Y sont également compris les périmètres des ZNIEFF de type 1 (protection de la richesse écologique), ainsi que le périmètre de captage rapproché de Challans (excepté pour les zones déjà construites denses)	Equipements d'intérêt collectifs pour la destination dominante, sous condition	Préserver les principaux réservoirs de biodiversité. Préserver la qualité de la ressource en eau superficielle mais aussi souterraine. Protéger les personnes et les biens des risques naturels (et notamment le risque inondation).	Interdire les nouvelles constructions à l'exception des extensions des logements, annexes à l'habitat sauf sites en loi littoral, et des locaux techniques des administrations publiques et assimilés à hauteur de 50m ² d'emprise au sol. Permettre à cette zone de se régénérer pour voir se développer la biodiversité déjà en place	A priori, à l'exception d'un seul siège agricole situé au sud de Challans, aucun siège ou bâtiment n'est localisé en secteur Np car le zonage a été ajusté en conséquence, donc l'impact sur l'activité agricole est quasi inexistant.
	Nr	Secteurs reprenant les espaces identifiés comme présumés remarquables au titre de la Loi littoral	Dominante agricole	Préserver les espaces présumés remarquables	Interdire les nouvelles constructions, excepté celles respectant les dispositions relatives aux aménagements légers de la loi littoral visés aux articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme	L'activité de pêche y est autorisée
	Nrx	Secteurs reprenant les espaces identifiés comme présumés remarquables au titre de la Loi littoral interdisant l'activité aquacole marine, délimitation correspondant pour partie au site classé du Gois	Dominante agricole	Préserver les espaces présumés remarquables en interdisant les activités aquacoles marines	Interdire les nouvelles constructions, excepté celles respectant les dispositions relatives aux aménagements légers de la loi littoral visés aux articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme y compris celles relatives à l'activité aquacole marine	L'activité de pêche n'y est pas autorisée
NDPM		Zone comprenant les espaces relatifs au domaine public maritime	Dominante naturelle	Préserver ces espaces en mer	Respecter les usages du domaine public maritime naturel (zone de mouillage, zone d'aquaculture maritime...)	
NE		STECAL à vocation économique (entreprises diverses, essentiellement petit artisanat) ; délimitation au plus près des sites existants et/ou des espaces nouveaux nécessaires aux projets	Activités économiques	Assurer la pérennité des activités en place	Encadrer les activités en place en maîtrisant leur développement	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NGV		STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage	Equipements d'intérêt collectifs	Assurer la pérennité des activités d'accueil en place	Encadrer les activités en place en maîtrisant leur développement	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL

NT		STECAL accueillant des activités d'hébergement touristique, en lien avec la nature (campings, ...) ; délimitation au plus près des sites existants et/ou des espaces nouveaux nécessaires aux projets	Hébergement touristique et hôtelier	Répondre au besoin identifié d'hébergements touristiques, en ciblant le « tourisme vert » et en proposant des hébergements au plus près de la nature, dans une démarche de sensibilisation et de compréhension des paysages et de l'environnement du marais et du bocage.	Autoriser uniquement les constructions nécessaires à la poursuite de ces activités d'hébergement ou à la création ponctuelle de projets bien délimités et précis. Les emprises et gabarits des constructions ou installations devront rester justifiés et mesurés et ne pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
----	--	--	-------------------------------------	---	--	---

17. Tableau de concordance entre les orientations du PADD et la traduction règlementaire

Ce tableau vise à rendre compte de la façon dont le corpus règlementaire du PLUi relaie bien toutes les orientations du PADD. Il est à préciser qu'en complément des OAP et des règlements écrits et graphiques, les servitudes d'utilité publique apportent également un cadrage non négligeable. Celles-ci ne sont pas considérées comme appartenant au corpus réglementaire, mais à des fins de bonne compréhension, lorsque la servitude est importante au regard des enjeux du territoire et des orientations mentionnées, elle est rappelée dans la colonne « Règlement/Écrit »

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
Axe 1 Littoral, marais, bocage : interdépendants et complémentaires			
A. Un socle environnemental et paysager sensible			
Protéger ce que le territoire nous offre...	Les OAP thématiques trame verte et lisières urbaines veillent au maintien des motifs paysagers et environnementaux	Le zonage prévoit des zones N différenciées en fonction de la nature des espaces qu'il s'agit de protéger Identification des éléments paysagers et environnementaux les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.	Les règles veillent à limiter la constructibilité des zones à protéger Les dispositions générales mettent en œuvre un coefficient d'imperméabilisation pour compenser le ruissellement, protègent les éléments de paysage et les zones humides
Tirer profit des ressources naturelles avec respect	L'OAP PCAET incite à la mise en œuvre des énergies renouvelables	La protection de la zone de captage rapproché est également assurée grâce au zonage Np Les choix de zonage AU prennent en compte les problématiques de ruissellement Le zonage organise les activités agricoles dans leur diversité et assure les bonnes cohabitations aquaculture et cultures terrestres Le zonage prévoit des zones A et N différenciées en fonction de la nature des espaces qu'il s'agit de protéger Le zonage relaie les items de la Loi Littoral	Les règles incitent à adapter les gabarits des bâtiments dans les espaces sensibles Les règles des différentes zones N sont adaptées aux enjeux relatifs aux protections à assurer

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
B. Des usages respectueux et responsables			
Les bonnes cohabitations à anticiper	OAP sectorielles assurant la mise en œuvre d'espaces intermédiaires paysagers entre l'espace agricole et le futur espace construit	<p>Les zones A permettent la pérennisation des activités agricoles et le zonage des zones habitées ou à habiter est compatible avec la présence agricole (périmètres de réciprocité)</p> <p>Sur le littoral, l'organisation et la bonne cohabitation des différents types d'activité sont assurés par le biais de zones dédiées</p> <p>Emplacements réservés destinés aux contournements de certains bourg afin de fluidifier les circulations, notamment en saison touristique</p>	Constructibilité limitée en A et en N pour les tiers, avec uniquement les extensions et les annexes d'autorisées
Une activité diversifiée en lien avec les richesses patrimoniales		<p>Emplacements réservés destinés aux contournements de certains bourg afin de fluidifier les circulations, notamment en saison touristique</p> <p>Zone d'accueil des gens du voyage, et aire de stationnement de camping-car</p>	Le règlement permet la diversification agricole : vente à la ferme, ateliers de transformation ...
L'empreinte humaine à maîtriser	L'OAP intensification et mixité urbaines relaie et organise les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles	Zones à urbaniser (AU) limitées au strict nécessaire selon les besoins en matière de logement, d'activités et de service	Les règles d'implantation et de hauteur permettent la densification et l'optimisation des espaces
Axe 2 : La pratique du territoire au quotidien : des mixités à conforter			
A. La mosaïque identitaire du territoire mise en perspective			
Une intensification urbaine stimulante	<p>L'OAP intensification et mixité urbaines relaie et organise les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles en encadrant les densités des différents projets dans l'enveloppe urbaine</p> <p>Les OAP sectorielles encadrent les densités des futures opérations d'habitat</p>	<p>Structuration du territoire qui est prise en compte dans les répartitions des besoins en logement et du développement économique (zones 1AU et 1AUE)</p> <p>Zonage U réservé aux bourg et villages, les zones A et N accueillent l'habitat diffus (hameaux, écarts)</p>	<p>Les règles d'implantation et de hauteur permettent la densification et l'optimisation des espaces.</p> <p>Les règles en A et N permettent l'évolution mesurée du bâti existant</p>

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
La vitrine territoriale à soigner	Les OAP thématiques trame verte et lisières urbaines veillent à la qualité des entrées de bourg	<p>Identification des éléments architecturaux les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Identification des granges pouvant changer de destination sous réserve de ne pas être incompatible avec l'activité agricole adjacente</p>	<p>Les règles de protection des éléments architecturaux et identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme permettent de préserver l'identité patrimoniale du territoire.</p> <p>Les règles relatives à l'aspect de construction (notamment celles concernant les communes du Marais) veillent à la protection et à la mise en valeur du patrimoine</p> <p>Les règles de clôture assurent une interface qualitative entre espace public et privé</p>
B. L'urbanité du territoire en lien avec la pluralité des fonctions			
Une harmonie entre socle naturel et usages	<p>Les OAP sectorielles (dispositions générales et dispositions spécifiques à chaque secteur) veillent à préserver les éléments naturels (voire à en exiger de nouveaux) qui sont présents et qui jouent un rôle dans la régulation du ruissèlement et de la température</p> <p>L'OAP PCAET incite à la mise en œuvre de la nature en ville</p>	<p>Identification des éléments paysagers et environnementaux les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Le zonage préserve les cours d'eau, y compris certains présents en cœur de bourg, en favorisant un zonage N ou Np lorsque cela est possible</p>	<p>Les règles de protection des éléments paysagers et environnementaux identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de préserver les milieux, leurs fonctionnalités et les ressources.</p> <p>Les annexes sanitaires et les servitudes renseignent sur les réseaux et les règles complémentaires à respecter dans la pris en compte des risques naturels (PPRL)</p>
L'habitat au cœur des préoccupations	L'OAP thématique « intensification et mixité urbaine » organise les besoins en logement, notamment ceux locatifs sociaux, sur le territoire selon les objectifs du PLH		Le règlement permet des formes urbaines diversifiées qui favorisent les mixités générationnelles et sociales
Les bourgs au plus près des habitants	L'OAP commerce relaie les exigences du SCoT en la matière en définissant les espaces de centralité et de périphérie commerciale	<p>Le zonage organise les espaces dédiés au commerce en prévoyant une zone U mixte et des zones 1AUEc réservées aux seuls bâtiments commerciaux</p> <p>Les zones 1AUL veillent à répondre aux besoins en matière d'équipement publics ou d'intérêt collectif. Certains STECAs AL sont également identifiés à cet effet, correspondant à des sites le plus souvent existants</p>	Les règles des différentes zones assurent une répartition des activités en veillant aux bonnes cohabitations entre les différents usages des espaces
Des déplacements facilités et vertueux	<p>Les OAP sectorielles organisent la structuration des voies des futurs quartiers, y compris pour les déplacements doux</p> <p>L'OAP PCAET incite à la mise en œuvre des déplacements non carbonés</p>	De nombreux emplacements réservés sont mis en place pour aménagement de liaisons douces internes aux bourgs mais également inter villages	Les règles de stationnement sont adaptées aux besoins en évitant la surenchère, en favorisant également la mutualisation

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
La proximité de l'emploi et des loisirs	Les OAP sectorielles y compris leurs dispositions générales, encadrent et organisent la structuration des futurs sites à vocation économique et d'équipement, y compris pour les déplacements doux et la présence végétale à conserver voire à renforcer afin d'assurer une bonne insertion dans l'environnement	Le zonage UE et 1AUE permet d'organiser le développement économique sur le territoire, il en est de même avec les zones UI et 1AUL pour la question culturelle	Les règles des zones économiques encadrent le stationnement afin qu'elles soient adaptées aux besoins en évitant la surenchère, en favorisant également la mutualisation
Axe 3 : L'horizon du grand territoire : un dialogue à poursuivre			
A. L'attractivité de Challans-Gois			
Au cœur des grands déplacements	Les OAP sectorielles y compris leurs dispositions générales, encadrent et organisent la structuration des futurs sites à vocation économique, tout particulièrement sur la présence végétale à conserver voire à renforcer afin d'assurer une bonne insertion dans l'environnement, les aménagements pour déplacements doux sont également exigés	Les zones UT et 1AUT organisent l'activité touristique sur le territoire. Les STECAL AT ou NT participent également à l'offre touristique en proposant des hébergements moins urbains et plus intégrés à la nature Les STECAL NGV permettent l'accueil des gens du voyage Identification des éléments paysagers et environnementaux les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.	L'intégration paysagère des espaces économique est assurée entres autres grâce à une limitation des hauteurs maximales du bâti à 13m Des règles d'aspect veillent également à ce que la vitrine économique soit valorisante pour le territoire Les règles de protection des éléments paysagers et environnementaux identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de préserver les milieux, leurs fonctionnalités et les ressources.
Conforter le rôle de l'intercommunalité au-delà du territoire	Les OAP sectorielles y compris leurs dispositions générales, encadrent et organisent la structuration des futurs sites à vocation d'équipement ou de services d'intérêts général, tout particulièrement sur la présence végétale à conserver voire à renforcer afin d'assurer une bonne insertion dans l'environnement, les aménagements pour déplacements doux sont également exigés en connexion avec le réseau existant s'il est présent à proximité	Les zones AUL à vocation d'équipement permettent le développement des sites d'équipements publics et d'intérêt collectif, tout particulièrement les sites AULes réservés à l'enseignement ou à la santé Emplacements réservés destinés aux contournements de certains bourg afin de fluidifier les circulations vers les équipements majeurs et les pôles d'intérêt, notamment en saison touristique Les sites emblématiques comme le Gois sont zonés en Nr (présumés remarquables) Les STECAL AT délimités au plus près des projets existants ou à venir, participent également à l'offre touristique en proposant des hébergements moins urbains et plus intégrés à la nature	Les règles précisent les attentes en matière de protection et valorisation du patrimoine architectural, et paysager Les règles de la zone Nr encadrent de façon très stricte toute évolution pouvant potentiellement avoir un impact négatif sur ces secteurs réputés fragiles Les règles des STECALs à vocation touristique veillent à préserver l'environnement paysager en limitant les possibilités de construction.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
B. En réseau avec le territoire élargi			
Participer au réseau constitué des éléments naturels et aux usages qui y sont liés	<p>Les OAP thématiques trame verte et lisières urbaines veillent au maintien des motifs paysagers et environnementaux, tout particulièrement sur la question des lisières urbaines qui constituent des transitions stratégiques</p> <p>Les OAP sectorielles y compris leurs dispositions générales, encadrent et organisent la structuration des futurs sites à urbaniser, tout particulièrement sur la présence végétale à conserver voire à renforcer afin d'assurer une bonne insertion dans l'environnement, les aménagements pour déplacements doux sont également exigés en connexion avec le réseau existant s'il est présent à proximité</p>	<p>De nombreux emplacements réservés sont mis en place pour aménagement de liaisons douces internes aux bourgs mais également inter villages</p> <p>Identification des éléments paysagers et environnementaux les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>. Les règles de protection des éléments paysagers et environnementaux identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de préserver les milieux, leurs fonctionnalités et les ressources.</p>
Une économie tirant profit des infrastructures	<p>L'optimisation du foncier est également mise en œuvre par le biais de deux OAP Huet et Pole santé et solidarité, qui préparent le renouvellement urbain et la mutation de ces secteurs afin d'intensifier et redynamiser la ville, notamment à proximité des grandes voies de desserte routière et ferroviaire</p>	<p>La zone U et ses différents secteurs dans la ville de Challans permettent une flexibilité dans les éventuels projets de renouvellement urbain, notamment à proximité de la gare</p> <p>Zones UE et 1AUE qui sont implantées et vont se développer de façon stratégique (ex : Vendéopôle à proximité d'un axe structurant) à proximité des infrastructures existantes et à venir (contournements)</p>	<p>La zone U est « intégratrice » et permet la mixité des fonctions.</p> <p>Mutualisation attendue dans une optique d'optimisation du foncier, dans les règles des zones économiques</p>
Diversifier et enrichir les communications	<p>OAP sectorielles organisant les déplacements doux au sein des futurs quartiers en prolongement du réseau existant</p>	<p>Emplacements réservés destinés aux contournements de certains bourg afin de fluidifier les circulations vers les équipements majeurs et les pôles d'intérêt, notamment en saison touristique</p>	<p>Les règles des dispositions générales permettent la réalisation d'infrastructures routières et ferroviaires sur l'ensemble du territoire en respect avec les richesses paysagère et environnementales</p>

18. Prise en compte de la Loi « Littoral »

Le PLUi prend en compte la Loi Littoral au travers des prescriptions du SCoT qui concernent :

- les espaces remarquables,
- les coupures d'urbanisation,
- les espaces du conservatoire du littoral,
- les espaces proches du rivage (EPR),
- la bande des 100 mètres.

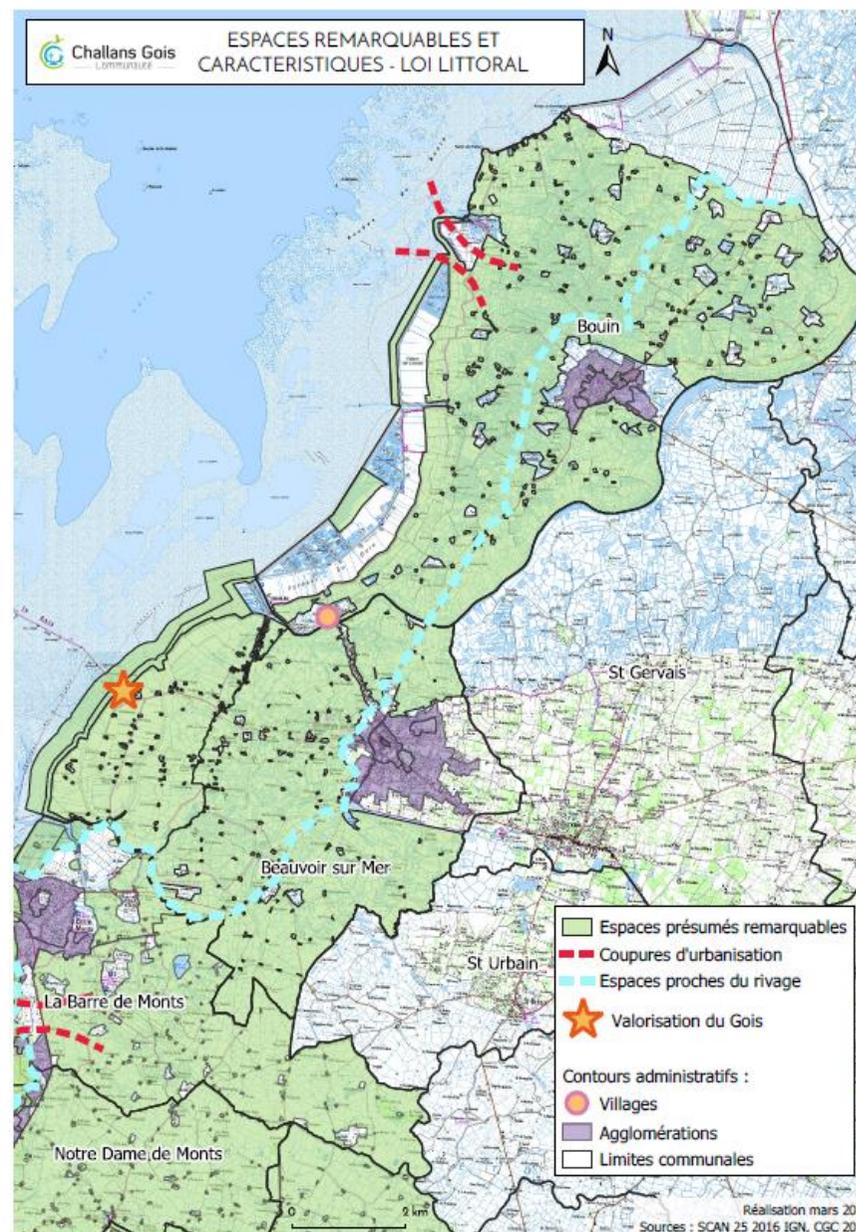
La capacité d'accueil soutenable pour le territoire est quant à elle analysée plus particulièrement au travers de l'évaluation environnementale (Livret3) sur les questions de la ressource en eau, de la qualité de l'air, limitation des pollutions, réduction des gaz à effet de serre, réduction des consommations foncières., la préservation de la faune et de la flore. Ce territoire étant moins impacté que ses voisins par un tourisme à grande échelle, son développement en la matière restera limité sur ses ressources.

D'une façon générale, l'extension de l'urbanisation s'effectue uniquement en continuité avec l'agglomération (zones AU des communes de Bouin et Beauvoir sur Mer en continuité des bourgs)

Concernant les boisements significatifs, il est à préciser qu'aucun n'en a été identifié sur les deux communes littorales par le SCoT. Il a néanmoins été décidé de conserver les EBC de droit commun présents déjà dans les documents d'urbanisme actuels (en majorité dans les enveloppes urbaines) des deux communes littorales.

Enfin, le seul « village » identifié par le SCoT est celui de l'Epoids, sur la commune de Bouin, il a donc fait l'objet d'un zonage en U.

Les éléments suivants reprennent les cadrages du SCoT en la matière et précisent de quelle façon le PLUi les a mis en œuvre dans ses dispositions réglementaires

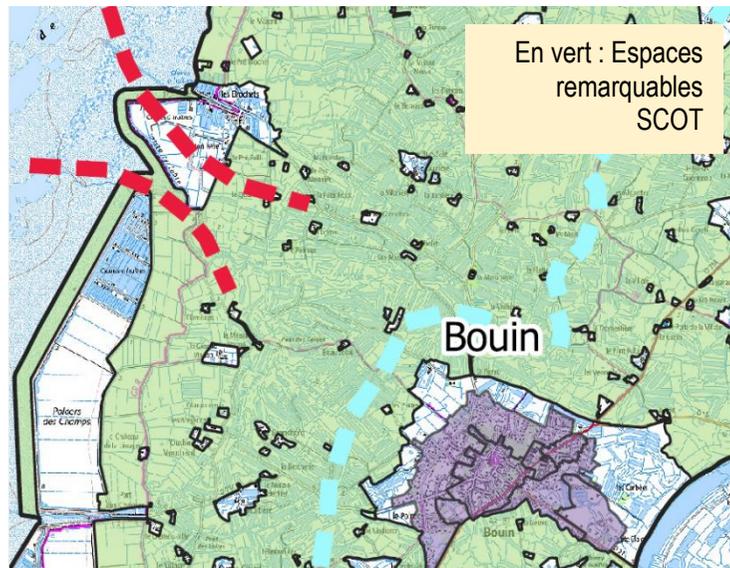


Source : SCoT Nord-Ouest Vendée

a) Les espaces présumés remarquables, du conservatoire du Littoral et les coupures d'urbanisation :

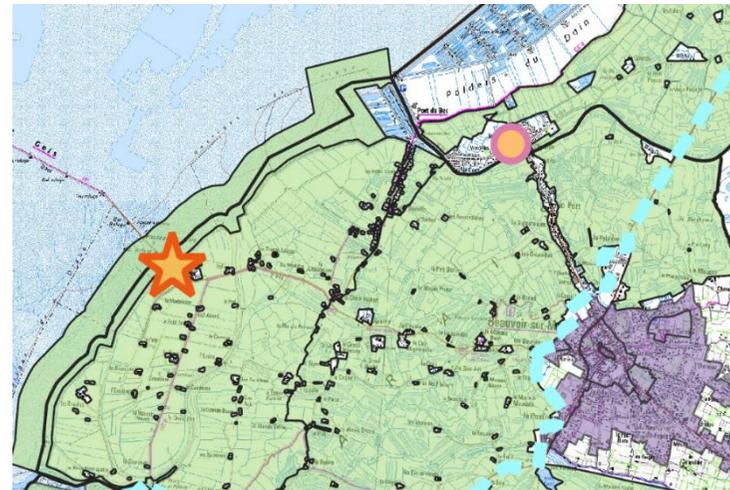
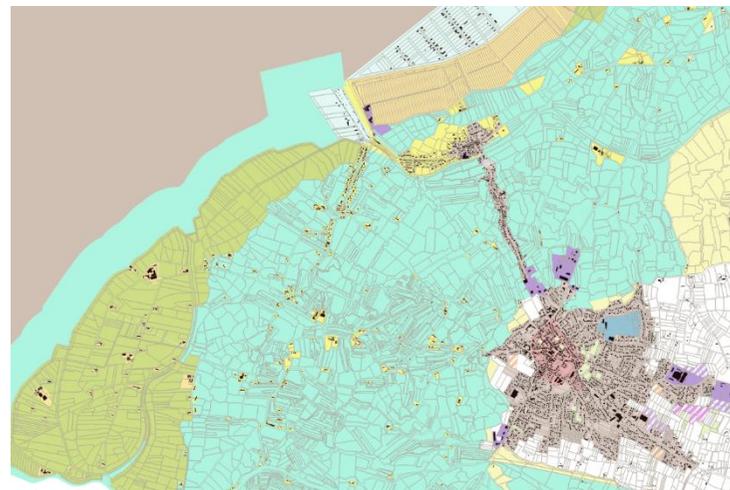
Le zonage du PLUi des communes littorales prend bien en compte les **espaces présumés remarquables** identifiés au SCoT ainsi que la coupure d'urbanisation localisée au sud du port des Brochets. Par ailleurs, les **espaces du conservatoire du littoral** (un sur Beauvoir et un autre à Bouin) sont bien intégrés dans ces espaces présumés remarquables.

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.



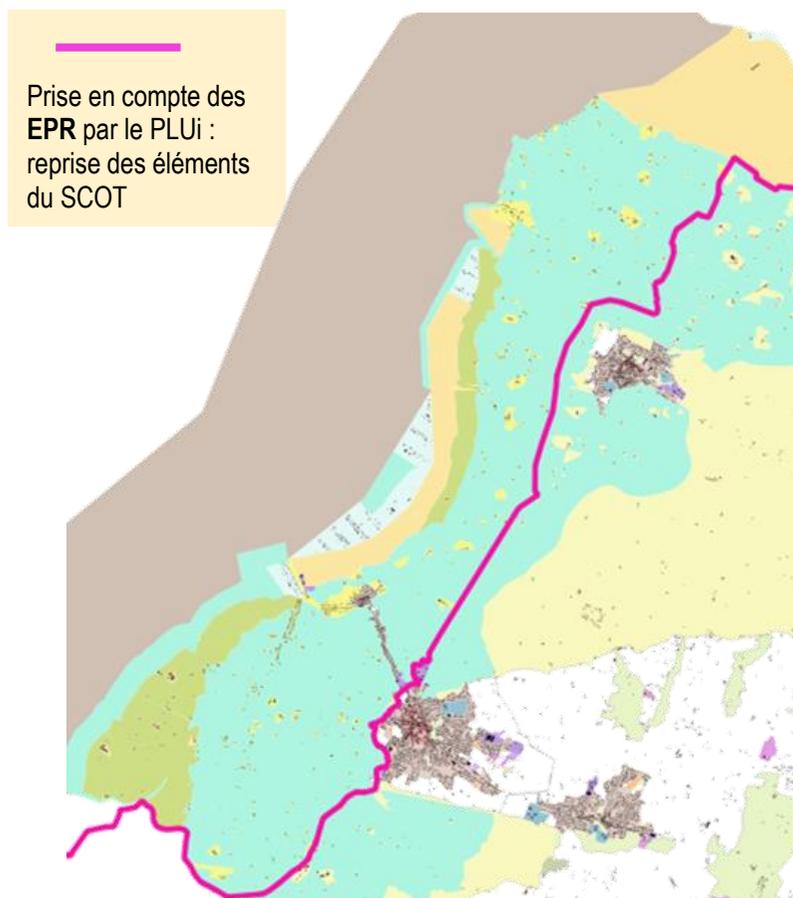
Source : SCOT Nord-Ouest Vendée

- Espaces présumés remarquables
 - Coupures d'urbanisation
 - Espaces proches du rivage
 - Valorisation du Gois
- Contours administratifs :
- Villages
 - Agglomérations
 - Limites communales



b) Les espaces proches du rivage et la bande des 100 m :

Les **espaces proches du rivage** étaient identifiés très clairement et précisément dans le SCoT, ils ont été repris tels quels dans le règlement graphique par le biais du zonage Aepr, Aeprc et Aeprx pour les zones destinées à accueillir des nouvelles constructions de façon très limitée (extensions bâtementaires mesurées et nouvelles constructions agricoles uniquement pour mise aux normes), et par le biais de la zone Nr et Nr_x (cf item précédent).



La gestion des espaces proches du rivage :

Les règles d'urbanisation des espaces proches du rivage dans le cadre de la notion d'extension limitée des agglomérations et villages :

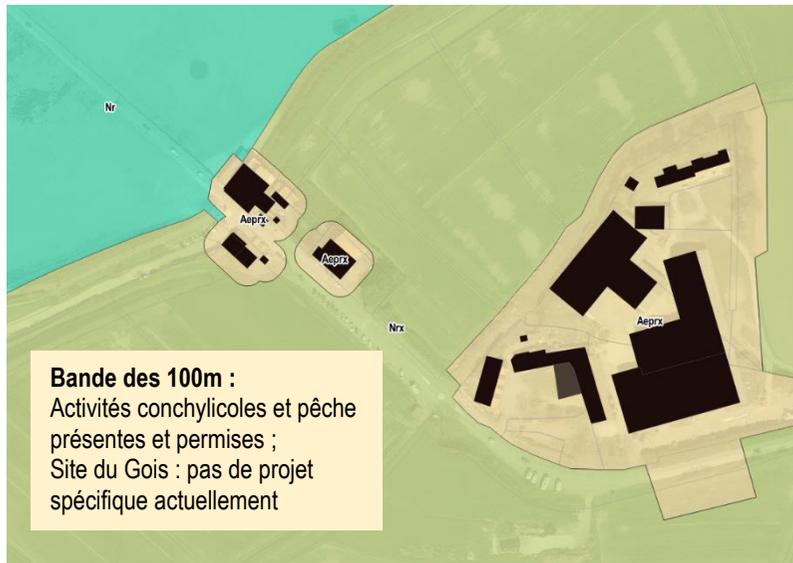
- Permettront l'implantation d'une partie des hébergements touristiques, notamment hôteliers, nécessaires à la stratégie du SCOT en relation avec la capacité d'accueil et dans le cadre d'une gestion globale à l'échelle de la commune ;
- Ne conduiront pas à un cloisonnement des activités résidentielles et économiques tant sur le plan de la mixité fonctionnelle que de la mixité sociale ;
- Permettront de répondre à l'enjeu urbanistique d'amélioration des franges urbaines au travers d'une morphologie plus lisible et présentant une meilleure insertion paysagère ;
- Prendront en compte la réalisation d'aménagements indispensables tels que des parkings paysagés et non imperméabilisés évitant le stationnement sauvage près du rivage lorsque le stationnement et la gestion des flux automobiles n'ont pu être réglés en amont ou pour les parkings nécessaires au fonctionnement d'ouvrages de mise à l'eau des bateaux ;
- Permettront le maintien d'une activité agricole sous réserve des prescriptions d'insertion paysagère et de prise en compte de l'environnement ainsi que le cas échéant le développement des activités conchylicoles et salicoles.

Il faut rappeler que dans les espaces proches du rivage, (à l'exception bien entendu des espaces remarquables), les installations ou extensions d'exploitations agricoles isolées (pour prise en compte des servitudes d'exploitation) ne sont pas autorisées dans le cadre de la dérogation prévue à l'article L 146-4.

Source : SCoT Nord-Ouest Vendée

En ce qui concerne l'inconstructibilité de la **bande des 100m** qu'il convient de respecter en dehors des espaces déjà urbanisés, elle représente un enjeu moindre sur ce territoire qui n'est globalement pas urbanisé sur cet espace. Il peut être noté le site du Gois qui est placé pour partie dans cet espace, et zoné en Aepr, aucun projet spécifique n'étant abouti à ce jour, le PLUi ne relaie aucune possibilité d'évolution pour l'instant.

Le zonage qui a été prévu reprend les différentes spécificités, à savoir le Nr ou Nr_x pour les espaces présumés remarquables, les Aeprc Aepr_x en fonction des activités agricoles à favoriser.



La gestion de la bande des 100 mètres :

La réalisation d'aménagements dans la bande des 100 m dans le cadre des prescriptions légales doit s'accompagner d'une réflexion globale sur la mutualisation des services et des équipements.

La localisation des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau se fera au travers d'une recherche globale d'optimisation du foncier consommé.

Dans cet esprit, ces activités peuvent s'accompagner de mesures compensatrices et prévoir des installations permettant la récupération des eaux grises et des platins de carénage.

Dans les espaces urbanisés, les constructions devront permettre d'optimiser le fonctionnement de ces espaces et/ou être justifiées par la nécessité d'améliorer la qualité de l'accès du public au rivage.

Elles devront être conçues avec la préoccupation d'améliorer l'insertion paysagère de l'ensemble et de la restauration de la typicité de ces espaces de bord de mer.

En dehors des espaces urbanisés ne pourront être autorisés, au titre des exceptions faites pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou des constructions / installations nécessaires à des services publics, que les activités reconnues comme telles par le SCOT et qui sont les suivantes :

- Les activités de cultures marines telles que les fermes aquacoles, la conchyliculture (ou les ateliers de mareyage) ;
- Les ouvrages portuaires : activités nautiques, de plaisance et à l'accueil qualifié des usagers (poste de secours) ;
- Les ouvrages améliorant l'accessibilité et l'accueil des personnes à mobilité réduite au service des baignades.

La réalisation de ces constructions est subordonnée à la réalisation préalable d'une enquête publique.

Source : SCOT Nord-Ouest Vendée

