



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 4 – Résumé Non Technique

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

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
RESUME NON TECHNIQUE.....	3
1. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	4
a) Contexte climatique.....	4
b) Contexte géologique	4
c) Hydrogéologie.....	4
d) Hydrographie.....	4
e) Zones humides.....	5
f) Occupation des sols.....	7
g) Etat initial de la consommation des espaces et des densités urbanisées	7
h) Zonages d'inventaire et de protection du milieu naturel.....	8
i) Trame verte et bleue	12
j) Les ressources.....	14
k) Identification des risques majeurs.....	15
l) Nuisances et sources de pollution	21
m) Application de la Loi Littoral (L.12-1 à L.121-8)	25
2. DIAGNOSTIC PAYSAGER.....	26
a) Éléments de contexte.....	26
b) Relief et hydrographie	27
c) Les composantes du paysage	28
d) Les entités paysagères	29
e) Synthèse des diagnostics paysagers et environnementaux	30
3. DIAGNOSTIC URBAIN.....	32
a) Relations du PLUi avec les autres documents de planification.....	32
b) Une démographie dynamique	32
c) Un vieillissement et un renouvellement de la population	33
d) Une population potentiellement en fragilité économique	34
e) La maison individuelle, forme de logement dominante	34
f) La disponibilité du parc de logements : vacance et résidences secondaires.....	35
g) Evolution du tissu urbain, la transition du rural vers l'urbain : soixante ans d'urbanisation	36
h) Bilan de la consommation foncière de ces dix dernières années	37
i) La typologie des tissus construits	39
j) Un patrimoine reconnu.....	41

k)	Un patrimoine du quotidien et l'architecture d'aujourd'hui	41
l)	La vie locale tournée vers la proximité.....	42
m)	Le tissu commercial concentré à Challans.....	43
n)	Les zones d'activités.....	44
o)	Les transports en commun axés sur les bourgs	44
p)	Une agriculture encore très présente sur le territoire.....	45
q)	Une orientation vers les labels de qualité	45
r)	L'aquaculture.....	46
4.	JUSTIFICATIFS DU PROJET POLITIQUE	47
a)	L'explication des orientations du PADD.....	47
5.	LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	49
a)	Les objectifs démographiques	49
b)	Les objectifs de modération de consommation foncière	50
c)	Incidences agricoles sur les exploitations agricoles des futurs projets de développement	60
6.	JUSTIFICATIFS DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE.....	61
a)	Structuration réglementaire.....	61
b)	Le règlement graphique du PLUi, zone par zone.....	63
c)	Concordance entre les orientations du PADD et les dispositions réglementaires	64
d)	Prise en compte de la Loi « Littoral ».....	64
7.	ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	65
a)	Présentation de la démarche d'évaluation environnementale du PLUi.....	65
b)	Les outils réglementaires mobilisés pour la prise en compte des enjeux environnementaux.....	67
c)	Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire	72
8.	COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLUI AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE PORTÉE SUPÉRIEURE	76
9.	INDICATEURS ÉLABORÉS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI	76

RESUME NON TECHNIQUE

1. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

a) Contexte climatique

La communauté de Communes Challans-Gois bénéficie d'un climat océanique :

- Les **températures** sont relativement douces en hiver avec des valeurs négatives extrêmement rares et les étés ne sont jamais trop chauds avec des températures maximales de 23°C en moyenne en août.
- Concernant la **pluviométrie**, elle évolue peu dans l'année même si on peut observer des précipitations plus importantes entre octobre et janvier.
- Le **nombre d'heure d'ensoleillement** n'est pas connu mais la Vendée reste une région relativement ensoleillée.

b) Contexte géologique

Le bloc sud-armoricain comprend 3 domaines principaux dont le **varisque Sud-Armoricain** auquel appartient le territoire de Challans-Gois Communauté.

c) Hydrogéologie

L'agence de l'eau Loire-Bretagne fait état de **5 masses d'eau souterraines** sur le territoire.

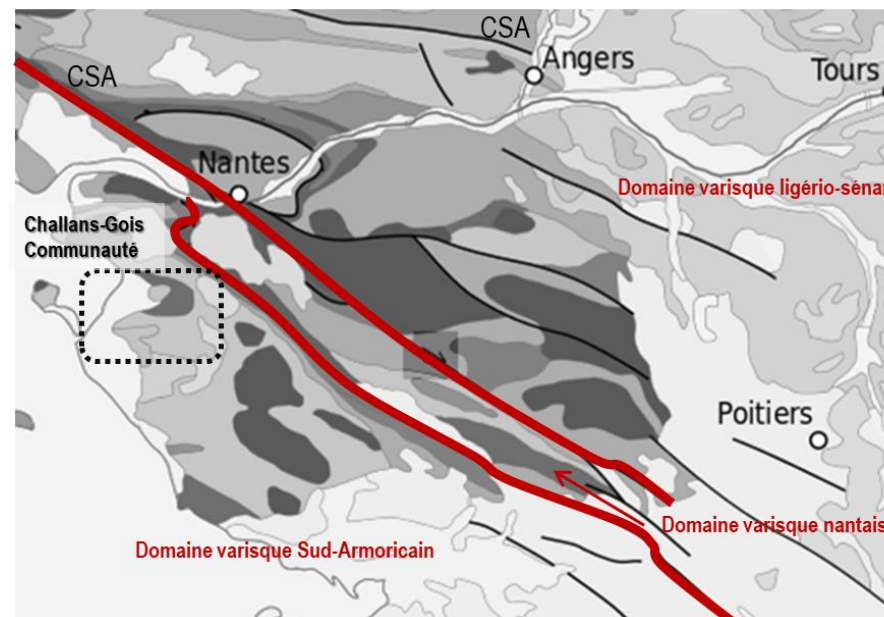
- 2 sont en bon état quantitatif et chimique,
- 2 ont un état quantitatif médiocre et sont en bon état chimique,
- 1 est en bon état quantitatif et a un état chimique médiocre.

d) Hydrographie

Challans-Gois Communauté prend place principalement sur deux bassins versants distincts :

- **Le bassin de la Baie de Bourgneuf.** Il est caractérisé par deux cours d'eau principaux : **le Falleron** et **le Grand Etier de Sallertaine**.
- **Le bassin de la Vie et du Jaunay.** Il est caractérisé par deux cours d'eau principaux : la Vie et le Jaunay. Le territoire de la Communauté de Communes est en partie traversé par un affluent de la Vie : **le Lignerou**.

Les masses d'eau superficielles du territoire ont un état écologique moyen à mauvais. Elles présentent un bon état chimique, à l'exception de la section estuarienne du Falleron.



e) Zones humides

Le territoire de la Communauté de Communes de Challans-Gois se situe sur deux **Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** : **SAGE Baie de Bourgneuf** et **SAGE Vie-Jaunay**.

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne** avait pour objectif qu'un **inventaire des zones humides** soit établi avant 2012 sur l'ensemble des SAGE. La méthodologie a été validé en 2010 par la Commission Locale de l'Eau et les résultats de cet inventaire ont été validés en 2013.

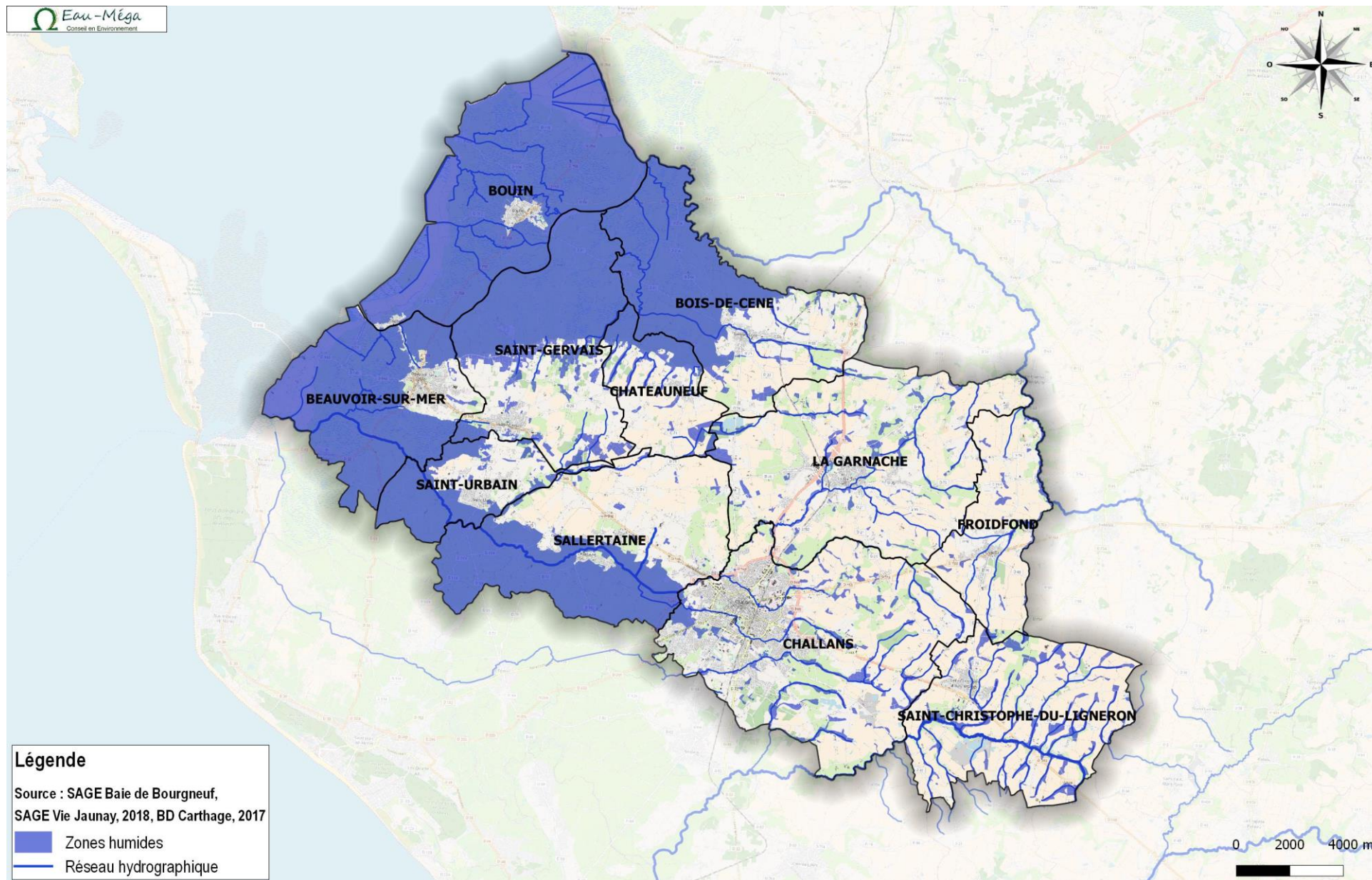
La **méthodologie de définition des zones humides** se décompose comme suit :

- 1) **Définition des zones humides potentielles** : pré-localisation des zones humides basée sur le calcul de l'Indice de Beven-Kirkby à partir des données topographiques, croisée avec les résultats issus de la cartographie de la DREAL.
- 2) **Identification des zones humides** : délimitation exhaustive des zones humides par une phase d'investigation de terrain.
- 3) **Caractérisation de la zone humide** : afin de faciliter cette étape de caractérisation des zones humides de la commune et une homogénéité sur le bassin versant, il a été demandé aux groupes de pilotage de classer les zones humides en différentes classes selon leur fonction et les pressions s'exerçant sur elles.

Ainsi, **quatre classes** sont définies ci-dessous :

- > **Classe 1** : Ces zones humides présentent **des fonctions hydrauliques et écologiques altérées** et sont le lieu d'activités économiques. Elles ne jouent pas un rôle particulier pour le fonctionnement des écosystèmes ou pour l'atteinte du bon état des masses d'eau.
- > **Classe 2** : Ces zones humides présentent **des intérêts écologiques modestes ou ponctuels** et peuvent être le lieu d'activités économiques. Elles peuvent par exemple avoir des fonctions hydrauliques pour l'écrêtement des crues ou des fonctions chimiques d'épuration naturelle.
- > **Classe 3** : Ces zones humides présentent **des fonctionnalités intéressantes et peuvent jouer un rôle important** dans le fonctionnement écologique des écosystèmes du bassin versant. Elles pourront présenter notamment des intérêts écologiques tels que la présence d'habitats ou d'espèces remarquables et peuvent être le lieu d'activités économiques.
- > **Classe 4** : Ces zones humides présentent **un intérêt très fort et sont indispensables au bon fonctionnement du milieu**. Ces zones humides peuvent être indispensables à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Ces zones seront principalement celles bordant les cours d'eau, présentant en outre un rôle important pour la continuité écologique. Ces zones sont soumises à l'article 5 du règlement du SAGE Vie Jaunay.

La carte suivante présente les inventaires de zones humides réalisés dans le cadre des SAGE. On retrouve de nombreuses zones humides sur l'ensemble du Marais Breton, l'amont du Ligneron, en particulier sur Saint-Christophe-du-Ligneron et le long du linéaire du Taizan, sur les communes de Sain-Gervais et Châteauneuf.



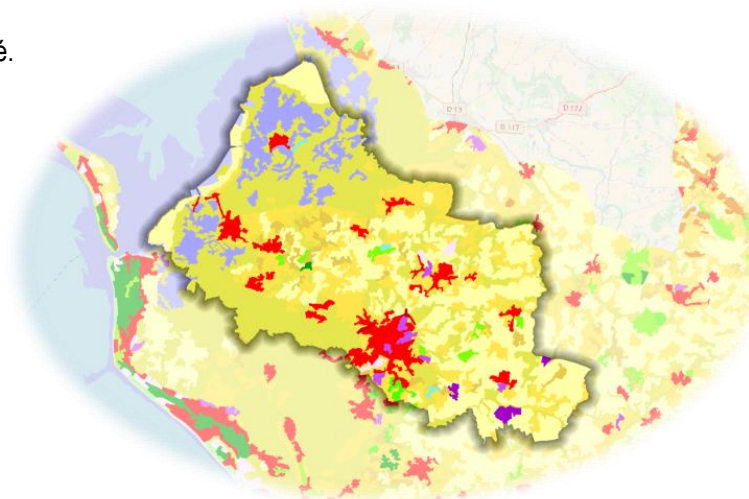
Carte des zones humides inventoriées par les SAGE

f) Occupation des sols

A l'échelle de Corine Land Cover, Challans-Gois Communauté s'inscrit dans un contexte prairial très marqué.

L'occupation dépend beaucoup du relief et de la distance avec la côte.

- A l'Ouest, ce sont des marais arrière littoraux qui prennent place (7%). Ces derniers résultent de l'activité ostréicoles et salines.
- Derrière ces marais, de nombreuses prairies permanentes (33 %) s'étendent. Des secteurs de systèmes culturaux complexes (17 %) font la transition entre les prairies permanentes et les terres arables (30 %).
- Enfin, on distingue très nettement les zones urbaines (6 %) accompagnées notamment sur Challans de zones industrielles.
- Les boisements représentent moins de 2 % de la surface intercommunautaire.
- De manière plus anecdotique, il existe trois sites d'extraction de matériaux sur le territoire.



g) Etat initial de la consommation des espaces et des densités urbanisées

Le tableau ci-dessous précise l'occupation des sols à l'échelle des espaces urbanisés. Il présente les principales enveloppes bâties et leurs caractéristiques en termes de densité de bâti et de surface. La commune de Bouin est l'une des plus exemplaires en étant à la fois parmi les plus denses en surface et la plus dense en nombre. La situation de la commune vis-à-vis du marais fait de la densité urbaine la seule solution pour permettre l'accueil de nouvelles populations.

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

h) Zonages d'inventaire et de protection du milieu naturel

Ci-dessous sont présentés synthétiquement à l'échelle du territoire de Challans Gois Communauté :

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- Les zones Natura 2000
- Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

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

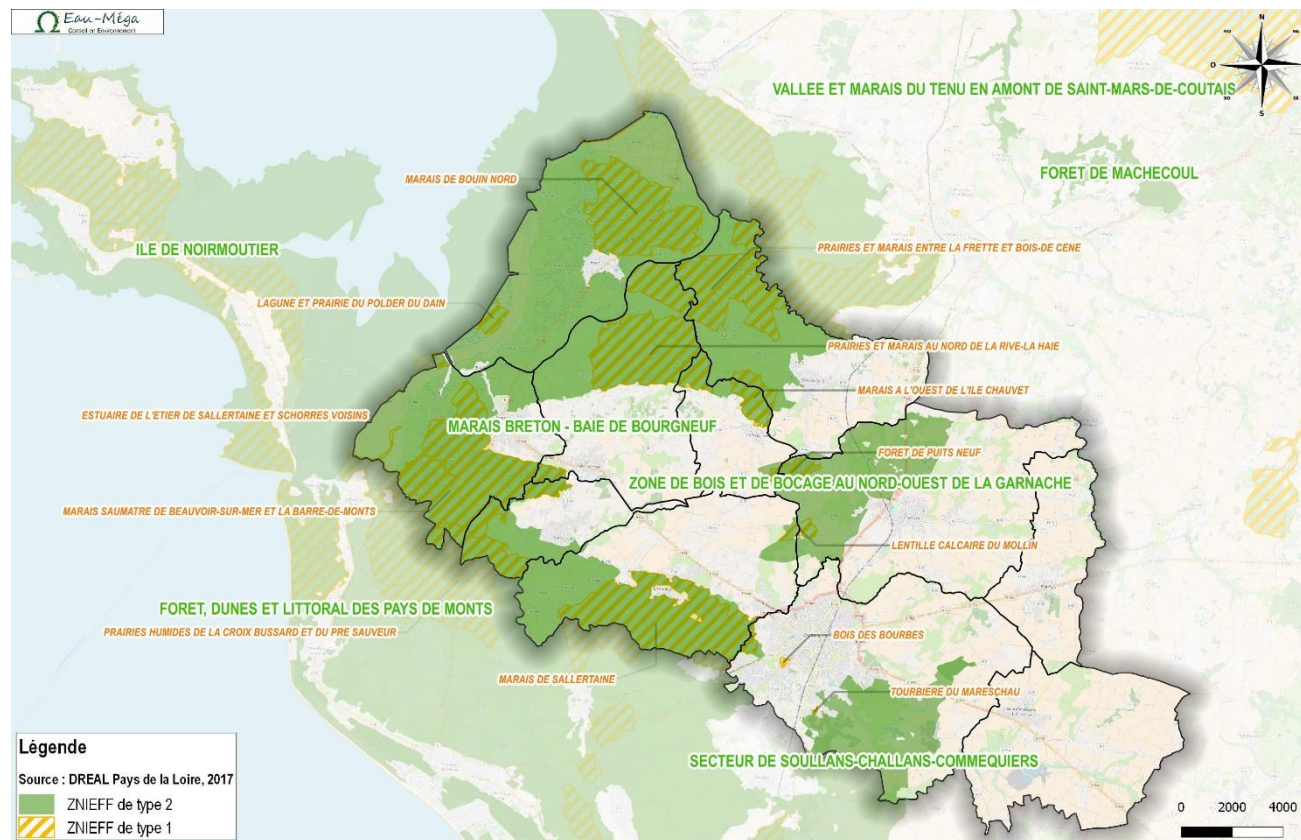
► Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- > Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- > Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Cet inventaire est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière...).

Le territoire de Challans Gois Communauté est concerné par **3 ZNIEFF de type 2** et par **15 ZNIEFF de type 1**.



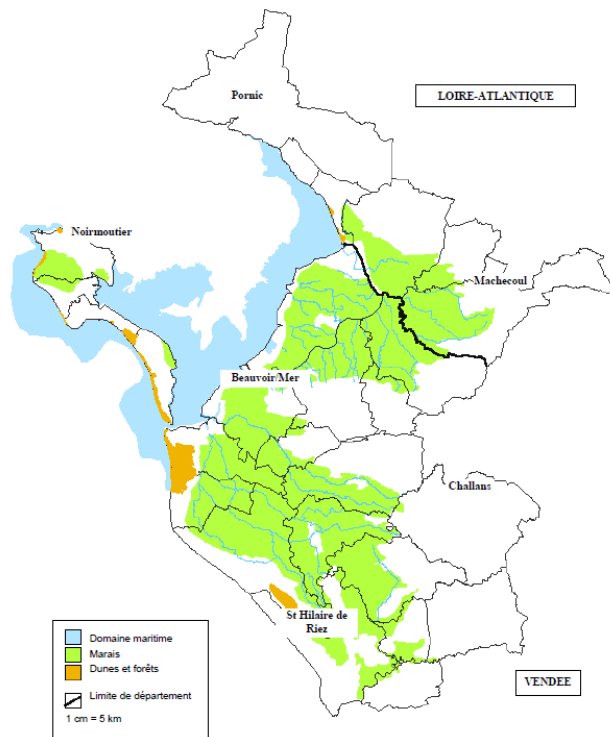
Carte des ZNIEFF

► Zones Natura 2000

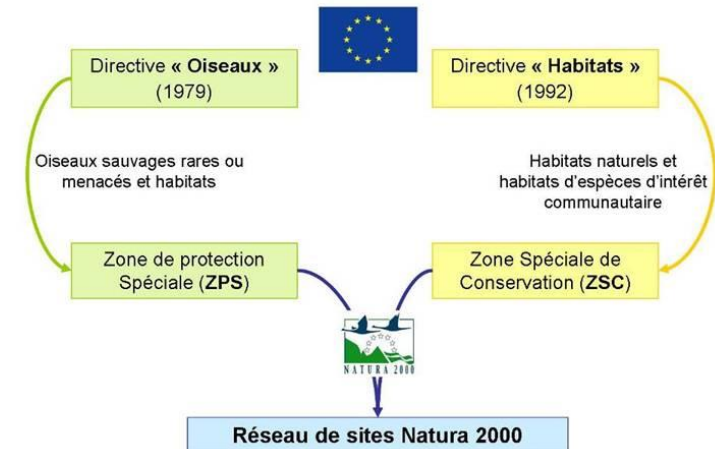
Sur le territoire de la Communauté de Communes de Challans-Gois, il existe deux sites Natura 2000, issus des directives « Oiseaux » (ZPS) et « Habitats, Faune, Flore » (ZSC) :

- > **ZPS Marais breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts arrêtée en septembre 2013**
- > **ZSC Marais breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts arrêtée en mai 2014**

Site littoral, il associe de vastes marais gagnés progressivement sur la mer, des ensembles dunaires littoraux et des zones maritimes découvrant à marée basse. La diversité des milieux, la richesse et la fragilité de ce patrimoine naturel né de la confrontation entre la mer et la terre et façonné par l'homme justifie l'inscription du secteur au titre de Natura 2000.



Situation du site Natura 2000, source : DCOB



Le site Natura 2000 est un grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement des golfes de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne, une baie marine renfermant des vasières à forte productivité, une île et des cordons dunaires.

La Communauté de Communes de Challans-Gois est plus particulièrement concernée par les zones humides arrière littorales constituées par les golfes de Machecoul et Soullans.

Une partie du territoire de Challans-Gois communauté est classée en raison de l'intérêt des habitats rencontrés. Ceux que l'on retrouve sur ce secteur sont les suivants :

- > **Les marais et prés salés thermo-atlantiques** qui couvrent l'ensemble du marais doux exploité pour l'élevage et certaines parcelles du marais salé
- > **Les lagunes** qui couvrent toutes les anciennes salines des secteurs salés du marais Breton ainsi que les parties en eaux de la lagune de Bouin.

Ces milieux sont particulièrement favorables à la Loutre d'Europe qui est présente sur l'ensemble du site Natura 2000 mais aussi à l'avifaune, seconde raison pour laquelle le site est classé.

► Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Le conservatoire des Espaces Naturels est une association loi de 1901 qui a pour objectif la sauvegarde, la protection, la mise en valeur et l'étude des sites, des milieux et des paysages. Le réseau s'est étendu grâce aux acquisitions foncières qui permettent de limiter l'urbanisation de ces sites.

Sur le territoire de Challans-Gois Communauté, plusieurs sites sont la propriété ou sont des zones de préemption du conservatoire des Espaces Naturels Sensibles. Les modes de gestion des ENS peuvent être réglementaires, contractuels, concertés. Ils dépendent des orientations prises par les Conseils Départementaux dans le choix de leurs espaces et des possibilités qui leurs sont offertes dans le cadre de leurs compétences.



ZAD DE SAINT-GERVAIS



BOIS DU BREUIL - BOIS DES BOURBES



BOIS DES RAILLERES



GITE - BOIS DE LA BOITIERE

i) Trame verte et bleue





















Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à **enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration** des continuités écologiques ou corridors écologiques.

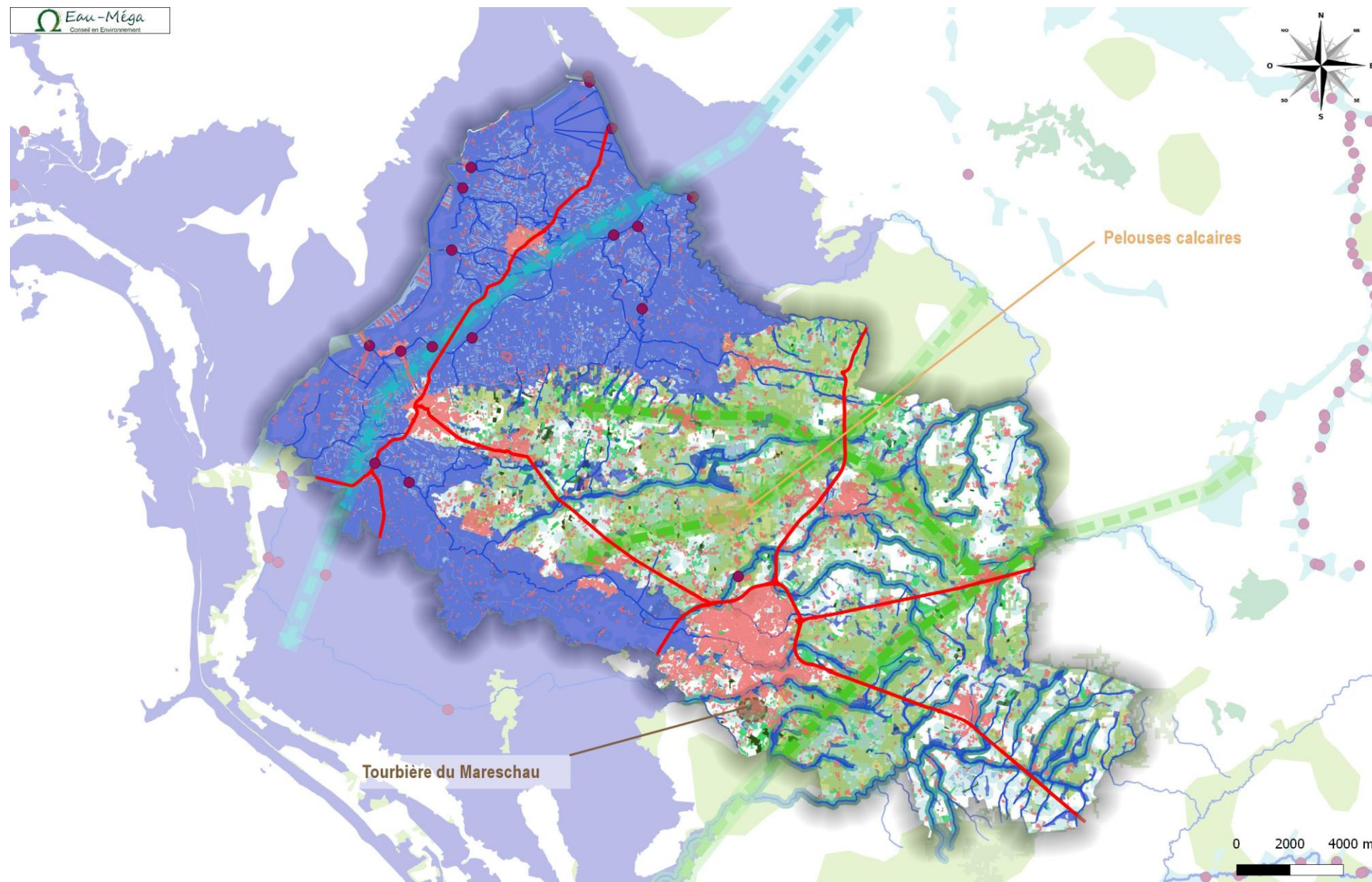
Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des **zones vitales (réservoirs de biodiversité)** et des éléments qui permettent à une population d'espèces **de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques)**. Les trames vertes et bleues sont ainsi composées des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

L'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle du PLUi permet de faire apparaître des zones d'échanges entre les différents habitats précédemment présentés. L'objectif est donc de préserver voire restaurer ces zones d'échanges. Malheureusement, il existe également des éléments fragmentant cette trame verte et bleue. Il s'agit principalement des axes routiers et des ouvrages hydrauliques faisant obstacles aux écoulements. La carte suivante présente la trame verte et bleue dans son intégralité, les échanges ainsi que les éléments de déconnexion.

Légende

Source : BD Carthage, 2011, BD TOPO, 2017, BD Ortho, 2016, SAGE Baie de Bourgneuf, 2017, SAGE Vie Jaunay, 2017, DREAL Pays de la Loire, 2017, SRCE Pays de la Loire, 2015, Eau-Méga, 2017

TRAME VERTE	TRAME BLEUE	RUPTURES DE LA CONTINUITÉ	ELEMENTS DU SRCE
Réservoirs de biodiversité  Bocage dense  Forêts de feuillus  Vallées alluviales  Pelouses calcaires  Tourbière active	Réservoirs de biodiversité  Plans d'eau  Zones humides Corridors diffus  Plans d'eau Corridors de déplacement  Hydrographie  Corridors de déplacement	RUPTURES DE LA CONTINUITÉ  Axes routiers  Zones urbaines  Obstacles à l'écoulement	ELEMENTS DU SRCE  Sous trame boisée  Sous trame bocage  Sous trame humide  Sous trame littoral
Corridors diffus  Bocage  Forêts de conifères et peupleraies Corridors de déplacement  Corridors de déplacement			



Carte de la trame verte et bleue

j) Les ressources

Ci-dessous sont présentés la ressource en eau et le potentiel en énergies renouvelables sur le territoire.

► La ressource en eau

Les 19 communautés de communes et d'agglomération de Vendée et la commune de l'île d'Yeu ont pris la compétence « eau potable » au 1er janvier 2018, par anticipation de l'échéance définie par la loi NOTRe. À la même date, elles ont transféré cette compétence à Vendée Eau.

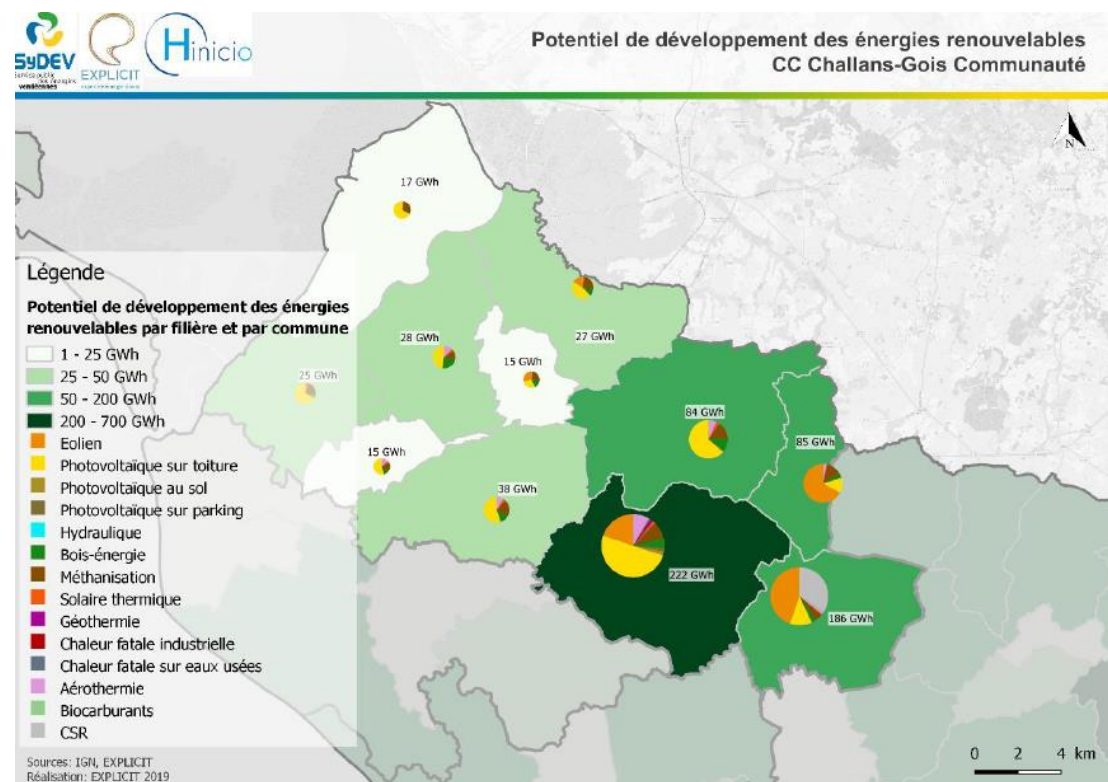
Le territoire intercommunal est alimenté en eau potable par la SAUR (et STGS pour le réservoir d'Apremont) pour le compte de Vendée Eau. L'eau distribuée provient majoritairement l'usine d'Apremont et parfois des captages de la Vérie.

L'eau distribuée en 2016 était de très bonne qualité bactériologique et conforme aux limites de qualité fixées par la réglementation pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques analysés.

La Communauté de Communes de Challans-Gois est concernée par les périmètres de protection des captages de la Vérie. La carrière de Saint-Christophe récemment acquise par Vendée Eau va également faire l'objet d'un périmètre de protection de captage qui est en cours de définition.

► Le potentiel en énergies renouvelables

En 2017, le potentiel de développement des énergies renouvelables sur l'ensemble de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté est estimé à 741 GWh, dont 490 GWh de potentiel de production électrique (68%).



k) Identification des risques majeurs

Le tableau ci-dessous liste les risques existants par commune tels qu'ils sont inscrits à l'édition 2019 du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

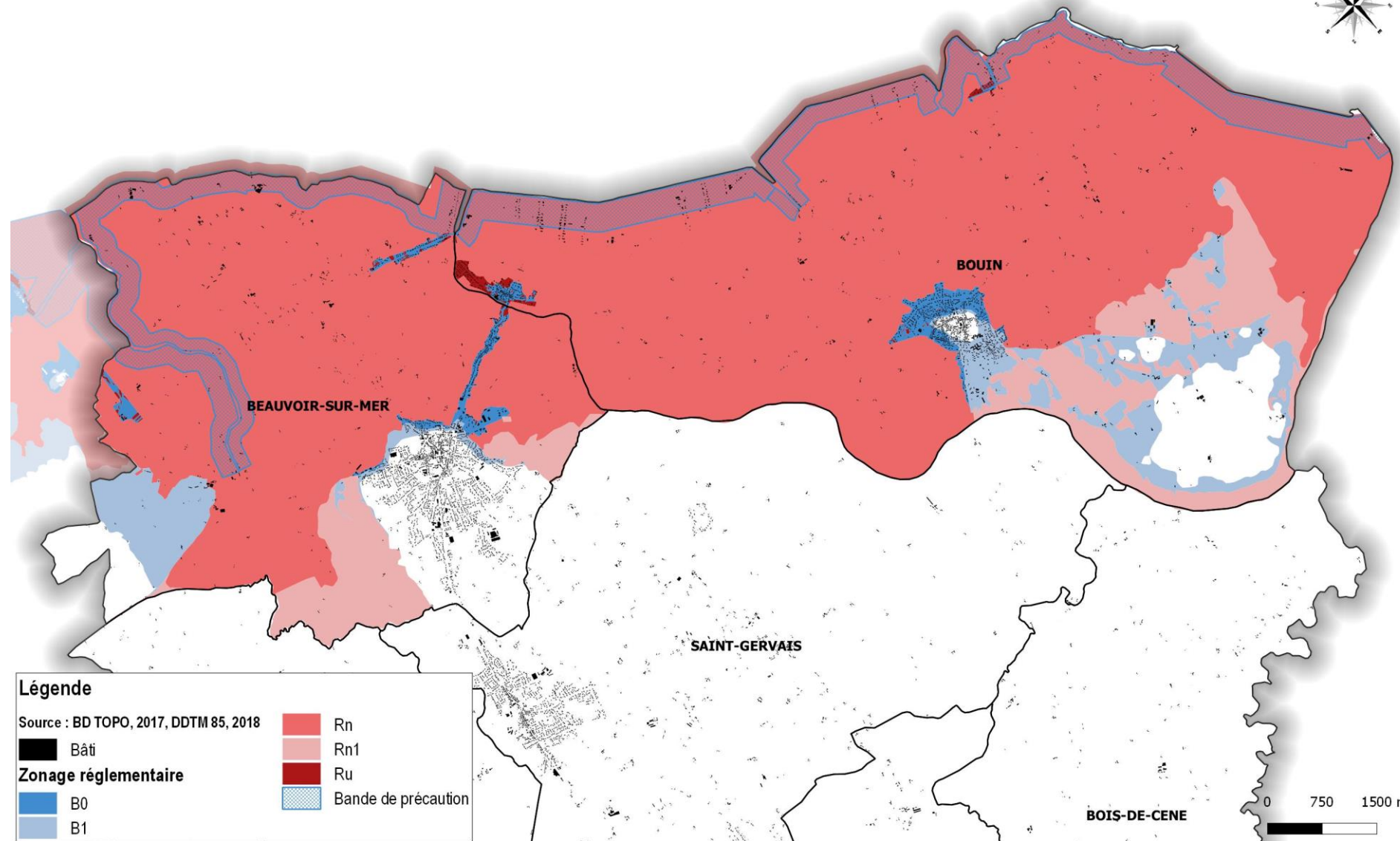
	Risques littoraux	Risque inondation	Risque mouvement de terrain		Risque sismique	Risque feu de forêt	Risque météorologique	Risque radon	Risque industriel	Risque rupture de barrage	Risque TMD	Risque minier	Risque radiologique
			Cavité / éboulement	Retrait gonflement des argiles									
Beauvoir-sur-Mer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

► Le risque inondation

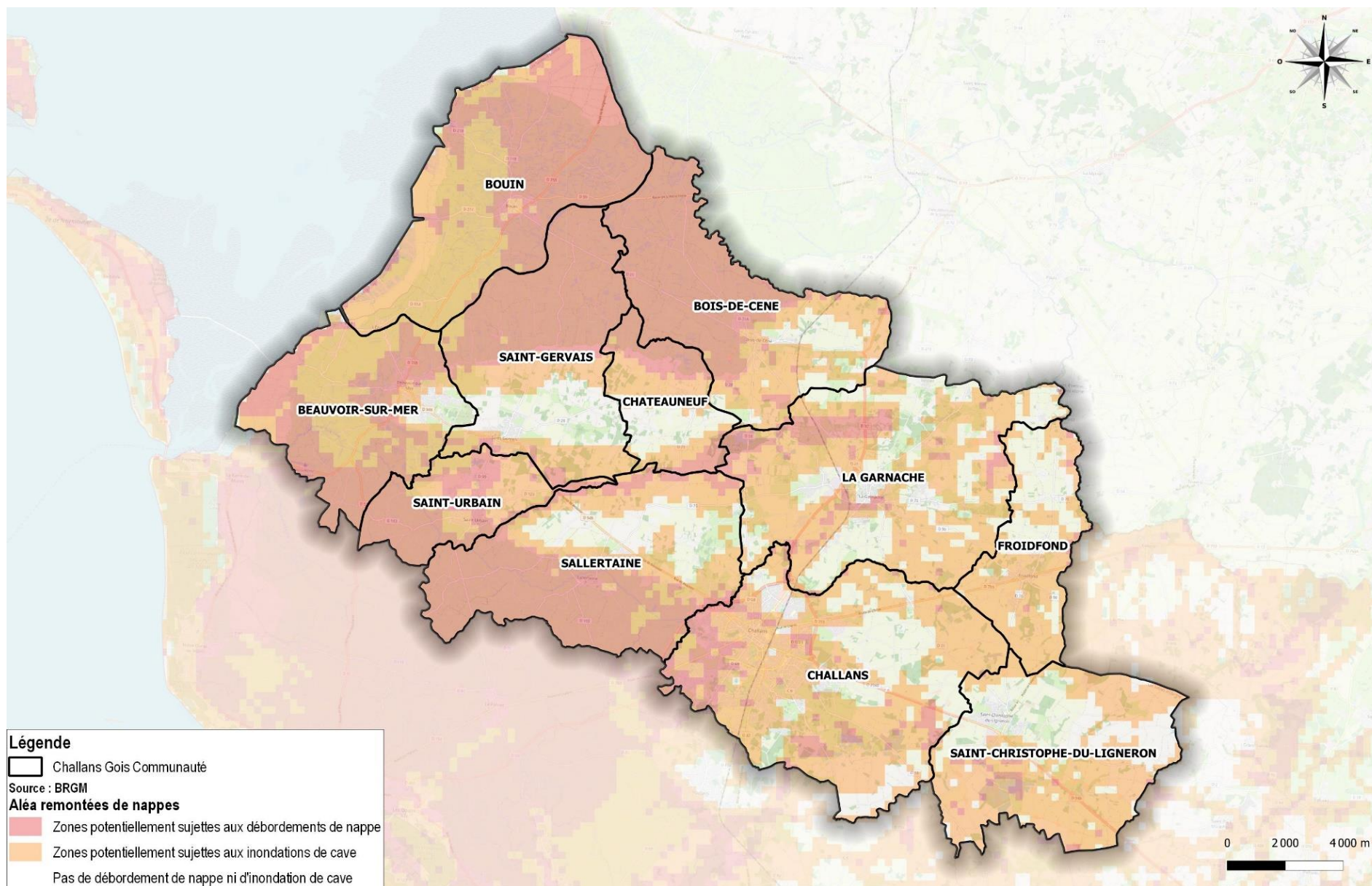
- **Inondations de plaine** : La situation du territoire de la Communauté de Communes de Challans-Gois vis à vis du littoral rend l'aléa inondation par débordement de cours d'eau minime car la récurrence est faible. Le risque peut être accru par le phénomène de marée mais ne constitue pas un risque important.
- **Submersion marine** : La Communauté de Communes de Challans-Gois s'étendant jusqu'à la côte, les communes littorales sont soumises à ce risque. Le risque est couvert par le **PPRL de la Baie de Bourgneuf**.
- **Remontées de nappes** : Bien que d'une précision limitée, la cartographie suivante présente les zones de nappes affleurantes : le marais breton, la vallée alluviale de la Garnache et l'Est de la CdC (Froidfond et Saint-Christophe-du-Ligneron).
- **Inondations par ruissellement du pluvial** : Cette problématique est approfondie dans le chapitre dédié à la gestion des eaux pluviales (cf. « L. Nuisances et sources de pollution »).

Le risque inondation sur le territoire est encadré par :

- Le PPRL de la Baie de Bourgneuf,
- Le PGRI du bassin Loire-Bretagne,
- Le PAPI (Programmes d'Actions de Prévention des Inondations) de la Baie de Bourgneuf.



Carte du zonage du PPRL Baie de Bourgneuf



Carte de l'aléa remontées de nappes

► **Le risque sismique**

Toutes les communes de la Communauté de Communes de Challans-Gois sont concernées par l'existence d'un risque sismique de niveau 3 (modéré).

En zone d'aléa modéré, certains bâtiments (établissements scolaires, certains bâtiments recevant du public ou pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) seront concernés par des règles de construction parasismique figurant dans l'arrêté du 22 octobre 2010. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er mai 2011.

► **Le retrait/gonflement des argiles**

L'aléa retrait/gonflement des argiles est moyen dans les marais dont la géologie est caractérisée par des alluvions flamandaises d'origine marines. Sur le reste du territoire, l'aléa est faible excepté au droit des roches métamorphiques où l'aléa est nul (Cf. carte suivante).

► **Les glissements de terrains**

Aucun glissement de terrain n'a été recensé par le BRGM à l'heure actuelle.

► **Les effondrements de cavités souterraines**

Aucune cavité souterraine n'est cartographiée au droit de la Communauté de Communes.

► **Les coulées boueuses et torrentielles**

Plusieurs coulées de boues ont fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle. Les circonstances sont la survenue d'un gros orage. L'orage a provoqué une pluie importante, avec une montée d'eau pouvant mettre en péril des biens et des personnes. Les zones repérées au chapitre inondation par ruissellement sont propices à ce type de phénomène.

► **Le risque radon**

Depuis 2018, la réglementation se base sur une cartographie du risque potentiel radon, fixée par l'arrêté du 27 juin 2018, répartissant les communes entre les trois zones définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique.

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

Par ailleurs, la réglementation encadre l'exposition des travailleurs au radon sur leur lieu de travail et plus particulièrement dans les ERP (Etablissements Recevant du Public). Elle prévoit qu'un mesurage du radon soit réalisé dans les constructions existantes et que la prévention du risque radon soit intégrée à la construction des nouveaux bâtiments à usage professionnel. S'agissant des règles constructives pour les bâtiments régis par le code de la construction et de l'habitat (CCH), il n'existe pas actuellement de règles techniques spécifiques obligatoires pour prévenir le risque radon.



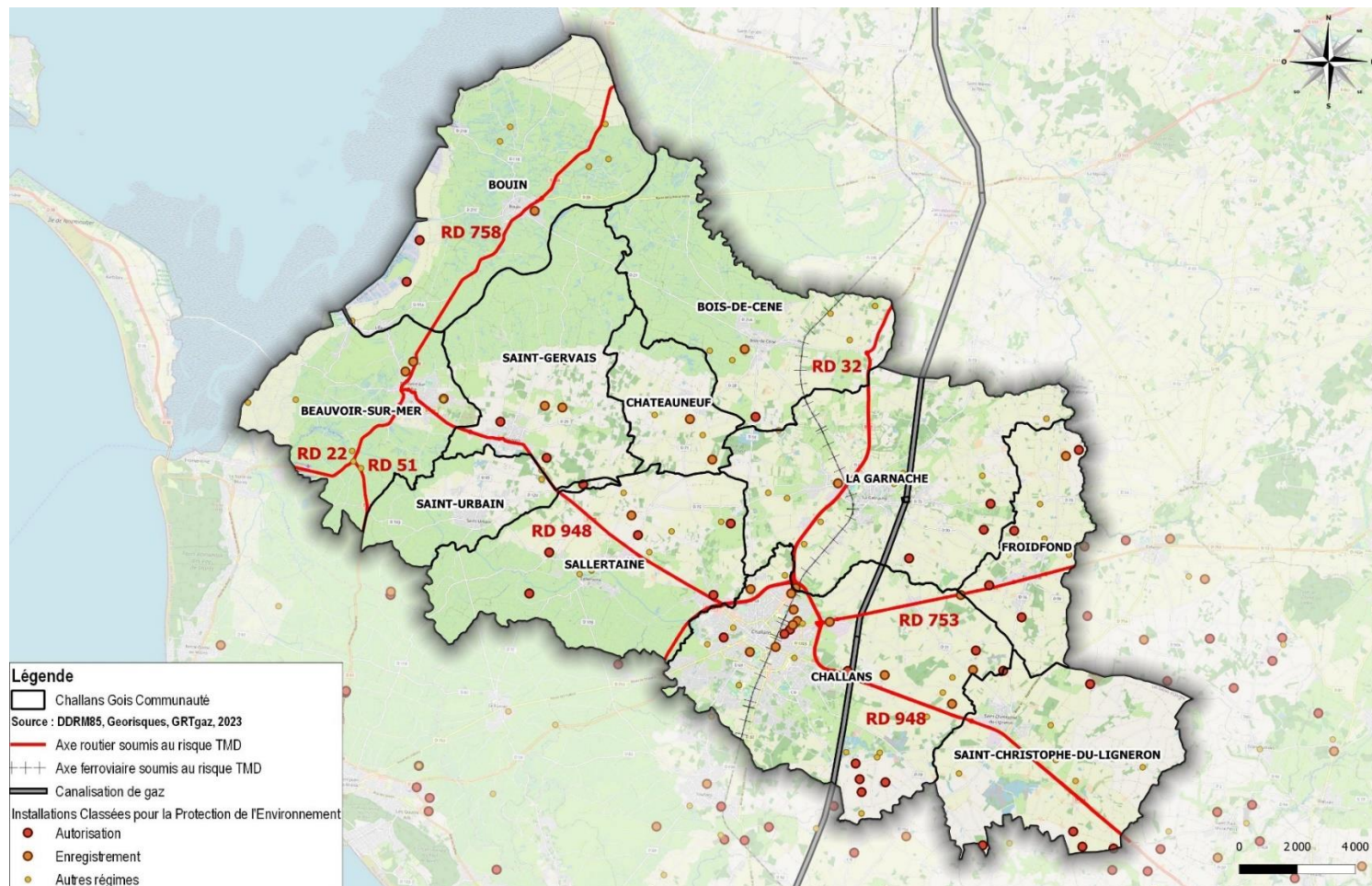
Carte de l'aléa retrait/gonflement des argiles

► Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les ICPE existantes sur le territoire de la Communauté de Communes sont présentées sur la carte de synthèse des risques industriels. Parmi celles-ci, aucune activité Seveso susceptible de générer un risque pour la population n'est recensée.

► Transport de matières dangereuses (TMD)

Le territoire de la Communauté de Communes est traversé par une canalisation de transport de gaz (du nord au sud en passant par les communes de Challans et La Garnache). En outre, la CDC est concernée par le transport de matières dangereuses transitant sur les infrastructures suivantes : RD 758, RD 22, RD 51, RD 948, RD 32, RD 753 et la voie ferrée.



Carte des risques industriels

I) Nuisances et sources de pollution

► Gestion des eaux usées

La compétence assainissement collectif est une compétence communale.

L'ensemble du réseau d'assainissement est séparatif. Le tableau ci-dessous liste les stations d'épurations sur le territoire de la Communauté de Communes et précise notamment :

- Leur capacité nominale ;
- La capacité résiduelle, permettant d'estimer la capacité de la station à prendre en charge les eaux usées générées par une augmentation de la population.

STEP	Type de traitement	Date de mise en service	Syndicat d'eau potable	Exutoire	Capacité nominale (en EH)	Capacité résiduelle (en EH)	Commentaire
BEAUVOIR-SUR-MER	Boue activée	01/06/1981	VENDEE EAU	Grand étier de Sallertaine	8 000	3 900	Marché de maîtrise d'œuvre conclu le 6 octobre 2023 pour des travaux de création d'un bassin tampon supplémentaire sur le site de la station d'épuration et la création d'un poste de refoulement aux abords de la mairie.
BOIS-DE-CENE	Boues activées	01/06/2019	VENDEE EAU	Etier des Murs	2100	1370	
BOUIN	Lagunage	1974	VENDEE EAU	Etiers du Dain (partie salée)	1600	228	
BOUIN L'EPOIDS	Lagunage	01/06/1982	VENDEE EAU	Etiers du Dain (partie salée)	900		
CHALLANS	Boue activée	01/11/1990	VENDEE EAU	Grand étier de Sallertaine	41000	15 870	
CHATEAUNEUF	Lagunage	01/08/2009	Régie communale	L'étier du Pont Garnier	950	350	
FROIDFOND	Boue activée	01/11/2015	VENDEE EAU	Le Falleron	1950	1000	
LA GARNACHE	Boue activée	01/09/2003	VENDEE EAU	Grand étier de Sallertaine	2400	0	Réhabilitation et extension prévues par la Collectivité (donnée 2022)
LA SAUZAIE (LA GARNACHE)	Lagunage (rhizostep)	01/09/2009	VENDEE EAU	Grand étier de Sallertaine	600	400	
ST CHRISTOPHE DU LIGNERON	Boue activée. Filière boues par filtres plantés de roseaux	01/05/2018	VENDEE EAU	Le Lignerion	2 800 Possibilité d'extension jusqu'à 3 725 EH	1800	
ST GERVAIS	Boue activée	01/07/2012	VENDEE EAU	Grand étier de Sallertaine	3455	2 387 (Données visite d'ouvrage, nov.2022)	
ST URBAIN HAUTES ROUCHES	Boue activée	05/09/2018	Régie communale	Grand étier de Sallertaine	2500	1100	
SALLERTAINE LES VIOLETTES	Lagune	01/06/1987	SAUR	Grand étier de Sallertaine	817	462,5	Station diagnostiquée conforme avec un taux de Matières En Suspension (MES) très élevé lors de la dernière visite de l'ouvrage
SALLERTAINE PONT HABERT	Lagune	01/01/2002	SAUR	Grand étier de Sallertaine	1350	440	

Source : Challans Gois Communauté, novembre 2023

Les stations d'épuration sont dans l'ensemble en bon état et bien entretenues. Certaines sont très récentes et en excellent état. Celle de La Garnache Bourg est vieillissante ; une réhabilitation-extension est notamment prévue.

Les rejets des stations d'épuration sont globalement d'excellente qualité. La majorité des services réalise un curage préventif des réseaux et des inspections télévisées annuellement.

Toutes les communes sont pourvues d'un système de collecte et de traitement des eaux usées. Le zonage d'assainissement collectif et la localisation des stations d'épuration sont consultables en annexe.

La Communauté de Communes de Challans Gois est compétente en assainissement non collectif (ANC).

Les Systèmes Publics d'Assainissement Non collectif (SPANC) ont été mis en place au 1er janvier 2006 par délibération des conseils communautaires en décembre 2005 pour chaque Communauté de Communes. Depuis, les Communautés de Communes de Challans et de Gois ont fusionnées.

En 2021, sur les 5 726 installations que compte le parc, 2891 installations ont été jugées conformes. **Le taux de conformité est donc de 50,5 % en 2021.**

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

Répartition des installations ANC selon leur conformité en 2021, taux de conformité en 2021 et évolution depuis l'année 2020

► Gestion des eaux pluviales

La Communauté de Communes de Challans Gois n'a pas la compétence de gestion du pluvial et ne dispose pas d'un schéma directeur communautaire. Certaines communes disposent d'un schéma directeur ou ont un schéma directeur en cours de réalisation. Le schéma directeur de Challans est en cours de révision.

Sur le territoire, les entrées/sorties de bourgs sont caractérisées par des fossés accueillant les eaux pluviales et de ruissellement. Dès lors que l'on entre dans les bourgs, les eaux sont collectées dans le réseau et sont acheminées vers des exutoires tels que des cours d'eau.

► Gestion des déchets

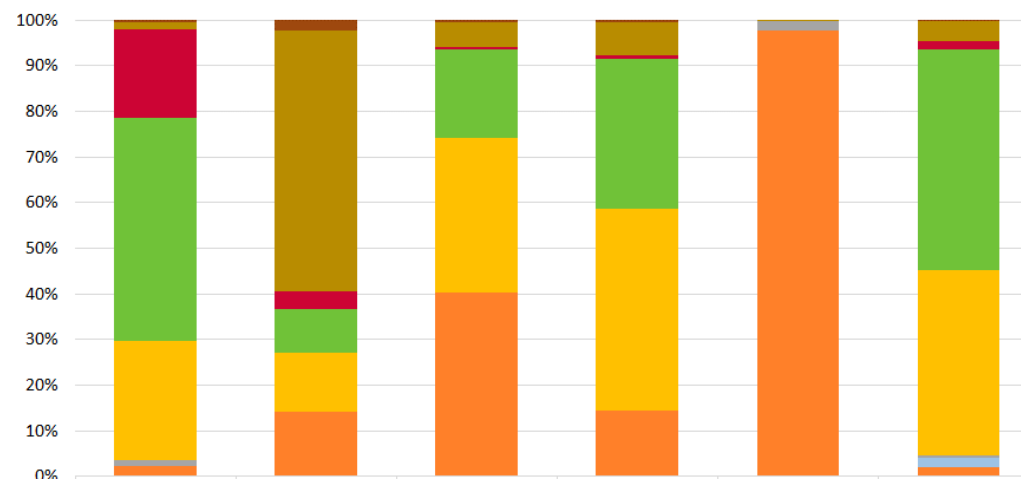
Challans Gois Communauté dispose de la compétence collecte des déchets (en porte à porte, en point d'apport volontaire et en déchèterie). Ces services sont gérés en régie. La compétence transfert et le traitement des déchets est transférée au syndicat départemental de traitement des déchets « TRIVALIS » qui assure cette compétence pour l'ensemble des EPCI vendéennes.

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

► Qualité de l'air

Les données qui suivent sont issues du PCAET de Challans Gois Communauté, validé le 6 mai 2021 en Conseil Communautaire.

La figure ci-contre illustre la contribution de chacun des secteurs aux émissions polluantes sur le territoire de Challans-Gois Communauté pour l'année 2016 (dernière année d'inventaire disponible au moment de la rédaction du diagnostic). Elle permet d'illustrer le fait que chaque polluant a un profil d'émissions variant selon la source d'émission ; il peut être émis par une source principale (ammoniac) ou provenir de sources multiples.



Répartition des émissions polluantes de Challans-Gois Communauté en 2016

► Pollution des sols

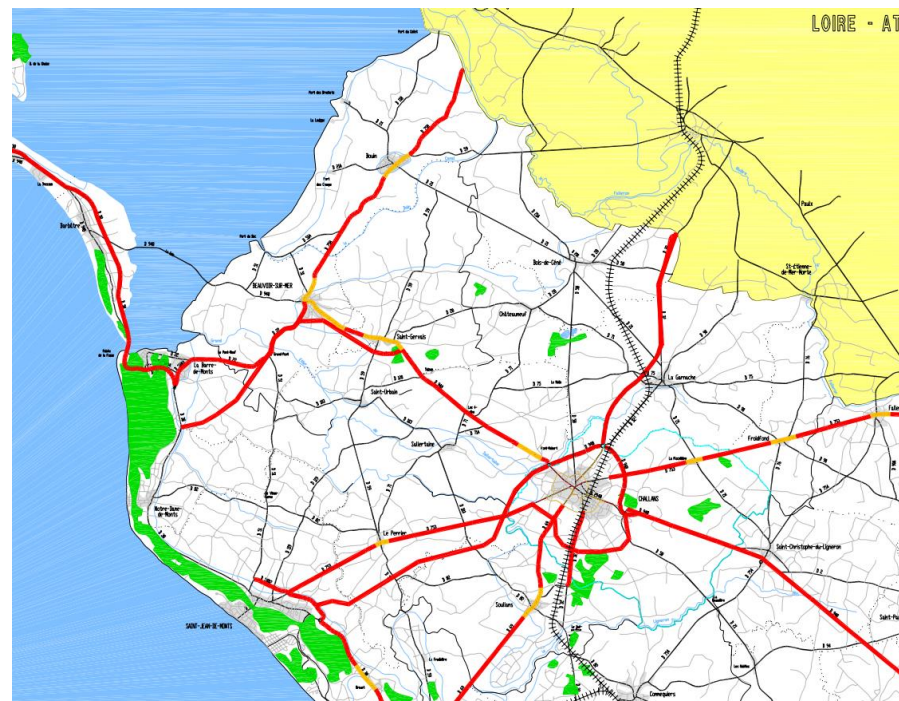
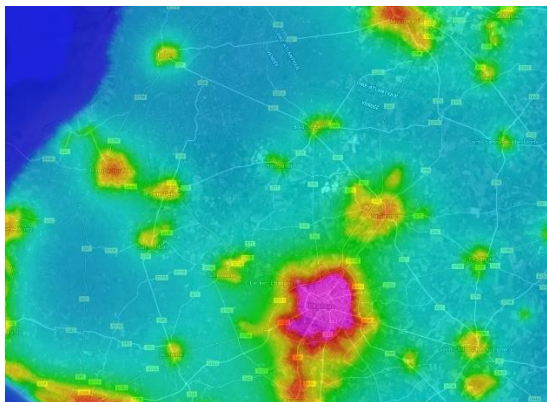
La base de données BASIAS enregistre tous les sites ayant une activité industrielle passée ou actuelle susceptible de polluer les sols et la base de données BASOL recense tous les sites faisant l'objet d'une pollution avérée. Sur le territoire de Challans-Gois Communauté, on recense 209 sites potentiellement pollués et un site faisant l'objet d'une pollution avérée. Il s'agit du site de l'entreprise SAITEC. Des travaux de dépollution ont été réalisés.

► Nuisances sonores

En application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Les secteurs affectés par le bruit doivent être reportés sur les annexes informatives des Plans Locaux d'Urbanisme. Un secteur affecté par le bruit est une zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée dont la largeur maximum est de 300 mètres. La largeur du secteur dépend de sa catégorie. Cette zone est destinée à couvrir l'ensemble du territoire où une isolation acoustique renforcée des constructions nouvelles sera nécessaire. Elle peut être réduite si cela se justifie, en raison de la configuration des lieux.

► Pollution lumineuse

On parle de pollution lumineuse lorsque les éclairages artificiels sont si nombreux et omniprésents qu'ils nuisent à l'obscurité normale et souhaitable de la nuit. Bien que l'impact sur l'Homme soit limité, les impacts sur la biodiversité sont nombreux : régression du domaine vital, fragmentation de l'habitat, perturbation des relations proies-habitats, modification des voies de déplacement, modification des rythmes biologiques, modification de la communication, augmentation de la mortalité...



CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

- Catégorie 1 : 300 m
- Catégorie 2 : 250 m
- Catégorie 3 : 100 m
- Catégorie 4 : 30 m
- Catégorie 5 : 10 m

m) Application de la Loi Littoral (L.12-1 à L.121-8)

► La notion de capacité d'accueil

Les articles L.121-21 et L.121-22 du Code de l'urbanisme disposent que pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents doivent tenir compte de :

- la préservation des espaces et milieux mentionnés aux articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'Urbanisme,
- l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine,
- la protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

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

► La notion d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants

L'article L 121-8 du code de l'urbanisme dispose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. L'objectif de cet article est de faire obstacle au mitage de l'espace qui tend spontanément à se développer. Cela vise par conséquent à regrouper les extensions urbaines autour des pôles existants, qu'elle désigne sous le terme d'agglomérations et de villages.

► La notion de coupure de l'urbanisation

L'article L 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation. L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple. Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir les fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles. Enfin, elles contribuent à la trame verte et bleue issue du Grenelle de l'environnement, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique. Ces coupures sont à identifier au sein des espaces naturels encore préservés, les PLU permettant de les préserver en définissant une réglementation adaptée à l'objectif visé par la loi.

► Les espaces boisés significatifs

Les PLU doivent classer en espaces boisés, au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs des communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

► Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

L'article L 121-23 du code de l'urbanisme stipule que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

► Les espaces proches du rivage

L'article L 121-13 du code l'urbanisme dispose que l'extension de l'urbanisation doit être limitée dans les espaces proches du rivage.

► La bande littorale des 100m

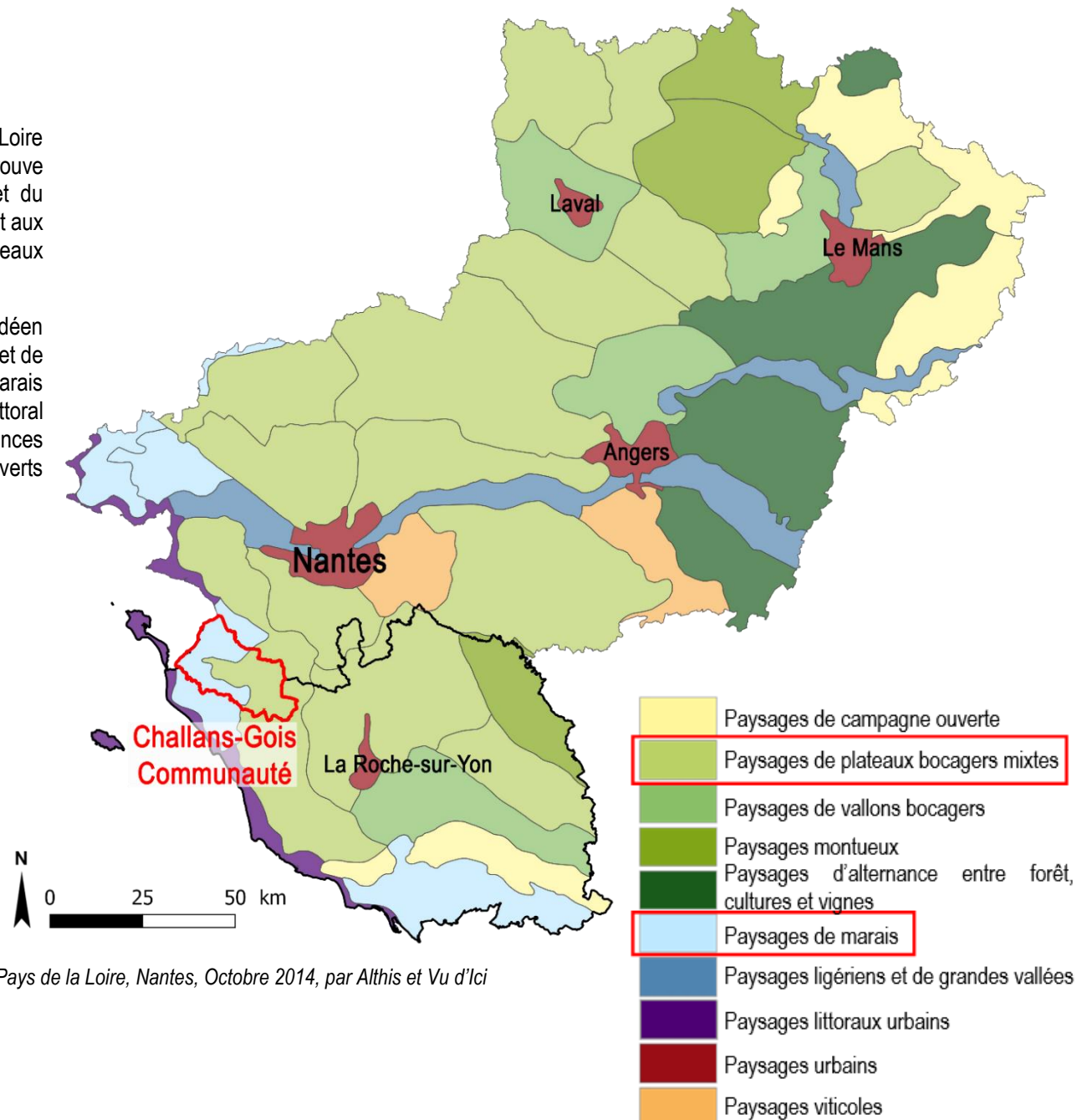
L'article L 121-16 du code l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique conformément à l'article 236 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

2. DIAGNOSTIC PAYSAGER

a) Éléments de contexte

A l'échelle régionale, l'Atlas de Paysage des Pays de la Loire montre que le territoire de Challans Gois Communauté se trouve dans les unités paysagères du marais breton vendéen et du bocage rétro-littoral. Ces unités appartiennent respectivement aux familles géographiques des paysages de marais et de plateaux bocagers mixtes.

Plus spécifiquement, l'unité paysagère du marais breton vendéen est caractérisée par son réseau d'étiers, de prairies humides et de polders où l'on observe un gradient de salinité entre les marais doux et les marais salés. L'unité paysagère du bocage rétro-littoral est quant à elle notamment caractérisée par les essences végétales présentes telles que les pins et les chênes verts rappelant la proximité du littoral.



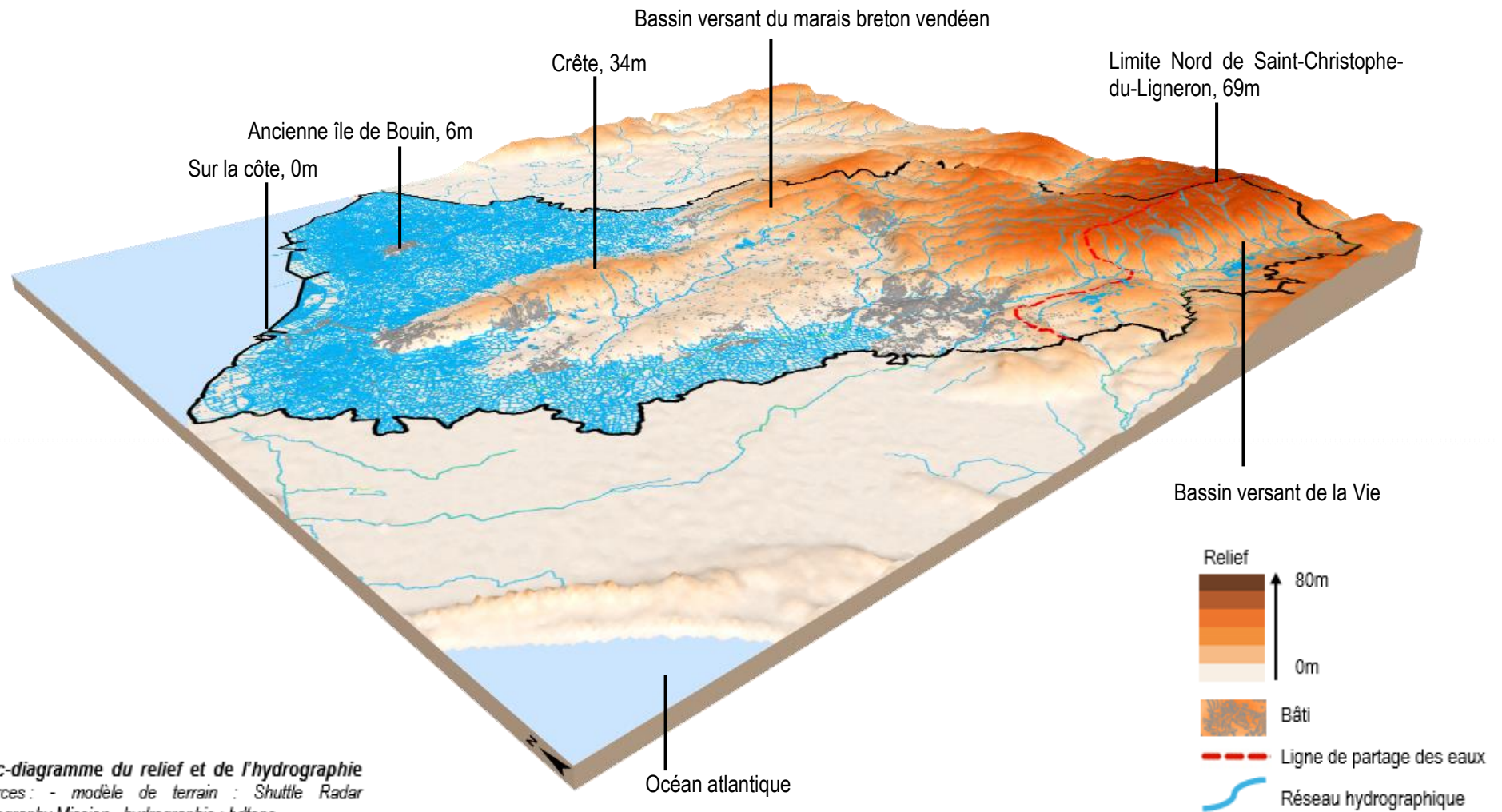
Carte des paysages des Pays de la Loire

Source : D'après l'Atlas de Paysage des Pays de la Loire, DREAL Pays de la Loire, Nantes, Octobre 2014, par Althis et Vu d'Ici

b) Relief et hydrographie

L'amplitude du relief est de 69 mètres, depuis le niveau de l'océan (altitude 0m) jusqu'au point le plus haut situé à la limite Nord de Saint-Christophe-du-Ligneron. C'est dans la partie Est du territoire que l'on retrouve les altitudes les plus élevées et le relief le plus marqué, en lien avec les divers vallons.

A l'Ouest, dans les espaces de marais, les altitudes ne dépassent les 3 mètres qu'au niveau des anciennes îles où s'est alors implanté le bâti tel qu'à Bouin et à Sallertaine. Entre les marais au Nord et ceux au Sud du territoire, se trouve une crête atteignant les 34 mètres. Celle-ci offre des vues lointaines sur les marais et est particulièrement visible depuis ces vastes espaces plans.

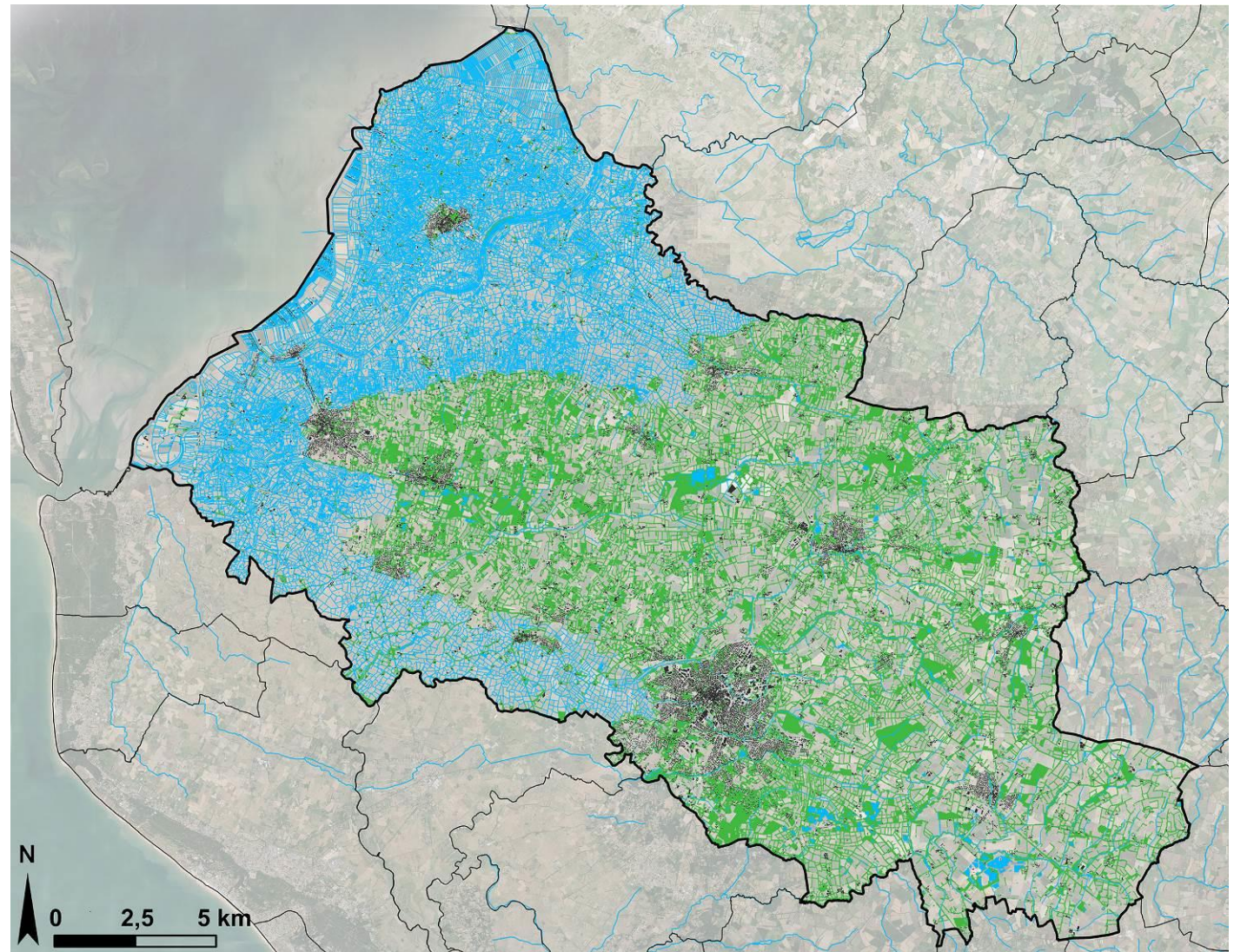


Bloc-diagramme du relief et de l'hydrographie

Sources : - modèle de terrain : Shuttle Radar Topography Mission - hydrographie : bottopo

c) Les composantes du paysage

Les paysages sont créés par les différents éléments qui le composent et qui permettent de différencier une entité paysagère d'une autre. Parmi ces éléments, le relief joue un rôle important. Ensuite, le réseau hydrographique, dans sa diversité de typologies, les différentes formes de la végétation, ainsi que le bâti sont d'autres éléments primordiaux qui permettent de caractériser et de composer les paysages.



L'eau



La végétation



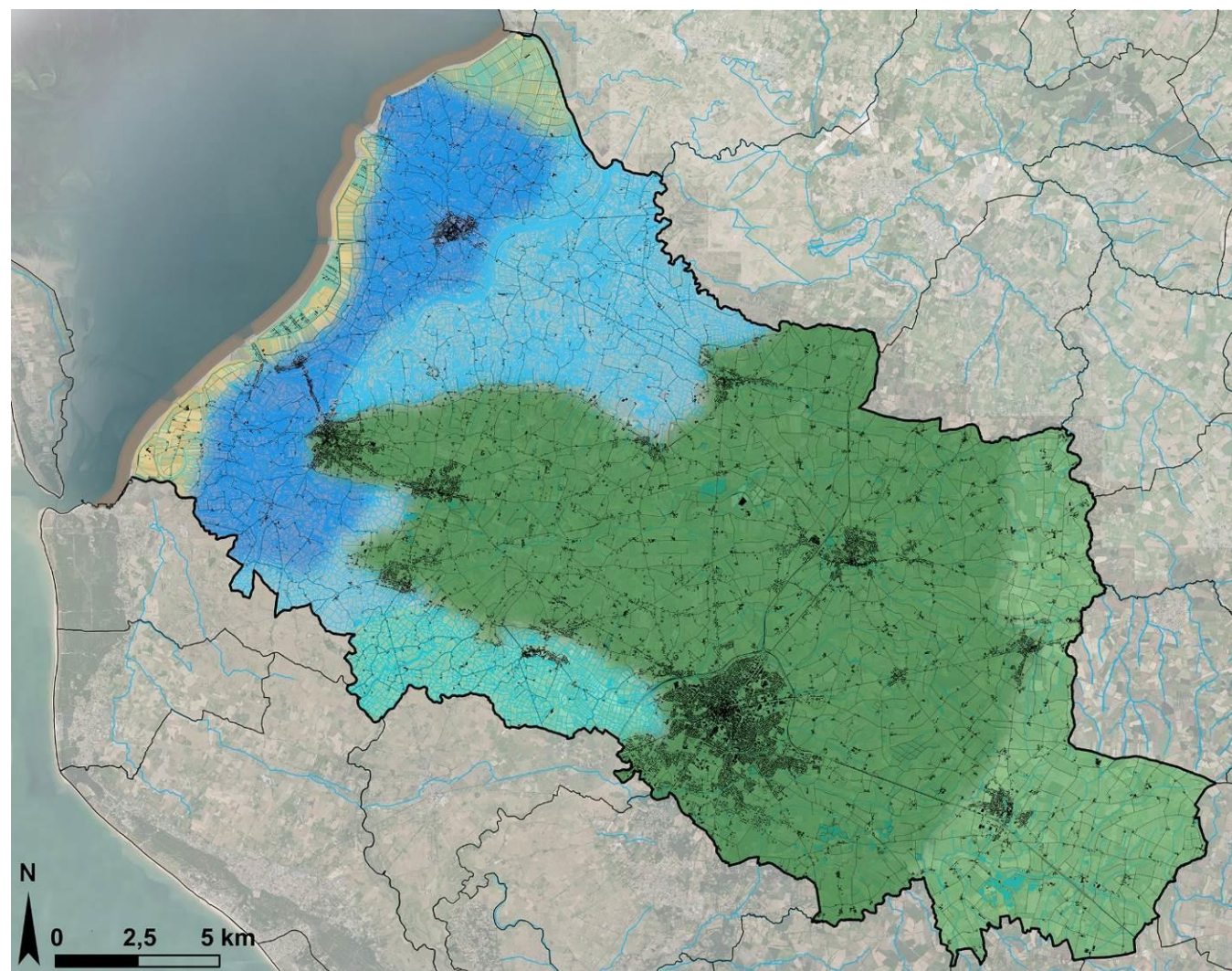
Le bâti

d) Les entités paysagères

D'après la définition du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logements de 2008, l'unité paysagère correspond à « un ensemble de composants spatiaux, de perceptions sociales et de dynamiques paysagères qui, par leurs caractères, procurent une singularité à la partie de territoire concernée. [...] Une unité paysagère est caractérisée par un ensemble de structures paysagères. Elle se distingue des unités voisines par une différence de présence, d'organisation ou de forme de ces caractères ».

A partir des connaissances que nous avons pu tirer des sessions de terrain et des documents déjà existants, nous avons identifié 7 entités paysagères.

La délimitation spatiale de ces entités paysagères n'est pas aussi cloisonnée que pourrait le laisser entendre la représentation graphique ci-contre. Il existe en effet de nombreux recouvrements entre chaque entité, les unes étant souvent dépendantes des autres.



Le littoral



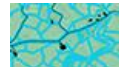
Les polders



Le marais salé



Le marais doux



Le marais doux vert



L'épais bocage



Le bocage ouvert

e) Synthèse des diagnostics paysagers et environnementaux

D'un point de vue écologique, le territoire est riche. On y trouve évidemment le marais avec une diversité d'habitats (marais salé, marais doux, prés, salés, vasières, ...), du bocage dense favorisant la biodiversité et permettant le déplacement des espèces mais aussi des milieux plus ponctuels favorables à des espèces très spécialisées (tourbière, pelouses calcaires, ...).

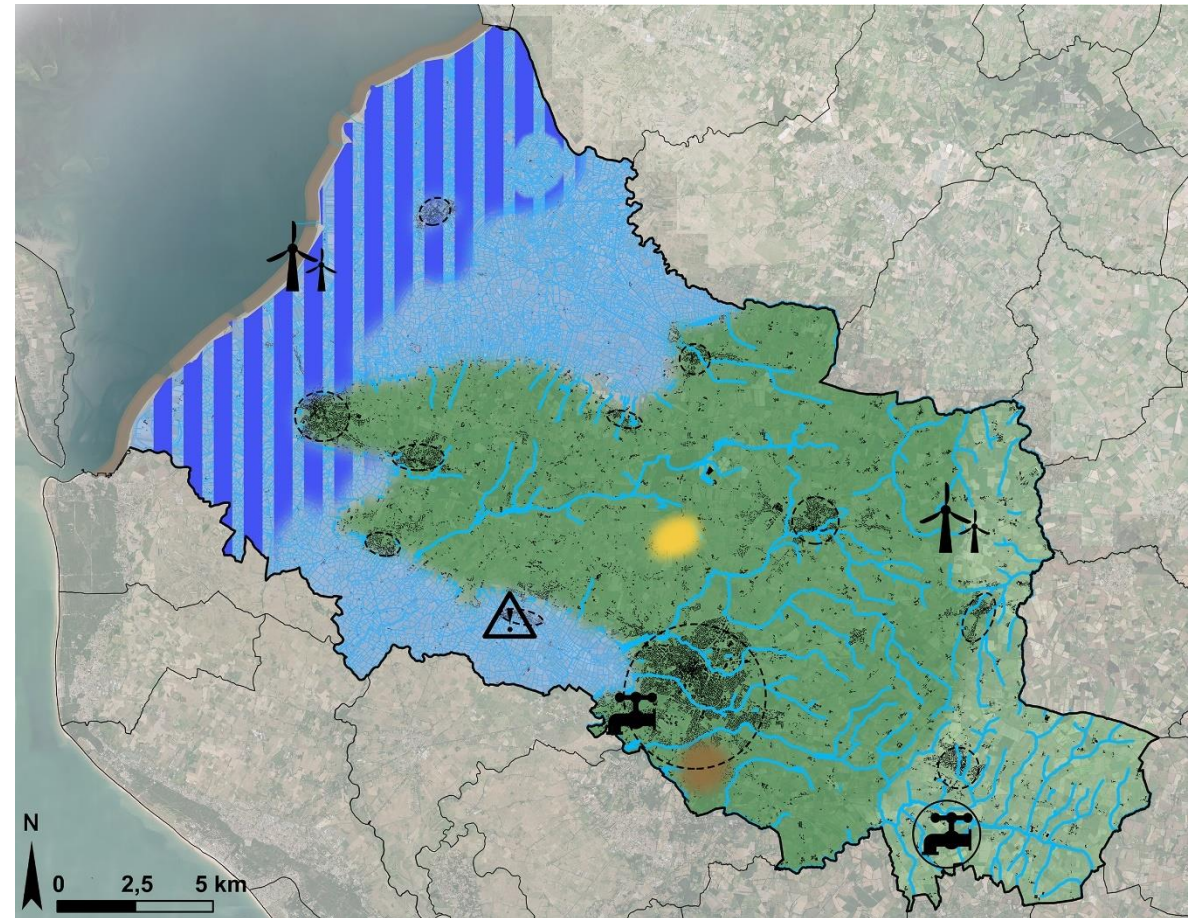
En lien avec cette diversité d'habitats, le territoire offre une diversité paysagère très intéressante avec le littoral et ses vues lointaines, les différents types de marais ainsi que le bocage. Il est à noter la dynamique d'évolution du bocage où le réseau de haies s'est largement réduit depuis quelques dizaines d'années.

Du point de vue paysager, l'intégration des bourgs est assez hétérogène que ce soit au niveau de chaque bourg qu'entre les différents bourgs.














Les contraintes du territoire sont en grande partie liées à la ressource en eau. Le risque le plus présent sur le territoire est le risque submersion qui concerne les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer.

Plus dans les terres, c'est la ressource en eau qui est plus préoccupante. La qualité de l'eau y était mauvaise mais depuis quelques années de nombreuses communes ont amélioré leur système de gestion des eaux usées permettant ainsi de réduire les pollutions liées aux rejets d'eaux usées. L'aspect quantitatif est également un enjeu puisqu'en période d'étiage la ressource diminue et met en difficulté l'alimentation en eau potable. Vendée Eau a récemment acquis une carrière à Saint-Christophe-du-Ligneron, ce qui a permis d'augmenter la ressource en eau potable.

Enfin, le potentiel éolien est important sur le territoire mais les contraintes de distances réduisent fortement les possibilités d'implantation de ces énergies renouvelables.



Légende à la page suivante

DIAGNOSTIC	ENJEUX
 Un littoral offrant des covisibilités avec Noirmoutier  Des paysages de marais où les conflits d'usage sur la gestion hydraulique existent  Un bocage rétro-littoral dense  Un bocage peu dense  Une zone de pelouses calcaires  Tourbière de Mareschau  Les vallées alluviales, support de la Trame Verte et Bleue  Une intégration paysagère des bourgs hétérogènes	 Permettre les activités façonnant le bocage Préserver les champs d'expansion des crues
 Risque de submersion - côte de référence de 4,4m  Surcharge de la STEP de Sallertaine	Permettre l'adaptation du bâti existant face à ce risque
 Périmètre de protection de captage de la Vérie  Carrière de Saint-Christophe-du-Ligneron Nouvelle ressource en eau potable	Préserver la ressource en eau potable
 Parcs éoliens	

3. DIAGNOSTIC URBAIN

a) Relations du PLUi avec les autres documents de planification

Le futur document d'urbanisme devra prendre en compte divers documents « supra » qui encadrent déjà certaines dispositions sur des sujets spécifiques.

Les documents listés ci-dessous sont en général ceux les plus en lien avec les PLU :

- Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la communauté de communes est approuvé en 2020
- Le SCoT du Nord-Ouest Vendée est approuvé depuis le 17 mars 2021
- Le Plan Climat Air Energie de l'intercommunalité validé le 6 mai 2021

b) Une démographie dynamique

Une **dynamique démographique vivace** sur les dernières périodes intercensitaires **2009-2014**, surtout portée par le **solde migratoire** :

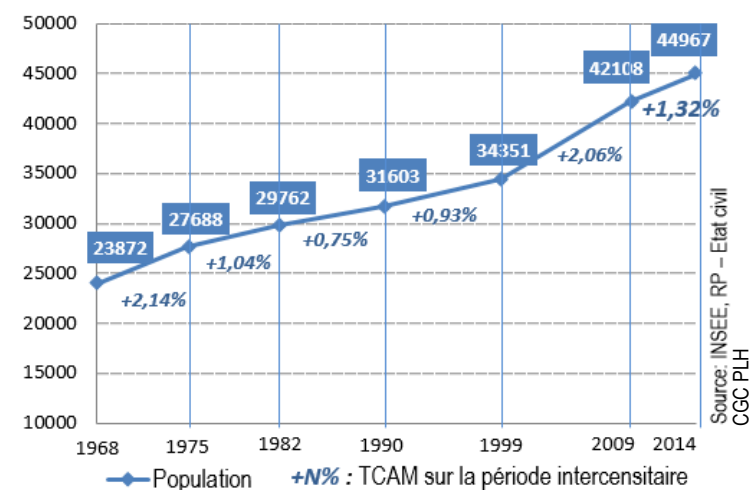
- +28 habitants issus du solde naturel ;
- +523 habitants issus du solde migratoire.

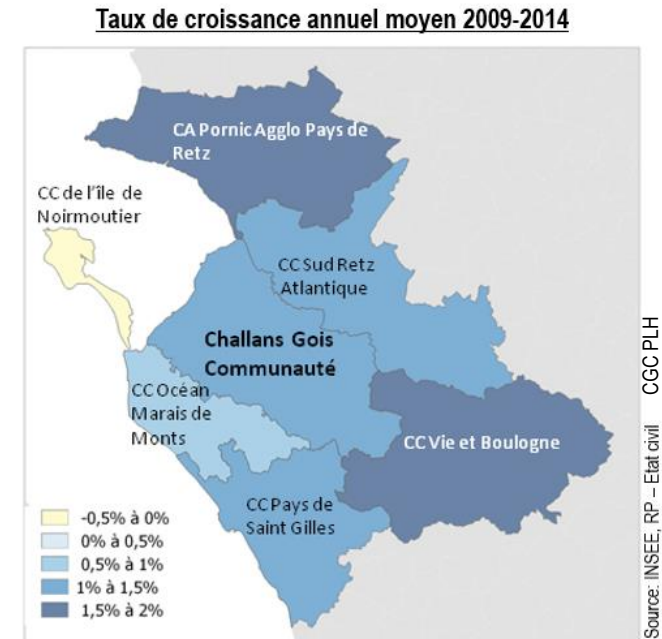
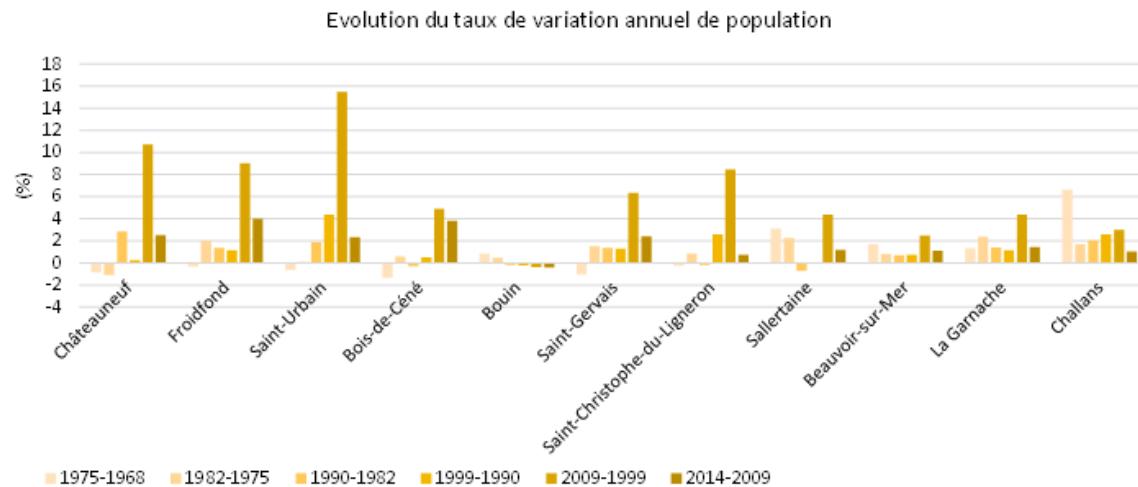
En 2014, la population communautaire s'élevait à **44967 habitants**.

LA HIERARCHIE DES NORMES A CHALLANS-GOIS COMMUNAUTE



Evolution de la population de 1968 à 2014





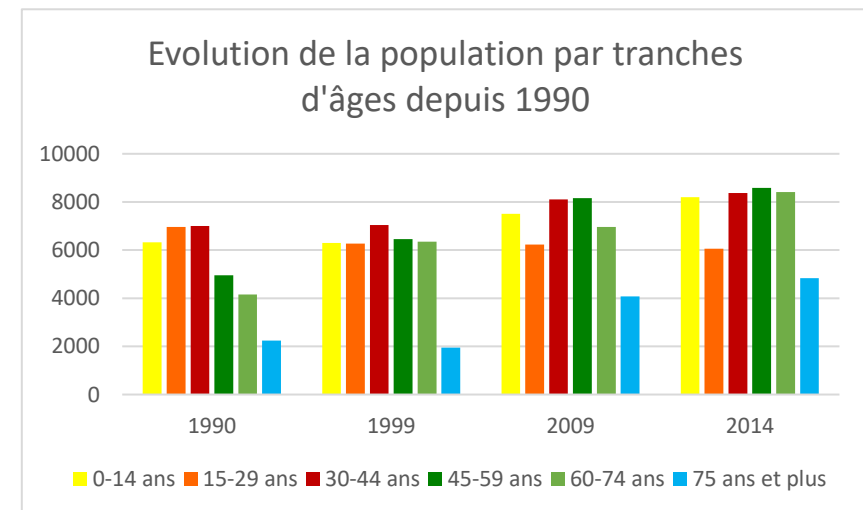
Un accroissement débuté dans les années 1980, surtout perceptible au tournant des années 2000, effet de l'attractivité des villes du territoire comme Challans, La Garnache ou Beauvoir-sur-Mer, ou proches comme Nantes ou la Roche-sur-Yon. Challans, commune particulière puisque déjà urbaine, renforce son statut de pôle urbain local : sa diversité de services, de commerces et d'activités lui fait connaître une hausse significative de sa population, passant du simple au double sur la période.

c) Un vieillissement et un renouvellement de la population

Les jeunes ménages sont nombreux dans la communauté de commune, avec plus d'un tiers des habitants qui ont moins de quinze ans, et presque le double compris dans la tranche des 15-44 ans. **La démographie y est dynamique.**

Le **vieillessement général de la population** n'est cependant pas étranger au territoire, avec la part grandissante des plus de soixante ans, amenant de nouveaux besoins en termes de services, infrastructures et aménagements.

Fort accroissement démographique à partir des années 1980 par la périurbanisation. La cadence est plus modérée depuis dix ans par la limitation des zones d'extension dans les documents d'urbanisme, mais qui pourrait aussi s'expliquer par un changement de la structure de la population : les personnes âgées sont moins enclines à faire construire de nouvelles maisons qu'à en acheter, voire en louer, des déjà construites.



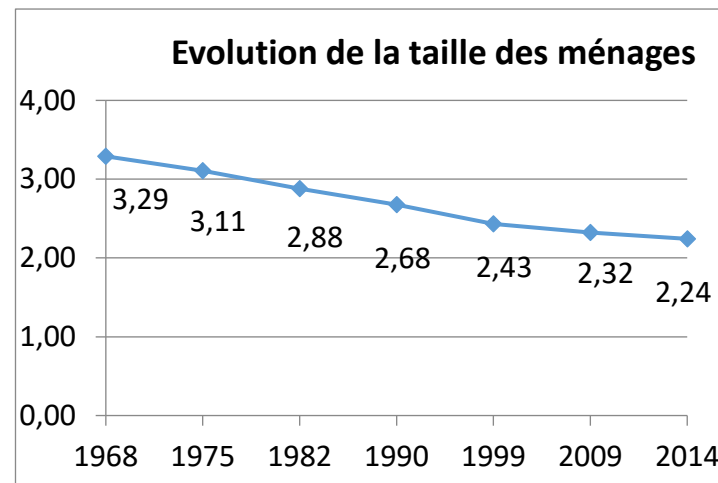
d) Une population potentiellement en fragilité économique

Le desserrement des ménages requiert de devoir produire **plus de logements** que ne croît la population, mais des logements plus petits puisque **pour moins de personnes**.

Ce phénomène amène à concevoir des logements adaptés à ces ménages, et implique un usage lui aussi mesuré du foncier : **plus de logements, mais de plus petites tailles**. Couplé à la situation économique moyenne, ces logements se doivent d'être autant que possible **intégrés dans les enveloppes urbaines** pour bénéficier de la proximité des services et des commerces.

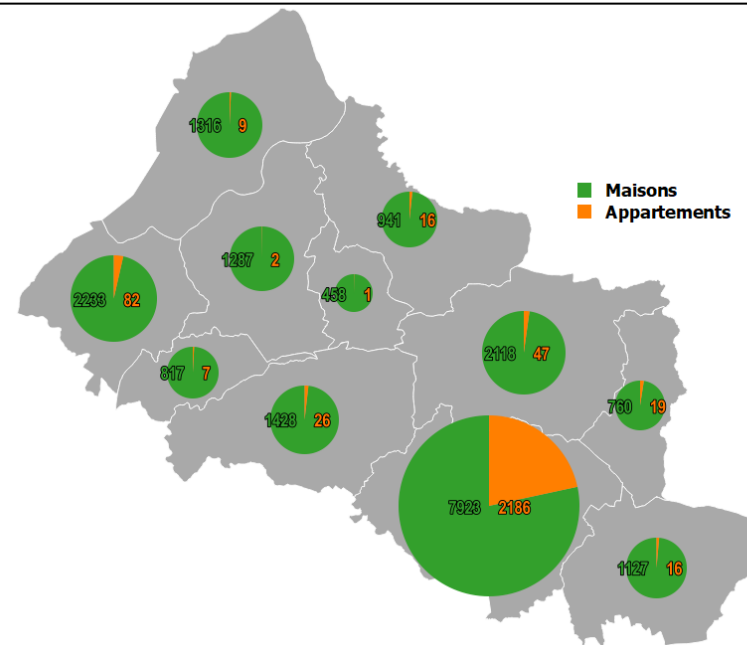
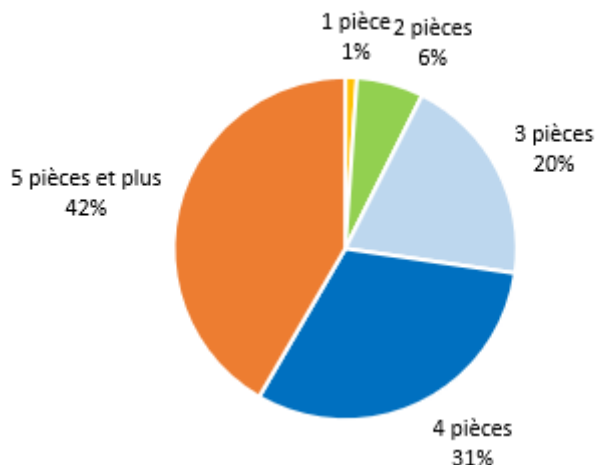
e) La maison individuelle, forme de logement dominante

Historiquement rural, le territoire de Challans-Gois a un parc de logements essentiellement constitué de maisons individuelles. Devenu plutôt périurbain, la communauté de communes comprend aujourd'hui de nombreux pavillons construits depuis les années 1970. Au total, ce sont 20158 habitations qui sont considérées comme des maisons et 2302 comme appartements. Si Challans est identifié comme une ville, sa proportion d'appartements est cependant inférieure à un quart. Il en résulte une vaste **expansion pavillonnaire** débutée à la fin des années 1960. Le processus de **renouvellement urbain** entamé depuis une dizaine d'années tend néanmoins à **augmenter cette part du logement collectif, particulièrement à Challans**.



Le parc de logement est essentiellement constitué de maisons

Part des résidences principales selon leur taille en 2013



Si le rythme de constructions suit des périodes d'environ cinq ans, la part des logements strictement individuels s'est réduite progressivement à la faveur des **collectifs et individuels groupés qui sont en augmentation**. La demande, et les impératifs, de logements groupés voire collectifs et insérés dans le tissu urbain déjà existant, ou à sa proximité immédiate, fait nécessairement changer la structure du parc de logements.

Beauvoir sur Mer, cité de la Bogueille



Challans, quartier de La Rémonière

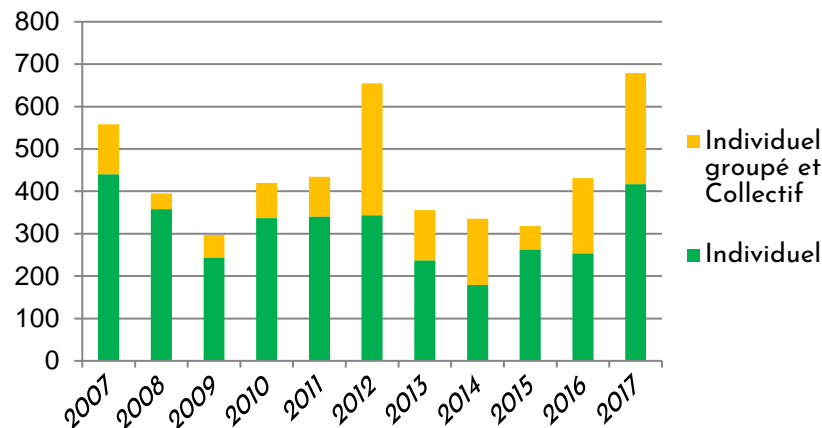


f) La disponibilité du parc de logements : vacance et résidences secondaires

La faible présence de résidences secondaires indique une **activité touristique existante, mais minime**, du moins **ne nécessitant pas une demande forte en hébergement**. Cette activité se déroulant plus sur le littoral sud et les îles voisines, Challans-Gois étant plus un **territoire de passage ou de soutien en position rétro littorale** avec ses commerces et ses services rayonnant au-delà de ses limites institutionnelles.

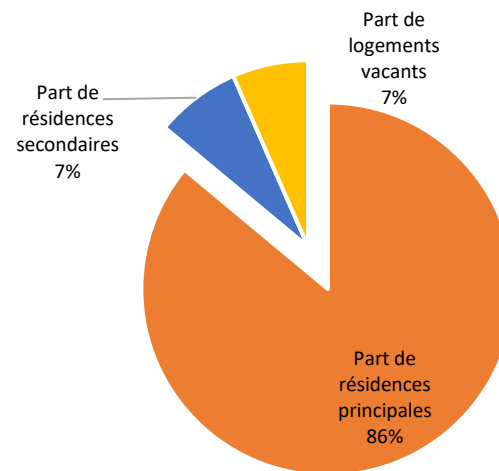
Avec **7% de vacance**, le parc de logements n'est pas tendu, mais ne souffre pas non plus d'un délaissement important : il peut subvenir à la demande, du moins dans sa part quantitative.

Logements autorisés de 2007 à 2017



Moyenne : 443 logements par an

Répartition du parc de logements selon leurs catégories en 2013



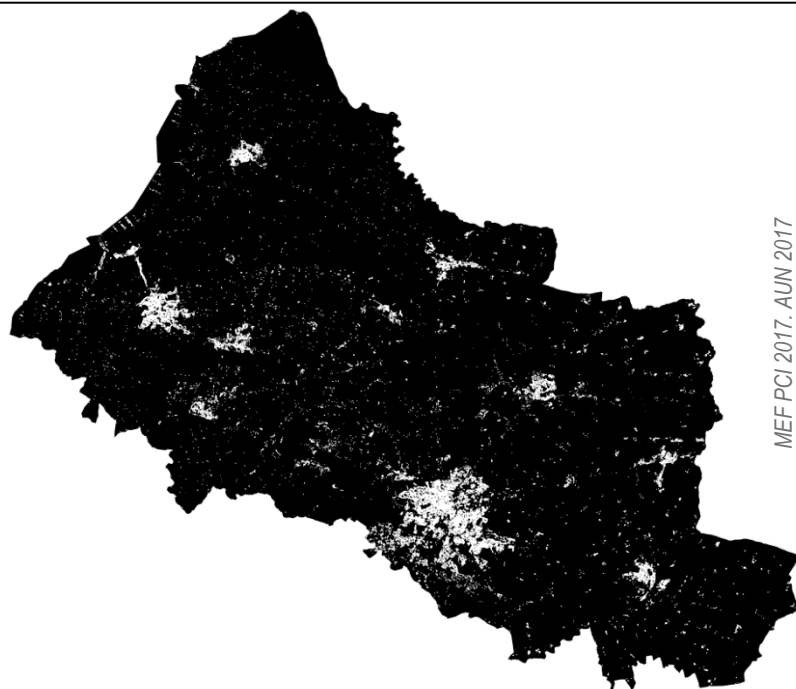
INSEE RP 2014. AUN 2018

g) Evolution du tissu urbain, la transition du rural vers l'urbain : soixante ans d'urbanisation

Plus rapide que l'augmentation démographique, l'urbanisation des communes s'est surtout effectuée à partir de la fin des années 1960 et une prolifération massive de la **périurbanisation depuis 1970** (lotissements pavillonnaires, zones d'activités, pôles administratifs et médicaux, infrastructures routières modernes).

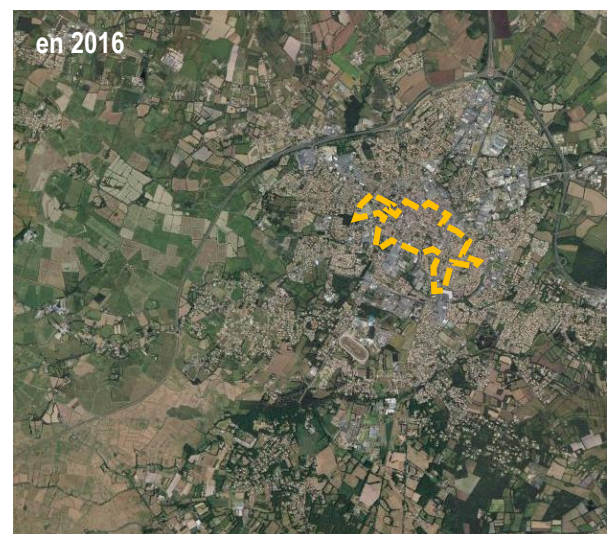
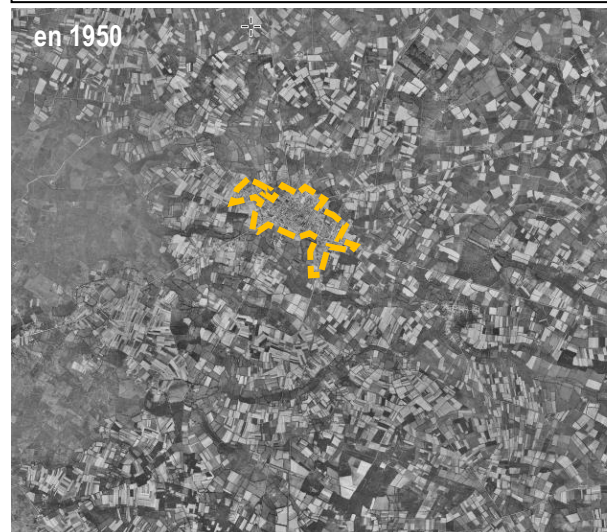
Les **extensions successives des bourgs** souvent par le biais de formes urbaines lâches, parfois le long des voies, ont conduit progressivement à l'**éloignement de certains quartiers par rapport aux centralités** de chaque commune, privilégiant l'accès des habitants aux infrastructures routières et donc au renforcement du tout voiture.

La tache urbaine et la constellation du mitage



MEF PCI 2017. AUN 2017

Exemple du bourg de Challans



IGN 1950-2016. 2018. AUN 2018

L'**urbanisation des hameaux et villages** tends à établir petit à petit des continuités urbaines entre les bourgs et les espaces bâtis, particulièrement dans le bocage, ce qui, au fur et à mesure de l'accroissement de cette urbanisation diffuse, **tend à dénaturer le cadre rural** de Challans-Gois-Communauté et amoindrit les coupures d'urbanisation.

h) Bilan de la consommation foncière de ces dix dernières années

Méthodologie : prise en compte et comparaison de deux données :

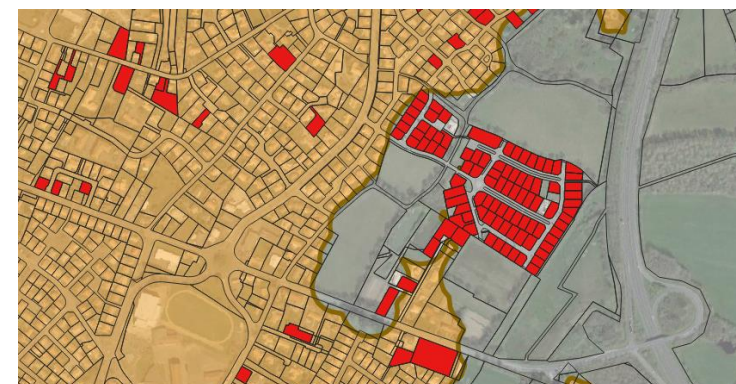
- Données MAJIC + ajouts FF 2021 pour mise à jour année 2020 (source DGFIP) *les données s'entendent du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021*

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

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

DANS enveloppe
HORS enveloppe

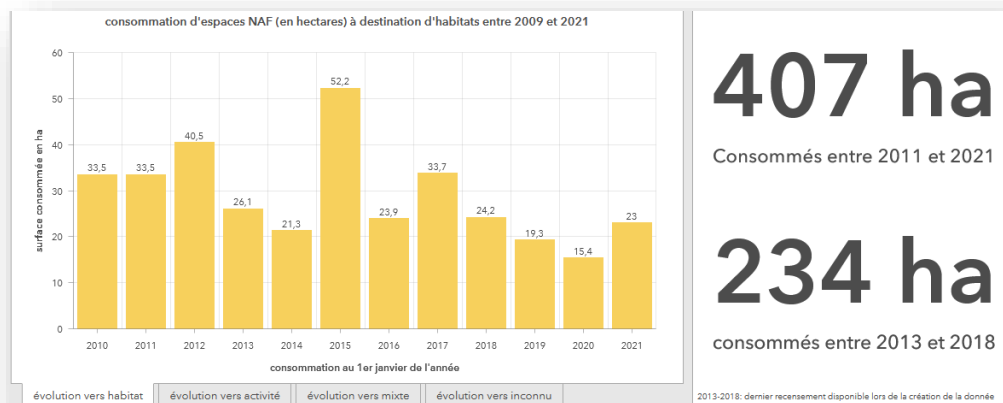
Cette donnée reprend celle des fichiers fonciers de la DGFIP, elle correspond aux parcelles consommées sur les espaces agricoles et naturels, que ce soit dans l'enveloppe ou hors enveloppe urbaine (cf illustration ci-dessous)



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

- Données du Portail de l'artificialisation

Sur les années de référence (2011-2020) ce sont 407 hectares d'espaces naturels et agricoles qui ont été identifiés comme ayant été consommés par l'habitat et l'économie.



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. 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

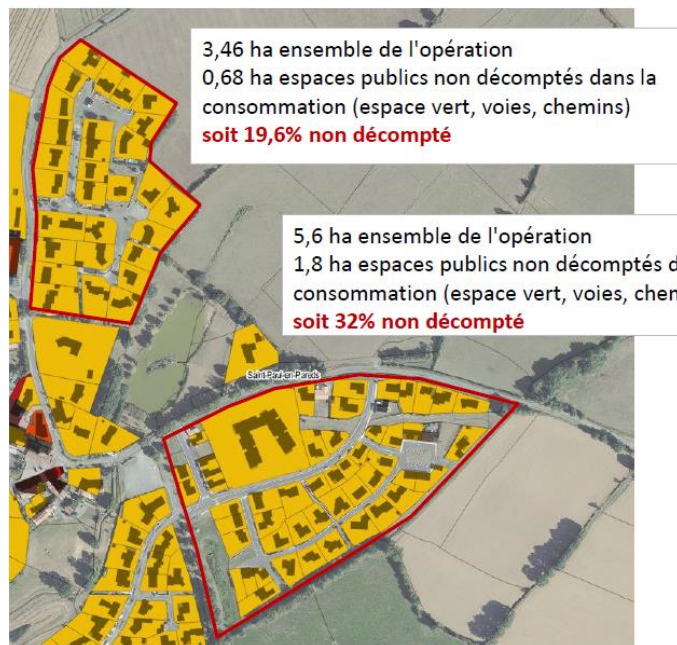
La comparaison entre le consommé des 10 dernières années (sans les espaces publics) et les 10 prochaines années (avec les espaces publics) n'est donc pas cohérente.

> Donc nécessaire pondération des chiffres des dix dernières années des fichiers fonciers MAJIC et CEREMA basés sur les parcelles cadastrées, l'objectif étant donc de corriger ces données en intégrant les voiries et les espaces communs aux constructions.

Application de l'ajout des 25% manquants, qui revient à ajouter 33% de la surface de base consommée hors enveloppe :

33% de 284.6 ha = 93.9 ha

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

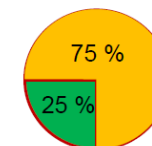


Exemple d'évaluation de la part des espaces communs non décomptés : en jaune les données MAJIC



Exemple à La Garnache : les espaces de voirie et d'espaces vert, gestion du pluvial ne sont pas repérés dans les 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 :



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

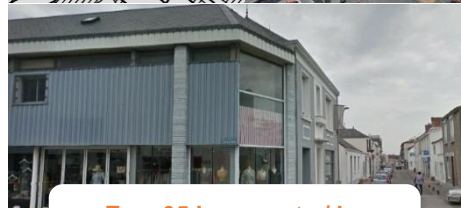
i) La typologie des tissus construits

Les bourgs anciens

Les bourgs anciens sont caractérisés par une densité moyenne, allée à un **tissu urbain serré** mais dégagant d'importants **espaces privatifs sur les arrières**.

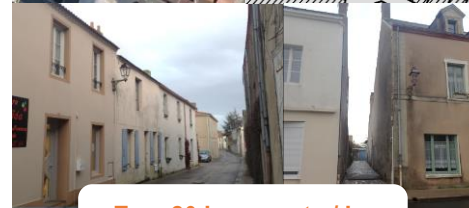
La pérennité des centres et leur adaptation aux besoins de services et de commerces a amené certaines communes à faire évoluer leurs bourgs et à **augmenter la densité de logements tout en favorisant l'implantation de surfaces d'activité** en rez-de-chaussée, contribuant ainsi à l'animation de la rue.

Challans : le tissu en renouvellement du centre-ville



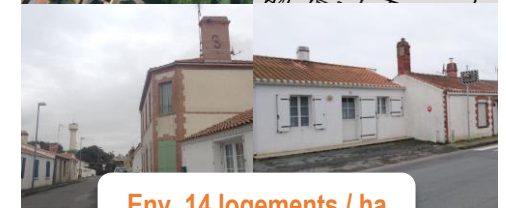
Env. 35 logements / ha

Bouin : le tissu resserré du centre historique



Env. 20 logements / ha

Saint-Gervais : le bourg-rue



Env. 14 logements / ha

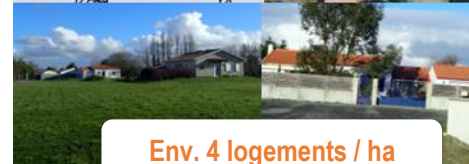
Les extensions pavillonnaires

L'extension pavillonnaire engendre une importante consommation foncière pour une faible densité de logements seulement. **Sans mixité fonctionnelle**, organisés autour de la voiture, ces espaces manquent d'**animation** ; **loin des centralités** puisque sans transport en commun, ils présentent **peu d'aménagements pour piétons et cyclistes**.

Les tissus plus ou moins lâches créent de nombreuses dents creuses qui, si la division de parcelle peut proposer un lot suffisamment grand, seront une bonne alternative aux extensions nouvelles d'urbanisation.

Cette forme urbaine **pénalise l'attractivité du territoire en le banalisant**, niant autant **le caractère historiquement rural** de Challans-Gois-Communauté que sa **dynamique urbaine vivace**.

Saint-Urbain : l'extension diffuse



Env. 4 logements / ha

Saint-Christophe-du-Ligneron : le lotissement resserré



Env. 11 logements / ha

Le renouvellement urbain

Certains îlots ont été recomposés par le biais de constructions d'immeubles, notamment dans la ville de Challans. Dans l'exemple du site de Bonne Fontaine, la construction à l'alignement et en hauteur permet de dégager un **espace central qui apporte une respiration au tissu**, sans toutefois être exposé au passage de la rue et des véhicules grâce à un traitement de qualité. La forte densité de logement s'accompagne d'une **mixité fonctionnelle** avec un rez-de-chaussée dédié à l'activité qui contribue à l'**animation du voisinage**, sans pour autant être source de nuisances constantes.

L'intégration des immeubles dans le tissu urbain existant se fait de façon ponctuelle et progressive, les ruptures et façades aveugles sont rares. La **transition** entre les constructions anciennes locales de plain-pied et celles récentes à plusieurs étages s'effectuant le plus souvent **via une gradation des bâtiments** rénovés d'un ou deux étages. Les lignes de vue sur les bâtiments plus haut que ceux en rez-de-chaussée +1 étage se fait grâce à ceux-ci, **facilitant la transition et leur intégration dans la silhouette urbaine**.

Challans : quartier mixte de collectifs et d'individuels mitoyens



Challans : îlot rénové de logements collectifs



Challans : le parc Activ'Océan



La zone d'activités économiques

Très consommatrice d'espace, la zone d'activité **oblige à l'utilisation de la voiture et ne permet pas la convivialité de son espace public**. Ce sont pourtant de véritables espaces de vie où la population passe de nombreuses heures. Les espaces de circulation et de stationnement y sont importants, les **bâtiments monofonctionnels** malgré leurs grandes emprises.

L'**implantation de services et de commerces de proximité**, comme les boulangeries ou les pharmacies qui seraient tentées de se rapprocher des voies à grande circulation dans les zones d'activité tend à **déviteler le tissu des bourgs** et à les rendre moins attrayant.

La zone **Activ'océan fait figure d'exception**. De taille plus réduite et intégrée dans le tissu urbain avec ses bâtiments à échelle humaine pour des activités plus artisanales ou de services, elle se démarque également par son stationnement mutualisé et ses aménagements qui facilitent les déplacements doux. Les petites surfaces des bâtiments permettent de reconverter plus facilement ceux qui pourraient se retrouver en situation de vacance.

j) Un patrimoine reconnu

Sites inscrits et classés à la protection des monuments historiques ou naturels, ou simplement reconnus comme emblématiques, ces éléments du patrimoine concourent à l'**identité** et à l'**attractivité** du territoire intercommunal pour de **nouveaux habitants** comme pour le **tourisme**. Leur préservation et leur mise en valeur sont des enjeux de maintien du caractère rural et des particularités identitaires du territoire de Challans-Gois ;



Le passage du Gois depuis Beauvoir-sur-Mer



Les vestiges du Château médiéval à La Garnache



Une bourrine, logement vernaculaire à Beauvoir-sur-Mer

Ouest-France

k) Un patrimoine du quotidien et l'architecture d'aujourd'hui

L'Histoire rurale du territoire se perçoit tout autant, si ce n'est même plus, par une succession de petits édifices, de détails architecturaux, de formes urbaines, **qui ensemble forment un tout cohérent et distinctif de ce territoire** susceptible d'attirer l'attention de potentiels nouveaux habitants ou de touristes.

La caractérisation du territoire passe également par la **valorisation d'une architecture contemporaine** qui réhabilite d'anciennes réalisations et leur permet de retrouver un usage adapté à l'époque (équipements publics par exemple), soit par de nouvelles constructions qui permettent de répondre aux nécessités d'aujourd'hui, notamment sur les besoins en logements.

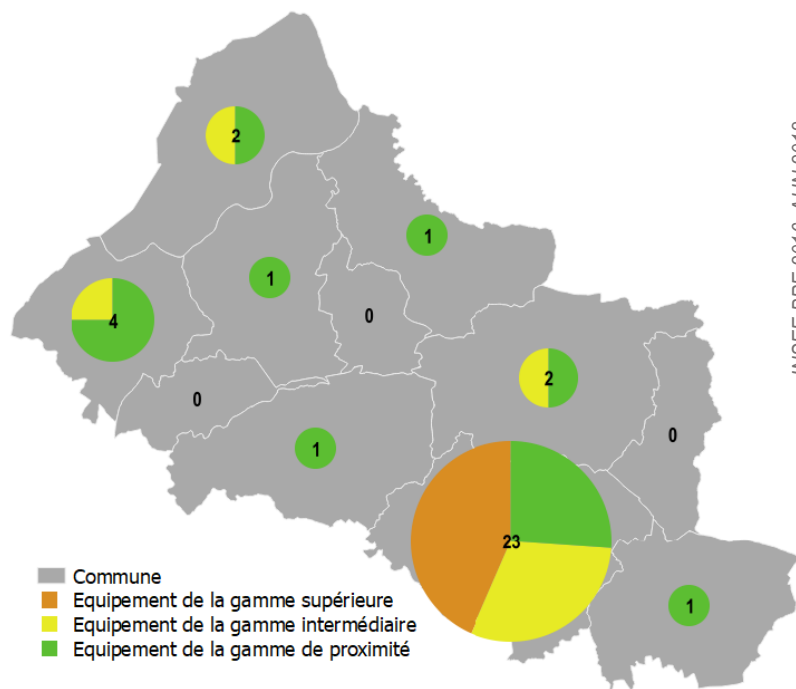


l) La vie locale tournée vers la proximité

Une timide offre d'infrastructures culturelles et de loisirs, mais qui **tend à se diversifier et se répartir** sur l'ensemble de la communauté de communes. Le grand nombre d'équipements traduit une pratique sportive importante sur le territoire, en plus des activités ne requérant pas particulièrement d'infrastructures spécialisées (cyclisme, marche à pied, etc).

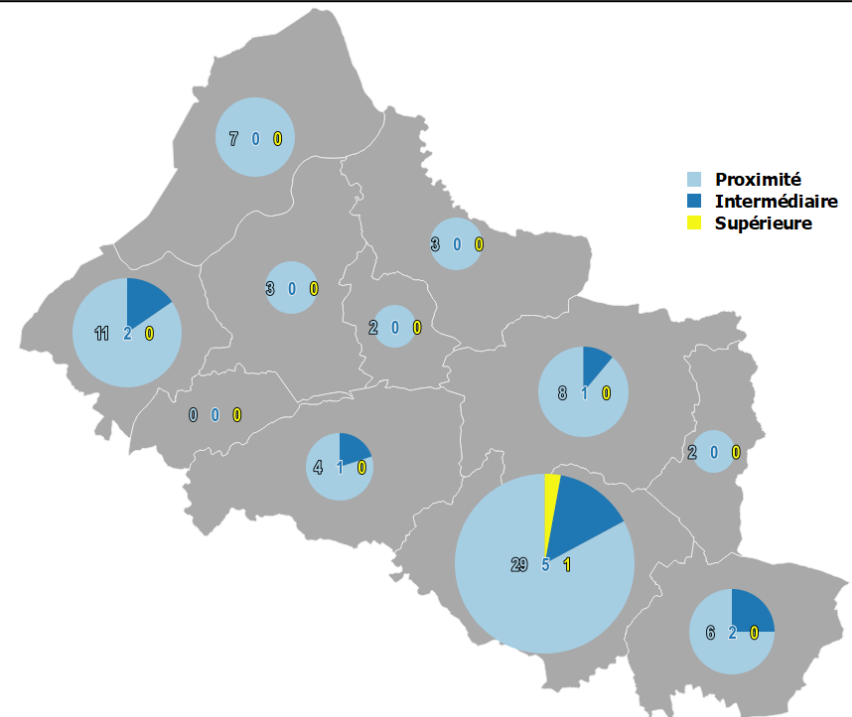
Challans, pôle de santé local avec les services hospitaliers, se démarque aussi par le **nombre d'équipements et leur diversité**.

Les services de santé



La **gamme de proximité** concerne les pharmacies. L'**intermédiaire** concerne les laboratoires d'analyses médicales et les ambulances. La **gamme supérieure** regroupe les établissements de court et long séjour, les établissements psychiatriques, les urgences, maternité, centre de santé, structure psychiatrique en ambulatoire et les services de dialyse.

L'offre d'équipements culturels et sportifs

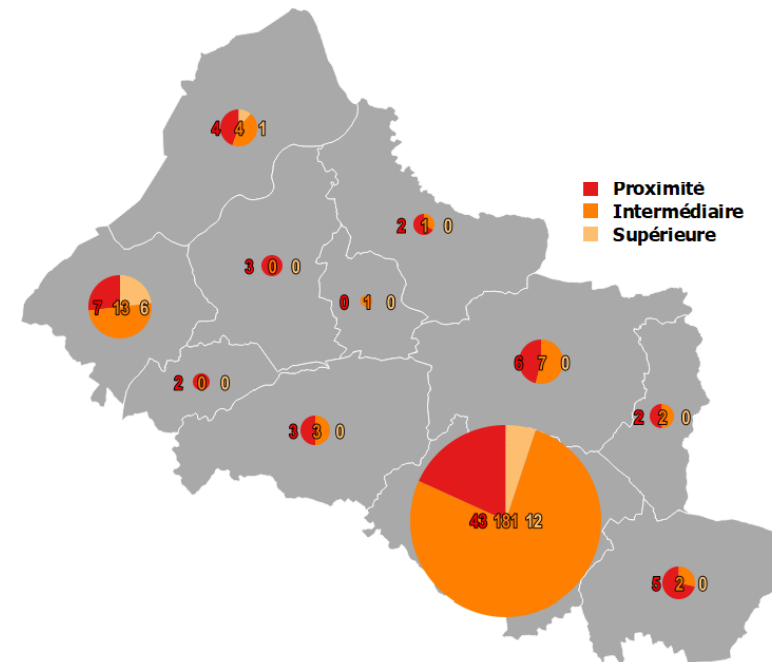
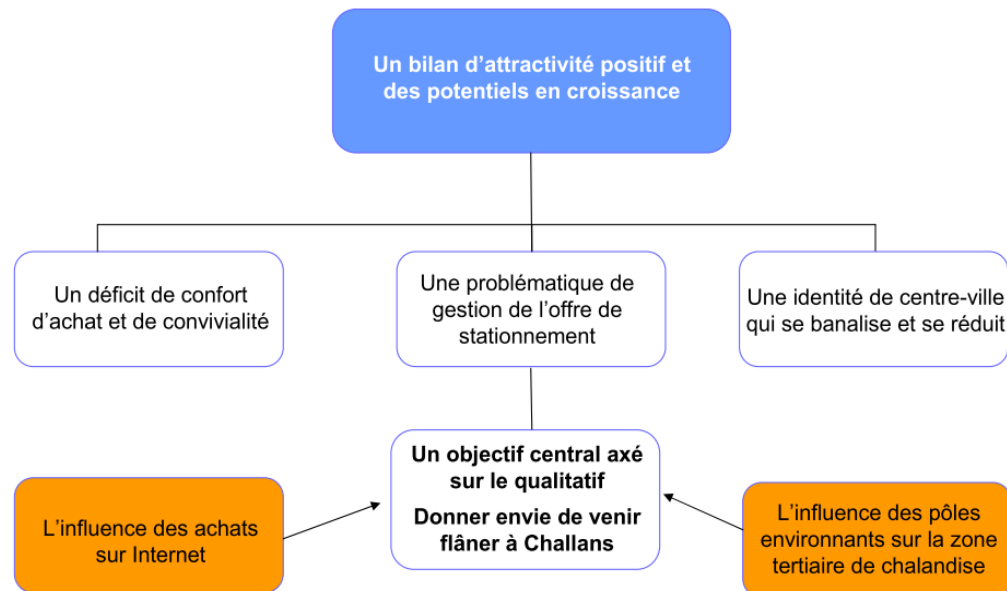


La **gamme intermédiaire** regroupe les bassins de natation, pistes d'athlétisme, terrains de roller-skate-vélos bicross ou freestyle. La **gamme de proximité** concerne Bouledromes, tennis, terrains de jeux, salles spécialisées, terrains de grands jeux, salles de combat, salles non spécialisées, de remise en forme, gymnases. La **gamme supérieure** ne concerne ici que le cinéma.

m) Le tissu commercial concentré à Challans

Les gammes de commerces

Conclusions de l'étude FISAC menée par la ville de Challans



Gamme de proximité : Supérette, épicerie, boulangerie, boucherie-charcuterie, surgelés, fleuriste. **Gamme intermédiaire :** Supermarché, quincaillerie-droguerie, équipement au foyer, vêtements, librairie-papeterie-journaux, chaussures, électroménager, meubles, articles de sport et loisirs, horlogerie-bijouterie, optique, matériel médical, station-service. **Gamme supérieure :** hypermarché, poissonnerie, magasin de revêtements de murs et sols, parfumerie.

L'hyper concentration des commerces sur la commune de Challans, si elle peut paraître proportionnée au regard de la population communale, traduit cependant un fort usage de l'automobile dans les modes de consommation locaux. Les habitants des communes voisines ont plus intérêt à se déplacer pour bénéficier d'une plus grande gamme de produits que ce qu'ils ne peuvent avoir sur leurs communes de résidence.

Si Beauvoir-sur-Mer et Bouin accueillent plus de commerces du fait de leur éloignement de l'attraction commerciale de Challans, La Garnache, Froidfond, Saint-Christophe-du-Ligneron et Bois-de-Céné dans une moindre mesure, tenant leurs activités de leurs situations de portes d'entrée sur le territoire, sur des axes menant à d'autres agglomérations d'importances (La Roche-sur-Yon, Nantes).

n) Les zones d'activités

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

Les communes de Sallertaine, Saint-Christophe-du-Ligneron et de Challans comportent également sept zones commerciales (respectivement deux, quatre et une) pour un total de près de **57 hectares**.



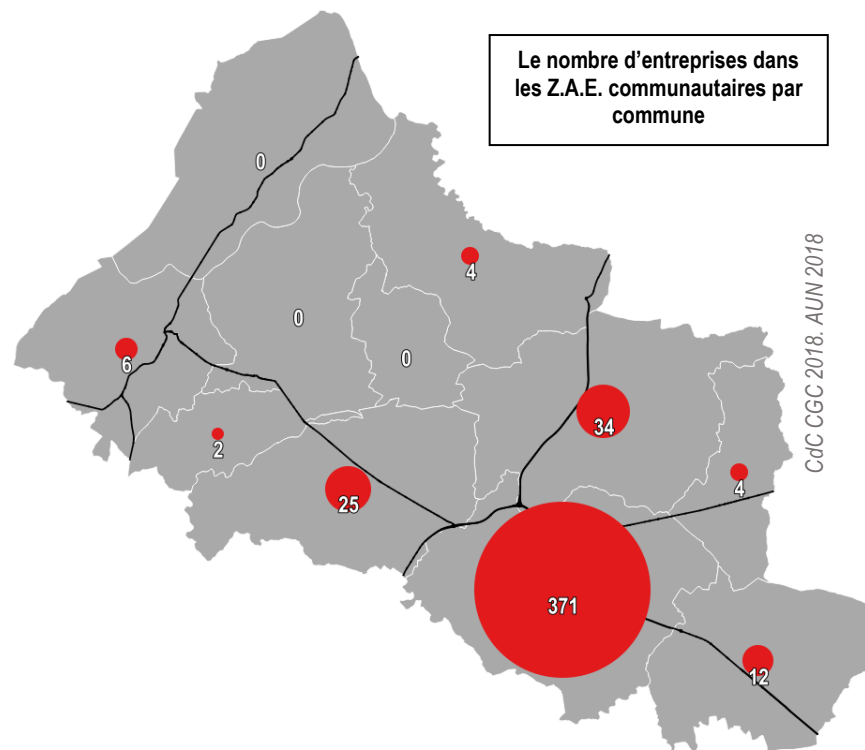
o) Les transports en commun axés sur les bourgs

Il existe un développement d'un réseau de transport en commun à Challans avec le Chall'en bus depuis 2006, disponible quatre demi-journées par semaine à une fréquence d'un passage par heure sur quatre lignes différentes (mardi et vendredi matin, mercredi et samedi après-midi), ce qui peut être **insuffisant pour générer une pratique importante**.

Le réseau de **transports du département dessert principalement les bourgs**, pénalisant alors les habitants des hameaux et villages qui ne sont pas situés sur le passage d'une ligne.

Plusieurs communes sont hors du réseau de transports en commun, ou uniquement desservies par des lignes occasionnelles ou de ramassage scolaire (Bois-de-Céné, Froidfond, Châteauneuf, Saint-Urbain, La Garnache).

La **gare SNCF de Challans** est fréquentée par les TER reliant **Nantes à Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Saint-Jean-de-Monts**, à raison de treize passages par jour (voie routière et ferrée confondues). Si cette fréquence est plutôt importante, elle ne permet que des déplacements vers Nantes mais pas vers l'est du département, et notamment La Roche-sur-Yon.



Sovetours.com

p) Une agriculture encore très présente sur le territoire

D'après les données Agreste 2010, le **nombre d'agriculteurs ne cesse de décroître** depuis plus de trente ans, alors que les surfaces par exploitation augmentent, résultat de la concentration des terres cultivées dans un moins grand nombre d'exploitations. Par ailleurs, **la surface agricole utilisée (SAU) totale du territoire** suite une tendance à la baisse depuis une trentaine d'années, passant de plus 31 500 ha en 1988 à 25 600 ha en 2018 (-19%).

Le nombre d'agriculteurs exploitants s'établissait à 609 en 2017, soit 3% de la population active de 15 à 64 ans (INSEE, RP 2017) contre 817 en 2007 (4,5% de la pop. active). Le territoire a donc connu une baisse de 208 agriculteurs exploitants entre 2007 et 2017, soit une diminution de 25% en 10 ans.

Dans le même laps de temps, le nombre d'actifs du secteur Agriculture a baissé de manière moins prononcé, puisqu'il est passé de 1169 (7,2% de la population active) à 1039 actifs (6,4% de la pop. active) entre 2007 et 2017, soit une baisse de seulement 11% en 10 ans.

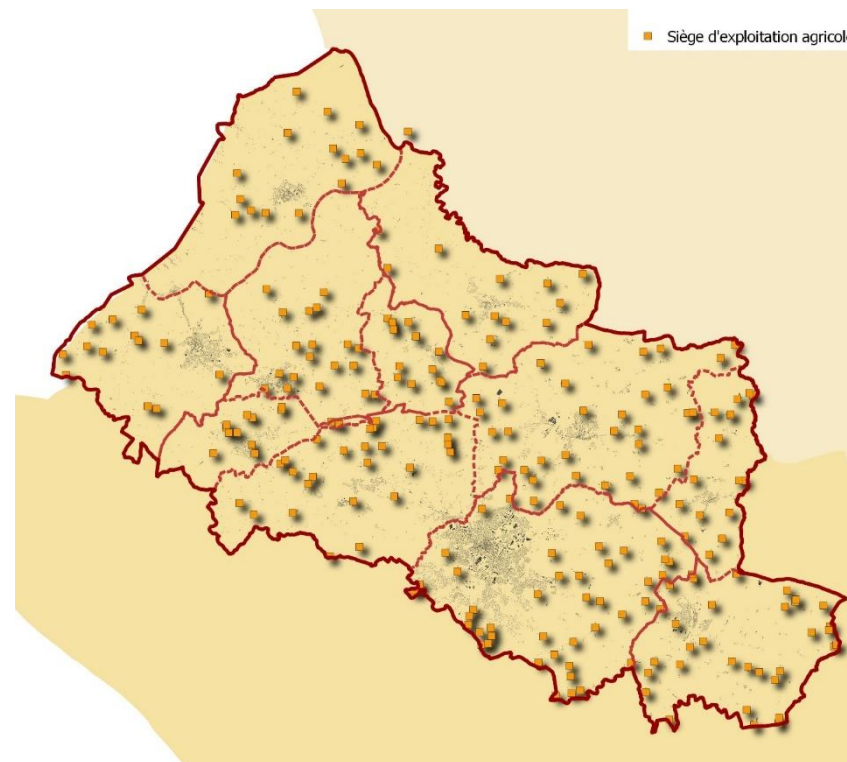
Cette baisse moins prononcée du nombre d'actifs que du nombre d'exploitants est le reflet d'une tendance lourde, constatée à l'échelon national : la **tendance à l'augmentation du salariat dans le secteur Agriculture**. En 2017, sur le territoire de Challans Gois Communauté, 44,4% des actifs du secteur étaient salariés, et 55,6% étaient indépendants (agriculteurs exploitants pour la plupart).

En 2015, le territoire comptait 521 établissements actifs dans le secteur Agriculture (secteur comprenant les cultures, l'élevage, la chasse, la pêche et la sylviculture), ce qui représente 11,3% des établissements présents sur le territoire. 67% de ces établissements agricoles ne comportaient pas de salarié, et 98% comportaient moins de 10 salariés.

q) Une orientation vers les labels de qualité

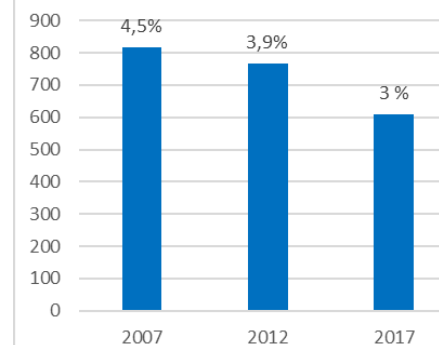
Les volailles de Challans sont une production spécifique au département de la Vendée. Parmi les différents labels de qualité présents sur le territoire, on trouve une douzaine de labels rouges allant de la canette à l'oie, du poulet à la dinde, de la poularde au chapon, etc. Le label rouge garantit une qualité supérieure à celle des produits courants de même nature. Les éleveurs, pour l'obtenir, doivent respecter un cahier des charges.

Localisations des sièges d'exploitations et des zones urbanisées



Source : CGC 2019, exploitation AUN2020

Challans Gois Communauté -
Evolution du nombre d'agriculteurs
exploitants 2007-2017
Source : INSEE, RP 2017



r) L'aquaculture

Les activités aquacoles sont caractéristiques du littoral de l'ancien Pays du Gois, avec 230 établissements conchylicoles (source : Comité régional de la conchyliculture). À terre, ces activités s'implantent principalement sur les polders et dans les trois ports, du Bec, des Brochets et des Champs. Ce sont pour la **plupart des ostréiculteurs**, mais sont également présent des **mytiliculteurs**. Des **saliculteurs** sont également présents dans le marais, quoique cette activité tende à se réduire.



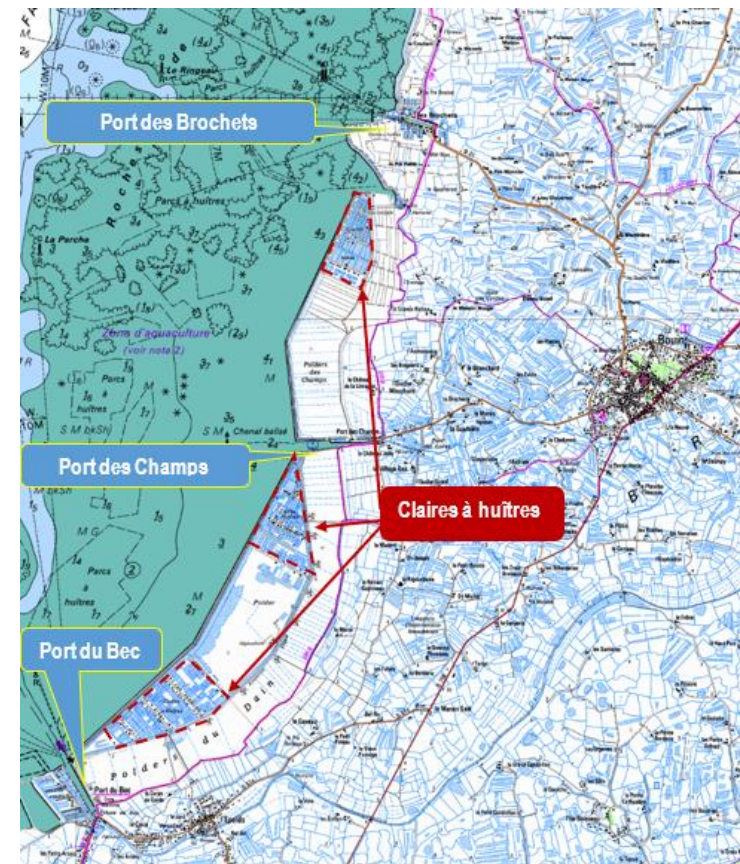
Les surfaces à terre dédiées aux activités conchylicoles représentent sur les communes de Beauvoir-sur-Mer et Bouin près de **trois-cents hectares**, principalement situés sur cette dernière. La surface en mer est quant à elle équivalente à seize mille hectares. Cette **proximité immédiate à la mer des exploitations est essentielle** aux activités aquacoles

Ces activités imposent aux exploitants de pouvoir se rendre rapidement et facilement sur les sites exploités : le **dimensionnement de la voirie**, si elle est partagée avec d'autres activités, notamment le tourisme, peut paraître à certains endroits comme insuffisante, occasionnant des ralentissements pouvant rater, même partiellement, les marées aux aquaculteurs. Cette accessibilité est également déterminante puisque le PPRL ne permet pas la construction de logements sur le site de l'exploitation, contrainte supplémentaire pour le personnel d'astreinte. Dans cette optique, les équipements des ports sont eux aussi essentiels à cette activité avec leurs cales, pontons et stationnements.

A l'instar de l'agriculture, l'aquaculture voit aussi apparaître des demandes touristiques, requérant des aménagements dédiés. **L'accessibilité des exploitations** en période touristique peut être source de problèmes en raison du dimensionnement des voies qui sont partagées. Des ostréiculteurs ont ainsi rapporté avoir manqué la marée à cause de ralentissements de véhicules de tourisme.

Les **trois ports** de la Communauté de commune ont une vocation surtout **aquacole**, mais accueillent également des bateaux de plaisance d'habitants à raison de 180 places, plus une place visiteur au Port des Champs. Installés à **proximité immédiate de la côte**, l'activité aquacole serait la première affectée en cas de débordement ou de rupture des **digues**. **L'entretien** de ces protections est un **enjeu majeur** pour ces professions. La proximité avec le littoral, pour les aquaculteurs ou agriculteurs des polders, fait de l'entretien des digues une priorité pour **limiter le risque de submersion**.

Les trois ports de Challans-Gois-Communauté



4. JUSTIFICATIFS DU PROJET POLITIQUE

a) L'explication des orientations du PADD

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

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.

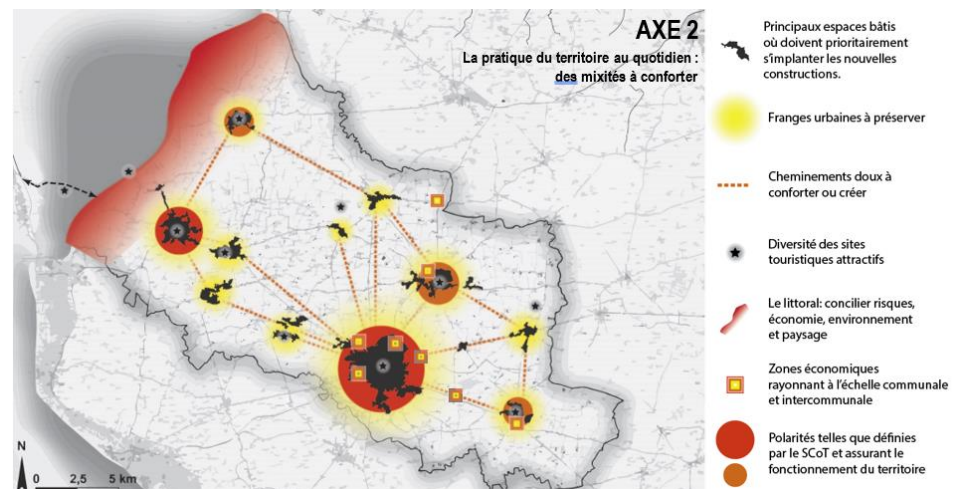
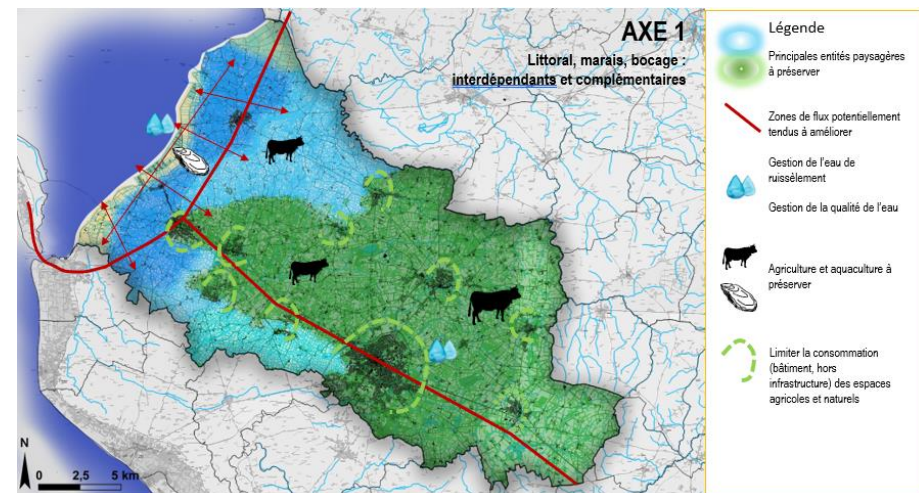
Le socle est support de différentes entités paysagères qui interagissent de façon systémique, elles sont donc liées les unes aux autres et sont à préserver dans un esprit de coopération et de moindre impact mutuel.

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

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

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

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

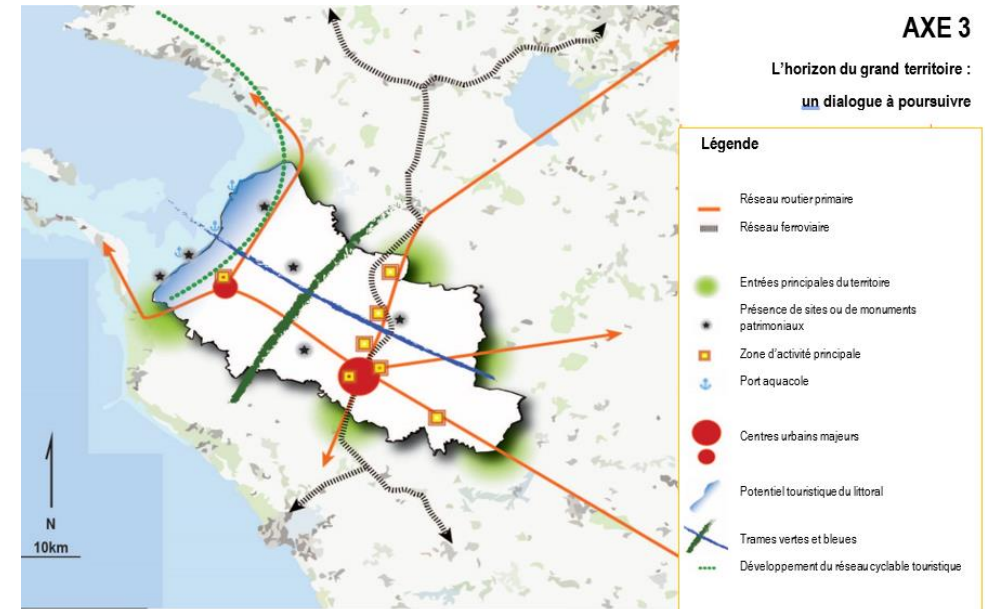


Axe 3 : L'horizon du grand territoire : un dialogue à poursuivre

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 active au cœur de la dimension économique du territoire élargi, mais également dans celle du service aux personnes en développant l'offre d'équipements structurants.



5. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

a) Les objectifs démographiques

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)



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

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
- Prévision 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 questionner ces ambitions lors du bilan à mi-parcours
- **Objectifs de logements aidés : 85 logements par an pour l'intercommunalité**

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-Cené	23	5%	327
Bouin	8	2%	114
Challans	233	47%	3313
Chateauneuf	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

b) Les objectifs de modération de consommation foncière

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.

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)

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**.

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-Céné	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

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.

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

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

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)

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

(cf tableau ci-contre):

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
Chateauneuf	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

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 $55.34 + 58.91 = \underline{114,25}$ 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
SALLERTAINÉ	11,3	2,29	3,56
Total	58,91	79,63	55,34
Total par typologie	193,88		

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

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.

Dont deux projets d'envergure :

Bilan des superficies concernées par les deux projets zonés 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 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

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.

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

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.

Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUi au niveau des STECAL

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-contre la localisation :

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 :**

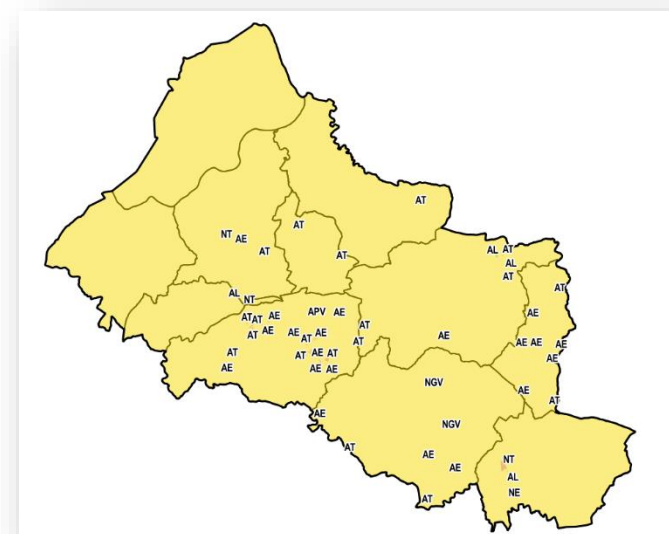
Les extensions des site existants et ces 3 projets nouveaux consomment au total une surface de 10.15 ha.

Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi

Rappel de la consommation es 10 dernières années :

Bilan avec surfaces pondérées :

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



surface de parcelles urbanisées en ha				
	économie	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

**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

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****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

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.**

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 :

Au total, c'est environ 4.2 ha qui doivent être décomptés du projet de consommation, soit 313.77 ha – 4.2 ha = 309.57 ha de consommés pour les 10 prochaines années

Équipement / loisir /tourisme			Total général en Ha/ aux objectifs mentionnés
1AUL	1AULes	1AUT	
Non mentionné			253
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.

c) 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.

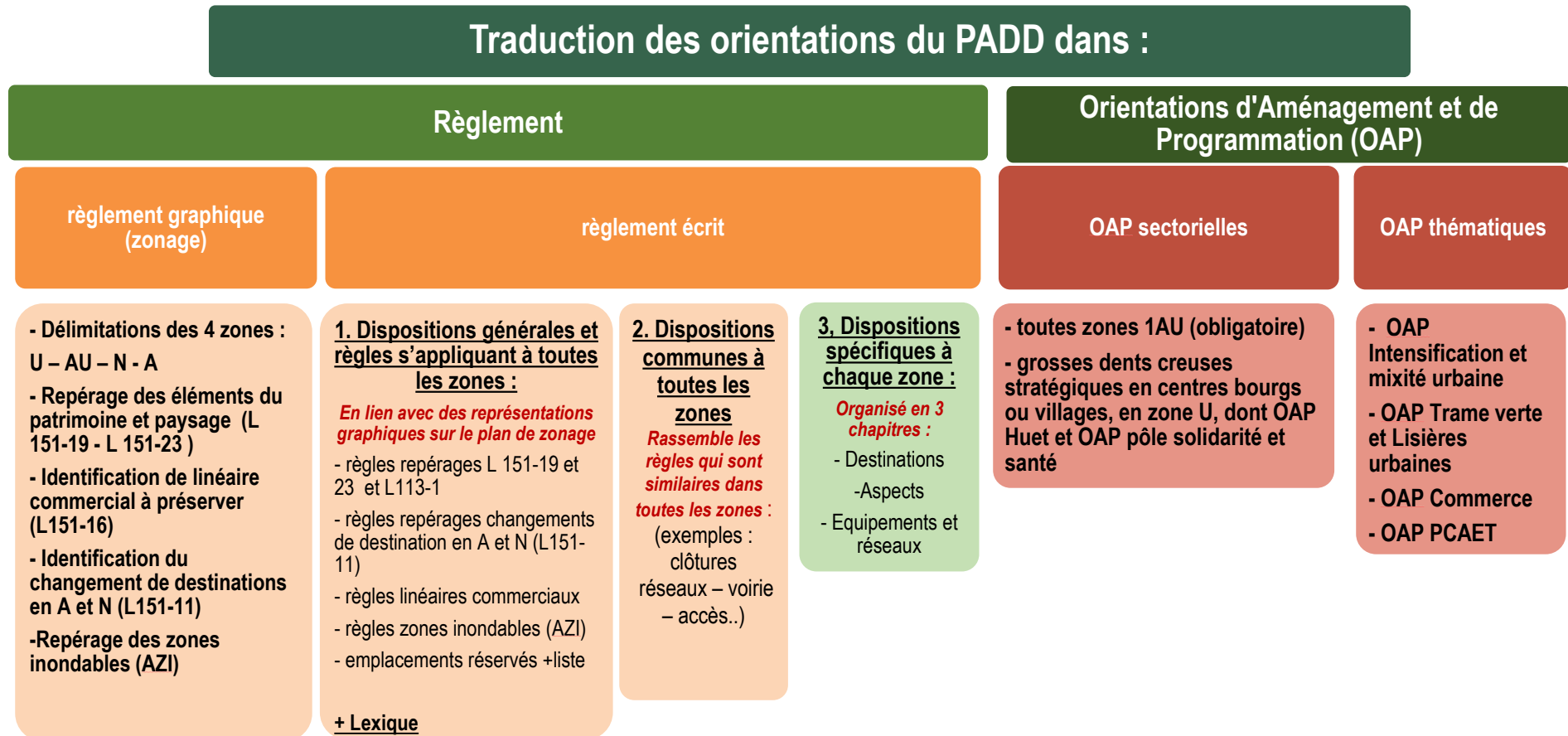
Malgré l'attention particulière du projet de PLUi à limiter le développement sur les terres agricoles, certaines exploitations sont donc impactées pour partie par cette extension de l'urbanisation, dans la mesure où des parcelles concernées sont actuellement exploitées dans le cadre de l'activité agricole (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.

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.

6. JUSTIFICATIFS DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE

a) Structuration règlementaire

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



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

Les **dispositions générales** sont des règles en général en lien avec les prescriptions de protection (patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental) emplacements réservés, etc...représentées sur le plan de zonage :

— Espace Proche du Rivage

PRESCRIPTIONS

Eléments de patrimoine

(Art. L151-19 Code Urbanisme)

- ▼ Immeuble remarquable protégé
- ★ Elément de petit patrimoine remarquable protégé
- Espace public remarquable protégé
- Elément de petit patrimoine remarquable protégé
- ▨ Espace public remarquable protégé
- ▨ Immeuble remarquable protégé
- ▨ Site bâti remarquable protégé
- ▨ Secteur remarquable protégé

Éléments de paysage et de continuité écologique

(Art. L151-23 Code Urbanisme)

- Arbre ou groupe d'arbres remarquable protégé
- Alignement d'arbres protégé
- ▨ Zone Humide protégée

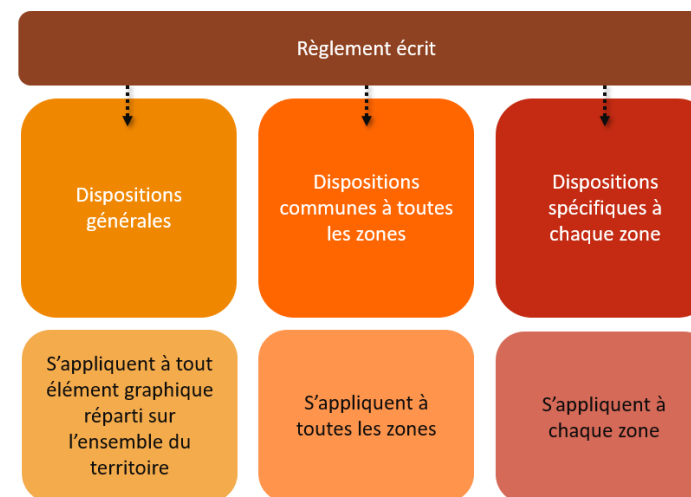
Secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ▨ Secteur concerné par une OAP Sectorielle

Autres prescriptions

- ★ Changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme
- Linéaire commercial au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme
- ▨ Espace Boisé Classé protégé au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme
- ▨ Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme
- ▨ Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme

































L'organisation des dispositions générales et communes



b) 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 cœur de bourg ou péricentralité Challans	 Np : Secteur naturel protégé
 Ub : Secteur Challans cœur de ville	 Nr : Secteur naturel remarquable
 Uc : Secteur Challans Bonne Fontaine	 Nr _x : 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	 Ae _o : 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	 Aepr _x : 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

c) **Concordance entre les orientations du PADD et les dispositions réglementaires**

Le corpus réglementaire 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 »

d) **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.



7. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

a) *Présentation de la démarche d'évaluation environnementale du PLUi*

Comme édicté dans l'article R104-11 du Code de l'urbanisme (modifié par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021), les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration.

La démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLUi ne leur portent pas atteinte. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- ▶ Vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été pris en compte lors de l'étude du PLUi,
- ▶ Analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- ▶ Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- ▶ Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

Méthodologie d'évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement

Les thématiques traitées sont les suivantes :

- **Les milieux naturels**
- **Le paysage et le patrimoine naturel**
- **La ressource en eau**
- **Les risques et les nuisances**
- **Le climat**
- **Le confort de vie et la santé**

Chaque thématique se décline en une liste d'enjeux en fonction des spécificités territoriales.

Les incidences sont évaluées selon 6 grandes thématiques subdivisées en enjeux. Un ensemble de critères permet de définir si la traduction réglementaire a des incidences négatives (note de -3 à -1), neutres (note égale à 0) ou positives (note de +1 à +3). Ces critères sont présentés dans le tableau qui suit.

En cumulant les notes obtenues, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences du PLUi sur chaque thème et permettant d'évaluer rapidement l'incidence globale.

Milieux naturels	Paysage et patrimoine naturel	Ressource en eau	Risques et nuisances	Climat	Confort de vie et santé
<p>Cette thématique rassemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le réseau Natura 2000 - Les ZNIEFF - Les Espaces Naturels Sensibles - Les zones humides - La trame verte et bleue 	<p>Cette thématique rassemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les sites classés et sites inscrits - Le traitement paysager des lisières urbaines 	<p>Cette thématique rassemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'alimentation en eau potable - La gestion des eaux pluviales - Le traitement des eaux usées 	<p>Cette thématique rassemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La prise en compte du risque d'inondation - La gestion de nuisances et pollutions 	<p>Cette thématique rassemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La proximité et la mobilité - La réduction des émissions et la production d'énergies renouvelables 	<p>Cette thématique se concentre sur les enjeux humains (besoins en logements, économie et emploi, santé...)</p>
<p>Les effets négatifs du PLUi sur ces enjeux sont notés de -3 à -1. Ils concernent la destruction ou l'altération partielle ou complète des fonctionnalités d'un milieu, selon des critères d'espaces (Quelle proportion du milieu est détruite ? Le secteur concerné s'inscrit-il dans un espace de continuité écologique ? ...) et de temporalité (Les impacts sont-ils temporaires ou définitifs ?).</p> <p>Les effets positifs du PLUi sur ces enjeux sont notés de +1 à +3. Ces notes s'appliquent lorsque le PLUi permet la protection, la restauration ou encore la renaturation. Tout comme les effets négatifs, elles sont ajustées selon des critères spatio-temporels.</p> <p>L'incidence est neutre (égale à 0) lorsque le PLUi n'assure pas la protection d'un milieu identifié par un des enjeux listés ci-dessus, mais que les dispositions réglementaires appliquées n'induisent aucune destruction/dégradation nouvelle par rapport à l'existant (site aménagé, activité existante...).</p>	<p>Les effets négatifs du PLUi sont notés de -3 à -1. Ils concernent la dégradation des éléments de patrimoine et de paysage naturels, selon des critères d'espaces (Quelle emprise est susceptible d'être concernée par la destruction d'éléments patrimoniaux, par la dégradation du paysage ? ...) et de temporalité (Les impacts sont-ils temporaires ou définitifs ?).</p> <p>Les effets positifs du PLUi sont notés de +1 à +3. Ces notes s'appliquent lorsque le PLUi permet la protection, la restauration ou encore la création d'éléments valorisant le patrimoine et le paysage naturels locaux. Tout comme les effets négatifs, elles sont ajustées selon des critères spatio-temporels.</p> <p>L'incidence est neutre (égale à 0) lorsque le PLUi n'assure pas la protection d'un élément patrimonial ou paysager, mais que les dispositions réglementaires appliquées n'induisent aucune destruction/dégradation nouvelle par rapport à l'existant (site aménagé, activité existante...).</p>	<p>Les effets négatifs du PLUi sont notés de -3 à -1. Ils concernent l'altération, la dégradation, voire la destruction, d'un élément lié à la gestion qualitative et/ou quantitative de la ressource en eau (réseau hydraulique, nappe souterraine...). Les critères qui interviennent sont d'ordre spatio-temporel (Quelle portion du territoire est concernée ? Les impacts sont-ils temporaires ou définitifs ?). En outre, l'analyse tient compte de critères propres à la nature même de l'élément concerné (par exemple : un aménagement sur une protection de captage éloignée n'aura pas la même incidence qu'au sein d'une protection rapprochée).</p> <p>Les effets positifs du PLUi sont notés de +1 à +3. Ces notes s'appliquent lorsque le PLUi permet la protection complète ou la restauration d'un élément lié à la ressource en eau.</p> <p>L'incidence est neutre (égale à 0) lorsque le PLUi n'assure pas la protection d'un élément lié à la ressource en eau, mais que les dispositions réglementaires n'induisent pas de dégradation nouvelle par rapport à l'existant.</p>	<p>Les effets négatifs du PLUi sont notés de -3 à -1. Ils concernent l'aggravation d'un risque ou d'une nuisance, et/ou l'augmentation de l'exposition des biens et des personnes. Le niveau de risque, l'emprise exposée et le caractère provisoire ou temporaire sont autant de critères analysés pour évaluer le niveau d'incidence.</p> <p>Les effets positifs du PLUi sont notés de +1 à +3. Ces notes s'appliquent lorsqu'un risque ou une nuisance est réduit par les dispositions réglementaires du PLUi (constructions interdites, protection d'éléments permettant de réduire, gérer, temporiser le risque...).</p> <p>L'incidence est neutre (égale à 0) lorsque le PLUi n'a pas d'effet prévisible notable sur les risques et/ou les nuisances (maintien du niveau existant).</p>	<p>Les effets négatifs du PLUi sont notés de -3 à -1. Ils concernent par exemple l'augmentation des émissions polluantes, ou encore la diminution ou la stagnation du niveau de production d'énergies renouvelables du territoire.</p> <p>Les effets positifs du PLUi sont notés de +1 à +3. Ces notes s'appliquent lorsque les dispositions réglementaires du PLUi permettent la réduction des émissions polluantes et/ou des consommations d'énergie, ainsi que le développement des énergies renouvelables, à long terme, sur le territoire.</p> <p>L'incidence est neutre (égale à 0) lorsque le PLUi n'a pas d'effet prévisible notable sur le climat.</p>	<p>Les effets négatifs du PLUi sont notés de -3 à -1. Ils concernent les dispositions du PLUi qui remettent en question le confort de vie (accès à un logement, à l'emploi, mobilité...) et/ou la santé de la population.</p> <p>Les effets positifs du PLUi sont notés de +1 à +3. Ces notes s'appliquent lorsque les dispositions du PLUi améliorent le confort de vie et/ou la santé pour la durée d'exécution du document d'urbanisme.</p> <p>L'incidence est neutre (égale à 0) lorsque le PLUi n'a pas d'effet prévisible notable sur le confort de vie et/ou la santé.</p>
<p>Plus la note est haute, plus l'incidence sur la thématique traitée est positive.</p>					

b) Les outils réglementaires mobilisés pour la prise en compte des enjeux environnementaux

► Les éléments de paysage et de continuités écologiques identifiés

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet au règlement du PLUi d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés dans le PLUi au titre des articles L.151-23 et L.113-1 (EBC) du Code de l'urbanisme sont les suivants :

- Les zones humides
- Les arbres ou groupements d'arbres isolés
- Les alignements d'arbres
- Les Espaces Boisés Classés

► Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- Porter sur **un secteur donné du territoire** (OAP dites « sectorielles »). Ces OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement, garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ;
- Ou avoir **une approche plus globale sur un enjeu spécifique** (OAP dites « thématiques »).

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et résilience », renforce les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les plans locaux d'urbanisme. Concernant les OAP, la Loi Climat et résilience rend obligatoire (et non plus optionnel) :

- L'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ;
- La définition par les OAP des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Elle donne également la possibilité aux OAP de définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales.

Les OAP sectorielles définies dans le PLUi sont les suivantes :

- OAP sectorielles « **Habitat** »

Ces orientations qui concernent les secteurs à vocation d'habitat en zones U et AU comprennent une partie écrite (commune à tous les secteurs) et une partie graphique (qui précise les principes d'aménagements sur chaque secteur).

- OAP sectorielles « **Economie** »

Comme ci-dessus, ces orientations comprennent une partie écrite et une partie graphique. Elles concernent les zones 1AUE et 1AUEc.

- OAP sectorielles « **Equiperment et loisirs** »

Ces orientations exclusivement graphiques concernent les zones 1AUT, 1AUL et 1AULes.

Le PLUi intègre également des OAP sectorielles spécifiques pour les sites de l'entreprise HUET et du pôle solidarités et santé (renouvellement urbain).

Les OAP thématiques définies dans le PLUi sont les suivantes :

- OAP thématique « **Intensification et mixité urbaine** »
- OAP thématique « **Commerce** »
- OAP thématique « **Climat, air, énergie** »
- OAP thématique « **Trame verte et lisières urbaines** »

► **Le règlement graphique, zone par zone**

Les zones naturelles

Les espaces remarquables au titre de la Loi littoral sont repérés par le **secteur Nr**. Ce zonage spécifique couvre en large partie :

- Le zonage réglementaire du PPRL ;
- Le site Natura 2000 Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts ;
- Les ZNIEFF de type 1 présentes sur les communes littorales et la ZNIEFF de type 2 (Marais Breton et Baie de Bourgneuf).

En complément, le **secteur Nr_x** couvre le site classé et les espaces remarquables où les constructions destinées aux activités conchylicoles sont interdites.

Hors des communes littorales, le **secteur Np** couvre les espaces à forts enjeux environnementaux et paysagers :

- Tourbière du Mareschau,
- Forêt de Puits Neuf, Bois des Bourbes, Bois du Breuil, Bois des Raillères, Bois de la Boitière, et autres réservoirs constitutifs de la trame boisée,
- Lentille calcaire du Mollin,
- Réseau hydrographique et milieux associés (végétation, zones humides), hors site Natura 2000 (couvert par le secteur Ap hors communes littorales)

Périmètres de protection rapprochée et immédiate du captage de la Vérie.

La **zone NDPM** correspond au secteur naturel du domaine public maritime.

La **zone N** couvre les vallées alluviales secondaires (incluant boisements et zones humides riverains) et tout autre espace à vocation naturelle (réservoirs secondaires de la trame verte et bleue, corridors écologiques, espaces de nature en ville...).

Les zones naturelles autorisent les extensions et annexes mesurées des habitations existantes.

Dans le cadre de projets ponctuels, des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)** en zones naturelles ont été définis.

- **L'ensemble des STECAL délimités en zone naturelle (zonage N) correspondent à des activités déjà existantes.**

Les zones agricoles

Afin d'appliquer une réglementation adaptée aux activités agricoles existantes, le choix a été fait de définir un zonage A spécifique en fonction du type d'activité existant dans le périmètre des espaces remarquables. Aussi, les activités existantes sont distinguées de la manière suivante :

- > Au sein des espaces proches du rivage : **secteurs Aepr, Aeprx et Aeprc**
- > Hors des espaces proches du rivage, au sein des espaces remarquables : **secteur Ap**

Dans le prolongement des espaces remarquables, en-dehors des communes littorales, l'ensemble du site Natura 2000 et les ZNIEFF qui s'y superposent sont intégrés au **secteur Ap**. En-dehors de ces sites reconnus de fort intérêt écologique, l'ensemble des espaces agricoles sont couverts par la zone A.

Les zones agricoles ont vocation à permettre le maintien et le développement des activités agricoles. Dans les espaces à forts enjeux, couverts par le secteur Ap, la création de nouveau siège d'exploitation agricole est interdite. Le zonage autorise également les extensions et annexes mesurées des habitations existantes.

Par ailleurs, le zonage A intègre un **secteur Aeo**, spécifiquement dédié à l'implantation d'éolienne de plus de 12 mètres de hauteur. Ce secteur concerne une superficie totale de 104,6 ha (subdivisée en 3 espaces) située sur la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron.

Dans le cadre de projets ponctuels, des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)** en zones agricoles ont été définis.

- Au total, 3 STECAL auront pour effet la consommation de près de 1 ha de surface.
- Cette consommation induite par 3 projets nouveaux se cumule avec les besoins d'extension des activités existantes.
- **Au total, les STECAL en zone agricole (zonage A) auront pour effet la consommation de 7,86 ha.**

Surface consommée par les nouveaux projets	0,97 ha
Surface consommée pour l'extension des activités existantes	6,89 ha
Consommation totale	7,86 ha

Les zones urbaines

La déclinaison réglementaire des zones urbaines est détaillée dans le livret 2 (partie justificative du rapport de présentation). Ci-dessous est présenté un récapitulatif de la typologie des zones urbaines.

Zone U et secteurs Ua, Ub, Uc	Zones urbaines à dominante habitat avec mixité fonctionnelle - Les secteurs Ua, Ub et Uc correspondent à des espaces règlementant les hauteurs différemment
Zone UE et secteur UEao	Zones urbaines à vocation d'activités économiques - Le secteur UEao correspond au pôle Activ Océan
Zone UL	Zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics
Zone UT	Zones urbaines accueillant une activité touristique

Les zones urbaines ont vocation à couvrir des espaces déjà urbanisés. En ce sens, la démarche qui a été menée visait à **éviter au maximum les espaces naturels et agricoles**.

Par ailleurs, les zones urbaines du PLUi ont vocation à couvrir **des espaces urbanisés, équipés, desservis par les réseaux**. En sus, le règlement écrit du PLUi encadre :

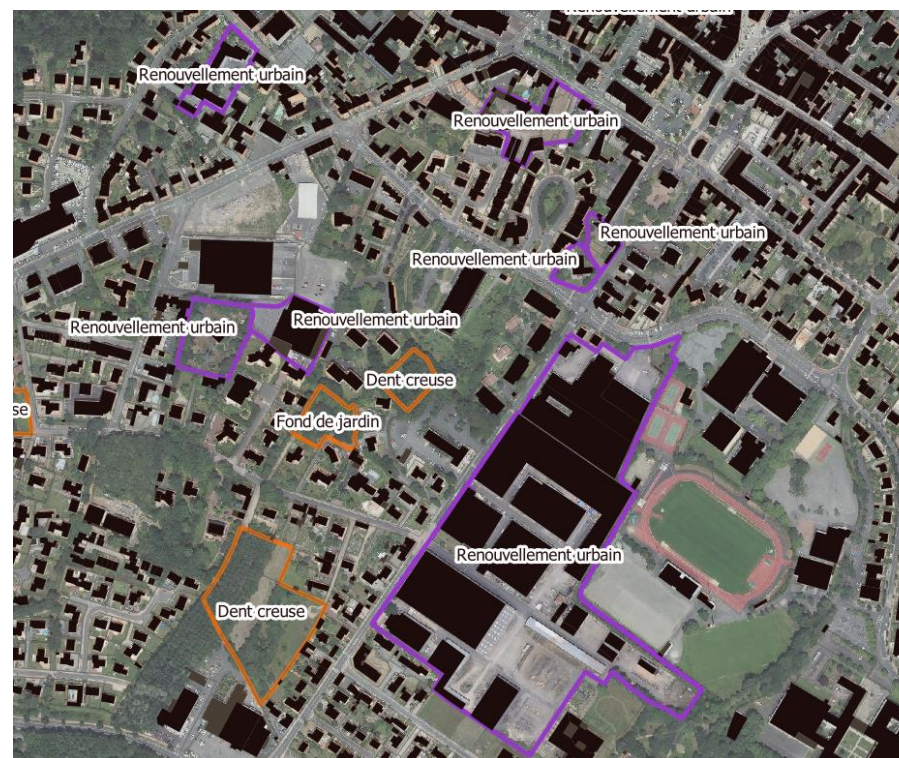
- L'alimentation en eau potable,
- Le traitement des eaux usées,
- La gestion des eaux pluviales,
- La défense incendie,
- La collecte des ordures ménagères.

Au sein de ces espaces équipés et desservis, la collectivité a recherché **les potentiels mobilisables** (dents creuses, renouvellement urbain...) pour répondre aux besoins en logements sur son territoire. *Quelques exemples situés à Challans sont présentés sur l'extrait cartographique ci-contre.*

Cette démarche permet de **réduire la consommation d'espaces** naturels et agricoles en extension de l'enveloppe urbaine,

En outre, la zone U, qui correspond aux principaux noyaux construits et couvre majoritairement l'habitat, intègre également **une mixité fonctionnelle** (conformément aux orientations du PADD), notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

En dynamisant les centralités, le règlement écrit du PLUi **contribue à la qualité du cadre de vie** de la population et réduit l'usage de la voiture, ce qui a un **impact positif sur la qualité de l'air**. Dans le même temps, il veille à la **préservation du paysage et du patrimoine** et **restreint les sources de nuisances et de pollutions** dans ces espaces urbains mixtes.



Les zones à urbaniser

L'ouverture de zones à urbaniser a pour effet une consommation des espaces naturels et agricoles. L'incidence a été réduite en exploitant au maximum le potentiel mobilisable au sein des enveloppes urbaines. Puis, les zones à urbaniser potentielles ont été définies en continuité directe avec les zones urbaines existantes, en évitant majoritairement :

- Le site Natura 2000 et autres espaces remarquables du territoire,
- Les composantes de la trame verte et bleue,
- Le site classé du passage du Gois, île de la Crosnière et polder de Sébastopol,
- Les périmètres de protection du captage de la Vérie,
- Le zonage réglementaire du PPRL de la Baie de Bourgneuf,
- Etc.

Les zones à urbaniser potentielles ont fait l'objet d'analyses de terrain en amont de leur délimitation, visant à identifier les sensibilités du site (ruissellement des eaux pluviales, continuités écologiques, probabilité de zone humide...). 4 communes ont par ailleurs réalisé des prospections zones humides approfondies, en plus des inventaires réalisés dans le cadre des SAGE, sur les zones à urbaniser préférentielles (Bois-de-Céné, Challans, Sallertaine et Saint-Urbain).

À défaut d'évitement, les incidences ont été réduites à travers :

- Les dispositions du règlement écrit
- Les orientations graphiques et écrites des OAP sectorielles
- Les orientations des OAP thématiques

Au total, ce sont **168,65 ha** qui seront consommés par les zones à urbaniser en extension, répartis comme suit :

- 58,91 ha à destination de l'**habitat** (zone **1AU**),
- 51,79 ha à destination des **activités économiques** (zone **1AUE**),
- 10,65 ha à destination des **activités de commerce** (secteur **AUEc**),
- 19,40 ha à destination des **équipements d'intérêt collectif et services publics** (zones **1AUL**),
- 21,08 ha à destination des **équipements spécifiquement dédiés à l'enseignement et à la santé** (zones **1AULes**),
- 6,83 ha à destination des **activités touristiques** (zones **1AUT**).

En outre, le bilan de consommation globale montre **une baisse de la consommation foncière de -39% par rapport aux 10 dernières années**. Le bilan de la consommation foncière est détaillé dans le livret 2 – Partie justificative du rapport de présentation.

c) Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Ce chapitre est destiné à synthétiser l'analyse détaillée tout au long de l'évaluation environnementale. Les calculs réalisés sont établis afin d'accompagner le bilan d'un visuel permettant d'identifier rapidement les incidences du projet de PLUi.

Comme exposé précédemment dans la méthodologie, les notes attribuées à chaque étape d'analyse ont été cumulées.

Pour cela, la moyenne des notes positives a été calculée :

- Pour chaque enjeu (Exemple : « Le réseau Natura 2000 ») ;
- Puis pour chaque thématique (Exemple : « Les milieux naturels »), en pondérant par le nombre d'enjeux.

Ce calcul permet de tenir compte des incidences négligeables (note égale à 0).

La même démarche a été réalisée avec les notes négatives.

À l'issue de ces calculs, les résultats obtenus permettent d'attribuer deux notes d'incidences cumulées, une positive (comprise entre 0 et +3) et une négative (comprise entre -3 et 0).

Ils sont affichés dans le tableau qui suit.

	-	+	Bilan
Incidences sur les milieux naturels	-2,1	+2,9	+0,8
Incidences sur le paysage et le patrimoine naturel	0	+2,5	+2,5
Incidences sur la ressource en eau	0	+0,7	+0,7
Incidences sur les risques et les nuisances	-0,5	+3	+2,5
Incidences sur le climat	-1	+3	+2
Incidences sur le confort de vie et la santé	0	+2,3	+2,3

La différence entre la note positive et la note négative (colonne « bilan ») est reportée sur un graphique en toile d'araignée, afin d'obtenir un visuel du bilan des incidences pour les enjeux précédemment traités et interconnectés.

Le graphique et les conclusions qui l'accompagnent sont présentés page suivante.

► Bilan des incidences sur le milieu naturel

Le projet de PLUi met en place les outils réglementaires pour protéger les milieux naturels. Le zonage protège :

- 91% du site Natura 2000 (ZSC et ZPS) « Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts »,
- 99% des surfaces en ZNIEFF 1,
- Les ENS et ZPENS,
- 91,1% des zones humides (toutes fonctionnalités confondues)
- Les principales composantes de la trame verte et bleue.

En complément, l'OAP « Trame verte et lisières urbaines » apportent des prescriptions protégeant les haies et boisements sur l'ensemble du territoire intercommunal. Ces dispositions sont illustrées par une note positive haute (+2,9).

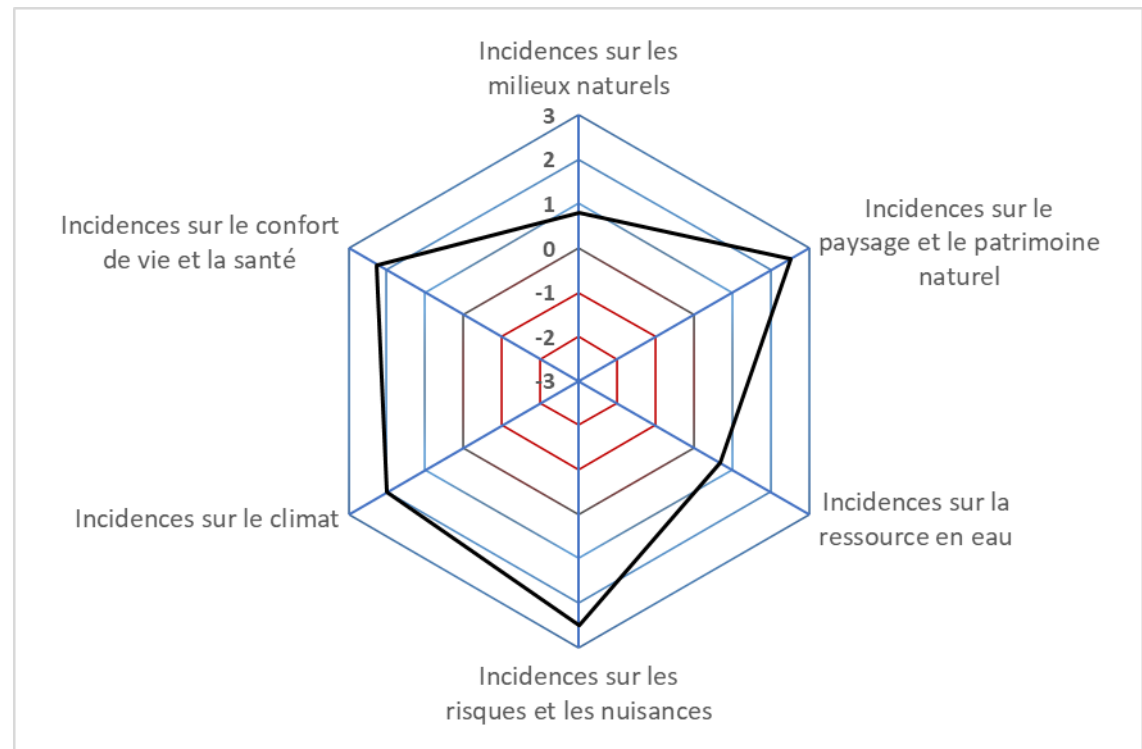
Une part des enjeux susmentionnés concernent des sites déjà aménagés/anthropisés, pour lesquels le règlement admet quelques adaptations, restant toutefois maîtrisées.

À défaut d'évitement, les secteurs à projet (zones à urbaniser, STECAL, emplacements réservés...) qui se superposent à un ou plusieurs de ces enjeux s'accompagnent de mesures de réduction. Les incidences résiduelles qui en découlent se cumulent à l'absence de protection, dans le cadre du PLUi, des zones humides de plus faibles fonctionnalités écologiques. Ces incidences négatives cumulées se traduisent par une note négative haute (-2,1).

Le bilan de ces incidences positives et négatives s'exprime par la note de +0,8. **En conclusion, le PLUi comporte plusieurs secteurs à projets susceptibles d'avoir des incidences résiduelles négatives sur les espaces naturels, néanmoins la large majorité des milieux sensibles sont protégés via les différentes pièces réglementaires (règlement, OAP thématique et sectorielles...). En outre, des mesures de compensations seront envisagées dans le cadre de la mise en place des projets, conformément à la réglementation (loi sur l'eau, étude d'impact...).**

► Bilan des incidences sur le paysage et le patrimoine naturel

À l'exception des activités existantes, le PLUi interdit les constructions nouvelles sur le site classé et le site inscrit du territoire. Le règlement écrit encadre l'insertion paysagère des futurs aménagements. L'OAP « Trame verte et lisières urbaines » encadre le traitement des lisières urbaines. **En conclusion, le PLUi assure la préservation du paysage et du patrimoine naturel.**



Bilan des incidences globales du PLUi sur les composantes environnementales

► **Bilan des incidences sur la ressource en eau**

Le PLUi protège les étiers et les cours d'eau par une zone inconstructible de part et d'autre, et n'ouvre aucune nouvelle zone à l'urbanisation dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages de la Vérie. Les dispositions réglementaires du PLUi visent à ne pas augmenter les problématiques de ruissellement des eaux pluviales, et à raccorder les futurs aménagements prioritairement au réseau d'assainissement collectif.

En outre, la majorité des stations sont en capacité de traiter les eaux usées pour la durée du PLUi. La station de La Garnache, en limite de capacité, fera prochainement l'objet de travaux visant sa mise en conformité.

En conclusion, les dispositions réglementaires du PLUi permettent d'éviter une incidence négative sur la ressource en eau.

► **Bilan des incidences sur les risques et les nuisances**

La zone rouge du PPRL est principalement couverte par un zonage associé à une règle d'inconstructibilité générale. Deux zones à urbaniser se situent dans la zone bleue B1 (aléa actuel nul) qui autorise les nouvelles constructions et l'apport de population nouvelle. Les futurs aménagements devront se soumettre aux dispositions applicables en zones bleues (cote plancher, matériaux, équipements particuliers...).

En sus du PPRL, les dispositions réglementaires du PLUi protègent les abords des cours d'eau et couvrent le risque inondation en-dehors du zonage du PPRL.

En conclusion, le risque inondation est bien couvert par la traduction réglementaire du PLUi.

Concernant les risques industriels, les nuisances et les pollutions :

- Les dispositions réglementaires du PLUi permettent d'éviter l'exposition des zones d'habitat à des nuisances nouvelles ;
- Le PLUi intègre des emplacements réservés pour optimiser les circulations routières, et ainsi réduire le risque TMD et les nuisances sonores dans les bourgs ;
- Aucune zone à projet d'urbanisation (zones à urbaniser, STECAL...) ne se situe sur ou à proximité du réseau de gaz traversant le territoire.

Une zone 1AU à Froidfond se situe à proximité de la RD 753, classée catégorie 4 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Vendée. Les nuisances sonores sont traitées dans le cadre de l'OAP thématique « Climat, air, énergie ». En outre, l'aménagement de la zone 1AU est soumis aux règles de construction venant fixer les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments devront respecter.

Le règlement favorise la mixité des tissus bâtis, tout en évitant les nuisances incompatibles avec l'habitat. Des emplacements réservés sont destinés à optimiser les flux de véhicules afin de sécuriser les centres urbanisés et de réduire les nuisances.

En conclusion, la gestion des nuisances et des pollutions est intégrée dans la traduction réglementaire du PLUi, afin d'éviter de nouvelles expositions à proximité des zones résidentielles existantes et futures.

► **Bilan des incidences sur le climat**

Le PLUi engendre en partie des effets négatifs sur le climat (consommation d'espaces, imperméabilisation, voirie pour circulation automobile...). Dans le même temps, il met en place les outils réglementaires pour favoriser le rapprochement des services de proximité et des petits commerces de la population, tout en créant de nouvelles liaisons douces et des cheminements piétons, confortant ainsi un réseau de déplacements alternatifs aux véhicules motorisés. L'ensemble de ces démarches a une incidence positive sur la qualité de l'air, et donc sur l'adaptation au changement climatique.

De plus, l'OAP thématique « Climat, air, énergie », relay des ambitions portées par le PCAET intercommunal, favorise la conception bioclimatique des futurs aménagements. Ces principes contribuent à diminuer les émissions et surconsommations par l'économie des ressources. À travers cette même OAP et les règlements graphique et écrit, le PLUi encadre et favorise le développement des énergies renouvelables sur le territoire de Challans Gois Communauté.

En conclusion, cela résulte sur un bilan positif du PLUi au regard de l'adaptation au changement climatique.

► **Bilan des incidences sur le confort de vie et la santé**

Le PLUi met en place des outils pour garantir un cadre de vie agréable (paysage, patrimoine naturel), l'accès aux réseaux, la gestion des risques, une mobilité diversifiée, etc. Ce sont autant d'éléments qui permettent d'augmenter l'incidence positive sur le confort de vie et la santé. S'ajoutent :

- La production de logements qui permet de répondre à la croissance démographique,
- Le développement de l'économie et de l'emploi pour l'ensemble des secteurs d'activité,
- Les mesures favorables à la santé : évitement des lignes haute tension, préconisations relatives aux espèces allergisantes...

En conclusion, le PLUi présente une incidence positive sur le confort de vie et la santé.

8. COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLUI AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE PORTÉE SUPÉRIEURE

Le PLUi est compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord-Ouest Vendée
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Challans Gois Communauté
- Le Plan Climat Air Energie (PCAET) de Challans Gois Communauté
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité du Territoire (SRADDET) des Pays de la Loire
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Baie de Bourgneuf
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vie et Jaunay
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027
- Le Schéma régional des carrières des Pays de la Loire

9. INDICATEURS ÉLABORÉS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI

La Communauté de communes de Challans Gois Communauté sera l'opérateur chargé du suivi. Certaines données pourront être collectées en interne au fur et à mesure (autorisations d'urbanisme...), alors que d'autres seront réalisées ponctuellement (recensement, comptage...).

Une synthèse de ces données sera effectuée conformément à ce qui est exigé par l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme.

INDICATEUR	ETAT INITIAL	OBJECTIF	SOURCE DE LA DONNEE	OUTIL VISE
Axe 1 – Littoral, marais, bocage : interdépendants et complémentaires				
Surface de zones humides (toutes fonctionnalités confondues)	18 858 ha	Maintien	Inventaires communaux, CdC, dossiers de compensation	-
Surface de compensation zone humide créée depuis l'approbation du PLUi	-	Au moins équivalente aux zones humides détruites (surfaces, fonctionnalités)	CdC, dossiers de compensation	-
Nombre d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	258	Maintien	CdC, autorisations d'urbanisme, recensement	Prescription L.151-23
Linéaire d'alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	13,4 km	Maintien	CdC, autorisations d'urbanisme, recensement	Prescription L.151-23
Surface de boisement	Environ 2 780 ha	Maintien	CdC, autorisations d'urbanisme, recensement	OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines »
Surface de boisement détruit depuis l'approbation du PLUi	-	0, sauf si justifié		
Surface de boisement planté depuis l'approbation du PLUi	-	Au moins équivalente à la surface détruite		
Linéaire de haies	Environ 315 km	Maintien	CdC, autorisations d'urbanisme, données PAC, recensement	OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines »
Linéaire de haies détruites depuis l'approbation du PLUi	-	0, sauf si justifié		

Linéaire de haies plantées depuis l'approbation du PLUi	-	Au moins équivalente au linéaire détruit		
Nombre de constructions en zone Natura 2000	3772	Suivi d'évolution	CdC, autorisations d'urbanisme, cadastre	Zonage
Nombre de constructions dans les périmètres de protection de captage depuis l'approbation du PLUi	-	0	CdC, autorisations d'urbanisme, cadastre	Zonage
Surfaces bâties à vocation d'habitat (extension/annexe) en zones agricoles et naturelles depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi d'évolution	CdC, autorisations d'urbanisme	Zonage A et N
Surfaces bâties à destination des activités agricoles en zones agricoles et naturelles depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi d'évolution	CdC, autorisations d'urbanisme, données PAC	Zonage A et N
Surfaces bâties dans les STECAL en zones agricoles et naturelles depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi d'évolution	CdC, autorisations d'urbanisme	Zonage A et N
Axe 2 – La pratique du territoire au quotidien : des mixités à conforter				
Nombre d'habitants	48 814 en 2020	+ 7110 estimés d'ici 10 ans	INSEE	-
Nombre de logements créés depuis l'approbation du PLUi	-	500 logements / an	CdC, PLH	-
Nombre de logements créés au sein de l'enveloppe urbaine depuis l'approbation du PLUi	-	2 766	CdC, PLH	-
Nombre de logements sociaux créés depuis l'approbation du PLUi	-	850 LLS sur les 10 ans du PLUi	CdC	-
Part de logements et densité moyenne au sein de l'enveloppe urbaines	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pôle de Challans : 40%, 35 logements/ha ▪ Pôle principal : Beauvoir : 34 %, 20 logements/ha ▪ Pôles relais : Bouin, Saint Christophe du Ligneron : 30%, 20 logements/ha ▪ Autres communes non littorales : 28%, 18 logements/ha 	CdC	OAP sectorielles « Habitat »
Surface consommée en extension de l'enveloppe urbaine pour l'habitat depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi d'évolution Maximum 58,91 ha	CdC/MAJIC	Zonage 1AU
Densité moyenne des logements au sein des zones à urbaniser	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pôle principal : Beauvoir : 20 logements/ha ▪ Pôles relais : Bouin, Saint Christophe du Ligneron : 20 logements/ha ▪ Autres communes non littorales : 18 logements/ha 	CdC	OAP sectorielles « Habitat »
Nombre de constructions en zone inondable	En zone rouge : 2471 En zone bleue : 3354	Suivi d'évolution	CdC, autorisations d'urbanisme	Zonage

Surface consommée en extension de l'enveloppe urbaine pour les zones d'activités économiques depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi d'évolution Maximum 51,79 ha	CdC/MAJIC	Zonage 1AUE
Surface consommée en extension de l'enveloppe urbaine pour les zones d'activités économiques à vocation commerciale depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi d'évolution Maximum 10,65 ha	CdC/MAJIC	Zonage 1AUEc
Surface consommée en extension de l'enveloppe urbaine pour les zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi d'évolution Maximum 19,40 ha	CdC/MAJIC	Zonage 1AUL
Nombre de bâtiments ayant changé de destination depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi d'évolution Maximum 123	CdC	Repérage L.151-11
Nombre de sièges d'exploitation agricole	284 en 2020	Suivi d'évolution	Données PAC, Agreste	Zonage A
Surface Agricole Utile	26537 ha en 2022	Suivi d'évolution	Données PAC	Zonage A
Nombre d'éoliennes sur le territoire	22	Maintien ou augmentation	CdC	Zonage Ae0
Surface de panneaux photovoltaïques créés depuis l'approbation du PLUi	-	Maintien ou augmentation	CdC	OAP thématique « Climat, air, énergie »
Axe 3 – L'horizon du grand territoire : un dialogue à poursuivre				
Linéaire de tronçons routiers créés depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi d'évolution 915 000 m ² prévus à cet usage dans les emplacements réservés	CdC	Emplacements réservés
Nombre d'aires de covoiturages	11	Suivi d'évolution	CdC, Département	-
Linéaire de liaisons douces créées depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi d'évolution Environ 80 000 m ² prévus à cet usage dans les emplacements réservés	CdC	Emplacements réservés
Surface consommée en extension de l'enveloppe urbaine pour les zones destinées aux activités touristiques depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi d'évolution Maximum 6,83 ha	CdC/MAJIC	Zonage 1AUT
Surface consommée en extension de l'enveloppe urbaine pour les zones destinées aux activités spécifiques liées à l'enseignement et à la santé depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi d'évolution Maximum 21,08 ha	CdC/MAJIC	Zonage 1AULes