Challans Gois
Communauté

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024

Rapport de présentation

Dossier approuvé par le conseil communautaire le :12/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

Alexandre HUVET

atelierurbanova urbanisme & architecture
Eric ENON Paysagiste concepteur
Eau-Méga Conseil en Environnement
Cabinet Coudray Conseil & Contentieux
Géo Vendée

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE
CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

LIVRET 1 – PARTIE DIAGNOSTIC TERRITORIAL DU RAPPORT DE PRESENTATION

LIVRET 2 – PARTIE JUSTIFICATIVE DU RAPPORT DE PRESENTATION

LIVRET 3 – PARTIE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU RAPPORT DE PRESENTATION

LIVRET 4 – RESUME NON TECHNIQUE

Challans Gois Communauté

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024

Livret 1 – Partie diagnostic territorial du rapport de présentation

Dossier approuvé par le conseil communautaire le :12/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

Alexandre HUVET

atelierurbanova urbanisme & architecture

Eric ENON Paysagiste concepteur

Eau-Méga

Cabinet Coudray Conseil & Contentieux

Géo Vendée

Sommaire

Sommaire 1
Titre I : **Diagnostic Etat Initial de l'Environnement** 7
A. Contexte climatique 8
B. Contexte géologique 9
C. Hydrogéologie 11
D. Hydrographie 12
E. Zones humides 18
1. Intérêt des zones humides 18
2. Pré-localisation des zones humides 19
3. Inventaires réalisés dans le cadre des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE 21
F. Occupation des sols 24
G. Etat initial de la consommation des espaces et des densités urbanisées 25
H. **Zonages d'inventaire et de protection du milieu naturel** 27
1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique 27
2. Zones Natura 2000 35
3. Espaces Naturels Sensibles 47
4. Synthèse 51
I. Trame verte et bleue 52
1. Qu'est-ce que la trame verte et bleue ? 52
2. La trame verte et bleue à l'échelle du SRADDET 53
3. La trame verte et bleue à l'échelle du SCoT 55

4. La trame verte et bleue à l'échelle du PLUi 57
J. Les ressources 71
1. La ressource en eau 71
2. Le potentiel en énergies renouvelables 76
K. Identification des risques majeurs 85
1. Les risques naturels 86
2. Les risques industriels 113
L. Nuisances et sources de pollution 116
1. Gestion des eaux usées 116
2. Gestion des eaux pluviales 123
3. Gestion des déchets 124
4. Qualité de l'air 126
5. Pollution des sols 129
6. Nuisances sonores 131
7. Pollution lumineuse 135
M. Application de la loi Littoral (L.121-1 à L 121-8) 137
1. Notion de capacité d'accueil 137
2. Notion d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants 139
3. Notion de coupure de l'urbanisation 140
4. Espaces boisés significatifs 142
5. Espaces remarquables ou caractéristiques du littoral 142
6. Espaces proches du rivage 144
7. Bande littorale des 100 m 144
Titre II : Diagnostic Paysager 145

A. Eléments de contexte 146
1. Contexte paysager régional 146
B. Relief et hydrographie 147
1. Relief et bassins versants 147
2. Points de vue et éléments repères 148
a) Quelques points de vue 149
b) Les éléments repères 150
C. Les composantes du paysage 152
1. L'eau 153
a) Le réseau "naturel" 153
a) Le réseau "aménagé" par l'homme 154
2. La végétation 155
a) La palette végétale 155
b) Les formes végétales 157
3. Le bâti 166
a) Les franges bâties 166
b) Les entrées de ville 171
D. Les entités paysagères 174
1. Le littoral 175
a) Cartographie 175
b) Caractéristiques paysagères 176
2. Les polders 177
a) Cartographie 177
b) Caractéristiques paysagères 178
3. Le marais salé 179
a) Cartographie 179
b) Caractéristiques paysagères 180
4. Le marais doux 181
a) Cartographie 181
b) Caractéristiques paysagères 182

c) Evolution dans le temps 183
5. Le marais doux vert 184
a) Cartographie 184
b) Caractéristiques paysagères 185
6. L'épais bocage 186
a) Cartographie 186
b) Bloc-diagramme 187
c) Caractéristiques paysagères 188
d) Evolution dans le temps 190
7. Le bocage ouvert 191
a) Cartographie 191
b) Bloc-diagramme 192
c) Caractéristiques paysagères 193
d) Evolution dans le temps 194
8. Coupe paysagère 195
E. Synthèse des diagnostics paysagers et environnementaux 196
Titre III : Diagnostic urbain 198
A. Challans-Gois-Communauté : un territoire périurbain 199
1. Evolution législatives et impacts territoriaux 199
a) Une nouvelle échelle de planification 199
b) Relations du PLUi avec les autres documents de planification 200
2. Contexte géographique du territoire de Challans-Gois-Communauté 201
B. Les habitants de Challans-Gois-Communauté 202
1. Une démographie dynamique 202
2. Vieillissement et renouvellement de la population 205
3. Une population potentiellement en fragilité économique 207
4. Le logement à Challans-Gois 209
a) La maison individuelle, forme de logement dominante. 209
b) La disponibilité du parc de logements : vacance et résidences secondaires 211
c) Un parc de logements locatifs sociaux en augmentation, particulièrement dans la ville-centre 212

C. Le territoire rural devient territoire urbain/périurbain 215
1. Evolution du tissu urbain, la transition du rural vers l'urbain 215
a) Soixante ans d'urbanisation 215
b) Une multiplicité de morphologie de bourgs 219
c) Bilan de la consommation foncière de ces dix dernières années 221
2. Les multiples potentiels de développement 223
a) Les dents creuses 223
b) La vacance des logements 227
c) Les friches 228
d) Le changement de destinations 229
e) Bilan des potentiels mobilisables pour la durée du PLUi 230
3. Typologie des tissus construits 231
a) Les bourgs anciens 231
b) Les extensions pavillonnaires 232
c) Le renouvellement urbain 233
d) La zone d'activité économique 235
4. Le patrimoine bâti local 236
a) Le patrimoine reconnu 237
b) Le patrimoine du quotidien 242
c) L'architecture d'aujourd'hui : le contemporain et la rénovation de qualité 243
D. La vie locale tournée vers la proximité 244
1. L'offre d'enseignement 244
2. Les équipements culturels et sportifs 245
3. Les infrastructures de la santé 246
4. Le tissu commercial concentré à Challans 249
E. **Les mobilités dominées par l'automobile** 251
1. L'habitat dispersé favorise l'automobile 251
2. Les transports en commun axés sur les bourgs 254
3. Les mobilités douces 257
4. Un Plan de Mobilité Simplifié récemment validé *(source: Plan de Mobilité Simplifié, CGC, 2024)* 258

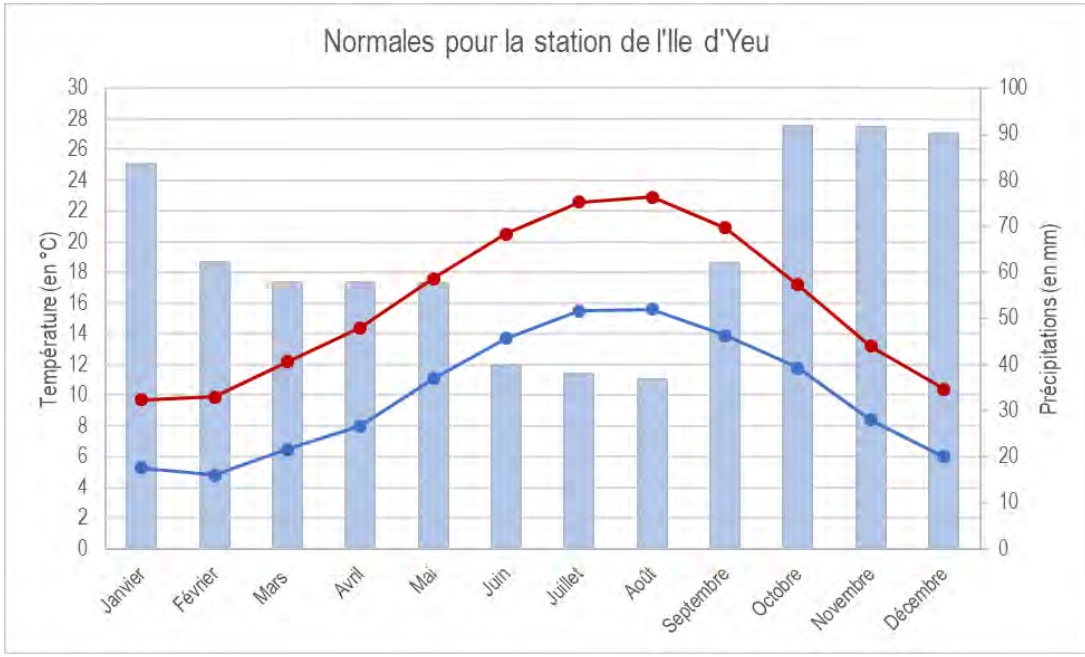
F. Une économie urbaine intégrée au réseau de villes 261
1. L'importance du littoral et de la métropole nantaise 261
a) Les établissements 261
b) Les emplois 263
2. Les zones d'activités 267
3. L'activité grandissante du tourisme 269
G. **L'agriculture et l'aquaculture** 272
1. Une agriculture très présente sur le territoire 272
2. L'agriculture du bocage et du marais 275
a) Des exploitations agricoles de grande taille 275
b) Une utilisation du sol centrée sur les prairies et les céréales 276
c) Organisation du travail : Surface drainée, plan d'épandage, appartenance à une CUMA 277
d) Un élevage centré sur les bovins et la volaille 278
e) Une orientation vers les Labels de qualité 279
f) Diversification économique, une tendance en hausse 280
g) Des circuits courts pour répondre à une demande croissante 281
h) Cohabitation entre activité agricole et urbanisation 282
i) Perspectives des exploitations agricoles 284
j) Mise à jour des données agricoles suite au recensement AGRESTE de 2020 285
3. L'aquaculture 286
H. **Retour sur l'aménagement du territoire actuel** 288
1. Les documents d'urbanisme en vigueur 288
2. Caractéristiques et projets des communes 289

Titre I : Diagnostic Etat Initial de l'Environnement

A. Contexte climatique

La communauté de Communes Challans-Gois bénéficie d'un climat océanique. Les données météorologiques présentées ci-dessous sont issues de la station METEO-FRANCE la plus proche, c'est-à-dire celle de l'île d'Yeu.

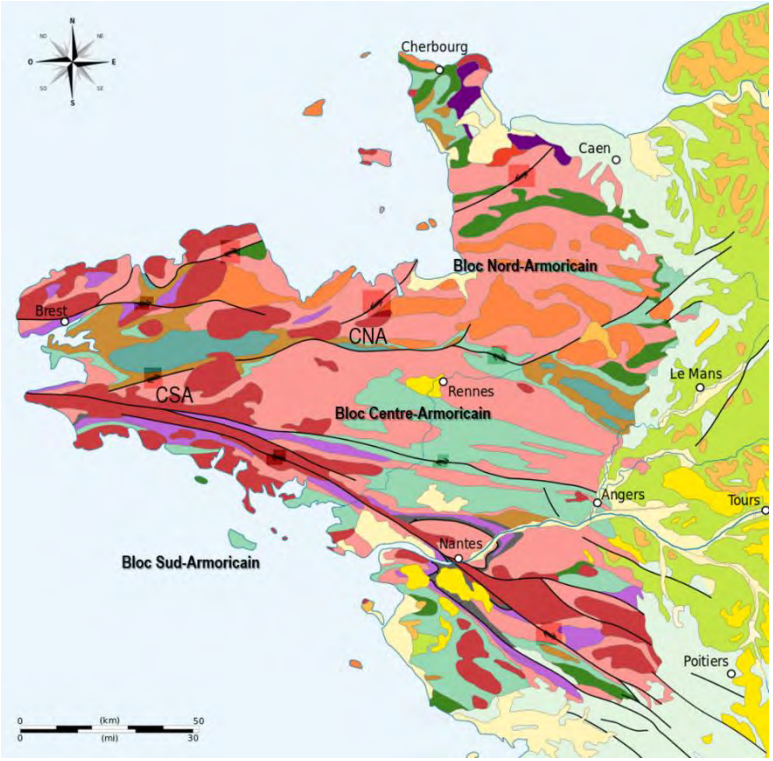
Les écarts de température entre l'hiver et l'été y sont modérés en raison de la proximité de l'océan. Les températures sont relativement douces en hiver avec des valeurs négatives extrêmement rares et les étés ne sont jamais trop chauds avec des températures maximales de 23°C en moyenne en août. Concernant 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. Cela confère à la région un climat agréable à vivre.

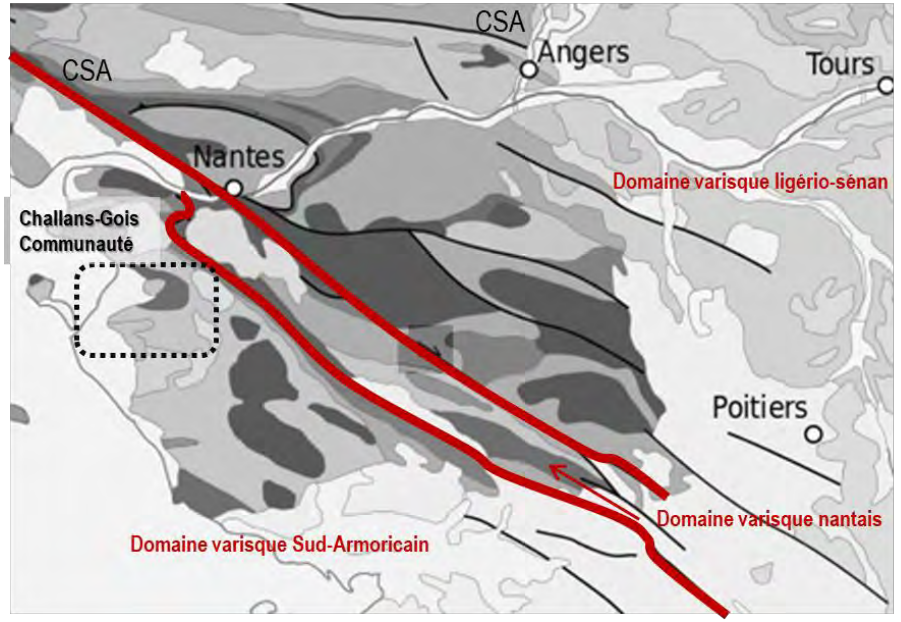


B. Contexte géologique

Le Massif armoricain est un massif cristallin composé de granites, gneiss, schistes, méta sédiments divers, organisé en 3 blocs. Ces 3 blocs sont séparés par des discontinuités tectoniques : le Cisaillement Nord Armoricain (CNA) qui relie Brest à Rennes et se poursuit vers Le Mans, et le Cisaillement Sud-Armoricain (CSA) organisé en 2 branches principales, dont l'une, septentrionale, se suit de la Pointe du Raz à Angers, et l'autre, méridionale, de Quimper à Pouzauges en passant par Nantes.

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



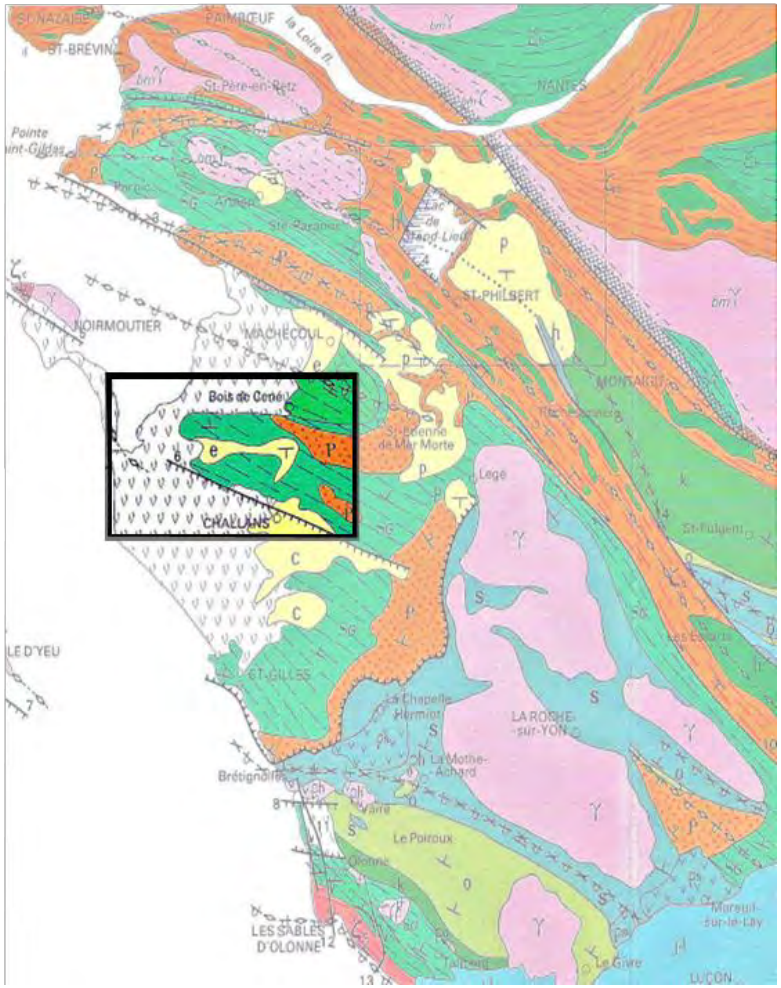


Le domaine Sud-Armoricain s'étend au sud de la branche sud du cisaillement Sud-Armoricain, visible au niveau du Sillon de Bretagne, et constitue le soubassement du Bassin aquitain sous lequel il disparaît. Formant vraisemblablement une partie de la marge passive armoricaine submergée, il est essentiellement composé de roches métamorphiques et plutoniques.

Le territoire de Challans-Gois est localisé sur une zone de transition entre le Massif armoricain et les bassins sédimentaires issus de la transgression flandrienne.

D'Est en Ouest on retrouve les formations suivantes :

- Les schistes de Saint-Gilles, les rhyolites et méta-arkoses à muscovite (autrement appelés Porphyroïdes) et les micaschistes à Glaucophane de Bois-de-Cené qui sont des roches métamorphiques, c'est-à-dire issus de la transformation à l'état solide des roches sédimentaires sous l'action de la modification des paramètres physico-chimiques ;
- Les marnes, calcaires, sables, argiles du bassin sédimentaire crétacé ;
- Les calcaires, grès et sables siliceux du bassin sédimentaire éocène ;
- Les alluvions marines des marais flandriens issus de la transgression flandrienne (remontées des eaux datant de la dernière glaciation).



C. Hydrogéologie

L'agence de l'eau Loire-Bretagne fait état de 5 masses d'eau souterraines sur le territoire. Elles sont listées ci-après.

- Sable et calcaire du bassin tertiaire du marais breton captif (FRGG017)
- Bassin versant de la Baie de Bourgneuf – Marais Breton (FRGG025)
- Bassin versant de la Vie-Jaunay (FRGG028)
- Sable et calcaire du bassin tertiaire du marais breton libre (FRGG031)
- Sable et calcaire du bassin tertiaire libre de Jaunay libre (FRGG033)

L'évaluation de l'état d'une masse d'eau souterraine repose sur son état quantitatif et son état chimique. La méthodologie utilisée est celle précisée dans le guide mis à disposition par la Direction de l'eau et de la biodiversité du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. Elle consiste à appliquer une série de tests visant spécifiquement à évaluer d'une part l'état quantitatif, d'autre part l'état chimique de la masse d'eau.

Chacun de ces tests vise à **vérifier si les usages anthropiques et l'écologie des milieux aquatiques ne sont pas en danger** au vu des données issues de la surveillance des eaux souterraines. À l'issue de chacun de ces tests, l'état de la masse d'eau est considéré comme bon ou médiocre/mauvais pour le test concerné. Si pour au moins un test (évaluant soit l'état quantitatif, soit l'état chimique), la masse d'eau est en état mauvais, alors l'ensemble de la masse d'eau est classé en état quantitatif ou chimique (selon le test réalisé) mauvais.

► **Etat des masses d'eau souterraines**

Le tableau ci-dessous récapitule les objectifs d'état et les résultats d'évaluation des masses d'eau souterraines, reposant sur le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

Nom de la masse d'eau	**Objectif d'état de la masse d'eau** (SDAGE 2022-2027)		**Etat de la masse d'eau (évaluation** SDAGE 2022-2027)		Pressions (évaluation SDAGE 2022-2027)
	Objectif d'état quantitatif	**Objectif d'état** chimique	Etat quantitatif	Etat chimique	
Sable et calcaire du bassin tertiaire du marais breton captif (FRGG017)	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	-
Bassin versant de la Baie de Bourgneuf – Marais Breton (FRGG025)	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	-
Bassin versant de la Vie-Jaunay (FRGG028)	Bon état 2021	Bon état 2015	Médiocre	Bon	Prélèvements
Sable et calcaire du bassin tertiaire du marais breton libre (FRGG031)	Bon état 2015	Bon état 2015	Médiocre	Bon	Prélèvements
Sable et calcaire du bassin tertiaire de Jaunay libre (FRGG033)	Bon état 2021	OMS* 2027 (Pesticides autorisés)	Bon	Médiocre	-

**OMS = Définition d'Objectifs Moins Stricts pour les masses d'eau particulièrement altérées pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable.*

D. Hydrographie

Challans-Gois Communauté prend place principalement sur deux bassins versants distincts : celui de la Baie de Bourgneuf (Falleron et Sallertaine) et de la Vie et du Jaunay.

L'intercommunalité se situe sur le territoire de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne. D'un point de vue des zonages règlementaires, le territoire est classé en zone sensible (zone sensible à l'eutrophisation et dans laquelle les rejets en Nitrates et Phosphore des dispositifs d'assainissement doivent être réduits). La zone vulnérable (de pollution par les Nitrates agricoles) concerne l'ensemble du territoire.

La quasi-totalité des cours d'eau du territoire se situent dans un contexte cyprinicole. Seul l'amont du Falleron et ses affluents jusqu'à Machecoul se situent dans un contexte intermédiaire c'est-à-dire un contexte convenant aux cyprinidés d'eaux vives.

Carte du réseau hydrographique

Bassin de la baie de Bourgneuf

Le bassin de la Baie de Bourgneuf est caractérisé par deux cours d'eau principaux : le Falleron et le Grand Etier de Sallertaine.

Source du Falleron : Falleron (85)

Source de l'étier de Sallertaine : Challans (85)

Exutoire : Océan atlantique dans la baie de Bourgneuf (85)

L'amont du bassin versant du Falleron (jusqu'à Machecoul) ainsi que le ruisseau de la Blanchardière et le rau du Marchais (affluents en rive gauche) se situent dans un contexte piscicole intermédiaire tandis que le reste du bassin versant se place en contexte cyprinicole.

Enjeux du bassin versant :

Approvisionnement en eau potable : Sur environ 9 millions de m³ d'eau potable consommés sur le bassin, 80 % de la ressource provient de ressources extérieures au territoire.

Préservation et amélioration de la qualité des eaux douces et salées : Le tourisme et l'aquaculture sont les principaux usages des eaux littorales, la qualité des eaux y est donc essentielle. L'urbanisation et le maraîchage tendent à dégrader la qualité de l'eau en raison des rejets en eaux usées et des pesticides employés.

Gestion et préservation des milieux aquatiques : En aval, le bassin est en grande partie occupé par des marais qui constituent le marais breton, zone humide d'importance nationale. Plus en amont, on retrouve des zones humides de surface plus petite mais dont l'intérêt est tout aussi fort (régulation des débits, épuration des eaux, …). La morphologie des cours d'eau est également à restaurer car ils sont nombreux à avoir été recalibrés.

Gestion quantitative de l'eau : La gestion quantitative de l'eau est une problématique majeure sur le territoire, en particulier dans les zones de marais. L'enjeu de la gestion de l'eau dans les marais est de trouver pour chaque saison un niveau d'eau qui permette de satisfaire tous les usages et fonctions du marais.

Le projet de développement urbain prévu dans le cadre du PLUi devra prendre en compte ces enjeux et ces problèmes afin **de limiter l'imperméabilisation des sols et** ses effets.

Bassin de la Vie et du Jaunay

Ce bassin versant 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 Ligneron.

Source du Ligneron : Saint-Christophe-du-Ligneron (85)

Exutoire : La Vie au Fenouiller (85)

L'ensemble des cours d'eau de ce bassin versant se place en contexte cyprinicole.

Enjeux du bassin versant :

Approvisionnement en eau potable : La ressource en eau potable est un enjeu majeur du territoire. L'objectif est de sécuriser l'approvisionnement en eau potable mais aussi de maîtriser les besoins futurs.

Améliorer la qualité des eaux : Les usages sur ce bassin versant sont autant de sources de pollution du milieu aquatique (pesticides, eutrophisation, …) : agriculture, gestion des eaux usées, gestion des eaux pluviales, … La qualité des eaux côtières est aussi à préserver.

Zones humides : De nombreuses zones humides disparaissent. Il convient donc de les préserver afin qu'elles jouent leur rôle épuratoire et de tampon.

Le projet de développement urbain prévu dans le cadre du PLUi devra prendre en compte ces enjeux et ces problèmes afin **d'éviter ou au moins réduire les incidences** du projet sur les milieux aquatiques.

► **Etat des masses d'eau** superficielles

La DCE définit le « bon état » d'une masse d'eau de surface lorsque l'état écologique et l'état chimique de celle-ci sont au moins bons.

Etat écologique	Etat chimique
Très bon	Bon
Bon	Mauvais
Moyen	Non classé
Médiocre	
Mauvais	

> L'état écologique d'une masse d'eau de surface résulte de l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. Il est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (faune/flore), hydromorphologiques et physico-chimiques, appréciés par des indicateurs (IBGN, IPR, …). Pour chaque type de masse de d'eau, il se caractérise par un écart aux « conditions de référence » de ce type, qui est désigné par l'une des cinq classes suivantes : très bon, bon, moyen, médiocre et mauvais. Les conditions de référence d'un type de masse d'eau sont les conditions représentatives d'une eau de surface de ce type, pas ou très peu influencée par l'activité humaine.

> L'état chimique d'une masse d'eau de surface est déterminé au regard du respect des normes de qualité environnementales par le biais de valeurs seuils. Deux classes sont définies : bon (respect) et pas bon (non-respect). 41 substances sont contrôlées : 8 substances dites dangereuses (annexe IX de la DCE) et 33 substances prioritaires (annexe X de la DCE).

Le Falleron prend sa source à une altitude de 59 mètres sur la commune de Grand'Landes, puis tient lieu de limite intercommunale au Nord jusqu'à La Garnache où elle quitte ensuite le territoire de la Communauté de Communes pour rejoindre Machecoul. Le Falleron revient alors sur le territoire et correspond à la limite intercommunale au Nord de Bois-de-Céné et de Bouin. Le Falleron rejoint finalement l'Océan Atlantique dans la Baie de Bourgneuf.

Ses principaux affluents en rive gauche sont les suivants (d'amont en aval) :

- Le rau du Marchais formé par le ruisseau de la Pouillère et le ruisseau de la Pouillette prenant leurs sources à environ 60 m d'altitude. Le rau du Marchais se jette dans le Falleron.
- Le ruisseau de la Blanchardière prenant sa source à Sainte-Madeleine-des-Noues à 45 mètres d'altitude et rejoignant le Falleron au niveau de la limite communale entre La Garnache, Paulx et Saint-Etienne-de-Mer-Morte.
- L'étier du Dain est un ancien bras de mer qui séparait l'île de Bouin du continent. Il est aujourd'hui en connexion à la fois avec la mer et le Falleron et symbolise la limite communale de Bouin sur tout son linéaire.

Tableau : Etats écologique et chimique du Falleron

Nom de la masse d'eau	**Objectif d'état de la masse d'eau** (SDAGE 2022-2027)		**Etat de la masse d'eau (évaluation** SDAGE 2022-2027)		Pressions (évaluation SDAGE 2022-2027)
	Objectif d'état écologique	**Objectif d'état** chimique	Etat écologique	Etat chimique	
Le Falleron et ses affluents depuis la source jusqu'à Machecoul (FRGR0562A)	OMS* 2027	Bon état 2021	Mauvais	Bon état	Macropolluants, pesticides, prélèvements et interception des flux, pressions morphologiques
Le Falleron et ses affluents depuis Machecoul jusqu'à l'estuaire (FRGR0562B)	Bon potentiel 2027	Bon état 2027	Médiocre	Mauvais	Pesticides, prélèvements et interception des flux, obstacles à l'écoulement

**OMS = Définition d'Objectifs Moins Stricts pour les masses d'eau particulièrement altérées pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable.*

Le grand étier de Sallertaine est formé par deux cours d'eau. Il naît à une altitude de 2 mètres et suit la RD 205 jusqu'au lieu-dit La Pommeraie. Il traverse les communes de Sallertaine, Saint-Urbain et Beauvoir-sur-Mer où il rejoint l'Océan Atlantique dans la Baie de Bourgneuf.

Ses principaux affluents en rive gauche sont les suivants (d'amont en aval) :

- Le Pont Abert à la Coudrie est un ruisseau prenant sa source à l'étang de Coudrie à 49 mètres d'altitude. Il matérialise la limite communale entre Challans et La Garnache, reçoit les eaux du ruisseau de La Garnache sur son tracé puis alimente le grand étier de Sallertaine en rive droite à Challans.
- Le Taizan prend sa source dans un étang à 10 mètres d'altitude sur la commune de la Garnache puis poursuit son tracé jusqu'à Saint-Urbain où il se jette dans le grand étier de Sallertaine en rive droite. On peut considérer que le Taizan prend sa source bien plus en amont dans un étang au lieu-dit de Fonteclose par l'intermédiaire du ruisseau de la Forêt.

La Taillée est le prolongement du ruisseau de la Godinières prenant sa source au Sud-Est de Challans. La Taillée prend naissance à 1 mètre d'altitude au niveau de la limite communale entre Challans et Soullans au lieu-dit les Rouches. Elle poursuit ensuite son tracé sur les communes du Perrier, de Saint-Jean-de-Monts, Notre-Dame-de-Monts, La Barre-de-Monts et le grand étier de Sallertaine en rive gauche au niveau de son embouchure dans la Baie de Bourgneuf.

Tableau : Etats écologique et chimique du Grand étier de Sallertaine et de La Taillée

Nom de la masse d'eau	**Objectif d'état de la masse d'eau** (SDAGE 2022-2027)		**Etat de la masse d'eau (évaluation** SDAGE 2022-2027)		Pressions (évaluation SDAGE 2022-2027)
	Objectif d'état écologique	**Objectif d'état** chimique	Etat écologique	Etat chimique	
Le Grand étier de Sallertaine et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer (FRGR2052)	Bon potentiel 2027	Bon état 2021	Moyen	Bon état	Macropolluants, pesticides, prélèvements et interception des flux, obstacles à l'écoulement
Le Canal de la Taillée et ses affluents depuis la source jusqu'à Beauséjour (FRGR2241)	Bon potentiel 2027	Bon état 2021	Moyen	Bon état	Macropolluants, pesticides, prélèvements et interception des flux, obstacles à l'écoulement

Le Ligneron prend sa source à 6 km environ au sud-est de Saint-Christophe-du-Ligneron, à 45 mètres d'altitude. Il se jette dans la Vie au niveau de la commune du Fenouiller, après un parcours de près de 30 km. Il présente de nombreux affluents s'écoulant sur le territoire de la Communauté de Communes.
La Petite Boulogne prend sa source dans la commune des Lucs-sur-Boulogne. Le cours d'eau parcourt environ 23 km avant sa confluence avec La Vie au niveau de la commune de Aizenay. Son affluent, Le Saint-Paul, borde la limite sud-est de la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron.

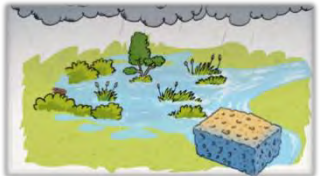
Tableau : Etats écologique et chimique du Ligneron et de La Petite Boulogne

Nom de la masse d'eau	**Objectif d'état de la masse d'eau** (SDAGE 2022-2027)		**Etat de la masse d'eau** (évaluation SDAGE 2022-2027)		Pressions (évaluation SDAGE 2022-2027)
	Objectif d'état écologique	**Objectif d'état** chimique	Etat écologique	Etat chimique	
Le Ligneron et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Vie (FRGR2017)	Bon état 2027	Bon état 2021	Médiocre	Bon état	Macropolluants, pesticides, prélèvements et interception des flux
La Petite Boulogne et ses affluents depuis la source jusqu'à la retenue d'Apremont (FRGR0565)	OMS* 2027	Bon état 2021	Médiocre	Bon état	Macropolluants, pesticides, prélèvements et interception des flux, pressions morphologiques

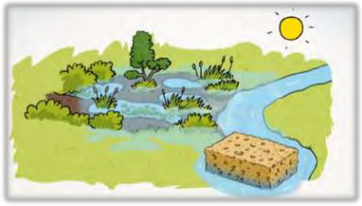
**OMS = Définition d'Objectifs Moins Stricts pour les masses d'eau particulièrement altérées pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable.*

E. Zones humides

1. Intérêt des zones humides

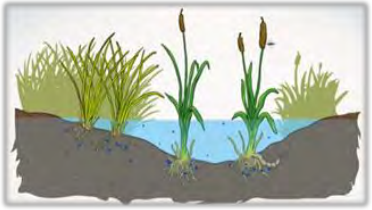


Grâce aux volumes d'eau qu'elles peuvent stocker, les zones humides évitent une surélévation des lignes d'eau de crue à l'aval. L'atténuation des crues peut avoir lieu sur l'intégralité du bassin versant. Toute zone humide peut contribuer au laminage d'une crue, autant les zones humides d'altitude que les lits majeurs des cours d'eau.

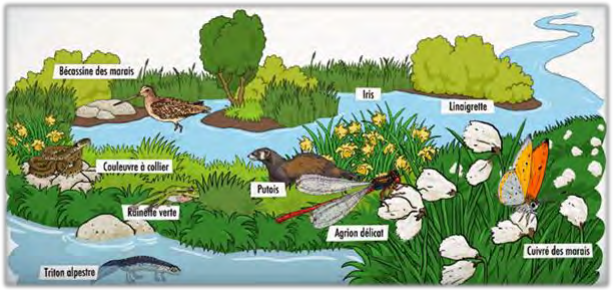


Certaines zones humides peuvent jouer un rôle naturel de soutien des débits d'étiage lorsqu'elles stockent de l'eau en période pluvieuse et la restituent lentement au cours d'eau. Cette régulation a toutefois un effet localisé et différé à l'aval de la zone humide.

La recharge naturelle d'une nappe résulte de l'infiltration des précipitations ou des apports d'eaux superficielles dans le sol et de leur stockage dans les couches perméables du sous-sol.



Les flux hydriques dans les bassins versants anthropisés sont chargés en nutriments d'origine agricole et domestique et parfois de micropolluants. L'azote, le phosphore et leurs dérivés conditionnent le développement des végétaux aquatiques. Les zones humides agissent comme des zones de rétention de ces produits et piègent des substances toxiques par sédimentation ou fixation par des végétaux. Elles sont donc bénéfiques pour la qualité physico-chimique des flux sortants. Les MES sont transportées par ruissellement et les cours d'eau. Lors de la traversée d'une zone humide, une partie des MES sédimente. Ce processus naturel permet la fertilisation des zones inondables et le développement des milieux pionniers. Il est essentiel dans la régénération des zones humides mais induit à terme le comblement de certains milieux.



Vitale pour tous les organismes vivants elle est aussi un milieu de vie aux conditions très particulières, à l'origine d'un patrimoine naturel riche et diversifié. On y retrouve une faune et une flore endémique ou très rare.

2. Pré-localisation des zones humides

Les SDAGE et les SAGE ayant fixé une priorité d'intervention en faveur de la préservation des zones humides, la DIREN (aujourd'hui DREAL) Pays de la Loire a lancé en 2007 une étude régionale de pré-localisation des zones humides. La méthode retenue pour la pré-localisation repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, et s'appuie sur des outils cartographiques informatisés existants. Cette méthode permet une couverture homogène de l'ensemble du territoire, et est rapidement réalisable. Les phases de terrains sont très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques. L'analyse s'est donc appuyée sur :

- La photo aérienne (BD Ortho)
- Le relief (MNT)
- Le réseau hydrographique (BD Carthage)
- La carte géologique (BRGM)

Sur le territoire de Challans-Gois Communauté, les zones humides semblent être essentiellement localisées à l'Ouest au niveau du marais breton. Quelques zones humides peuvent également exister en bordure de cours d'eau et plus ponctuellement dans les points bas

Cette cartographie est un pré-repérage ne devant pas être assimilé à un inventaire des zones humides. Il s'agit d'un document d'alerte qui ne doit pas se substituer à des démarches d'inventaires lorsque nécessaire.

Carte de la pré-localisation des zones humides

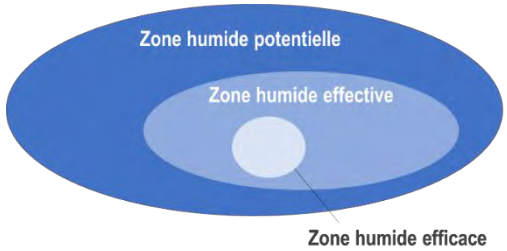
3. Inventaires réalisés dans le cadre des **Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux** SAGE

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. C'est dans ce cadre qu'un inventaire des zones humides à l'échelle du territoire du SAGE a été réalisé. 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.

Méthodologie de définition des zones humides

La méthode proposée ici se base sur le modèle dit PEE pour Potentielles-Effectives-Efficaces proposé par Mérot et al. en 2000. Cette méthode se base sur une approche par étape, partant d'une approche globale vers une vision de plus en plus fine. Il s'agira ainsi tout d'abord d'identifier des zones humides potentielles, délimitant des enveloppes à l'intérieur desquelles la probabilité de présence de zones humide est importante. L'étape suivante sera l'identification sur le terrain des zones humides effectives répondant aux critères réglementaires de définition des zones humides, avant de les caractériser en dernier lieu selon les fonctions qu'elles présentent.



Définition des zones humides potentielles :

Le Conseil Départemental de la Vendée met à disposition des SAGE une couche cartographique de pré-localisation des zones humides basée sur le calcul de l'Indice de Beven-Kirkby à partir des données topographiques. Cette méthode est explicitée dans le guide méthodologique d'inventaire des zones humides réalisé par le Forum des Marais Atlantiques. Néanmoins cette méthode n'étant pas adaptée à toutes les situations (plateaux, zones sédimentaires…) il sera nécessaire de croiser ces résultats avec ceux issus de la cartographie de la DREAL (pré-localisation des zones humides par photointerprétation présentée précédemment).

Identification des zones humides :

Cette étape constitue la phase d'investigation de terrain à proprement parler sur l'ensemble des enveloppes de pré localisation et doit conduire à la délimitation exhaustive des zones humides présentes dans les couches de pré localisation.

La méthodologie de définition des zones humides reprend les critères de délimitation des zones humides définis dans l'Arrêté du 24 juin 2008 modifié au 1er octobre 2009, à savoir le critère botanique et le critère pédologique (étude du sol).

Caractérisation de la zone humide :

C'est la phase de concertation du processus d'inventaire des zones humides. Il s'agira, à la lumière du travail réalisé précédemment, de caractériser les zones humides recensées selon leurs fonctions. Cette caractérisation pourra reposer ainsi sur les fonctions suivantes :

> Fonction physique de régulation hydraulique (écrêtement des crues, soutien d'étiage, recharge de nappe…)
> Fonction écologique (présence d'habitats/espèces remarquable, production de biomasse, corridor biologique…)
> Fonction chimique (épuration naturelle, interception et stockage de matières en suspension, dégradation des polluants…)

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 :

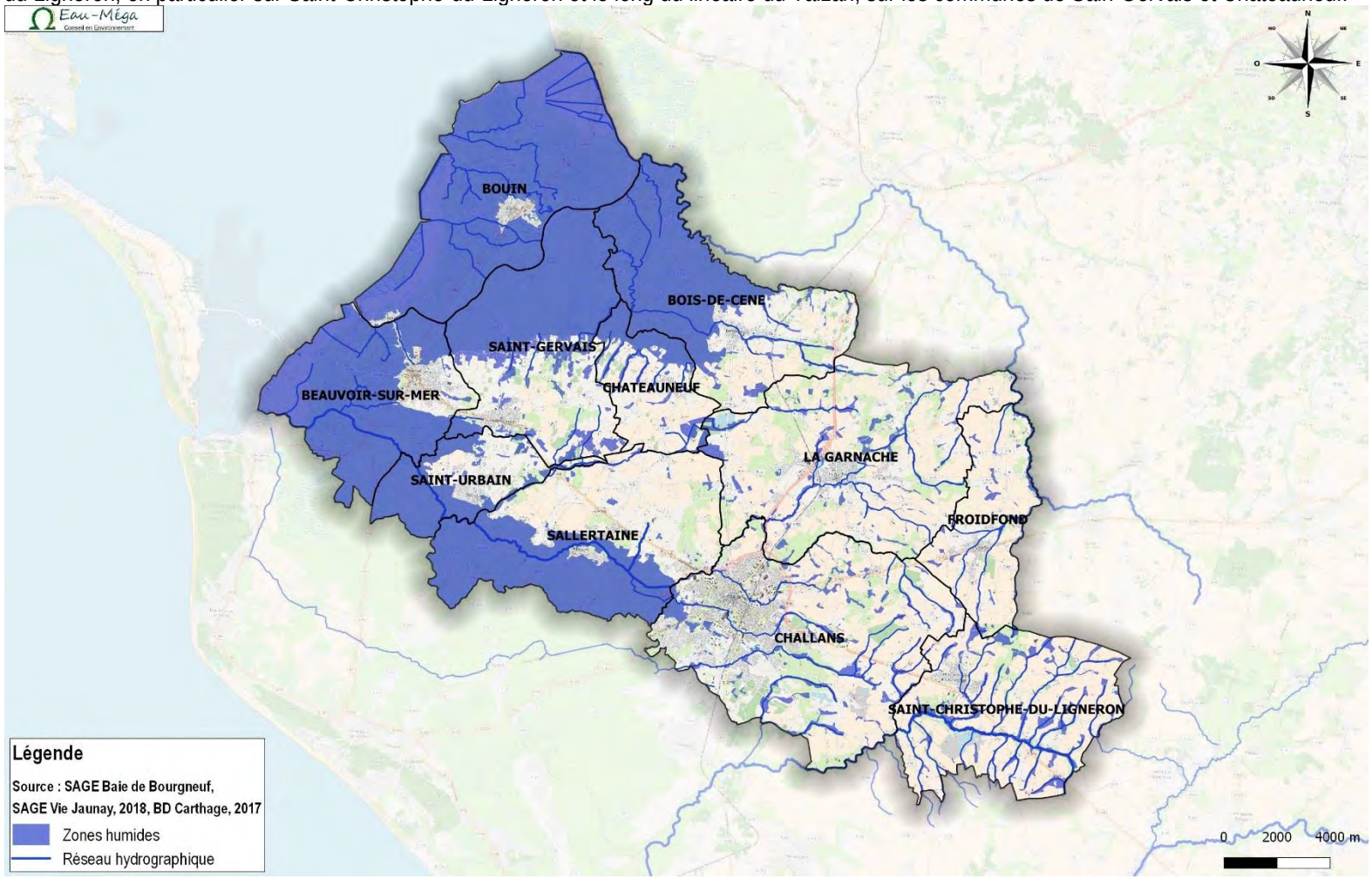
> Classe 1 : ces zones humides présentent des fonctions hydrauliques et écologiques altérées et sont le lieu d'activités économiques. Elles ne jouent pas un rôle particulier pour le fonctionnement des écosystèmes ou pour l'atteinte du bon état des masses d'eau.
> Classe 2 : ces zones humides présentent 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. Cet article du règlement se rapporte à l'Article R.212-47-2°b du Code de l'Environnement. Les aménageurs ont d'ores et déjà, pour les programmes d'une superficie supérieure à l'hectare, obligation de réguler les débits pluviaux évacués vers le milieu. Les solutions de régulation préconisées s'orientent classiquement sur la mise en place d'un bassin de rétention en aval des surfaces aménagées. L'application systématique de cette technique basée uniquement sur un calcul de volume de rétention est peu satisfaisante :
    - Pentes souvent abruptes pour minimiser les emprises foncières ;
    - Absence d'intégration paysagère et de la prise en compte d'un traitement qualitatif des eaux de ruissellement ;
    - Difficultés de gestion et d'entretien.

    Les bassins de rétention traditionnels ne seront autorisés sur le périmètre du SAGE que dans l'hypothèse où il a été démontré que les techniques alternatives de rétention suivantes ne sont techniquement ou économiquement pas réalisables :
    - rétention à la parcelle ;
    - technique de construction ou chaussées réservoir ;
    - tranchées de rétention, noues, bassins d'infiltration ;
    - bassin de rétention paysager et écologique ;

L'obligation de régulation des débits pluviaux, formalisée par l'intermédiaire des documents d'incidences au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, est basée sur un débit de fuite fixé à 5 l/s/ha.

Résultats des inventaires

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

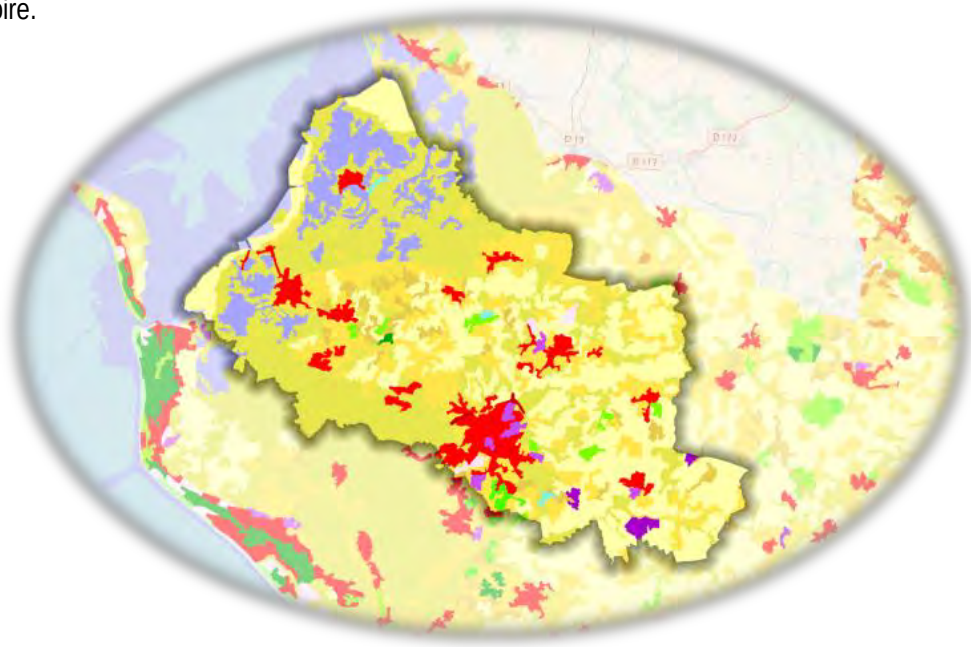
La base de données géographique CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen CORINE, de coordination de l'information sur l'environnement. Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 Etats européens. Jusqu'à maintenant, la base CORINE Land Cover française couvre le territoire métropolitain.

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

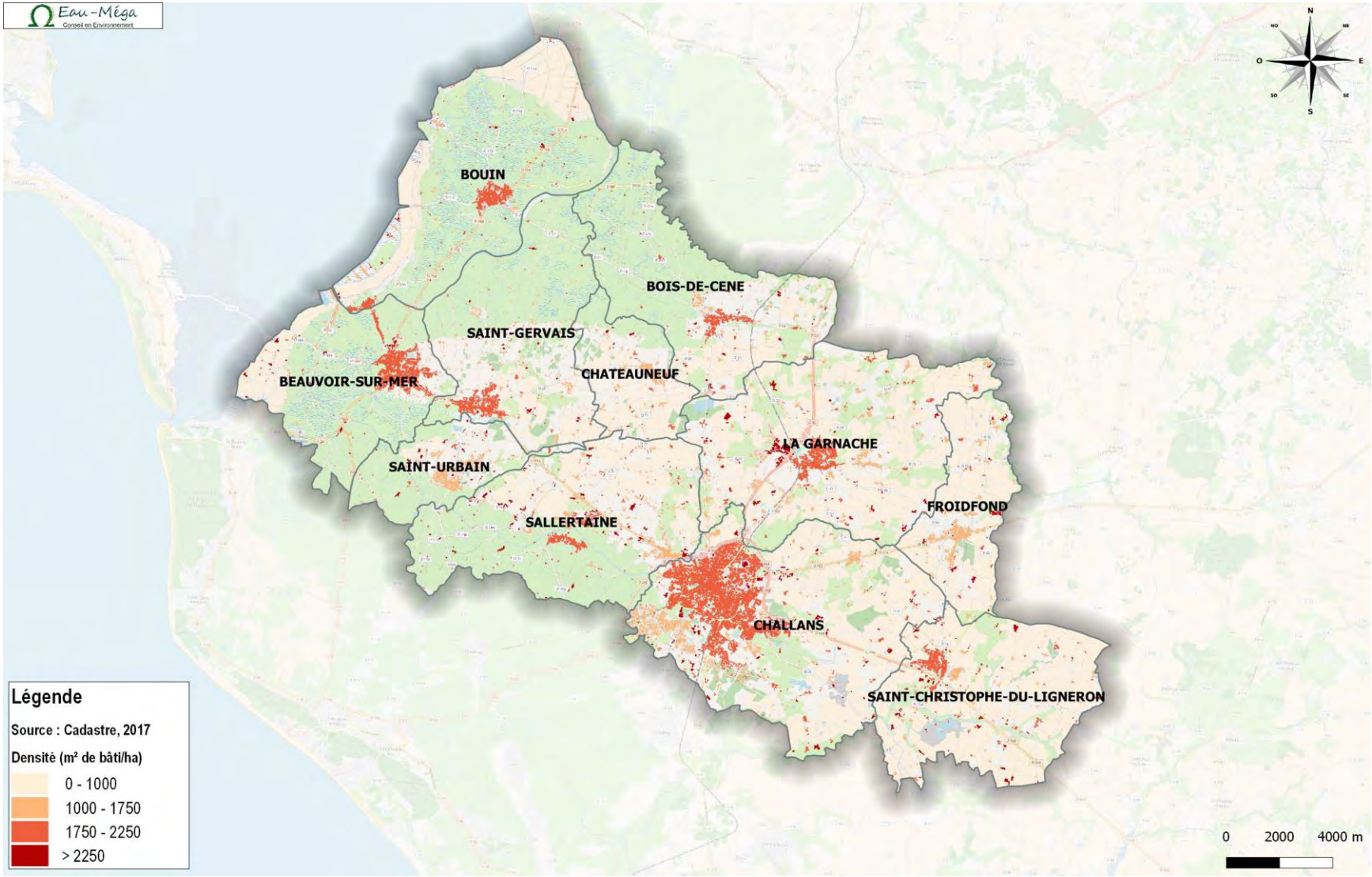
Les cartes suivantes présentent les principales enveloppes urbaines et leurs caractéristiques en termes de densité de bâti et de surface. Elles ont pour but d'obtenir des valeurs chiffrées de référence qui vont permettre d'évaluer les effets du PLUi et de s'assurer que les valeurs obtenues en fin de PLUi sont conformes aux objectifs fixés.

Lieu-dit	Surface de **l'enveloppe bâtie (ha)**	Surface de bâti (ha)	Nombre de bâtiment	Densité (m²/ha)	Densité (nb/ha)	Surface moyenne par bâtiment (m²)	Surface libre moyenne par bâtiment (m²)
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

Challans est la commune la plus dense en termes de surface avec 2243 m² de bâti à l'hectare, cela est dû au grand nombre de bâtiment dont la surface moyenne est de 117,1 m². Au contraire, la commune de Saint-Gervais ne ressort pas comme étant dense en surface bâtie mais figure parmi les plus denses en nombre de bâtiments. En effet, elle se démarque du fait du grand nombre de bâtiments dont la surface moyenne est toutefois l'une des plus faibles parmi les enveloppes urbaines exposées ici.

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.

La commune de Saint-Urbain est, contrairement à Bouin, la commune qui compte le moins de surface bâtie et de bâtiment au sein de son enveloppe bâtie. La commune a les densités les plus faibles. Cela s'explique par des tailles de parcelle plus grandes, dont la moyenne est d'un peu plus de 500 m² (environ 50 à 220 m² de plus que sur les autres enveloppes urbaines).



Carte des enveloppes urbaines

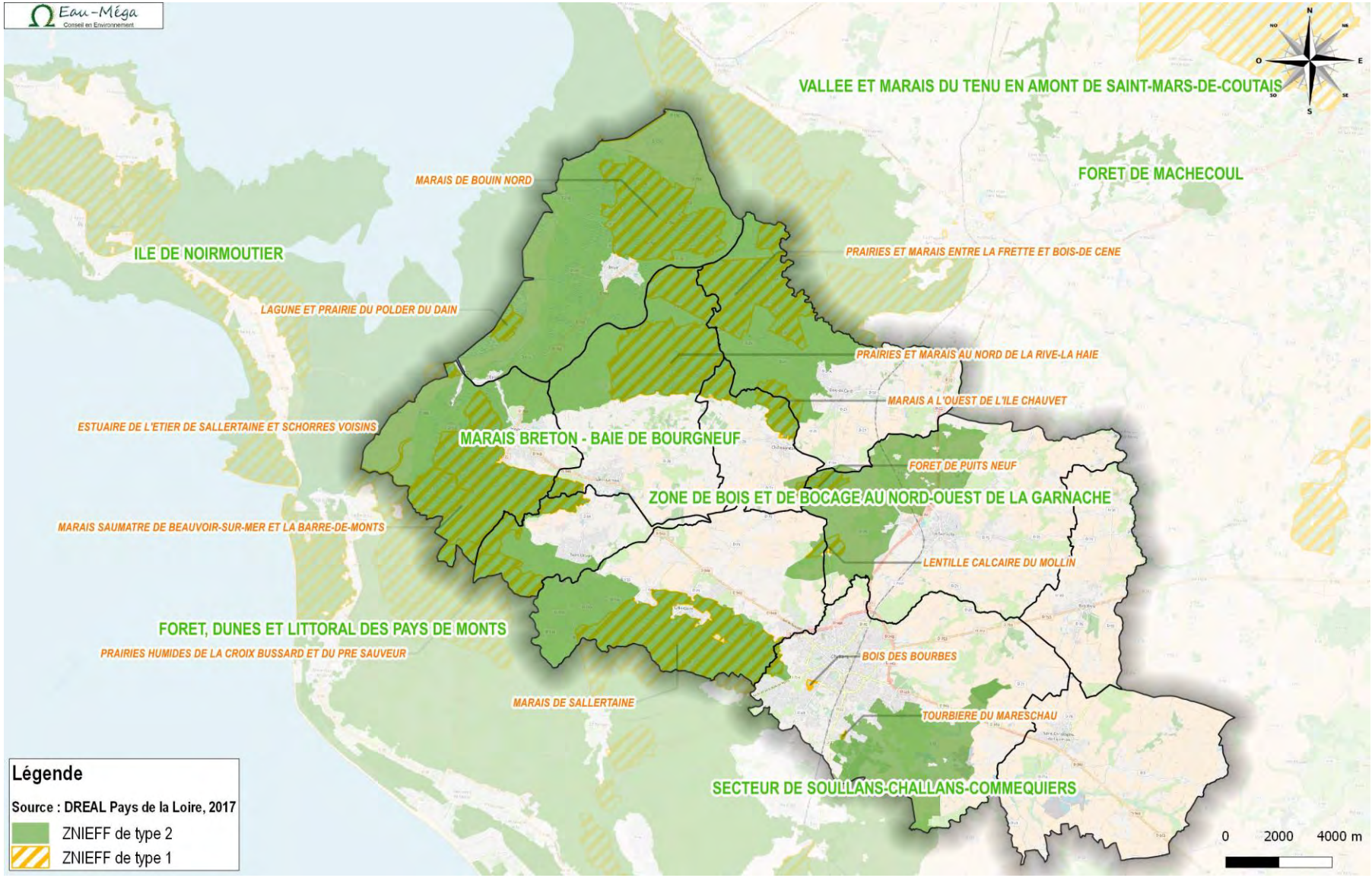
H. Zonages d'inventaire et de protection du milieu naturel

1. 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...).



Carte des ZNIEFF

ZNIEFF 2 : Marais breton – Baie de Bourgneuf

Très vaste zone humide résultant du comblement progressif des golfes de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne : vasières, schorre, végétation aquatique saumâtre à douce, prairies halophiles, sub-halophiles et non salées, avec tous les degrés d'humidité, marais, roselières, formations tourbeuses en bordure. La diversité des habitats permet le développement d'un très riche contingent d'espèces floristiques rares ou protégées à divers titres. Cette richesse permet au site d'être l'une des stations les plus importante pour le Leste à grands stigmas, libellule rare en Europe, inféodée aux zones de Scirpe maritime et la présence du Criquet des salines.

L'intérêt d'un point de vue ornithologique y est remarquable. Le marais breton est la première zone humide française pour la nidification du canard souchet et les limicoles (Barge à queue noire, Chevalier gambette, Avocette élégante, Echasse blanche, Vanneau huppé, Bécassine des marais). Il s'agit également d'une zone d'alimentation pour les ardéidés et rapaces nicheurs, également pour la Spatule blanche et la Cigogne blanche.

Le site est également fréquenté par des mammifères semi-aquatiques tels que la Loutre d'Europe et du Campagnol amphibie, espèces rares et menacées en France et est une importante zone de reproduction du Pélodyte ponctué, du Triton marbré et du Triton crêté.

On notera également la présence de l'Anguille d'Europe sur le site.

La Bourine, Beauvoir-sur-Mer

Prés salés, Bouin

Fossés, Bouin

ZNIEFF 1 : Digue et schorre du Collet et de la pointe du Parracaud

Vasières intertidales et prés salés centre-atlantiques (5 ha de haute slikke et de schorre à la pointe du Parracaud et 12 ha au débouché de l'étier du Collet) et digue de poldérisation à végétation nitrophile.

L'intérêt ornithologique de la zone réside dans la nidification de passereaux à forte valeur patrimoniale dans les secteurs de prés salés (Gorgebleue à miroir, Bergeronnette printanière, Linotte mélodieuse...). La vasière et le pré salé du Collet constitue l'un des plus gros reposoirs de marée haute de la baie de Bourgneuf pour les limicoles migrateurs et hivernants (plusieurs milliers d'oiseaux).

On note une forte densité de vipère aspic et de lézard vert. Sur le plan floristique, on retrouve le cortège classique des schorres (et hautes slikkes) centre-atlantiques.

ZNIEFF 1 : Marais de Bouin Nord

Le marais de Bouin est un marais arrière littoral saumâtre caractérisé par des prés salés atlantiques ou méditerranéens séparés par un réseau important de fossés parfois colonisés par des herbiers de Ruppie. Autrefois utilisés pour la saliculture, de nombreux bassins sont encore présents mais sont abandonnés et recolonisés par des espèces variant en fonction de la gestion hydraulique ou de l'ancienneté de l'abandon.

ZNIEFF 1 : Zone au Sud-Est de Bourgneuf

Il s'agit d'un marais arrière littoral composé de bassins d'anciennes salines à eau saumâtre, oligo-saumâtre et douce, séparés par des bosses à tendances mésophiles. Aujourd'hui, la zone se caractérise par des prairies humides plus ou moins inondables, séparées par des fossés et des étiers. On note la présence d'une zone de roselières denses dans la partie Sud de la ZNIEFF.

La flore y est riche avec notamment la présence des quatre espèces régionales de *Puccinellia*, dont la Glycérie de Foucaud, des cinq lemnacées de la flore française, des quatre trèfles caractéristiques des prairies sub-halophiles dont le Trèfle de Micheli, de la Pesse d'eau et de l'Ache inondée et du Thélyptéris des marais et l'intérêt ornithologique y est très important en raison de la très forte diversité d'espèces patrimoniales nicheuses (Tadorne, Souchet, Echasse, Avocette, Chevalier gambette, Vanneau et Cigogne), notamment celles liées aux roselières (Butor, Blangios, Marouette ponctuée, Rousserolle turdoïde et Panure à moustache). Il est à noter la présence de la Rémiz penduline en hiver. Il s'agit d'une zone d'alimentation importante pour les ardéidés et la Spatule blanche. Notons également la présence de la Loutre d'Europe.

Etier, Bourgneuf-en-Retz

Prairies humides inondables, Bourgneuf-en-Retz

ZNIEFF 1 : Prairies et marais entre la Frette et Bois-de-Céné

Tout comme la zone au Sud-Est de Bourgneuf, il s'agit d'une zone d'anciennes salines toutefois, l'eau y est oligo-saumâtre à douce séparées par des bosses à tendance mésophile. En marais plat, on trouve des prairies méso-hygrophiles à hygrophiles, pâturées ou fauchées ceinturées de fossés.

L'intérêt floristique est principalement lié au milieu aquatique avec la présence des cinq lemnacées françaises, du Butome, de la Baldellie, de la Grande oseille, de la Grande Berle. Dans les prairies méso-hygrophiles, on trouve la Renoncule à feuilles d'ophioglosse et l'Orge de Gussome.

Comme sur l'ensemble de la ZNIEFF 2, l'intérêt ornithologique est important avec la nidification du Butor étoilé, de plusieurs passereaux paludicoles rares, de canards et de limicoles patrimoniaux (Mésanges à moustaches, Gorge bleue, Canard souchet, Echasse blanche, Chevalier gambette) et l'alimentation des ardéidés.

Ici encore, on note la présence régulière de la Loutre d'Europe.

ZNIEFF 1 : Lagune et prairies du polder du Dain

Contrairement aux ZNIEFF précédentes, cette lagune salée à un fonctionnement artificiel. Dans les années 60, une digue a été construite afin de poldériser ces terres. Les entrées d'eau y sont réglées par les besoins des installations aquacoles périphériques et quelques ouvrages hydrauliques dédiés à la gestion écologique du site.

L'intérêt botanique est moyen mais l'intérêt phytocénotique est élevé en particulier sur les aspects de dynamique de "continentalisation" des vasières et des prés salés après isolement des rythmes tidaux (poldérisation).

Du point de vue faunistique, l'intérêt est essentiellement ornithologique. Lors des grandes marées il s'agit de l'un des 3 principaux reposoirs de marée haute de la baie de Bourgneuf pour les limicoles, anatidés et grands échassiers migrateurs et hivernants. La lagune peut accueillir plus de 20 000 oiseaux d'eau en reposoir de marée haute.

Il s'agit également d'une zone de reproduction pour plusieurs espèces de laro-limicoles à fort valeur patrimoniale (Sternes pierregarin et caugek, Mouette mélanocéphale, Echasse blanche, Avocette élégante, Chevalier gambette, Gravelot à collier interrompu) et la Gorgebleue à miroir et d'une zone de pâturage des bernaches cravants en fin d'hiver, lorsque les herbiers de zostères de la baie sont moins importants.

Zone cultivée, Bouin

Zone ostréicole, Bouin

ZNIEFF 1 : Prairies et marais au Nord de La Rive-La Haie

Principalement située sur la commune de Saint-Gervais, il s'agit d'une zone interne du Marais Breton caractérisée par une très forte densité d'anciens bassins salicoles diversement reconquis par la végétation hygrophile, séparés par des bosses à tendance mésophile.

L'intérêt floristique est important sur certaines prairies planes de fauche à dépressions inondables avec diverses espèces rares et/ou protégées telles que la Renoncule à feuille d'ophioglosse, le Trèfle de Michéli ou la Cardamine à petites fleurs. L'intérêt ornithologique est semblable aux ZNIEFF précédemment décrites.

ZNIEFF 1 : Marais à l'Ouest de l'île Chauvet

Ce secteur est composé de prairies méso-hygrophiles à hygrophiles, fauchées ou pâturées en secteur "doux" du Marais Breton. Sur le plan floristique, plusieurs espèces rares et/ou menacées, notamment au niveau des dépressions longuement inondables des prairies de fauche sont présentes : Trèfle de Michélie, Renoncule à feuille d'ophioglosse...

Il s'agit du secteur central de population de Cigogne blanche du Marais breton. Plusieurs espèces d'anatidés et de limicoles patrimoniaux (Canard souchet, Sarcelle d'été, Echasse blanche et Chevalier gambette) viennent y nicher.

Nid de cigogne, Bois-de-Cené

ZNIEFF 1 : Estuaire de l'Etier de Sallertaine et schorres voisins

Ces prés salés atlantiques (slikke et schorre) formés d'une part à l'abri de plusieurs digues successives en partie effondrées, d'autre part dans la zone de balancement des marées (faciès abrités), servent de reposoirs de marée haute pour l'avifaune migratrice et hivernante (limicoles et anatidés).

Une population nicheuse de Gorgebleue à miroir blanc de Nantes et de Pipit farlouse est présente dans ce secteur malgré leur forte régression dans le marais breton.

ZNIEFF 1 : Marais saumâtre de Beauvoir-sur-Mer et la Barre-de-Monts

Il s'agit de marais saumâtres à sub-saumâtres caractérisés par une très forte densité d'anciens bassins salicoles, séparés par des bosses à tendance mésophile. Des étiers et des fossés d'alimentation à végétation plus ou moins halophile parcourent le marais et quelques îlots de prairies méso-hygrophiles à hygrophiles planes sont dispersées au sein de la zone.

L'intérêt botanique et ornithologique y est le même que sur l'ensemble du Marais Breton mais la zone regroupe l'ensemble de la population de Barge à queue noire du Marais Breton

ZNIEFF 1 : Prairies humides de la Croix Bussard et du Pré Sauveur

Ensemble de parcelles à topographie plane en zone interne du Marais Breton (oligo-saumâtre à doux) caractérisé par des prairies méso-hygrophile à hygrophile, pâturées ou fauchés, ceinturées de fossés à végétation aquatique et amphibie.

La zone est importante pour la nidification de plusieurs espèces d'anatidés et de limicoles patrimoniaux (Canard souchet, Sarcelle d'été, Bécassine des marais...) Premier site français pour la Barge à queue noire (26 couples).

ZNIEFF 1 : Marais de Sallertaine

Ensemble de parcelles à topographie plane en zone interne du Marais Breton : prairies méso-hygrophiles à hygrophiles, oligo-saumâtres à douces, pâturées ou fauchées (au moins 50 % de la surface totale). La végétation aquatique et amphibie des fossés est très diversifiée.

Plusieurs espèces rares et/ou menacées caractéristiques des systèmes alluviaux non dégradés sont présentes (Gratiole, Inule d'Angleterre, Céraiste douteux...) auxquelles se mêlent de nombreuses plantes typiques des marais arrière littoraux centre-atlantiques. La végétation des fossés (hydrophytes et hélophytes) y est remarquablement diversifiée.

Comme sur l'ensemble du marais breton et de la Baie de Bourgneuf, il s'agit d'une zone de nidification pour plusieurs espèces d'anatidés et de limicoles rares ou menacés (Canard souchet, Sarcelle d'été, Barge à queue noire, Bécassine des marais et Chevalier gambette). On note aussi la présence de la Loutre d'Europe.

ZNIEFF 2 : Zone de bois et de bocage au Nord-Ouest de La Garnache

Cette zone de bocage relativement bien conservée (mais qui subit de fortes pressions agricoles, avec notamment d'importantes cultures maraîchères) est restée intéressante pour de nombreux oiseaux. La présence de nombreux points d'eau et espaces boisés humides (de taille variable) rend le site attractif. La Cigogne blanche, le Faucon hobereau, la Bondrée apivore et le Milan noir y nichent.

Certaines prairies ayant gardé leur caractère traditionnel méritent d'être conservées, car elles présentent un fort potentiel pour les espèces patrimoniales. Les ourlets des bois sont favorables à *Arenaria montana*. De nombreuses landes à bruyères sont présentes parmi les bois de pins. La Loutre d'Europe est présente.

Les cultures intensives (maïs, maraîchage) et prairies ensemencées représentent une menace pour cette zone qui mérite par ailleurs une meilleure prospection (insectes et botanique).

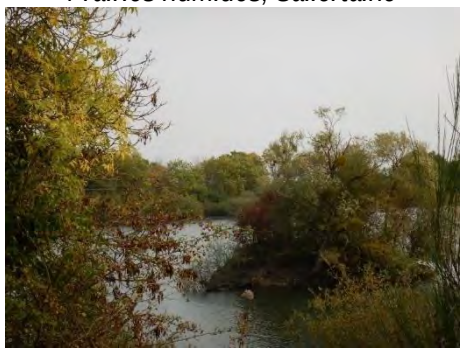
ZNIEFF 1 : Forêt de Puits Neuf

Cette zone est composée d'un grand bois humide, d'anciennes sablières mises en eau, (dont les destinations sont la chasse, la pêche, et la navigation), ainsi que d'un petit marais. Culture et prairies s'intercalent dans les reliquats de forêt. Du fait de l'humidité, le bois et le petit marais abritent un certain nombre des plantes intéressantes (dont *Fritillaria meleagris* et *Ophioglossum vulgatum*). La bordure du bois est également intéressante pour des espèces de milieu ouvert (*Ophrys apifera, Ranunculus ophioglossifolius, Arenaria montana, Ornithopus pinnatus*). Le Busard St-Martin niche très probablement dans le bois. La libellule *Oxygastra curtisii*, protégée au niveau national occupe également les bordures. La gestion actuelle des espaces boisés semble très favorable à l'intérêt du site.

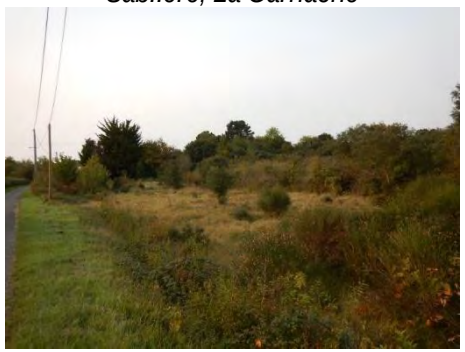
ZNIEFF 1 : Lentille calcaire du Mollin

Cette zone calcaire est composée de prairies naturelles, de bois humides avec étendues d'eau remarquables, de pelouses calcicoles se développant sur d'anciennes vignes et d'une ancienne sablière (en eau). La diversité des milieux et le substrat calcaire (parfois sableux) permettent de trouver de nombreuses espèces intéressantes pour la région dont *Ornithopus compressus* et *Ornithopus pinnatus* ainsi que *Ceratophyllum submersum.* Les mares ensoleillées du bois sont très attractives pour *Brachytron pratense*, mais aussi pour de nombreux oiseaux (dont le Martin-pêcheur) en reproduction ou en passage. Les principales menaces pesant sur le site sont la fermeture par embroussaillement de la pelouse calcicole, la mise en culture des prairies et la construction de nouvelles habitations.

Prairies humides, Sallertaine



Sablière, La Garnache



Pelouse calcaire, Sallertaine

ZNIEFF 2 : Secteur de Soullans-Challans-Commequiers

Outre la tourbière du Mareschau, cette zone comprend un ensemble intéressant de bocage, bois et bosquets avec nombreuses landes à bruyères (particulièrement intéressantes depuis la tempête qui a ouverte de nombreuses clairières). Le bois des Gordonnières et les gravières en eau de Challans ajoutent à l'intérêt de la zone.

De nombreuses espèces d'oiseaux et de plantes y trouvent des conditions favorables. Quatre plantes sont protégées (*Ornithopus pinnatus, O. compressus, Exaculum pusillum* et *Osmunde regalis*). Parmi les oiseaux, notons la présence du Petit gravelot, nicheur, ainsi que de limicoles en passage au niveau des carrières. L'Engoulevent d'Europe et l'Autour des Palombes nichent aussi. Les vallées de la Vie et du Ligneron sont fréquentées par la Loutre qui marque régulièrement.

Le milieu, quoiqu'assez bien conservé, souffre d'une forte pression agricole (maïs) et urbaine : aux abords de Challans, lotissements et quartiers résidentiels continuent de se développer. Par ailleurs, à terme, la zone risque d'être coupée par la construction du contournement sud de Challans.

Comme toutes les zones vastes, celle-ci mérite une meilleure prospection (notamment en insectes, reptiles, amphibiens).

ZNIEFF 1 : Tourbière du Mareschau

La tourbière de Mareschau est une tourbière active, entourée d'un boisement mélangé plus ou moins humide et aménagé (chêne, pin, aulne, châtaigner). Cette tourbière abrite 3 espèces de plantes protégées : *Drosera rotundifolia*, *Rhyncospora alba* et *Pinguicula lusitanica*. Une sphaigne très rare dans la région est également présente (*Sphagnum tenellum*). Bien que la tourbière ne semble pas menacée par de nouvelles constructions, elle reste vulnérable en raison de la fermeture rapide du milieu (envahissement par les bouleaux et saules) et mérite un entretien. La proximité de la ville rend le milieu vulnérable à la pollution.

Tourbière du Mareschau, Challans

ZNIEFF 1 : Bois des Bourbes

Le Bois des Bourbes, Espace Naturel Sensible du Département, est constitué d'un bois humide, avec un certain nombre de mares résultant d'une ancienne exploitation de briques. Au sein du bois se trouve une ancienne prairie humide de fauche. Ce bois se trouve en bordure d'un des boulevards de contournement du centre de Challans. Un certain nombre d'espèces intéressantes témoignent de la bonne conservation du milieu (mares et abords). *Hottonia palustris* est notamment présente, ainsi qu'une espèce d'Utriculaire. La prairie abrite une station d'Orchis à fleurs lâches, fait relativement rare en milieu urbain. La Loutre fréquente aussi le ruisselet qui traverse le site au sud. Le site a une valeur historique non négligeable.

2. Zones Natura 2000

Généralités

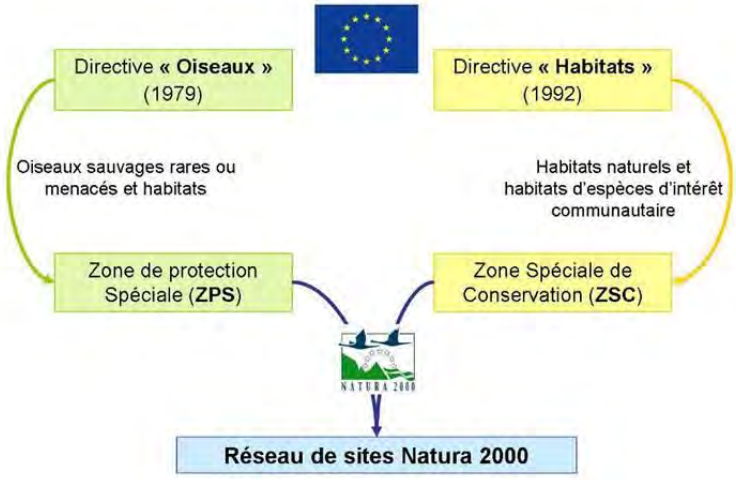
Avec la constitution du réseau Natura 2000, l'Europe s'est lancée dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques dont les deux objectifs sont :

> Préserver la diversité biologique
> Valoriser le patrimoine naturel de nos territoires.

Elles reposent sur deux textes fondateurs : les directives européenne « Oiseaux » (1979) et « Habitats faune flore » (1992). Ces directives établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 617 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Il s'agit des Zones de Protection Spéciale (ZPS).

La directive « Habitats faune flore » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Cette directive répertorie 233 types d'habitats naturels, 1563 espèces animales et 966 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.



Bien qu'adoptées à des époques différentes, ces deux directives reposent sur une série de mesures analogues conçues pour préserver les espèces et les habitats les plus menacés, vulnérables, rares ou endémiques de l'Union européenne. Non seulement elles protègent les espèces elles-mêmes mais également les habitats de ces espèces. Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

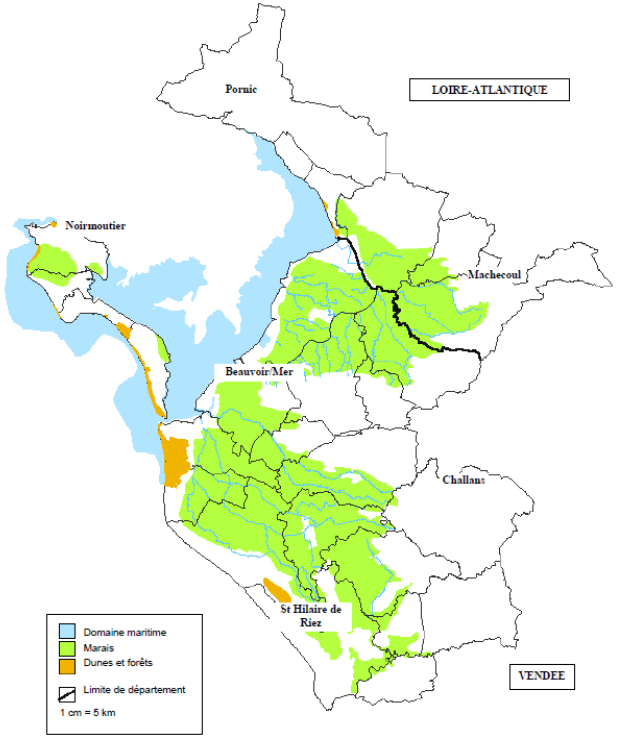
L'objectif final est de veiller à ce que les espèces et les types d'habitats protégés parviennent à un état de conservation favorable et que leur survie à long terme soit considérée comme garantie dans l'ensemble de leur aire de répartition en Europe.

Sur le territoire de la Communauté de Communes de Challans-Gois, il existe deux sites Natura 2000, issus de chacune des directives :

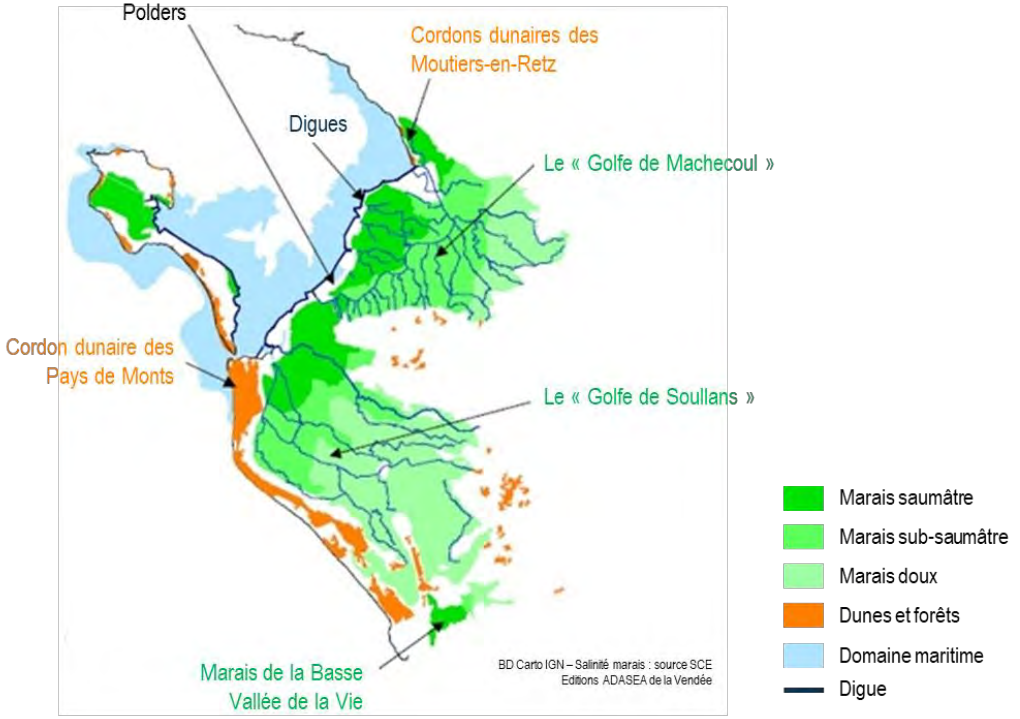
> ZPS Marais breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts arrêtée en septembre 2013
> ZSC Marais breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts arrêtée en mai 2014

Présentation du site (Source : DOCOBs)

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 justifient l'inscription du secteur au titre de Natura 2000.



Situation du site Natura 2000, source : DOCOB



***Typologie d'habitat du site Natura 2000, source** : DOCOB*

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.

A l'abri des derniers endiguements, les polders gagnés sur la mer accueillent des zones de culture et des secteurs à aménagements aquacoles. Ces zones, ne présentant pas d'intérêt au titre des objectifs de préservation des milieux, ne sont pas retenues dans le périmètre du site NATURA 2000.

Le « Golfe de Machecoul » s'est progressivement colmaté, les alluvions englobant peu à peu les îlots calcaires. Ces secteurs exondés ont été mis à l'abri de la mer par des endiguements successifs. Les vastes zones ainsi gagnées sur la mer ont été assainies par des réseaux de fossés et façonnées en marais salicoles et aquacoles. Au fur et à mesure de l'avancée des digues à la mer, les secteurs les plus terrestres ont perdu leur vocation salicole et aquacole. La gestion dynamique en eau salée a été abandonnée, le réseau hydraulique dense a été conservé pour évacuer l'eau douce en provenance du bassin versant et permettre le pâturage.

Dans le « Golfe de Soullans », à l'abri du cordon dunaire, la dynamique sédimentaire a entraîné d'importants dépôts d'alluvions argileux Ces zones humides ont été assainies par l'homme par un réseau de fossés convergeant vers la mer, permettant d'évacuer l'eau douce en provenance du bassin versant et d'exploiter ces zones humides au fort potentiel productif herbager.

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
Objectifs du DOCOB concernant ces milieux :
  - Soutenir les activités d'élevage extensif, garantes du maintien de la prairie naturelle de marais
  - Soutenir particulièrement les modes d'exploitations les plus favorables à l'expression des états de conservation optimum de l'habitat « prairie »
  - Entretenir le réseau hydraulique, selon modalités favorables au potentiel biologique
  - Permettre le maintien de l'eau dans les fossés en période estivale en favorisant la micro gestion des niveaux d'eau
  - Préserver les milieux aquatiques doux associés aux prairies et améliorer leur biodiversité potentielle
  - Améliorer et diffuser la connaissance de l'influence des différents types de gestion sur l'habitat « prairie naturelle de marais »

> 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.
Objectifs du DOCOB concernant ces milieux :
  - Favoriser une gestion dynamique s'appuyant sur le déploiement d'activités économiques et de loisirs
  - Hors gestion professionnelle ou de loisirs, mettre en place des modes de gestion conservatoire du milieu, évitant la fermeture progressive et le comblement ultime
  - Restaurer et maintenir le fonctionnement du réseau hydraulique salé, nécessaire à l'alimentation des bassins en eau salée et au bon renouvellement de l'eau
  - Suivre l'évolution des milieux lagunaires selon les différents modes de gestion et informer-sensibiliser sur l'intérêt biologique de ces milieux

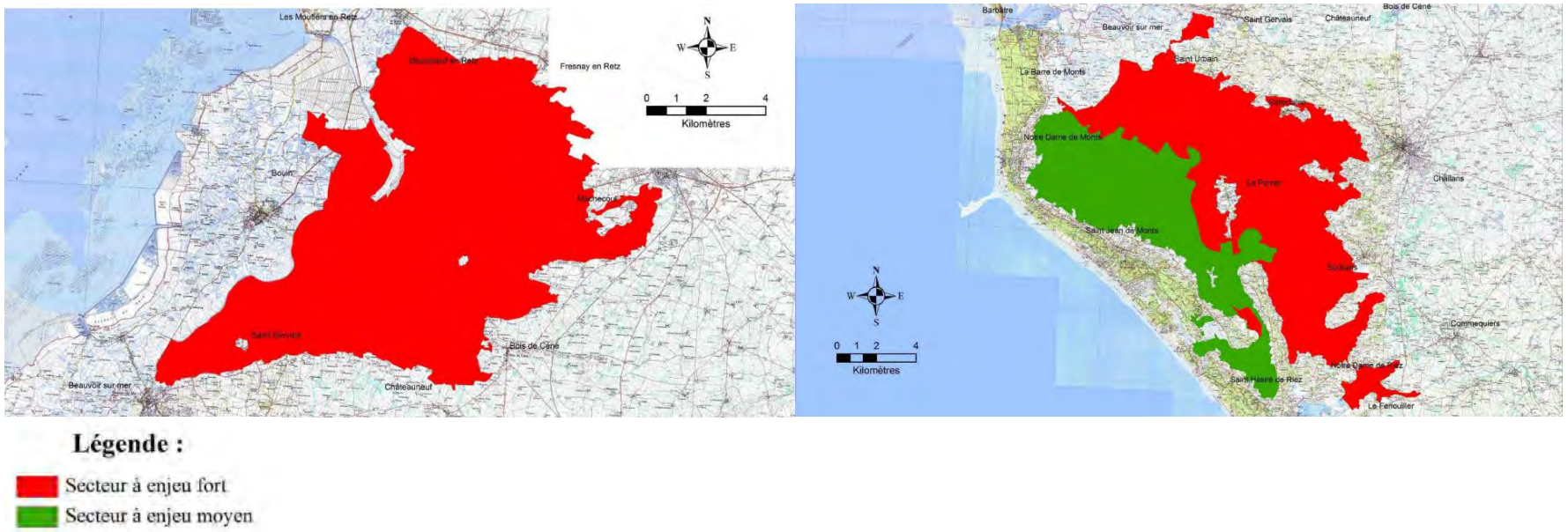
Ces milieux sont particulièrement favorables à la Loutre d'Europe qui est présente sur l'ensemble du site Natura 2000 mais aussi à l'avifaune, seconde raison pour laquelle le site est classé.

Le marais doux est une zone privilégiée pour les **haltes durant la migration, l'hivernage et la reproduction des oiseaux**. La conservation de certaines populations d'espèces sur le site est donc liée au maintien des prairies naturelles de marais, de leur caractère inondable et de la diversité des modes de gestion (équilibre pâturage/fauche). L'assèchement des zones humides et la disparition de ces prairies, a un impact direct sur toutes les espèces qui sont inféodées à ce milieu telles que le Hibou des marais, le Héron garde-bœuf, la Barge à queue noire, la Bécassine des marais, le Pipit farlouse, la Chevêche d'Athéna, le Canard souchet, la Sarcelle d'été, le Tadorne de Belon, le Chevalier gambette, l'Echasse blanche, le Vanneau huppé…

La gestion des niveaux d'eau est également déterminante pour l'avifaune nicheuse. De cette gestion vont dépendre l'installation et l'élevage des jeunes de la plupart des espèces.

Les prairies de marais sont des sites privilégiés pour l'alimentation d'espèces hivernantes comme le Pluvier doré, le Vanneau huppé, le Courlis cendré, le Hibou des marais, le Bruant des roseaux...

La richesse du marais breton est donc liée au maintien de ses prairies naturelles humides mais aussi à la mosaïque de milieux offerts par le territoire. La proximité de deux milieux est souvent prépondérante pour la présence d'une espèce. Par exemple, les mares temporaires ou les îlots combinés aux prairies de marais constituent également des biotopes très attrayants pour l'avifaune.



Secteur de marais doux à enjeux, source : DOCOB

L'enjeu est de maintenir des potentialités d'accueil et des fonctionnalités des prairies humides pour l'avifaune.

Objectif 1 : Encourager les pratiques de gestion favorable à la biodiversité et à l'accueil de l'avifaune d'intérêt communautaire ou à forte valeur patrimoniale et concilier les enjeux des usagers du marais et la capacité d'accueil du marais doux.
Objectif 2 : Adopter une gestion de l'eau propice à la conservation des prairies inondables et des espèces associées.
Objectif 3 : Améliorer la connaissance sur les populations d'oiseaux et sensibiliser l'ensemble des usagers (grand public et acteurs)

Les différents faciès du marais salé jouent un rôle primordial comme site de nidification pour la majorité des laro-limicoles. La richesse trophique liée en partie aux gradients de salinité ainsi qu'à la disponibilité offerte par l'important réseau hydraulique salé est un élément très important pour le stationnement et l'alimentation hivernale des oiseaux ainsi que pour le nourrissage des jeunes limicoles. La lagune de Bouin est un des principaux sites de reposoirs de marée haute pour les limicoles.

La lagune de Bouin joue un rôle primordial dans le maintien des populations hivernantes et en stationnement en assurant la quiétude (grâce à la mise en réserve de chasse) et l'accueil des reposoirs de marée haute.

L'enjeu est de maintenir et améliorer la capacité d'accueil du marais salé pour les oiseaux nicheurs, migrateurs et hivernants

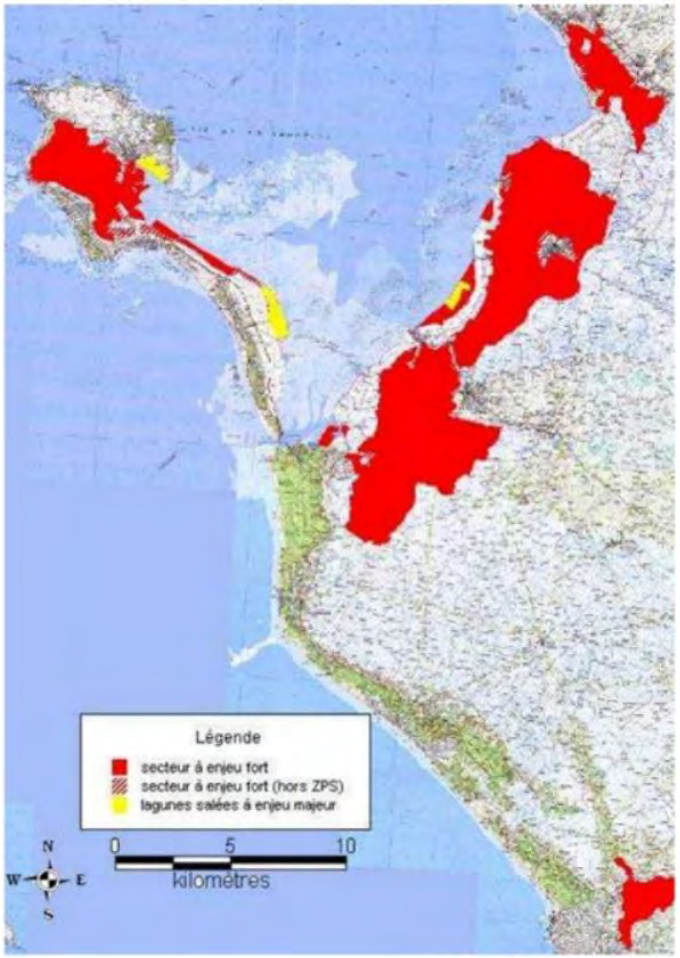
Objectif 1 : Maintenir et garantir un réseau de sites fonctionnels à l'échelle de la Baie de Bourgneuf pour assurer la possibilité de rotation des colonies de reproduction de laro-limicoles.

Objectif 2 : Assurer une diversité et une disponibilité de l'ensemble des faciès de l'habitat lagune (rouchères, herbiers de Ruppie…).

Objectif 3 : Maintenir la fonctionnalité des réseaux hydrauliques principaux et secondaires (aspect trophique notamment).

Objectif 4 : Maintenir une gestion agro-environnementale optimum (gestion écologique, pastorale extensive…), garante du maintien de la richesse de l'ensemble des expressions des habitats du marais salé.

Objectif 5 : Améliorer les connaissances



Secteurs de marais salés à enjeux, source : DOCOB

Les grandes surfaces de prés salés jouent un rôle très important pour les limicoles migrateurs et hivernants (Huîtrier pie, Pluvier argenté, Bécasseau variable, Bécasseau maubèche, Barge rousse, Courlis **cendré, Courlis corlieu…) qui les utilisent en reposoir de marée haute**. Du côté continent, la plupart de ces prés salés est en réserve nationale de chasse, et la tranquillité y est essentielle pour les espèces et donc la conservation des populations à long terme.

Malgré leur faible surface dans la baie, les prés salés jouent aussi un rôle trophique important : ils sont le siège d'une forte productivité primaire et abritent de nombreux insectes et crustacés, dont certaines espèces sont inféodées à ce type de milieu. Plusieurs études ont montré que les prés salés abritent notamment des nurseries de poissons. Les prés salés accueillent par ailleurs tout un cortège de passereaux nicheurs (Gorgebleue, Cisticole, Linotte, Bruant des roseaux…), et quelques couples d'Avocette élégante et de Chevalier gambette.

Ainsi, les oiseaux d'eau qui viennent se nourrir dans ou à proximité des prés salés, profitent de cet apport de nourriture.

Les enjeux sont de maintenir et améliorer la capacité d'accueil des prés salés pour les oiseaux et favoriser les habitats de prés salés.

Secteurs de prés salés à enjeux, source : DOCOB

Objectif 1 : Conserver des zones de tranquillité sur les prés salés les plus importants pour les reposoirs d'oiseaux hivernants et migrateurs (adapter les sports nautiques aux enjeux de tranquillité des reposoirs et zones d'alimentation, informer/sensibiliser, réfléchir aux périmètres des réserves de chasse, …)

Objectif 2 : Créer des zones de tranquillité ou améliorer cette tranquillité sur les prés salés de grande surface pour les oiseaux nicheurs (informer / sensibiliser, favoriser un entretien doux des bordures de bassins ostréicoles en concertation avec les professionnels…)

Objectif 3 : Améliorer la connaissance sur le fonctionnement des prés salés pour les oiseaux nicheurs et hivernants (passereaux et limicoles nicheurs, sternes…) et informer/sensibiliser les usagers des prés salés au printemps sur la présence des sternes et limicoles nicheurs (signalétique)

Objectif 4 : Augmenter les surfaces de prés salés et améliorer l'état de conservation des habitats (étudier le rôle du pâturage sur l'évolution des prés salés, démarrer un processus d'acquisitions foncières à vocation conservatoire, établir une cartographie plus précise des prés salés).

Les plans d'eau douce (plans d'eau qui ont été aménagés pour la pratique de la chasse ou les stations de lagunage) sont des milieux importants pour de nombreuses espèces présentes dans le Marais Breton, en particulier pour la quasi-totalité des anatidés. Lorsque les berges sont peu pentues, les plans d'eau peuvent également être accueillants pour les limicoles et les échassiers.

Cependant, la potentialité d'accueil de ces milieux n'est optimale que si la gestion est adaptée aux exigences écologiques des oiseaux. Ainsi, la profondeur de l'eau ne doit pas excéder 40 cm (majorité des anatidés de surface). De plus, il est indispensable que les berges soient en pentes douces, et ceci pour deux raisons principales : cette faible pente favorisera l'implantation naturelle d'une ceinture de végétation (rouchère, jonchaie, phragmitaie), zone potentielle de nidification ou de caches par exemple, mais permettra également d'avoir un faible niveau d'eau en périphérie (inférieur à 10 cm), favorable aux limicoles. Bien gérés, ces plans d'eau peuvent donc répondre aux différents besoins des oiseaux d'eau.

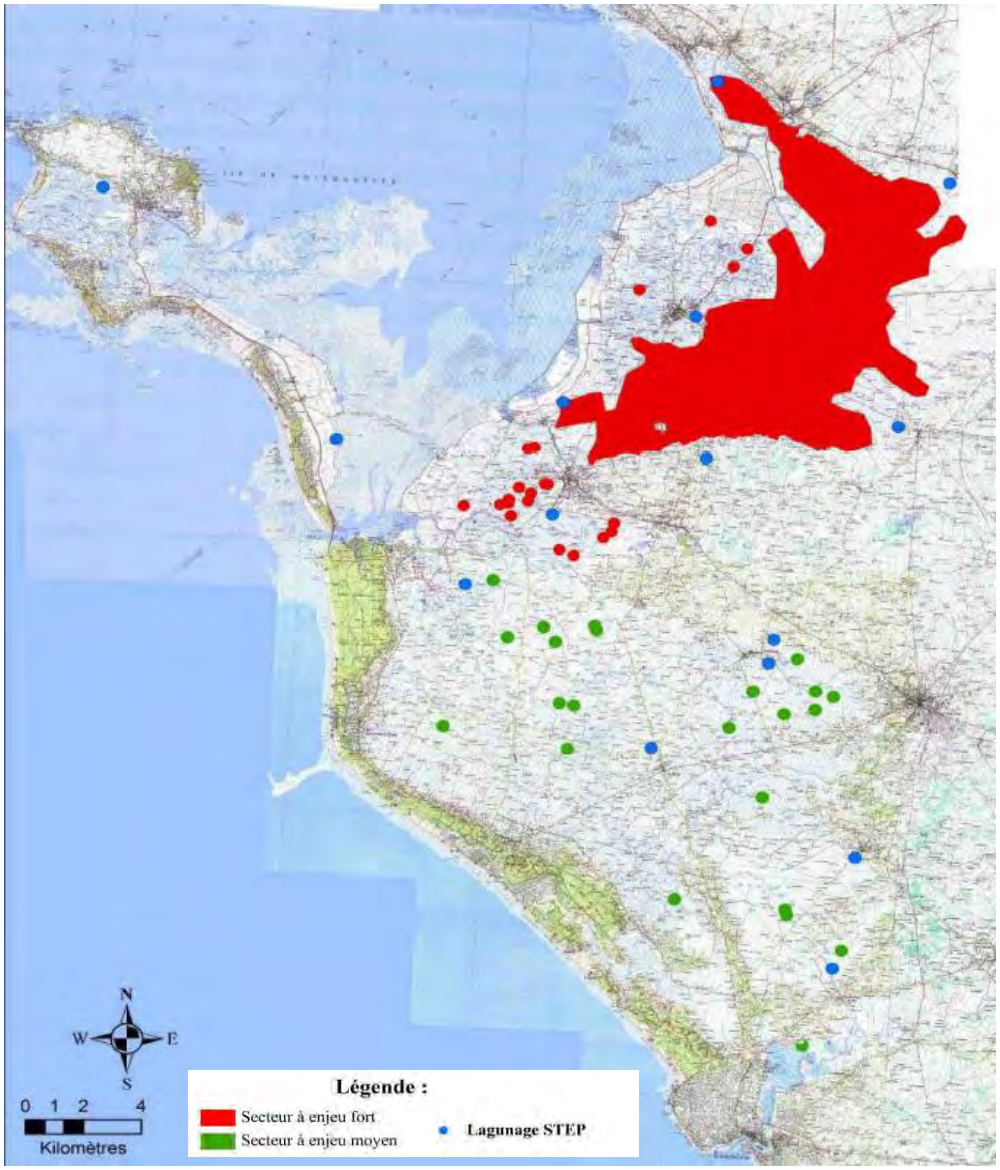
L'enjeu est de maintenir ou adapter des aménagements cynégétiques favorables aux limicoles et aux anatidés et améliorer **la capacité d'accueil des stations de lagunage existantes pour l'avifaune**.

Objectif 1 : Mettre en œuvre des modalités de gestion hydraulique correspondant aux exigences des limicoles et anatidés sans compromettre l'équilibre des écosystèmes (gestion locale différenciée des niveaux d'eau)

Objectif 2 : Aménager et entretenir les plans d'eau artificiels existants dans le but d'améliorer leurs capacités d'accueil pour les oiseaux hivernants et nicheurs (pas de creusement de nouveaux bassins sur des prairies ou des loires existantes, pas de plantation d'espèces exotiques, pentes douces…)

Objectif 3 : Améliorer les connaissances sur les modes de gestion des plans d'eau à vocation cynégétique existants nicheuse

Objectif 4 : Favoriser une gestion différenciée des abords des lagunes existantes (ceinture naturelle de végétation, broyage tardif des abords…)



***Secteurs de plans d'eau douce à enjeux, source** : DOCOB*

La disparition des roselières a une incidence directe sur les espèces dont ce milieu constitue le principal biotope. En Marais Breton cela concerne notamment :

> Les ardéidés et plus particulièrement le Butor étoilé, le Blongios nain, le Héron pourpré
> Les passereaux paludicoles nicheurs, migrateurs ou hivernants tels que la Rousserole turdoïde, la Locustelle luscinioïde, le Phragmite des joncs, la Rousserolle effarvatte, le Phragmite aquatique, la Rémiz penduline, la Panure à moustache, le Bruant des roseaux, la Gorgebleue à miroir
> Les rapaces diurnes tels que le busard des roseaux
> Les rallidés tels que le râle d'eau et la marouette ponctuée

Une des causes du déclin de toutes ces espèces en France est la destruction de leur habitat.

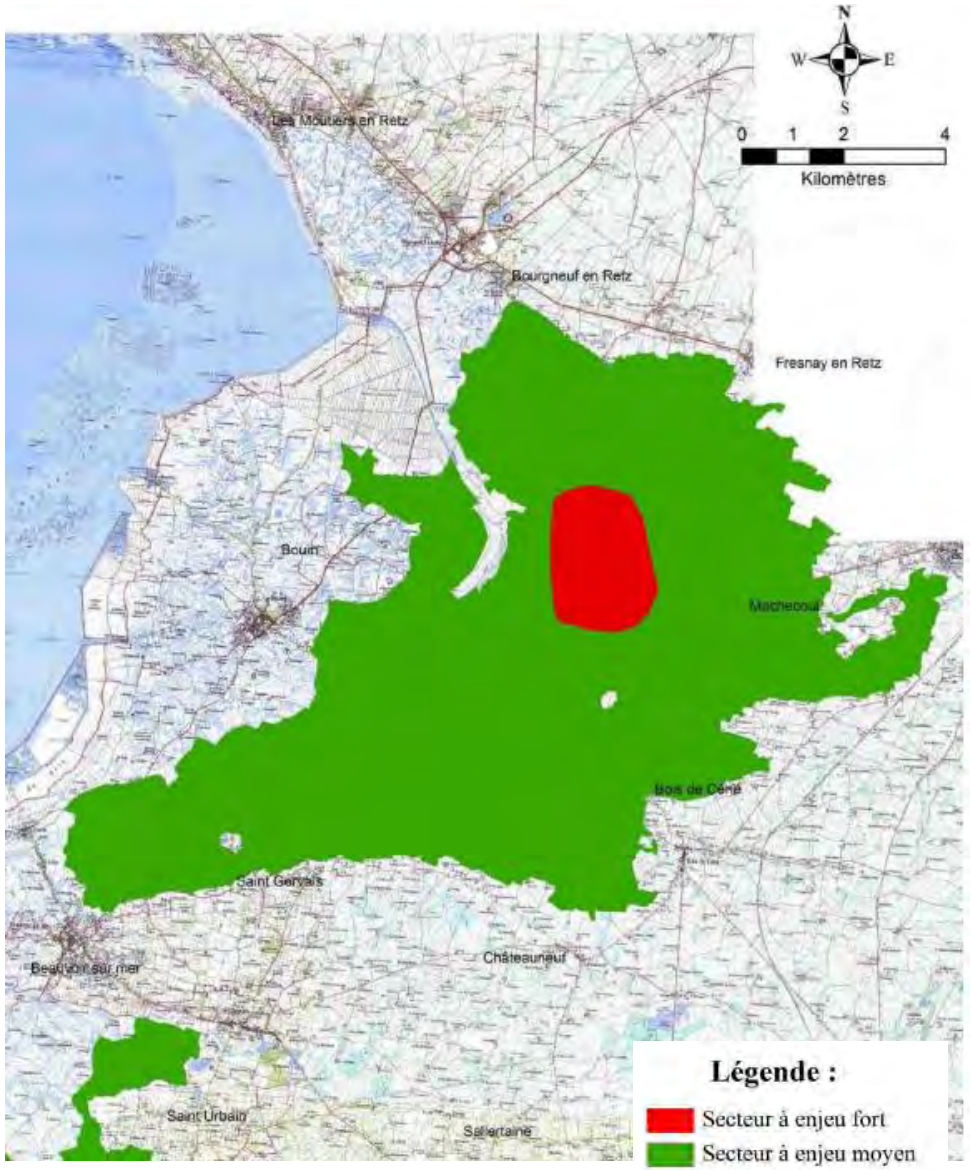
L'enjeu est de maintenir et améliorer l'état des roselières existantes et création de nouvelles roselières favorisant la nidification et les haltes migratoires de l'**avifaune d'intérêt** patrimoniale et communautaire

Objectif 1 : Conserver et restaurer les fonctionnalités des roselières linéaires pour l'accueil de l'avifaune (niveaux d'eau, gestion pastorale, zones de tranquillité…).

Objectif 2 : Maintenir et restaurer de grandes surfaces de roselières tout en maintenant une mosaïque de milieux (favoriser le développement des massifs importants de la zone d'Orouet et du Port la Roche)

Objectif 3 : Améliorer les connaissances de certaines populations d'avifaune

Objectif 4 : Sensibiliser le grand public et les différents acteurs sur la valeur et le rôle des roselières

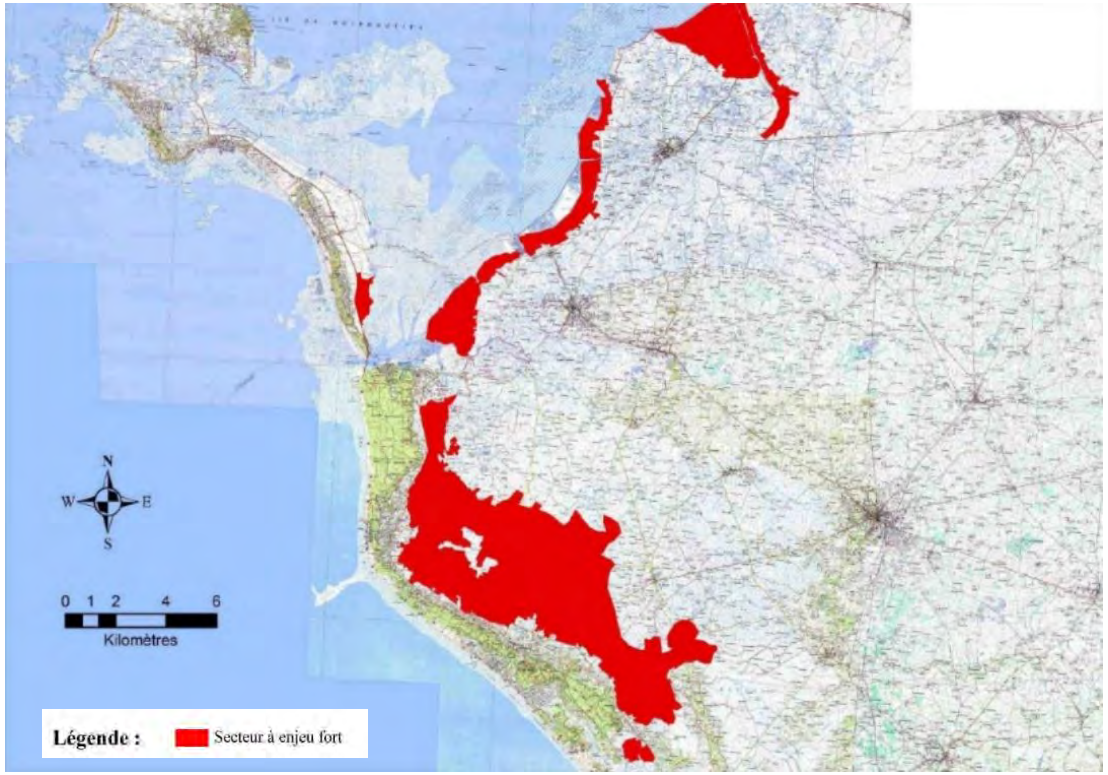


Secteurs de roselières à enjeux, source : DOCOB

Les milieux cultivés sont des zones d'alimentation pour de nombreuses espèces avifaunistiques. Elles se nourrissent de la petite faune qui s'y développe, c'est le cas notamment de certains rapaces. D'autres se nourrissent essentiellement de graines, tel que l'Alouette des champs. Enfin un certain nombre d'espèces profitent de la mise à nu des terres lors des labours pour se nourrir des vers comme le font notamment le Vanneau huppé ou le Pluvier doré. Les zones cultivées servent également de site de nidification pour un certain nombre espèces qui y ont trouvé un milieu de substitution à leurs habitats originels (steppes, landes, friches herbacées, prairies). C'est par exemple le cas des Busards cendré et des roseaux, des passereaux tels que la Bergeronnette printanière, la Gorgebleue à miroir, le Bruant proyer et l'Alouette des champs. La présence de zones cultivées dans le Marais Breton contribue à la diversité et à la mosaïque des milieux, notamment s'il s'agit de cultures biologiques.

Toutefois il est nécessaire d'être vigilent afin d'éviter le développement des cultures au détriment d'autres milieux et en particulier des prairies sub-halophiles humides qui constituent tout l'intérêt du marais breton. Les pratiques agricoles respectueuses de la diversité écologique sont à encourager.

L'enjeu est de maintenir et améliorer la capacité d'accueil des zones de cultures pour l'avifaune nicheuse, hivernante et migratrice et améliorer la diversité biologique existante.



Secteurs de milieux cultivés à enjeux, source : DOCOB

Objectif 1 : Maintenir et conforter la population de Busards cendré nicheurs

Objectif 2 : Favoriser la mise en œuvre de corridors écologiques dans les zones cultivées du Marais Breton

Objectif 3 : Préserver et améliorer la ressource alimentaire et la qualité de la ressource en eau des zones cultivées (favoriser les agricultures biologique et durable, couverts végétaux en hiver).

Objectif 4 : Concilier les enjeux de l'agriculture et les besoins alimentaires de la Bernache cravant

Objectif 5 : Accompagner le retour à la prairie naturelle dans les secteurs traditionnellement voués à l'élevage, notamment dans les zones basses du marais sud.

La vasière qui découvre à marée basse joue un rôle essentiel pour le maintien des populations hivernantes et migratrices de Bernache cravant, de Tadorne de Belon, de Canard siffleur, de limicoles (zone d'alimentation, zone de reposoir).

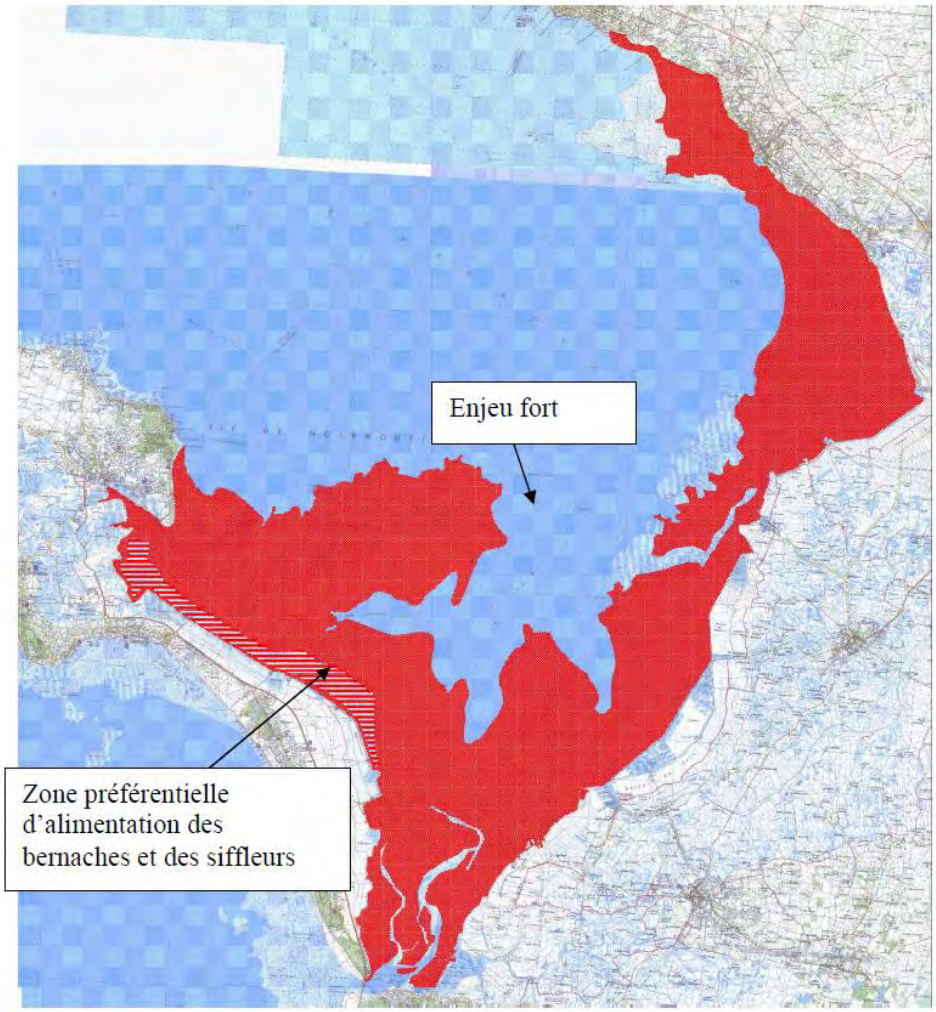
Elle joue un rôle important en termes de ressources alimentaires pour la Spatule blanche, les Sternes, les Laridés et certains oiseaux nicheurs comme l'Avocette élégante, le Gravelot à collier interrompu et le Chevalier gambette.

Les récifs, milieu particulier de la vasière (rochers du médio et de l'infra littoral, récifs d'Hermelles), jouent probablement un rôle important pour les jeunes sternes avant la migration.

L'enjeu est de maintenir et améliorer la capacité d'accueil des vasières et récifs pour les oiseaux d'eau hivernants et migrateurs.

Objectif 1 : Conserver des zones de tranquillité pour les oiseaux et préserver des secteurs de ressources trophiques, par le partage de l'espace entre les oiseaux et les usagers de la baie

Objectif 2 : Mieux comprendre le fonctionnement de la baie et de ses ressources trophiques (fréquentation par les pêcheurs à pied, répartition des ressources et utilisation par les oiseaux à marée basse…)



Secteurs de vasières à enjeux, source : DOCOB

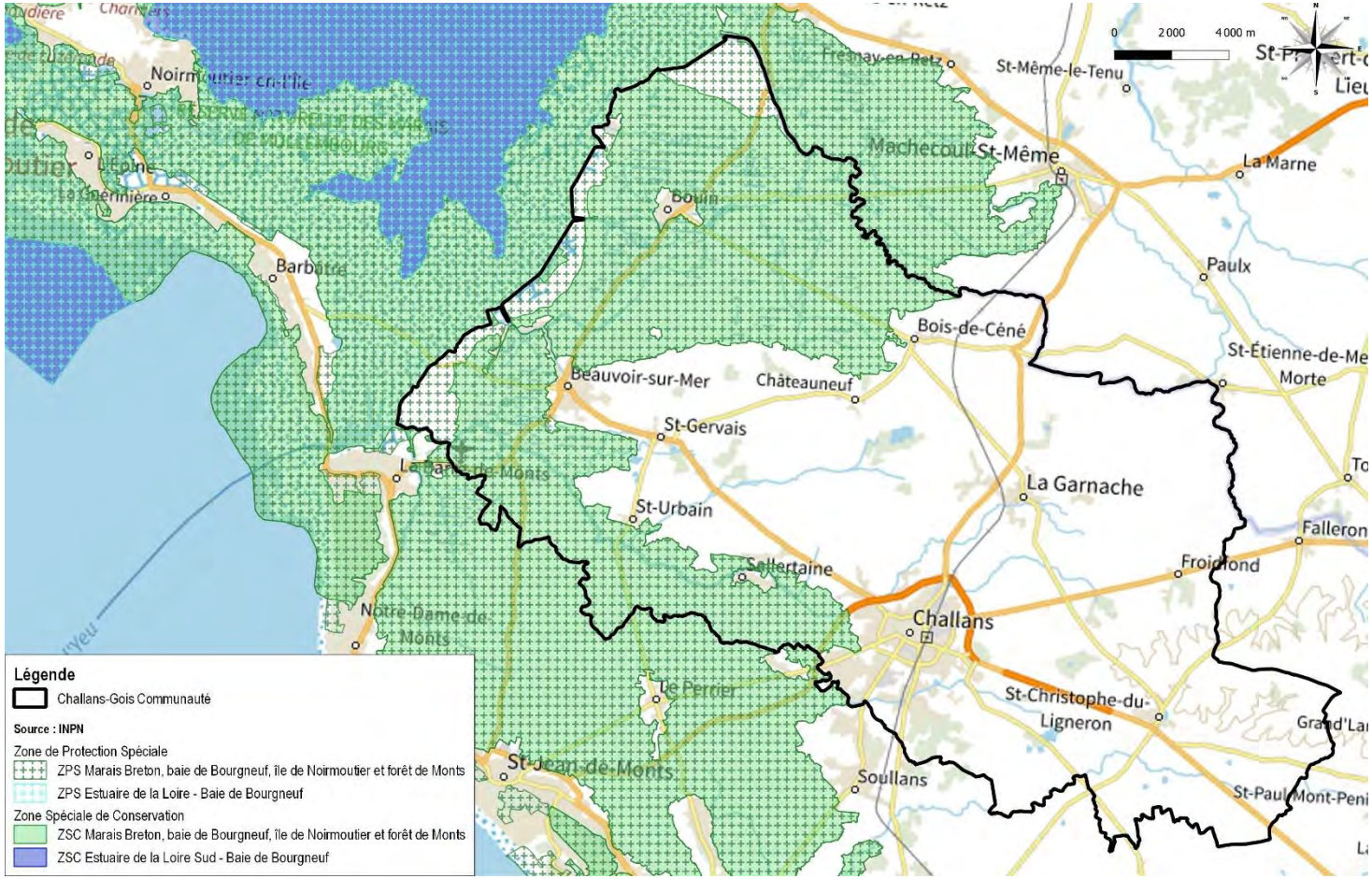
Situation des sites Natura 2000 par rapport au territoire de la Communauté de communes

Comme mentionné précédemment, le territoire de Challans-Gois Communauté est directement concerné par les sites Natura 2000 (ZSC et ZPS) Marais breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts.

À l'extérieur des limites intercommunales, les sites Natura 2000 les plus proches sont marins :

> ZPS Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf
> ZSC Estuaire de la Loire Sud – Baie de Bourgneuf

La carte ci-contre illustre les quatre sites Natura 2000 vis-à-vis du territoire de l'intercommunalité.



Carte des sites Natura 2000 à proximité du territoire de Challans Gois Communauté

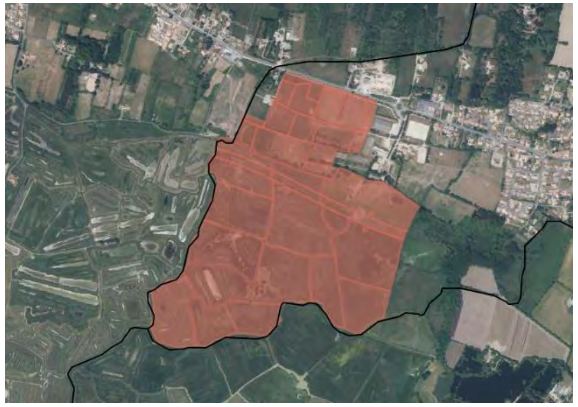
3. Espaces Naturels Sensibles

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.

Certaines activités humaines traditionnelles, comme le pastoralisme, l'exploitation de la tourbe, l'exploitation des roselières pour le chaume, etc. ont permis de créer et d'entretenir des sites naturels particuliers comme les landes, les pelouses, etc. Ces milieux naturels dit secondaires accueillent des espèces sauvages de la faune et de la flore qui y trouvent des conditions de vie satisfaisantes. Avec le déclin des activités humaines qui les ont créés, certains de ces espaces secondaires évoluent ou ont complètement disparu. L'action des conservatoires permet parfois de réhabiliter ces sites naturels, grâce à la mise en place d'activités d'entretien régulières, notamment le retour du pâturage. Sur d'autres sites, les Conservatoires d'espaces naturels privilégient une non-gestion, c'est-à-dire une évolution naturelle des milieux. C'est notamment le cas sur de nombreux sites forestiers (forêts alluviales, forêts de pente…). C'est le Conseil scientifique qui détermine généralement les orientations de gestion.

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.

Carte des espaces naturels sensibles



ZAD DE SAINT-GERVAIS

Commune de Saint-Gervais

Ces parcelles agricoles ont été acquises par le Département en vue d'un montage financier (probablement pour un aménagement touristique) qui n'a pas abouti. Aucun projet n'est d'actualité à ce jour.

BOIS DU BREUIL - BOIS DES BOURBES

Commune de Challans

Une zone de préemption avait été délimitée au Bois du Breuil à l'époque dans le but de préserver le boisement au sein de l'espace urbain. La majorité des parcelles sont la propriété de la commune de Challans. Ce boisement est un poumon vert au sein de l'urbain.

Le bois des Bourbes a été en partie acquis par le Département qui a vendu à titre gracieux ces parcelles à la commune de Challans, qui s'engage en contrepartie à maintenir en espace naturel l'ensemble du site.

BOIS DES RAILLERES

Commune de Challans

Tout comme le bois du Breuil, une zone de préemption avait été délimitée dans le but de préserver le boisement. Les parcelles sont la propriété de la SCI Les Raillères. Ces zones de préemption permettent de préserver les boisements en milieu urbain.

GITE - BOIS DE LA BOITTIERE

Commune de Froidfond

Toujours dans le but de préserver les bois, des zones de préemption ont été délimités à Froidfond. Les parcelles appartiennent à des propriétaires privés à l'heure actuelle.

4. Synthèse

Le tableau ci-dessous vise à faire la synthèse de la situation de la Communauté de Communes par rapport aux zones d'inventaire et de protection du milieu naturel.

	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-Cené	0,24	Habitats, Flore, Oiseaux, Loutre d'Europe
Prairies et marais entre le Frette et Bois-de-Céné	1208	1204	Saint-Gervais, Bois-de-Cené	2,89	Habitats, Flore, Oiseaux, Loutre d'Europe
Lagune et prairie du polder du Dain	80	80	Bouin	0,31	Habitats, Flore, Oiseaux
Praires 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-Cené	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-Cené, 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

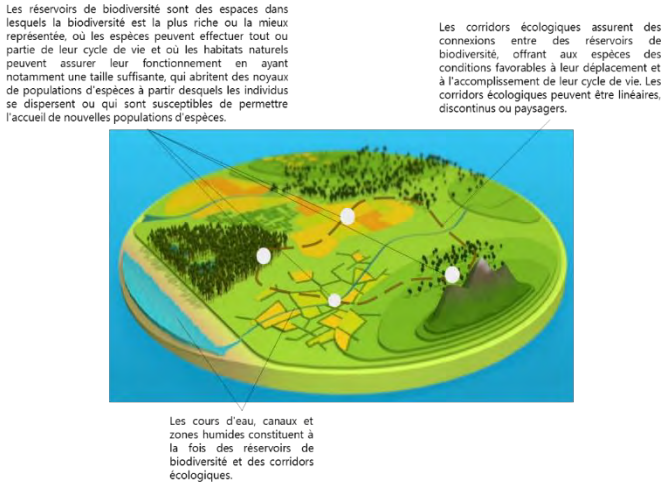
I. Trame verte et bleue

1. **Qu'**est-ce que la 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.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue, d'ici à 2012, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

Ainsi, les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.



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.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant. Elle prévoit notamment l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ces dernières devant être prises en compte par les schémas régionaux de cohérence écologique co-élaborés par les régions et l'État. Les documents de planification et projets relevant du niveau national, notamment les grandes infrastructures linéaires de l'État et de ses établissements publics, devront être compatibles avec ces orientations. Les documents de planification et projets des collectivités territoriales et de l'État devront prendre en compte les schémas régionaux.

2. La trame verte et bleue à l'échelle du SRADDET

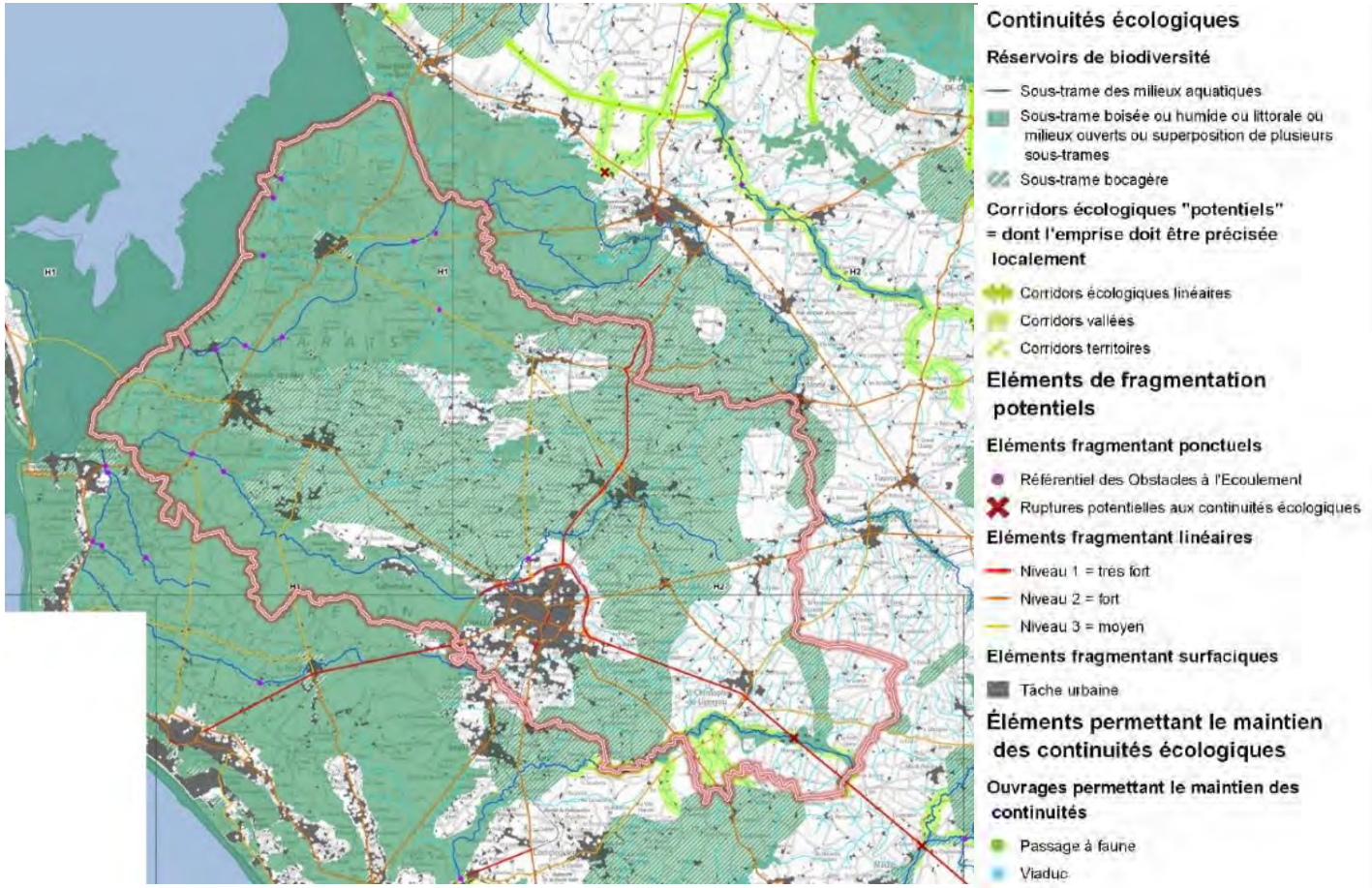
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) a été institué par la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) promulguée le 7 août 2015. Le SRADDET est un document de planification territoriale qui précise à l'échelle régionale la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité. Le SRADDET réglemente la prise en **compte de la trame verte et bleue régionale et sa déclinaison dans les documents de planification locaux (SCoT, PLU…).**

Le SRADDET des Pays de la Loire a été approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022. Le document vise à dessiner à moyen et long termes les choix d'aménagement pour la région à l'horizon 2050. Cette stratégie s'articule autour de 2 axes prioritaires :

- Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de la Loire
- Réussir la transition écologique en préservant les identités territoriales ligériennes

Ces priorités structurent les 30 objectifs que la Région s'est fixée. Ceux-ci s'articulent avec 30 règles. La règle 18 prévoit la déclinaison de la trame verte et bleue régionale, notamment dans les documents d'urbanisme. La règle 19 oriente vers une préservation et une restauration de la trame verte et bleue identifiée. Elles sont associées à la carte schématique des continuités écologiques du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), aujourd'hui intégré au SRADDET.

Ci-dessous sont illustrées les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle de la Région.



***Carte de la trame verte et bleue à l'échelle régionale, source** : SRCE*

La carte ci-contre montre que le territoire est divisé en deux sous-trames : une sous-trame humide à l'Ouest avec le Marais Breton et une sous-trame bocagère à l'Est avec les prairies.

Le Falleron, l'étier du Dain, le grand étier de Sallertaine et le Ligneron sont des sous-trames aquatiques qui traverse le territoire d'Est en Ouest. Les vallées du Ligneron et ses affluents sont identifiées comme corridor écologique potentiel.

Le territoire est desservi par des axes routiers parfois très fréquentés qui sont autant de ruptures à la continuité écologique. Le Marais Breton étant soumis à une gestion hydraulique, de nombreux ouvrages de régulation sont susceptibles de créer des ruptures de continuités.

3. La trame verte et bleue à **l'échelle du SCoT**

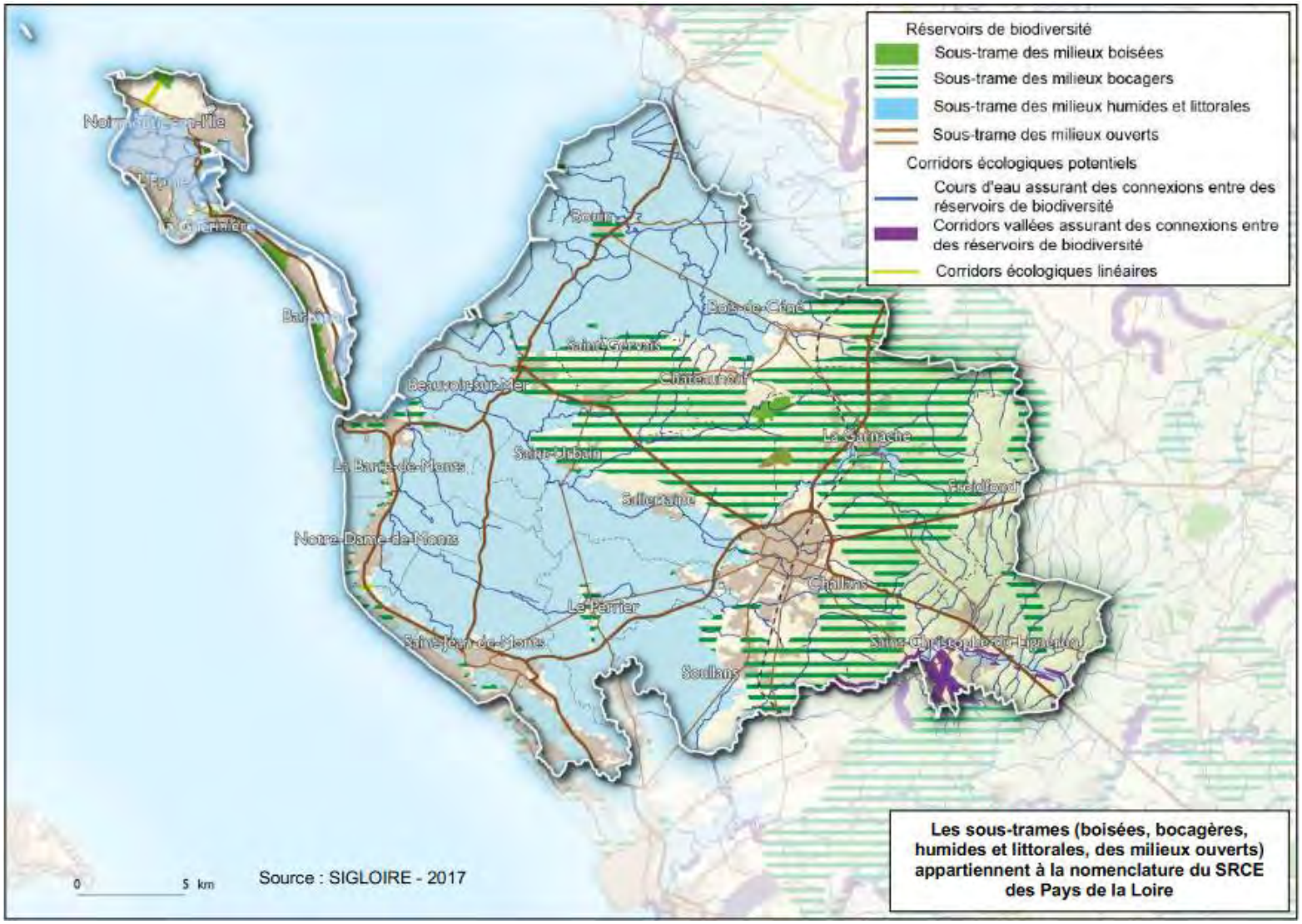
Issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), est un document de planification à l'échelle d'un bassin de vie. Il vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé (préservation des ressources naturelles, réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie et développement des sources renouvelables, préservation) et de remise en bon état des continuités écologiques.

La trame verte et bleue dans le SCoT doit ainsi répondre à plusieurs objectifs :

> Déterminer les corridors écologiques et les pôles de biodiversité à maintenir (fonctionnels, à évaluer ou potentiels) stratégiques et nécessaires au fonctionnement des milieux naturels et à la structure environnementale d'ensemble du territoire (préservation et renforcement) ;
> S'intégrer dans une stratégie globale qui valorise les atouts du territoire et renforce les points sur lesquels les faiblesses identifiées nécessitent une action dans le cadre du développement que le SCoT doit établir (gestion durable des ressources en eau, en espace, en paysage, coupure naturelle, ...) ;
> Constituer un outil d'organisation des rapports entre la trame naturelle et la trame « humaine » dans les secteurs stratégique du projet de développement du SCoT. Ceci aura pour objet de limiter les phénomènes de « barrières écologiques » en travaillant notamment sur la gestion des lisières urbaines par de nouveaux types d'aménagement des zones, bâties, la préservation des lisières naturelles (boisements…) et la mise en place de coupures d'urbanisation.

Challans Gois Communauté, l'île de Noirmoutier et Océan-Marais-de-Monts ont élaboré un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à l'échelle des trois intercommunalités. Le SCoT du Nord-Ouest Vendée a été approuvé en décembre 2019. Les modifications suite à la suspension de l'exécution du SCoT par le Préfet ont été approuvées en mars 2021.

La cartographie établie dans le cadre du SCoT met en évidence les marais, les zones de bocage et de boisements comme étant des noyaux de biodiversité. La trame bleue est caractérisée par le réseau hydrographique associé aux milieux humides et littoraux. La trame verte est caractérisée par les échanges possibles au sein même du bocage et des dunes littorales mais aussi par la vallée alluviale du Ligneron.



***Carte de la trame verte et bleue à l'échelle du SCoT, source** : SCoT*

4. La trame verte et bleue à l'échelle du PLUi

Trame bleue

La trame bleue est la composante la plus prégnante sur le territoire intercommunal. Elle est composée de plusieurs éléments :

Le Marais Breton est l'élément le plus important de la trame bleue. En effet, de par sa superficie de 350 km², il constitue la 3ème zone humide nationale. Le Marais breton représente environ 35,4 % de la superficie totale de l'intercommunalité. On observe une gradation de la salinité en fonction de la distance du marais par rapport au littoral. C'est donc très logiquement qu'on retrouve des marais salés sur les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer et des marais doux en amont.

Ce marais est un réservoir de biodiversité à l'échelle nationale où de nombreuses espèces avifaunistiques viennent se reposer, se nourrir et se reproduire. C'est par la diversité des habitats (vasières, marais salés, prés salés, lagunes, roselières, marais doux, …) que l'on trouve qui en fait la richesse faunistique et floristique.

La Couplasse, Bouin

La Collet, Bouin

Les Abbayes, Beauvoir-sur-Mer

Outre le marais, d'autres réservoirs de biodiversité à dominante aquatiques sont dispersés sur le territoire intercommunal. Il s'agit des zones humides qui sont caractérisées par des vallées alluviales, des prairies humides mais aussi par des milieux plus ponctuels et plus rares dans la région tels que la tourbière du Mareschau à Challans.

Le Flonneau, Saint-Urbain

Le Payement, Sallertaine

La Bourine, Beauvoir-sur-Mer

Les mares et autres points d'eau ont fait l'objet d'un recensement. Ces entités sont intéressantes d'un point de vue écologique puisqu'elles peuvent abriter des amphibiens aux capacités de déplacement plus ou moins importantes. Ainsi, on considère que la distance de déplacement des amphibiens tels que les grenouilles ou les crapauds est de 500 m au maximum tandis que les espèces telles que la salamandre ou le triton ont une distance maximale de déplacement de 200 m. C'est cette distance qui sera prise en compte.

La présence de mares a donc un rôle important dans la trame bleue dès lors que leur densité devient importante. Dans le cas de la Communauté de Communes de Challans, le nombre de mare est important et la proximité des unes par rapport aux autres permet des échanges relativement aisés. Ces échanges participent à maintenir des populations de qualité en évitant l'isolement de population et en permettant le brassage génétique.

Ruisseau de la Babinière à la Croix Denis, La Garnache

Le Ligneron à la Borderie des Landes, St Christophe du Ligneron

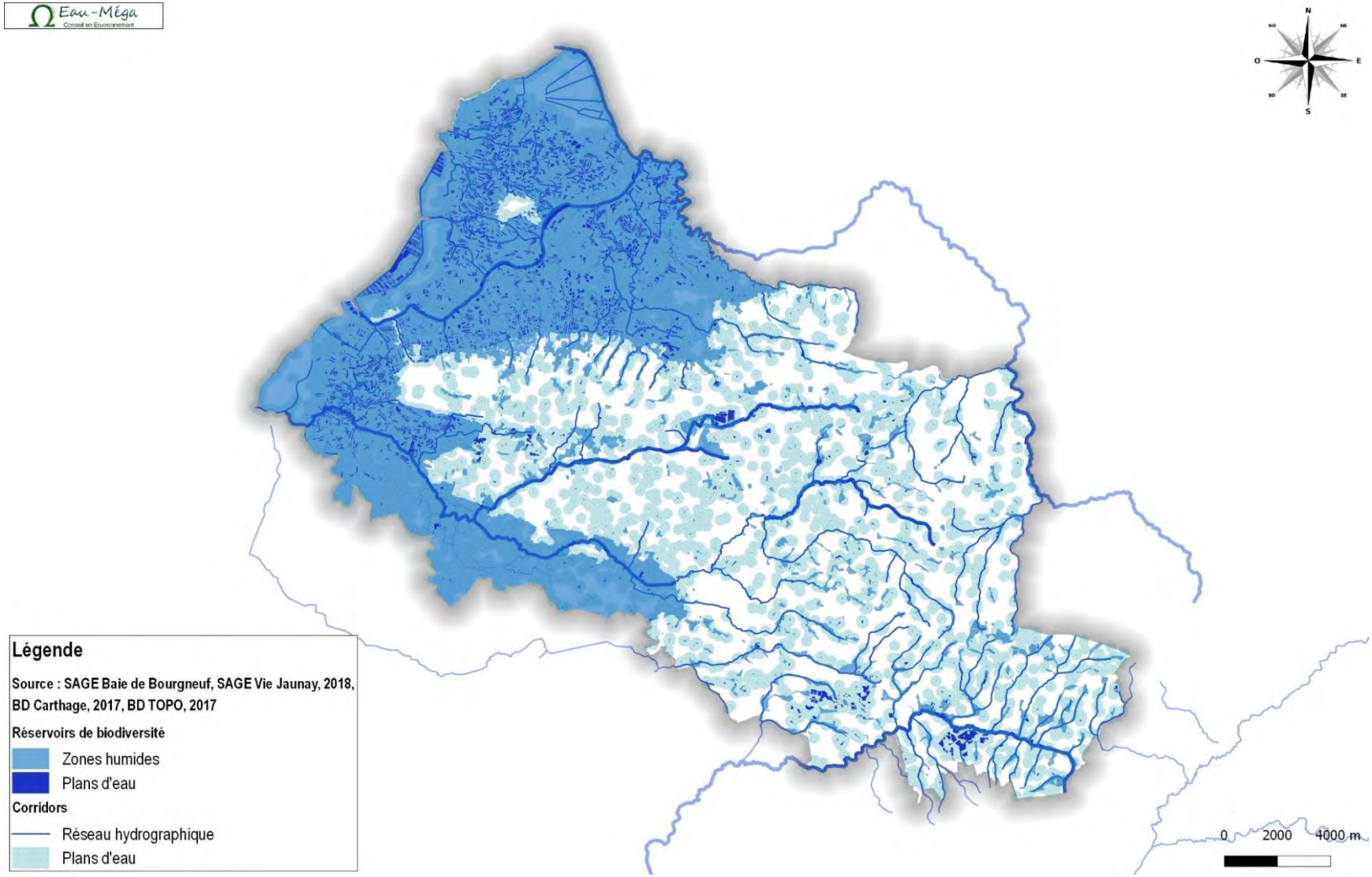
La Coutellerie, La Garnache

Tourbière du Mareschau, Challans

Bois des Bourbes, Challans

Sablière de Puits Neuf, La Garnache

Les cours d'eau peuvent à la fois être réservoirs de biodiversité et corridors écologiques pour les espèces aquatiques et semi-aquatiques. Dans le cadre de la trame bleue, les cours d'eau principaux comme le Falleron, l'étier du Dain, le Grand étier de Sallertaine, le Taizan, la Garnache et le Ligneron seront considérés comme étant réservoirs de biodiversité et les autres cours d'eau, au vu de leur gabarit, seront plutôt considérés comme vecteur de déplacement.



Carte de la trame bleue

Trame verte

La trame verte est composée de plusieurs éléments :

> Les zones boisées

La trame boisée a été définie à partir du recensement des boisements. Ces boisements sont classés selon leurs caractéristiques. On y retrouve donc en majorité des forêts fermées de feuillus et des forêts fermées mixtes mais aussi des forêts ouvertes, des forêts fermées de conifères, des bois et des peupleraies. Selon leurs caractéristiques, ces boisements sont plus ou moins intéressants pour la faune. Les forêts de conifères et les peupleraies ne sont pas des milieux favorables à l'accomplissement des fonctions vitales de la faune et de la flore cependant elles assurent tout à fait la fonction de corridors. Elles sont donc considérées comme zones de corridors diffus.

Les forêts de feuillus ou mixtes et les petits bois sont quant à eux des milieux fonctionnels pour les espèces. Elles sont autant de zone de repos pour toutes les espèces qui viennent s'y refugier. Les oiseaux, notamment des rapaces, peuvent y nicher et les mammifères viennent s'y reproduire et s'y alimenter.

Bois des bourbes, Challans

Tourbière du Mareschau, Challans

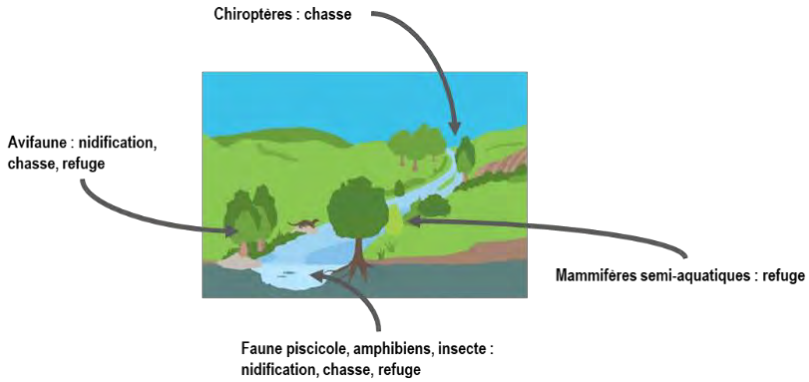
Rochefort, Sallertaine

Le Moulin Casse, Saint-Gervais

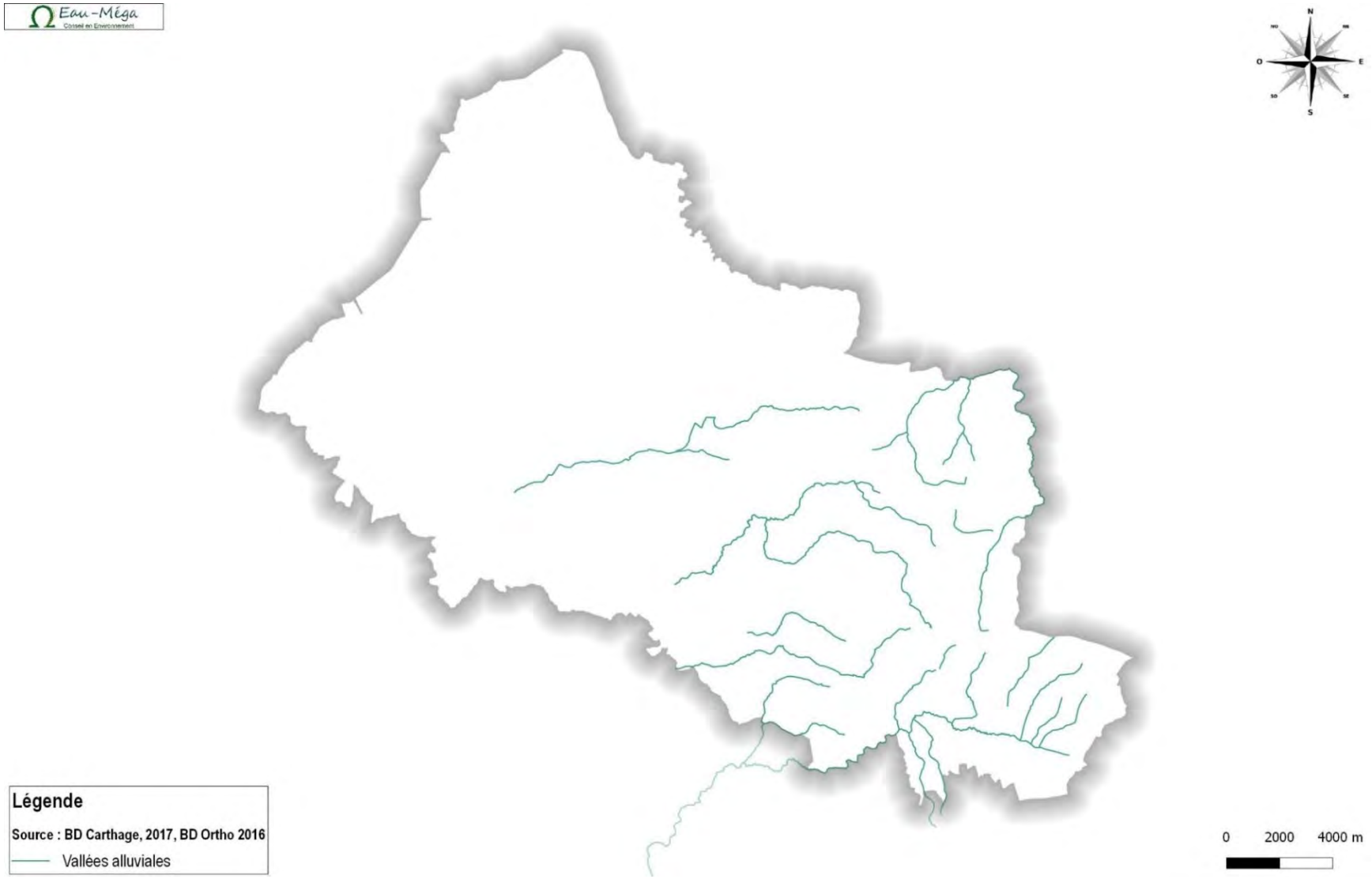
> Les vallées alluviales

Le territoire de la Communauté de Challans-Gois possède un réseau hydrographique plutôt important. Lorsque ce réseau hydrographique est accompagné d'une ripisylve bien constituée, elle joue le rôle de corridors mais aussi de réservoirs de biodiversité (nidification de passereaux, zone de chasse, reproduction des odonates, refuge…).

La trame vallées alluviales a été établie en croisant le réseau hydrographique avec la photo aérienne. Les cours d'eau présentant une ripisylve significative ont été intégrés à la trame verte.



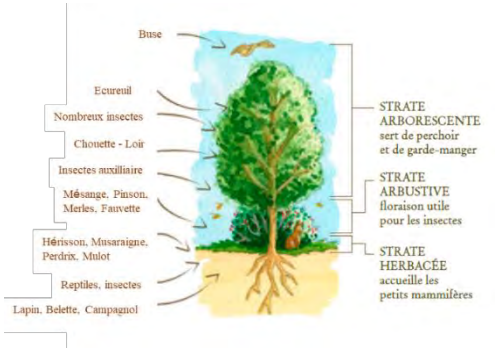
Carte de la trame boisée



Carte de la trame vallées alluviales

> Le bocage

Historiquement, le bocage tel qu'on le connaît est issu des phases de défrichements du Moyen-Age pour la création de cultures en joualles. Les nouvelles pratiques agricoles ont eu pour conséquence la destruction du bocage pour faciliter la mécanisation de l'agriculture ou ont eu pour effet d'homogénéiser les espèces.



Une haie bien constituée est un milieu qui abrite une richesse floristique et faunistique abondante. La haie apporte les habitats nécessaires à l'accomplissement de chaque étape du cycle biologique des espèces.

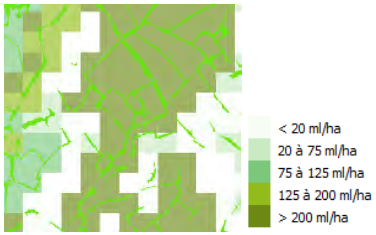
A l'échelle d'un territoire, la haie est un élément primordial du réseau écologique. Associée les unes aux autres, les haies forment un réseau de corridors terrestres qui permet aux espèces de rejoindre des réservoirs de biodiversité dont l'intérêt écologique est plus fort encore.

Les observations faites sur le territoire font état d'un réseau de haie plutôt dense dans certains secteurs mais pas toujours qualitatif. Certaines haies n'ont pas conservé leur intérêt écologique en raison d'une homogénéité des essences (monospécificité) ou en raison d'un entretien trop sévère.

La trame bocagère a été définie à partir du recensement des haies et de l'analyse de l'orthophoto. Un calcul de densité du linéaire de haie par hectare a été réalisé sur l'ensemble du territoire à partir du recensement des haies. Les résultats obtenus sont gradués selon les valeurs définies par l'Inventaire Forestier National en 2007.

On définit ainsi les zones de bocage dont la densité devient intéressante d'un point de vue écologique à partir d'un linéaire de 125 ml/ha. Ces zones seront identifiées comme étant des réservoirs de biodiversité.

L'analyse de l'orthophoto permet de définir des zones plus larges englobant ces réservoirs de biodiversité au sein desquelles, malgré une densité bocagère moins importante, on observera des potentiels d'échanges non négligeables. Ces zones seront identifiées comme zone de corridors diffus.



Calcul de la densité de haie

Zones où la densité de bocage est intéressante

Représentation de la trame bocagère (réservoir de biodiversité et corridors diffus)

***L'Ardouinière, Saint**-Gervais*

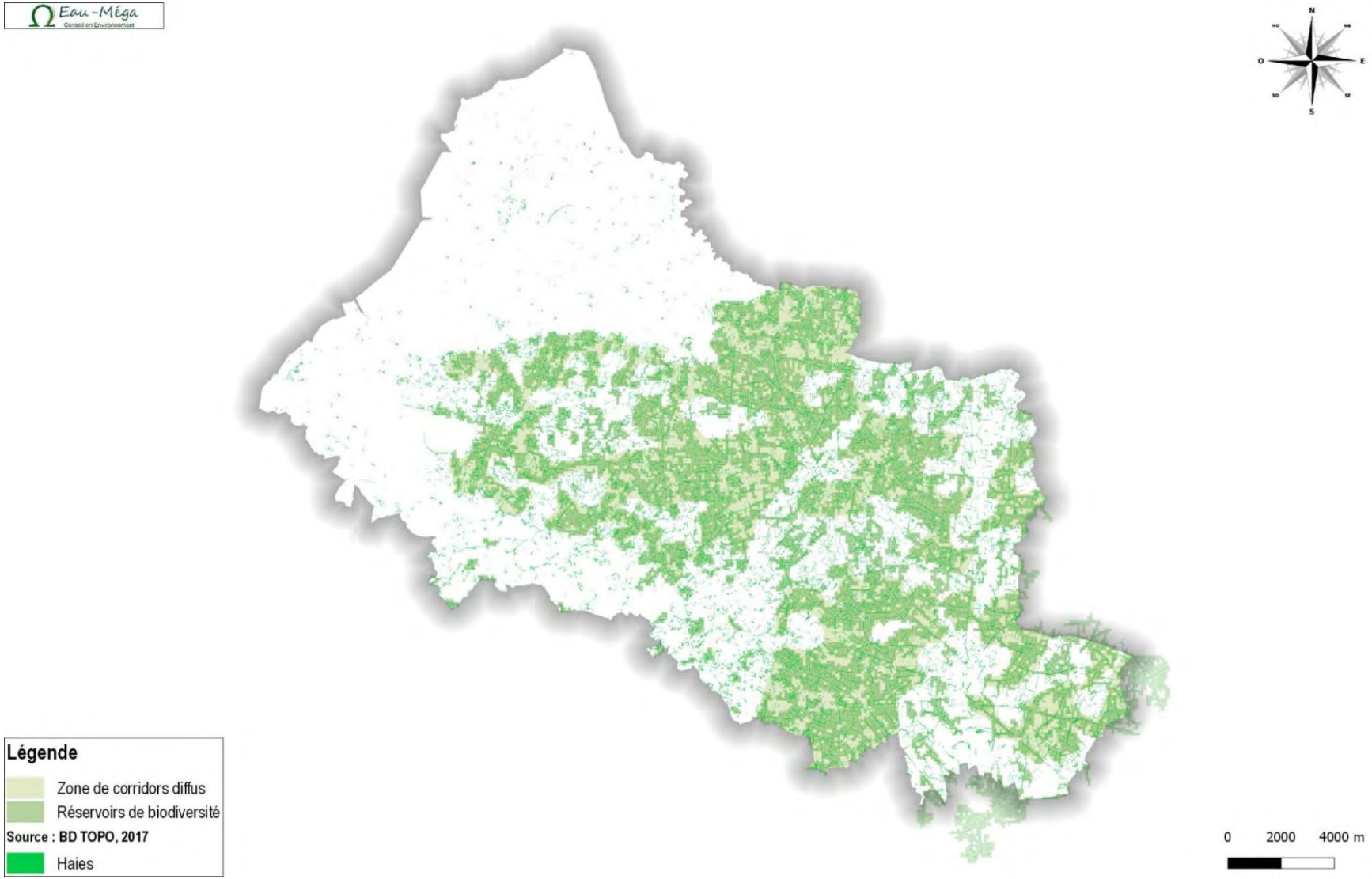
Les Rigonnières, Challans

Fonteclose, La Garnache

La Pouillère, Froidfond

***L'Hubertière,** Saint-Christophe-du-Ligneron*

La Penouillère, Sallertaine



Carte de la trame bocagère

> Les milieux particuliers : pelouses calcaires, tourbière, …

Outre les éléments végétaux qui constituent la trame verte, il existe des milieux plus rares et plus localisés. Parmi ces milieux, on distingue la tourbière du Mareschau et les pelouses calcaires de Sallertaine et la Garnache. Ils ont un rôle de réservoirs de biodiversité mais leur isolement ne permet pas les échanges avec ces types d'habitats dans d'autres secteurs.

De par sa géologie, le secteur de Mollin est particulièrement favorable aux pelouses calcaires qui se développent sur d'anciennes vignes aujourd'hui abandonnées. La richesse de ce secteur est liée à la présence de deux espèces floristiques protégées en région Pays de la Loire : l'Ornithope comprimé et l'Ornithope penné. Le milieu est favorable en particulier pour les orthoptères et les lépidoptères.

Le Mollin, Sallertaine

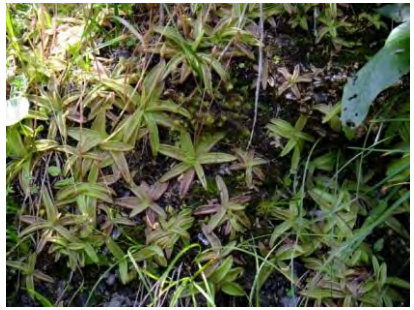
Ornithope comprimé (Tela Botanica)

Conocéphale gracieux (INPN)

Plus au Sud, la géologie et la pédologie diffèrent totalement et donne lieu à une tourbière active. Ce type de milieu est rare en Vendée et accueillent des espèces particulièrement adaptées aux sols acides et pauvres en nutriment comme ceux des tourbières. Parmi elles, on peut citer : l'Osmonde royale, la Droséra à feuilles rondes, le Rhynchospora blanc et la Grassette du Portugal.

Tourbière du Mareschau, Challans

Osmonde royale

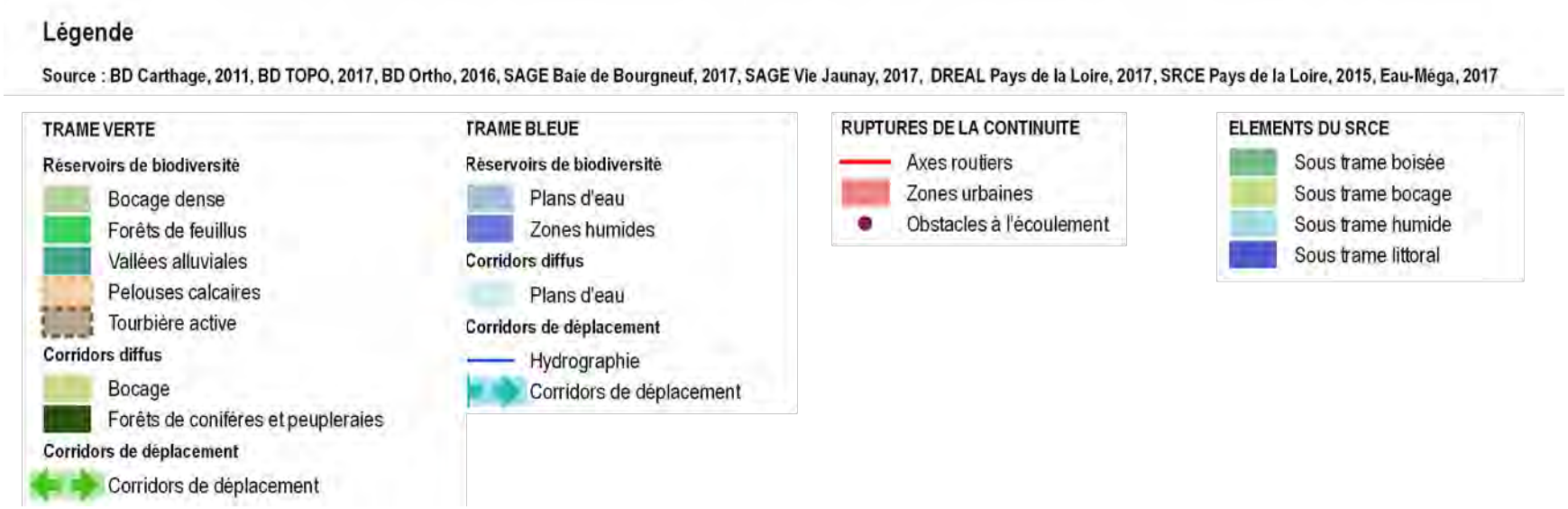


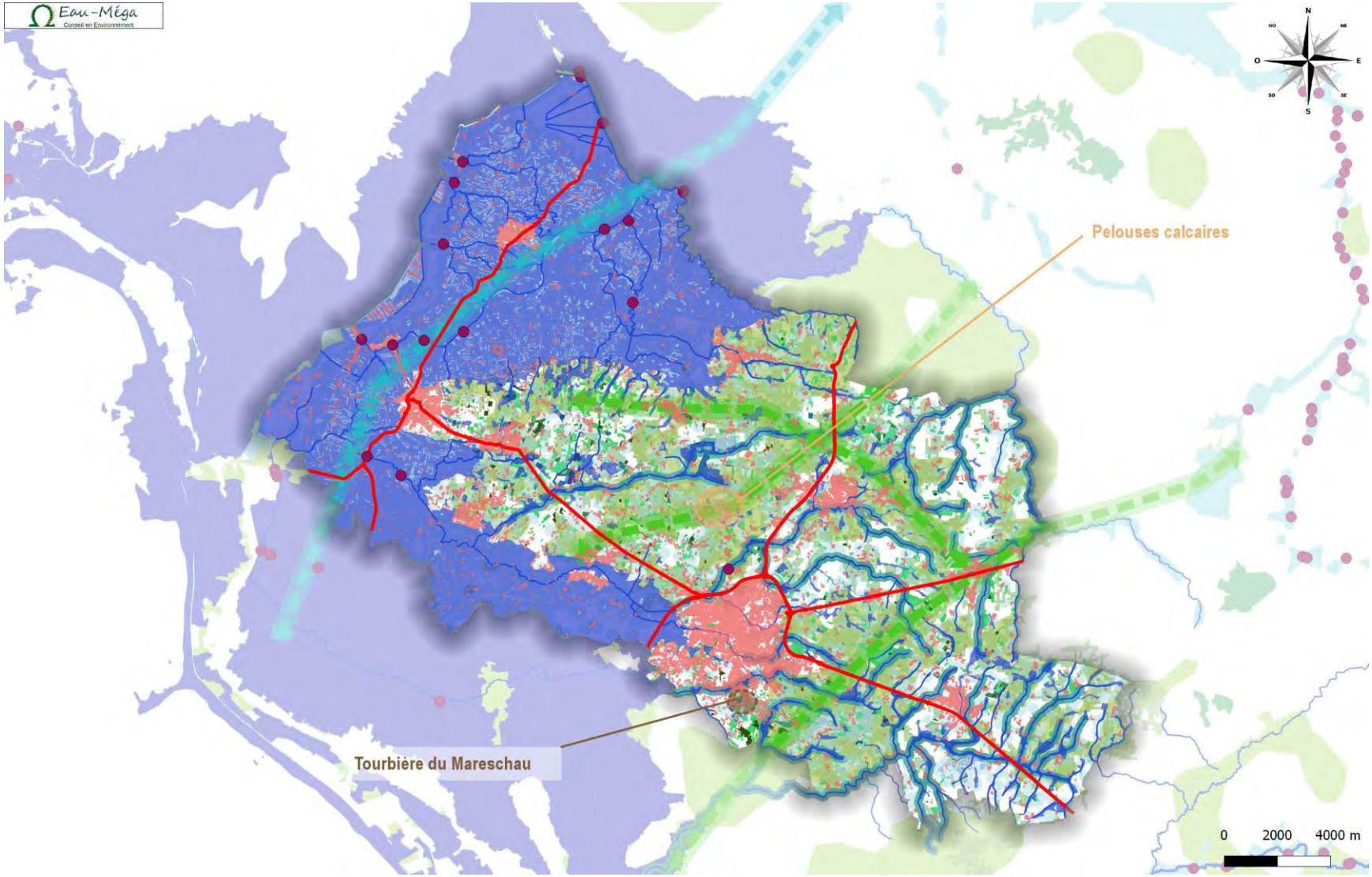
Grassette du Portugal (Tela Botanica)

Carte de la trame pelouses calcaires et tourbière

Carte de la trame verte

L'analyse de la trame verte et bleue 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.





Carte de la trame verte et bleue

J. Les ressources

1. La ressource en eau

Généralités

Les 19 communautés de communes et d'agglomération de Vendée et la commune de l'Ile 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.

Ainsi, Vendée Eau exerce la compétence « eau potable », production et distribution, sur 264 des 267 communes en Vendée ; seules les communes de ROCHESERVIERE, LA ROCHE SUR YON et SAINT PHILBERT DE BOUAINE n'en font pas partie.

Vendée Eau, syndicat départemental de l'alimentation en eau potable de la Vendée, a été créé en 1961 pour organiser un Service public de l'eau potable performant et de qualité, mutualisé à l'échelle du département ; le prix unique de l'eau potable pour tous les abonnés en est le principe fondateur, toujours appliqué.

Vendée eau est désormais responsable de la production de l'eau potable, c'est-à-dire propriétaire et gestionnaire des captages, des forages, des barrages et des usines de traitement d'eau potable, et acteur de la protection de la ressource et de la qualité des eaux brutes. Vendée Eau reste aussi responsable de la distribution de l'eau potable aux abonnés.

Source d'alimentation en eau potable

Unités de distribution

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.

Les modalités de distribution sont définies par unité de distribution (UDI), une unité de distribution étant une zone géographique desservie par une qualité d'eau sensiblement identique tout au long de l'année.

Unités de distribution	Communes concernées
Réservoir de Saint Gervais	Bouin, Beauvoir-sur-Mer, Saint-Gervais, Saint-Urbain, Châteauneuf, Sallertaine
Marais Breton Est	Bois-de-Céné, La Garnache, Froidfond, Challans (zone Est)
Réservoir de Soullans	Challans (zone ville et zone Ouest)
Réservoir d'Apremont	Saint-Christophe-du-Ligneron

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

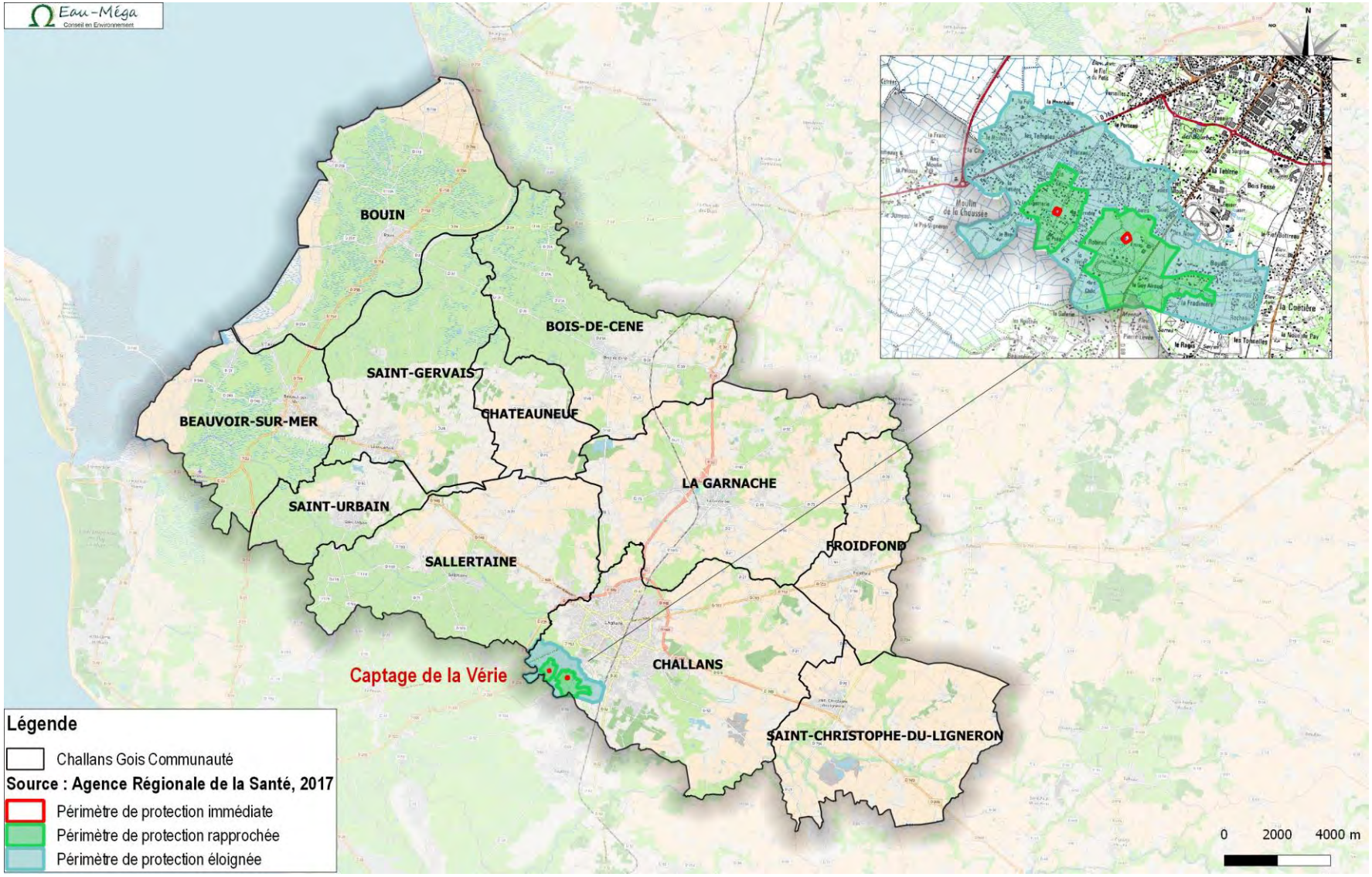
Périmètres de protection de captage

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. Les règlements des captages de la Vérie sont les suivants :

	Captages de le Vérie
Périmètre de protection immédiate	Les prescriptions sont celles qui sont généralement appliquées en périmètre de protection immédiate.

Périmètre de protection rapprochée – Zone sensible	<u>Prescriptions générales</u>
	
	<u>Prescriptions agricoles complémentaires :</u>
	Sont interdits :
	• Le stockage de produits phytosanitaires (et la préparation des bouillies), d'engrais minéral ou de tout autre produit toxique, ainsi que l'entreposage de matériel contenant ce type de produits, en dehors des bâtiments d'exploitation et d'aires prévues à cet effet (permettant de contenir tout déversement accidentel),
	• Le dépôt en plein champ de tout produit destiné à la fertilisation des sols,
	• Les silos et les dépôts d'ensilage non aménagés,
	• Le maintien des sols nus sur les parcelles en période de lessivage,
	• La création d'élevage de type plein air en dehors des ruminants et des équins,
	• Le pâturage en cas de mauvais état du couvert végétal,
	• L'abreuvement du bétail directement à un point d'eau naturel,
	• La conversion des prairies naturelles ou permanentes en cultures de production,
	• Le drainage de toute nouvelle parcelle.
	
	<u>Prescriptions spécifiques :</u>
	Sont interdits :
	• Toute nouvelle construction hormis celle :
	  • Impliquant un raccordement au réseau d'assainissement collectif
	  • Nécessité par l'exploitation de la ressource en eau, l'amélioration de l'habitat existant ou la mise aux normes des bâtiments d'élevage,
	• Toute nouvelle activité maraîchère,
	• L'implantation de nouvelles ICPE
	• La création de voies de communication ferroviaires,
	• La création d'aires de stationnement à usage collectif (ex : parking d'un restaurant)
	• L'épandage de fertilisants,
	• L'hivernage des animaux en plein air,
	• La suppression des haies et l'arasement des talus.
	
	<u>Dispositions particulières :</u>
	Les projets concernant :
	• La rénovation ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant,
	• Un terrassement, remblaiement ou exhaussement, sont transmis, par le pétitionnaire, à titre informatif à l'Agence Régionale de la Santé.

	Tout projet situé dans le périmètre de protection rapprochée nécessite de prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur. Aussi, tout dossier relatif à des installations, ouvrages, activité ou travaux doit faire l'objet d'un examen attentif des autorités chargées de l'instruire, notamment en ce qui concerne les risques éventuels de transfert de substances polluantes en direction de l'aquifère. De ce fait, les dossiers doivent comporter les éléments d'appréciation à cet effet et notamment les mesures prévues pour éviter tout altération de la qualité de l'eau.
Périmètre de protection rapprochée – Zone complémentaire	Prescriptions générales Prescriptions agricoles complémentaires : Sont interdits : • Le stockage de produits phytosanitaires (et la préparation des bouillies), d'engrais minéral ou de tout autre produit toxique, ainsi que l'entreposage de matériel contenant ce type de produits, en dehors des bâtiments d'exploitation et d'aires prévues à cet effet (permettant de contenir tout déversement accidentel), • Le dépôt en plein champ de tout produit destiné à la fertilisation des sols, • Les silos et les dépôts d'ensilage non aménagés, • Le maintien des sols nus sur les parcelles en période de lessivage, • La création d'élevage de type plein air en dehors des ruminants et des équins, • Le pâturage en cas de mauvais état du couvert végétal, • L'abreuvement du bétail directement à un point d'eau naturel, • La conversion des prairies naturelles ou permanentes en cultures de production, • Le drainage de toute nouvelle parcelle. Prescriptions spécifiques : Sont interdits : • L'hivernage des animaux en plein air sur des parcelles dont le couvert végétal est dégradé, • L'épandage de fertilisants de type II, • L'implantation d'ICPE de type agricole. Dispositions particulières : Les projets concernant : • La construction, la rénovation ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant, • L'arasement de talus ou la suppression de haies, anti-érosifs ou qui marquent les limites du PPR, • La création de voies de communication ferroviaires, • La création d'aires de stationnement à usage collectif (ex : parking d'un restaurant) sont transmis, par le pétitionnaire, à titre informatif à l'Agence Régionale de la Santé. Tout projet situé dans le périmètre de protection rapprochée nécessite de prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur. Aussi, tout dossier relatif à des installations, ouvrages, activité ou travaux doit faire l'objet d'un examen attentif des autorités chargées de l'instruire, notamment en ce qui concerne les risques éventuels de transfert de substances polluantes en direction de l'aquifère. De ce fait, les dossiers doivent comporter les éléments d'appréciation à cet effet et notamment les mesures prévues pour éviter tout altération de la qualité de l'eau.
Périmètre de protection éloignée	A l'intérieur de ce périmètre, des dispositions sont prises par le SIAEP et par les services de l'Etat pour préserver à la fois la productivité et la qualité de l'aquifère capté. Afin de réduire les risques de pollution accidentelle et d'en minimiser les impacts, les services de l'Etat portent également une attention particulière sur les dossiers relatifs à l'implantation d'installations classées ou de toute autre activité susceptible d'émettre des rejets dans le milieu naturel. A ce titre, les services de l'Etat s'assurent que ces rejets ne sont pas préjudiciables aux eaux souterraines susceptibles de contribuer à l'alimentation du captage et d'autre part que toutes les mesures destinées à éviter une pollution accidentelle sont bien prises.



Carte des périmètres de protection de captage

Nappe d'eau salée souterrain du Dain

La nappe du Marais Breton est principalement utilisée pour la production de phytoplancton, utilisé pour nourrir du naissain d'huîtres. Ces nappes font l'objet d'un suivi piézométrique (suivi du niveau de la nappe) et qualitatif, réalisé par le Conseil Général de la Vendée.

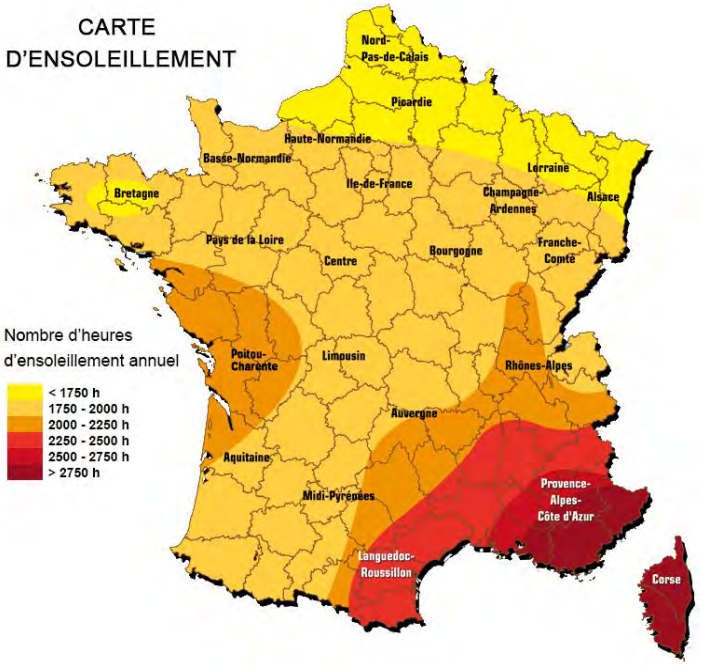
La pression de prélèvement sur la nappe d'eau salée souterrain du Dain fait l'objet d'une attention particulière. Le suivi des prélèvements opéré depuis la pose de compteurs en 2022 a mis en évidence un dépassement du plafond établi à 3,5mm^3/an. Des études complémentaires sont portées par la structure porteuse du SAGE du marais breton. En outre, une étude sur l'état de la nappe d'eau salée souterraine sera prochainement lancée par le BRGM (2024-2025).

2. Le potentiel en énergies renouvelables

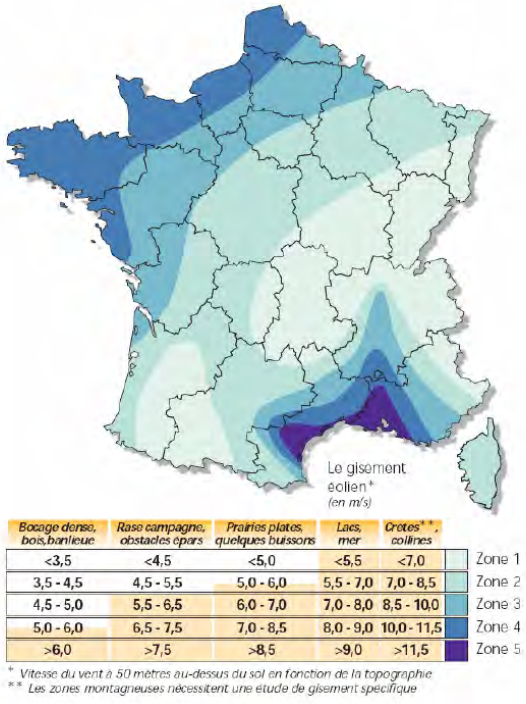
La France s'est fixée pour objectif d'augmenter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale d'énergie en 2020 et à 32 % d'ici 2030. Pour atteindre cet objectif, les territoires vont jouer un rôle central dans la mise en œuvre de la transition énergétique en favorisant l'émergence de projets d'énergie renouvelable par la mobilisation des acteurs de terrains. Le SyDEV et la SEM Vendée Energie se sont inscrits dans cette logique depuis une dizaine d'années en accompagnant les collectivités vendéennes dans la faisabilité et la réalisation de projets favorisant les énergies renouvelables, visant à valoriser les potentialités locales tout en impliquant les acteurs du territoire.

La loi d'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER) du 10 mars 2023 a rappelé la nécessité de planifier le développement des énergies renouvelables pour atteindre les objectifs nationaux et européens. Elle porte diverses mesures de simplification administrative visant à faciliter le développement des énergies renouvelables, et institue notamment une nouvelle planification locale, reposant sur l'identification de zones d'accélération pour l'installation d'énergies renouvelables (ZAEnR). Les communes, en tenant compte de leurs spécificités, peuvent définir, pour chaque type d'installation de production d'énergie renouvelable (éolien, photovoltaïque, chaleur renouvelable ou méthanisation) et en fonction des potentiels du territoire et de la puissance déjà installée, **des zones où elles souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter**. Ce travail d'identification, lancé en 2024 actuellement en voie de finalisation, constitue une première mise en œuvre des objectifs du PCAET de Challans Gois Communauté.

Parmi toutes les énergies renouvelables existantes, l'éolien et le solaire semblent être les deux types d'énergie les plus intéressants.



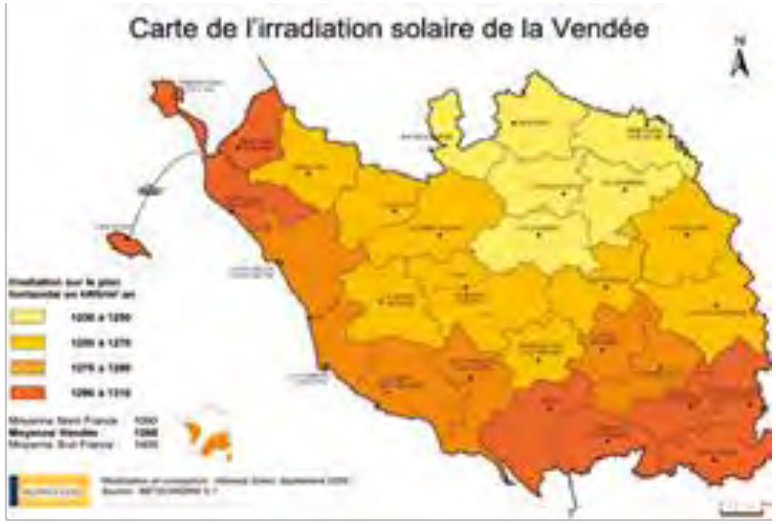
Carte de l'ensoleillement en France, source : territoire-charente.com



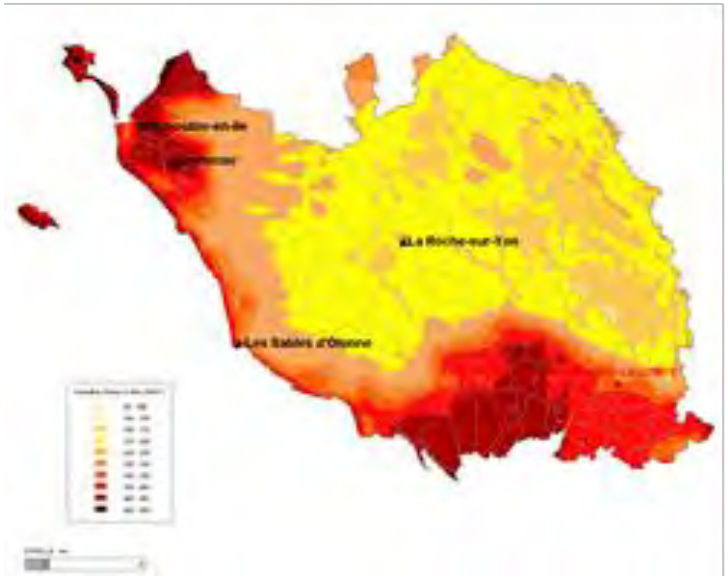
Carte du gisement éolien, source : ADEME

Concernant le solaire, la Vendée est l'une des régions les plus ensoleillées de l'Ouest de la France et les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer figurent parmi les plus ensoleillées du département.

Une étude du potentiel solaire réalisée par le Département de la Vendée a permis de faire ressortir que le potentiel solaire du département est intéressant et que le solaire photovoltaïque est plus favorable que le solaire thermique. Sur le territoire, il n'existe pas de parc photovoltaïque. Seules des installations privées ou sur les bâtiments communautaires (La Garnache et Saint-Christophe-du-Ligneron notamment) existent.



Irradiation solaire en Vendée, source : Alliance Soleil, 2006



Potentiel éolien à 60 m de haut, source : ADEME

Pour ce qui est de l'éolien, le territoire de Challans-Gois Communauté dispose d'un potentiel important par rapport au reste du département mais le potentiel est particulièrement fort sur le littoral de Bouin avec un potentiel de 450 à 500 W/m².

En 2011, les parcs éoliens raccordés au réseau ont produit 708 GWh d'électricité, correspondant à 3 % de la consommation régionale d'électricité (23 965 GWh). Cependant, l'essor de l'éolien terrestre a été précoce en Vendée qui affichait dès fin 2009 une puissance autorisée de près de 180 MW.

Le PCAET de Challans Gois Communauté fait état de 2 parcs éoliens sur le territoire, représentant au total 23 mâts ayant tous une capacité de production comprise entre 2 et 2,4 MW par mât. La Communauté de commune porte à elle seule un quart des capacités de la Vendée (23%). Les parcs éoliens existants sur le territoire sont :

- Le parc des Polders du Dain et du Pays de la Côte de Jade, situé sur la commune de Bouin. Il a été réalisé en 2003 et comporte 8 mâts, totalisant une puissance de 19,5 MW.
- Le parc de l'Espinassière, situé sur les communes de La Garnache et Froidfond. Il a été réalisé en 2006, puis étendu en 2017, et comporte 15 mâts (12 à La Garnache et 3 à Froidfond), totalisant une puissance de 30,3 MW.

La production d'électricité issue de l'éolien en 2017 est évaluée à 60 415 MWh (soit environ 60 GWh).

Parc éolien de Bouin

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

► Potentiel de **production d'électricité** par la filière éolienne

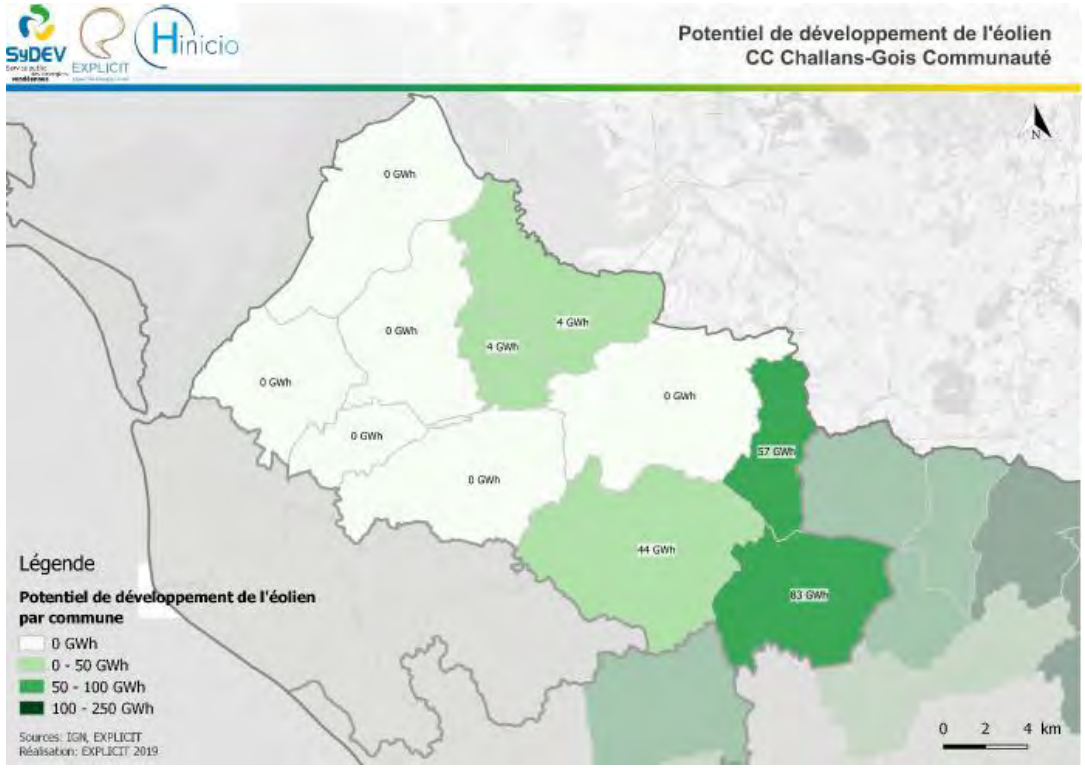
Le potentiel estimé repose sur deux types de zones :

- Les zones en-dehors de tous types de contraintes ;
- Les zones d'attention environnementale, où il est potentiellement possible d'installer des éoliennes malgré l'existence de plusieurs contraintes environnementales qu'il convient d'étudier précisément.

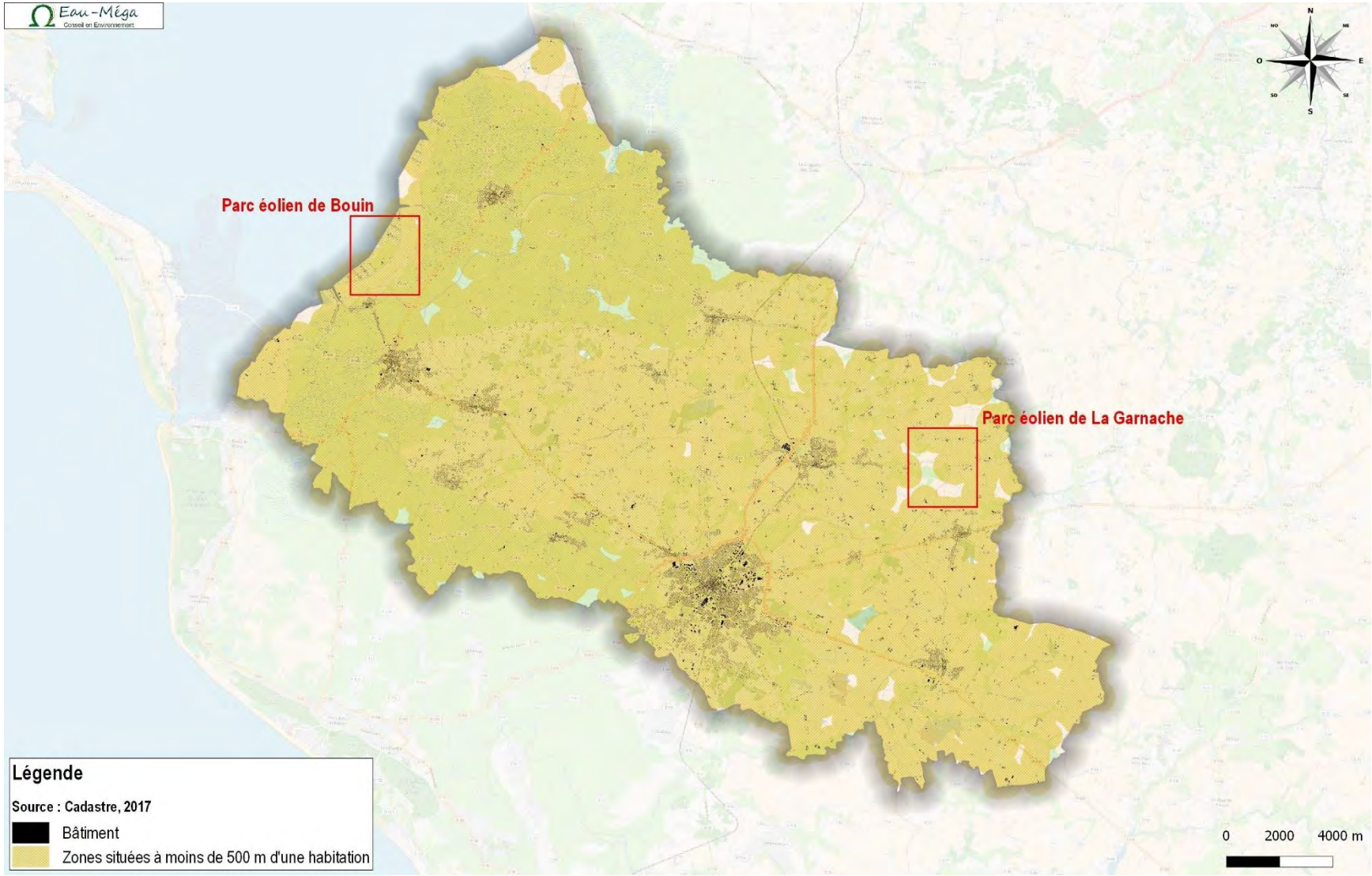
La filière éolienne présente un potentiel de production de 193 GWh en **zone hors contrainte et 26 GWh en intégrant les zones d'attention, pour** une puissance installée de 110 MW maximum.

Un potentiel éolien de 193 GWh en zone hors contrainte correspond à **44 mâts permettant d'alimenter en électricité (hors chauffage et eau** chaude sanitaire) environ 38 500 foyers.

Il s'agit du 2ème gisement d'énergie renouvelable le plus important sur le territoire.



Potentiel de développement de l'éolien par commune sur le territoire *de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté*

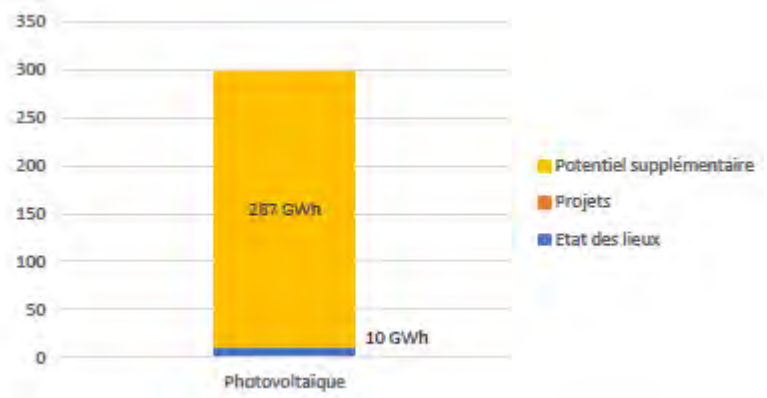


Carte des parcs éoliens existants sur le territoire de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté

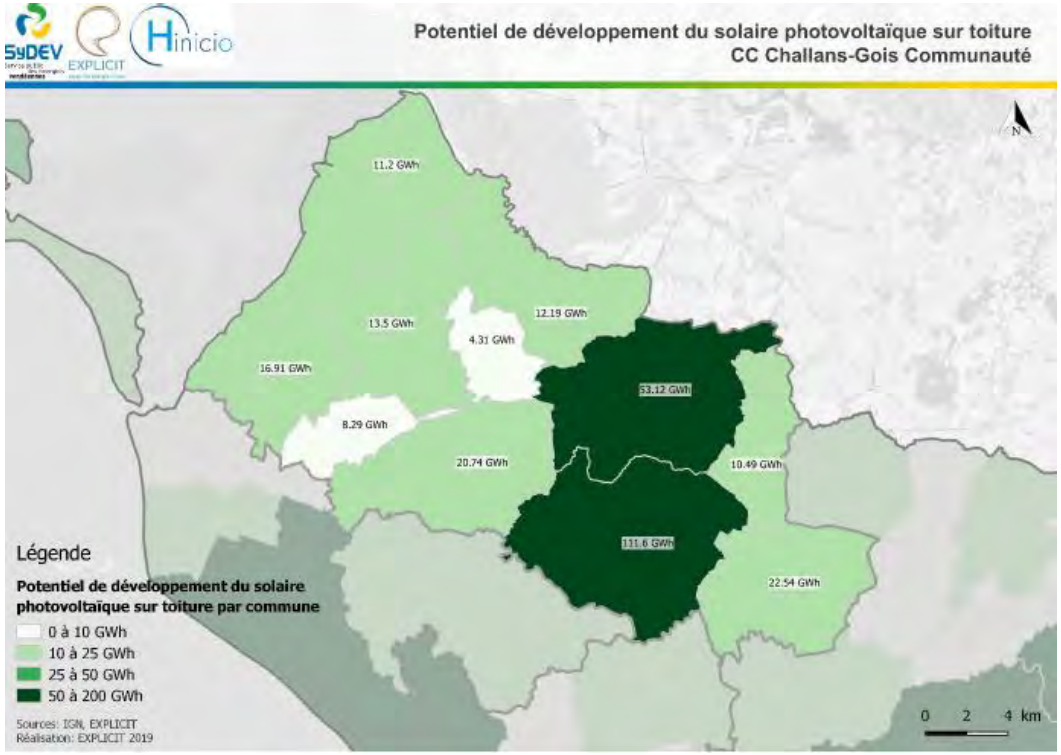
► Potentiel de **production d'électricité par le solaire photovoltaïque**

La filière photovoltaïque présente sur le territoire un potentiel global de 298 GWh. **Il s'agit du 1er gisement d'énergie renouvelable sur le territoire.**

Le solaire photovoltaïque sur toiture correspond à la plus grande partie du potentiel avec plus de 285 GWh. Si toutes les toitures pouvant accueillir du photovoltaïque s'équipaient, cela représenterait 26 790 toitures résidentielles, tertiaires et industrielles équipées. Vient ensuite le solaire photovoltaïque au sol, avec 8 GWh de potentiel.



Etat des lieux, projets et potentiel de développement du photovoltaïque sur le territoire de la Communauté de Communes de Challans-Gois Communauté



Potentiel de développement du solaire photovoltaïque sur toiture par commune sur le territoire de la Communauté de Communes de Challans-Gois Communauté

Les communes de La Garnache et Challans sont celles qui présentent les plus forts potentiels de développement du solaire photovoltaïque sur toiture, avec respectivement 111 GWh et 53 GWh. Ces potentiels très importants découlent du taux d'urbanisation très dense des communes concernées. Le reste du territoire présente tout de même des potentiels non négligeables, plutôt bien répartis sur l'ensemble des autres communes.

La commune de Challans présente un fort potentiel de photovoltaïque au sol, car elle possède le plus de friches industrielles. Si toutes les friches étaient couvertes de panneaux solaires, cela représenterait environ 8 GWh répartis sur 98 friches.

Le potentiel de développement du solaire photovoltaïque sur ombrières de parking est estimé à environ 4 GWh.

► **Potentiel de production d'électricité par la filière hydroélectrique**

L'hydroélectricité consiste à utiliser l'énergie présente dans une chute d'eau ou un cours d'eau et de la transformer en électricité à l'aide d'une turbine. Le réseau hydrographique vendéen est peu propice à un développement massif de l'hydroélectricité, avec des dénivelés faibles et des débits globalement peu élevés.

Sur le territoire de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté, la filière ne présente a priori pas de potentiel hydroélectrique.

► Potentiel de production de chaleur par la filière bois-énergie

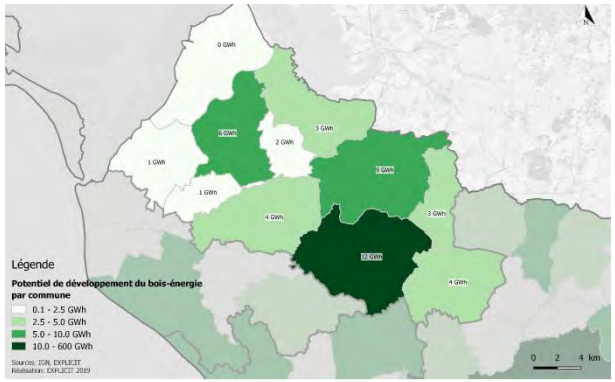
La filière bois-énergie présente un gisement de 47 GWh de bois mobilisable sur le territoire, issu des bois, haies et des déchets bois de l'industrie et des déchetteries du territoire. Ce potentiel représente 5 % du potentiel départemental de bois-énergie.

► Potentiel de production de chaleur par le solaire thermique

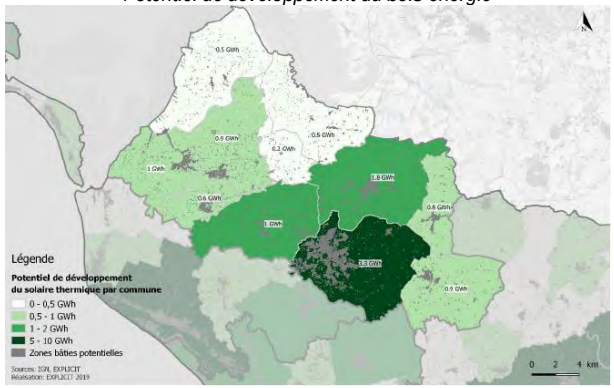
La filière solaire thermique présente un potentiel de développement de 12 GWh sur le territoire. Les territoires qui présentent le plus de gisement sont les communes les plus urbanisés. Si toutes les toitures éligibles s'équipaient de panneaux solaires thermiques, cela représenterait de 13 600 toitures. Ce potentiel représente 6 % du potentiel départemental de solaire thermique.

► Potentiel de production de chaleur par la géothermie

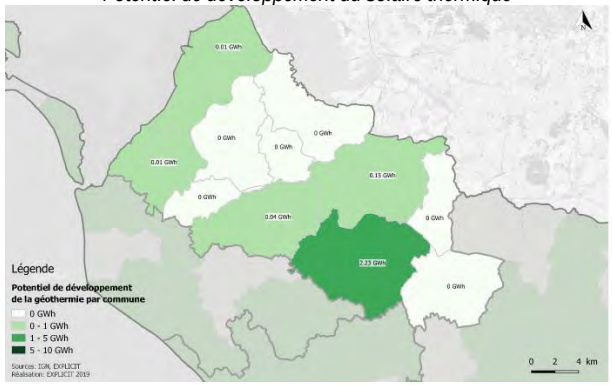
Le potentiel de développement de la géothermie s'élève à 2 GWh sur le territoire. Il se concentre au niveau des zones urbanisées. Il représente 5% du potentiel géothermique départemental.



Potentiel de développement du bois-énergie



Potentiel de développement du solaire thermique



Potentiel de développement de la géothermie

► Potentiel de production en carburant ou électricité par **l'hydrogène :**

L'hydrogène est un gaz dont les propriétés chimiques offrent un intérêt énergétique majeur. L'hydrogène est considéré comme un « vecteur énergétique » car il offre la possibilité après avoir été produit, d'être stocké, transporté et utilisé. L'hydrogène peut être valorisé en carburant propre ou en production d'électricité, ou encore comme matière première ou source de chaleur dans le secteur industriel.

Depuis septembre 2021, une **unité de production d'hydrogène « vert »** de la société Lhyfe est implantée à proximité du Port du Bec à Bouin. Le site est directement connecté aux éoliennes de Vendée Energie, situées à quelques centaines de mètres, assurant ainsi un hydrogène réellement renouvelable. Elle produit à ce jour **300 kg d'hydrogène par jour et devrait passer à 1000 kg par jour dans les prochaines années**.

Ce projet a également permis l'installation d'une station à hydrogène pour les véhicules à Challans.

► Autres potentiels de développement des énergies renouvelables

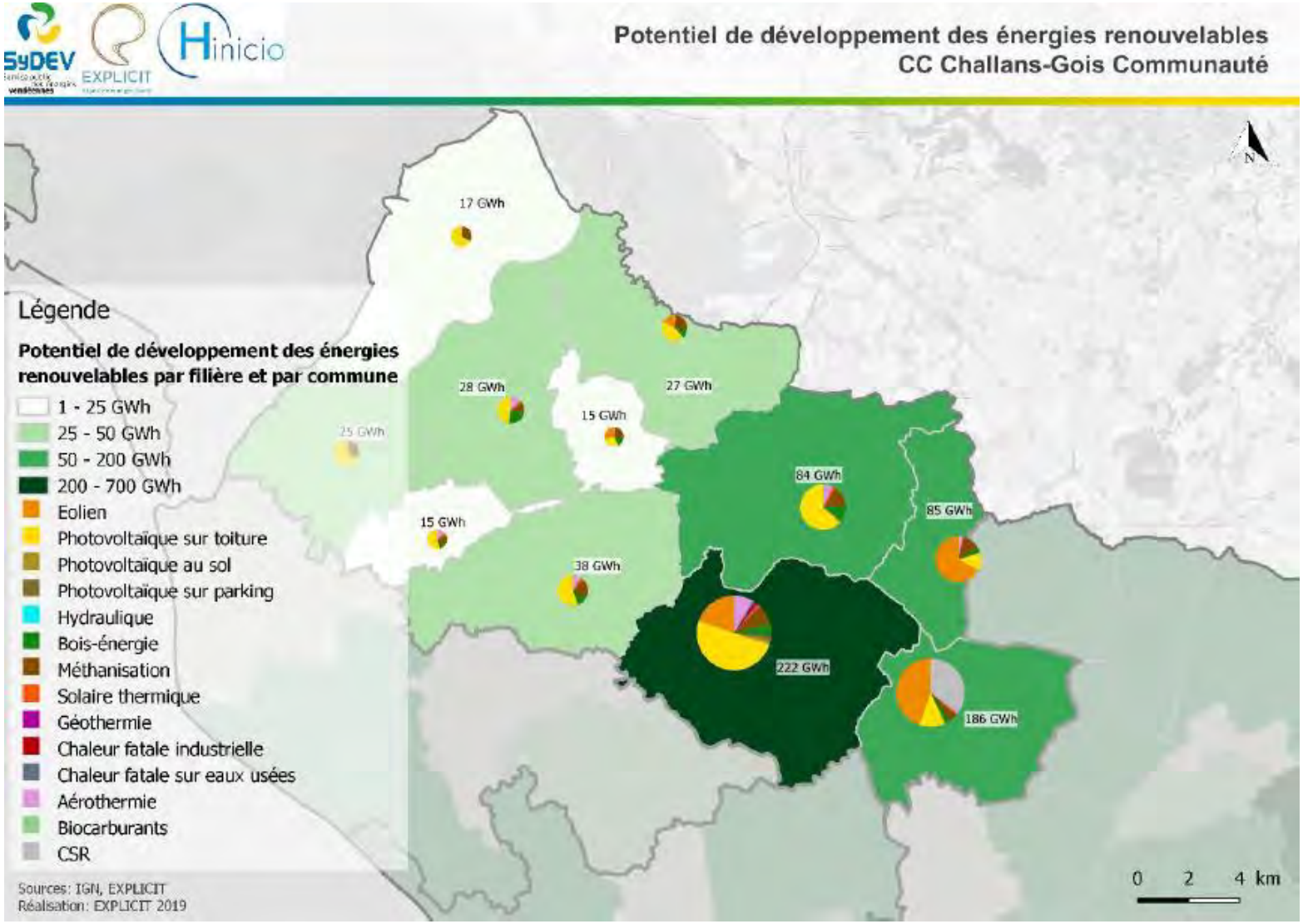
Le biogaz : La méthanisation est une technologie permettant la production de gaz à partir de la dégradation de matières organiques dont les déchets des industries agroalimentaires, les boues de stations d'épuration, d'une partie des ordures ménagères, ou encore des déchets agricoles. Cette ressource énergétique est valorisable de différentes manières (production d'électricité, de gaz, carburant…). Le gisement méthanisable sur le territoire est estimé à hauteur de 85 GWh. Cette ressource énergétique représente un gisement non négligeable sur le territoire. Les plus forts potentiels sont associés aux communes de Challans, La Garnache et Froidfond. Les ressources mobilisables proviennent principalement de l'élevage et de l'agriculture.

Les agrocarburants : Les biocarburants sont des combustibles liquides d'origine agricole obtenus à partir de matières organiques végétales ou animales. Le gisement de **biocarburants s'élève à 3 GWh sur le territoire.**

L'aérothermie : L'aérothermie permet d'assurer une production de chaleur ou de froid grâce aux calories contenues dans l'air extérieur. Elle est mobilisable sur la grande majorité du territoire vendéen, à condition de pouvoir être alimentée par une source d'énergie, électricité ou gaz. **Le potentiel de développement de l'aérothermie** sur le territoire est estimé à 37 GWh.

Récupération de chaleur fatale : La chaleur fatale correspond à cette la chaleur perdue provenant de procédés de sources diverses, telles que des industries, des usines d'incinération, des stations d'épuration, des data centers, ou encore des bâtiments tertiaires. **Le gisement de chaleur fatale sur le territoire s'élève à 3 GWh**, soit 2% du potentiel départemental.

En 2017, l**e 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%).



Potentiel de production des énergies renouvelables par commune sur le territoire de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté (Source : PCAET)

K. Identification des risques majeurs

La probabilité d'occurrence de risques (qu'ils soient naturels ou technologiques) sur le territoire communal ne signifie pas dans tous les cas l'impossibilité de construire sur les espaces qui y sont exposés. Le PLU doit être l'occasion d'une réflexion approfondie sur les enjeux qu'ils posent, au plan humain, économique et financier.

L'analyse des risques devrait tenir compte de trois facteurs principaux qui concernent :

> La nature des risques, leur probabilité d'occurrence, leur dangerosité ;
> Les risques induits par l'urbanisation elle-même sur le milieu (selon les caractéristiques du programme mis en œuvre) ;
> Leur impact sur les populations (atteinte à l'intégrité physique des personnes et à leurs biens), les infrastructures et équipements publics.

La collectivité pourra de cette façon mettre sur pied une politique locale et globale de gestion des risques en considérant la prévention, l'organisation des secours et le traitement d'événements accidentels.

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		

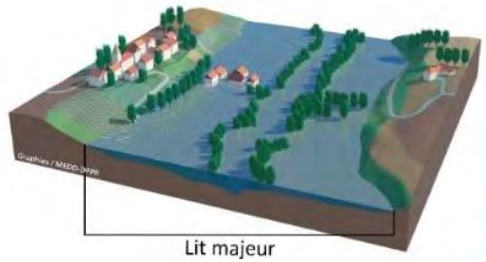
1. Les risques naturels

Le risque d'inondation

Les inondations peuvent se produire de plusieurs manières. Elles peuvent être terrestres avec les crues de plaine (débordement d'un cours d'eau) ou souterraines par les remontées de nappes.

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.

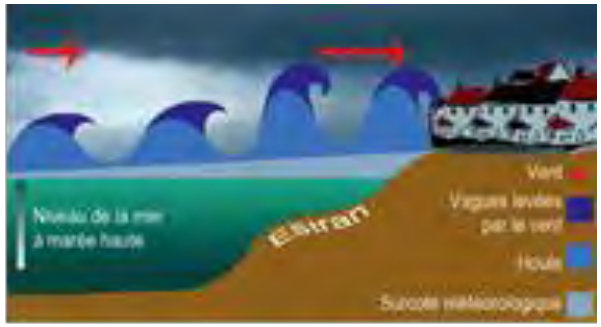


Submersion marine

Il s'agit d'une brusque remontée du niveau maritime liée aux marées et aux conditions hydrométéorologiques. Ce risque correspond à une inondation rapide.

La Communauté de Communes de Challans-Gois s'étendant jusqu'à la côte, les communes littorales sont soumises à ce risque. Une étude des aléas a été réalisée par ISL Ingénierie pour la DDTM 85. La prestation consiste à cartographier l'aléa de référence de la Baie de Bourgneuf basé sur les résultats des études de dangers.

Le risque est couvert par le PPRL de la Baie de Bourgneuf (présenté ci-après).



Inondations par remontées de nappes

Lors d'une précipitation, une partie des pluies s'infiltre dans le sol et atteint la nappe. Une pluviométrie particulièrement importante durant une période où la nappe est déjà haute peut induire une élévation du niveau de la nappe qui peut atteindre les sols superficiels. Cela induit alors une inondation par remontées de nappe.

Le B.R.G.M. a dressé une cartographie de la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques. On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée et l'amplitude du battement de la nappe sont telles qu'elles peuvent engendrer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Pour le moment en raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé.

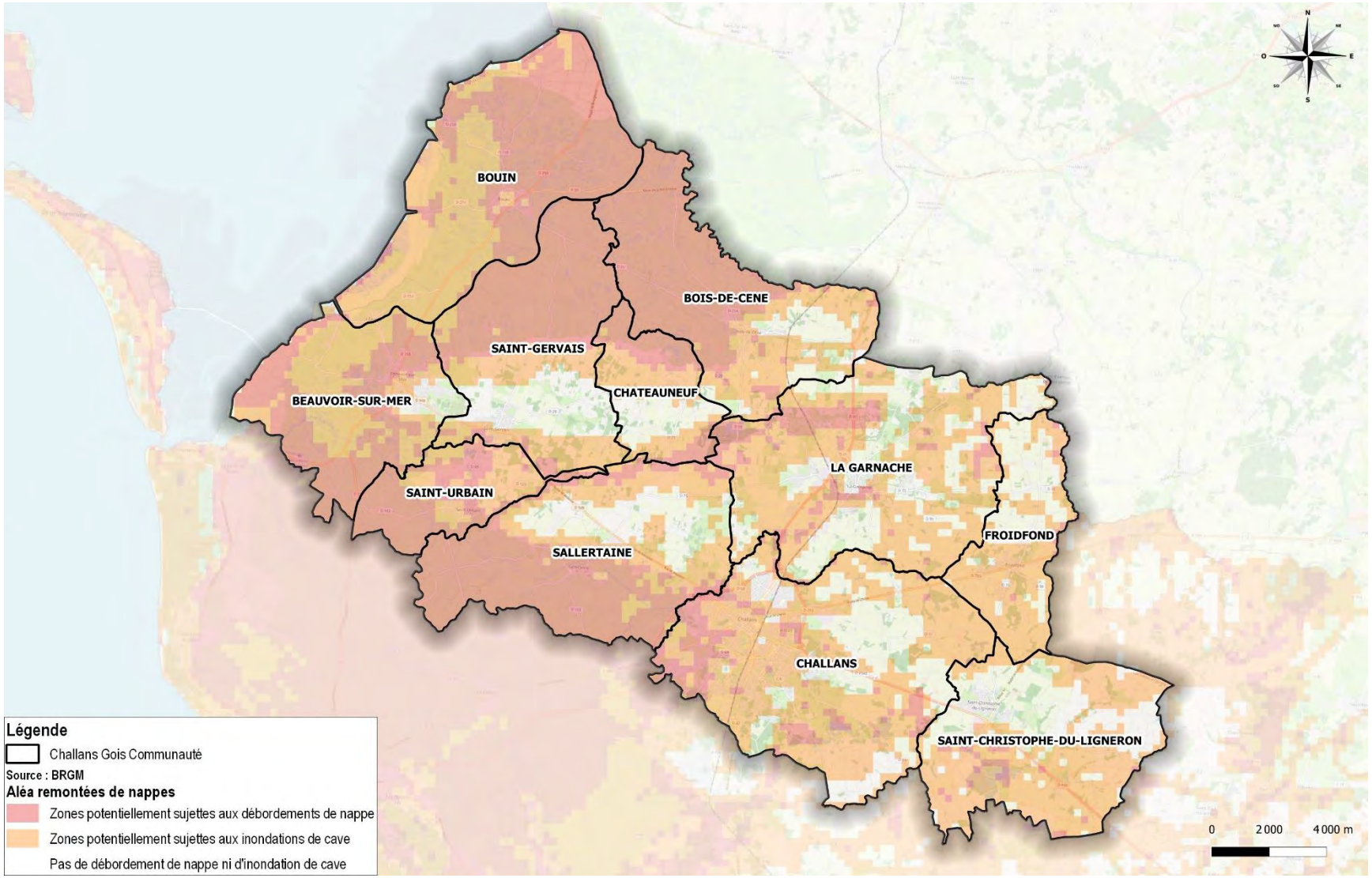
Bien que d'une précision limitée, la cartographie suivante présente les zones de nappes affleurantes : le marais breton, la vallée alluviale de la Garnache et l'Est de la CdC (Froidfond et Saint-Christophe-du-Ligneron).

La carte page suivante montre l'aléa pour ce type d'inondations.

Inondations par ruissellement du pluvial

Lors d'un fort épisode pluvieux, il est possible que certains secteurs soit temporairement inondés. Cela est dû soit au relief (stagnation de l'eau dans les talwegs et les points bas) soit au réseau de collecte des eaux pluviales qui peut être encombré ou être mal conçu.

Cette problématique est approfondie dans le chapitre dédié à la gestion des eaux pluviales (cf. « L. Nuisances et sources de pollution »).



Carte de l'aléa remontées de nappes

La gestion des risques inondations s'opère depuis l'échelle européenne avec la Directive Inondation jusqu'à l'échelle locale où se déclinent plusieurs stratégies.

Directive inondation

- Réduire les conséquences potentielles associées aux inondations

Stratégie Nationale de Gestion du Risque Inondation

- Augmenter la sécurité des populations
- Réduire le coûts des dommages
- Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

Plan de Gestion du Risque Inondation

- Evaluer les risques
- Sélectionner des Territoires à Risques importants (TRI)
- Elaborer des cartes des zones inondables et des risques inondations

Stratégies Locales de Gestion des Risques Inondations

- Prise en compte du risque inondations dans l'aménagement des territoires (PPRi)
- Information de public et développement de la culture du risque (IAL, DICRIM)
- Préparation à la gestion de crise (PCS)
- Mise en place de dispositifs de surveillance et d'alerte
- Mise en œuvre d'action permettant de réduire les dommages sur les biens et les personnes (PAPI)

Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Loire-Bretagne

Dans un contexte où, du fait du changement climatique, de plus en plus de populations sont exposées au risque inondation, l'Union Européenne a adopté une directive dite inondation en 2007 pour réduire les conséquences négatives des inondations sur les territoires exposés en :

> Elaborant les évaluations préliminaires des risques inondations (EPRI) à l'échelle de chaque bassin,
> Identifiant, sur cette base, les territoires les plus exposés (TRI – territoires à risques importants d'inondation)
> Réalisant une cartographie des risques
> Elaborant sur chaque bassin et chaque TRI un plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)
> Evaluant les progrès accomplis tous les 6 ans.

Le Plan de Gestion du Risque Inondation découle de la Directive Inondation et concerne les grands bassins hydrographiques français. Le PGRI a une portée juridique et les décisions administratives et les documents d'urbanisme se doivent d'être compatibles avec celui-ci. Il a pour objectif de réduire le coût des dommages induits par les inondations en établissant une stratégie nationale avec des déclinaisons à l'échelle des grands bassins hydrographiques français.

Le PGRI du bassin Loire-Bretagne a été approuvé par arrêté de la préfète coordinatrice du bassin du 15 mars 2022.

L'identification des TRI repose sur la détermination de « poches d'enjeux », à partir de la concentration de population et d'emplois en zone potentiellement inondable. Le croisement et l'analyse des EAIP (Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles) et de l'importance des enjeux identifiés comme vulnérables au sein de ces enveloppes sur le bassin, a permis d'identifier dans un premier temps une soixantaine de « poches d'enjeux ». Une hiérarchisation de ces « poches d'enjeux » a été ensuite réalisée notamment au travers de la continuité logique entre deux poches, du fait qu'au moins 50 % de la population en zone inondable du bassin y était représentée, des périmètres opportuns eu égard à des maîtrises d'ouvrages potentielles. Ce sont finalement 22 territoires à risque important qui ont été retenus.

Ces 22 TRI ont été approuvés par le préfet coordonnateur de bassin par un arrêté en date du 26 novembre 2012. La modification de cette liste (ajout du TRI de Roanne) a été arrêté le 22 octobre 2018.

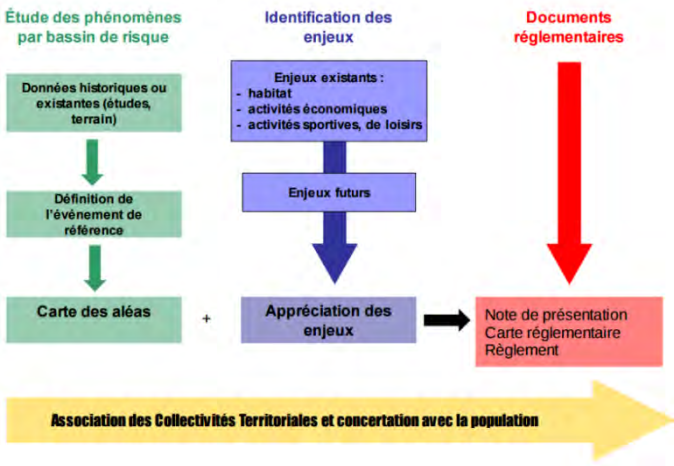
Les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-**Mer sont concernées par le territoire à risques importants d'inondation (TRI) de Noirmoutier/Saint**-Jean-de-Monts. Ainsi, le **territoire du PLUi est concerné par la stratégie locale de gestion des risques d'inondation** (SLGRI) de la baie de Bourgneuf approuvée en décembre 2017.

Les objectifs principaux du PGRI 2022-2027 sont les suivants :
> Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
> Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
> Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
> Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale.

Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf

Le PPRL constitue un des outils d'une politique plus globale de prévention, mise en place par le gouvernement. Cette politique qui vise notamment à sécuriser les populations et les biens, doit aussi permettre un développement durable des territoires, en engageant les actions suivantes :

> Mieux connaître les phénomènes et leurs incidences,
> Assurer, lorsque cela est possible, une surveillance des phénomènes naturels,
> Sensibiliser et informer les populations sur les risques les concernant et sur les moyens de s'en protéger,
> Prendre en compte les risques dans les décisions d'aménagement et les actes d'urbanisme,
> Protéger et adapter les installations actuelles et futures,
> Tirer les leçons des évènements naturels dommageables lorsqu'ils se produisent.



Nature de la zone	Aléa actuel	Aléa à l'horizon 2100		
		Faible	Moyen	Fort à très fort
Non urbanisé (naturel ou agricole)	Nul	B1	Rn1	
	Faible	Rn		
	Moyen			
	Fort			
	Très Fort			
Urbanisé ou d'urbanisation future Hors centre ancien dense	Nul	B1		
	Faible	B0		
	Moyen			
	Fort	Ru		
	Très Fort			
Urbanisé en zone de centre ancien dense	Nul	B1		
	Faible	B0		
	Moyen			
	Fort			
	Très Fort	Ru		

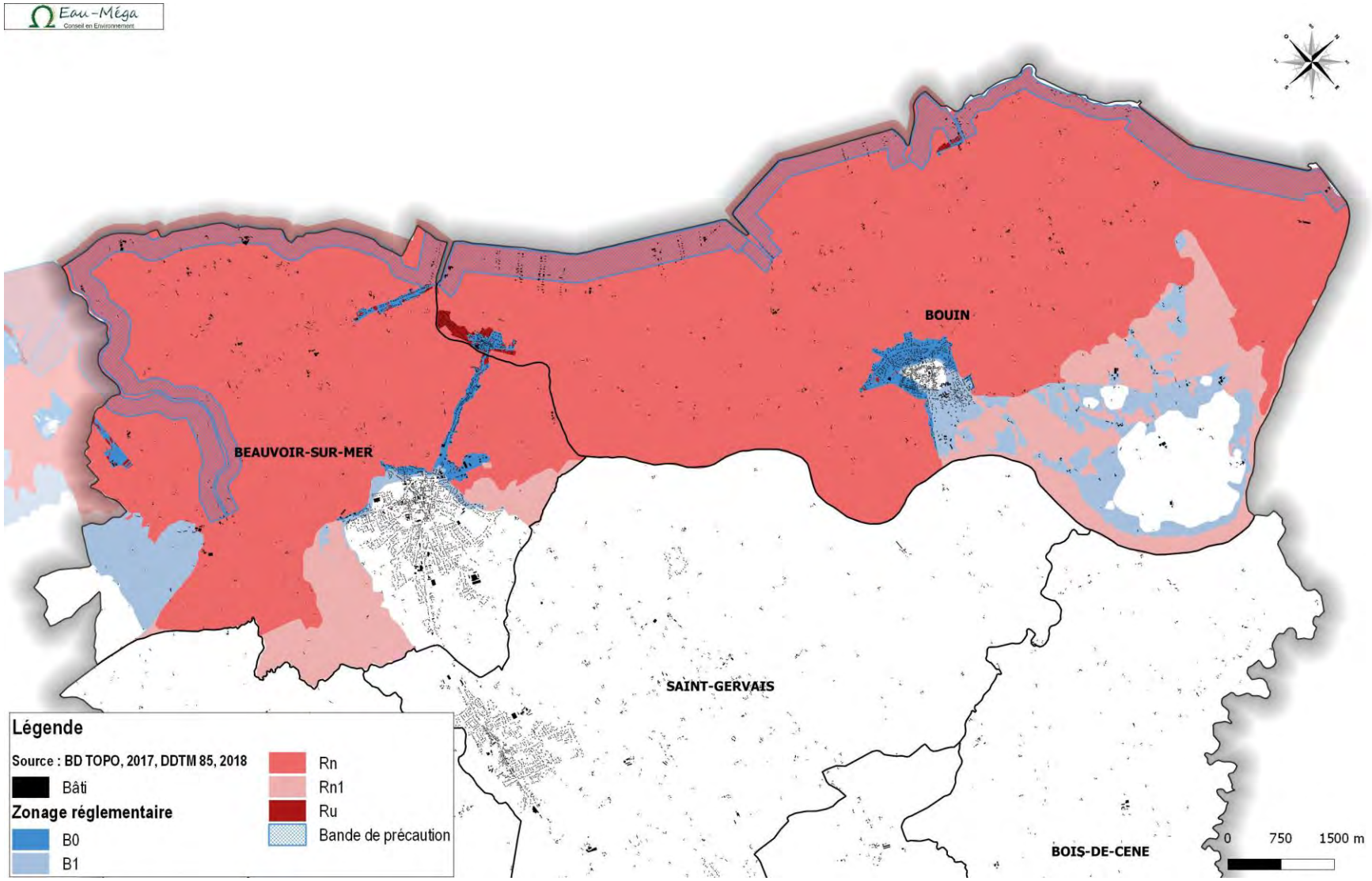
Le PPRL de la Baie de Bourgneuf a été approuvé le 30 décembre 2015 par l'arrêté N° 15-DDTM85-544. Sur le territoire, les communes concernées sont Bouin et Beauvoir-sur-Mer.

Une cartographie des zones d'aléa actuel a été élaborées en prenant en compte la limite de la zone inondée lors de la tempête Xynthia, restant à ce jour le plus fort événement connu avec un niveau marin de 4,2 m NGF et une cartographie des zones d'aléa d'ici 2100 déterminées par l'aléa actuel et la hausse du niveau marin liée au changement climatique (4,6 mNGF).

Le zonage du PPRi est composé de deux zones :

> Une zone rouge (Ru, Rn et Rn1) où le règlement interdit toute ouverture à l'urbanisation ainsi que les nouvelles constructions d'habitations dans les zones déjà ouvertes.

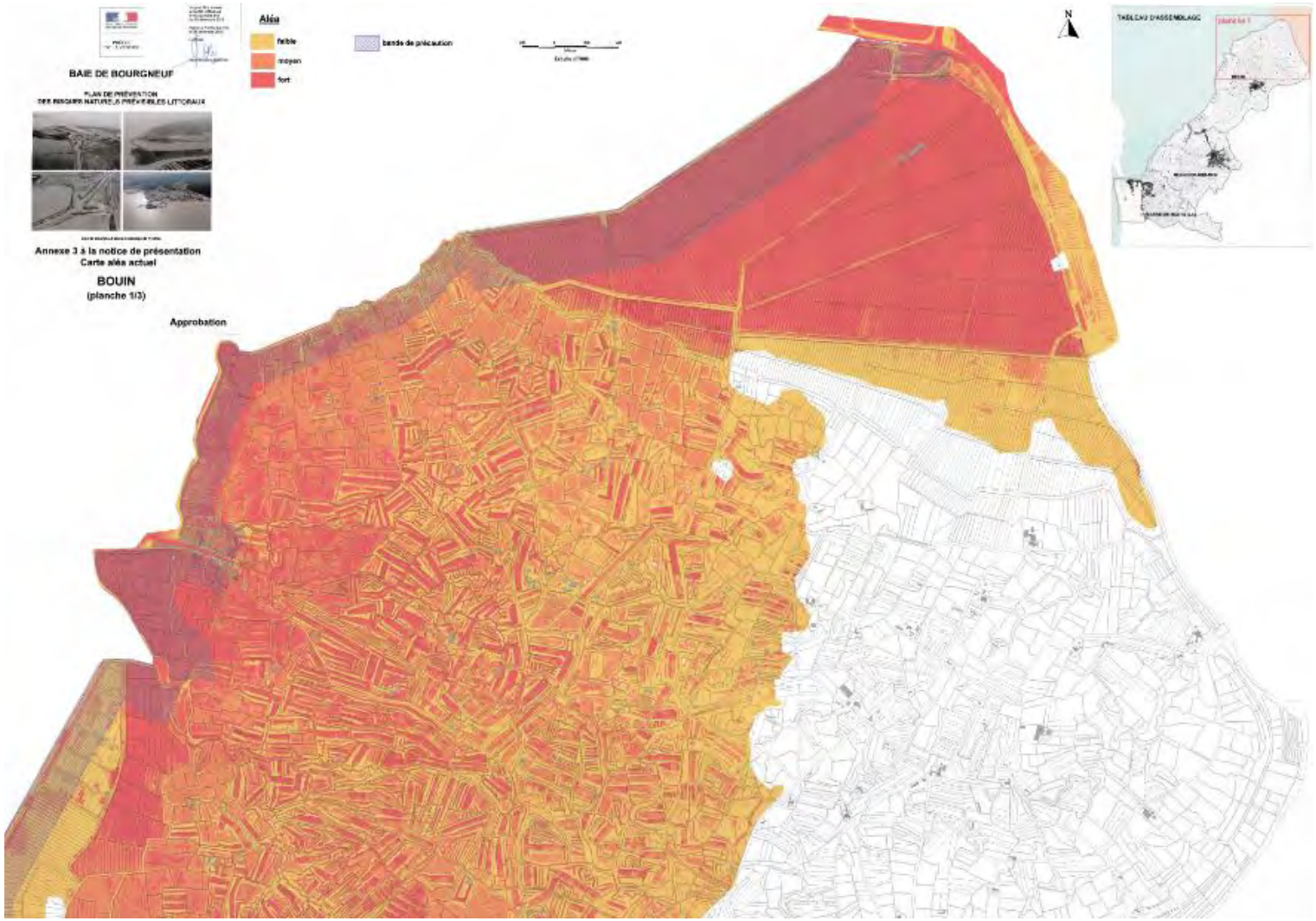
> Une zone bleue (zone B0 et B1) où le règlement autorise les nouvelles constructions qui devront intégrer, dès leur conception, les dispositions constructives adaptées aux effets du changement climatique à l'horizon 2100.



Carte du zonage du PPRL Baie de Bourgneuf

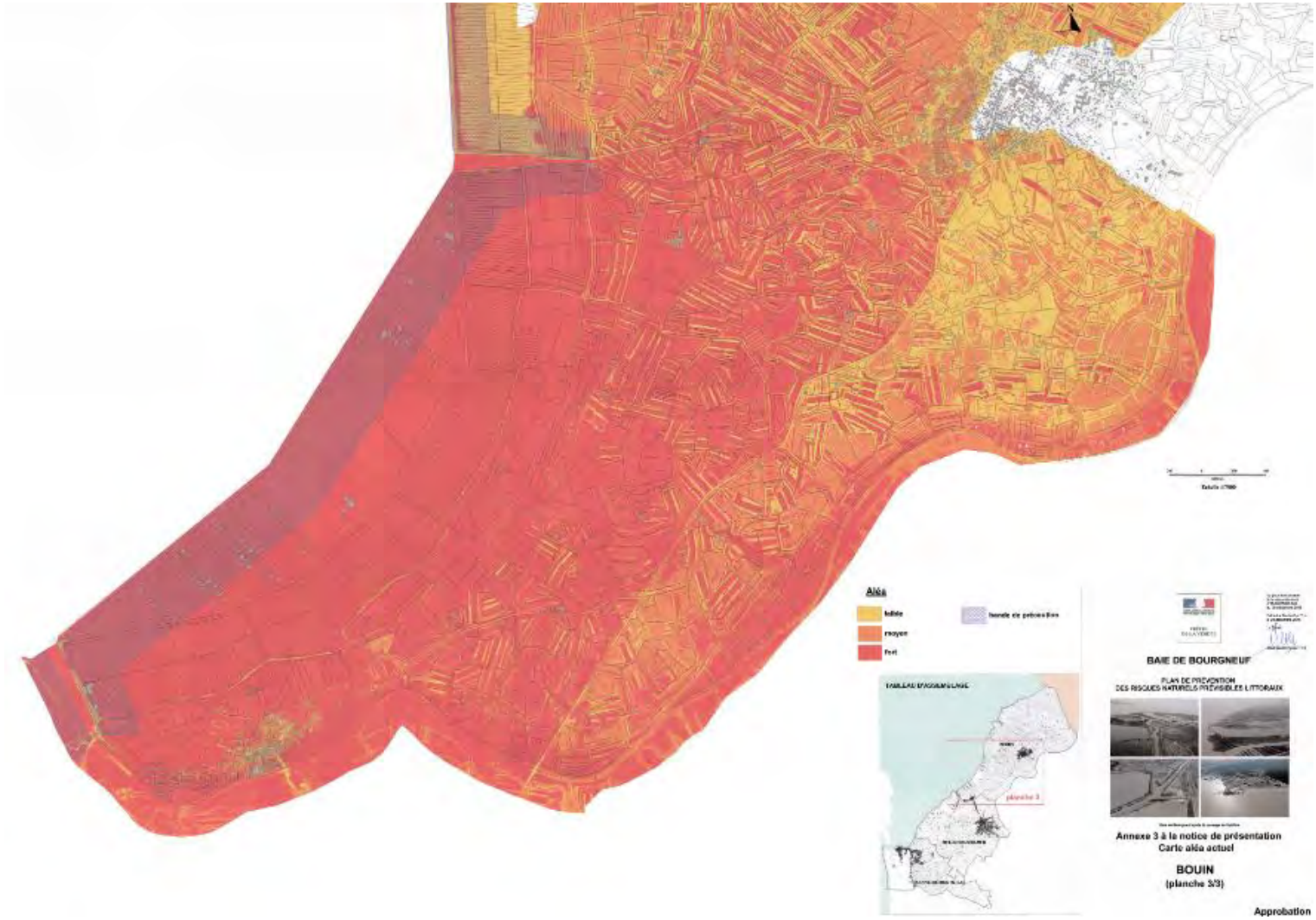
Carte des aléas actuels sur la commune de Beauvoir-sur-Mer (1/2)

Carte des aléas actuels sur la commune de Beauvoir-sur-Mer (2/2)

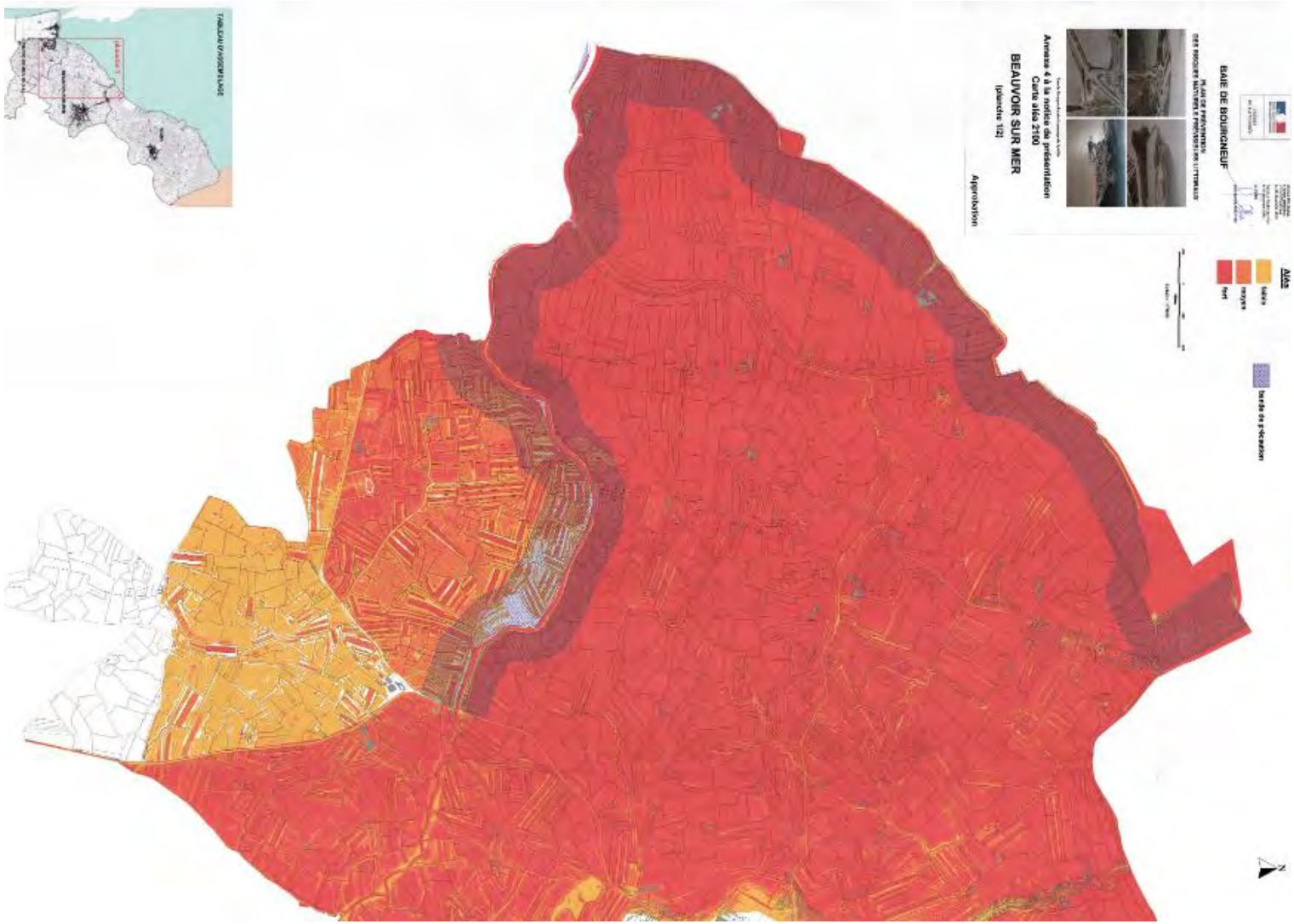


Carte des aléas actuels sur la commune de Bouin (1/3)

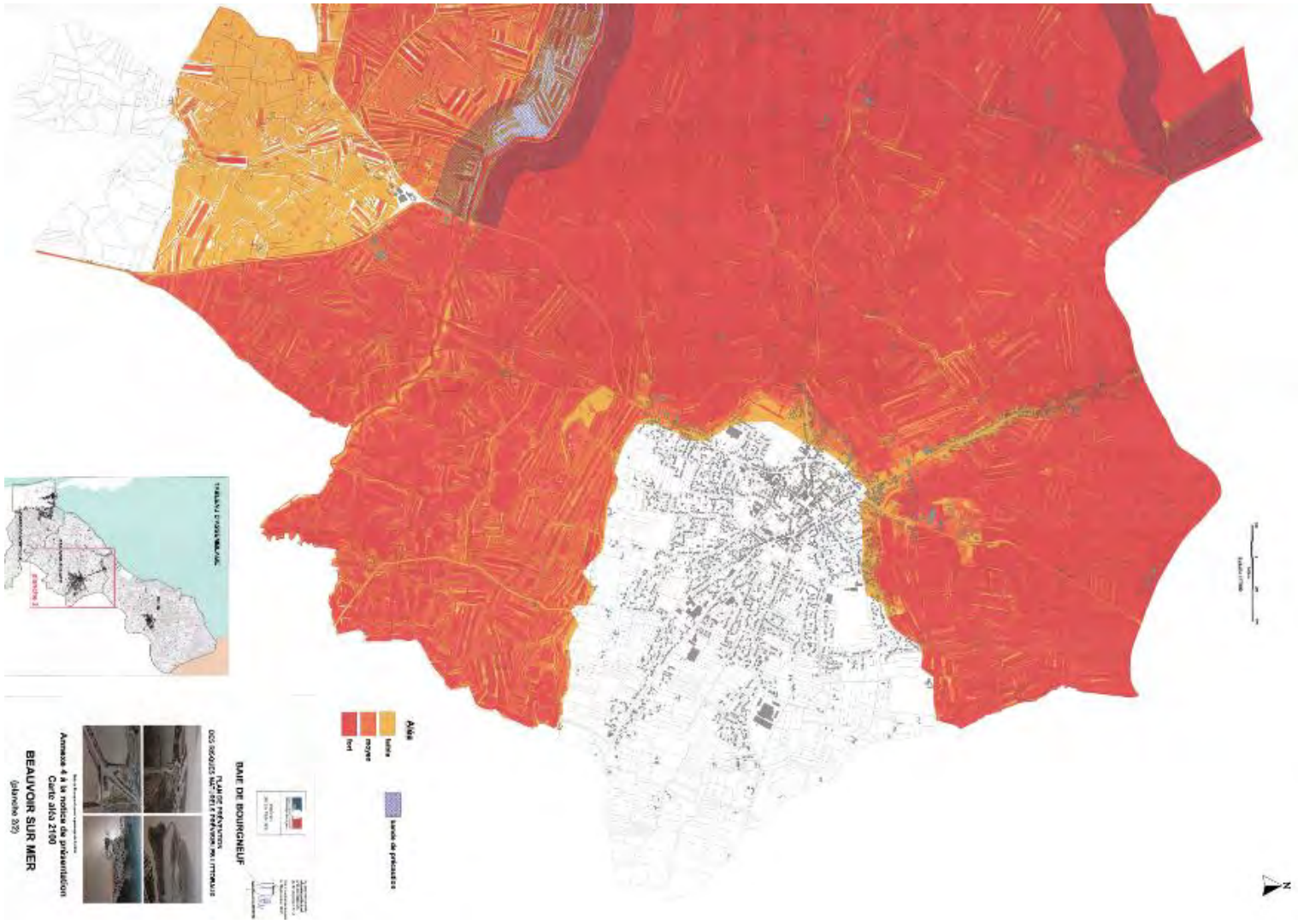
Carte des aléas actuels sur la commune de Bouin (2/3)



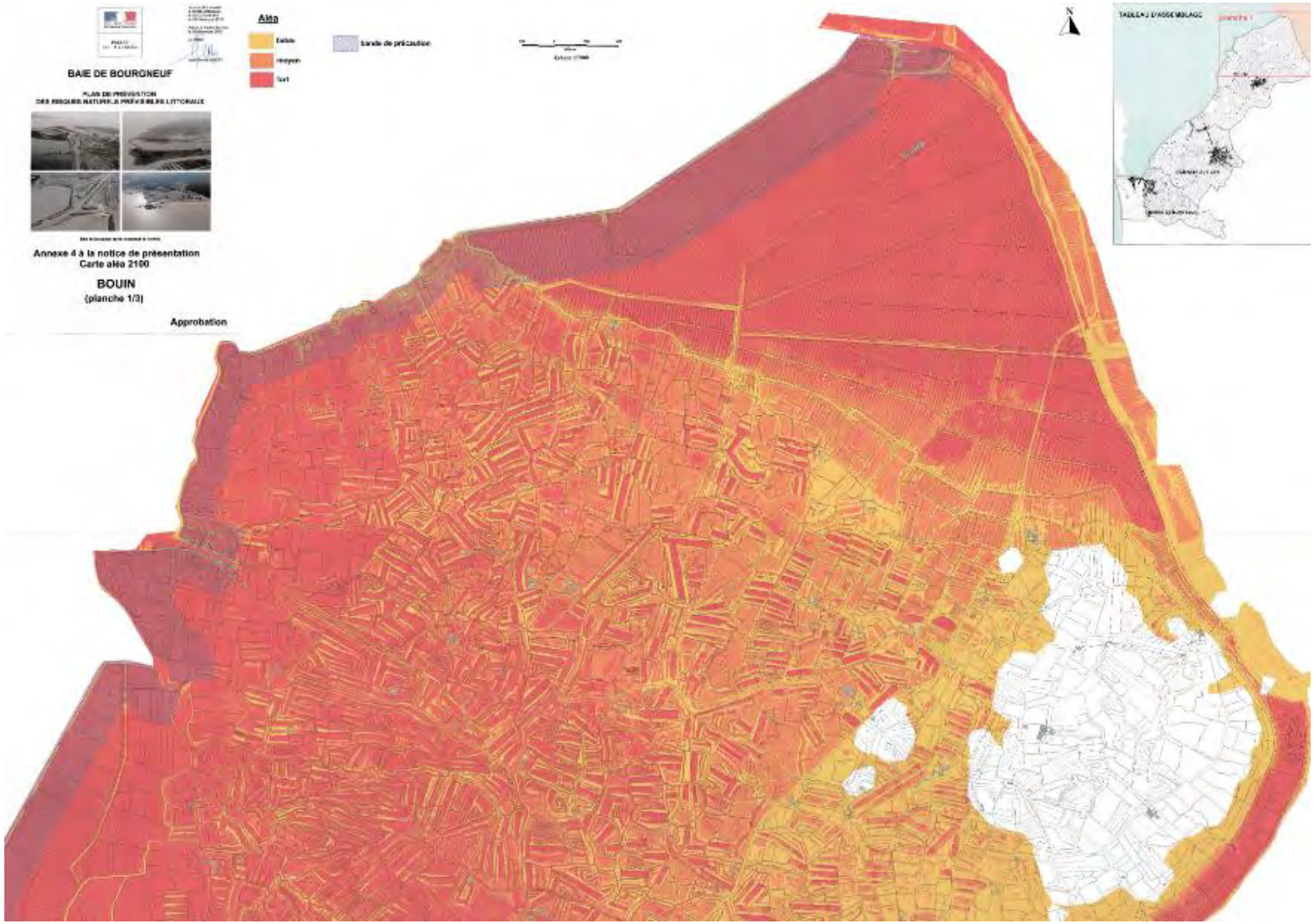
Carte des aléas actuels sur la commune de Bouin (3/3)



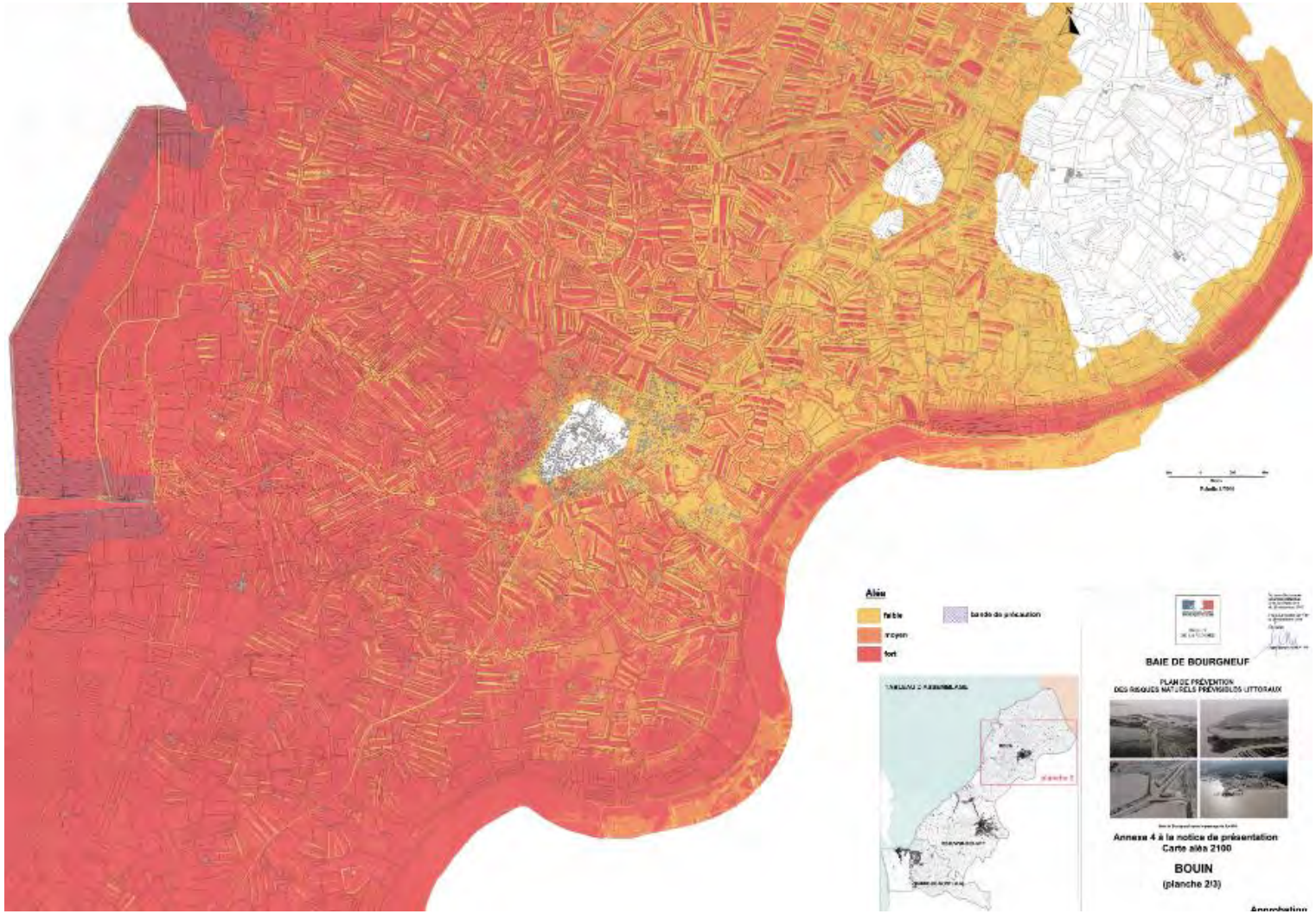
***Carte des aléas à l'horizon 2100 sur la commune de Beauvoir**-sur-Mer (1/2)*



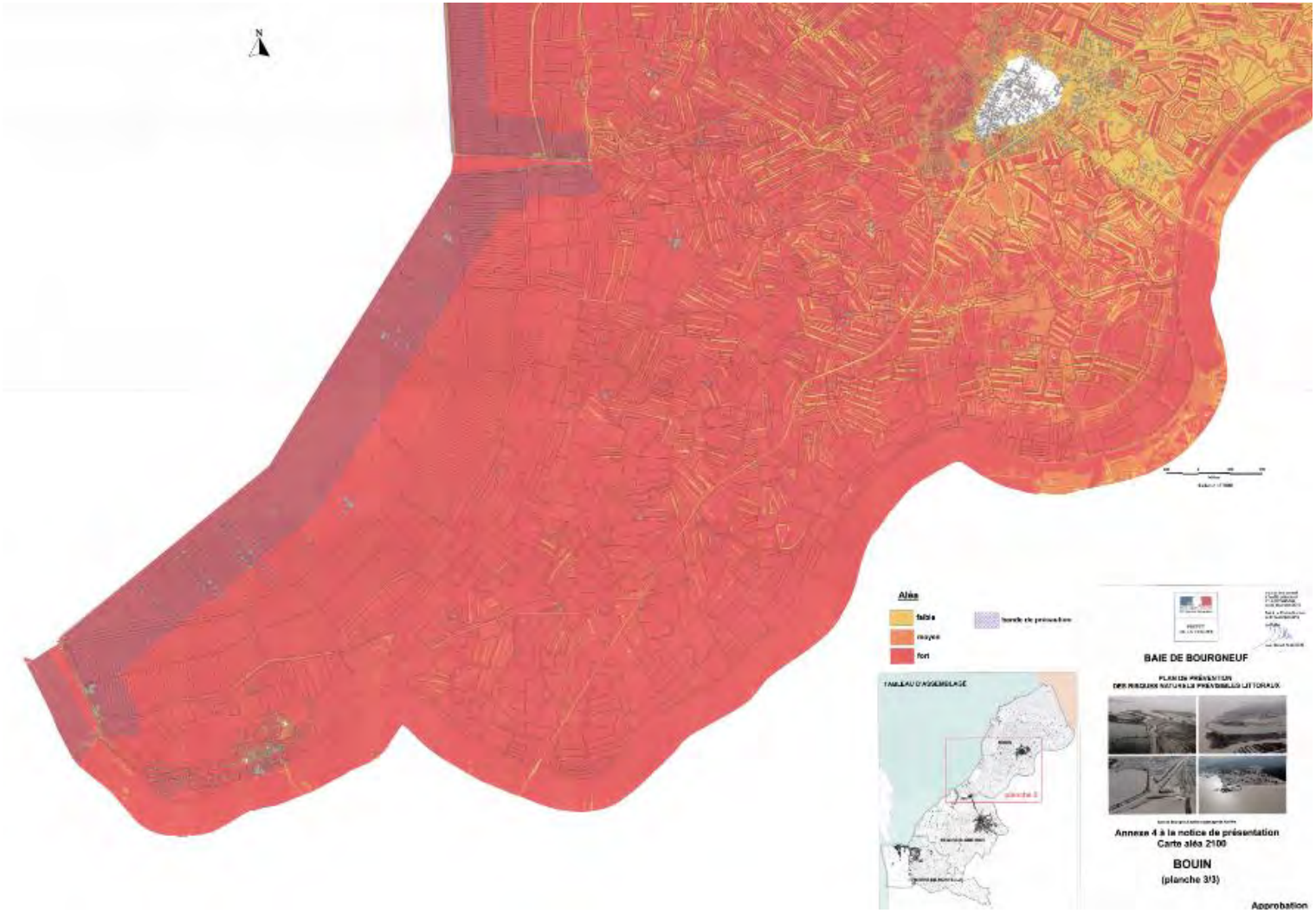
***Carte des aléas à l'horizon 2100 sur la commune de Beauvoir**-sur-Mer (2/2)*



Carte des aléas à l'horizon 2100 sur la commune de Bouin (1/3)



Carte des aléas à l'horizon 2100 sur la commune de Bouin (2/3)



Carte des aléas à l'horizon 2100 sur la commune de Bouin (3/3)

Plan d'Actions pour la Protection contre les Inondations

Les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement.

Le PAPI est un outil de contractualisation entre l'État et les collectivités, et permet la mise en œuvre d'une politique globale et réfléchie, pensée à l'échelle du bassin de risque. Un principe fondateur des PPRN est l'intégration des ouvrages de protection dans leur configuration existante (morphologie, état, nature, etc...) au moment de l'approbation du PPRN.

Sur le territoire de la Communauté de Communes de Challans-Gois, le PAPI de la Baie de Bourgneuf **a été labellisé en 2014 et s'est achevé en 2022**.

Les objectifs du PAPI 2014-2022 sont les suivants :

1- Connaissance et conscience du risque
2- Surveillance, prévision
3- Alerte et gestion de la crise
4- Prise en compte du risque d'inondation dans l'urbanisme
5- Réduction de la vulnérabilité des habitats
6- Ralentissements des écoulements
7- Gestion des ouvrages de défense contre la mer : fin des travaux en 2017

Dans le cadre du PAPI, des travaux de confortement ont notamment été réalisés sur les digues Sud du Bec (1600m) et du Polder du Dain (3800m).

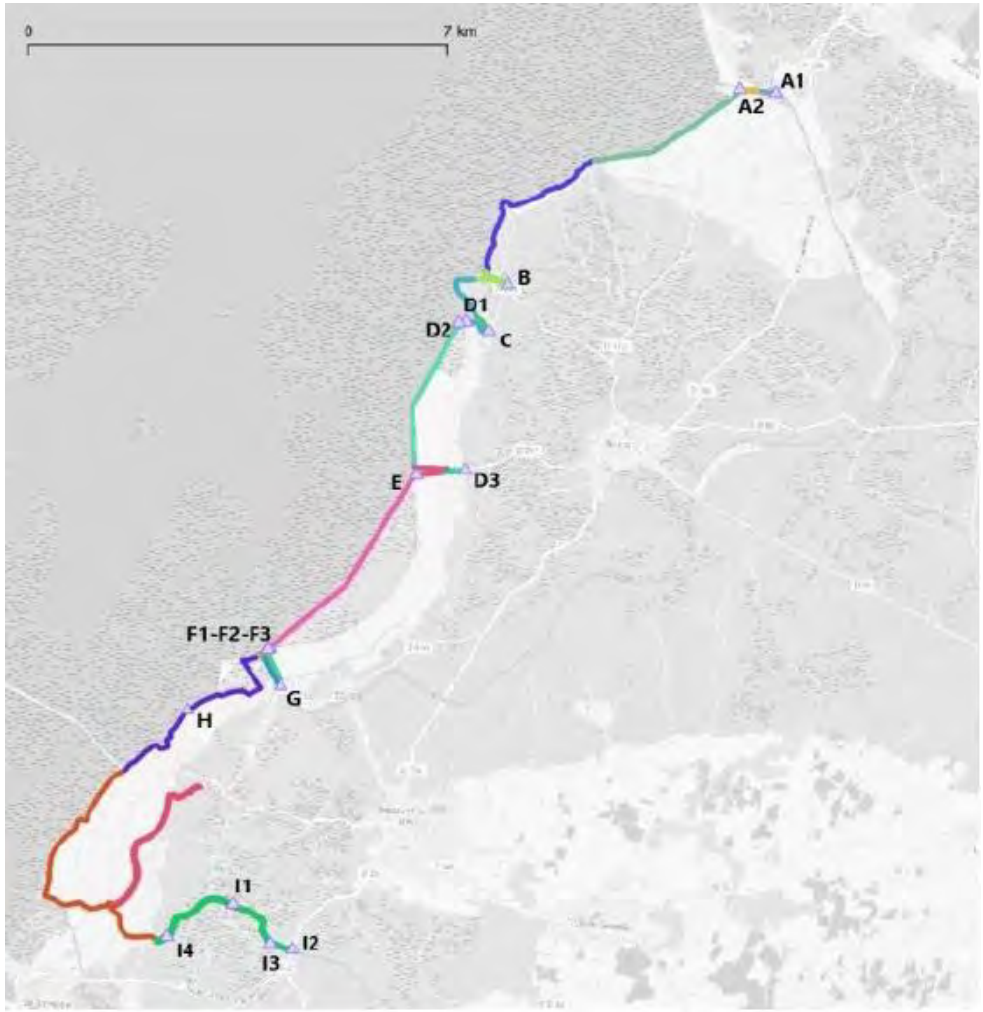
Un programme d'études préalables est en cours de labélisation, et permettra d'aboutir à un PAPI 2 à horizon 2026.

Composition du système d'endiguement de Challans Gois Communauté (*Source : Arrêté n°22-DDTM85-442*)

Digues constituant le système d'endiguement

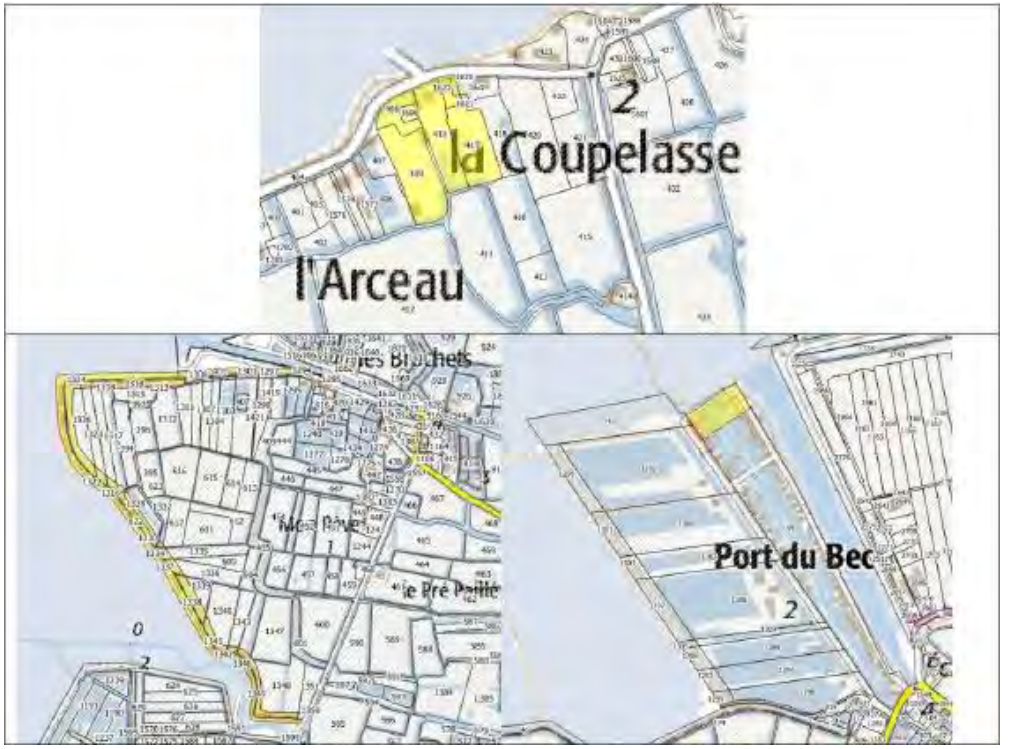
Nom	Tronçons	Linéaire (m)	Cote minimale (mNGF)	Nombre d'ouvrages traversants	Type(s)
Digue du Falleron	C1a	340	4.00	2	1 écluse 1 buse avec vanne
Digue du port du Collet	C1b	255	4.00	4	2 buses, 1 vanne et 1 pompe
Digue de la Parisienne	C2a	421	5.60	0	
	C2b	2 360	5.700	2	2 buses
Digue de la Coupelasse et de la Coutant	C3	3 128	4.30	8	3 buses, 5 vannes
Port des Brochets	C4a	52	4.80	0	/
	C4b	740	4.80	33	1 écluse, 2 vannes, 1 regard, 2 pompes, 20 buses et 7 clapets
	C4c	254	4.65	1	1 buse
Digue des Glagées	C5a	1 062	5.40	1	1 clapet
	C5b	132	5.60	0	/
	C5c	132	5.35	0	/
	C5d	336	4.05	2	1 écluse et 1 clapet
	C5e	215	4.75	0	/
Digue du polder des Champs	C6a	1 004	5.90	2	2 écluses
	C6b	1 750	5.80	0	/
Digue de rebras Nord du Port des Champs	C7a	188	4.45	1	1 clapet
	C7b	160	4.40	0	/
	C7c	200	4.20	3	1 buse et 2 siphons
Digue Nord du Port des Champs	C8	365	3.95	8	1 écluse, 3 vannes et 4 buses
Digue Sud du Port des Champs	C9	396	4.15	3	3 vannes
Digue de rebras Sud du Port des Champs	C10a	249	4.40	0	/
	C10b	179	4.40	2	2 écluses
Digue du Dain	C11	3 810	5.75	0	/
Digue Nord du Port du Bec	C12	772	4.20	9	4 écluses, 1 vanne, 3 clapets et 1 buse
Digue Sud du Port du Bec	C13	631	4.50	7	3 clapets, 4 vannes
Brise-lame du Port du Bec	C14	120	5.30	1	1 vanne
Secteur du Gois Nord ***post travaux***	C15a	236	5.40	1	1 écluse
	C15b	559	5.10	0	/
	C15c	791	5.10	0	/
	C15d	2 248	5.20	1	1 écluse
Secteur du Gois Sud	C16a	2 428	4.30	3	1 clapet, 1 pompe et 1 vanne
	C16b	258	4.20	0	/
	C16c	1 283	3.50	5	1 vanne, 4 clapets
Secteur du Gois Sud - Etier de la Lasse	C16d	5 900	3.60	17	5 vannes, 6 clapets, 1 pompe, 5 buses/siphons
Secteur du Gois Sud	C16e	1 042	3.80	1	1 buse
Etier de la Sallertaine	C17	6 133	3.65	27	11 buses, 5 clapets, 4 écluses, 2 siphons et 5 vannes

Synthèse des caractéristiques de chaque tronçon



Ouvrages traversants constitutifs du système d'endiguement

Zone protégée par le système d'endiguement



Zone non protégée par le système d'endiguement

Le risque sismique

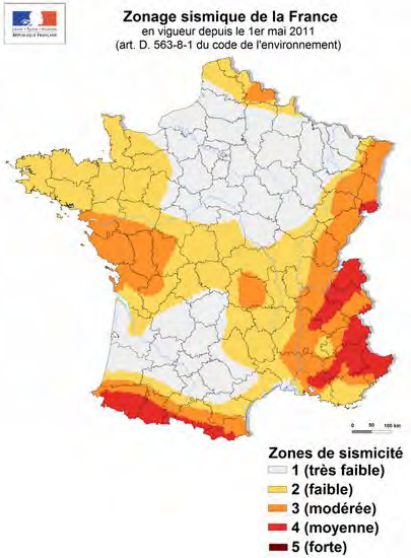
Une grande partie du territoire de la Vendée est constituée par les formations rocheuses du Sud du Massif armoricain (ancienne chaine montagneuse maintenant érodée). La fracturation de ce dernier est une composante importante pour la sismicité. Plusieurs failles sont connues dans le département notamment le cisaillement Sud-Armoricain et la faille de Chantonnay.

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

> Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
> Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

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 précité. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er mai 2011.



Le risque mouvement de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou lié à l'activité de l'homme (anthropique). Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour). On différencie les mouvements lents et continus (tassements et affaissements de sols, retrait-gonflement des argiles, glissements de terrain le long d'une pente) et les mouvements rapides et discontinus (effondrements de cavités souterraines, naturelles ou artificielles, écroulements et chutes de blocs, coulées boueuses et torrentielles).

Le retrait/gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

Les mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles étant souvent peu rapides, les victimes sont, fort heureusement, peu nombreuses. En revanche, ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles. Les bâtiments, s'ils peuvent résister à de petits déplacements, subissent une fissuration intense en cas de déplacement de quelques centimètres seulement. Les désordres peuvent rapidement être tels que la sécurité des occupants ne peut plus être garantie et que la démolition reste la seule solution. En revanche, les mouvements de terrain rapides et discontinus (effondrement de cavités souterraines, écroulement et chutes de blocs, coulées boueuses), de par leur caractère soudain, augmentent la vulnérabilité des personnes. Ces mouvements de terrain ont des conséquences sur les infrastructures (bâtiments, voies de communication …), allant de la dégradation à la ruine totale ; ils peuvent entraîner des pollutions induites lorsqu'ils concernent une usine chimique, une station d'épuration… Les éboulements et chutes de blocs peuvent entraîner un remodelage des paysages.

La mise en place d'instruments de surveillance (inclinomètre, suivi topographique …), associée à la détermination de seuils critiques, permet de suivre l'évolution du phénomène, de détecter une aggravation avec accélération des déplacements et de donner l'alerte si nécessaire. Néanmoins, la combinaison de différents mécanismes régissant la stabilité, ainsi que la possibilité de survenue d'un facteur déclencheur d'intensité inhabituelle rendent toute prévision précise difficile.

Des travaux peuvent en revanche permettre de réduire l'aléa mouvement de terrain ou la vulnérabilité des enjeux : réalisation de piliers ou de remblaiement des carrières, purges des falaises et des parois, amarrage par câbles ou nappes de filets métalliques, confortement des parois par massif bétonné ou béton projeté, contrôle des infiltrations d'eau, contrôle de la végétation avec destruction d'arbres trop proches des habitations en zone sensible, végétalisation des zones exposées au ravinement…

L'aléa retrait/gonflement des argiles est **moyen dans les marais dont la géologie est caractérisée par des alluvions flandriennes 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

Ils se produisent généralement en situation de forte saturation des sols en eau. Ils peuvent mobiliser des volumes considérables de terrain, qui se déplacent le long d'une pente.

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

Les effondrements de cavités souterraines

L'évolution des cavités souterraines naturelles (dissolution de roches carbonées sous l'action de l'eau) ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression de plus ou moins grande ampleur généralement de forme circulaire.

Ce phénomène correspond à des mouvements rapides et brutaux résultant de l'action de la pesanteur et affectant des matériaux rigides et fracturés (calcaire, grès…). Ces chutes se produisent par basculement, rupture de pied, glissement à partir de falaises, escarpements rocheux, blocs provisoirement immobilisés sur une pente.

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

Les coulées boueuses et torrentielles

Elles sont caractérisées par un transport de matériaux sous forme plus ou moins fluide. Les coulées boueuses se produisent sur des pentes, par dégénérescence de certains glissements avec afflux d'eau. Les coulées torrentielles se produisent dans le lit de torrents au moment des crues. Les coulées boueuses peuvent être favorisées par de violents orages.

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.

*Carte de **l'exposition au** retrait/gonflement des argiles*

Le risque radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre et notamment dans les sous-sols granitiques et volcaniques. S'agissant d'un gaz, le radon peut sortir du sol et va se retrouver dans l'air que l'on respire. Il va se diluer rapidement dans l'air extérieur mais s'accumuler dans l'air intérieur.

C'est le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations ou autres locaux. D'après les évaluations conduites en France, le radon serait la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac et devant l'amiante (5 à 10 % des cancers du poumon).

L'importance de l'entrée du radon dans un bâtiment dépend de nombreux paramètres :

- De la concentration de radon dans le sol sous le bâtiment, de la perméabilité et de l'humidité de celui-ci, de la présence de fissures ou de fractures dans la roche sous-jacente.
- Des caractéristiques propres au bâtiment : procédé de construction, présence de vide sanitaire, étanchéité des fondations, fissuration de la surface en contact avec le sol, performances du système de ventilation, disposition des canalisations.

Le radon dans les locaux habités peut provenir :

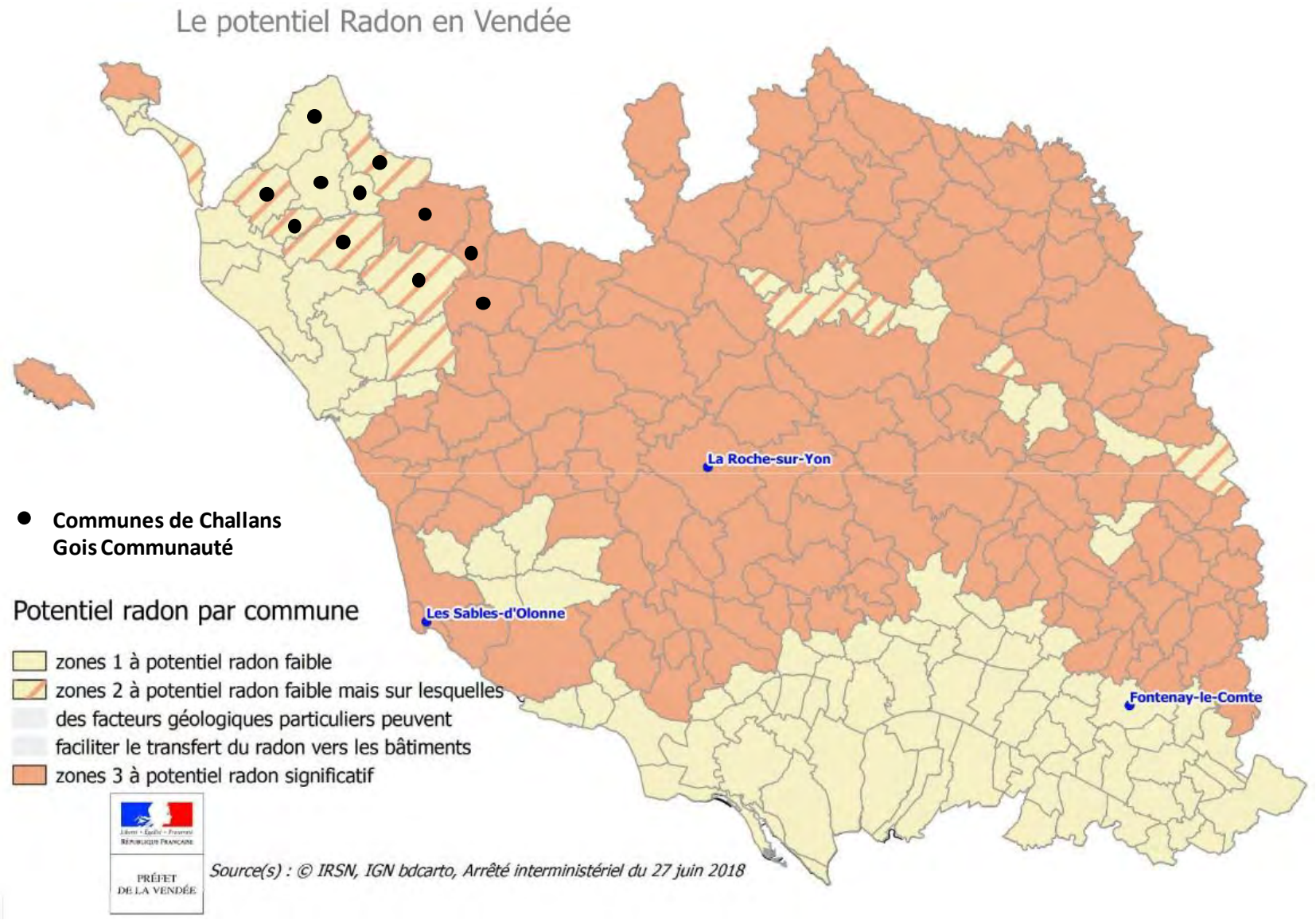
- De l'air extérieur (vallée encaissée, phénomènes d'inversion de température conduisant à de faibles mouvements d'air)
- Des matériaux de construction ayant une teneur en radium élevée (bétons de schistes alunifères, roche granitique…)
- De l'eau qui peut contenir des concentrations parfois très élevées en radon lorsque celle-ci provient de nappes souterraines situées en terrain granitique.

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. Elle est affichée page suivante.

- 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 règlementation 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.


Le potentiel Radon en Vendée
La Roche-sur-Yon
Les Sables-d'Olonne
Fontenay-le-Comte
Communes de Challans Gois Communauté
Potentiel radon par commune
zones 1 à potentiel radon faible
zones 2 à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments
zones 3 à potentiel radon significatif
PRÉFET DE LA VENDÉE
Source(s) : © IRSN, IGN bdcarto, Arrêté interministériel du 27 juin 2018

2. Les risques industriels

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

L'application de règles d'implantation relevant de la réglementation des installations classées autour des certains établissements conduit à respecter, pour toute nouvelle construction voisine, les distances d'éloignement prescrites pour chaque installation. Les établissements qui ne sont pas soumis à des distances d'isolement ou ne font pas l'objet de servitudes d'utilité publique, sont néanmoins susceptibles de générer des nuisances ou des dangers vis-à-vis de leur environnement (nuisances sonores, rejets atmosphériques, risques d'incendie, ...). Il apparaît donc souhaitable de ne pas augmenter la population exposée en autorisant la construction de nouvelles habitations à proximité immédiate de ces sites industriels.

En zone agricole, les autorisations de construire ou d'agrandir des bâtiments d'élevage ne pourront être délivrées à proximité d'habitations de tiers, de zones de loisirs, d'établissements recevant du public, des points d'eau en général, qu'à une distance fixée par la réglementation relative à ces établissements.

Lors de la création de ce type d'établissement classé, la réglementation prévoit que les bâtiments respectent une distance minimale de 100 mètres vis-à-vis des tiers (hormis logements occupés par des personnels de l'installation et gîtes ruraux dont l'exploitant a la jouissance), stades, campings agréés et zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

L'article L111-3 du Code Rural introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Elle prévoit en effet les mêmes contraintes lorsque ce sont des tiers qui doivent s'implanter à proximité de bâtiments d'élevage existants et de leurs annexes (bâtiments, plateformes à fumier, fosses à lisier, parcs d'ébat pour les chiens, ...). Ces distances d'éloignement visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a apporté deux assouplissements à cette règle. Le respect des distances d'éloignement peut ainsi ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes et une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte de spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme et dans les parties actuellement urbanisées.

Afin de se prémunir d'éventuelles plaintes pour nuisances olfactives, visuelles, auditives, etc. de futurs riverains, il convient de prévoir une distance de 100 mètres minimum vis à vis des bâtiments d'élevage et de leurs annexes.

Les ICPE existantes sur le territoire de la Communauté de Communes sont présentées pages suivantes. Parmi celles-ci, aucune activité Seveso susceptible de générer **un risque pour la population n'est recensée.**

Transport de marchandises dangereuses

Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

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.

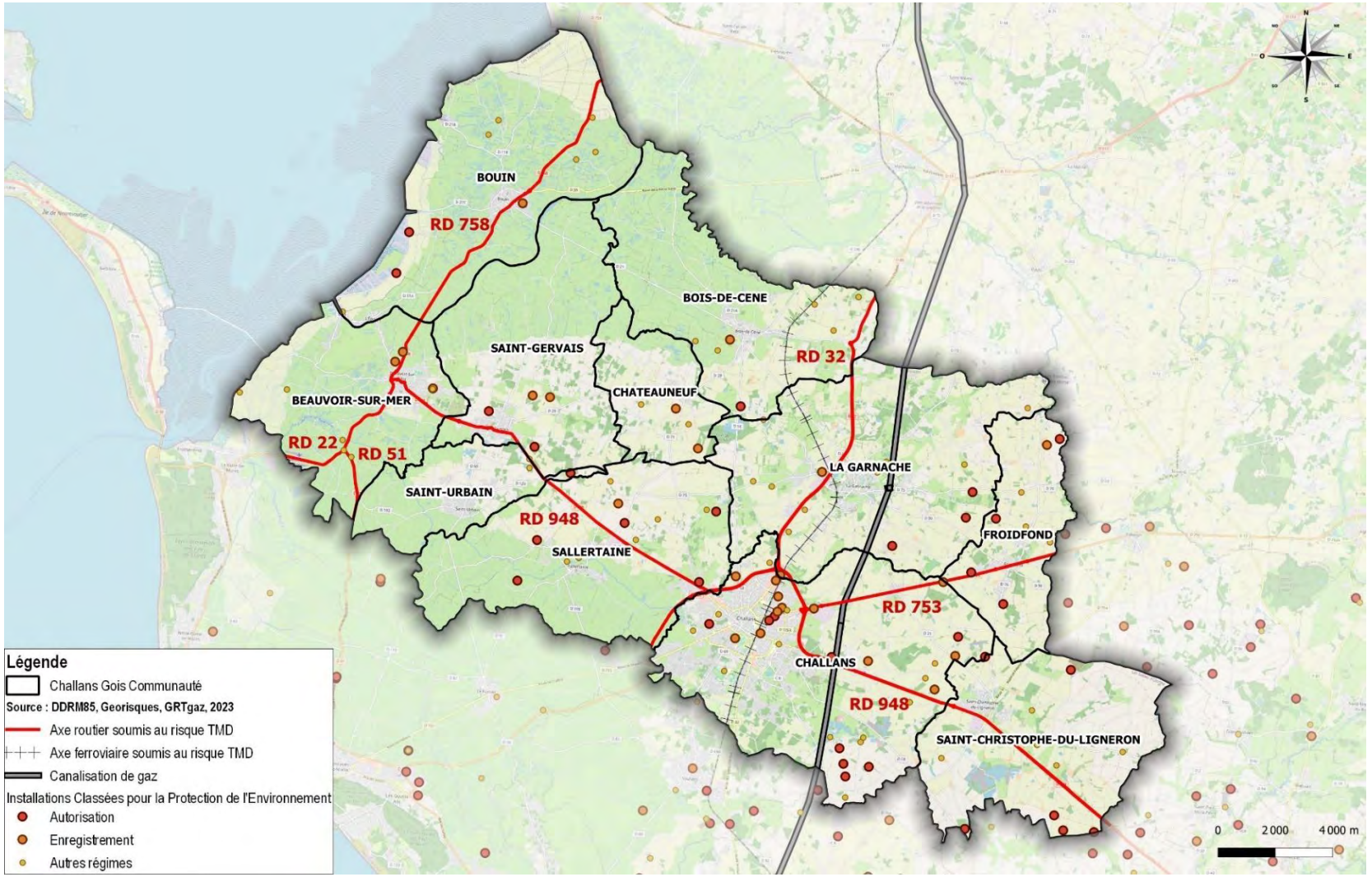
Tableau ***: Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur le territoire de la Communauté de Communes de Challans Gois*** *Communauté (données 2023)*

COMMUNE	REGIME	CARRIERES	EOLIENNES	INDUSTRIES	ELEVAGE	TOTAL
BEAUVOIR SUR MER	Enregistrement			3		3
BOIS DE CENE	Autorisation				1	1
	Enregistrement				1	1
BOUIN	Autorisation		2			2
	Enregistrement			1		1
CHALLANS	Autorisation	2		5	3	10
	Enregistrement			9	5	14
CHATEAUNEUF	Enregistrement				2	2
FROIDFOND	Autorisation		1		3	4
	Enregistrement				1	1
LA GARNACHE	Autorisation		2		1	3
	Enregistrement			1		1
ST CHRISTOPHE DU LIGNERON	Autorisation			2	3	5
ST GERVAIS	Autorisation	1		1		2
	Enregistrement				2	2
ST URBAIN	Autorisation				1	1
SALLERTAINE	Autorisation			3	2	5
	Enregistrement				1	1
						59

NB : Le tableau ci-dessus n'affiche que les ICPE soumises à autorisation ou à enregistrement. Le territoire compte 33 ICPE soumises à autorisation, 26 ICPE soumises à enregistrement, ainsi que 73 ICPE soumises à un autre régime (déclaration…). L'ensemble de ces 132 ICPE figure sur la carte qui suit.

Les carrières se situent sur Challans (sablières Palvadeau route d'Apremont - fin d'autorisation 11/04/2034 - et La Poilière – fin d'autorisation 31/05/2041) et sur Saint-Gervais (La Martellerie – fin d'autorisation 19/10/2026). La carrière de St-Christophe-du-Ligneron (carrière de 'La Tranquillité') dont l'arrêté d'autorisation se termine le 31/12/2025 est en cours

de remise en état. Vendée Eau projette d'exploiter la ressource en eaux des plans d'eaux des anciennes extractions. Une partie (Nord-Ouest) reste toutefois en exploitation (suite au projet d'extension autorisée pour une surface de 6,5 hectares).



Carte des risques industriels

L. Nuisances et sources de pollution

1. Gestion des eaux usées

Assainissement collectif

La compétence assainissement collectif est une compétence communale. Les communes se sont opposées au transfert de la compétence à la Communauté de Communes au 1er janvier 2020. Une étude est en cours afin de définir les modalités et les conséquences financière, techniques et juridiques d'un transfert à la Communauté de Communes de Challans-Gois.

Le tableau ci-dessous synthétise le patrimoine des services d'assainissement collectif sur le territoire de la Communauté de Communes.

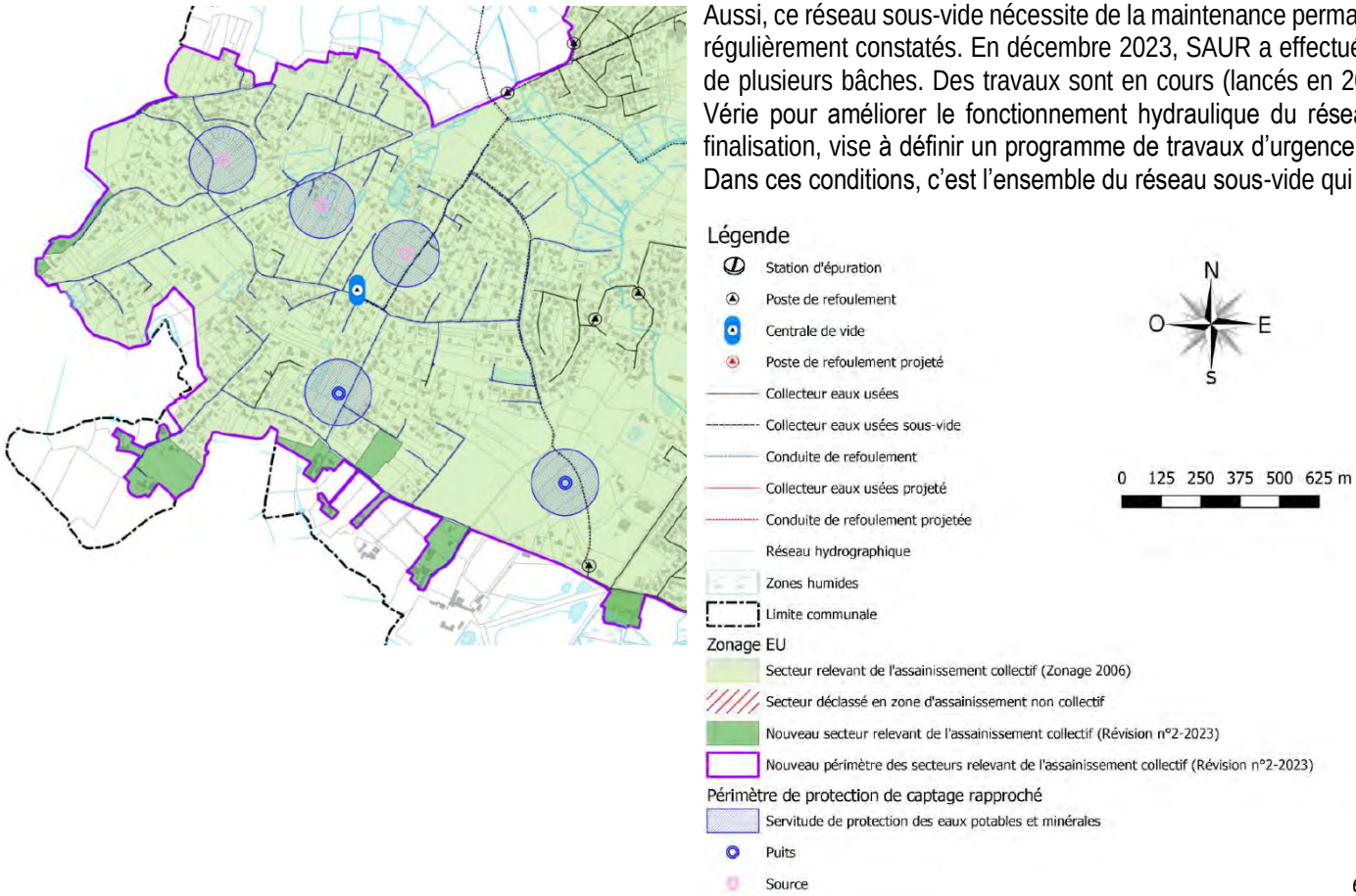
Structure	Linéaire de réseau séparatif (hors branchements)	Nombre de branchements	Nombre de déversoirs d'orage	Nombre de postes de relèvement	Nombre de stations d'épuration	Types de stations d'épuration	Capacité totale STEP
BEAUVOIR SUR MER	36 658 ml	Donnée 2015 existante	0	18	1	Boues activées	8 000 EH
BOIS DE CENE	9 450 ml	561	3	7	1	Boues activées	2 100 EH
BOUIN	18 972 ml	1 059	0	6	2	Boues activées et Lagunage	2 700 EH
CHALLANS	162 158 ml		0	27	1	Boues activées	41 000 EH
CHATEAUNEUF	4 800 ml	277	0	2	1	Lagune	950 EH
FROIDFOND	16 500 ml	598	8	3	1	Boues activées	1 950 EH
GARNACHE	27 308 ml	Donnée 2017 existante		4	2	Boues activées et Filtres plantés de roseaux	3 000 EH
SALLERTAINE	19 949 ml	Inconnu	0	10	2	Lagunes	1 910 EH
ST CHRISTOPHE DU LIGNERON	16 966 ml	800 (donnée 2019)	0	4	1	Boues activées	2 800 EH
ST GERVAIS	15 699 ml	969	0	12	1	Boues activées	3 500 EH
ST URBAIN	Inconnu	646	0	11	1	Boues activées	2 500 EH

Au total, le territoire intercommunal est équipé de :
- 328,43 km de canalisations (hors branchements)
- **11 déversoirs d'orage**
- 106 postes de relèvement
- **14 stations d'épuration d'une capacité totale de** 70 410 Equivalents Habitants (EH)

L'ensemble du réseau d'assainissement est séparatif.

Sur Challans, afin de ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, 11,3 kms de réseau sont de type 'sous vide' (partie Sud-Ouest de l'agglomération (*cf. plan du zonage d'assainissement de la ville de Challans*). L'étude diagnostic du système d'assainissement réalisé en août 2023 a mis en évidence un dysfonctionnement du système de collecte sous vide ayant pour origine :

- Les apports excessifs d'eaux parasites d'infiltration (liés à la proximité du Marais Breton et la faible topographie du secteur),
- Un sous-dimensionnement du réseau de collecte sous vide (réseau et centrale de vide).



Aussi, ce réseau sous-vide nécessite de la maintenance permanente. Des surverses dans le milieu naturel sont régulièrement constatés. En décembre 2023, SAUR a effectué le pompage quotidien par camion hydrocureur de plusieurs bâches. Des travaux sont en cours (lancés en 2023) au niveau de la station de pompage de la Vérie pour améliorer le fonctionnement hydraulique du réseau. L'étude de schéma directeur, en cours de finalisation, vise à définir un programme de travaux d'urgence pour éviter les déversements au milieu naturel. Dans ces conditions, c'est l'ensemble du réseau sous-vide qui fonctionne en mode dégradé.

extrait du plan de zonage des eaux usées de Challans

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 Ligneron	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.

La conformité des stations en 2021 figure dans le tableau ci-contre.

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.

Le tableau en bas à droite de cette page dresse l'état d'avancement des schémas directeurs pour chacune des communes :

- 5 communes ont un schéma directeur finalisé ;
- 3 communes ont un schéma directeur en cours de réalisation ;
- 3 communes de disposent pas encore de schéma directeur.

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.

Structure	Conformité des rejets par rapport à l'arrêté préfectoral
Beauvoir sur Mer	Rejet de la station conforme
Bois de Céné	Rejet de la station conforme
Bouin	Rejet de la station conforme pour la STEP de Bouin et la STEP de l'Epoids
Challans	Rejet de la station conforme
Châteauneuf	Rejet de la station conforme
Froidfond	Rejet de la station conforme hormis pour le paramètre phosphore
La Garnache	Rejet de la station conforme pour la STEP du Bourg et la STEP de Sauzaie
Sallertaine	Rejet de la station conforme avec un taux de matières en suspension très élevé pour la STEP Les Violettes et rejet de la station conforme pour la STEP de Pont Habert
St Christophe du Ligneron	Rejet de la station conforme
St Gervais	Rejet de la station conforme
St Urbain	Rejet de la station conforme hormis pour le paramètre phosphore

Structure	Etat d'avancement des schémas directeurs
Beauvoir-sur-Mer	Approuvé
Bois-de-Céné	Approuvé
Bouin	-
Challans	En cours
Châteauneuf	-
Froidfond	Approuvé
La Garnache	Approuvé
Saint-Christophe-du-Ligneron	En cours
Saint-Gervais	-
Saint-Urbain	Approuvé
Sallertaine	En cours

Le tableau ci-dessous présente l'état d'avancement des schémas directeurs d'assainissement et des zonages d'assainissement en fin d'année 2021. Depuis, le schéma directeur d'assainissement de la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron a été lancé. Le cahier des charges est en cours de rédaction sur la commune de Saint-Urbain.

	BEAUVOIR SUR MER	BOIS DE CENE	BOUIN	CHALLANS	CHATEAUNEUF	FROIDFOND	GARNACHE	SALLERTAINE	ST CHRISTOPHE DU LIGNERON	ST GERVAIS	ST URBAIN
Arrêtés d'autorisation des stations d'épuration	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI non transmis	OUI non transmis	OUI transmis pour la STEP du Bourg	OUI non transmis	OUI	OUI	OUI
Rapport sur le prix et la qualité du service	OUI	OUI	OUI	Inconnu	OUI non transmis	dernier de 2018	NON	NON	dernier de 2016	OUI	NON
Règlement du service d'assainissement collectif	OUI	OUI non transmis	OUI - contrat DSP	OUI	NON	OUI	OUI - contrat DSP	OUI - contrat DSP	OUI - contrat DSP	OUI - contrat DSP	OUI
Délibération fixant les tarifs	OUI	OUI	OUI non transmis	OUI	OUI non transmis	OUI	OUI	OUI	OUI non transmise	OUI	OUI
Budget assainissement collectif distinct	OUI	OUI	OUI non transmis	OUI	OUI non transmis	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Délibération fixant les règles d'amortissement	OUI	Inconnu	OUI non transmis	OUI non transmis	OUI non transmis	OUI non transmis	Inconnu	NON	OUI non transmise (ancienne)	OUI non transmise : ancienne)	OUI
Délibération fixant le montant de la PFAC	OUI	OUI	OUI non transmis	OUI non transmis	OUI non transmis	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Inventaire des équipements	OUI - contrat DSP	Inventaire comptable	OUI - contrat DSP	OUI	NON	NON	OUI - contrat DSP	OUI - contrat DSP	OUI - contrat DSP	OUI - contrat DSP	Inventaire comptable
Programme de renouvellement des équipements	OUI - contrat DSP	OUI	OUI - contrat DSP	OUI	NON	NON	OUI - contrat DSP	OUI - contrat DSP	OUI - contrat DSP	OUI - contrat DSP	NON
Programme de renouvellement des réseaux	NON	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON
Programme de travaux neufs	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON	OUI	NON	OUI	NON	NON
Manuel d'autosurveillance	OUI	OUI non transmis	Inconnu	OUI	NON	NON	OUI	OUI transmis pour la lagune de Pont Habert	OUI	OUI	OUI non transmis
Schéma Directeur d'Assainissement	OUI	En cours	NON	En cours	OUI	En cours	OUI	NON - lancement prochain	NON - lancement prochain	En cours	NON
Zonage assainissement	OUI révision en 2017	OUI mais plus à jour	NON	OUI mais plus à jour	Inconnu	OUI à jour sauf pour 1 parcelle	Inconnu	NON en cours	OUI que format papier	OUI	OUI
Plans informatiques des réseaux d'eau potable	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC
SIG	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC	SIG CC

Assainissement non collectif

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. Les compétences du SPANC sont les suivantes :

> Identifier sur le territoire les zones relevant de l'assainissement collectif et non collectif
> Contrôler l'assainissement non collectif
> Mettre en place un contrôlé périodique au moins une fois tous les 10 ans
> Etablir à l'issue du contrôle un document établissant si nécessaire soit, dans le cas d'un projet d'installation, les modifications à apporter au projet pour qu'il soit en conformité avec la réglementation en vigueur soit, dans le cas d'une installation existante, la liste des travaux à réaliser par le propriétaire pour supprimer les dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement
> Percevoir une redevance auprès des usagers
> Assurer, à la demande du propriétaire et à ses frais, l'entretien des installations, les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations
> Assurer le traitement des matières de vidange issues des installations
> Fixer des prescriptions techniques pour les études de sols ou le choix de la filière, en vue de l'implantation ou de la réhabilitation d'une installation

En 2021, 5 726 installations (5 749 en 2020) d'assainissement autonome sont réparties sur l'ensemble du territoire communautaire de la manière suivante :

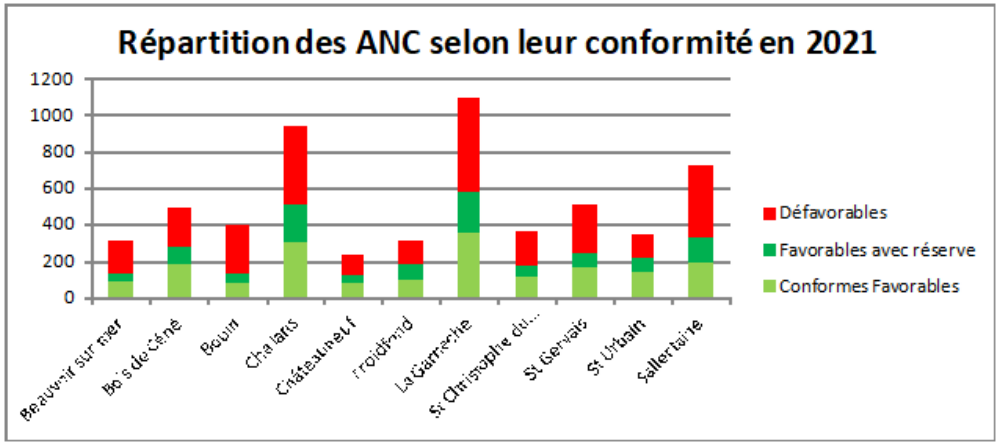
	Population INSEE 2020	Nb d'ANC	Population desservie en ANC (estimation)*	Taux de couverture ANC	Population desservie en AC (estimation)
Beauvoir sur mer	3 940	314	785	20%	3 155
Bois de Céné	2 082	490	1225	59%	857
Bouin	2 192	393	983	45%	1 210
Challans	22 095	941	2353	11%	19 743
Châteauneuf	1 134	240	600	53%	534
Froidfond	1 963	308	770	39%	1 193
La Garnache	5 214	1 097	2743	53%	2 472
St Christophe du L.	2 629	361	903	34%	1 727
St Gervais	2 733	512	1280	47%	1 453
St Urbain	1 914	343	858	45%	1 057
Sallertaine	3 242	727	1818	56%	1 425
Total CGC	49 138	5 726	14 315	29%	34 823

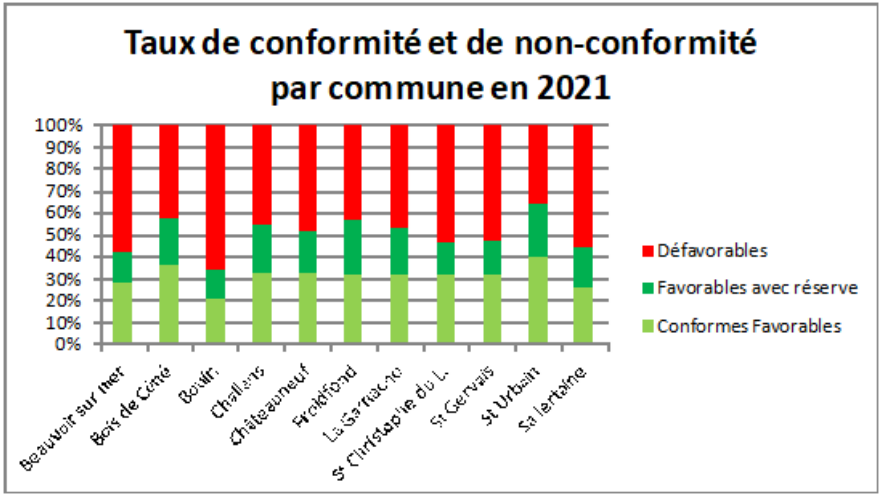
** La population desservie par le SPANC est calculée à partir du ratio de l'INSEE, nb d'occupant/résidence, soit 2,5*

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%**

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.

Il a progressé par rapport à celui de 2020 (48% en 2020) reflétant l'amélioration progressive du parc. 6 communes dépassent le taux de 50% de conformité des dispositifs en assainissement non collectif (ANC) sur le territoire.





2. Gestion des eaux pluviales

L'absence de gestion des eaux pluviales est une source importante de pollution des eaux. La pollution diffuse provient des eaux pluviales qui s'écoulent à la surface du sol. Les eaux de ruissellement se chargent tout au long de leur parcours de diverses substances dans des proportions d'importance variable selon la nature de l'occupation des sols et selon le type de réseau hydrographique qui les recueille. Cette pollution se caractérise par une place importante des matières minérales, donc des matières en suspension (M.E.S.), qui proviennent des particules les plus fines entraînées sur les sols sur lesquelles se fixent les métaux lourds qui peuvent provenir des toitures (Zinc, Plomb), de l'érosion des matériaux de génie civil (bâtiments, routes…), des équipements de voirie ou de la circulation automobile (Zinc, Cuivre, Cadmium, Plomb), ou encore des activités industrielles ou commerciales (sans oublier la pollution atmosphérique qui y entre pour une part minoritaire mais non négligeable).

Le code de l'urbanisme permet au travers du PLUi d'être cohérent avec la prévention du risque d'inondation par ruissellement pluvial urbain : définition de zones constructibles, densité, gestion des eaux pluviales. Pour ce faire, le PLUi doit favoriser l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales.

En se fondant sur ces exigences et en particulier sur le zonage pluvial introduit par la loi sur l'eau de 1992, une commune peut adopter dans le règlement de son PLU des prescriptions qui s'imposent aux constructeurs et aménageurs en vue de favoriser l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales :

- Inconstructibilité ou constructibilité limitée des zones de production et d'accumulation importante et gestion du taux d'imperméabilisation selon les secteurs géographiques ;
- Interdiction de toute construction, aménagement, remblai sur les axes de ruissellement principaux (talwegs) et dans une bande, d'une longueur à définir, de part et d'autre ;
- Inscription en emplacements réservés des emprises des ouvrages de rétention et de traitement ;
- Gestion des modalités de raccordement, limitation des débits ;
- Elaboration des principes d'aménagement permettant d'organiser les espaces nécessaires au traitement 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.

Grille avaloir, Gare de Challans

Exutoire des eaux pluviales dans le marais, Bouin

Fossé collecteur, Saint-Christophe-du-Ligneron

3. Gestion des déchets

Organisation du service de 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.

La collecte est organisée autour des services suivants :

> La collecte des ordures ménagères en porte à porte,
> La collecte sélective en porte à porte (bouteilles plastiques, cartons, métal) ou en apport volontaire dans des conteneurs implantés sur l'ensemble des communes (bouteilles plastiques, cartons, métal, papier et emballages en verre) pour les résidents secondaires,
> La collecte en déchèterie.

Localisation des déchèteries de Challans-Gois Communauté

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.

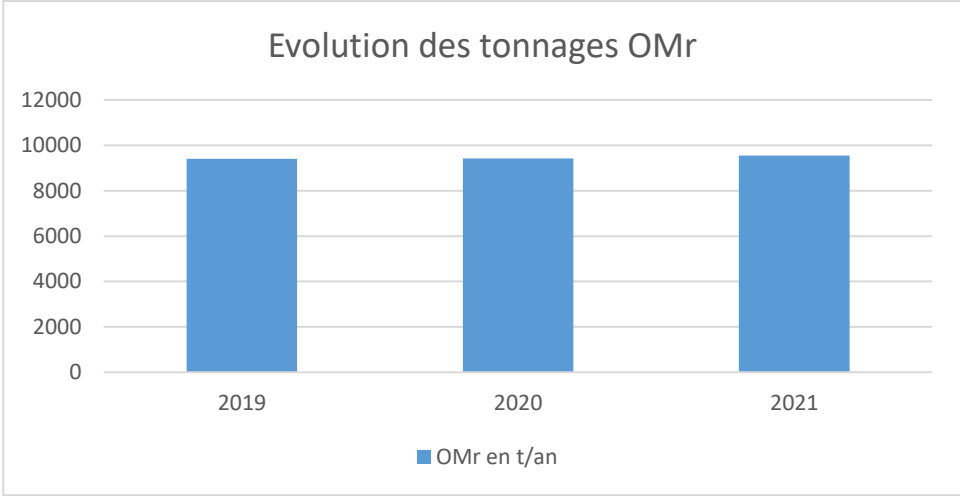
Evolution des tonnages

Source : Rapport annuel 2021 sur la gestion des déchets, Challans Gois Communauté

- Les ordures ménagères résiduelles (OMr)

Les ordures ménagères résiduelles désignent la part des déchets qui restent après les collectes sélectives. Le tableau ci-dessous présente les évolutions de tonnages collectées pour les OMr :

	2019	2020	2021	Evolution 2020 - 2019
Omr en t/an	9 410 t/an	9 424 t/an	9 542 t/an	1,2 %
Omr en kg/an/hab	192 kg/an/hab	190 kg/an/hab	190 kg/an/hab	0 %

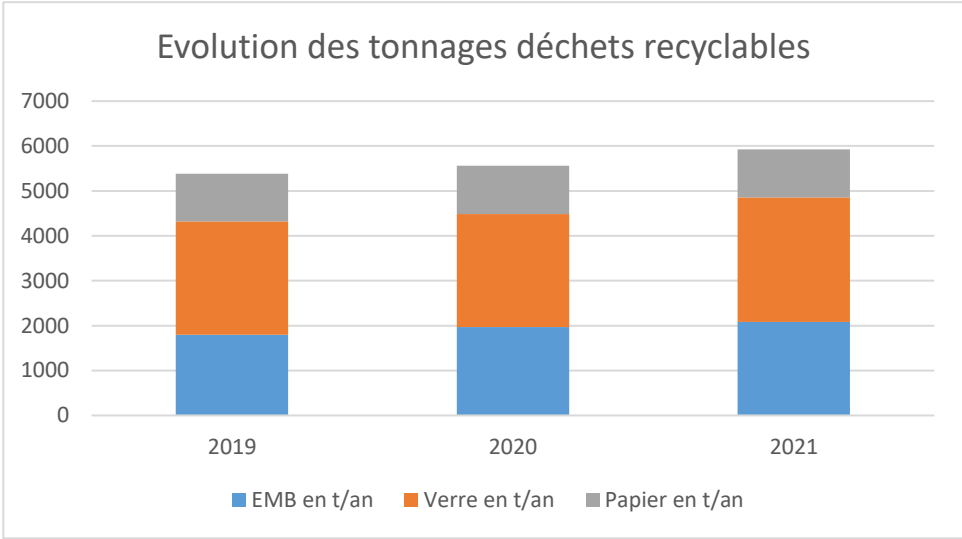


La production d'OMr sur le territoire est globalement stable sur les dernières années.

- Les déchets recyclables

Les tableaux ci-dessous présentent les évolutions de tonnages collectées pour les déchets recyclables (verre, emballage (EMB) et papier) :

	2019	2020	2021	Evolution
EMB	1 795 t/an	1 972 t/an	2 085 t/an	5,72%
Verre	2 524 t/an	2 515 t/an	2 770 t/an	10,14%
Papier	1 067 t/an	1 078 t/an	1 071 t/an	-0,63%



Une nette augmentation est à relever sur les tonnages d'emballages et de verres.

- Les tonnages en déchèterie

Les déchets non dangereux apportés en déchèterie ont augmenté de 22,9% entre 2020 et 2021. Les déchets dangereux ont augmenté de 17,8% sur la même période.

4. Qualité de l'air

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

Dans le cadre du PCAET, les polluants réglementés selon l'article R. 229-52 et R. 221-1 du Code de l'Environnement ainsi que l'article 1 de l'Arrêté du 4 août 2016 relatif au plan climat-air-énergie territorial, sont les suivants :

- Les oxydes d'azote (NOx) ;
- Les particules fines (PM10, PM2.5) ;
- Les composés organiques volatils non-méthaniques (COVNM) ;
- Le dioxyde de soufre (SO_2) ;
- L'ammoniac (NH_3).

D'autres polluants atmosphériques peuvent faire l'objet d'inventaires d'émissions et de mesures dans l'environnement pour se conformer à d'autres contraintes réglementaires (ex : Ozone) ou pour appréhender les spécificités locales (ex : métaux lourds, pesticides…).

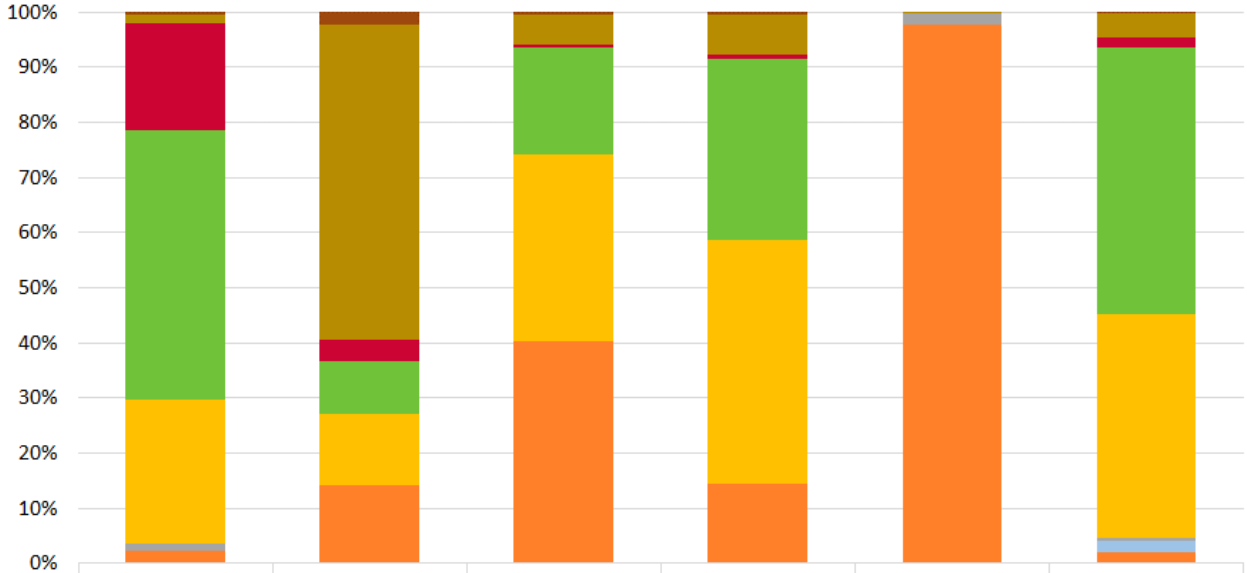
Les sections suivantes présentent la synthèse :

- Des émissions territoriales de polluants atmosphériques ;
- Des mesures de qualité de l'air de la station de la Roche-sur-Yon et de la Tardière.

Les données sur les émissions territoriales ont été transmises par Air Pays de la Loire et sont issues de la base de données BASEMIS. Elles présentent les émissions pour la période de 2008 à 2016. Ces inventaires sont construits afin d'estimer, sur un territoire donné, la quantité de substances émises pour les secteurs d'activité suivants réglementés dans le cadre du PCAET :

- Agriculture ;
- Déchets ;
- Autres transports ;
- Transport routier ;
- Tertiaire ;
- Résidentiel ;
- Industrie hors énergie ;
- Industrie Branche énergie.

La figure ci-dessous illustre la contribution de chacun des secteurs aux émissions polluants 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.



	SO2	NOX	PM10	PM2.5	NH3	COVNM
Transports non routiers	108	8 752	1 017	583		497
Transport routier	415	221 770	14 726	11 356	2 832	17 510
Tertiaire	4 934	14 687	1 410	1 144	7	7 250
Résidentiel	12 334	37 482	51 969	50 901		192 645
Industrie hors branche énergie	6 671	49 860	90 301	68 321	217	162 455
Déchets	314	377	189	189	29 771	1 829
Branche énergie						7 808
Agriculture	573	54 770	107 524	22 388	1 366 829	8 561

Répartition des émissions polluantes de Challans-Gois Communauté en 2016

- Dioxyde de soufre (SO_2)

Sur le territoire, les émissions de SO_2sont principalement issues de 3 secteurs :

- Résidentiel (49%), essentiellement en lien avec la combustion de fioul et dans une moindre mesure de bois pour le chauffage ;
- Industriel (hors énergie) (26%) en lien essentiellement avec la combustion de fioul dans les chaufferies industrielles et certaines activités industrielles (ex : plateforme d'enrobées) ;
- Tertiaire (19%), principalement en lien avec le chauffage des bâtiments tertiaires (chaufferie fioul).

Les émissions de SO_2 résultent majoritairement de la combustion de produits pétroliers.

- **Oxydes d'azote (Nox)**

Les émissions de NOx proviennent essentiellement du transport routier (contributeur à hauteur de 57% des émissions). Dans ce secteur, ces émissions sont majoritairement liées à la combustion de carburants fossiles des véhicules, lourds et légers, à moteur diesel (véhicules).

Les autres sources notables de NOx sont le secteur agricole (14%), principalement en lien avec l'utilisation d'engins agricoles motorisés, le secteur industriel (13%) et le résidentiel (10%).

- Particules fines (PM10 et PM2.5)

Les particules fines sont principalement issues :

- Du secteur industriel (34% des PM10 et 44% des PM2.5) : procédés de combustion, activités industrielles, activités relatives à l'extraction de matériaux (carrières) ;
- De l'agriculture (40% des PM10 et 14% des PM2.5) : travaux aux champs (travail du sol, récolte, gestion des résidus…), utilisation d'engins motorisés ;
- Du secteur résidentiel (19% des PM10 et 33% des PM2.5) : chauffage, et en particulier le chauffage au bois.

- Ammoniac (NH_3)

Les émissions de NH_3 proviennent à 98% du secteur agricole sur le territoire avec comme principales sources les effluents d'élevage (bovins, volailles, porcins…) et l'utilisation d'engrais azotés pour les cultures.

L'ammoniac est le principal précurseur de particules secondaires émises par l'agriculture. Il réagit avec notamment les NOx ou encore le SO_2 pour former des particules fines (qui ne sont pas comptabilisées dans cet inventaire mais qui s'additionnent aux émissions de PM2.5 et PM10 dans l'air respiré sur le territoire).

- Composés organiques volatiles non-méthaniques (COVNM)

Sur le territoire, les émissions de COVNM sont majoritairement issues de 2 secteurs :

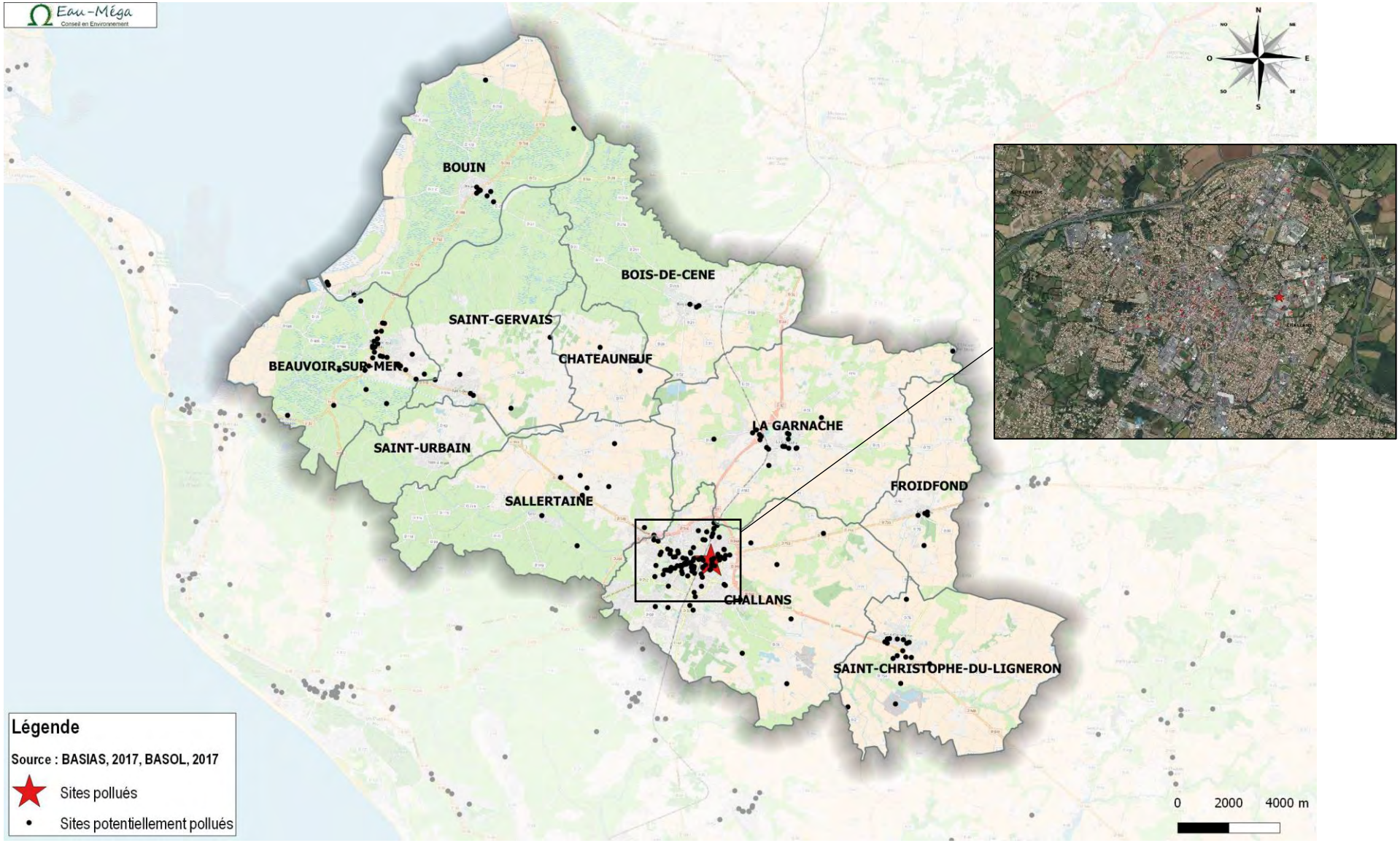
- Résidentiel : le secteur résidentiel est responsable à 48% de ces émissions, notamment dû à la combustion de bois pour le chauffage. Ces émissions sont aussi causées par l'utilisation domestique de solvants, de peintures et de certains produits ménagers ;
- Industriel (hors branche énergie) : ce secteur est responsable à 41% de ces pollutions. Ces émissions peuvent être le résultat de l'utilisation de solvants (industrie du bâtiment, de la construction, de l'imprimerie, du bois…), aux procédés de production notamment dans l'industrie du plastique ainsi qu'aux procédés de combustion.

5. Pollution des sols

Contrairement aux actions de réduction des émissions polluantes de toute nature ou de prévention des risques accidentels, la politique de gestion des sites et sols pollués n'a pas pour objectif de prévenir un événement redouté mais de gérer des situations héritées du passé. Cette gestion va s'effectuer au cas par cas en fonction de l'usage du site et de l'évaluation du risque permettant de dimensionner les mesures de gestion à mettre en place sur ces sites pollués.

Il est indispensable pour les collectivités devant établir un document d'urbanisme de connaître les sites et sols potentiellement pollués sur leur territoire afin de définir une utilisation du sol en cohérence avec le risque sanitaire possible appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

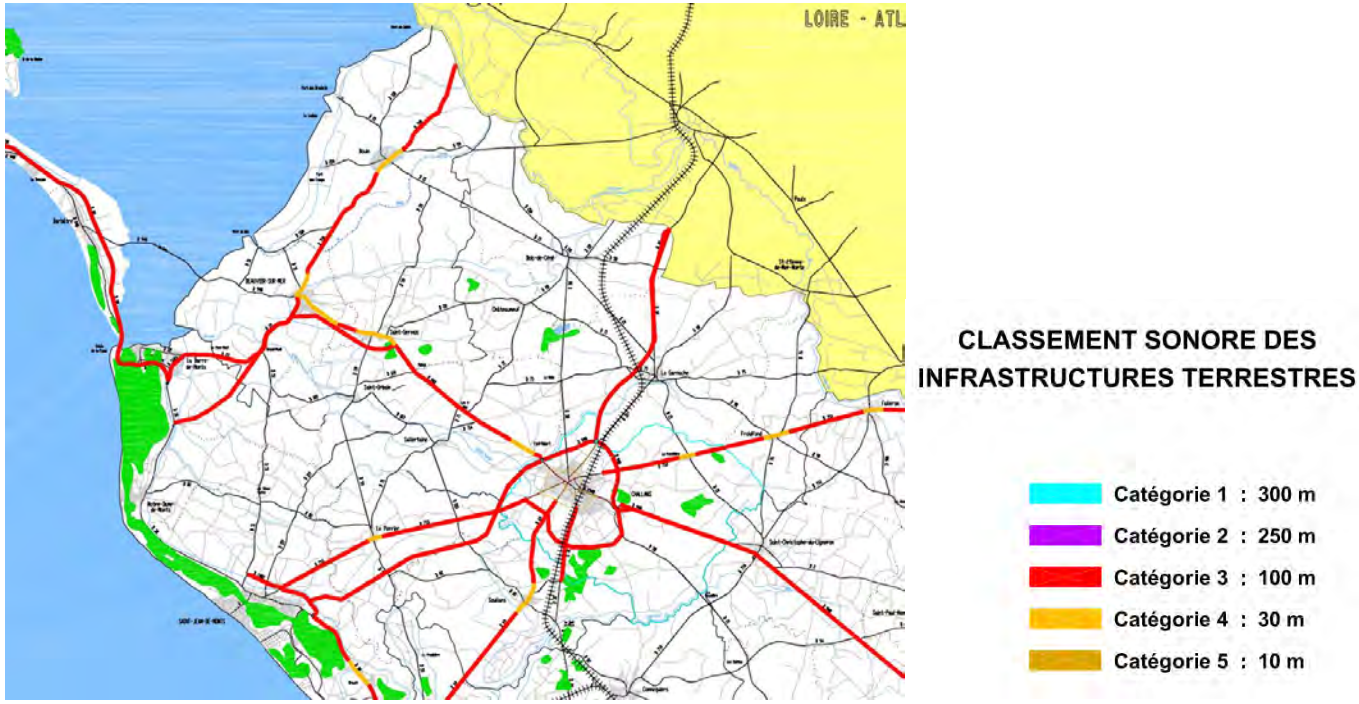
La base de données BASIAS enregistre tous les sites ayant une activité industrielle passée ou actuelle susceptible de polluer les sols et la base de données BASOL recense tous les sites faisant l'objet d'une pollution avérée. Sur le territoire de Challans-Gois Communauté, on recense 209 sites potentiellement 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.



Cartes des sites et sols pollués

6. 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.



Les nuisances sonores restent cependant l'une des principales causes de la dégradation du cadre de vie en milieu urbain ou au voisinage des grandes infrastructures de transport. Ce constat a conduit la Commission Européenne à doter les États membres d'un cadre harmonisé : la directive 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement afin d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de l'exposition au bruit dans l'environnement.

La directive a instauré l'obligation pour les Etats membres d'élaborer des cartes du bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) pour les grandes infrastructures de transports terrestres (ITT). Cette directive a été transposée en droit français. Les articles L 572-1 et suivants du Code l'Environnement définissent notamment les autorités chargées de l'élaboration des cartes et des plans de prévention.

Ces textes ont désigné le préfet de département comme autorité compétente pour l'élaboration des cartes de bruit pour les infrastructures de transport suivantes :

> les infrastructures routières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules,
> les infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains,
> les grandes agglomérations de plus de 250 000 habitants

Les cartes du bruit ne constituent qu'un diagnostic et une information sur le bruit des infrastructures de transports terrestres. Les cartes de bruit sont établies, avec les indicateurs harmonisés Lden (pour le jour) et Ln (pour la nuit). Les niveaux de bruit sont évalués au moyen de modèles numériques intégrant les principaux paramètres qui influencent le bruit et sa propagation. Les cartes de bruit ainsi réalisées sont ensuite croisées avec les données démographiques afin de chiffrer la population exposée. Elles comprennent, pour chacun des indicateurs utilisés, des documents graphiques représentant :

> La carte d'exposition (ou carte de type a)

Il s'agit des cartes représentant, pour l'année d'établissement de celles-ci :

- les zones exposées à + de 55 décibels en Lden (le jour)
- les zones exposées à + de 50 décibels en Ln (la nuit)

> La carte des secteurs affectés par le bruit (ou carte de type b)

Il s'agit d'une carte représentant les secteurs affectés par le bruit, définis dans des arrêtés préfectoraux de classement sonore (article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995).

> la carte de dépassement des valeurs limites (ou carte de type c)

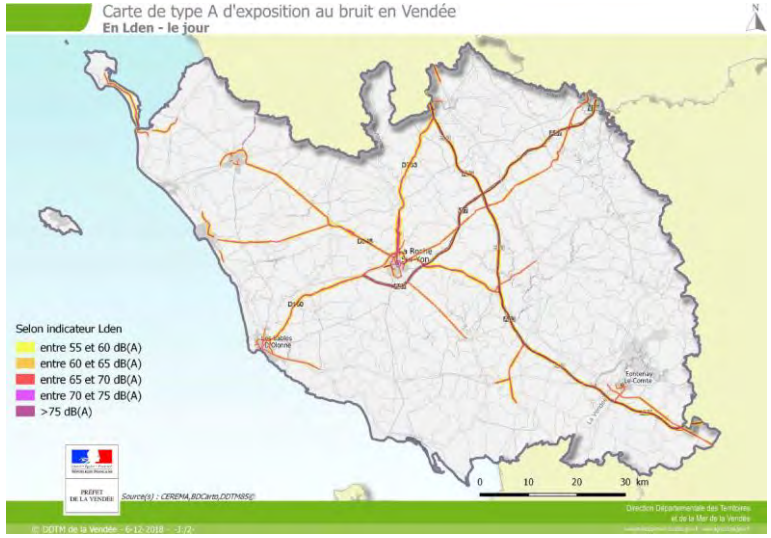
Il s'agit des cartes représentant, pour l'année d'établissement des cartes, les zones où les valeurs limites en Lden (jour) et en Ln (nuit) sont dépassées (article L 572-6 du Code de l'Environnement).

La réalisation des PPBE est confiée au préfet de département pour les infrastructures routières et ferroviaires relevant de l'État. Concernant les grandes infrastructures routières hors réseau routier national, cette responsabilité est confiée à la collectivité en charge de leur gestion. Le PPBE 3e échéance a été approuvé par arrêté préfectoral n° 20-DDTM85-367 le 8 juin 2020 pour la période 2018-2023.

Le programme d'actions 2018-2023 comprend notamment :

- La prise en compte du bruit dans les documents d'urbanisme ;
- L'amélioration acoustique des bâtiments nouveaux ;
- La réfection des chaussées autoroutières.

Les secteurs impactés par le bruit sont consultables en annexe.
D'après les données 2023 des cartes de type a, environ 4 640 bâtiments (toutes destinations confondues) sont exposés au bruit le jour sur le territoire du PLUi.



Carte de type A en Lden (24h) - Vendée

Carte de type A en Lden (24h) - Secteur Challans

Carte de type A en Ln (nuit) - Vendée

Carte de type A en Ln (nuit) - Secteur Challans

Carte de type C en Lden (24h) - Vendée

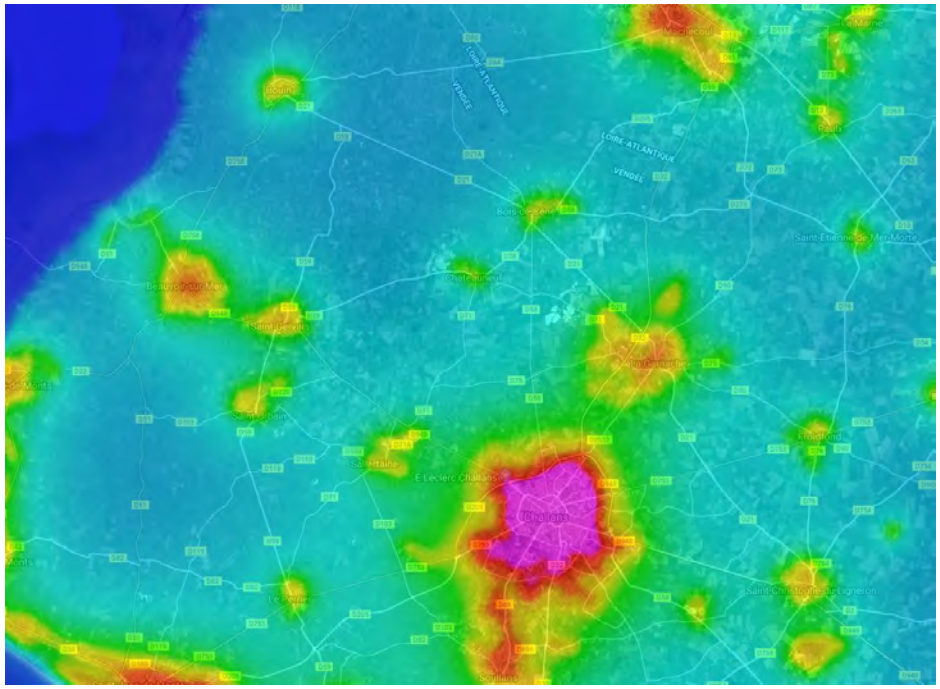
Carte de type C en Lden (24h) - Secteur Challans

Carte de type C en Ln (nuit) – Vendée

Carte de type C en Ln (nuit) - Secteur Challans

7. Pollution lumineuse

Carte des nuisances lumineuses, AVEX, 2018



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.

Ainsi, à la tombée de la nuit, d'innombrables sources de lumières artificielles (éclairages urbains, enseignes publicitaires, vitrines de magasins, bureaux allumés en permanence...) prennent le relais du soleil dans les centres urbains jusqu'au plus petit village.

La pollution lumineuse est une forme de pollution assez peu évoquée car à priori peu néfaste pour la santé lorsqu'on la compare aux pollutions plus classiques, mais pourtant celle-ci n'est pas sans conséquences sur le vivant et peut-être facilement réduite.

La pollution lumineuse est la conséquence de la diffusion de la lumière artificielle par les gouttes d'eau, les particules de poussières et les aérosols en suspension dans l'atmosphère.

Blanc : 0–50 étoiles visibles (hors planètes) selon les conditions. Pollution lumineuse très puissante et omniprésente. Typique des très grands centres urbains et grandes métropoles régionales et nationales.

Magenta : 50–100 étoiles visibles, les principales constellations commencent à être reconnaissables.

Rouge : 100 -200 étoiles : les constellations et quelques étoiles supplémentaires apparaissent. Au télescope, certains Messier se laissent apercevoir.

Orange : 200–250 étoiles visibles, dans de bonnes conditions, la pollution est omniprésente, mais quelques coins de ciel plus noir apparaissent ; typiquement moyenne banlieue.

Jaune : 250–500 étoiles : pollution lumineuse encore forte. La Voie Lactée peut apparaître dans de très bonnes conditions. Certains Messier parmi les plus brillants peuvent être perçus à l'œil nu.

Vert : 500–1000 étoiles : grande banlieue tranquille, faubourgs des métropoles, Voie Lactée souvent perceptible, mais très sensible encore aux conditions atmosphériques, typiquement les halos de pollution lumineuse n'occupent qu'une partie du ciel et montent à 40 -50° de hauteur.

Cyan : 1000–1800 étoiles : la Voie Lactée est visible la plupart du temps (en fonction des conditions climatiques) mais sans éclat, elle se distingue sans plus.

Bleu : 1800–3000 : bon ciel, la Voie Lactée se détache assez nettement, on commence à avoir la sensation d'un bon ciel, néanmoins, des sources éparses de pollution lumineuse sabotent encore le ciel ici et là en seconde réflexion, le ciel à la verticale de l'observateur est généralement bon à très bon.

Bleu nuit : 3000–5000 : bon ciel : Voie Lactée présente et assez puissante, les halos lumineux sont très lointains et dispersés, ils n'affectent pas notoirement la qualité du ciel.

Noir : + 5000 étoiles visibles, plus de problème de pollution lumineuse décelable à la verticale sur la qualité du ciel. La pollution lumineuse ne se propage pas à plus de 8° au-dessus de l'horizon.

L'importance de cette pollution est directement liée à plusieurs facteurs. La pollution atmosphérique est un facteur aggravant du phénomène ainsi que :

> L'utilisation de systèmes d'éclairage peu performants. De nombreux dispositifs ne concentrent pas la lumière sur la zone à éclairer, d'autres ne rabattent pas convenablement le rayonnement vers le sol. Il en résulte une perte directe d'énergie dont le rendement déplorable engendre également une mauvaise qualité d'éclairage en provoquant l'éblouissement des usagers
> La surpuissance des installations, il peut s'agir soit d'un trop grand nombre de points lumineux sur un secteur donné, soit de la puissance exagérée installée sur le dispositif. Ces situations sont fréquentes et se produisent pour des raisons diverses : arguments commerciaux, sensation de sécurité, recherche d'un esthétisme ...
> Une durée de fonctionnement supérieure aux besoins réels. En fonction du lieu ou du site, la durée d'éclairage devrait être adaptée aux véritables besoins

Bien que l'impact sur l'Homme soit limité, les impacts sur la biodiversité sont nombreux :

> Régression du domaine vital : les espèces dites « lucifuges » c'est-à-dire qui fuient la lumière abandonnent les habitats pollués par la lumière artificielle. C'est le cas par exemple d'espèces de limicoles (Barge à queue noire, Vanneau huppé ou Huîtrier pie) qui désertent les prairies bordant les routes éclairées.
> **Fragmentation de l'habitat** : l'éclairage urbain peut constituer une véritable barrière infranchissable au même titre que des barrières « physiques ». Cette diminution de la connectivité des écosystèmes contribue à un isolement de populations souvent déjà soumises à une fragmentation importante des territoires par d'autres infrastructures.
> Perturbation des relations proies-habitats : l'éclairage artificiel renforce la vulnérabilité de certaines proies (insectes par exemple, les chiroptères) en les rendant plus accessibles pour leurs prédateurs. Ce phénomène peut avoir des conséquences multiples, la plus évidente étant l'impact sur les populations des espèces proies.

> Modification des voies de déplacement : les cas d'oiseaux détournés de leur trajet migratoire par des lumières parasites sont bien connus.

> Modification des rythmes biologiques : les végétaux sont également sensibles à la pollution lumineuse et la modification des rythmes circadiens joue un rôle très important pour leur biologie. On a ainsi constaté que des arbres constamment éclairés ne perdaient plus leur feuillage. L'attirance des batraciens par les sources lumineuses artificielles a également été démontrée avec des conséquences négatives. Les femelles de certaines espèces deviennent moins sélectives dans le choix des partenaires pour l'accouplement dans les secteurs éclairés et préfèrent s'accoupler rapidement pour éviter le risque de prédation.

> Modification de la communication : des études récentes sur les amphibiens ont démontré que des mâles de Grenouille verte exposés à des lumières artificielles étaient moins vocaux et se déplaçaient plus fréquemment que des individus en ambiance naturelle, ce qui pouvait conduire à limiter les accouplements et influencer la dynamique de population.

> Augmentation de la mortalité : les éclairages parasites génèrent une augmentation drastique de la mortalité de certaines espèces, comme les insectes ou les oiseaux. Plus récemment, des expérimentations ont montré qu'une modification des rythmes circadiens (alternance du jour et de la nuit) et notamment que l'augmentation artificielle de la durée de l'éclairage pouvait avoir des conséquences très importantes sur leur comportement : torpeurs prolongées, augmentation de l'agressivité entre individus, diminution du succès de la reproduction…

M. Application de la loi Littoral (L.121-1 à L 121-8)

1. Notion de capacité d'accueil

Pour organiser le développement des communes et définir la constructibilité dans le PLUi, la capacité d'accueil doit être appréciée. Celle-ci détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques. Elle est également importante à définir lorsque la population saisonnière augmente considérablement, mettant en péril l'équilibre des espaces naturels et des plages en particulier.

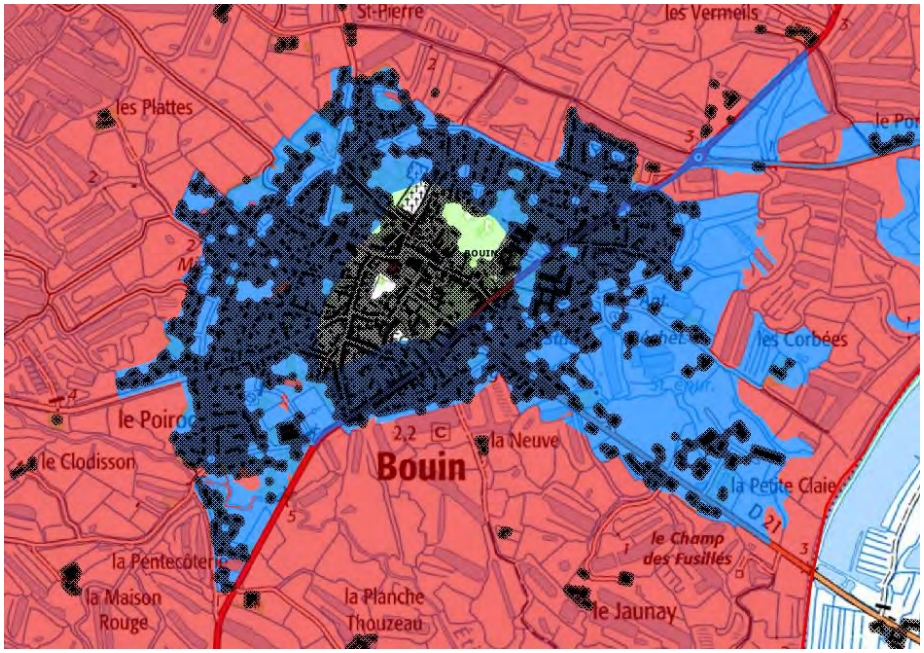
Les articles L.121-21 et L.121-22 du Code de l'urbanisme disposent que pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents doivent tenir compte de :

- 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.

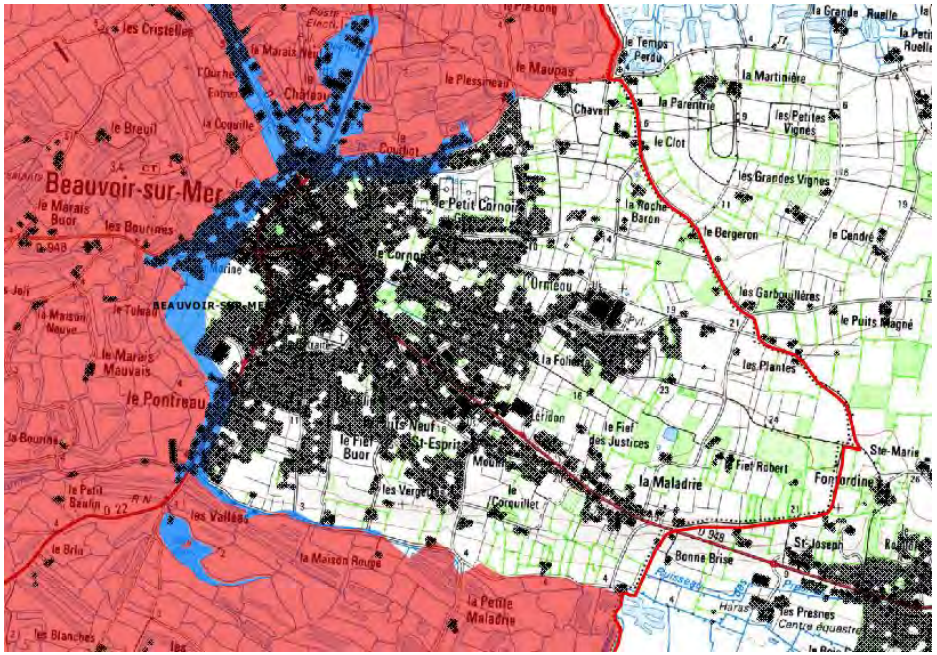
Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. L'objectif de cet article est d'évaluer la capacité du territoire à intégrer une croissance en termes de population saisonnière et permanente, en particulier en matière de logement, d'équipement et de service, d'activités économiques et d'emplois et enfin de réseaux d'assainissement et d'eau potable, d'infrastructures, notamment de transport répondant aux besoins de déplacement de la population résidente et saisonnière.

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 PPRi.

Sur la commune de Bouin, la zone de constructibilité est très limitée et correspond au bourg uniquement.



Sur la commune de Beauvoir-sur-Mer, la capacité d'accueil est très limitée sur la partie Ouest du bourg.



Zone rouge : l'inconstructibilité est la règle générale

Zone bleue : la constructibilité est la règle générale sous conditions

Zone blanche : la constructibilité est la règle générale

2. 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.

Pour recevoir la qualification de village, un espace urbanisé doit répondre à l'ensemble des critères suivants :

- Existence d'un noyau traditionnel,
- Nombre de constructions significatif en faisant un ensemble urbanisé constitué,
- Organisation urbaine autour d'une centralité et de voiries,
- Lieu de vie collectif existant ou ayant existé,
- Organisation urbaine permettant d'accueillir des résidents de façon permanente.

Toutes les urbanisations de taille supérieure sont des « agglomérations ».

Le deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, issu de la loi ELAN, a créé les « secteurs déjà urbanisés », nouvelle forme urbaine entre le village et la zone d'urbanisation diffuse, au sein desquels une densification est permise.

De façon générale, la notion d'extension de l'urbanisation correspond à toute forme d'urbanisation (habitat, activité économique, parc de stationnement, …), réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé. Une rupture peut résulter de la présence d'un espace non bâti ou faiblement bâti, mais aussi de la présence d'une séparation physique (routes, boisements, cours d'eau, …).

Projet séparé de l'agglomération par un espace non bâti

Projet séparé de l'agglomération par une route

Cette question est déjà traitée dans le SCoT approuvé le 17 mars 2021, qui reprend les items de la Loi « Littoral » et les définit sous forme de prescription. Sur le territoire de **l'intercommunalité un seul village au sens de la Loi Littoral est identifié comme tel, c'est celui de l'Epoids dans la commune** de Bouin.

3. 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.

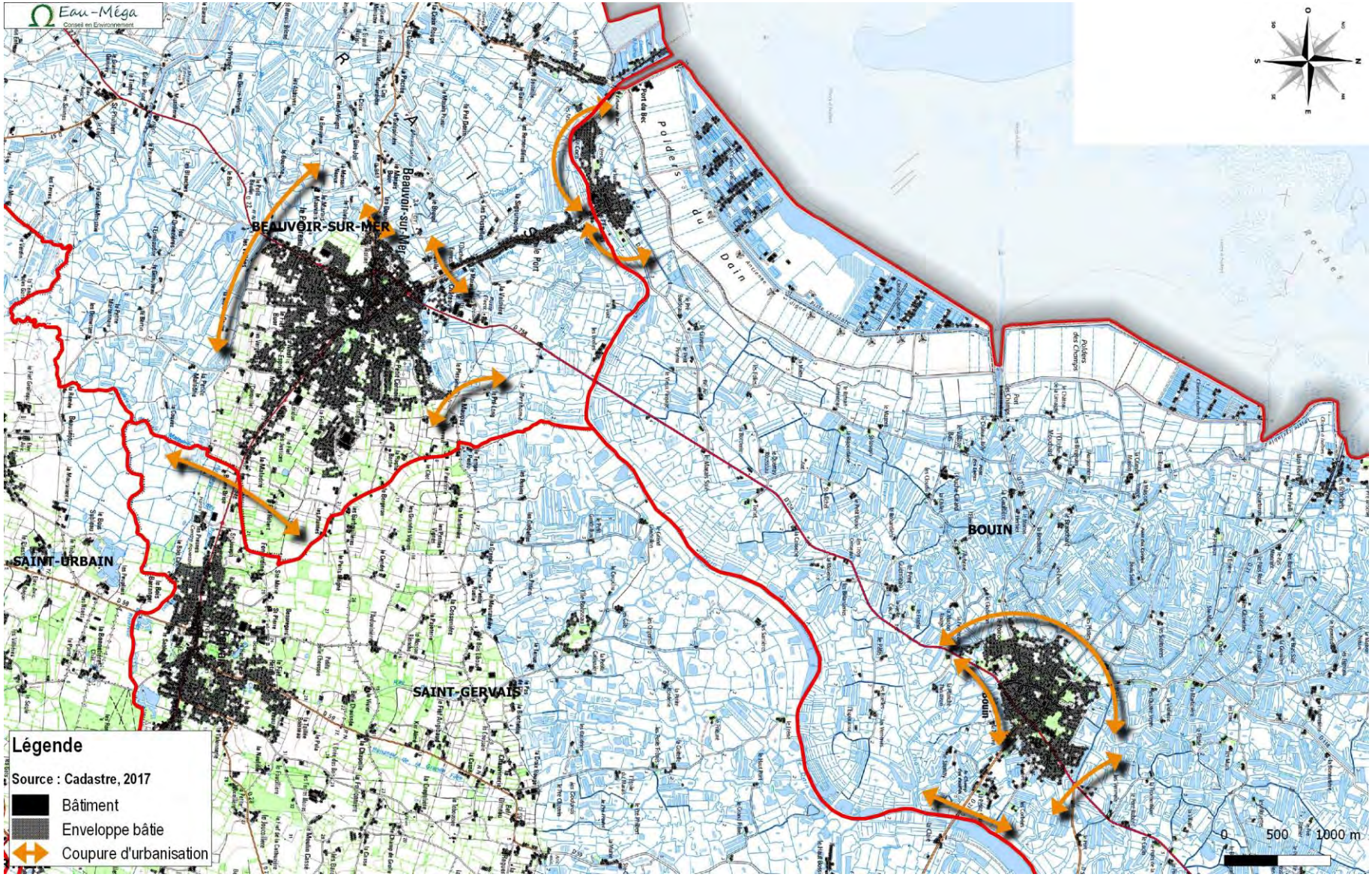
Afin de déterminer où se justifient des coupures d'urbanisation sur les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer, la carte des enveloppes urbaines présentée dans l'état initial de la consommation des espaces et analyse de la densité du bâti a été reprise. Pour rappel, cette carte est établie en partant du principe qu'une zone de 10 m autour de chaque bâtiment est urbanisée. Cela donne des masses plus ou moins denses qui constituent les enveloppes urbaines.

Suite à cette carte, on considèrera que chaque espace non bâti entre deux enveloppes urbaines matérialisera une coupure d'urbanisation.

Quelques exemples de zones non bâties matérialisant des coupures d'urbanisation.

Bouin

Beauvoir-sur-Mer


Eau-Méga
Conseil en Environnement
BEAUVOIR-SUR-MER
SAINT-URBAIN
SAINT-GERVAIS
BOUIN
Légende
Source : Cadastre, 2017
Bâtiment
Enveloppe bâtie
Coupure d'urbanisation
0
500
1000 m

4. 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 critères d'appréciation des espaces boisés significatifs sont d'une part la configuration des lieux (superficie, présence ou non de construction, urbanisation de la périphérie du boisement, …) et d'autre part le caractère du boisement (densité d'arbres, boisement total ou partiel, espèces présentes, âge du boisement, …).

Le SCoT n'identifie pas d'espace boisé significatif au titre de la Loi « Littoral » sur les communes de Beauvoir sur Mer et Bouin.

5. 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. L'article R 121-4 du même code donne une liste détaillée des types d'espaces ayant vocation à être considérés comme « remarquables » :

- Dans un premier temps, l'espace en question doit :
  - Constituer un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral,
  - Être nécessaire au maintien des équilibres écologiques,
  - Présenter un intérêt écologique
- Dans un second temps, l'espace doit comporter des milieux sensibles ou faisant l'objet d'une protection règlementaire tels que :
  - Les dunes, les landes côtières, les plages, les lidos, les estrans, les falaises, …
  - Les forêts, les zones boisées proches du rivage, les plans d'eau intérieurs supérieur à 1000 ha, …
  - Les îlots inhabités,
  - Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,
  - Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés,
  - Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages
  - Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du Code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du Code de l'environnement ;
  - Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

L'article R 121-5 énumère limitativement les « aménagements légers » pouvant être autorisés dans ces espaces, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites. Les aménagements autorisés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Comme il est rappelé dans le Code de l'urbanisme, l'urbanisation est en principe interdite dans ces espaces, sauf pour les aménagements légers après enquête publique.

Sur les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer, le SCoT se base sur plusieurs éléments permettant de présumer du caractère remarquable :

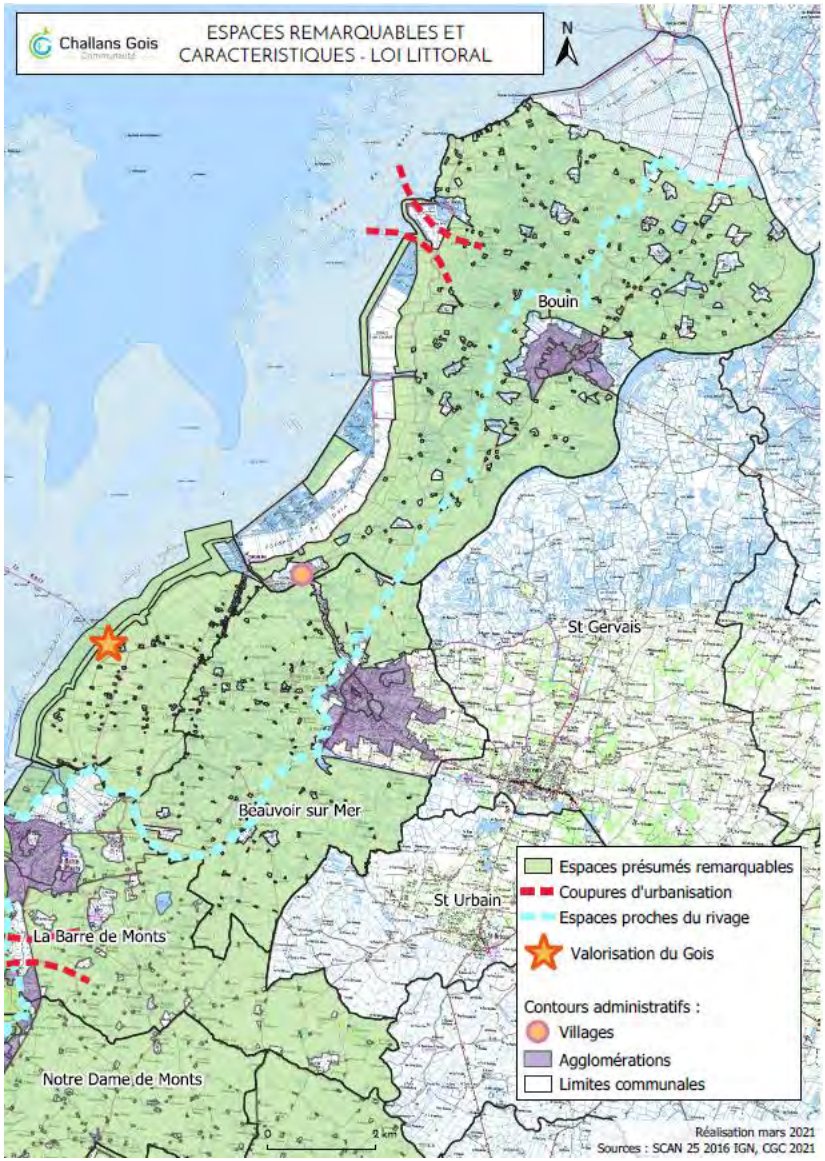
- Les sites Natura 2000 : ces sites protègent les marais salés et doux (Marais breton, baie de Bourgneuf, forêt de Monts et île de Noirmoutier). Ces espaces biologiquement et écologiquement intéressants font obligatoirement partie des espaces remarquables ;
- Les ZNIEFF 1 : « Marais saumâtres de Beauvoir-sur-Mer et La Barre-de-Monts », « Estuaire de l'Etier de Sallertaine et schorres voisins », « Lagune et prairie du polder du Dain », « Marais de Bouin nord » ;
- Le site classé du passage du Gois, de l'Île de la Crosnière et du polder de Sébastopol.

La carte ci-contre présente les espaces remarquables définis par le SCoT sur les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer.

Il est à préciser qu'un milieu naturel s'appréhende dans sa globalité et la présence de bâti diffus au sein des milieux ne remet pas en cause leur intérêt. Le Tribunal administratif d'avril 2006 conclut en ce sens en interdisant le « pastillage » des espaces remarquables.

Le SCoT prévoit que ces espaces présumés remarquables soient précisés dans les PLUi et PLU, laissant la possibilité d'exclure les espaces agricoles urbanisés pour la mise aux normes ou l'extension de bâtiments agricoles dans les sièges d'exploitation existant.

Une délimitation précise est déjà présentée dans le SCoT et pourrait donc être reprise tel quel dans le PLUi (cf carte ci-contre)



6. 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. Elle est admise sous réserve :

- d'être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- hors de ces critères, uniquement si cette urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCoT.

La jurisprudence a fixé les critères permettant d'appréhender la notion d'espace proche du rivage :

- distance par rapport au rivage,
- covisibilité terre/mer ou mer/terre,
- configuration des espaces séparant l'assiette foncière du rivage.

Le SCoT définit la délimitation des Espaces Proches du Rivage (cf carte plus haut/ tireté bleu clair) sur les deux communes concernées.

7. Bande littorale des 100 m

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.

Le PLUi doit prendre en compte ces prescriptions sur la côte bordant les communes littorales, à savoir Bouin et Beauvoir-sur-Mer. La bande des 100 m est compatible avec l'activité ostréicole. Si les dispositions de zonage respectent en totalité la bande des 100 m, il n'est pas nécessaire qu'elle soit reportée au plan.

Cependant, en application des dispositions de la Loi S.R.U., il sera possible de créer un schéma d'aménagement qui pourra autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existant à l'intérieur de la bande des 100 mètres, dans la mesure où il est motivé par des motifs de protection de l'environnement ou d'organisation de la fréquentation touristique.

Cette bande des 100 m reste peu sollicitée dans les deux communes concernées, les activités présentes sont essentiellement en lien avec l'aquaculture marine, seul le site du Gois fait l'objet d'une urbanisation (restreinte) destinée à l'accueil des touristes. Aucun projet précis n'est pour l'heure défini, mais son éventuel développement devra être interrogé dans le cadre du projet de développement territorial.

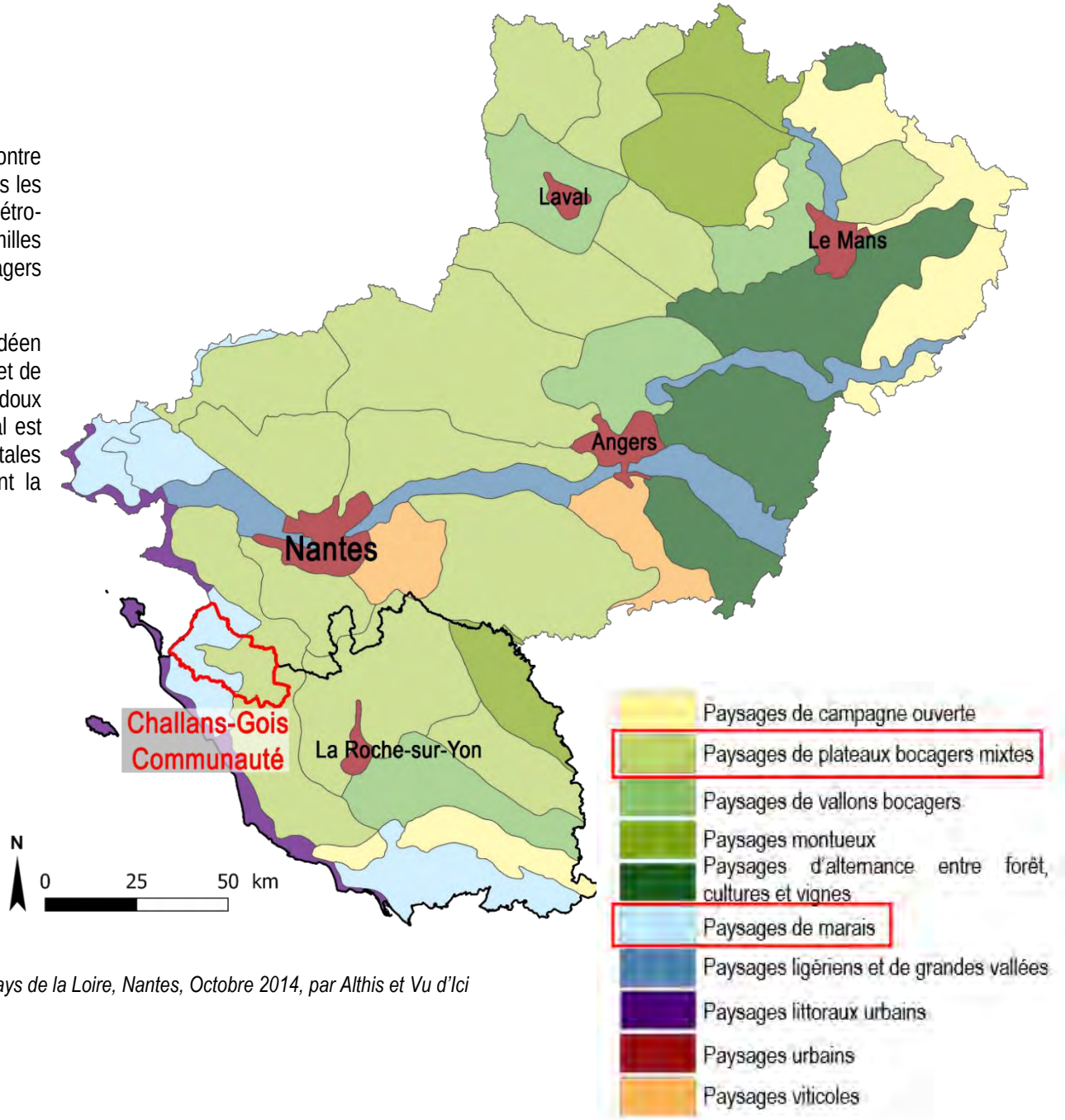
Titre II : Diagnostic Paysager

A. Eléments de contexte

1. Contexte paysager régional

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.

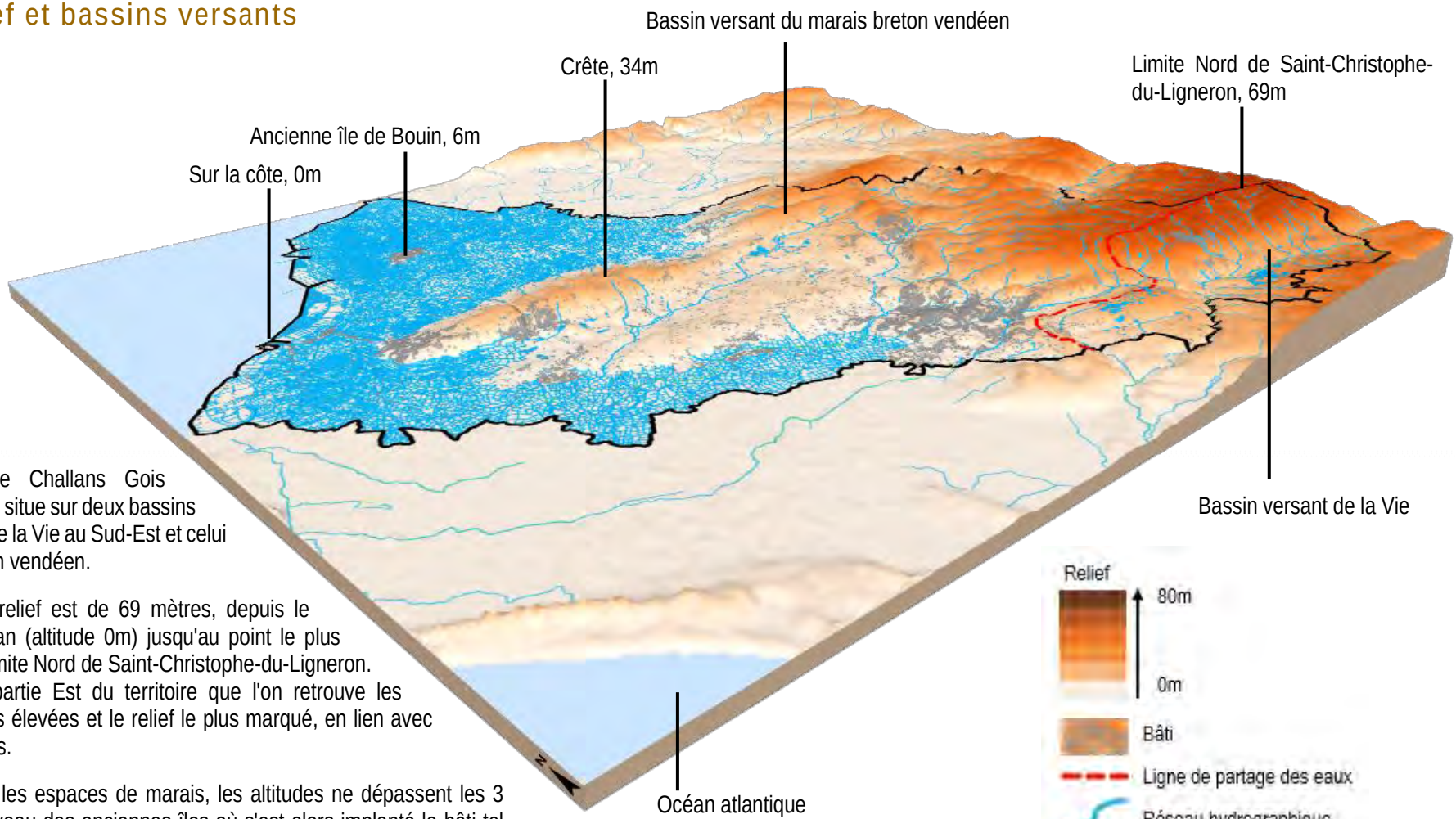


Carte des paysages des Pays de la Loire

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

1. Relief et bassins versants



Bloc-diagramme du relief et de l'hydrographie
Sources : - modèle de terrain : Shuttle Radar Topography Mission - hydrographie : bdtopo

Le territoire de Challans Gois Communauté se situe sur deux bassins versants, celui de la Vie au Sud-Est et celui du marais breton vendéen.

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.

2. Points de vue et éléments repères

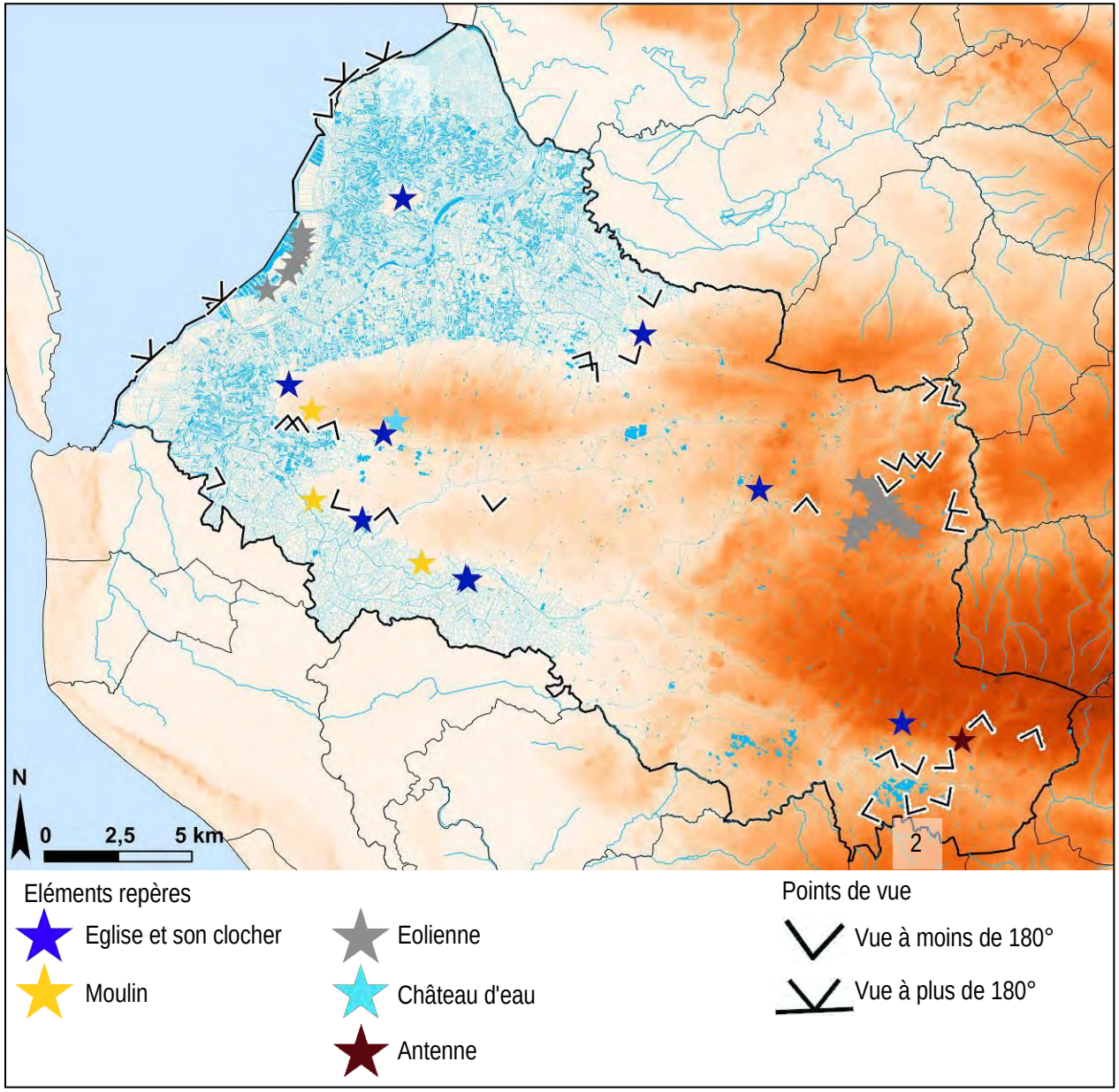
Clocher de Saint-Urbain

La carte ci-contre montre les principaux points de vue du territoire et les éléments repères que les sessions de terrain ont permis de déterminer.

Il est à noter que, dans le marais, en lien avec le relief globalement plat et une végétation arborée peu présente, les vues lointaines sont presque systématiques. Il n'est pas justifié d'en privilégier quelque unes aux autres, c'est pourquoi on ne trouve aucun point de vue cartographié dans ces espaces de marais. Sur le littoral, des chemins permettent d'observer des vues lointaines. Seules celles situées au niveau des principaux ports et pointes ont été ici marquées.

Au contraire, dans le territoire de bocage, les points de vue sont plus rares et donc facilement cartographiables. On remarque que ces derniers sont plus fréquents à l'Est du territoire, là où le bocage est moins dense qu'à l'Ouest (cf. parties suivantes).

Enfin, le territoire de Challans Gois Communauté est ponctué d'éléments repères de différentes natures.



a) Quelques points de vue

Bouin, Le Parracaud - Vue vers l'Ouest

Saint-Christophe-du-Ligneron, Nord de la Tranquillité - Vue vers le Nord

b) Les éléments repères

Certains éléments naturels ou bâtis sont particulièrement visibles dans le paysage de par leurs dimensions et/ou leur emplacement, ils constituent alors ce que l'on nomme des éléments repères. Par leur visibilité et leur diversité de formes, ils sont un atout dans les perceptions visuelles car ils permettent de s'orienter et de comprendre l'environnement dans lequel on se situe. Il est à noter qu'il ne leur est ici pas apporté de jugement de valeur, c'est seulement leur caractère de repère qui est mis en évidence. Sur le territoire, on retrouve des éléments repères de différents types :

- les deux églises de Sallertaine, celle de Bouin, de Beauvoir-sur-Mer, de Saint-Gervais, de Saint-Urbain, de Bois-de-Cené, de La Garnache et enfin celle de Saint-Christophe-du-Ligneron ;

Les deux églises de Sallertaine

Clocher de Bouin

Clocher de Saint-Urbain

- les moulins de Rairé à Sallertaine, celui au Pré aux Juments à Saint-Urbain ainsi que celui à l'intersection de l'avenue des Moulins et du chemin du Saint-Esprit à Beauvoir-sur-Mer ;

Moulin de Rairé, Sallertaine

Moulin au Pré aux Juments, Saint-Urbain

Moulin à l'intersection de l'avenue des Moulins et du chemin du Saint-Esprit, Beauvoir-sur-Mer

- les parcs éoliens de Bouin et de La Garnache-Froidfond ;

Parc éolien de Bouin où l'implantation régulière des éoliennes le long de la voie permet une certaine perspective guidant notre regard

Parc éolien de La Garnache - Froidfond où l'implantation des éoliennes est moins régulière et ne permet pas d'effet de perspective

- le château d'eau de Saint-Gervais,

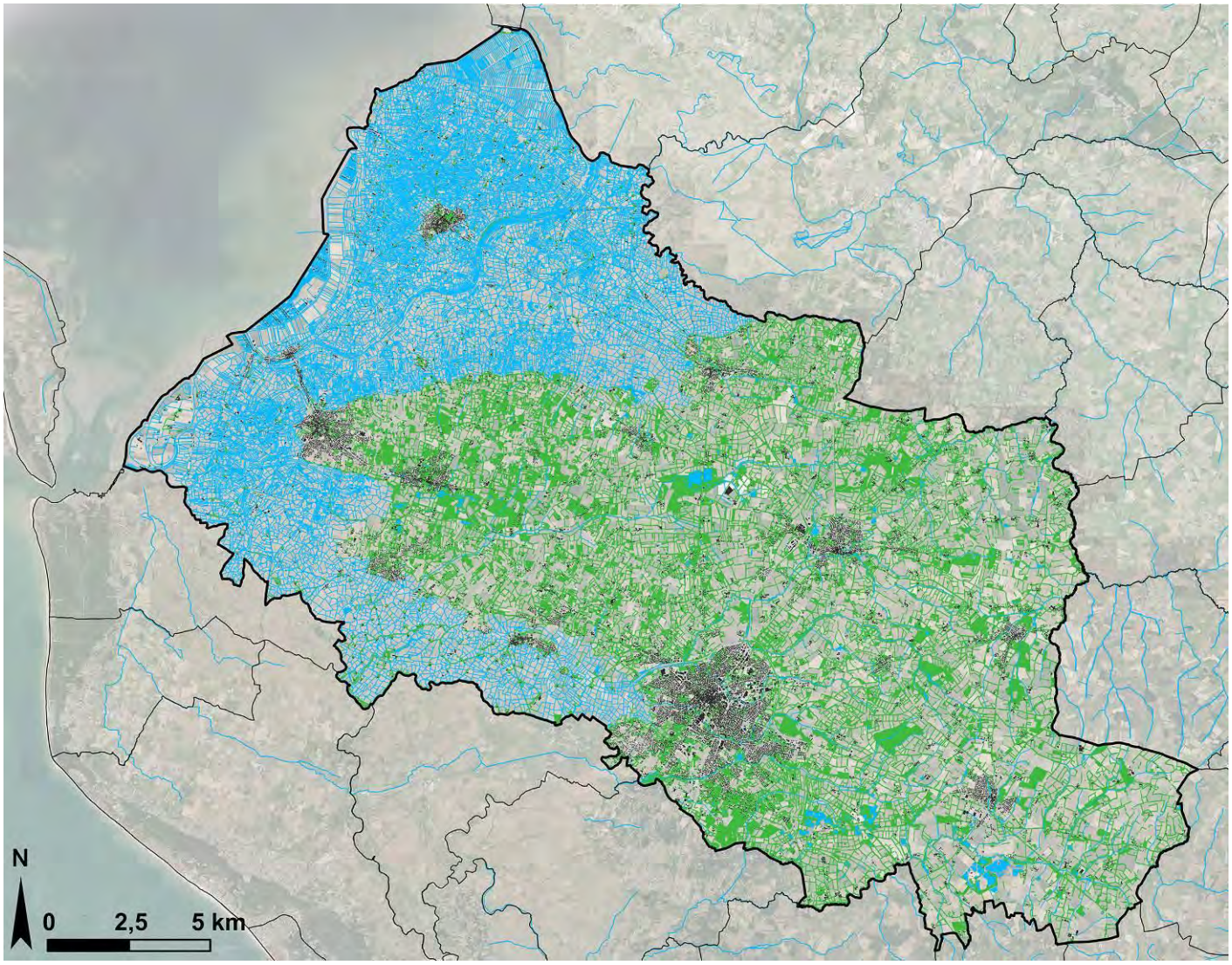
Château d'eau de Saint-Gervais

- l'antenne hertzienne de Saint-Christophe-du-Ligneron.

Antenne de Saint-Christophe-du-Ligneron

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.



1. L'eau

Comme le montre la carte précédente, le territoire possède un réseau hydrographique très dense appartenant à deux bassins versants : celui de la Vie et du Jaunay, et celui de la Baie de Bourneuf. Ce réseau est constitué de cours d'eau au cours naturel avec les rivières et les ruisseaux, et d'autres aménagés par l'homme avec les canaux et les fossés. Il faut néanmoins nuancer cette séparation car certains de ces cours d'eau, tel que le Grand Etier de Sallertaine, commencent leur cours de façon naturelle avant d'être canalisés et d'alimenter les marais. En lien avec le relief, ce réseau hydrographique contribue à caractériser les entités paysagères du territoire.

a) Le réseau "naturel"

Très souvent pourvus de ripisylve arborée, les rivières et ruisseaux possèdent des tracés plus ou moins sinueux et creusent des vallons plus ou moins marqués. Ces cours d'eau peuvent être traversés via des ponts ainsi que des gués, ouvrages constituant un certain patrimoine ordinaire. Des mares et plans d'eau ainsi que des zones humides complètent ce réseau naturel.

Passage à gué accompagné d'une petite passerelle piétonne - Ruisseau de Pont Habert à l'Etang de Coudrie, limite communale entre La Garnache et Challans

Ruisseau de La Garnache - Nord de la Dalle, La Garnache

Zone humide perceptible grâce à la végétation présente - Est de la Mérandoire, Saint-Christophe-du-Ligneron

Mare au sein de boisements - Ouest des Grandes Chauvetières, La Garnache

a) Le réseau "aménagé" par l'homme

Créé par l'homme depuis le XVIIème siècle via l'assèchement de terres anciennement immergées, les canaux et fossés des marais possèdent souvent un tracé régulier, qu'il soit courbe ou linéaire. Contrairement au réseau naturel, les canaux ne possèdent que très peu de ripisylve arborée et ce en lien avec leur exposition aux vents et à une salinité plus ou moins forte. Ils sont plutôt bordés de phragmites dans le marais doux et de végétation halophile dans le marais salé. De nombreux ouvrages témoignant de la gestion de l'eau entre ces canaux et fossés viennent ponctuer les marais, tout comme les passerelles permettant leur traversée par les bovins pâturant les prairies. Comme au sein du réseau "naturel", l'ensemble de ces ouvrages constituent un certain patrimoine caractéristique du territoire.

Canal très rectiligne dépourvu de ripisylve, et son écluse - Nord du Port des Champs, Bouin

Grand Etier de Sallertaine bordé de massifs de phragmites - limite communale entre Saint-Urbain et Sallertaine

Passerelle permettant le passage au-dessus d'un canal - La Chevoirie, Bouin

Tracé régulier et courbe du Falleron - limite départementale entre Bouin et Villeneuve-en-Retz

Ecluse au-dessus du Falleron - Limite départementale entre Bois-de-Cené et Villeneuve-en-Retz et Machecoul

Grand Etier de Sallertaine et ses pontons en bois, motif emblématique des petits ports du territoire - Sud de la Gisière, Beauvoir-sur-Mer

Canal au tracé assez régulier avec phragmites au premier plan - Sud de l'Ile Chauvet, limite communale entre Châteauneuf et Bois-de-Cené

Canal au tracé plus irrégulier - Nord des Coches, Saint-Urbain

2. La végétation

a) La palette végétale

Toujours en lien avec le relief et les sols, le végétal joue un rôle considérable dans la diversité paysagère puisqu'il masque, filtre, cadre et met en scène fortement les espaces selon sa nature et sa position.

Ci-dessous sont listées par ordre alphabétique les essences observées lors des sessions de terrain d'octobre 2017 à février 2018. Cette liste n'est pas exhaustive.

ARBRES

Ailanthe, Faux-vernis du Japon - Ailanthus altissima

Alisier torminal – Sorbus torminalis

Aulne glutineux - Alnus glutinosa

Châtaignier - Castanea sativa

Chêne pédonculé - Quercus robur

Chêne vert – Quercus ilex

Cyprès - Cupressus sp.

Erable champêtre – Acer campestre

Erable sycomore – Acer pseudoplatanus

Frêne commun - Fraxinus excelsior

Marronnier - Aesculus hippocastanum

Merisier – Prunus avium

Mimosa - Acacia dealbata

Noyer - Juglans regia

Orme champêtre - Ulmus minor

Peuplier blanc - Populus alba

Pin - Pinus sp.

Platane commun - Platanus x acerifolia

Pommier - Malus sp.

Robinier faux-acacia - Robinia pseudoacacia

Saule argenté - Salix alba

Saule marsault - Salix caprea

Saule des vaniers - Salix viminalis

Sumac de Virginie - Rhus typhina

ARBUSTES

Ajonc d'Europe – Ulex europaeus

Aubépine – Crataegus monogyna

Cornouiller mâle – Cornus mas

Cornouiller sanguin – Cornus sanguinea

Eglantier – Rosa canina

Fragon faux-houx – Ruscus aculeatus

Fusain d'Europe – Euonymus europaeus

Genêt à balais - Cytisus scoparius

Houx - Ilex aquifolium

Laurier sauce – Laurus nobilis

Noisetier - Corylus avellana

Prunellier – Prunus spinosa

Ronce – Rubus fruticosus

Sureau hièble – Sambulus ebulus

Tamaris - Tamarix sp.

Troène commun – Ligustrum vulgare

Viorne boule de neige – Viburnum opulus

HERBACÉES

Arroche marine - Atriplex halimus

Bette maritime - Beta vulgaris subsp. maritima

Bruyère - Erica sp.

Cardère sauvage – Dipsacus fullonum

Criste marine – Crithmum maritimum

Epilobe à petites fleurs - Epilobium parviflorum

Fenouil commun - Foeniculum vulgare

Fougère aigle – Pteridium aquilinum

Gui – Viscum album

Herbe de la pampa - Cortaderia selloana

Jonc – Juncus sp.

Jussie - Ludwigia grandiflora et peploides

Massette à larges feuilles - Typha latifolia

Mauve – Malva sylvestris

Obione faux-pourprier - Halimione portulacoides

Ortie commune – Urtica dioica

Roseau commun - Phragmites australis

Salicorne – Salicornia sp.

Soude maritime – Suaeda maritima

GRIMPANTES

Lierre – Hedera helix

Ronce - Rubus sp.

Vigne vierge vraie - Parthenocissus quinquefolia

Le conservatoire botanique national de Brest a établi une liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire en 2011. Elle hiérarchise ces plantes invasives selon 3 degrés :

Espèce invasive avérée

Espèce invasive potentielle

Espèce à surveiller

On a ainsi observé plusieurs de ces espèces sur le territoire de Challans Gois Communauté, certaines posant des problématiques plus importantes que d'autres.

b) Les formes végétales

LES ESPACES BOISES

Les espaces boisés constituent un motif végétal important sur le territoire, excepté dans les espaces de marais où ils sont absents. Composés de feuillus, de conifères ou mixtes, ils sont de taille variable et proposent diverses ambiances de sous-bois selon leur mode de gestion ou leur composition : structure régulière des peupleraies et des sylvicultures de conifères, ambiance plus intimiste des forêts de feuillus… Par ailleurs, certains boisements sont liés à du patrimoine bâti tel que des belles demeures où encore des mottes féodales. Plus spécifiquement, le territoire est caractérisé par la présence récurrente de boisements mixtes où les hauts pins maritimes dépassent des feuillus et créent une structure très aérienne et graphique facilement perceptible.

Peupleraie au feuillage automnal - Sud des Grandes Chauvetières, La Garnache

Bosquets de chênes verts sur une motte féodale inscrite au titre des monuments historiques - Ouest du bourg de Bois-de-Cené

Lisière d'un boisement de feuillus - Est de la Bouchardière, Challans

Boisement mixte d'où dépassent de hauts pins maritimes - Nord de la Polaisière, Bois-de-Cené

Peupleraie à la structure régulière - Sud de l'Ardoisière, La Garnache

Boisement de peupliers bordé de quelques rangs de conifères - Est des Loges, Châteauneuf

LA FILIERE FORET-BOIS (SOURCE CNPF)

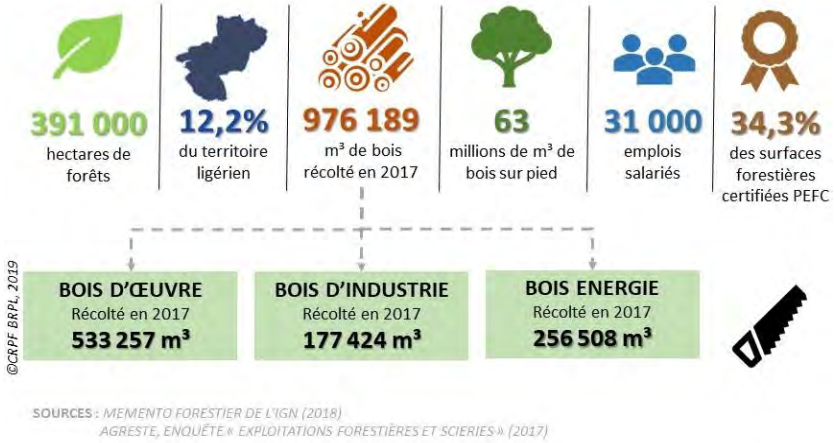
Le territoire forestier de l'intercommunalité est pour partie soumis à des Plans Simples de Gestion (PSG) et au Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) : ces deux éléments représentent les Documents de Gestion Durable des forêts qui sont des outils, à la disposition des propriétaires, devant les aider à gérer durablement leur patrimoine forestier. Selon leur surface de propriété, ils peuvent utiliser l'un ou l'autre de ces outils :

Le Plan Simple de Gestion (PSG)	Le Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS)
Obligatoire pour les propriétés de plus de 25 hectares qu'elles soient ou non d'un seul tenant (ilots de plus de 4 hectares) *Volontaire pour les propriétés entre 10 et 25 hectares* *Se compose de trois parties :* • *Une analyse des peuplements dans leur contexte économique, environnemental et social ;* • *La définition des objectifs de gestion ;* • *Un programme de coupes et travaux ;* *Etabli pour une période de 10 à 20 ans* *Agrément prononcé au titre du Code forestier par le Conseil de Centre Intègre les enjeux Natura 2000 par des mesures de préservation des habitats et des espèces décrites dans les Annexes vertes du Schéma Régional de Gestion Sylvicole (Agrément L. 122-7)*	*Formulaire d'adhésion gratuit* *Pour des propriétés de moins de 10 hectares, sur la base du volontariat* *Constitue un guide pratique et synthétique qui présente et fixe les recommandations générales et les méthodes de gestion à suivre pour un grand type de peuplement forestier.* *Etabli pour 10 ans* *Contient un programme de coupes et travaux depuis la Loi d'Avenir de 2014*

Sur le territoire des Pays de la Loire, les espaces bocagers et forestiers ont été identifiés comme essentiels au maintien de la biodiversité. Ces espaces forment un continuum : une trame verte conséquente permettant la propagation de nombreuses espèces et participant au caractère remarquable des paysages ligériens. Le maintien de ces surfaces et leur bonne gestion sont donc primordiaux pour la préservation des milieux naturels, de la faune et de la flore remarquables. Toutefois, ceci peut s'avérer compliqué car les espaces bocagers sont en régression face à l'expansion du monde agricole et la forêt ligérienne, en plus d'être peu présente comparativement à la moyenne nationale, est très morcelée.

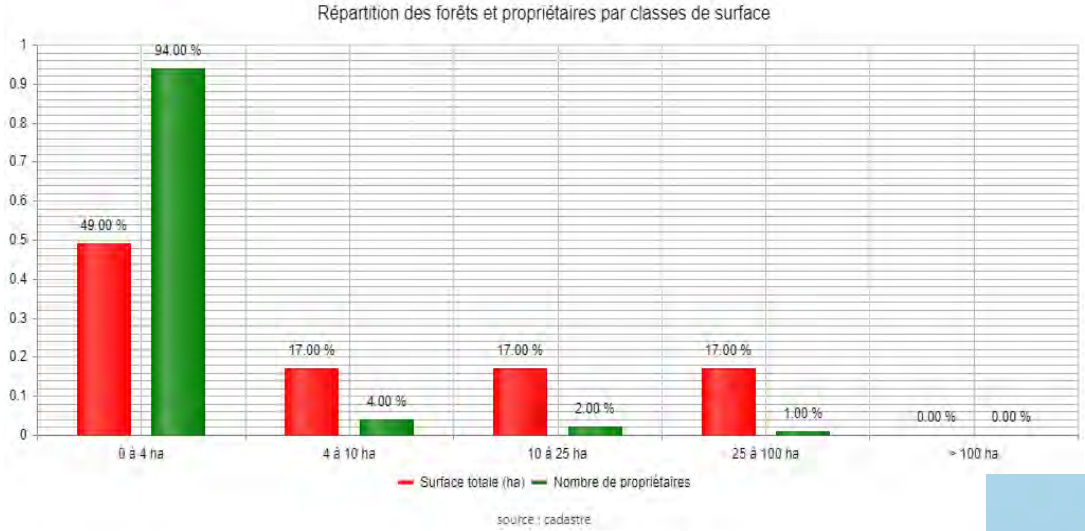
Dans ce contexte, les documents de gestion durable, qui promeuvent une multifonctionnalité forestière avec, bien sûr, un pilier environnemental, prennent toute leur importance. En outre, ils permettent aussi de protéger cette trame verte en assurant une gestion respectueuse de la biodiversité.

Malgré un taux de boisement bien inférieur à la moyenne nationale (20%), les Pays de la Loire sont parmi les régions les plus dynamiques de France en ce qui concerne la filière bois. Les 30 000 emplois se répartissent dans les différentes filières comme l'ameublement, la menuiserie ou encore le déroulage peuplier.



La Vendée est le département le moins boisé des Pays de la Loire et parmi ceux présentant le plus faible taux de boisement (7.5%) au niveau national. Il s'agit surtout de peuplements feuillus (70%) mais l'on constate une part intéressante des peupleraies à 4.6% malgré une faible surface forestière.

Pour Challans Gois Communauté, la répartition de la surface forestière est la suivante :



Surface forestière totale

2752,1 ha

soit

7 %

du territoire

source : BD Forêt v2 - IGN

Surface sous Documents de Gestion Durable (PSG, CBPS et RTG)

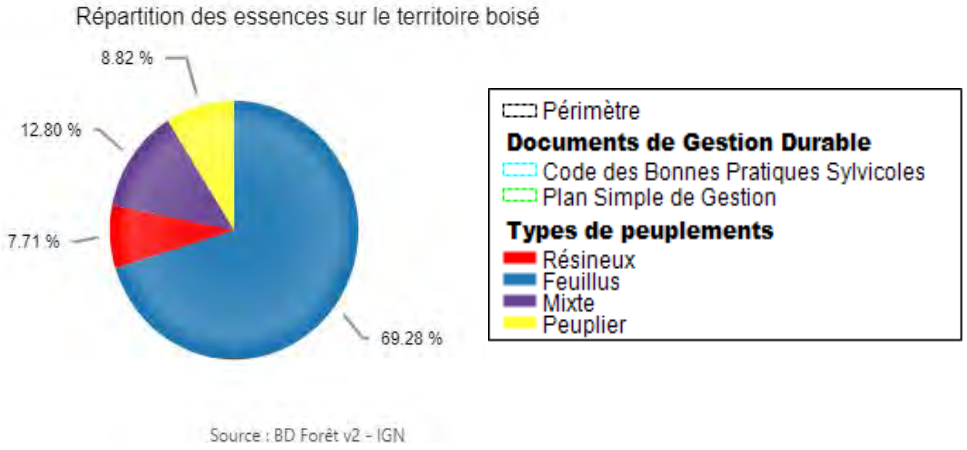
225,57 ha

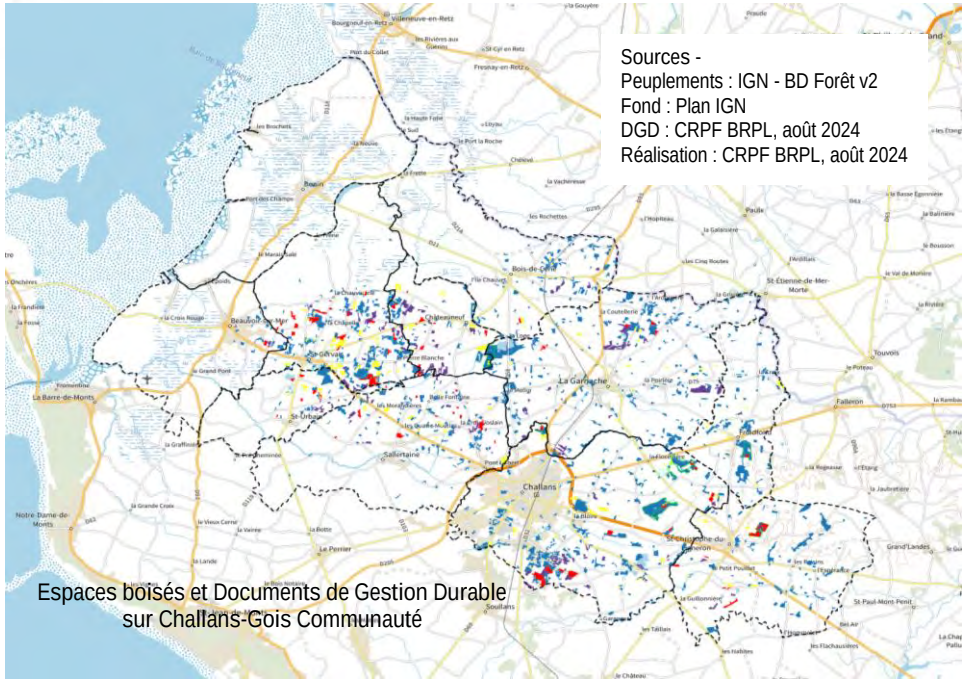
soit

7,78 %

du territoire boisé

source : CNPF, BD Forêt V2 - IGN





LES ARBRES ISOLES

Ils font partie intégrante du paysage agricole français. Plantés par l'homme, les raisons de leur présence sont à rechercher dans les utilisations qu'en faisaient nos ancêtres mais également dans les symboles qu'ils représentaient pour eux. L'intérêt porté aux arbres isolés, souvent des feuillus précieux, a beaucoup évolué dans le temps. Souvent choisis par les agriculteurs pour leurs différents usages, les arbres isolés sont les témoins de l'histoire agraire de nos territoires. Certains d'entre eux sont aussi la marque d'anciennes haies bocagères dont seuls les sujets arborés ont été conservés. Les grandes cultures se développent parfois au détriment de la conservation de ces arbres isolés, et plus particulièrement ceux provenant des haies. Trop souvent considérés uniquement comme des obstacles à la mécanisation ainsi qu'un surplus d'entretien, ils sont très vulnérables. Leur maintien est pourtant intéressant à plus d'un égard : mise en valeur du paysage, préservation du patrimoine, abri et/ou relais pour les auxiliaires de culture, ombrage pour les animaux, production de bois de chauffage, de bois d'œuvre ou de fruits (noix, pommes...), stockage de carbone atmosphérique…

Parmi ce motif de l'arbre isolé, le territoire de Challans Gois Communauté est particulièrement pourvu de pins parasols et notamment en proximité immédiate des hameaux. Cette présence est très certainement liée à la proximité de l'océan.

Pin parasol à la structure irrégulière - La Rouarie, Saint-Christophe-du-Ligneron

Noyer et Mimosa - Varnes, La Garnache

Feuillu à la souche divisée en deux troncs - La Croix, La Garnache

LES

2 cyprès de Lambert en entrée de hameau - La Tercerie, Challans

Chêne - Nord-Ouest du Petit-Bois, Froidfond

Pommier - L'Hermitage, Sallertaine

Chêne en bordure d'une mare - La Grande Mermande, Saint-Christophe-du-Ligneron

Chêne aujourd'hui isolé dans un champ, anciennement compris dans une haie - Sud-Ouest de Fief Sorin, Froidfond

Pin parasol à l'intersection de la rue de la Poctière et du boulevard Jean Monnet, Challans

ALIGNEMENTS D'ARBRES

Les alignements d'arbres accompagnent certaines voies de communication ou soulignent l'entrée d'un domaine, d'un bourg ou d'un hameau. En conduisant ainsi le regard, ils amènent une perspective et créent une ambiance particulière, entre rigueur et intimité. Les alignements sont souvent monospécifiques et peuvent être constitués d'essences locales et parfois fruitières, mais aussi horticoles. Encore plus que pour les arbres isolés, leur pérennité est très fragile. En effet, il suffit que quelques sujets soient supprimés pour que l'existence même de l'alignement soit remise en question.

Double alignement de thuyas taillés en topiaires - Nord du Pavillon, Challans

Alignement de platanes le long de l'accès à une propriété privée d'intérêt patrimonial - Le Puits Rousseau, La Garnache

Double alignement de divers feuillus - Rue de la Sablière, Saint-Urbain

Alignements de frênes têtards - La Dalle, La Garnache

Double alignement de chênes verts - Espace vert au Sud du cimetière de Beauvoir-sur-Mer

Alignements de peupliers - Ouest de la Robinière, La Garnache

LES CULTURES ET JARDINS VIVRIERS

Les parcelles de vigne constituent sur le territoire un motif bien présent reconnaissable par ses lignes rectilignes parallèles. Souvent de petite taille et correspondant à une culture familiale, ces parcelles sont parfois abandonnées en raison du temps important nécessaire à leur exploitation et de la perte de cette tradition. Ces parcelles de vignes sont souvent associées à d'autres cultures vivrières telles que des vergers et des potagers, eux aussi présents de manière récurrente sur le territoire.

Verger - Est des Chênes, Challans

Parcelle de vigne - Ouest de l'Epine, Saint-Urbain

Vigne et potager - La Taillée, Froidfond

Un rang de vigne - Nord de l'Hormeau, Beauvoir-sur-Mer

***Quelques rangs de vigne au cœur des parcelles** agricoles - La Petonnerie, Froidfond*

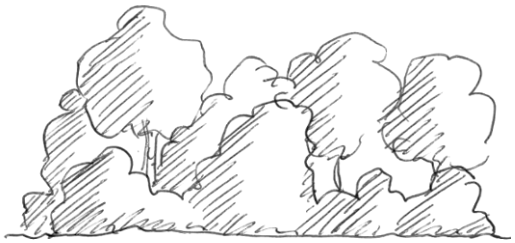
Potager, arbres fruitiers et rang de vigne - Le Guy, Challans

LES HAIES

Très nombreuses dans les paysages de bocage du territoire, les haies sont aussi présentes dans les marais, malgré que leur nombre soit plus faible et que les essences représentées varient. Plusieurs formes de haies existent selon la présence des différentes strates végétales ainsi que les tailles effectuées, créant ainsi des ambiances variées et des jeux de vues plus ou moins lointaines. Ces variations de densité et d'ambiances participent à la caractérisation de différentes entités paysagères qui seront détaillées plus loin.

Haie multistrates - HM

Cette haie « complète » où toutes les strates sont représentées offre un maillage bocager solide, qui reste relativement opaque visuellement en toutes saisons. Les variations viendront de l'épaisseur du linéaire et du mode d'entretien choisi. Accueillant un maximum d'espèces animales, elle répond à l'essentiel des exigences de la faune. Elle permet par ailleurs de créer des ambiances intimistes au niveau des axes de communication qui en sont bordés.



Sud du bourg de Froidfond

Haie basse avec arbres - HBAA

La haie basse avec arbres nécessite un entretien régulier ce qui diminue sa fonction écologique. Elle offre en revanche des perceptions visuelles intéressantes puisque le regard file au-dessus de la strate arbustive et permet des fenêtres paysagères entre les éléments arborés. Les arbres peuvent être disposés à intervalle régulier ou irrégulier.

Le Petit Fief, Sallertaine

Haie arbustive basse - HAB

Composée des strates arbustive et herbacée, elle est taillée de façon « libre » et à un niveau bas (1,50m maximum). Elle permet des vues lointaines. Elle résulte parfois d'une HBAA dont les arbres ont disparu et n'ont pas été replantés. Trop taillée, elle peut rapidement évoluer en haie résiduelle.

Sud des Petites Chauvetières, La Garnache

Haie arbustive haute - HAH

Composée des strates arbustive et herbacée, elle est laissée libre ou taillée « en rideau » et forme un écran visuel dense.

Est du Cabot, Beauvoir-sur-Mer

Haie résiduelle arborée - HRA

Les strates arbustive et herbacée ont disparu, les arbres sont âgés. C'est une typologie très appréciée car elle met en valeur les sujets arborés âgés. Elle apporte également de l'ombre aux animaux. Néanmoins la question de la pérennité de la haie est posée : comment assurer son renouveau à long terme sans ces deux strates ?

Est du Prieuré, La Garnache

Haie résiduelle - HR

C'est une haie très fragilisée, avec quelques souches dépérissant et touffes arbustives dont l'état résulte d'un "entretien" intensif non adapté ou de négligences. Son devenir est très incertain.

Ouest du Plessis, La Garnache

Jeune haie - JH

Sur le territoire, quelques jeunes haies ont été plantées. Parfois un manque d'entretien risque de limiter leur développement voire leur disparition. Lors du projet de plantation, la notion de gestion est primordiale.

Il est à noter que parfois les nouvelles haies plantées ne sont pas composées d'essences permettant de "faire du bois", ce qui pose la question de leur pérennité : si la haie est uniquement pensée d'un point de vue esthétique (paysage) voir écologique (trame verte), l'entretien n'en sera que plus coûteux car il n'y aura pas de valorisation financière à en espérer.

Ouest du Boutinard, Challans

3. Le bâti

a) Les franges bâties

Une frange bâtie symbolise la zone de contact entre les limites de l'urbanisation à un instant T et les espaces naturels ou agricoles. Elle concerne tout type d'urbanisation : les quartiers d'habitations, les zones d'activités ou encore les exploitations agricoles. C'est l'image de la ville, du bourg, du hameau qui est donnée à voir depuis l'extérieur des enveloppes bâties. Cette frange peut être relativement pérenne, voire définitive, du fait de contraintes qui limitent l'urbanisation (hydrographie, relief, protection écologique…). Elle est parfois aussi temporaire, en constante évolution. Mais elle peut également être « préméditée », pensée en amont.

Les franges bâties sont dites "de qualité" quand :

- Les matériaux sont pensés pour s'intégrer : bois local non traité qui va griser, murs en pierre de pays, couleur des enduits et des toitures, adaptée au contexte, grillages discrets et accompagnés de végétation,

- Une véritable réflexion a été menée entre le bâti et son environnement paysager : conservation des éléments paysagers existants, perméabilités visuelles et/ou physiques. La frange est traitée dans son ensemble, offrant une unité visuelle = rapport minéral/végétal intimement lié,

- Un espace de transition est créé entre le milieu bâti et le milieu naturel : chemin, plantations (vergers), jardins potagers,

- Les essences et formes végétales locales sont utilisées, en harmonie avec le paysage,

- Le relief a été pris en compte dans l'implantation des bâtiments.

Au contraire, les franges bâties sont dites "dégradées" dès lors que :

- les matériaux utilisés dégradent l'aspect de la frange : parpaings non enduits, couleur des enduits inadaptée, bâches plastiques installées sur les grillages, clôtures en pvc blanc…,

- la transition est inexistante entre le bâti et le milieu naturel et/ou agricole, la végétation est inexistante en limite,

- la transition est inexistante d'un côté ou de l'autre de la rue que les constructions viennent border,

- les essences végétales plantées en limite ne sont pas en adéquation avec le paysage local (végétation exogène souvent constituée de haies de conifères ou de laurier palme),

- les dispositifs d'intégration sont inexistants ou ne sont pas à l'échelle des bâtiments implantés (cas des zones d'activités économiques). Il ne s'agit pas de masquer mais d'accompagner ces grands éléments.

On retrouve également des franges dites « sans qualité particulière », c'est-à-dire qu'elles offrent aujourd'hui une image plutôt « banale » qui ne met pas vraiment en valeur l'ensemble bâti mais n'ont pas un impact négatif trop important.

LES FRANGES DE ZONES D'HABITAT

Frange de la maison qualifiée de "dégradée" en raison de sa couleur orange particulièrement visible dans le paysage et d'une haie de thuyas ne s'intégrant pas au bocage local

Frange de lotissement "dégradée" en raison de clôtures hétérogènes faites de matériaux pas toujours intégrés au paysage local tel que des bâches en plastique vertes

Absence de transition entre le lotissement et l'espace agricole donnant un aspect assez dégradé à la frange

Lotissement bordé de façon discontinue par de la végétation donnant une qualité d'entre-deux à la frange

Frange de lotissement "de qualité" grâce à son implantation dans la pente et à une lisière végétale

Frange de lotissement "de qualité" grâce à la présence d'une haie résiduelle arborée faisant office de transition entre espace bâti et espace agricole

LES BATIS AGRICOLES

Bâtiments agricoles non intégrés à cause de la couleur particulièrement visible du toit des bâtiments ***et d'une absence de transition végétale***

Bâtiment agricole abandonné donnant un caractère automatiquement dégradé à la frange

Frange d'exploitation agricole "sans qualité particulière" : bâti en bois s'intégrant bien au paysage mais à gauche, dépôts divers dégradant la frange

Exploitation agricole bien intégrée grâce à la présence de haies et de barrières en bois apportant un caractère champêtre

Bâtiment agricole bien intégré grâce à sa couleur neutre et à une lisière végétale

Malgré leur hauteur, serres bien intégrées grâce à la présence en frange de haies multistrates

LES ZONES ECONOMIQUES

Frange "dégradée" en raison de l'absence de transition entre les entreprises et l'espace agricole

Entreprise non intégrée en raison de la quasi-absence de transition végétale et de la couleur rouge des clôtures

Frange "dégradée" : présence de pré-enseigne en entrée de zone, accotements abimés et clôtures dégradées

Frange "sans qualité particulière" : absence de transition végétale mais paysage de marais donc difficulté des végétaux à pousser, et hauteur importante de certains bâtiments

Frange "sans qualité particulière" : présence d'un alignement d'arbres en lisière mais couleur bleue du bâtiment très voyante dans le paysage bocager local

Entreprises très bien intégrées par une haie multistrates et un cheminement doux

SYNTHESE DE L'ATELIER PAYSAGE PORTANT SUR LES FRANGES BATIES DU 14/02/2018

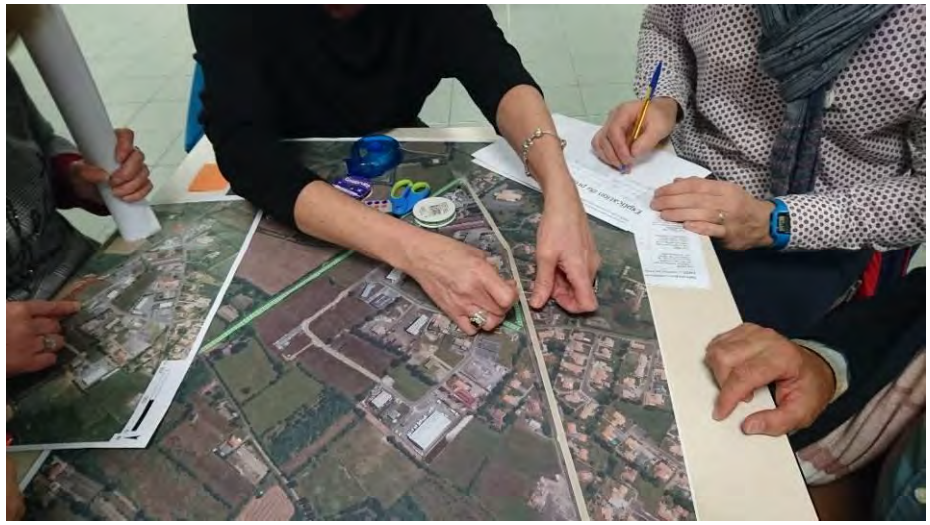
Les élus ont été conviés à travailler en atelier autour de la question des franges bâties. A partir de différents exemples d'intégration des franges d'habitat, d'activités ou d'exploitations agricoles, ils ont débattu des éléments primordiaux à prendre en compte, mais aussi des difficultés de mise en œuvre rencontrées pour offrir des franges de qualité. Les points suivants ont tout particulièrement été relevés :

- La gestion du foncier semble être un élément difficile à appréhender pour organiser la frange bâtie ;

- La question de l'intégration des franges va au-delà de la végétation, ça passe aussi par les cheminements doux et les clôtures ;

- Les formes de haies sont à adapter en fonction du contexte (haie arbustive avec arbres pour permettre une certaine visibilité tout en ayant une insertion paysagère, haie multistrates pour protéger des vents…) ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation semblent être un outil pertinent pour permettre l'intégration des franges bâties.



b) *Les entrées de ville*

« Les entrées de ville regroupent des thématiques aussi diverses que l'économie, le politique, le paysage, l'urbanisme, le juridique, la société ».

Extrait de CERTU. Entrées de ville [en ligne]. Avril 1999. Disponible au format PDF sur Internet : <http://urbamet.documentation.developpementdurable.gouv.fr/documents/Urbamet/0224/Urbamet-0224511/CETTEXCE000498.pdf> [Consulté en septembre 2015]

L'entrée est l'image de la ville donnée à voir au conducteur, piéton ou cycliste. Elle doit permettre d'identifier l'arrivée dans une entité urbaine (peu importe sa taille). C'est une porte imaginaire plus ou moins secrète : l'entrée peut se découvrir au dernier moment, ou être visible de loin. La notion d'entrée de ville est intimement liée à celle de frange bâtie.

Les entrées de ville dites « de qualité » le sont pour plusieurs raisons :

- Une végétation locale qui accompagne l'arrivée sur le bourg, le village, le hameau,

- La conservation des accotements enherbés, des fossés, des arbres, des haies… : éléments identitaires du territoire rural,

- L'aménagement qualitatif de la voirie, marquant une transition entre la route de campagne et la rue,

- La mise en valeur du passage au-dessus d'un cours d'eau tel une porte d'entrée.

Au contraire, les entrées de ville sont qualifiées de « dégradées » dès lors que :

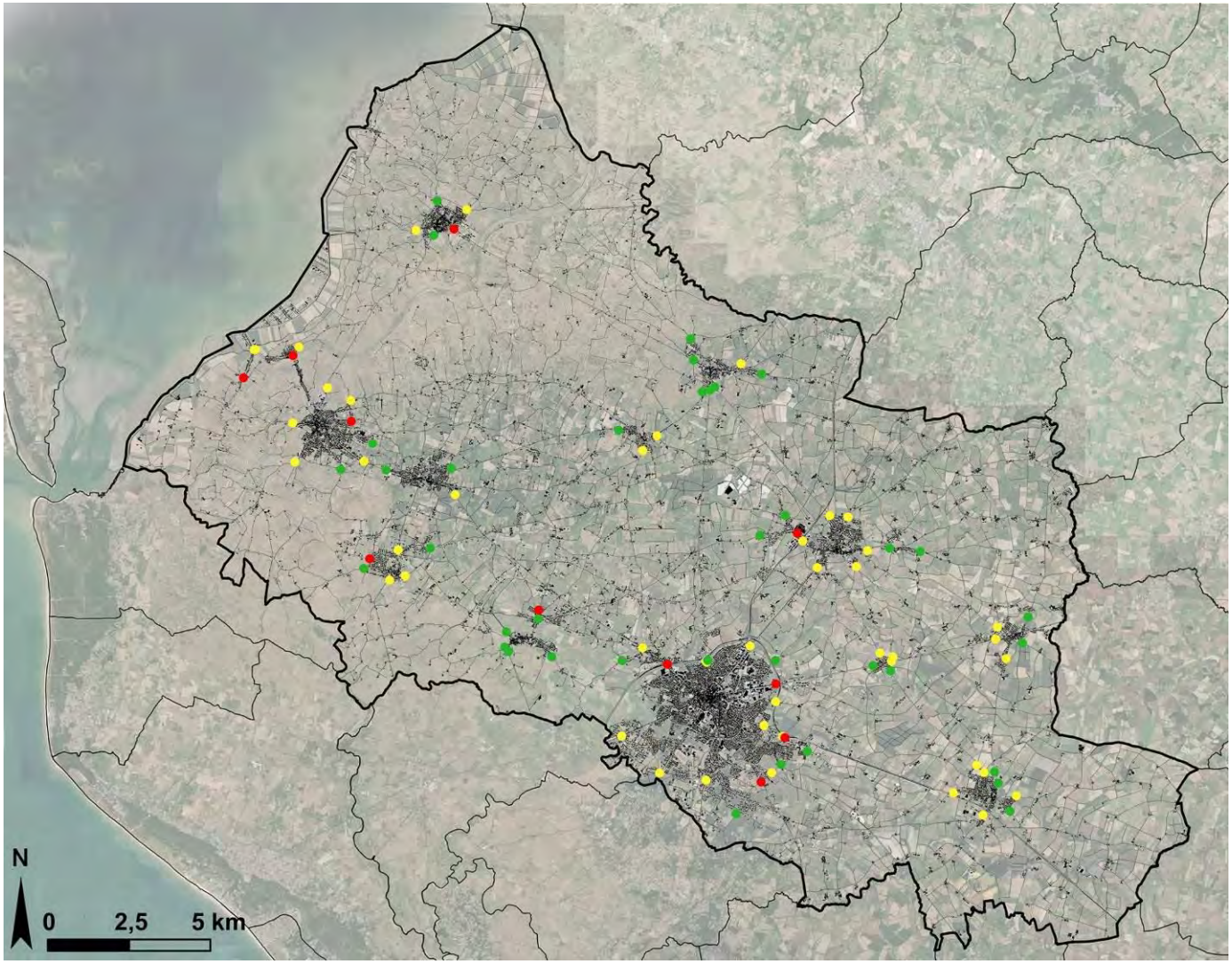
- La première vision de l'entité bâtie est négative : matériaux non qualitatifs, essences végétales exogènes, transition inexistante avec le milieu naturel ou le milieu agricole… (cf. chapitre précédent sur les franges bâties),

- Le bourg a tendance à s'étendre le long des routes, sans continuité entre les parcelles bâties, d'où une vision très lâche de l'entrée, qu'on ne sait plus situer précisément,

- Il y a une absence de traitement particulier ou des aménagements désuets, donnant un sentiment d'abandon, de non dynamisme.

On retrouve également des entrées dites « sans qualité particulière », c'est-à-dire qu'elles offrent aujourd'hui une image plutôt « banale » qui ne met pas en valeur l'entrée elle-même, mais n'ont pas un impact négatif trop important.

Sur le territoire, un relevé géolocalisé non exhaustif des entrées de ville a été réalisé. Sur les 94 entrées relevées, on retrouve 11,7% d'entrées qualifiées de « dégradée », 47,9% « sans qualité particulière » et 40,4% « de qualité ».



Entrée de qualité (40,4%)

Entrée sans qualité particulière (47,9%)

Entrée dégradée (11,7%)

Entrée de ville "dégradée" en raison de la présence d'une haie de thuyas, de clôtures non qualitatives et d'un mur non enduit à l'arrière-plan

Entrée de ville "sans qualité particulière" : présence végétale avec des haies et des accotements enherbés mais nombreux dispositifs d'affichage extérieur

Entrée de ville de qualité grâce à une forte présence végétale avec des haies et des fossés enherbés

Entrée de ville "dégradée" : clôtures et aménagements de l'espace public peu qualitatifs

Entrée de ville "sans qualité particulière" : forte présence végétale et cheminements doux mais clôtures hétérogènes avec notamment un mur non enduit

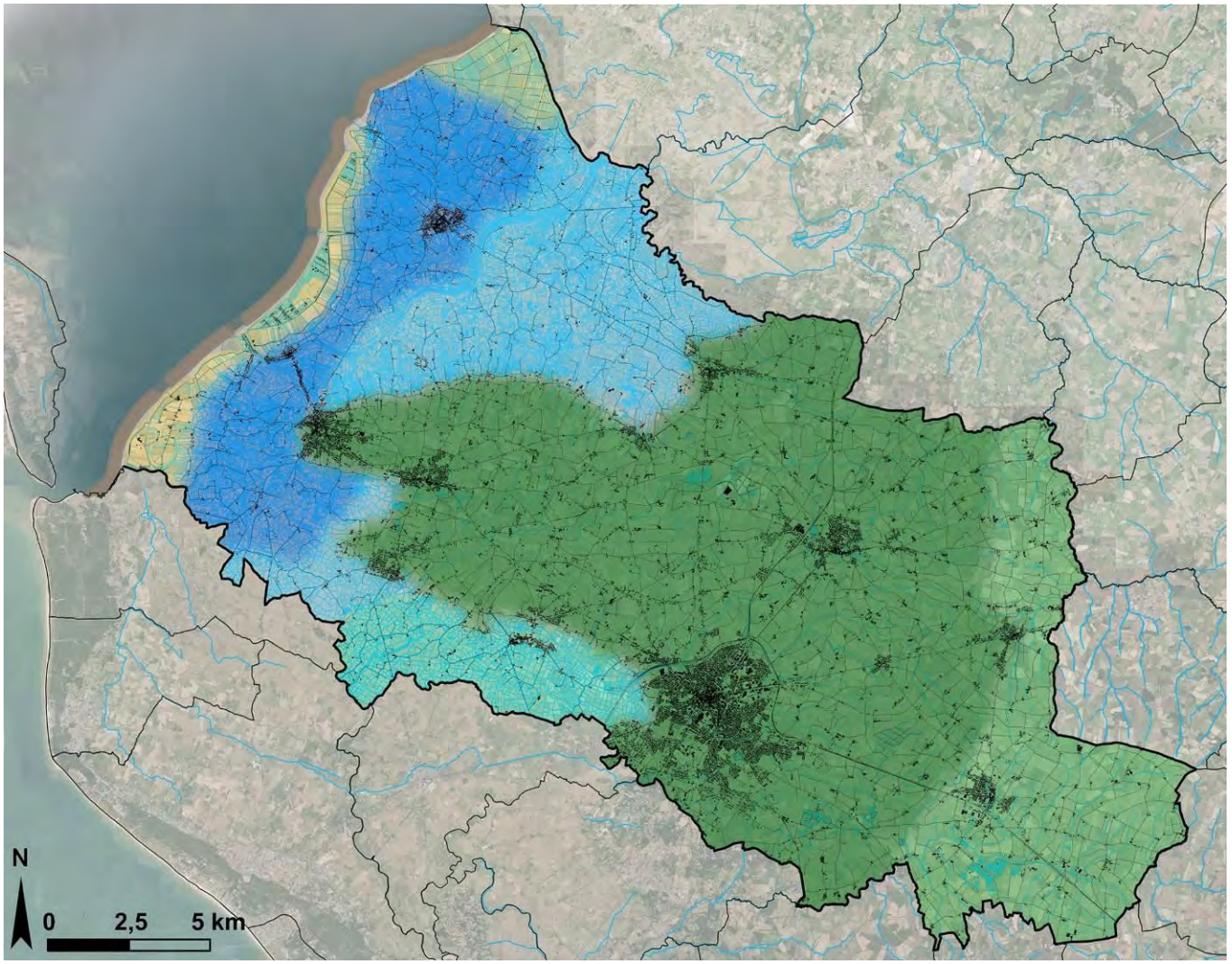
Entrée de ville de qualité grâce à un cadre paysager très riche : passage sur le Grand Etier de Sallertaine, présence végétale et perspective sur l'église Saint-Martin

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.

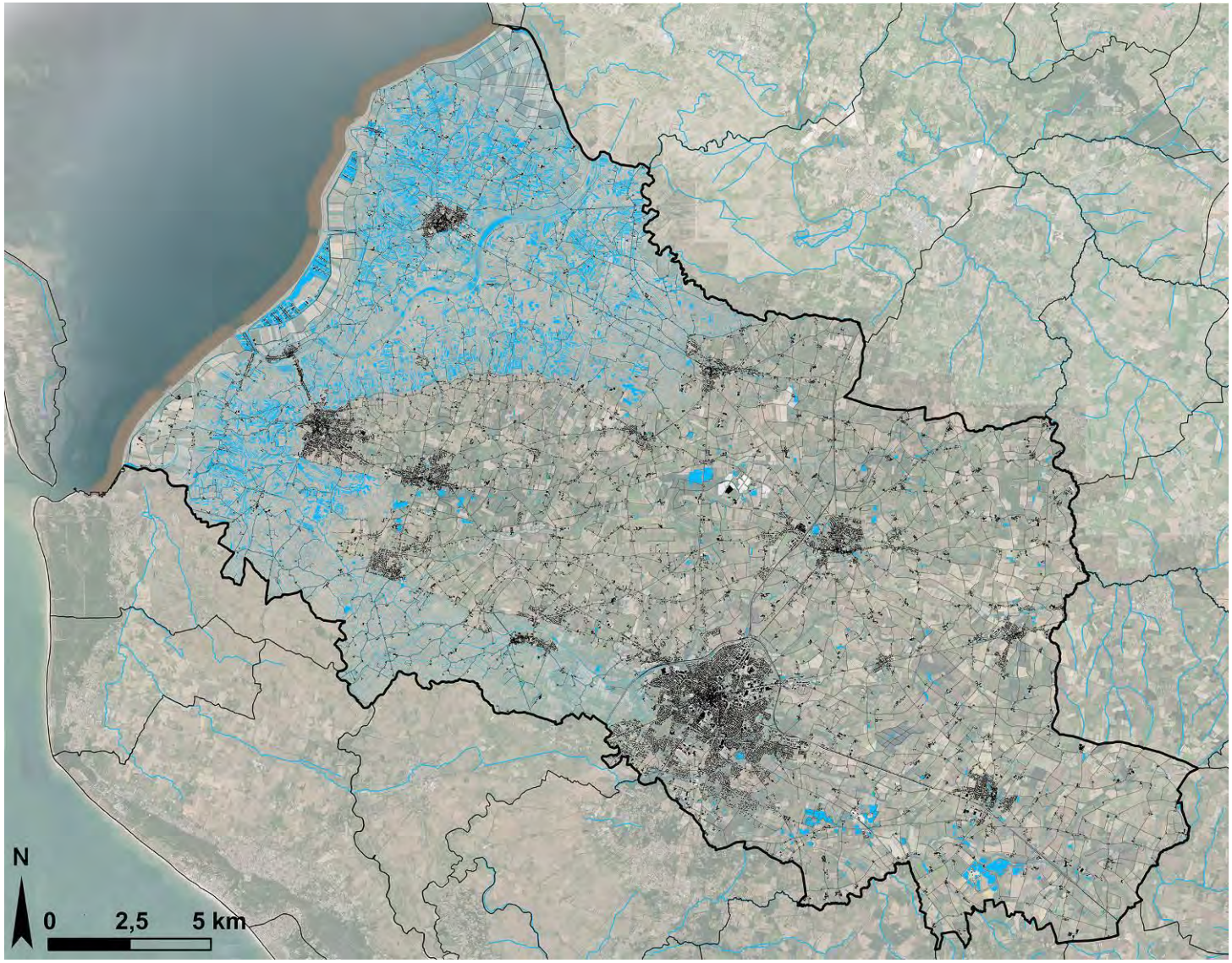
La délimitation spatiale de ces entités paysagères n'est pas aussi cloisonnée que pourrait le laisser entendre la représentation graphique ci-contre. Il existe en effet de nombreux recoupements entre chaque entité, les unes étant souvent dépendantes des autres.



1. Le littoral

a) Cartographie

Présente sur toute la frange littorale du territoire, elle concerne les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer.



Le littoral

b) Caractéristiques paysagères

Sur le territoire de Challans Gois Communauté, le littoral est occupé par des digues protégeant les marais de l'océan. En béton ou en enrochements, elles constituent une barrière visuelle et physique lorsque l'on se situe à l'arrière d'elles. Des cheminements doux ainsi que quelques pointes ponctuant ce linéaire permettent alors les vues panoramiques sur la baie de Bourneuf. A marée basse, il est possible d'observer des roches alors découvertes ainsi certains milieux écologiques associés aux littoraux tels que les vasières et les pré-salés. De même, le passage du Gois alors émergé permet de rejoindre l'île de Noirmoutier tout en profitant d'un cadre paysager emblématique. Plusieurs ports jalonnent le littoral et lui apportent un cachet très particulier avec leurs très nombreux pontons en bois ainsi que les activités conchylicoles qui s'y sont installées. L'un d'entre eux, le Port du Bec, est d'ailleurs un site inscrit depuis 1942. Enfin, il est à noter que le parc éolien de Bouin est largement visible sur la frange littorale.

Vue sur la digue en enrochements séparant l'océan des marais, et à l'arrière-plan sur le parc éolien de Bouin - Pointe des Poloux, Bouin

Milieux écologiques des prés-salés et des vasières au bout de la pointe du Parracaud, et à l'arrière-plan vue sur la côte de Jade (Loire-Atlantique)

Passage du Gois permettant de relier à marée basse le continent à l'île de Noirmoutier et d'observer une vue panoramique sur la baie

Digue en béton entre l'océan et le polder du Dain ; à l'arrière-plan, vue sur le parc éolien de Bouin

Site inscrit du port du Bec et ses nombreux pontons en bois

Vue lointaine sur le pont de Noirmoutier - Pointe des Poloux, Bouin

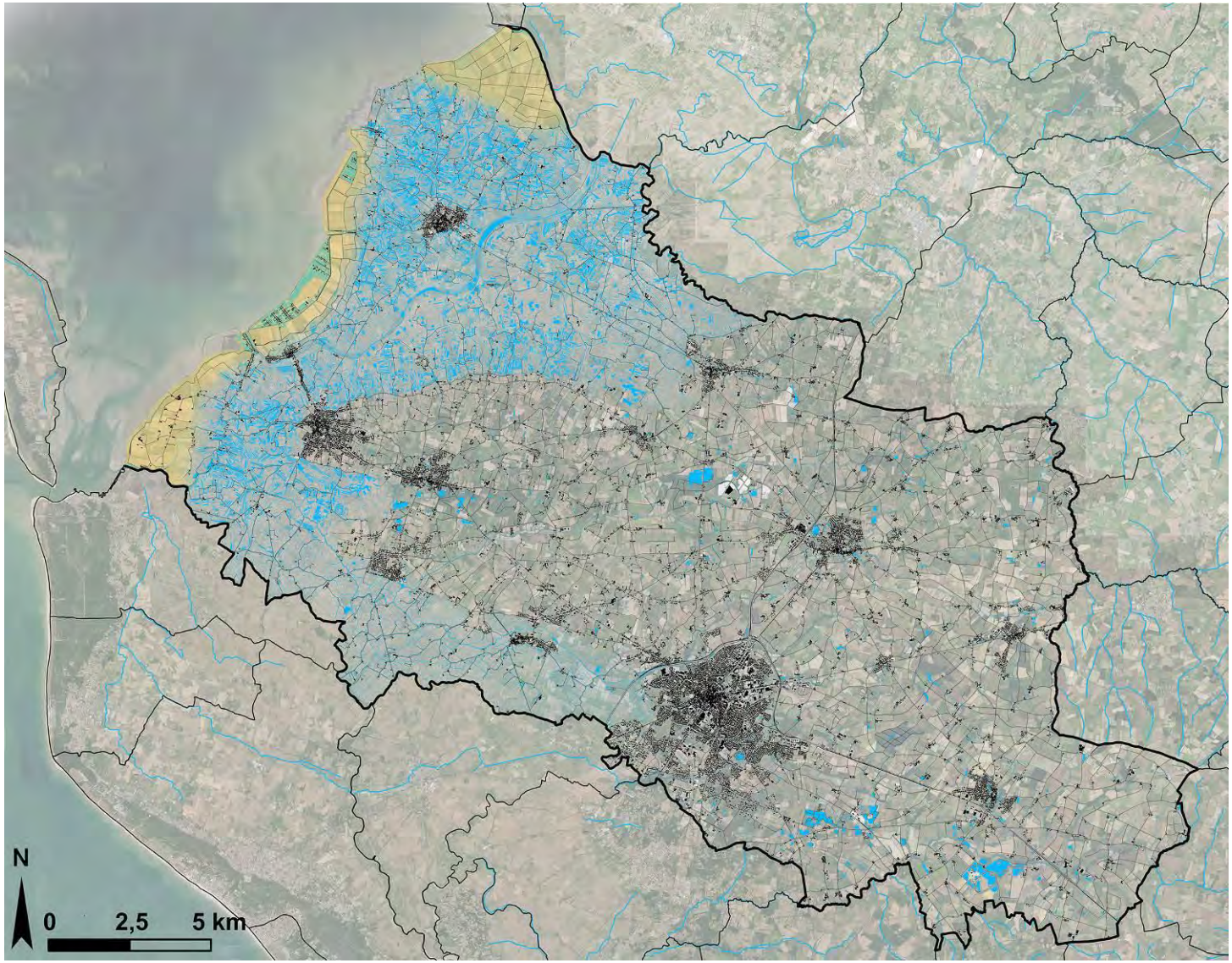
Pêcheurs à pieds partis arpenter le littoral et ses rochers - Pointe des Poloux, Bouin

Port des Brochets, son étier éponyme, ses pontons en bois et ses cabanes ostréicoles

2. Les polders

a) Cartographie

Toute comme la précédente entité paysagère, le polder est présent sur les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer, et ce sur une largeur variable.



Les polders

b) Caractéristiques paysagères

A l'arrière de quasiment toute la frange littorale, on retrouve des polders aménagés par l'homme. Au Nord de Bouin, les polders offrent un paysage agricole très ouvert presque dépourvus d'éléments en hauteur, excepté une exploitation agricole et un petit massif de conifères. Seul le troisième plan constitué des digues et des coteaux vient alors arrêter notre regard. Ensuite, plus au Sud de Bouin, on retrouve des polders à usage aquacole avec de vastes zones d'exploitations regroupées venant rompre l'horizontalité du polder à usage agricole plus à l'arrière de la côte. Un important réseau de chenaux, de claires et de cabanes est organisé de façon assez régulière. Entre ces polders aquacoles et agricoles, le parc éolien de Bouin vient structurer notre regard. Contrairement aux autres polders, le plus ancien situé au Sud de Beauvoir-sur-Mer est ponctué de hameaux à usage souvent agricole. Plus proche de Noirmoutier, il offre des vues sur l'île et le pont permettant d'y accéder.

Paysage cultivé très ouvert où seuls une exploitation agricole et un massif de quelques conifères viennent rompre l'horizontalité - Polders au Nord de Bouin depuis le pont du Fresne

Polder cultivé très ouvert et à l'arrière-plan, digue le protégeant de l'océan -Vue depuis L'Ouche de Foi, Bouin

Canal au sein de la zone aquacole au Nord du polder du Dain, sur les côtés cabanes associées à l'activité et à l'arrière-plan, vue sur la digue - Polder du Dain, Bouin

Vue sur les canaux entourant la zone aquacole du polder du Dain, au second plan sur les cabanes conchylicoles et au troisième-plan sur les éoliennes de Bouin - Nord du Port du Bec, Bouin

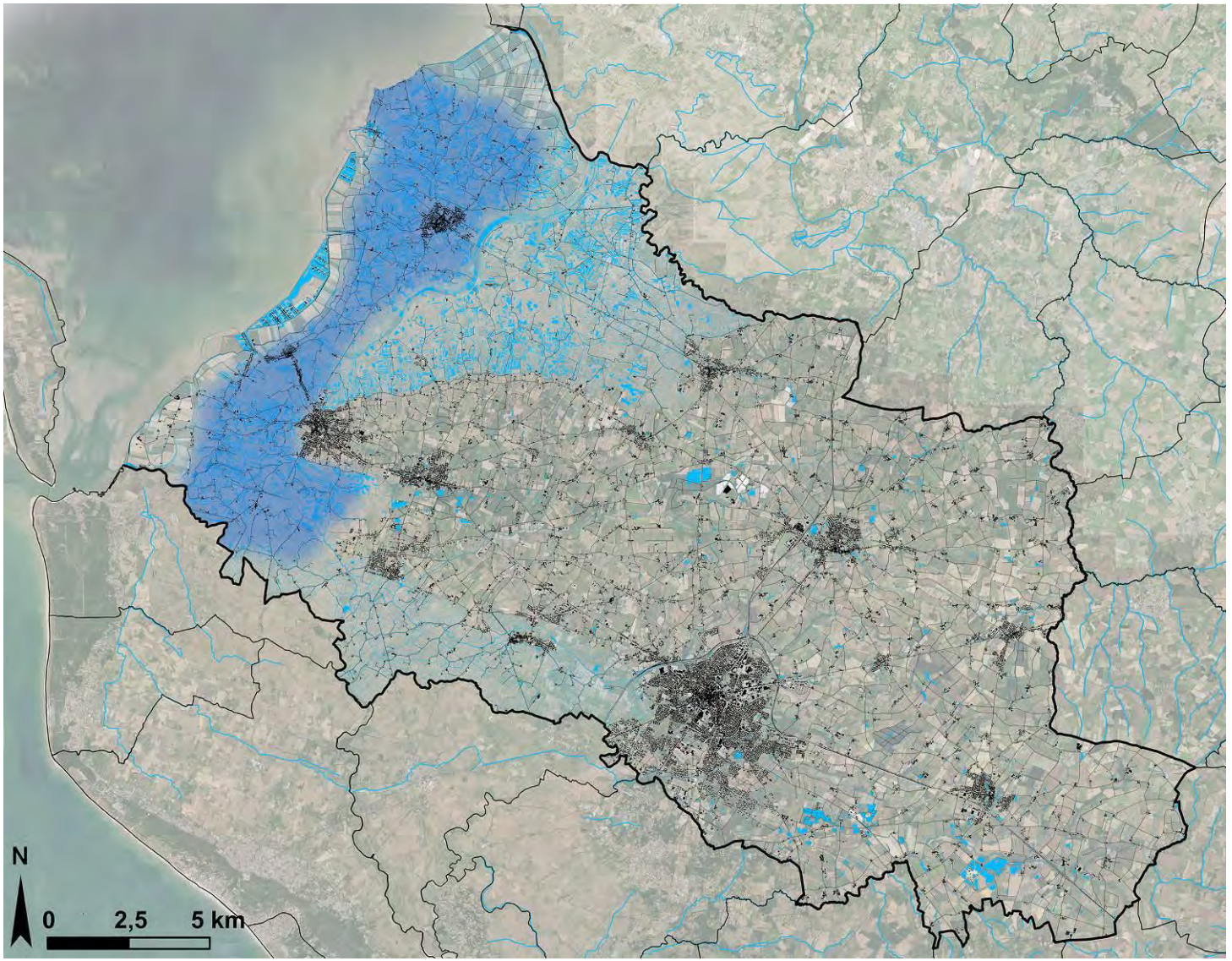
Succession d'exploitations aquacoles avec leur matériel associé, et à l'arrière-plan, vue sur la digue - Polder du Dain, Bouin

Polder cultivé très ouvert, au second-plan, digue le protégeant de l'océan et à l'arrière-plan vue sur le pont de Noirmoutier - Nord du Courseau, Beauvoir-sur-Mer

3. Le marais salé

a) Cartographie

L'entité paysagère du marais salé concerne les communes de Bouin, de Beauvoir-sur-Mer ainsi qu'un petit bout à l'Est de la commune de Saint-Urbain.



Le marais salé

b) Caractéristiques paysagères

Comme son nom l'indique, le marais salé est irrigué par les eaux salées. Cela influe sur la flore poussant au niveau des canaux, où l'on retrouve alors des plantes halophiles telles que l'obione ou la salicorne. Les strates arbustive et arborée sont très peu présentes et se limitent presque exclusivement au tamaris et à différentes espèces de conifères telles que le cyprès. Le marais salé est également caractérisé par sa topographie atypique où, malgré un horizon lointain très plat, on observe à une échelle plus fine, de nombreux mouvements de relief. Ces derniers, constitués de petites bosses entre les plans d'eau et canaux, peuvent correspondre aux anciennes séparations entre les différents bassins de production de sel. En effet, la carte de l'état-major présentée plus tard nous apprend l'importance du passé salicole sur les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer, dont il ne subsiste aujourd'hui que quelques exploitations à Beauvoir-sur-Mer. De nos jours, les terres du marais salé sont principalement occupées par du pâturage.

Marais salé et ses couleurs automnales avec les salicornes prenant des tons rouges, vue sur des hameaux à l'arrière-plan - Est du marais Buor, Beauvoir-sur-Mer

Le marais salé, ses canaux, ses microformes de relief, ses clôtures en bois et sa biodiversité, au troisième plan, vue sur la crête au Nord du marais breton vendéen - Les Lins, Bouin

Pâturage dans le marais salé, au troisième plan, vue sur le village de Bouin et son clocher - Ouest de la Petite Réjouie, Bouin

Marais salants - Ouest de la Galopinière, Beauvoir-sur-Mer

Plans d'eau et topographie bosselée rappelant le passé salicole, à l'arrière-plan, vue sur l'Epoids - Marais Alix, Beauvoir-sur-Mer

Etier des champs et ses carrelets - Est du port des Champs, Bouin

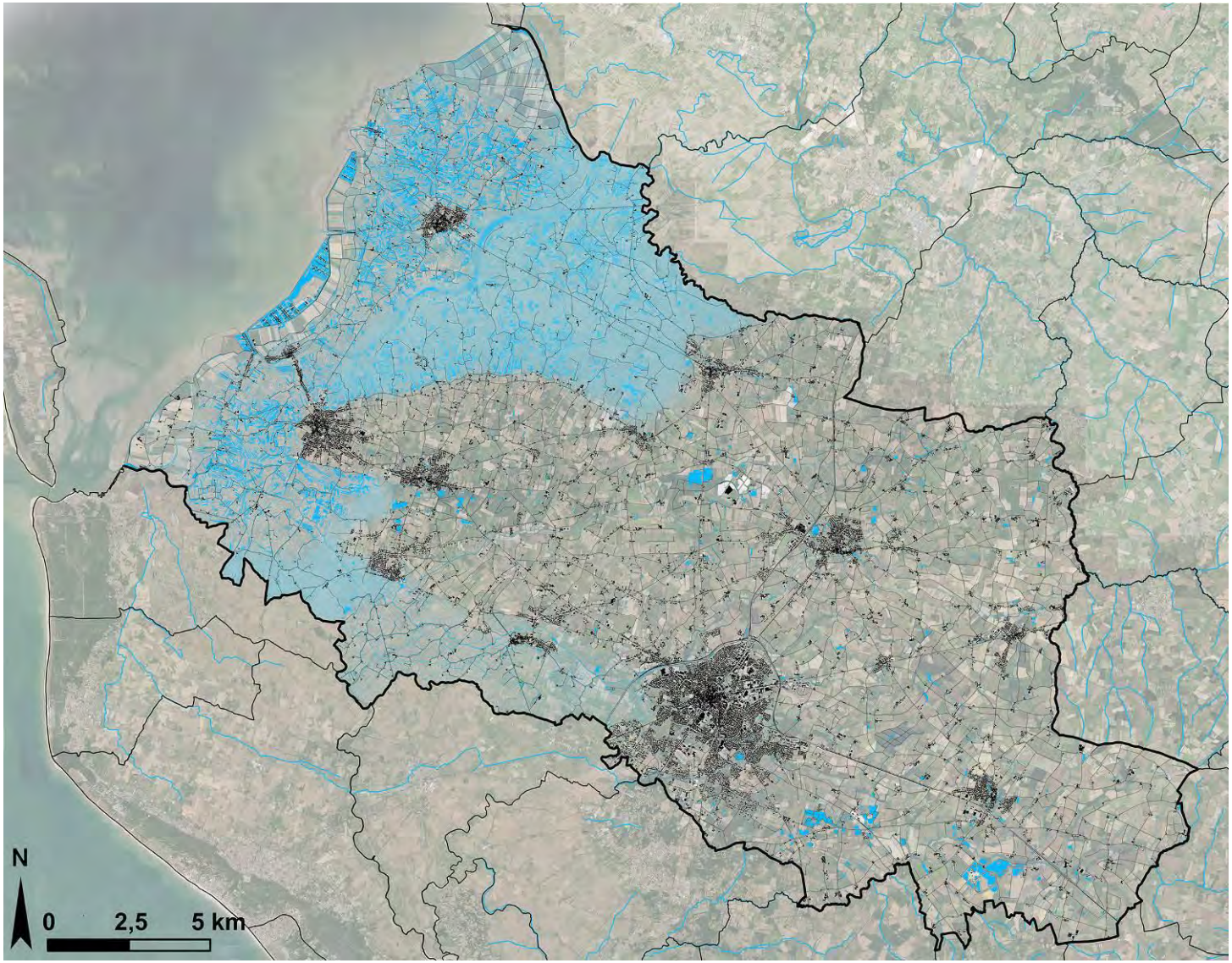
Claires à huîtres - Côté Nord du port des Brochets, Bouin

Canal dans le marais salé, et présence de tamaris et de cyprès, espèces caractéristiques des milieux halophiles - Le Cabot, Beauvoir-sur-Mer

4. Le marais doux

a) Cartographie

L'entité paysagère du marais doux concerne les communes de Bouin, de Bois-de-Cené, de Châteauneuf, de Saint-Gervais, de Beauvoir-sur-Mer et de Saint-Urbain.



Le marais doux

b) Caractéristiques paysagères

Contrairement au marais salé, les canaux, fossés et plans d'eau du marais doux sont alimentés par de l'eau douce. Cela induit une végétation différente où les phragmites sont très fréquents. La végétation arborée reste quant à elle assez rare, même si la palette végétale s'élargit avec la présence de quelques feuillus. Tout comme dans le marais salé, les terres sont essentiellement occupées par du pâturage extensif. Il est à noter que les paysages de marais, et notamment du marais doux, sont très évolutifs au fil des saisons. Ainsi, en hiver, l'eau est bien plus présente qu'en été et qu'en automne, résurgent dans les prairies et formant parfois de vastes plans d'eau temporaires. De même, les bovins sont rentrés dans les étables et ne participent alors plus au paysage comme ils peuvent le faire en été.

Plan d'eau du marais doux asséché - présence de végétation liée aux milieux humides tels que les phragmites - Sud de la Petite Pillenière, Saint-Gervais

Au crépuscule, reflets des arbres sur un plan d'eau du marais doux - Sud de la Petite Pillenière, Saint-Gervais

RD21a passant dans le marais doux, à l'arrière-plan, quelques hameaux habités - Est de Versailles, Bois-de-Cené

Présence de jussie, espèce invasive au statut "avéré", dans certains canaux du marais doux - Le Grand frêne, Saint-Gervais

Canal et sa traversée aménagée pour le passage des bovins - Ouest de la Grande Ruelle, Saint-Gervais

Prairie où l'humidité ressurgit en saison hivernale, présence de nombreux phragmites - Est de la Petite Essarts, Bois-de-Cené

Prairie où l'humidité ressurgit en saison hivernale - Ouest de la Frandière, Bois-de-Cené

Fossé traversant des prairies du marais doux, phragmites au premier plan - Ouest des Cochets, Saint-Urbain

c) *Evolution dans le temps*

Les cartographies ci-dessous sont réalisées sur le même cadrage et permettent d'observer l'évolution du littoral et des marais depuis le milieu du XIXème siècle. Tout d'abord, on observe que le trait de côte a évolué avec la création des polders des Champs et du Dain. Ensuite, sur la carte de l'état-major, le marais salé est occupé par des espaces de saliculture représentés par des rectangles bleu foncé. Aujourd'hui, il ne reste que quelques marais salants sur la seule commune de Beauvoir-sur-Mer. Par ailleurs, on remarque également qu'il y avait déjà au XIXème siècle de nombreux hameaux dans les marais salé et doux. L'île de Bouin était elle aussi déjà habitée, même si l'urbanisation s'est développée depuis.

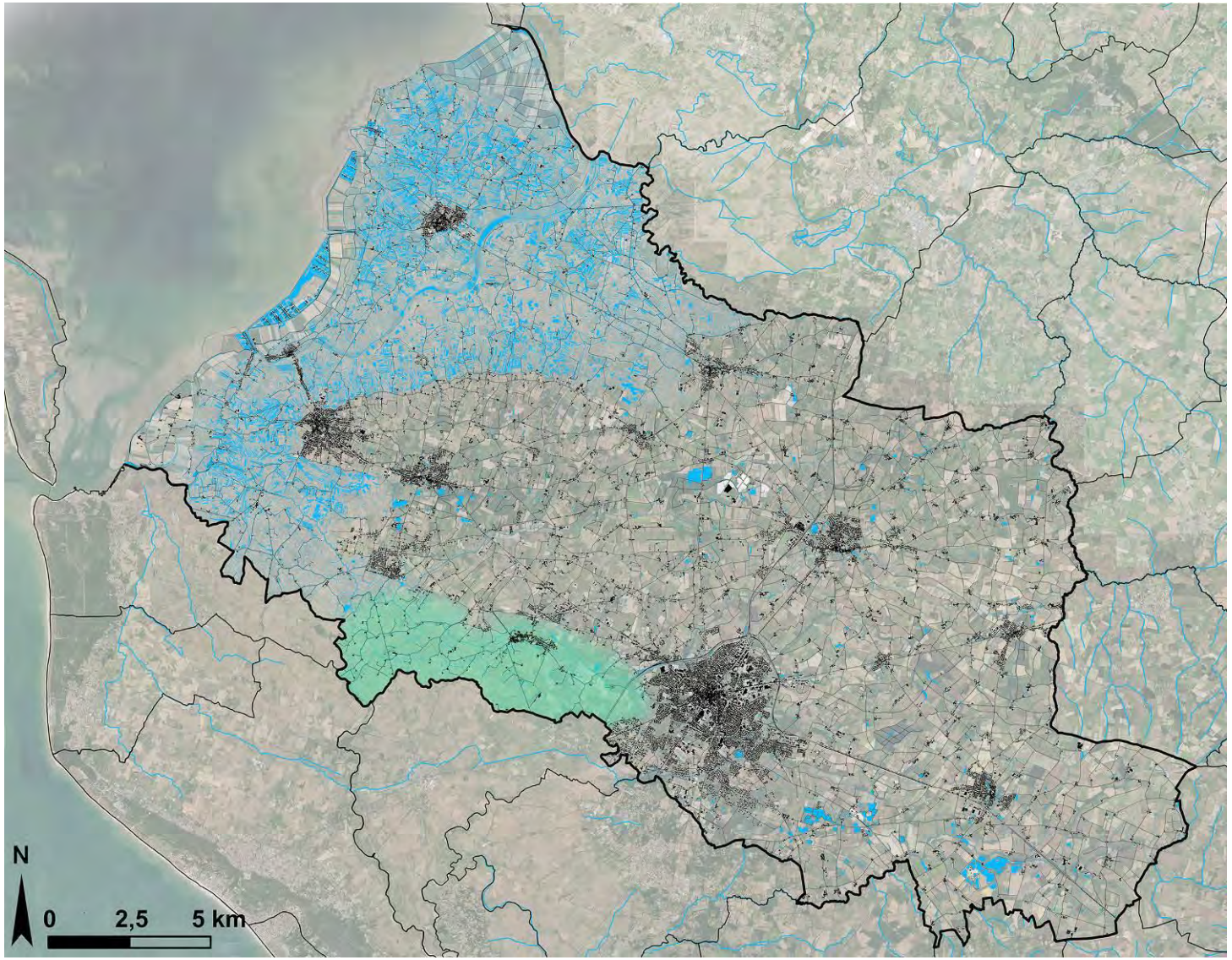
Carte de l'état-major (1820-1866)

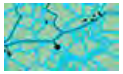
2016

5. Le marais doux vert

a) Cartographie

L'entité paysagère du marais doux vert concerne l'ensemble des espaces de marais de Sallertaine et de Challans.





Le marais doux vert

b) Caractéristiques paysagères

Le marais doux vert est caractérisé par une importante présence des strates végétales arbustives et arborées, et notamment le long des voies de communication. Cela permet d'obtenir des ambiances plus intimistes que dans l'entité paysagère précédente du marais doux.

Espace un peu plus ouvert au Sud du bourg de Sallertaine

Grand Etier de Sallertaine et sa ripisylve discontinue - Ouest du Lavre, Sallertaine

Végétation arborée dont quelques peupliers le long d'un canal - Est de la Perduère, Sallertaine

Fenêtre paysagère à travers les haies pour observer le marais - Sud du bourg de Sallertaine

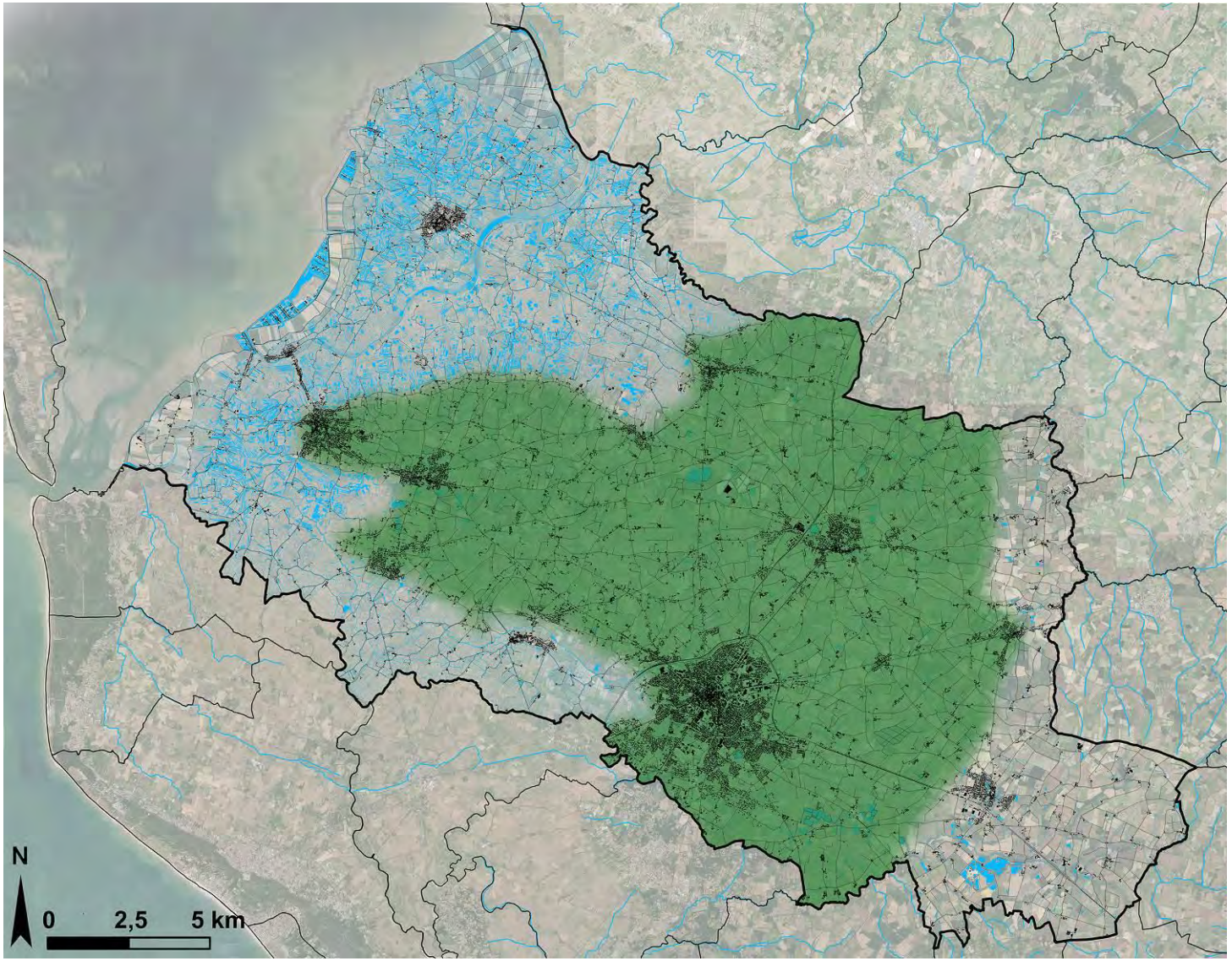
Grand Etier de Sallertaine avec sa ripisylve versant gauche - Sud-Est de la Courbe, Sallertaine

Prairies au premier plan et à l'arrière-plan, vue sur le bourg de Sallertaine et ses clochers

6. L'épais bocage

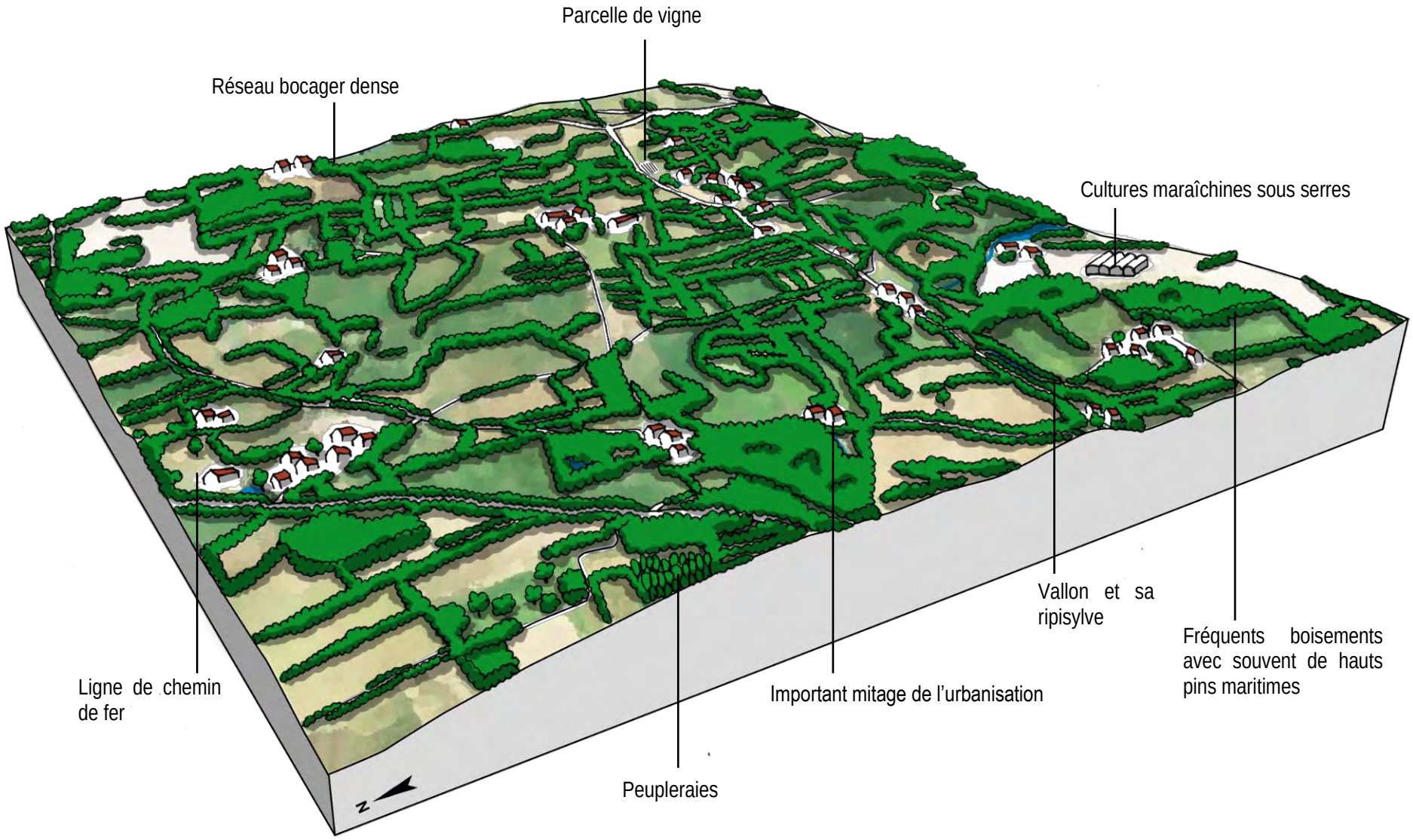
a) Cartographie

L'entité paysagère de l'épais bocage concerne les communes de Bois-de-Cené, de Châteauneuf, de Beauvoir-sur-Mer, de Saint-Gervais, de Saint-Urbain, de Sallertaine, de La Garnache, de Challans et de Froidfond.



L'épais bocage

b) Bloc-diagramme



c) Caractéristiques paysagères

L'entité paysagère de l'épais bocage est caractérisée par son dense réseau de haies et par la présence de nombreux boisements mixtes d'où de hauts pins maritimes dépassent et apportent alors une structure graphique intéressante du point de vue paysager. Le mitage de l'urbanisation est quant à lui très important avec de nombreuses maisons relativement récentes qui se sont implantées de manière isolée. Les sols sont occupés de façon assez égale entre le pâturage et les grandes cultures. Il est cependant à noter que, en lien avec la géologie sédimentaire, plusieurs exploitations maraîchines existent et sont rendues visibles grâce aux serres et aux lignes de cultures. Enfin, l'eau est elle aussi présente avec de nombreux cours d'eau pourvus de ripisylves arborées. La forte présence du végétal dans cette entité paysagère permet d'obtenir des ambiances intimistes.

Joli chemin bordé de haies multistrates et de fossés en eau - Nord de Millemidi, Challans

Boisement mixte avec de hauts pins maritimes dépassant de la strate de feuillus - Les Bruyères, La Garnache

Vallon du ruisseau de la Blanchardière perceptible grâce au relief - Nord du Chiron, La Garnache

Haie multistrates sur talus et bordée d'un fossé enherbé - Sud de la Frairie, Challans

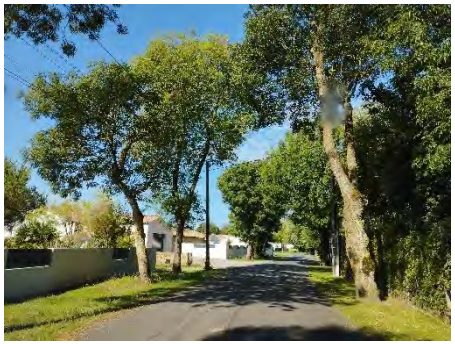
Ligne de chemin de fer bordée de végétation et d'une construction liée à la voie - Est de la Haute Fouasserie, La Garnache

Voie bordée de haies multistrates donnant une ambiance intimiste - Sud de la Frairie, Challans

Paysage cultivé plus ouvert - Nord du Village Bas, Bois-de-Cené

Haie résiduelle arborée au sein d'un espace de bocage dense - Ouest de la Guillemardière, Saint-Gervais

***Maintien d'une trame bocagère dense** en zone urbanisée, Chemin des Viollières (Challans), conférant au secteur un véritable intérêt paysager*



***Maintien d'une trame bocagère** résiduelle en zone urbanisée, Chemin des Villattes (Challans)*

***Absence d'intégration paysagère** en milieu urbanisé diffus, banalisation du paysage, Chemin du Marché Besson (Challans)*

*Développement résidentiel diffus, Chemin de la Coetière (Challans)**, témoignant d'une certaine forme de pression sur les** milieux bocagers et boisés*

***Secteur d'intérêt paysager, chemin de** la Coetière (Challans)*

d) Evolution dans le temps

Les cartographies ci-contre, réalisées sur le même cadrage, nous montrent l'évolution de l'occupation des sols entre 1950 et 2016.

On observe que la taille des parcelles a largement augmenté, en même temps que le réseau de haies s'est réduit. Par ailleurs, on remarque que les boisements existants se sont épaissis et que certains se sont formés. Enfin, on observe une augmentation du mitage de l'urbanisation.

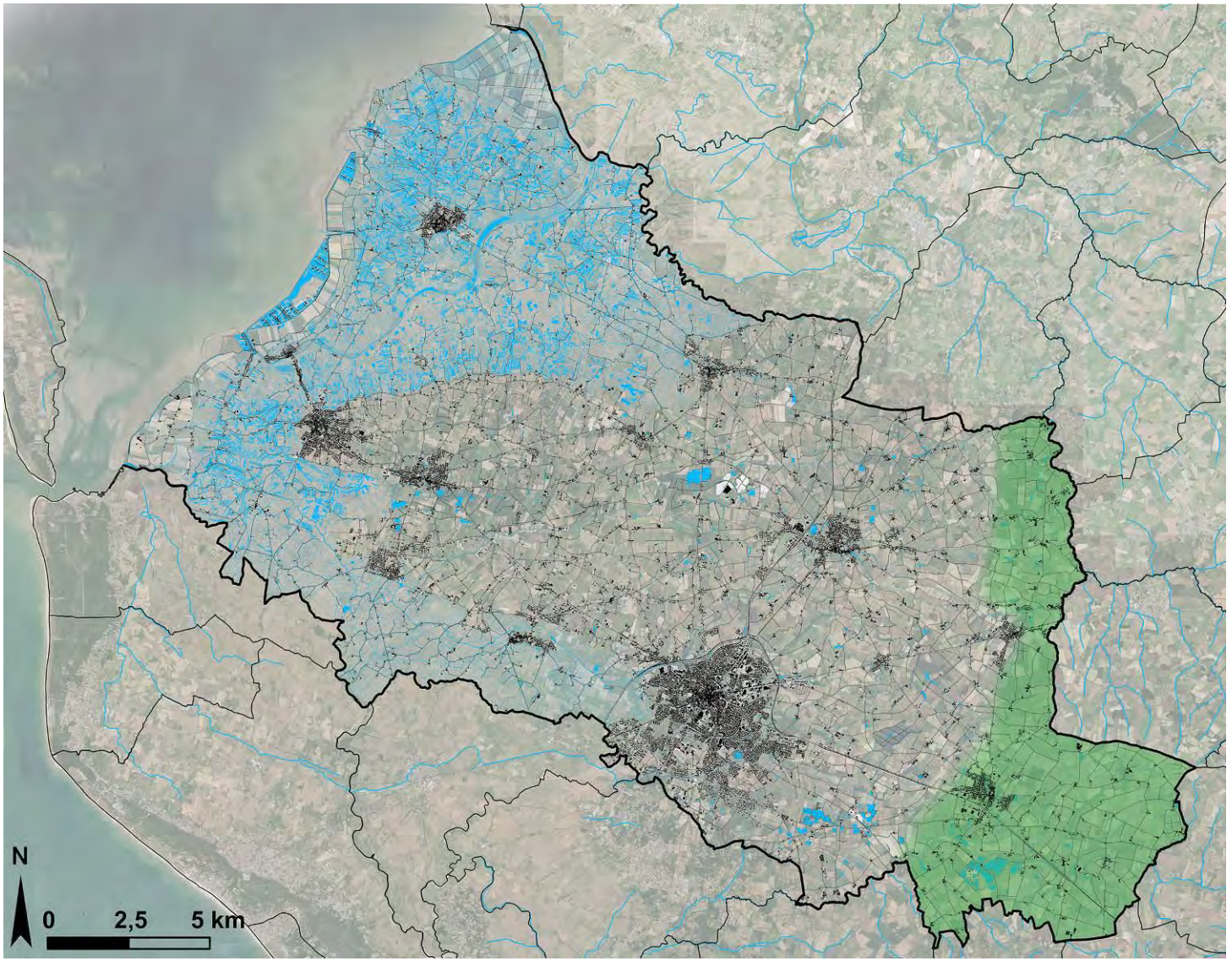
Il est à noter que ce constat est similaire sur l'ensemble de l'entité paysagère.

Exemple à l'Ouest du bourg de Châteauneuf, 1950

Exemple à l'Ouest du bourg de Châteauneuf, 2016

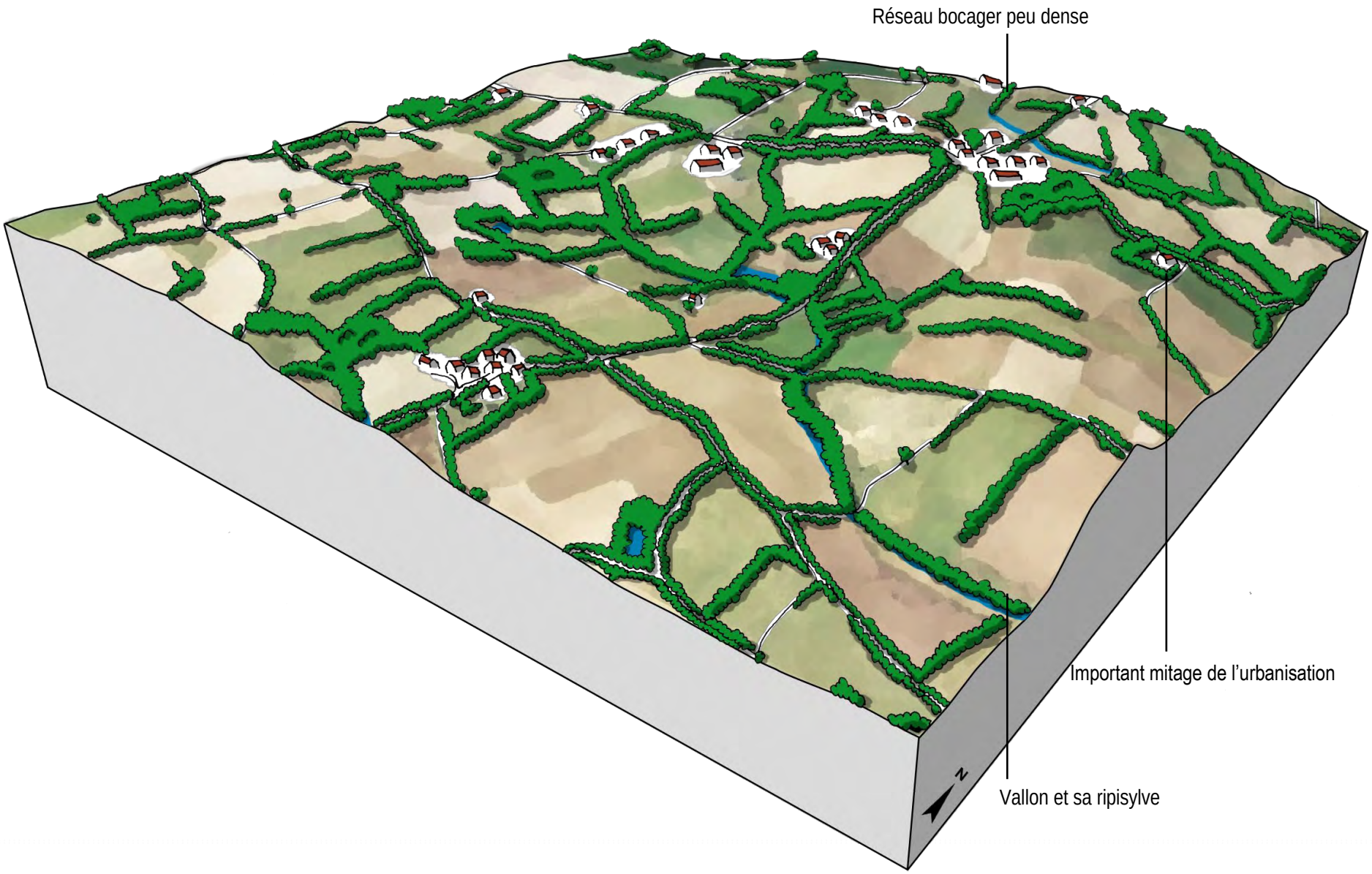
7. Le bocage ouvert

a) Cartographie



Le bocage ouvert

b) Bloc-diagramme



c) Caractéristiques paysagères

L'entité paysagère du bocage ouvert est caractérisée par un réseau peu dense de haies. Les boisements se font aussi plus rares et en particulier les boisements mixtes. Les cours d'eau sont quant à eux plus fréquents, engendrant alors davantage de mouvements de relief. Cette topographie plus marquée associée à la faible présence du végétal permet d'obtenir davantage de vues lointaines et ouvertes que dans l'entité paysagère précédente. Contrairement à l'entité paysagère précédente, les sols sont très majoritairement occupés par des cultures même si des zones de pâturages existent et surtout au niveau des cours d'eau, là où les sols sont plus humides et donc plus difficiles à cultiver.

Haie résiduelle arborée - La Petonnerie, Froidfond

Vallon perceptible et au troisième plan, vue sur le bourg de Saint-Christophe-du-Ligneron et son église - Nord de la Bessonnière, Saint-Christophe-du-Ligneron

Vue sur un paysage de bocage ouvert avec sa prairie humide perceptible grâce à sa végétation spécifique - Ouest de la Mérandoire, Saint-Christophe-du-Ligneron

Ripisylve d'aulne le long d'un affluent du Ligneron - Sud de la Mansoire, Saint-Christophe-du-Ligneron

Vue sur un paysage de bocage ouvert - Nord-Est de Ste-Marie-de-Bel-Air, Froidfond

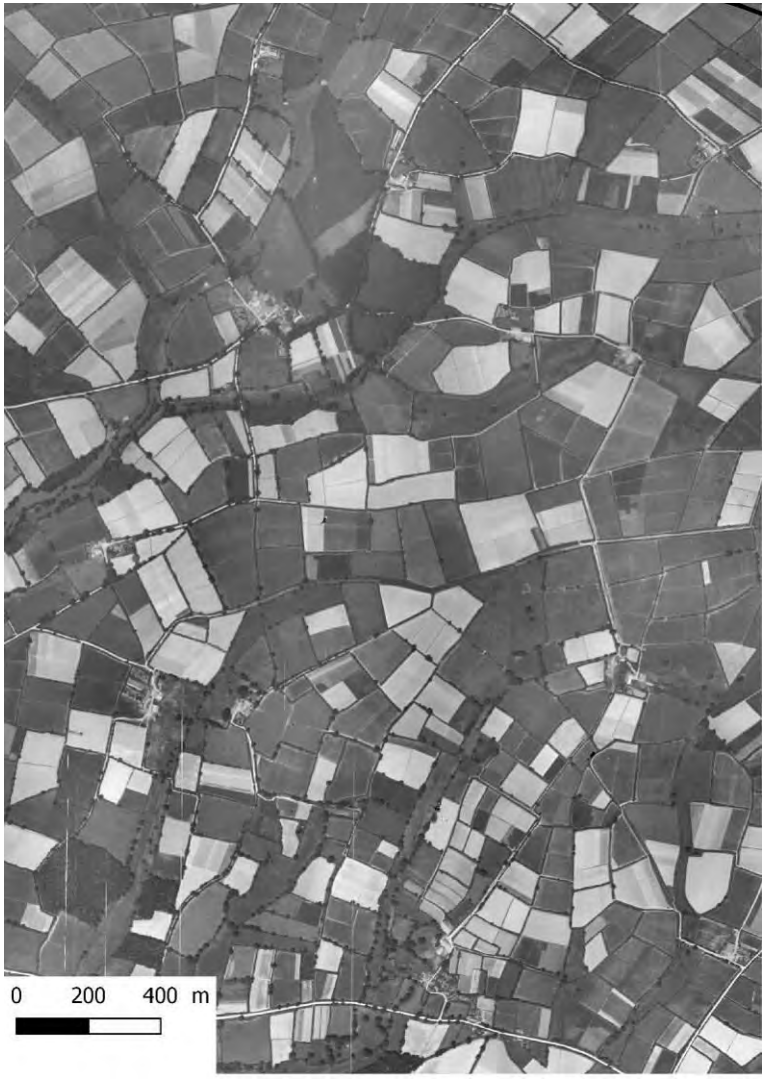
Pont de la RD948 au-dessus d'un cours - Sud de la Bironnière, Saint-Christophe-du-Ligneron

d) Evolution dans le temps

Les cartographies ci-contre, réalisées sur le même cadrage, nous montrent l'évolution de l'occupation des sols entre 1950 et 2016.

Tout comme dans l'entité paysagère précédente, on observe que la taille des parcelles a largement augmenté, en même temps que le réseau de haies s'est réduit. Certains boisements se sont ici aussi développés.

Il est à noter que ce constat est similaire sur l'ensemble de l'entité paysagère.



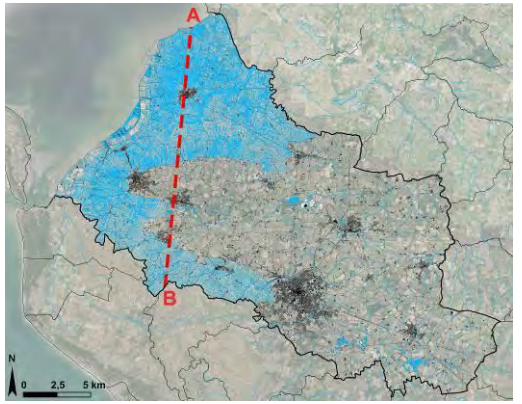
Exemple au Nord-Est de Saint-Christophe-du-Ligneron, 1950

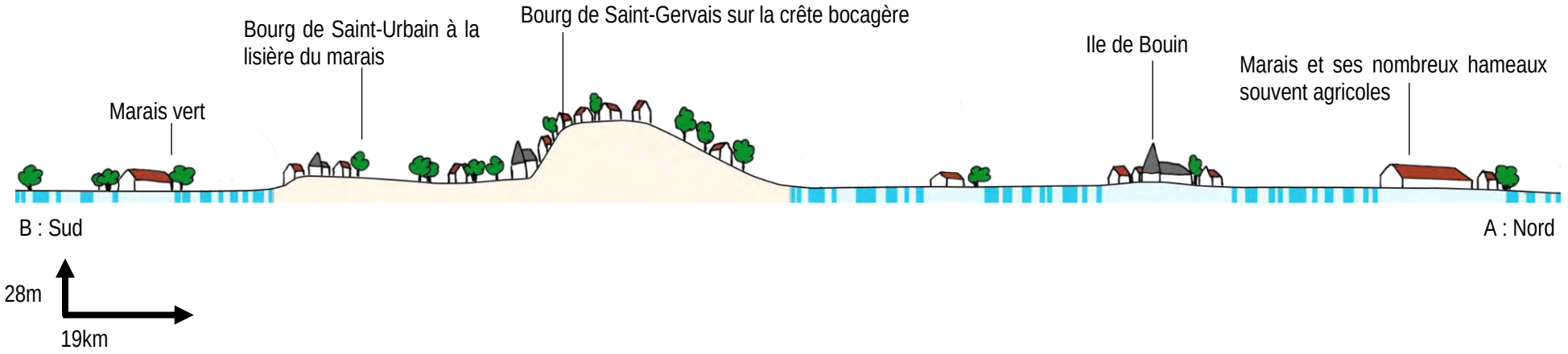
Exemple au Nord-Est de Saint-Christophe-du-Ligneron, 2016

8. Coupe paysagère

La coupe ci-dessous représente le relief entre le Sud de Sallertaine et le Nord de Bouin. Du Sud au Nord, elle parcourt le marais doux vert, puis le bocage dense, le marais doux et finit ensuite avec le marais salé au Nord de Bouin. Sur cette coupe, on observe aisément la rupture paysagère que représente la crête bocagère au niveau de Saint-Urbain et de Saint-Gervais. Celle-ci offrira alors des jeux de covisiblités avec les marais qui l'entourent. Le relief de l'île de Bouin est lui aussi mis en évidence sur cette coupe avec des altitudes autour des 6 mètres alors que les marais l'entourant ne dépassent pas les 3 mètres.

N.B. : Il est à noter que cette coupe est schématique et que les hauteurs sont accentuées afin de souligner les mouvements du relief.





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, ...).

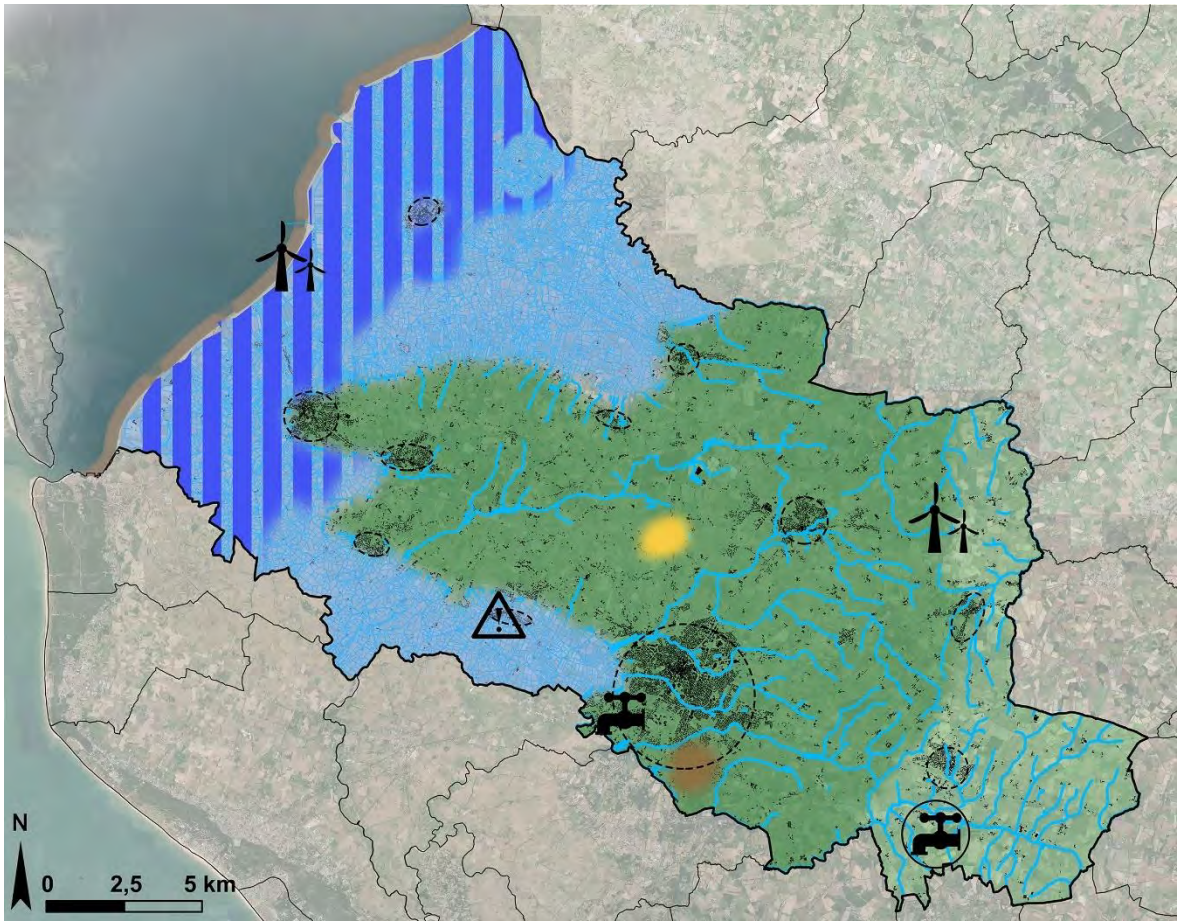
En lien avec cette diversité d'habitats, le territoire offre une diversité paysagère très intéressante avec le littoral et ses vues lointaines, les différents types de marais ainsi que le bocage. Il est à noter la dynamique d'évolution du bocage où le réseau de haies s'est largement réduit depuis quelques 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 permet 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 covisiblités avec Noirmoutier	
Des paysages de marais où les conflits d'usage sur la gestion hydraulique existent	
Un bocage rétro-littoral dense	Permettre les activités façonnant le bocage
Un bocage peu dense	
Une zone de pelouses calcaires	
Tourbière de Mareschau	
Les vallées alluviales, support de la Trame Verte et Bleue	Préserver les champs d'expansion des crues
Une intégration paysagère des bourgs hétérogènes	
Risque de submersion - côte de référence de 4,4m	Permettre l'adaptation du bâti existant face à ce risque
Surcharge de la STEP de Sallertaine	
Périmètre de protection de captage de la Vérie	Préserver la ressource en eau potable
Carrière de Saint-Christophe-du-Ligneron Nouvelle ressource en eau potable	
Parcs éoliens	

Titre III : Diagnostic urbain

A. Challans-Gois-Communauté : un territoire périurbain

1. Evolution législatives et impacts territoriaux

a) Une nouvelle échelle de planification

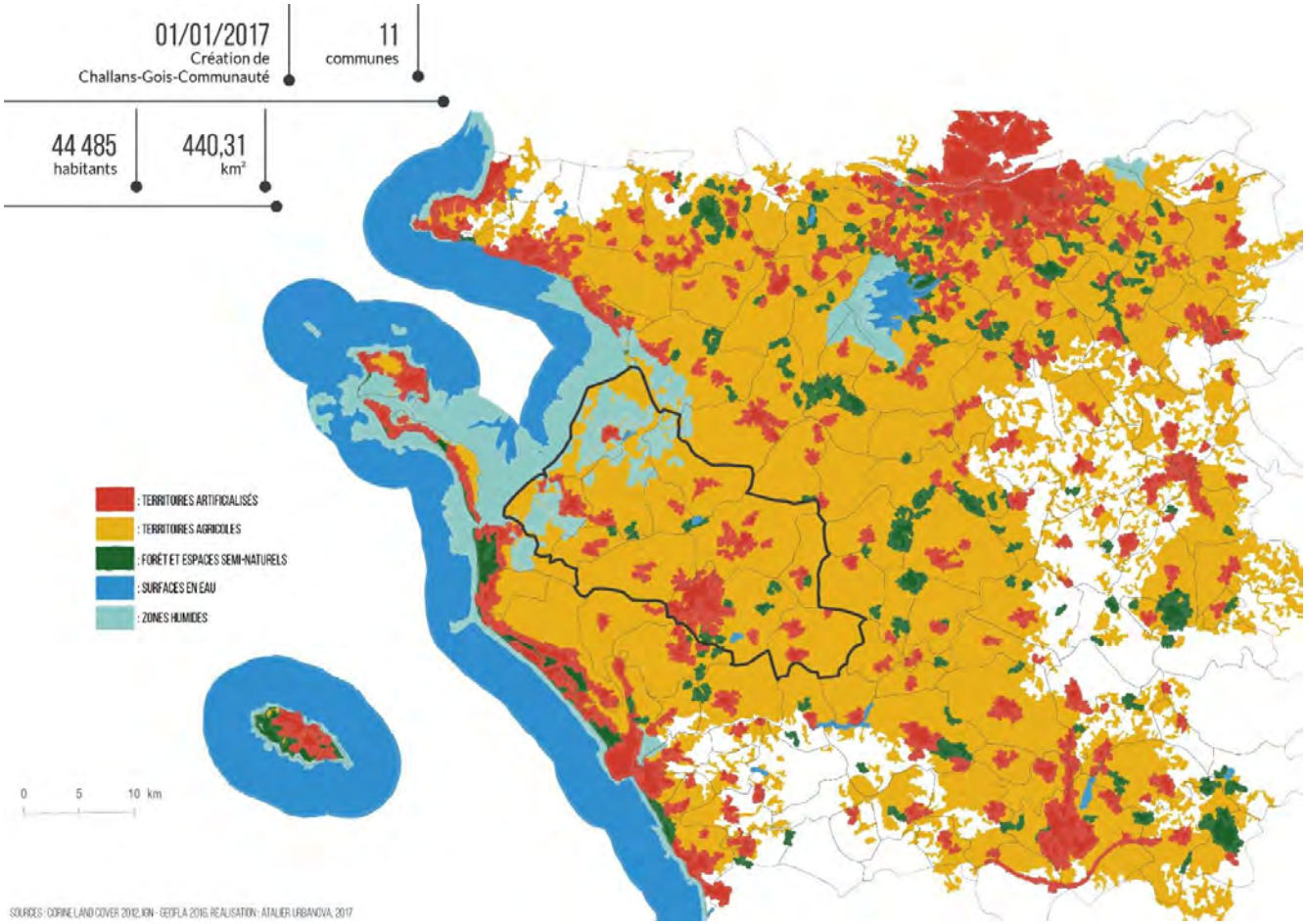
La Communauté de Communes de Challans-Gois-Communauté franchit une étape dans le mouvement de reconfiguration territoriale en **œuvre en France.**

Depuis le 1er janvier 2017 Challans-Gois-Communauté regroupe les anciennes communautés de communes du Pays-du-Gois et du Pays de Challans, lesquelles sont été rejointes par la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron.

La loi pour l'« Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové » (ALUR) renforce la compétence des intercommunalités pour l'élaboration des documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale.

> Le Conseil Communautaire a délibéré le 16 novembre 20017 pour prescrire **l'élaboration du PLU intercommunal.**

*Le territoire agricole et littoral de Challans-Gois-**Communauté dans l'archipel urbain***



b) 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.

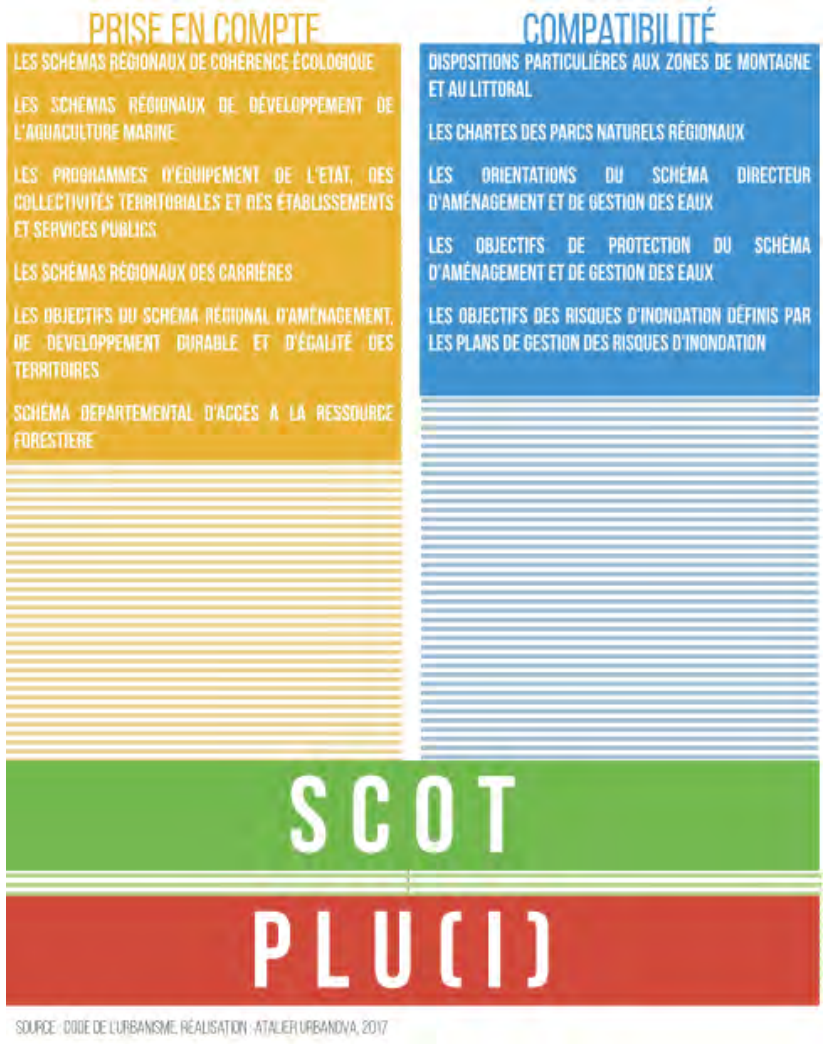
Les documents listés ci-dessous sont en général ceux les plus en lien avec les PLU :

- Le Programme L**ocal de l'**Habitat 2020-2025 de la communauté de communes est approuvé en 2020, il a fait **l'objet d'un bilan en 2024**

- Le SCoT du Nord-Ouest Vendée est approuvé depuis le 17 mars 2021

- Le Plan Climat Air Energie **de l'intercommunalité v**alidé le 6 mai 2021

LA HIERARCHIE DES NORMES A CHALLANS-GOIS COMMUNAUTE



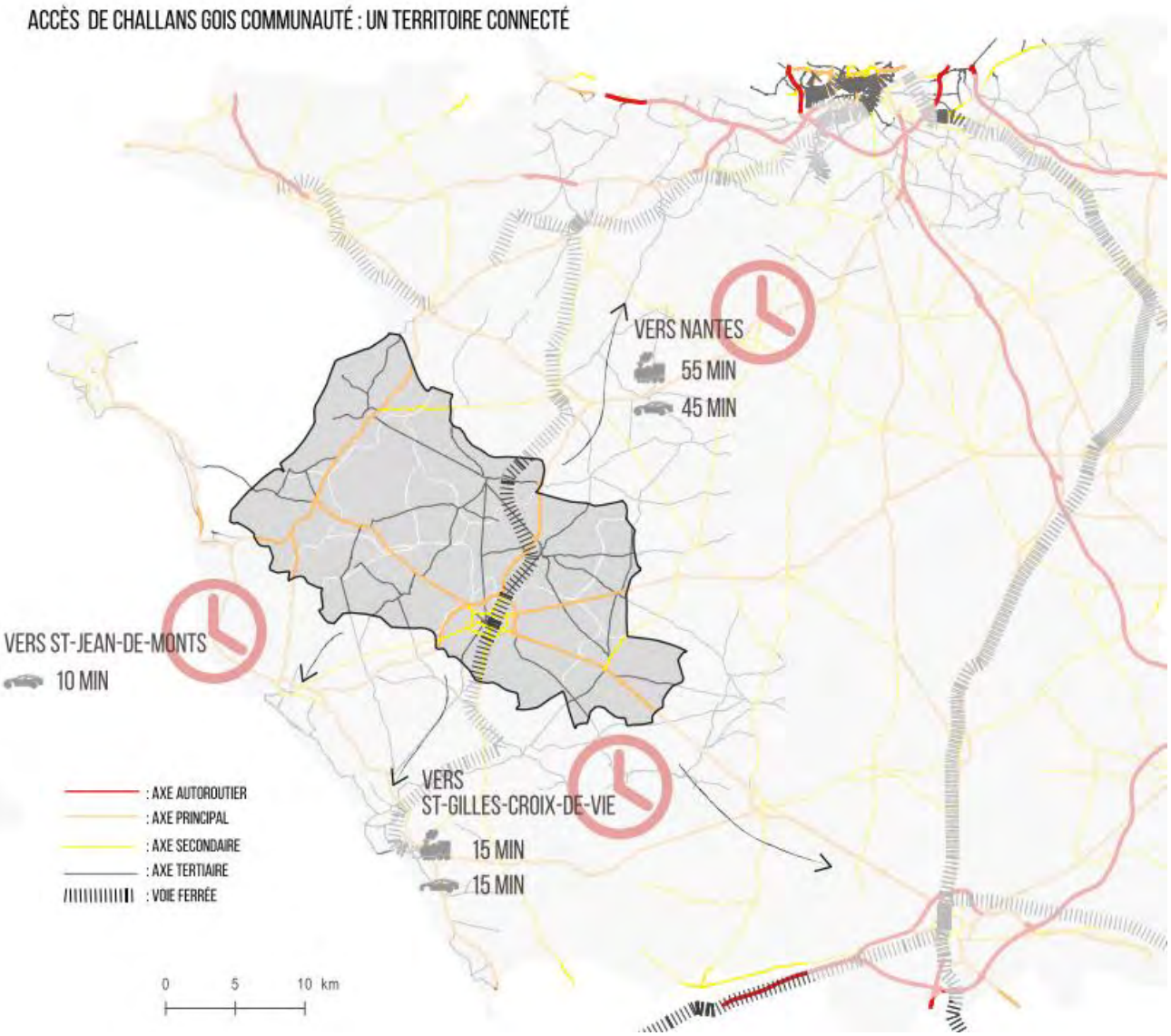
SOURCE : CODE DE L'URBANISME, RÉALISATION : ATALIER URBANOVA, 2017

2. Contexte géographique du territoire de Challans-Gois-Communauté

Quatre espaces du département de la Vendée se distinguent par leur dynamique territoriale : Vendée-Ouest, Vendée-Est, Vendée Centre et Vendée Sud. Chacun de ces espaces possède des dynamiques territoriales endémiques. La Vendée-ouest, espace longeant le littoral, est attractif et connait un vieillissement de la population fort du fait de l'arrivée massive de jeunes retraités et retraités. L'économie est basée sur le développement des services à cette population. Vendée-est se démarque quant à elle plutôt par sa dynamique industrielle et sa forte proportion de jeunes engendrée par un taux de natalité élevé. Dans la Vendée-centre se situe le chef-lieu du département, La Roche-sur-Yon. Cette ville est le moteur économique de cet espace. Les emplois sont tournés vers la fonction publique. La composition sociale de cet espace y est disparate.

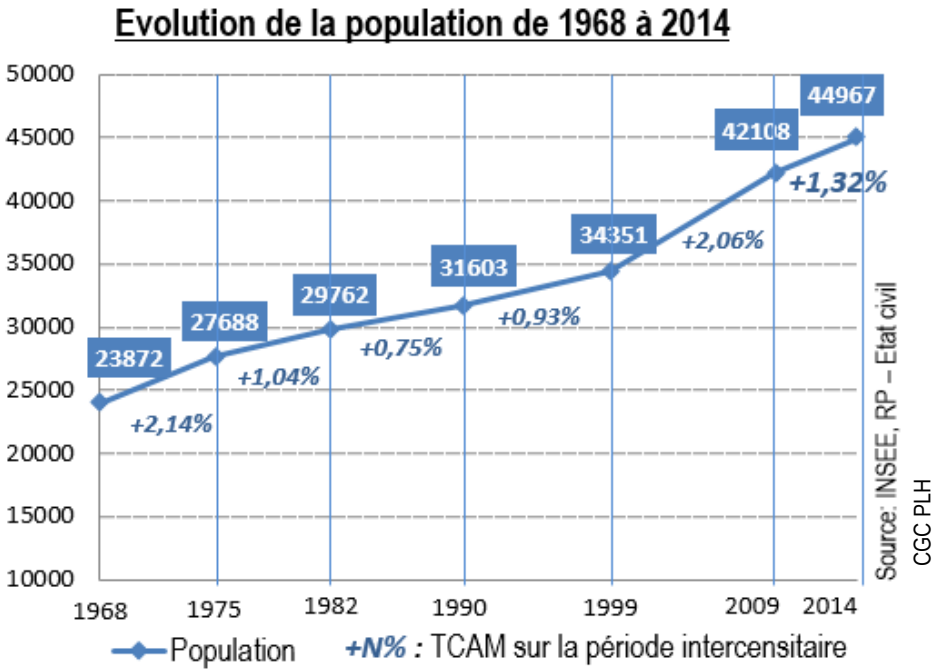
La Vendée-ouest où se trouve Challans-Gois-Communauté est caractérisée par une économie axée sur la pêche et le tourisme littoral. La proximité de la métropole nantaise accorde à ce territoire un accès facilité aux flux nationaux et internationaux.

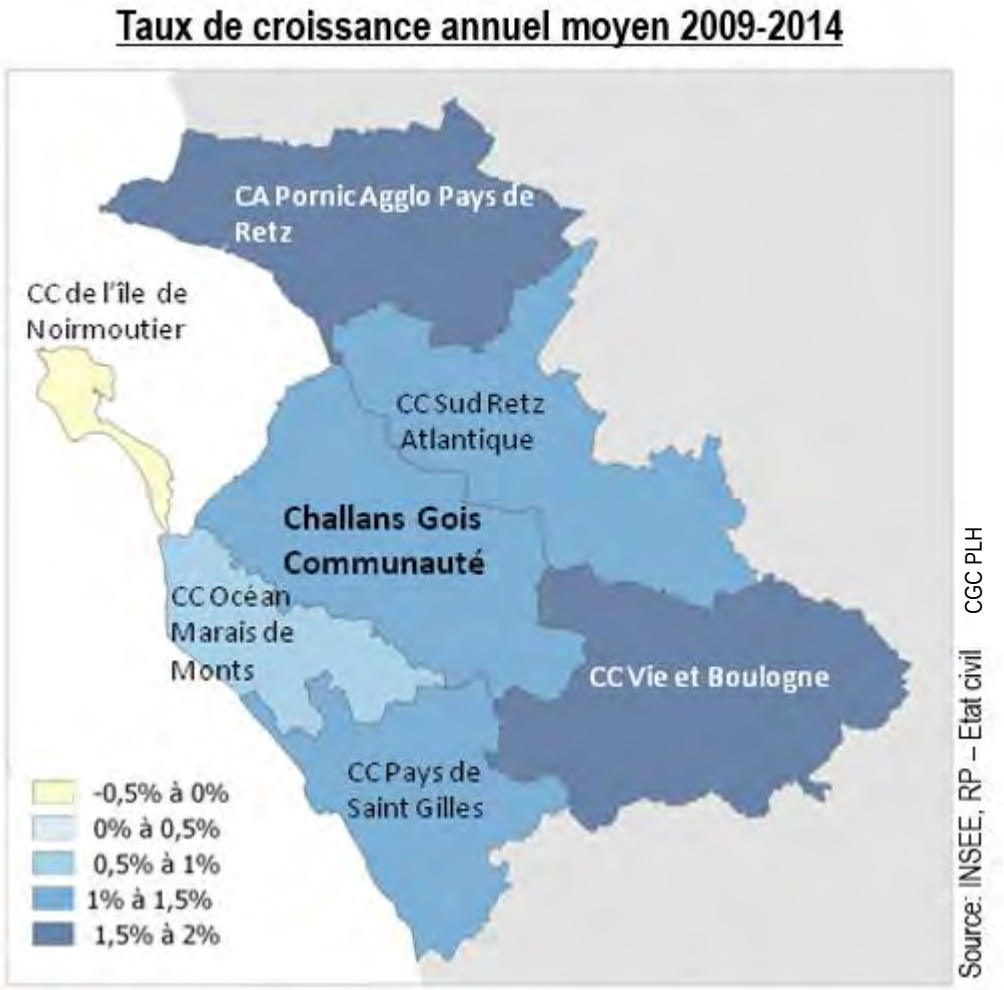
A une échelle plus locale, la communauté de commune propose des services aux usagers des voies de transports irriguant le littoral touristique. Les activités locales constituent un soutien à celles de la côte, particulièrement aux alentours de Saint-Jean-de-Monts et de l'ile de Noirmoutier. C'est cette proximité et cette accessibilité qui rend le territoire du nord-ouest Vendée attractif, en sus d'un foncier abordable.



B. Les habitants de Challans-Gois-Communauté

1. Une démographie dynamique





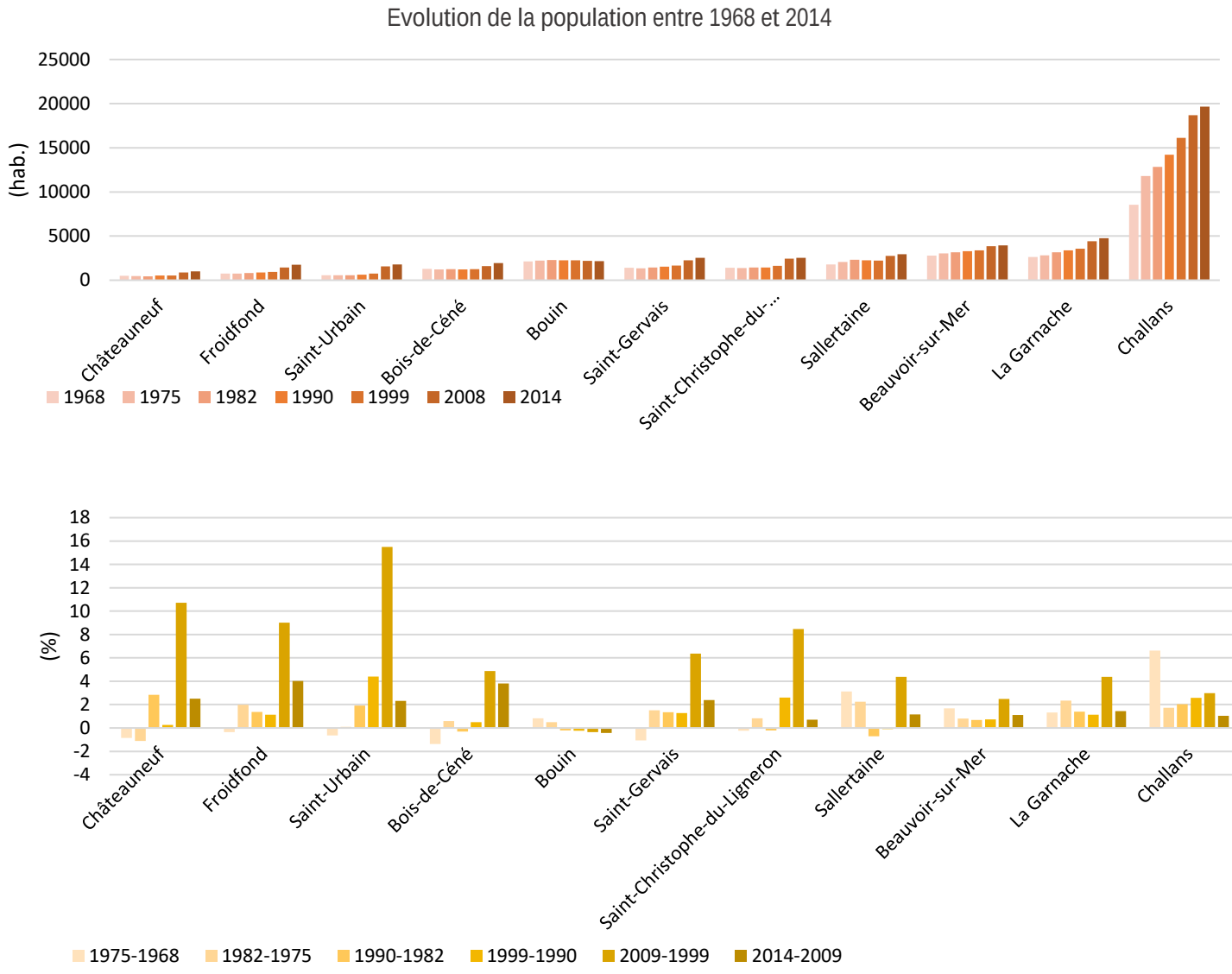
> Une dynamique démographique vivace sur les dernières périodes intercensitaire 2009-2014, surtout portée par le solde migratoire :
  - o +28 habitants issus du solde naturel ;
  - o +523 habitants issus du solde migratoire.

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

> 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 connaitre une hausse significative de sa population, passant du simple au double sur la période.

> Si le solde naturel reste positif, l'augmentation du nombre de décès (génération de *baby-boomers*) et la baisse de l'indice de fécondité amène une situation proche d'un solde nul.



INSEE RP. AUN 2018

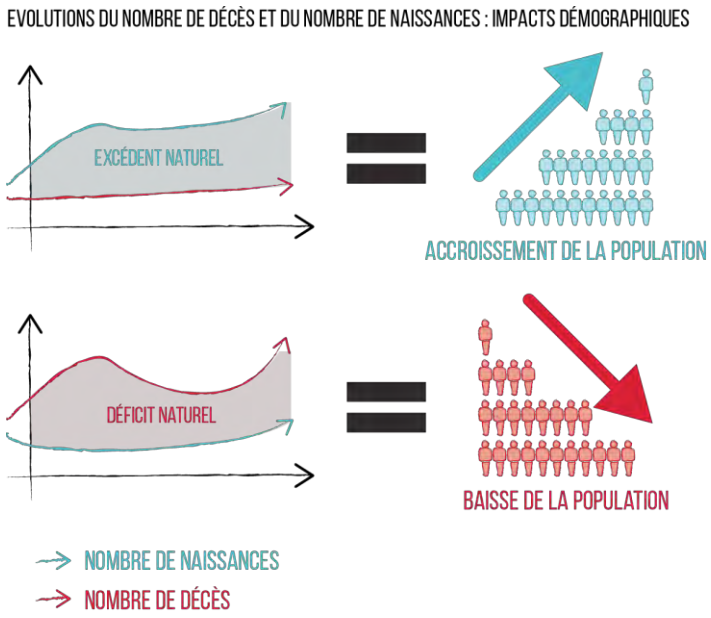
INSEE RP. AUN 2018

> Une **perte d'habitants sur la commune de Bouin**, témoignage de la difficulté à attirer de nouveaux ménages avec des possibilités d'urbanisation limitées en sus d'un éloignement des centralités pour des ménages plus jeunes.

> L'éloignement est aussi un facteur déterminant pour Beauvoir-sur-Mer dont le nombre de décès est supérieur au nombre de naissances, conséquence de la forte proportion de personnes âgées.

> Paradoxalement, ce sont les qualités de Challans en offre de services et en aménagements qui attirent les personnes âgées, faisant passer la courbe des décès au-dessus de celle des naissances.

> De façon générale, la **situation littorale et relativement proche d'agglomérations plus** importantes comme La Roche-sur-Yon ou Nantes assure à Challans-Gois-Communauté une attractivité certaine, à la fois pour de jeunes ménages et des personnes âgées.

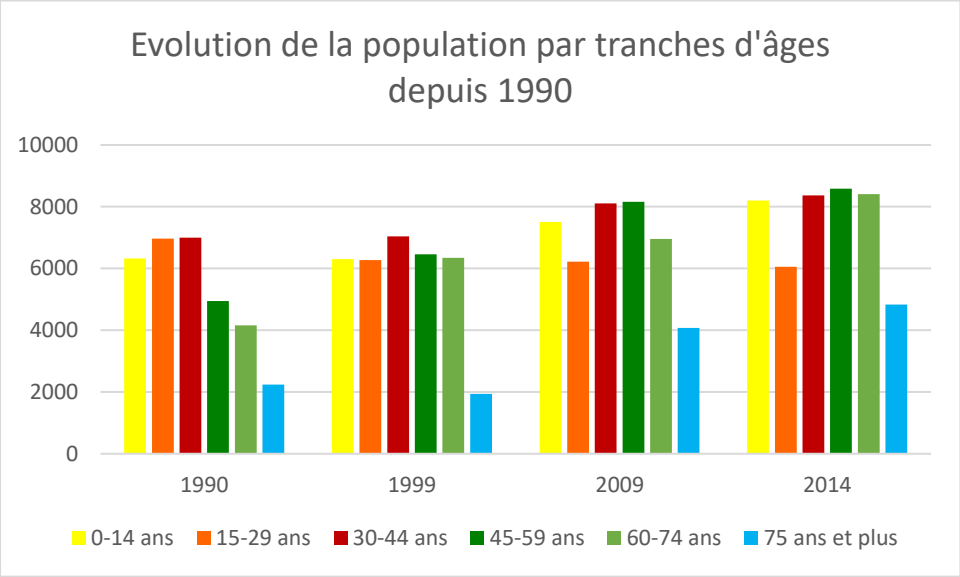


2. Vieillissement et renouvellement de la population

> 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 vieillissement 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.

> La jeunesse globale du territoire est à nuancer selon les communes, Beauvoir-sur-Mer et Bouin comptabilisant plus de personnes âgées en attitrant retraités et pré-retraités.



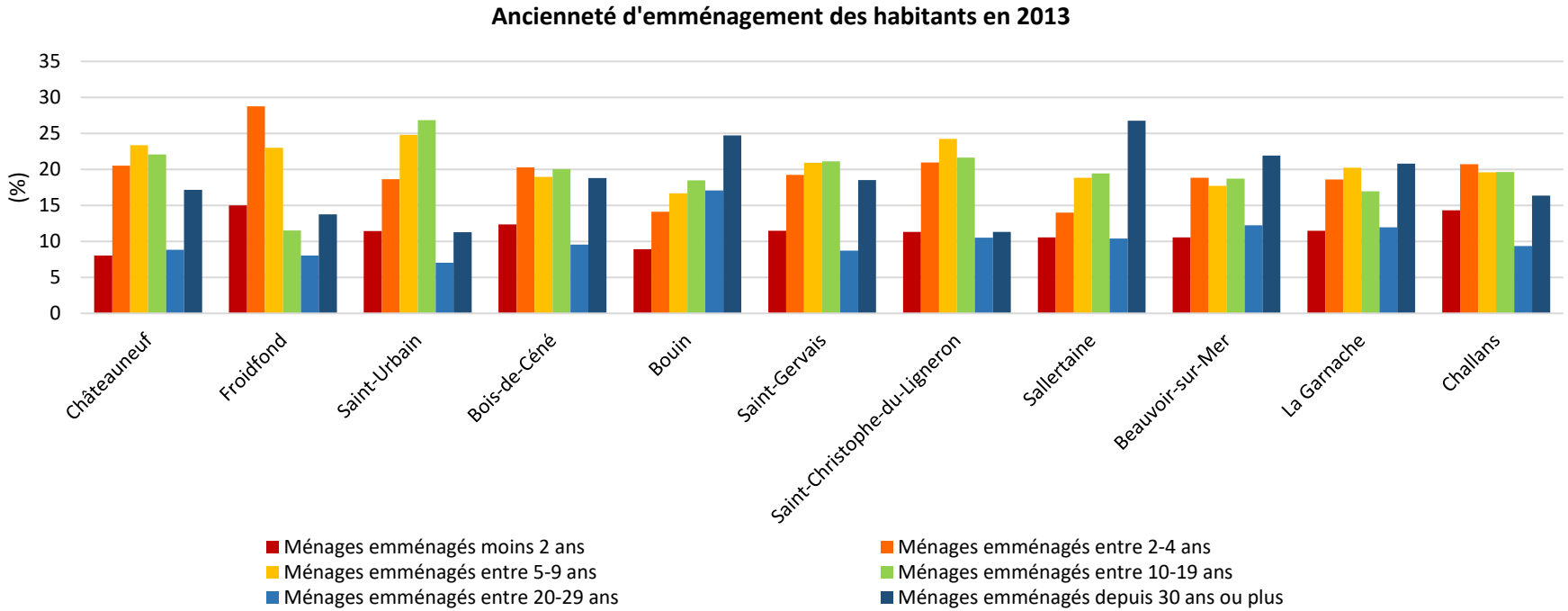
> Un territoire encore résolument rural il y a trente ans, véhiculant une image positive en contraste des villes de la région.

> 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.

> **L'offre foncière à des prix abordables** permet aux communes de maintenir une attractivité pour de nouveaux ménages, compensant ainsi l'éloignement relatif de ces nouveaux logements des centralités où se trouvent les commerces et les services. Cette dynamique était présente surtout durant les années 2000, mais demeure perceptible dans une moindre mesure aujourd'hui.

> Challans continue d'attirer de nouveaux habitants, ceci étant dû à sa nature urbaine, proposant une plus vaste gamme de services, commerces et activités.

> La situation de Bois-de-Céné, à proximité de Machecoul et la route de Nantes, lui confère une attractivité particulière.



3. Une population potentiellement en fragilité économique

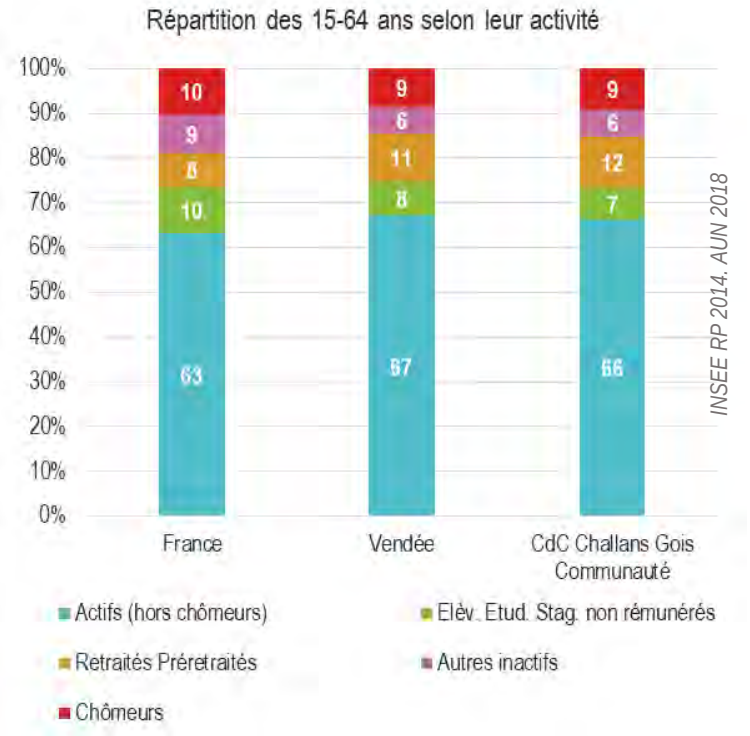
> Territoire avec une population légèrement moins qualifiée et aisée que la moyenne nationale, susceptible d'être plus sensible aux changements économiques et à la qualité de l'offre en services publics.

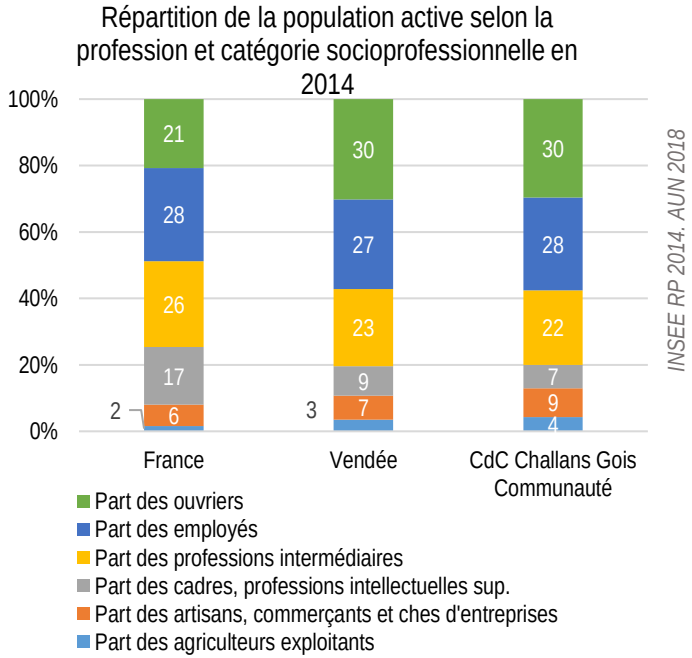
> La population comprend une proportion de retraités plus élevée que celles du département et du pays, amenant une sollicitation accrue en services d'aides à la personne, en services publics et en établissements spécialisés.

Comparaison des territoires

	C-G-C	Vendée	France
Part des ménages fiscaux imposés en 2013, en %	49,5	54,5	58,2
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2013, en euros	18 802,5	19 632,7	20 184,5
Taux de pauvreté en 2013, en %	11,5	9,9	14,5

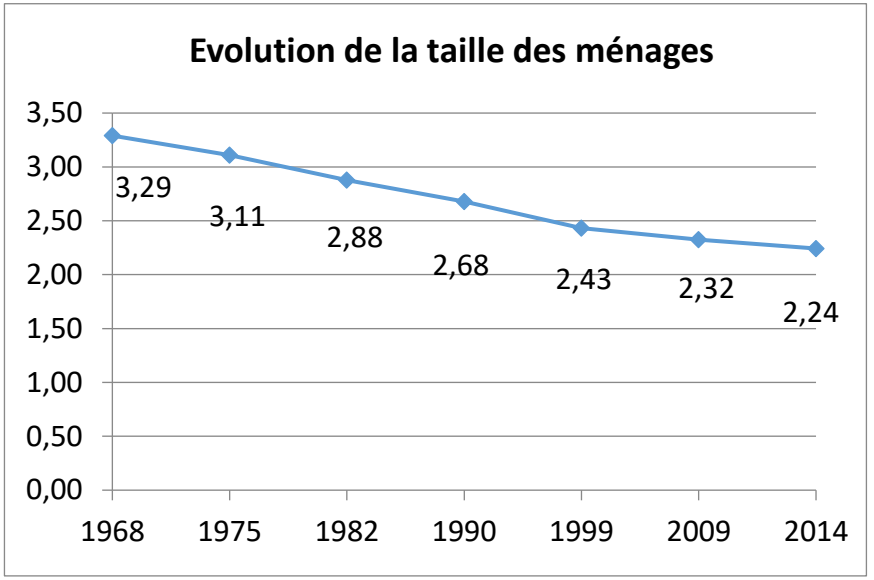
> Les proportions des employés, professions intermédiaires et dans une moindre mesure des ouvriers tend à caractériser le territoire comme urbain, avec une économie, des modes de travail et de vie résolument urbains, accoutumé à un choix de commerces et de services à la fois variés et de qualité.





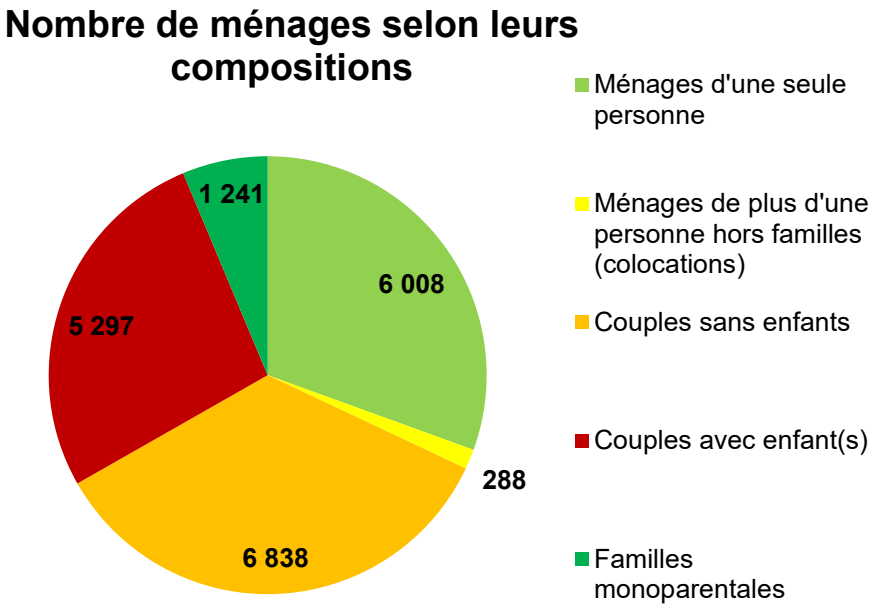
> Le desserrement des ménages requiert de devoir produire plus de logements que ne croît la population, mais des logements plus petits puisque pour moins de personnes.

> 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.



INSEE RP. AUN 2018

Le desserrement des ménages est le phénomène qui voit le nombre de personne par ménage décroitre. Cette réduction du nombre de personnes a de multiples origines : décès d'un conjoint, départ des enfants devenus de jeunes actifs, séparation conjugale, départ d'un conjoint pour des raisons professionnelles, etc.



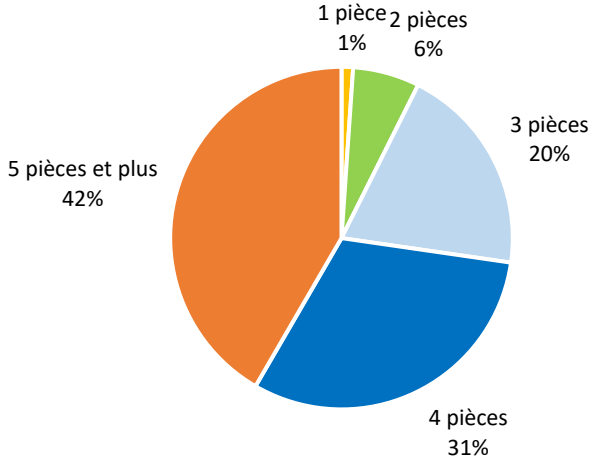
4. Le logement à Challans-Gois

a) *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.

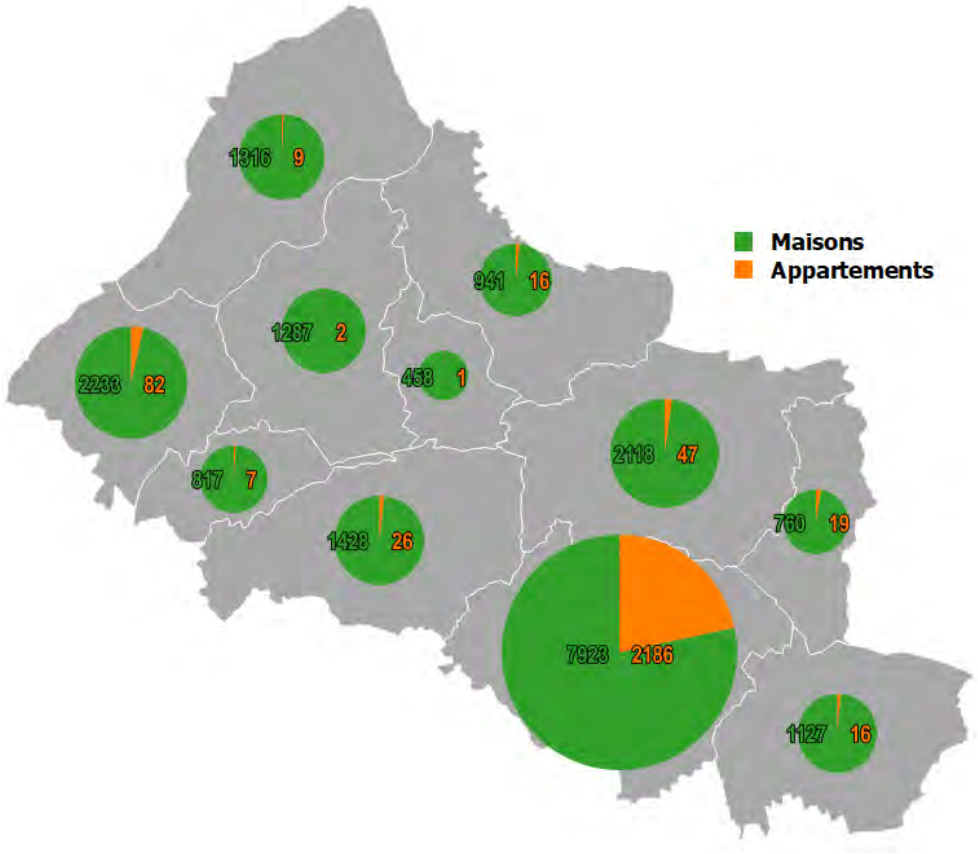
> Si Challans est identifié comme une ville, sa proportion d'appartements est cependant inférieure à un quart. Il en résulte une vaste expansion pavillonnaire débutée à la fin des années 1960. Le processus de renouvellement urbain entamé depuis une dizaine d'années tend néanmoins à augmenter cette part du logement collectif, particulièrement à Challans.

Part des résidences principales selon leur taille en 2013



INSEE RP 2014. AUN 2018

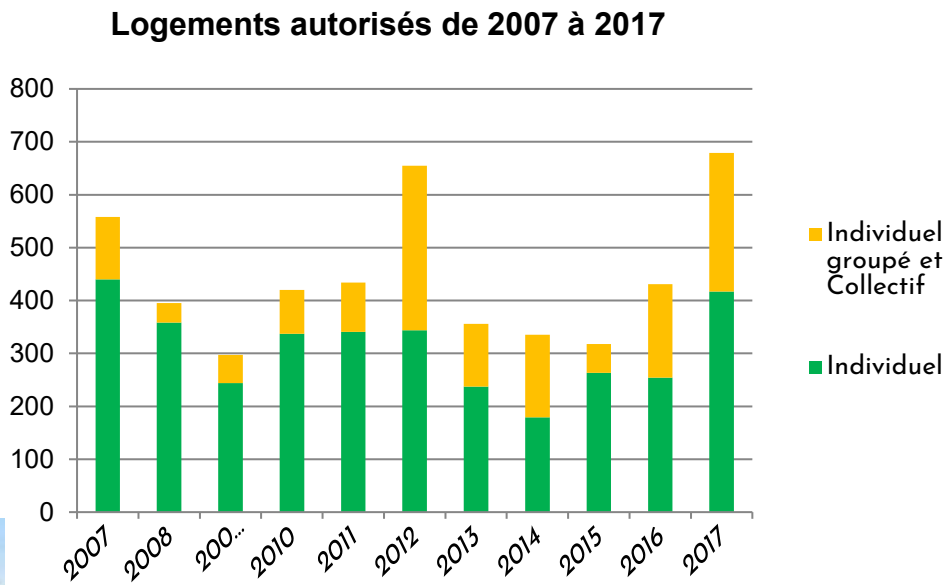
Le parc de logement est essentiellement constitué de maisons



INSEE RP 2014. AUN 2018

> 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.

> Ces impératifs de logements sont à concilier avec les attentes des habitants, nouveaux ou déjà installés, qui perçoivent Challans-Gois comme un territoire relativement préservé de l'urbanisation, un cadre de vie agréable à la fois proche de villes et de la nature.



Moyenne : 443 logements par an

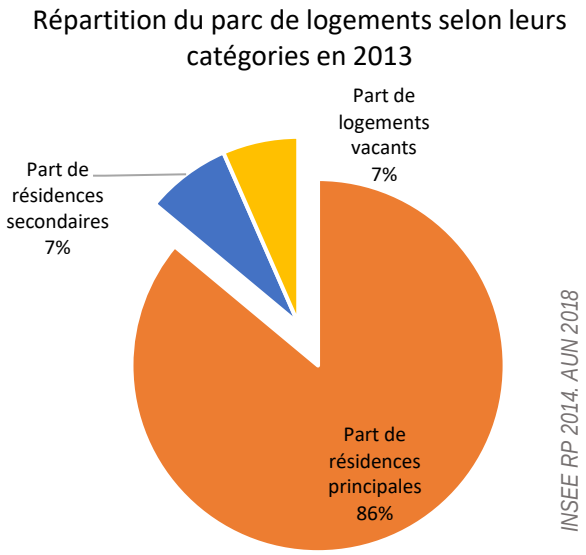
Challans, quartier de La Rémonière

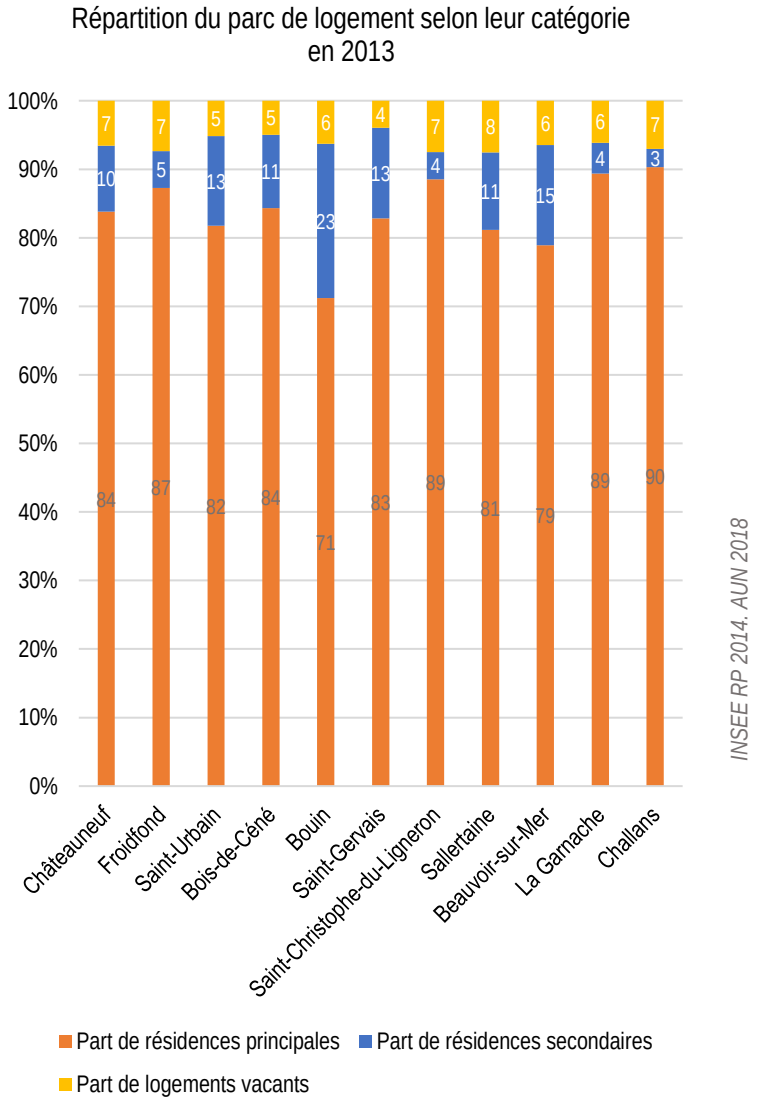
Beauvoir sur Mer, cité de la Bogueille

b) 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.





c) *Un parc de logements locatifs sociaux en augmentation, particulièrement dans la ville-centre*

Source : Bilan mi-parcours du PLH -2023

Challans est l'unique commune de CGC concernée par le dispositif, au titre de « commune isolée ». À ce titre, elle doit disposer de 20 % de LLS.
À court terme, La Garnache et Beauvoir-sur-Mer pourraient également être soumis aux règles SRU – communes de plus de 3500 habitants dans une intercommunalité de plus de 50 000 habitants.

Au regard de la production prévisionnelle à Challans, le production de LLS serait de 37 %. Le rattrapage est amorcé, malgré un rythme de production de logements important.

BILAN : 424
OBJECTIF 3 ANS : 255
Soit 166 % de l'objectif

	Obj. PLH 6 ans	Prod. 2020 - 2022	% Obj 3 ans	Delta Prod. - Obj	1er Sem. 2023	Prévi-sions CT OAP PLUi	Bilan PLH	
							Nb	%
Beauvoir-sur-Mer	54	43	159 %	- 11	8	15	66	122 %
Bois-de-Céné	12	-	0 %	- 12	-	16	16	133 %
Bouin	6	-	0 %	- 6	-	-	0	0 %
Challans	282	305	216 %	+ 23	111	85	501	178 %
Châteauneuf	6	5	167 %	- 1	-	-	5	83 %
Froidfond	12	9	150 %	- 3	-	5	14	117 %
La Garnache	60	56	187 %	- 4	-	-	56	93 %
Saint-Christophe	30	-	0 %	- 30	19	-	19	63 %
Saint-Gervais	18	6	67 %	- 12	-	-	6	33 %
Saint-Urbain	12	-	0 %	- 12	-	6	6	50 %
Sallertaine	18	-	0 %	- 18	-	22	22	122 %
Challans Gois	510	424	166 %	- 86	138	149	711	139 %

Inventaire SRU

	2016		2022	
	Nbr LLS / Nbr lgts	%	Nbr LLS / Nbr lgts	%
Challans *Pôle central*	504 / 6000	8,4	1 125 / 10 257	↗ 11,0
La Garnache *Pôle relais*	51 / 1 457	3,5	114 / 2 189	↗ 5,2
Beauvoir sur Mer *Pôle principal*	47 / 1 958	2,4	90 / 1 986	↗ 4,5
Challans Gois	**739 / 12 317**	**6,0**	**1 536 / 22 196**	↗ **6,9**

**Nbr LLS 2022 : RPLS 2022 + Agréments 2020 - 2022, Nbr lgts : Filocom*

Quelle diversification apportée à l'offre locative sociale ?

Sur le territoire intercommunal, trois bailleurs sont implantés, Vendée logement a construit près de 50% des logements entre 2020 et 2022. Les agréments des logements sociaux délivrés entre 2020 et 2022 concernent 424 logements. Le nombre de demandes progresse, avec 1 015 demandes au 01/01/2020 contre 1 275 au 01/01/2023. Toutefois, le parc de LLS a connu une progression plus rapide.

> Le type

Le parc de logements locatifs sociaux collectif se développe, la production avant 2013 était composée de 54 % d'individuel et de 46 % de collectif, de 2014 à 2019 l'individuel diminue pour atteindre 37 % avec 63 % de collectif, une diminution qui se poursuit sur la dernière période : 27 % d'individuel et 73 % de collectif. Aussi, le parc de LLS répond aux enjeux de densification et de limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles.

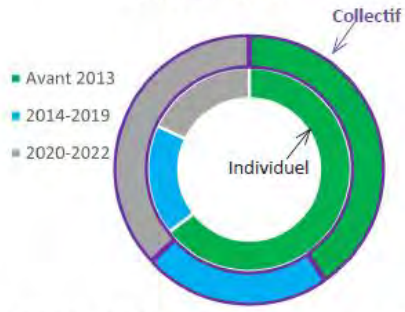
> Les typologies

Les T3 représentent 38% des agréments accordés sur la période, suivis des T2 avec 33% de la production. Le développement de T2 correspond à la demande. La production en termes de typologies favorise un rééquilibrage entre l'offre et la demande.

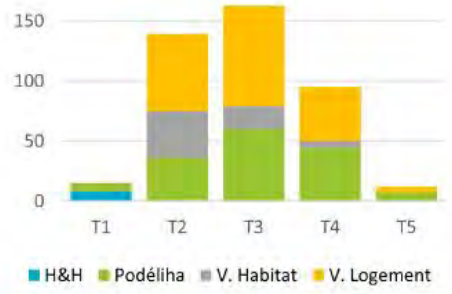
> Les financements

La production récente comprend une proportion plus élevée de PLAi. Le programme d'aides mis en place en décembre 2020 par Challans Gois impose 30 % de PLAi, ce qui a permis de développer ce parc.

Type des LLS par année d'agréments
Source : RPLS



Agréments 2020 - 2022 selon le bailleur et la typologie
Source : RPLS



La diversification de l'offre est également proposée par d'autres produits sur le territoire qui correspondent au besoin du territoire communautaire, notamment au regard du marché de l'immobilier avec des prix en augmentation importante. Il s'agit des produits en accession sociale à la propriété :

- Prêt Social Location Accession (PSLA) ;
- Bail Réel Solidaire (BRS) ;
- Lots réservés aux primo-accédants dans les lotissements ;
- Programme EcoPass.

	Obj. PLH 6 ans	Prod. 2020 - 2022					% Obj 3 ans	Delta Prod	Prév 2023	Projet° 2023-2025	Bilan PLH	
		PSLA	BRS	Rés. Lots	Eco-Pass	Cumul					Nb	%
Beauvoir-sur-Mer	48					0	0 %	- 48	0	0	0	0 %
Bois-de-Céné	24				2	2	17 %	- 22	0	0	2	8 %
Bouin	6					0	0 %	- 6	0	0	0	0 %
Challans	240	10	57		3	70	58 %	- 170	35	105	175	73 %
Châteauneuf	12					0	0 %	- 12	0	0	0	0 %
Froidfond	18			4		4	44 %	- 14	0	0	4	22 %
La Garnache	54			100	1	101	374 %	+ 47	0	0	101	187 %
Saint-Christophe	30			11	2	13	87 %	- 17	3	9	22	73 %
Saint-Gervais	30			2		2	13 %	- 28	2	6	8	27 %
Saint-Urbain	18					0	0 %	- 18	0	0	0	0 %
Sallertaine	30			3	3	6	40 %	- 24	0	0	6	20 %
Challans Gois	510	10	57	120	11	198	78 %	- 312	40	120	318	62 %

Bilan à mi-parcours

Le scenario de développement retenu dans le PLH prévoit la construction de 500 logements neufs par an, cumulant 17 % de logements locatifs sociaux, 17 % de logements en accession abordable et 66 % de logements « libres ».

L'objectif de production est dépassé sur les 3 premières années du PLH, avec 1 808 logements soit 121 % de l'objectif.
Au regard de la typologie mise en place dans le cadre du SCoT, c'est en particulier dans les « Autres communes », à savoir Bois-de-Céné, Châteauneuf, Froidfond, Saint- Gervais, Saint-Urbain et Sallertaine, que cet objectif est dépassé (144 % de l'objectif, avec 553 logements construits pour un objectif 3 ans de 384).

La dynamique de construction diminue sur le premier trimestre 2023. Le contexte de crise économique, des matériaux ; en parallèle d'un nombre important de construction fin 2022 en anticipation de l'évolution de la règlementation thermique ; peut expliquer cet infléchissement de la dynamique de construction. Un bilan intermédiaire, fin 2023 - début 2024, devra statuer sur un besoin ou non de réhausse des objectifs.

Le parc public se développe fortement, au-deçà des objectifs fixés (166 %). Aussi, malgré la forte production de logements libres, la proportion de LLS augmente.

Enfin, la production de logements en accession abordable est portée par la commune de La Garnache avec 100 lots réservés.

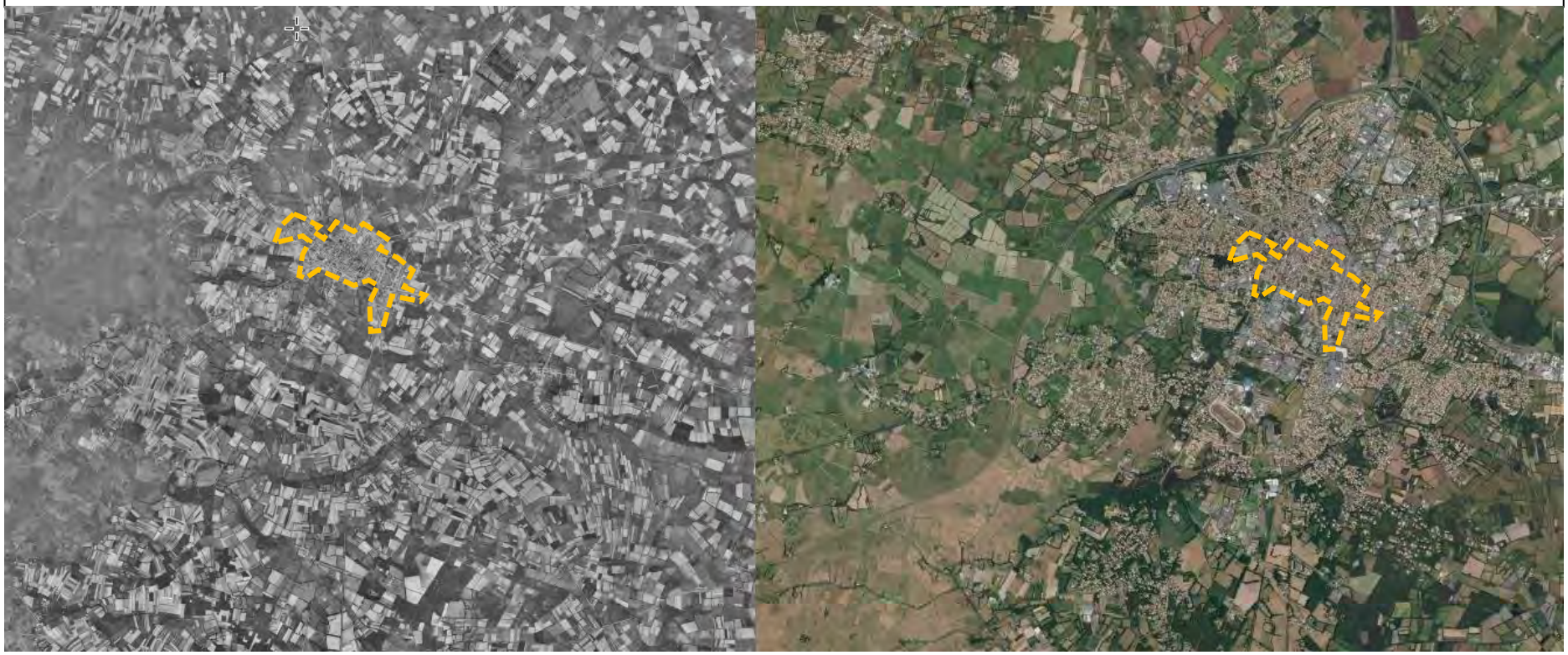
À l'échelle intercommunale, l'objectif n'est pas atteint.

C. Le territoire rural devient territoire urbain/périurbain

1. Evolution **du tissu urbain, la transition du rural vers l'urbain**

a) *Soixante ans d'urbanisation*

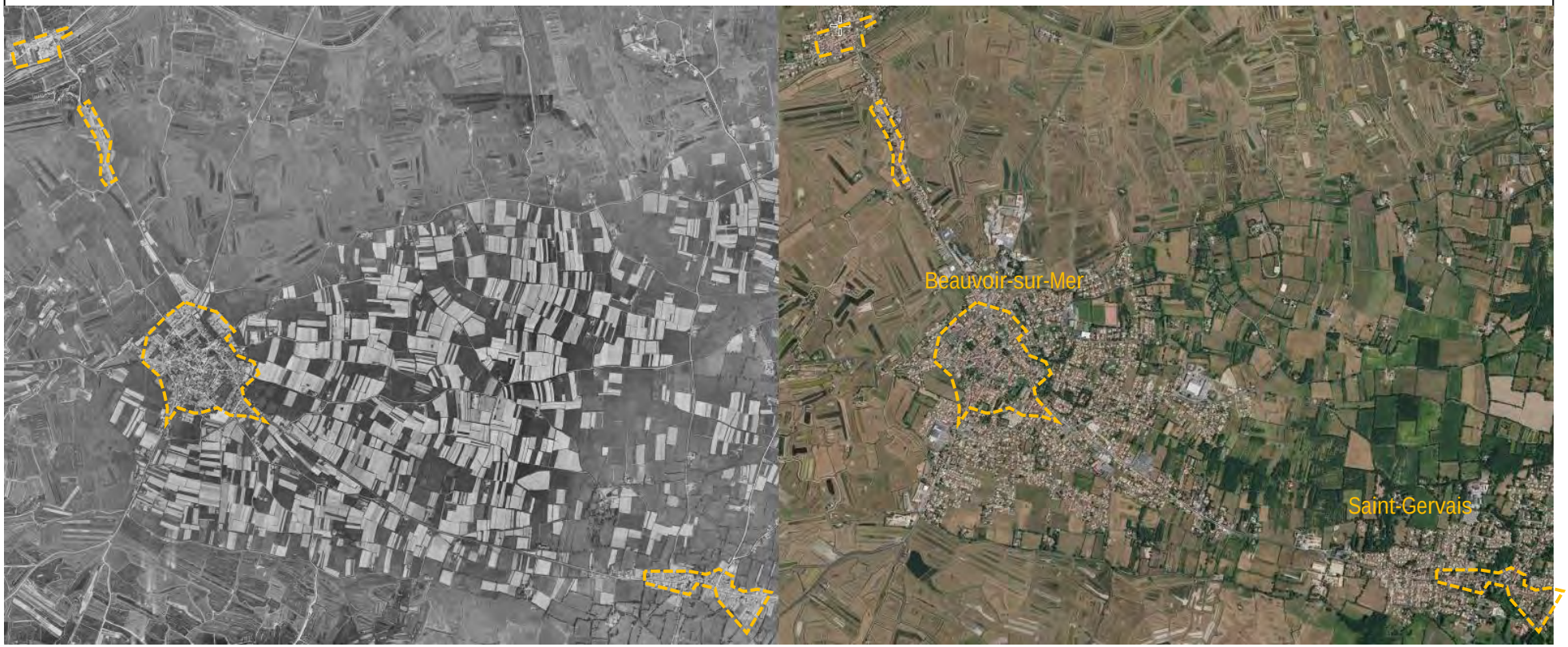
Le bourg de Challans en 1950 (à gauche) et en 2016 (à droite).



IGN 1950-2016, 2018. AUN 2018

> **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).

Beauvoir-sur-Mer et Saint-Gervais, 1950 et 2016



IGN 1950-2016, 2018. AUN 2018

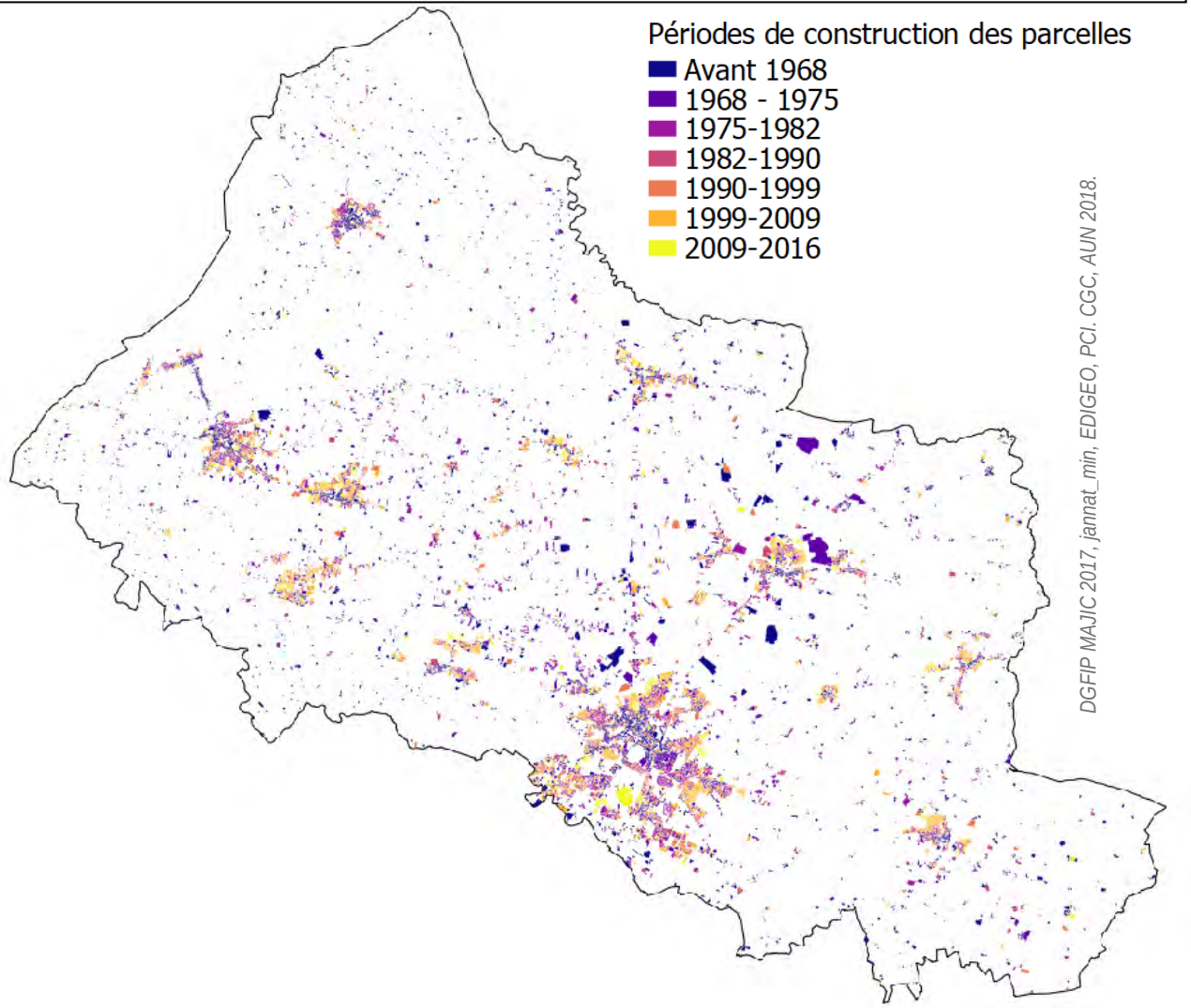
Ci-dessous, le lien vers les cartes animées réalisées par la DREAL Pays de la Loire présentant l'évolution de l'urbanisation depuis le début du XXème siècle :

http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/la-tache-urbaine-videos-r1330.html

> Le phénomène de périurbanisation récente depuis les années 2000 est particulièrement perceptible sur la carte ci-contre par les parcelles en orange clair et jaune, particulièrement sur les communes du rétro-littoral à l'interface du marais et du bocage et celles de l'est, c'est-à-dire celles qui se trouvent en dehors des principaux axes reliant le littoral touristique du sud à la métropole nantaise. Ces communes bénéficient en effet d'une proximité avec ces axes tout en conservant une relative ambiance rurale par leur éloignement.

> Le développement urbain périphérique de Challans, et dans une moindre mesure de Beauvoir-sur-Mer et La Garnache, a débuté plus tôt, depuis les années 1970 (en mauve sur la carte). Ces communes présentant de nombreux atouts, en termes d'activités et d'équipements, en plus d'une certaine disponibilité foncière, caractéristique de la périurbanisation des années 2000.

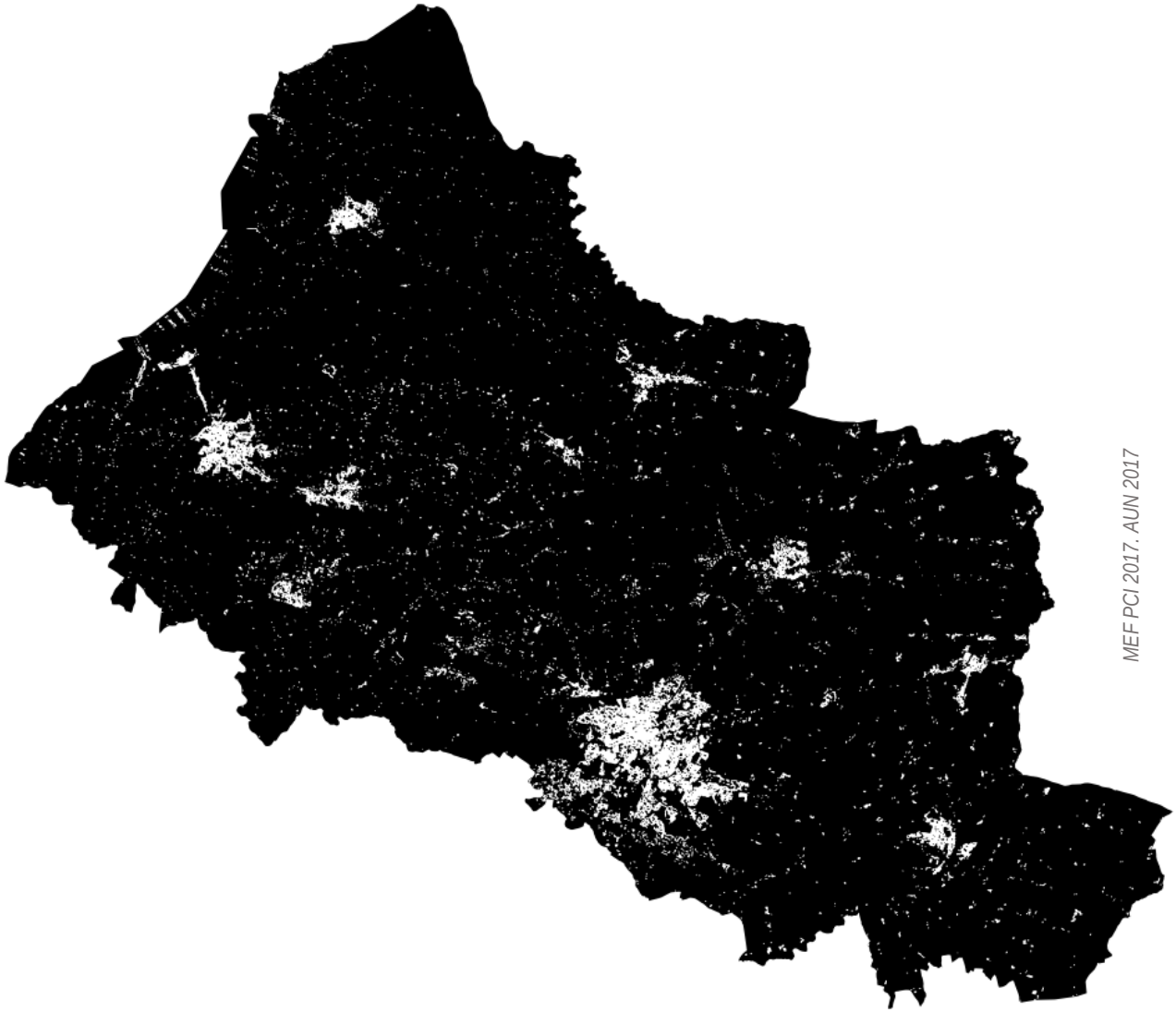
Périodes des constructions les plus anciennes sur les parcelles



> 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.

> 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'accentuation de cette urbanisation diffuse, tend à dénaturer le cadre rural de Challans-Gois-Communauté et amoindrit les coupures d'urbanisation.

La tache urbaine et la constellation du mitage



MEF PCI 2017. AUN 2017

b) Une multiplicité de morphologie de bourgs

> Challans-Gois-Communauté regroupe différents types de bourgs, tous caractérisés par la topographie et la situation géographique.

> Les bourgs-rues sont des bourgs longilignes. Ils suivent le tracé d'un axe de communication. Un front bâti se dresse le long de cet axe : l'urbain est tourné vers cet espace public. Ce type de bourg prend forme lorsque la voie de communication est un axe marchand ou rejoint deux bourgs importants. Occasionnant des flux, cela permettait autrefois aux habitants de tirer profit de cet axe en y installant des commerces. Aujourd'hui cette dynamique s'est largement atténuée, le commerce préférant s'implanter le long d'axes plus importants et capter une clientèle plus large grâce à des espaces de stationnement plus étalés dans un tissu urbain moins serré.

Bois-de-Céné, bourg-**rue sur la carte d'état**-major (XIX[e]) et photo satellite (2016)

IGN Remontre le temps 2016. AUN 2018

> Le bourg-île se démarque par sa proximité du bourg par rapport aux marais qui permettait aux exploitants d'accéder rapidement à leurs exploitations. La population y était donc principalement agricole. Si la topographie est un élément de protection face aux aléas naturels, elle l'est aussi face aux menaces humaines.

Bouin, bourg-île **sur la carte d'état**-major (XIX[e]) et photo satellite (2016)

IGN Remontre le temps 2016. AUN 2018

c) *Bilan de la consommation foncière de ces dix dernières années*

Données initiales :

> Le SCoT établit d'après photo-interprétation (analyse des photographies satellites) à 415.2 ha la consommation foncière entre 2008 et 2017 selon les détails suivants :
  - 272.2 ha pour le logement ;
  - 41.1 ha pour l'équipement ;
  - 98.3 ha pour l'économie ;
  - 3.6 ha pour les campings.

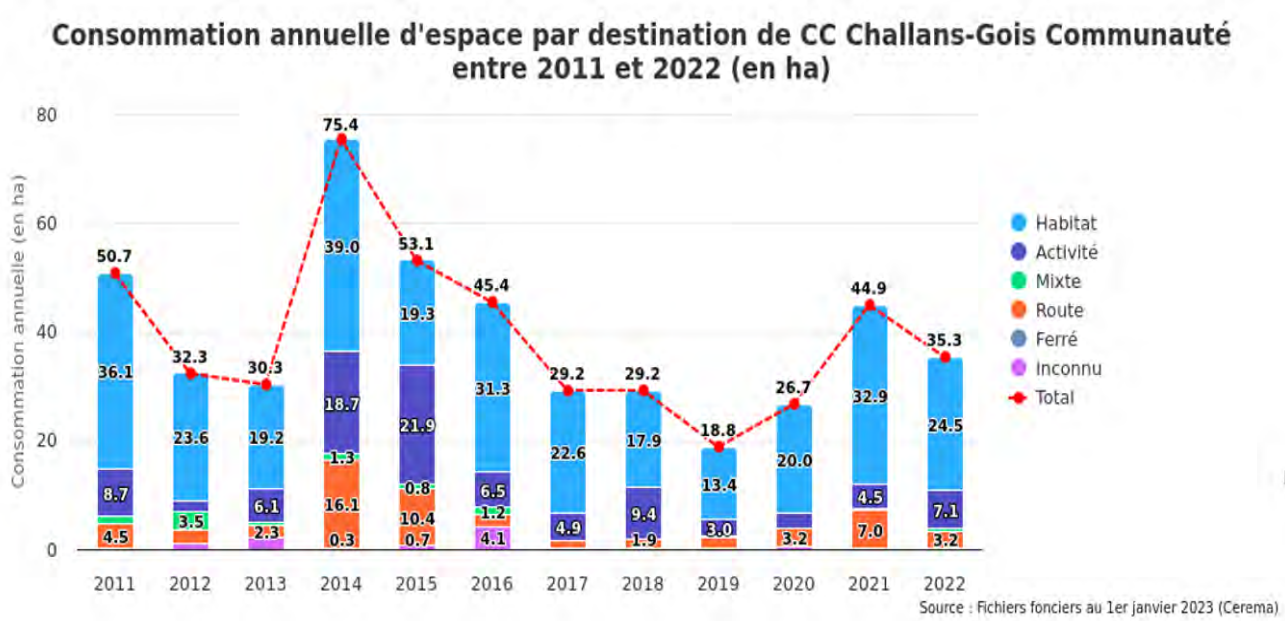
> L'exploitation de la base de données MAJIC de la Direction Général des Finances Publiques révèle une consommation de 326,61 hectares entre 2007 et 2016 pour l'habitat, et l'économie, hors parcelles non cadastrées.

Mise à jour avril 2024 avec les dernières données disponibles pour consommation foncière 2012-2021 :

Source : Portail de l'artificialisation

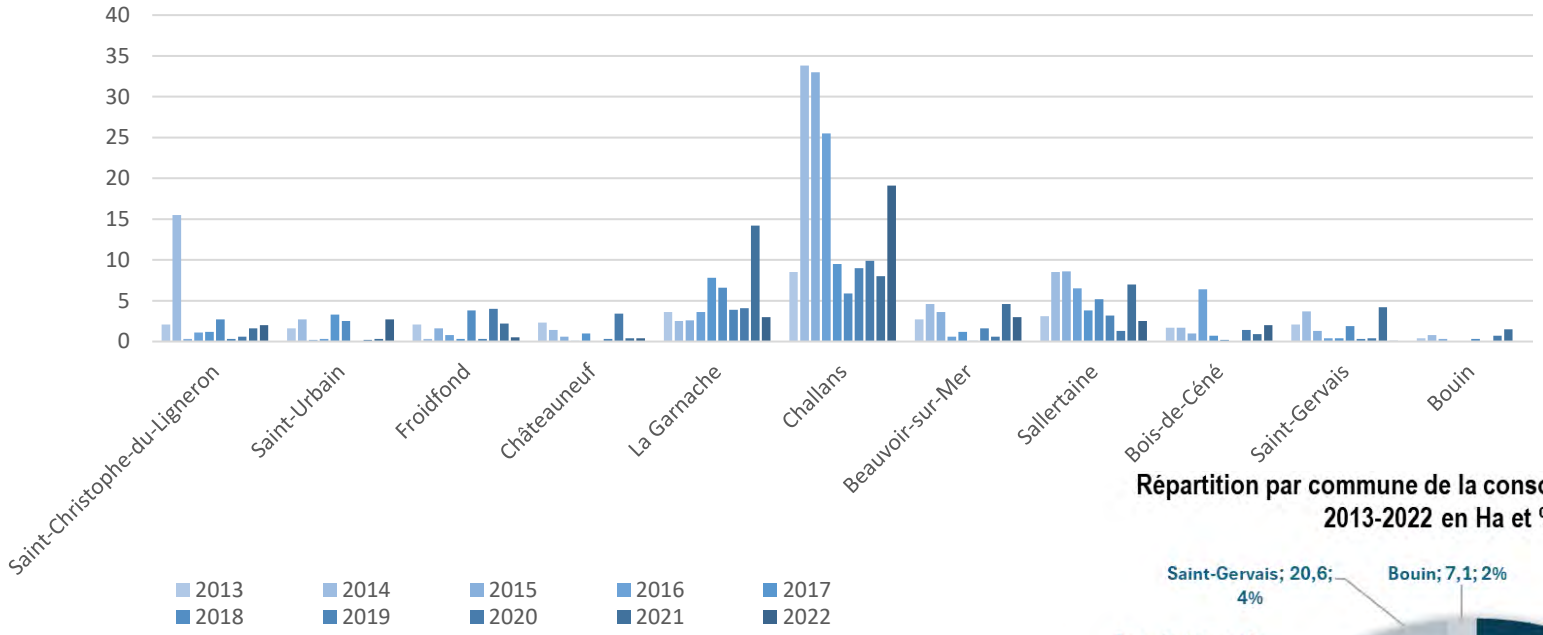
On observe que la consommation foncière tout type confondu n'a pas beaucoup évolué lors des trois différentes dizaines d'année, elle se stabilise en effet autour de 390 ha.

390 ha de consommation foncière totale sera donc retenu pour le diagnostic du PLUi pour la période la plus récente, soit 2013-2022.

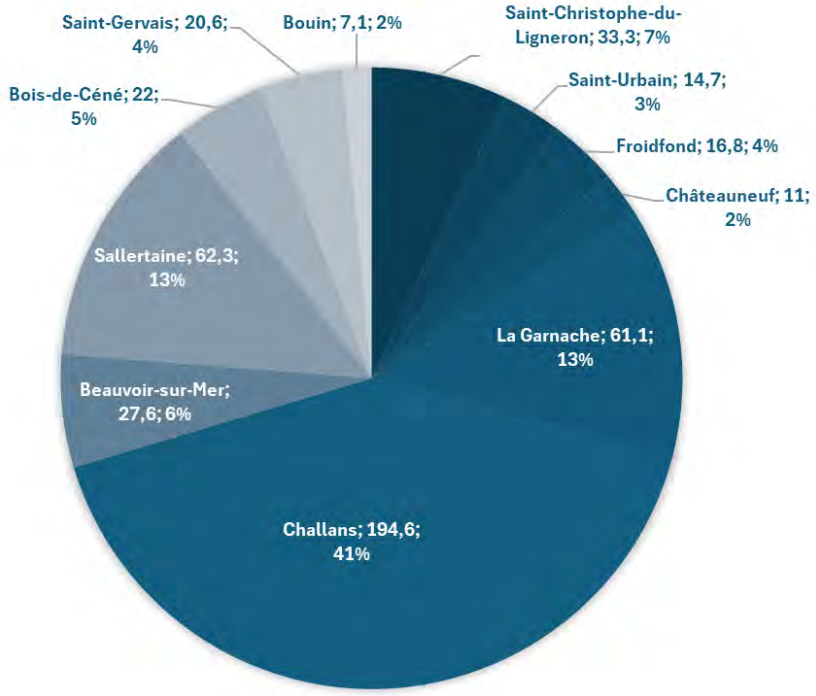


Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023

Evolution de la consommation foncière par commune en Ha (2013 à 2022)



Répartition par commune de la consommation foncière 2013-2022 en Ha et %



2. Les multiples potentiels de développement

a) Les dents creuses

> Une « dent creuse » est une parcelle, une partie de parcelle ou un groupe de parcelles non bâties mais insérées dans le tissu construit. C'est donc un espace vide entouré de constructions. Une dent creuse peut-être un terrain privé comme public.

> Les configurations les plus courantes de dents creuses sur le territoire Challans Gois sont les suivantes :

Le cœur d'ilot (Bois-de-Céné)

La parcelle en lanière (Beauvoir-sur-Mer)

Les lots libres (Saint-Christophe-du-Ligneron)

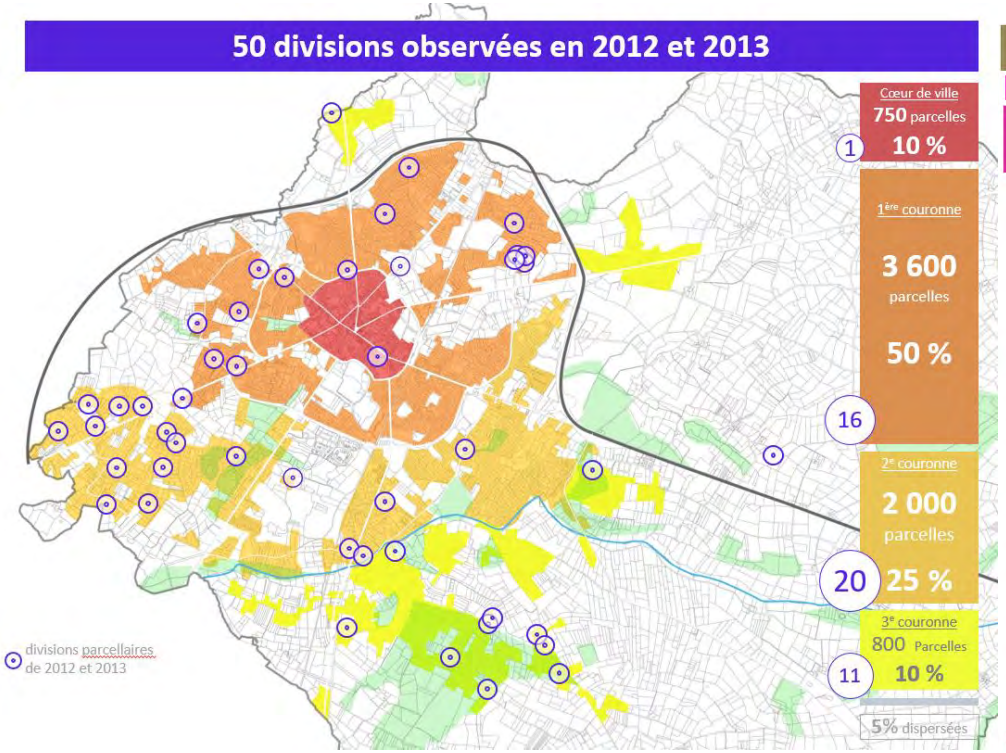
> La division foncière est un processus qui s'effectue spontanément par les propriétaires, faisant venir de nouvelles constructions dans ce qui pouvait être leurs abords : c'est le *BIMBY* (*build in my backyard*, « construit dans mon jardin »).

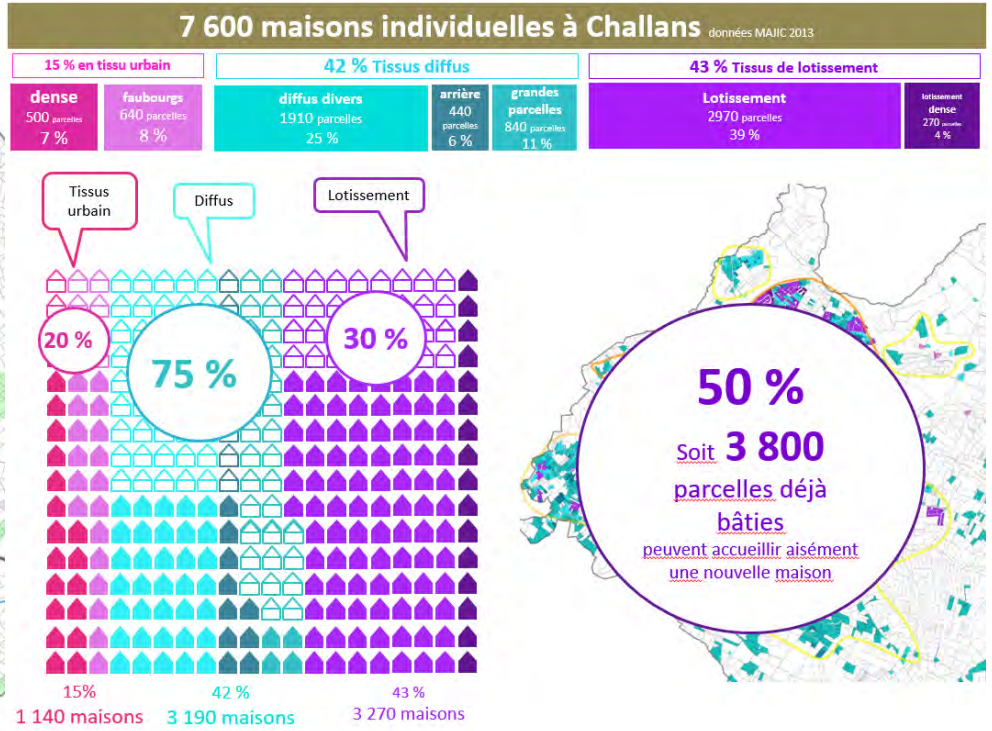
La parcelle subdivisable (La Garnache)

> A titre d'exemple : à La Garnache, sur le même lieu, des parcelles ont déjà été subdivisées entre 2004 et 2016, pouvant parfois même recevoir plusieurs maisons sur une seule ancienne parcelle (ci-contre, en bas).

Photographies satellites à La Garnache en 2004 puis en 2016.

> La commune de Challans a réalisé en 2014 une étude BIMBY sur son territoire évaluant l'ensemble de ces potentiels. Voici des extraits de l'étude présentant un nombre significatif de potentiel inséré dans le tissu urbain:





Cittànova, commune de Challans, 2014

> Cette étude démontre **l'abondant potentiel foncier que représentent les dents creuses** et les potentiels de division parcellaire et en conséquence la capacité des bourgs à évoluer en limitant leurs consommations de nouvelles terres naturelles et agricoles. Ce potentiel foncier est d'autant plus intéressant qu'il contribue à réaliser des économies d'échelles sur les aménagements et les services à la population, et représente un intérêt certain pour les entreprises, notamment commerciales, ces dernières voyant alors leur zone de chalandise non pas s'étendre, mais s'intensifier.

> Différentes raisons peuvent cependant amener à préserver une dent creuse de la construction :
  - Raison patrimoniale (environnement, paysage, architecture, urbanisme) : Espace vert et/ou boisé à préserver, jardin/potager à préserver, espace de respiration ou îlot de fraicheur, zone humide, vue et perspective à préserver, zone intégrée dans un zonage de protection environnemental (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000)
  - Raison liée à des risques : Zone inondable, périmètre rapproché de captage d'eau potable, recul par rapport à certaines voies (Bruit), périmètre lié à une ICPE, risques de saturation des réseaux d'assainissement (pluvial ou EU),
  - Raison sociale : Espace public à préserver (lieu de vie ou de convivialité d'un quartier).

Sur le territoire de la communauté de communes, ces espaces en dent creuse sont donc de nature diversifiée et très présents au cœur du tissu bâti : cœurs d'ilots, fonds de parcelles, lots de lotissements non encore bâtis, ces espaces sont autant de potentiels à construire qui pourront être mobilisés dans le cadre du PLUi.
Le repérage, effectué par les élus, leur a permis de prendre conscience des nombreuses superficies encore non exploitées dans le tissu urbain. La densification n'est d'ailleurs pas forcément rejetée par les habitants car ils sont parfois eux même à l'initiative et très actifs dans la division parcellaire de leurs lots devenus trop grands à entretenir (voir l'exemple ci-dessus).

Le bilan pour l'intercommunalité est de près de 80 hectares de surface en dents creuses identifiées comme étant mobilisables pour l'habitat dans la prochaines années (voir précisions sur la méthodologie mise en œuvre dans le livret 2).

« Poussée des immeubles sur Challans en centre-ville (R+4 à ne pas dépasser). Réduction de la taille des parcelles (division parcellaire, comblement des dents creuses à poursuivre) »

Paroles d'élus

b) La vacance des logements

> Les logements vacants sont des potentiels bâtis d'habitat. Les raisons de leur vacance sont diverses :
  - Le logement ne trouve pas de locataire ou d'acquéreur
  - Il est déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation
  - Il est en attente de règlement de succession
  - Il est conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
  - Le propriétaire garde le logement sans affectation précise en raison de sa vétusté par exemple

> L'analyse présentée plus haut révèle que **le nombre de logements vacants n'est pas problématique** en soi puisqu'il ne dépasse pas le 7 % du parc de logement actuel. Le délaissement et le manque d'attractivité de certains logements peut être lié à un manque d'espace extérieur et /ou à une proximité trop importante d'une voie de circulation bruyante.

c) *Les friches*

> Certaines usines ou locaux d'activité présents en centre bourg depuis longtemps peuvent se heurter à la **difficulté de se développer et s'étendre du fait de la proximité d'habitations**. Après le déport de l'activité dans la zone d'activité périphérique, l'enjeu est d'envisager la démolition du ou des bâtiments en fonction de leur obsolescence potentielle.

> Parfois situés dans l'enveloppe urbaine, ces bâtiments, s'ils ne peuvent être réhabilités, peuvent être démolis et cette opération offre de nouvelles opportunités foncières et urbaines. Leurs remplacements ou réhabilitations contribuent également à l'image du bourg. Une rue où se trouve un bâtiment abandonné, parfois avec un terrain non entretenu, est un désavantage pour l'attractivité de la commune.

> Sur l'exemple ci-contre à La Garnache, le terrain d'assiette de ce qui semble être cette ancienne station-essence/garage pourrait potentiellement recevoir trois à quatre maisons comme celles du voisinage. Sa localisation à un carrefour la rend d'autant plus stratégique dans l'éventualité d'y implanter des commerces ou des services comme c'était le cas originellement.

> La Ville de Challans a identifié de nombreux sites de ce types (notamment le site de l'entreprise Huet, le site de l'ancien supermarché Lidl, …) qui pourrons faire l'objet de projet sen rénovation urbaine.

Ce sont à ce jour environ 11 hectares qui ont été inventoriés comme pouvant être mobilisés dans les années à venir sur la commune de Challans pour des projets mixtes à dominante habitat.

d) Le changement de destinations

> L'évolution des techniques agricoles a souvent rendu **obsolète d'anciennes** granges qui peuvent progressivement se dégrader. Une fois leur emplacement localisé sur le plan de zonage et leur destination changée, ces bâtiments peuvent connaitre une seconde vie et allier préservation du petit patrimoine bâti et évolution des modes de vie.

> La réutilisation de ces bâtiments anciens permet de limiter le nombre de constructions neuves et, en ce sens, la consommation de nouvelles surfaces foncières.

> Cette préservation à la fois du foncier et du petit patrimoine bâti permet parallèlement de garder sur le territoire un caractère rural et agricole qui est un **véritable facteur d'attraction** pour de nouveaux habitants.

> Au regard du rythme passé et de la disponibilité de bâtiments encore facilement transformables en habitation, il est évalué qu'**une dizaine de granges** pourraient changer de destination dans les 10 prochaines années

e) Bilan des potentiels mobilisables pour la durée du PLUi

Communes	Nb d'HA		Potentiel nbre logt par changements de destination
	Renouvellement urbain	*TOTAL dents creuses*	*Répercussion dynamique passée*
Beauvoir-sur-Mer		14,25	
Bois-de-Cené		7,14	1
Bouin		3,93	1
Challans	11.11	19,72	2
Châteauneuf		1,68	1
Froidfond		2,41	1
La Garnache		12,17	1
Saint-Christophe-du-Ligneron		0,92	1
Saint-Gervais		8,39	1
Saint-Urbain		6,72	
Sallertaine		2,29	1
Total général	11.11	79,63	10

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.

(*Voir le livret 2 pour plus de précisions sur la méthodologie employée*)

3. Typologie des tissus construits

a) Les bourgs anciens

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 bourgs anciens sont caractérisés par une densité moyenne, alliée à un tissu urbain serré mais dégageant 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.

b) Les extensions pavillonnaires

Saint-Urbain **: l'extension diffuse**

Env. 4 logements / ha

Saint-Christophe-du-Ligneron : le lotissement resserré

Env. 11 logements / ha

> 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.** Ce type de développement a pu engendrer un certain 'affaiblissement' des polarités (centres-bourgs/villes) au regard de l'éclatement et de l'étirement de l'urbanisation qui a eu tendance à excentrer de plus en plus les habitants. C'est notamment le cas sur l'agglomération challandaise et plus particulièrement sur ses franges Sud (la partie Nord restant 'bornée' par la présence de la rocade).

> 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.

c) Le renouvellement urbain

> Certains ilots ont être 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'animati**on 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 de 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**

Environ 70 logements / ha

Challans : îlot rénové de logements collectifs

Plus de 100 logements / ha

d) *La zone d'activité économique*

Challans : Z.A.E. de la Romazière

Challans **: le parc Activ'Océan**

> 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 dévitaliser 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 reconvertir plus facilement ceux qui pourraient se retrouver en situation de vacance.

4. Le patrimoine bâti local

> Le territoire communautaire comprend de nombreux édifices inscrits ou classés au titre des monuments historiques dont voici la liste :

Commune	Edifice ou site	Année du premier enregistrement	**Nature de l'enregistrement** actuel
Beauvoir-sur-Mer	Eglise Saint-Philibert	1926	Inscrit
Bouin	Eglise Notre-Dame-de-Bouin	1927	Inscrit
Bois-de-Céné	Abbaye de l'Ile-Chauvet	1992	Classé
	Eglise Saint-Etienne	1926	Inscrit
	Maison du XVI^{ème} siècle	1927	Inscrit
	Motte féodale	1988	Inscrit
Challans	Chapelle de l'ancienne commanderie de Coudrie	1995	Classé
	Logis de La Vérie	1964	Inscrit
Châteauneuf	Motte féodale, basse-cour et ancien château	1988	Inscrit

DREAL, Ministère de la transition écologique et solidaire

	Moulin à vent dit Le Petit Moulin	1982	Inscrit
La Garnache	Tumulus de la Butte Cavalière	1960	Inscrit
	Château de La Garnache	1925	Inscrit
	Manoir de La Vieille Fonteclose (maison de la Charrette)	1975	Inscrit
	Menhir de la Pierre du Diable	1934	Classé
Sallertaine	Eglise Saint-Martin	1910	Classé
	Moulin à vent de Rairé	1976	Inscrit

> Ces monuments ne sont pourtant pas les seuls marqueurs de l'histoire du territoire, et s'ils représentent des repères dans leur environnement, de multiples édifices plus modestes maillent le territoire et lui confère une identité bien spécifique.

a) Le patrimoine reconnu

> Sites inscrits et classés, 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. Sur le territoire, le passage du Gois, l'île de La Crosnière et le polder de Sébastopol (commune de Beauvoir-sur-Mer) est intégré dans un vaste site classé (décret du 02/11/2017). Le port du Bec, depuis l'écluse jusqu'à la mer, sur les communes de Beauvoir-sur-Mer et de Bouin, est inscrit depuis le 11/12/1942.

Le passage du Gois depuis Beauvoir-sur-Mer

> Leur préservation et leur mise en valeur sont des enjeux de maintien du caractère rural et des particularités

identitaires du territoire de Challans-Gois ;

La halle à Beauvoir-sur-Mer

Les vestiges du Château médiéval à La Garnache

Ouest-France

Une bourrine, logement vernaculaire à Beauvoir-sur-Mer

Ensemble de maisons ouvrières mitoyennes à Challans

L'ancienne Mairie de Challans, aujourd'hui office du tourisme et médiathèque

Enseigne de quincaillerie ancienne à Challans

Le porche de l'église Saint-Philibert à Beauvoir-sur-Mer

Le CAUE de la Vendée a édité les guides *Bien construire dans le canton de Challans* et *Bien construire dans le Pays de Beauvoir-sur-Mer* disponibles au téléchargement à l'adresse suivante : https://www.caue85.com/portfolio/

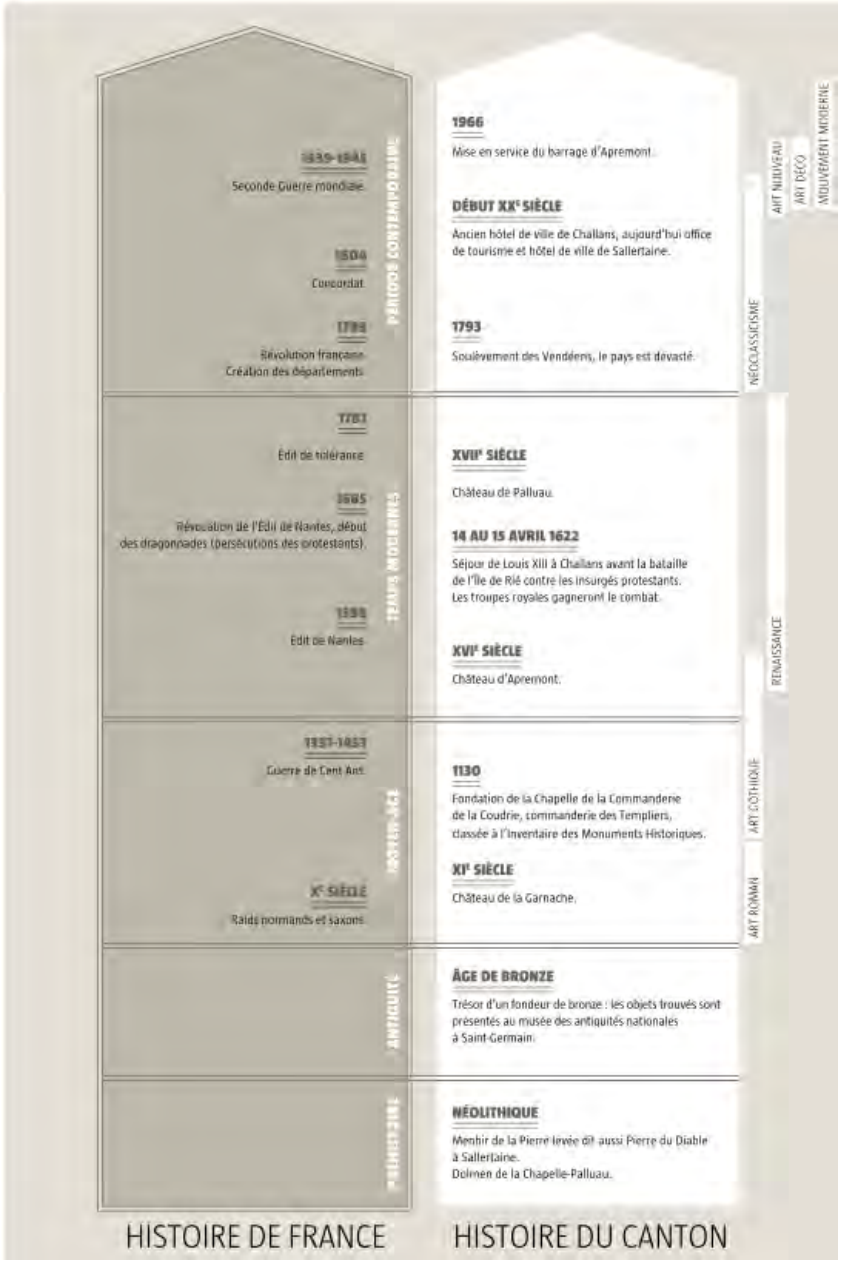
Sauf mention contraire, tous les documents ici présentés dans cette partie sont extraits du guide Bien construire dans le canton de Challans, *réalisé et édité par le CAUE de la Vendée et disponible gratuitement à l'adresse indiquée précédemment.*

Les typologies architecturales présentes sur le territoire présentent toute la richesse historique et la diversité des populations présentes, leurs influences et leur rôle dans la société :

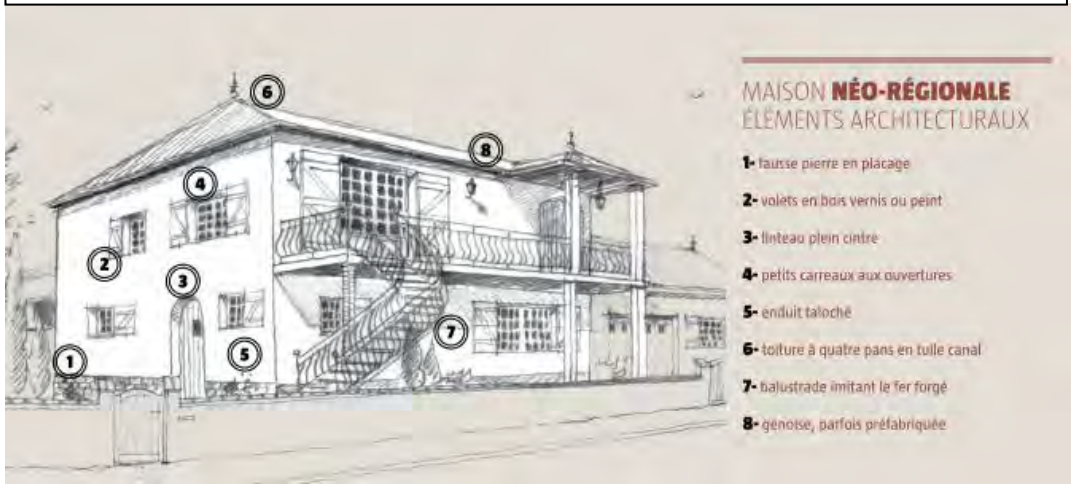
La maison bourgeoise

La maison de bourg

La maison de bourg de marais



La maison des années 1950 à 1980



La maison **d'influence balnéaire**

(source : *Bien construire dans le Pays de Beauvoir-sur-Mer*)

1 queue de vache
2 passe de toit
3 corbeau
4 colombe
5 poteau cornier
6 clé de voûte
7 arc appareillé
8 appuis en brique

ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

1- appentis
2- habitation
3- encadrements d'ouverture
4- soubassement
5- dépendances
6- façade en pignon
7- portail de grange
8- portails d'étables
9- mur gouttereau
10- fenêtre d'aération

b) Le patrimoine du quotidien

> 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.

> Ces marques de l'histoire sont pour beaucoup habitées ou en usage et c'est bien cette habitation du patrimoine au quotidien qui rend le territoire de Challans-Gois-Communauté remarquable en créant un paysage et une ambiance unique.

c) ***L'architecture d'aujourd'hui*** *: le contemporain et la rénovation de qualité*

> La caractérisation du territoire passe également par la **valorisation d'une architecture contemporaine** qui réhabilite d'anciennes réalisation 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.

D. La vie locale tournée vers la proximité

1. L'offre d'enseignement

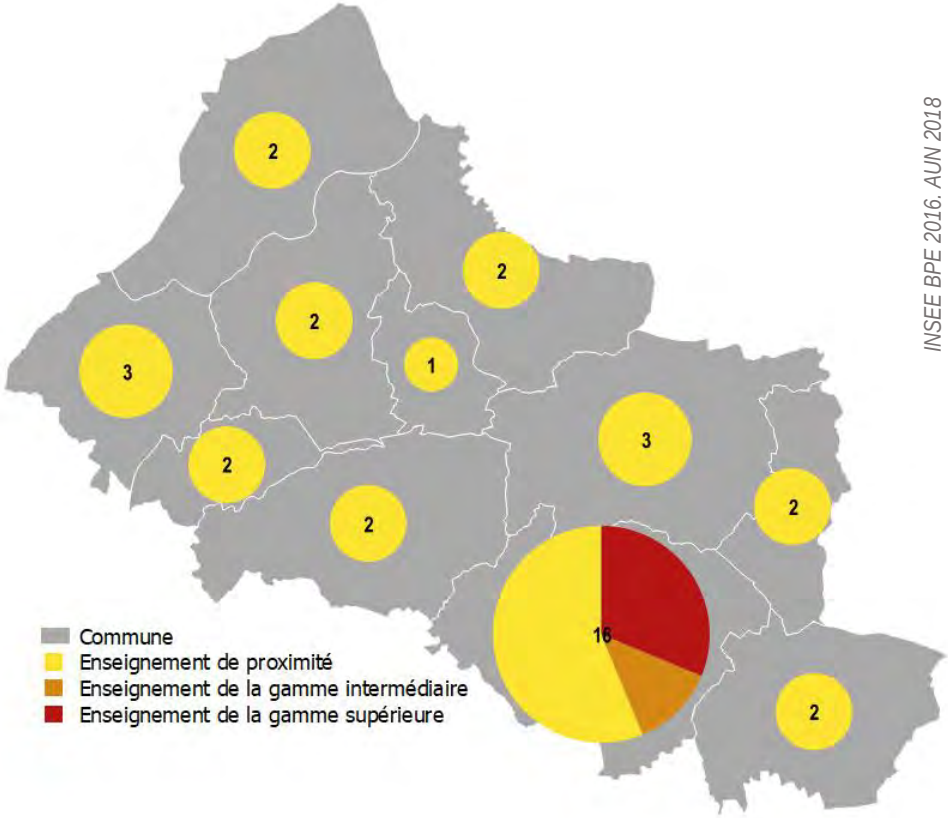
> Chaque commune dispose d'au moins une école élémentaire, souvent même deux (l'une étant publique, l'autre privée), mais seul Challans accueille des structures d'enseignement secondaire, spécialisées et professionnelles.

> Cette concentration à Challans suppose l'aménagement d'infrastructures de transport adéquates sur la commune, mais aussi sur les trajets des lignes de transport scolaire. De même, ce regroupement spatial doit faire envisager les services complémentaires à l'enseignement : le foncier pour le développement de cantines, d'internat, etc.

> La présence d'au moins une école primaire sur chaque commune conforte leurs développements par l'existence d'un espace public pouvant fixer de nouveaux ménages avec enfants.

> La tendance au vieillissement de la population engendre un risque probable de réduction des besoins dans certaines infrastructures.

L'offre d'enseignement par commune



INSEE BPE 2016. AUN 2018

L'enseignement de proximité regroupe les écoles maternelles et primaires. Ceux de la gamme intermédiaire correspondent aux collèges. La gamme supérieure comprend les lycées (de tous types) et les centres de formation continue.

2. Les équipements culturels et sportifs

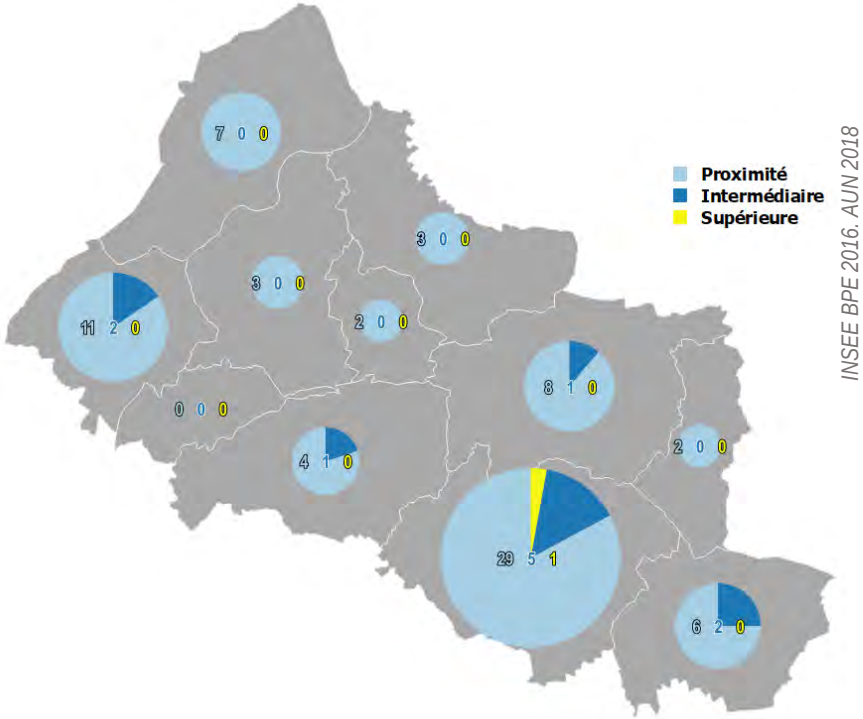
> Dans la gamme supérieure, seul Challans est équipé d'un cinéma. La faible diversité de cette gamme limite le territoire dans sa capacité à attirer de nouveaux habitants ou à fixer les flux touristiques.

> 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.

> L'apparent faible nombre d'infrastructure est à relativiser d'une part par les pratiques culturelles qui sont de plus en plus de l'ordre du privé, et particulièrement depuis le raccordement massif de la population à internet, et d'autre part avec l'utilisation de locaux polyvalents pour des manifestations culturelles.

> 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).

L'offre d'équipements culturels et sportifs



INSEE BPE 2016. AUN 2018

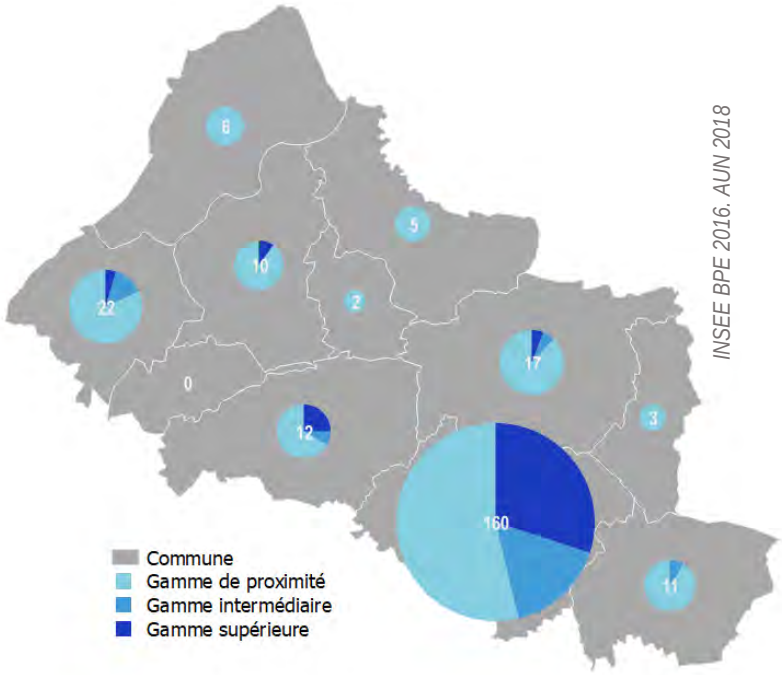
La gamme intermédiaire regroupe les bassins de natation, pistes d'athlétisme, terrains de roller-skate-*vélos* bicross *ou* freestyle. La *gamme de proximité* concerne *Boulodromes, tennis, terrains de jeux, salles spécialisées, terrains de grands jeux, salles de combat, salles non spécialisées, de remise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

« Impossibilité d'accès à l'offre d'activité culturelle sur Challans alors que pour le sport c'est l'inverse, pour les communes autour de Challans »

Paroles d'élus

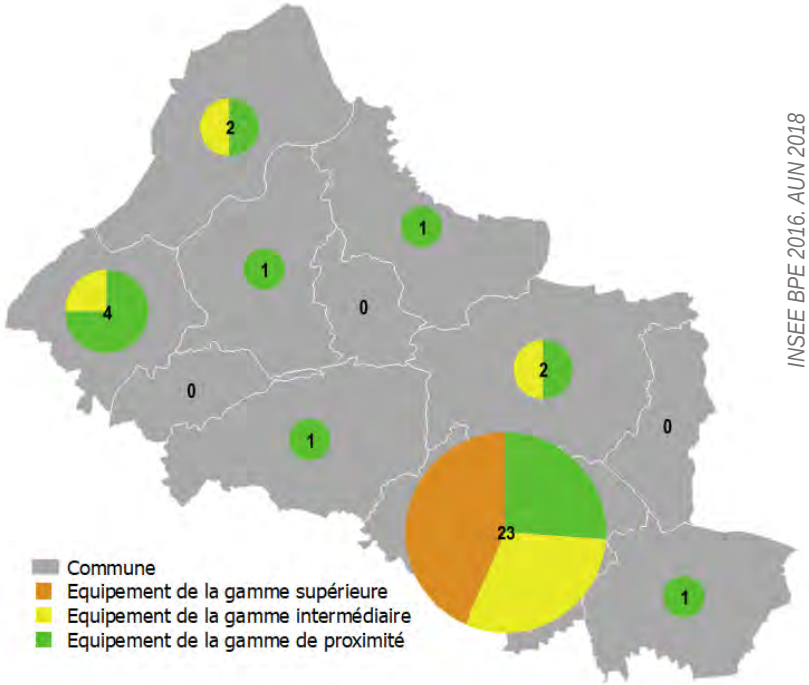
3. Les infrastructures de la santé

Les services médicaux



La gamme de proximité regroupe les médecins généralistes, dentistes, infirmiers et kinésithérapeutes. L'intermédiaire concerne les sages-femmes, orthophonistes et podologues. La gamme supérieure regroupe les médecins spécialistes, orthophonistes, prothésistes, diététiciens, et psychologues.

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.

- Challans, pôle de santé local avec les services hospitaliers, se démarque aussi par le **nombre d'équipements et leur diversité**.
- L'ARS porte actuellement une réflexion sur les capacités de développement du centre hospitalier du site de Challans eu égard à son positionnement contraint en centre-ville conjugué aux besoins actuels et futurs en matière de santé et de vieillissement de la population
- **L'augmentation du nombre de personnes âgées fait envisager des** besoins plus importants en structures d'accueil (EHPAD, MARPA) que ce que ne propose actuellement le territoire, de même que la capacité des services médicaux.
- La bonne répartition des professionnels de santé sur le territoire contribue à son attractivité et à son rayonnement sur les territoires limitrophes. Cela ne doit cependant pas faire oublier la densité de médecins généralistes du territoire (39 pour 44967 habitants), qui est sensiblement identique à la moyenne nationale (82 généralistes pour 100 000 habitants), mais supérieure à celle du département (73).

« Médecins avec installation à envisager »
Paroles d'élus

Ouest-France

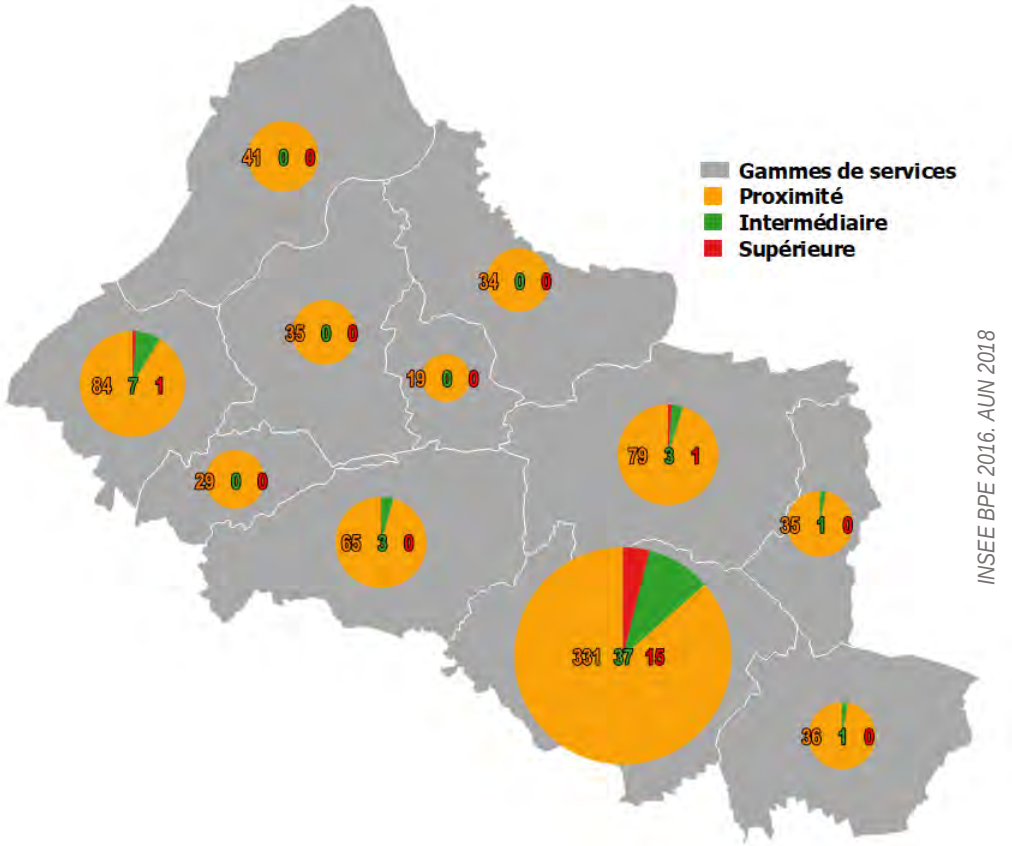
Les services

> Chaque commune dispose d'une offre de services de proximité, mais les gammes intermédiaire et supérieure sont cependant plus rares, ces dernières se concentrant dans les communes placées sur les axes de déplacements principaux. De là un possible effet pervers induisant le cercle vicieux du positionnement favorisé et favorisant les flux des véhicules, engendrant de plus en plus de déséquilibre entre les bourgs.

> Si Challans concentre plus de services, les gammes sont aussi présentes sur Beauvoir-sur-Mer, Sallertaine, La Garnache, Froidfond et Saint-Christophe-du-Ligneron, ce qui permet de proposer un relai dans ces services pour les communes les plus éloignées.

Salon de coiffure à Froidfond

Les services aux particuliers



La gamme de proximité rassemble les salons de coiffure, restaurants, agences immobilières, soins et beautés. La gamme intermédiaire se compose des gendarmeries, centres des finances publiques, pompes funèbres, garages de contrôle technique automobile, écoles de conduite, vétérinaires, blanchisseries. La gamme supérieure regroupe les agences pôle emploi, d'intérim et les locations de véhicules légers.

4. Le tissu commercial concentré à Challans

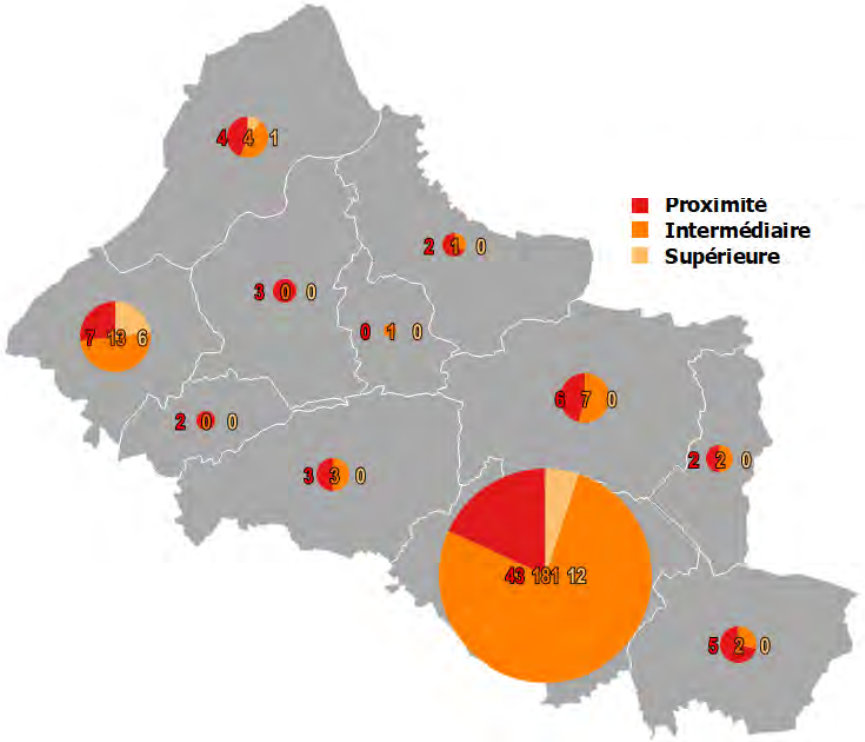
> L'hyper concentration des commerces sur la commune de Challans, si elle peut paraitre proportionnée au regard de la population communale, traduis cependant un fort usage de l'automobile dans les modes de consommation locaux. Les habitants des communes voisines ont plus intérêt à se déplacer pour bénéficier 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).

Supérette à Saint-Christophe-du-Ligneron

Rue du Marché à Beauvoir-sur-Mer

Les gammes de commerces



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.

> Plus les commerces montent en gamme, et plus ils se polarisent sur certaines communes. La forte tertiarisation du territoire et son articulation autours de Challans apparait aussi dans le développement particulièrement marqué de la gamme intermédiaire (en nombre de structures, mais à nuancer car c'est aussi la gamme la plus diversifiée).

> Si les bourgs concentrent encore beaucoup d'activité commerciale, la tendance générale des surfaces est de se déporter dans des zones périphériques, notamment à Challans à proximité de la voie de contournement. L'implantation dans ces zones dévitalise les centres et les rend moins séduisant pour les habitants, actuels ou potentiels, de même que pour les touristes.

> Les événements que sont les marchés et les foires constituent une ressource intéressante pour l'attractivité de Challans, mais également des producteurs et commerçants de tout Challans-Gois.

> La fonction commerciale représente un marqueur historique et identitaire pour la commune de Challans dont le centre en est le cœur. Dans un contexte concurrentiel de plus en plus intense (e-commerce, nouveaux modes de consommation, développement des zones périphériques, …), la fonction commerciale du centre-ville doit pouvoir s'adapter afin de préserver son attractivité et cultiver sa singularité. En tant que premier vecteur d'attractivité, préserver et dans la mesure du possible développer cette image de centre commerçant représente le premier enjeu de la stratégie de redynamisation portée par la ville et traduite au travers du dispositif 'Petites Villes de Demain' (convention cadre valant ORT signée le 18 juillet 2023). Cet objectif passe également par la maîtrise de l'évolution du développement commercial en périphérie, en particulier des activités alimentaires de détail, venant en concurrence directe avec celles implantées en centre-ville. Une dizaine de commerces de détail ont par exemple été créés depuis 2010 hors pôles commerciaux[1] (en diffus).

> Dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain, la ville a réalisé une étude de définition de sa stratégie commerciale. Cette étude, finalisée en 2024, a permis d'aboutir à la constitution d'une feuille de route stratégique et opérationnelle. Parmi les actions retenues, l'action n°2 vise à 'conforter les dispositifs réglementaires' en :

- limitant le développement d'activités alimentaires de détail en dehors du périmètre de centre-ville,
- limitant le changement de destination de locaux commerciaux dans le périmètre d'intensité marchande vers du logement ou des services (depuis 2012 dans le centre-ville, une dizaine de rez-de-chaussée actif a changé de destination vers du logement[2]),
- veillant à la cohérence des projets d'extension de moyennes surfaces alimentaires avec la stratégie du centre-ville (limitation des galeries marchandes),
- traduisant ces orientations au sein des documents d'urbanisme réglementaires.

Rue commerçante, marché et grande surface à Challans

[1] *source : élaboration d'une nouvelle stratégie de redynamisation commerciale du centre-ville de Challans, Intencité, 2024*
[2] *idem*

E. Les **mobilités dominées par l'automobile**

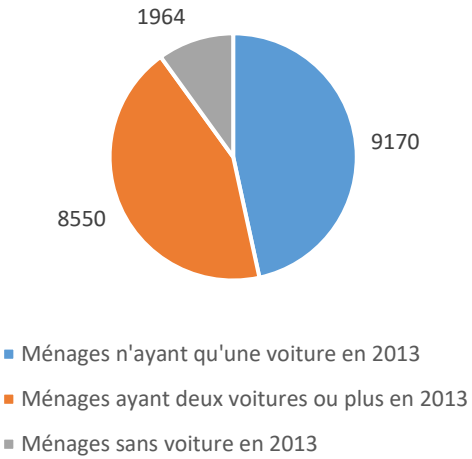
1. L'habitat dispersé favorise l'automobile

> La dispersion des logements dans les hameaux et villages rend obligatoire le déplacement motorisé, et à plus forte raison en véhicule individuel.

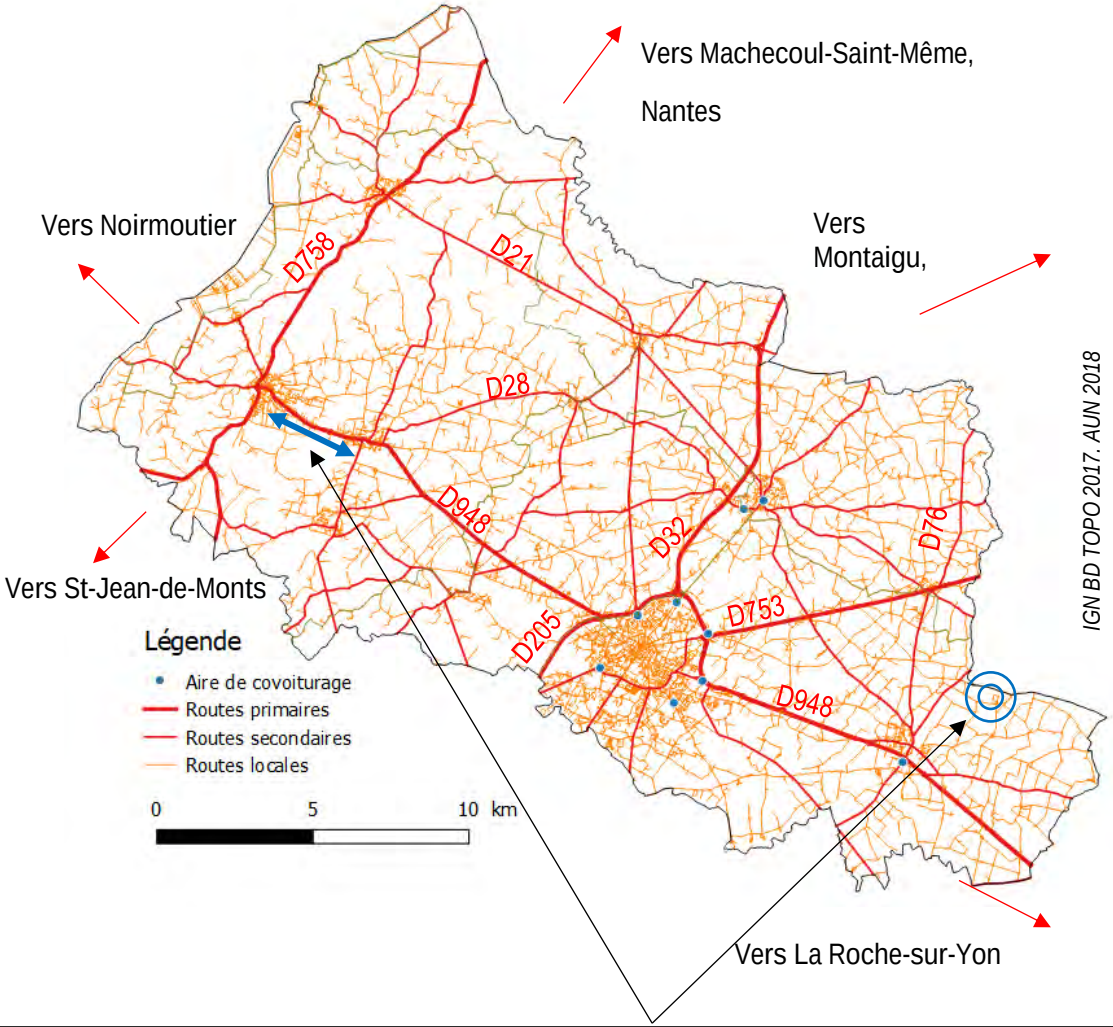
> En découle un important réseau qu'il faut entretenir et une consommation d'espace, de temps de trajets et d'énergie tout aussi volumineux. Ce temps peut devenir plus important dans le marais avec un réseau qui parfois se termine en impasses.

> Les véhicules individuels motorisés représentent 87% de la part modale sur le territoire.

Equipement des ménages en voitures en 2013



INSEE RP2014. AUN 2018



IGN BD TOPO 2017. AUN 2018

Projets en cours sur des voies de déviation, entre Beauvoir-sur-Mer , Saint-Urbain et Saint-**Gervais, et pour l'accès au centre d'enfouissement de déchets de** Saint-Christophe-du-Ligneron : quelle prise en compte dans le futur PLUi ?

- La route connaissant la plus forte fréquentation est la D32, avec près de 15 200 passages quotidiens. Viennent ensuite la D948 à 11 651 véhicules par jour puis la D758 à hauteur de 6600 véhicules par jour (DREAL).

- Le territoire comprend au total 8683 places de stationnement (dont 5634 à Challans), 220 places pour les vélos, 11 bornes de recharge de voitures électriques, 64 places pour les camping-cars et 9 aires de covoiturage (détail du nombre de places inconnu).

- L'attraction exercée par Challans grâce à ses activités, ses équipements et ses commerces est aussi à double tranchant : elle provoque régulièrement des embouteillages ou des ralentissements à leur proximité (Parc Activ'océan, lycée Notre Dame).

- De façon générale, le réseau du territoire n'est pas conçu pour absorber les flux supplémentaires générés par le tourisme en saison d'été, d'avril à octobre.

- Diverses études sont réalisées ou en cours pour la création de voies de contournement, des bourgs de Beauvoir-sur-Mer, Saint-Gervais et Saint Urbain ainsi qu'au nord du bourg de Saint-Christophe-du-Ligneron pour faciliter l'accès au centre d'enfouissement.

  Le projet de contournement de Beauvoir sur Mer, Saint Gervais et Saint Urbain (5 km) est porté par le Département de la Vendée et est inscrit dans différents documents stratégiques comme le Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Ouest vendéen, le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) 2020-2026, le SRADDET des Pays de la Loire ou encore le schéma routier du Nord-Ouest Vendéen. Ce projet vise à répondre à la saturation des axes routiers traversant Saint-Gervais et Beauvoir-sur-Mer, notamment la RD 948, un axe structurant de la Vendée. Cet axe, en partie aménagé, connaît en effet une circulation dense, surtout en période estivale et lors des marées, affectant également la RD 22 et la RD 758. La croissance des déplacements, liés au travail ou au tourisme, accentue cette congestion, tandis que l'utilisation des GPS détourne le trafic vers des routes non adaptées comme celles de Saint-Urbain. Les enjeux de sécurité sont également pointés, avec des zones accidentogènes dans les centres-bourgs et des conflits d'usage entre les véhicules, les cyclistes et les piétons. Enfin, les voies actuelles souffrent d'un manque d'adaptation face à l'augmentation du trafic, notamment les poids lourds, avec des passages délicats notamment pour les poids-lourds en centres-bourgs, ce qui accentue les nuisances et les risques pour les riverains.

Circulation sur la Grand'Place depuis la rue de la Croix Blanche vers la rue Charles Gallet, sens Ouest-Est

Ce sont bien en effet les modes de déplacement doux qui pâtissent en premier lieu des conditions de circulation routière au sein des parties agglomérées (ici en cœur de bourg de Beauvoir-sur-Mer). La configuration du réseau viaire en cœur de bourg de Beauvoir-sur-Mer ou de Saint-Gervais amplifie de fait la perception et le sentiment d'inconfort. L'amélioration des conditions d'accessibilité depuis les quartiers d'habitat vers les centres-bourgs est un véritable enjeu pour le fonctionnement des agglomérations belvérine et gervinoise.

Le projet de nouvelle liaison routière a fait l'objet d'une étude d'impact environnemental en 2002 dans le cadre du dossier de déclaration d'utilité publique. Le dossier de DUP a été annulé en Conseil d'Etat en 2015. Conscient de la nécessité de mener à bien ce projet, le Département a poursuivi les acquisitions foncières et possède à ce jour environ 60% du foncier sur le linéaire concerné.

2. Les transports en commun axés sur les bourgs

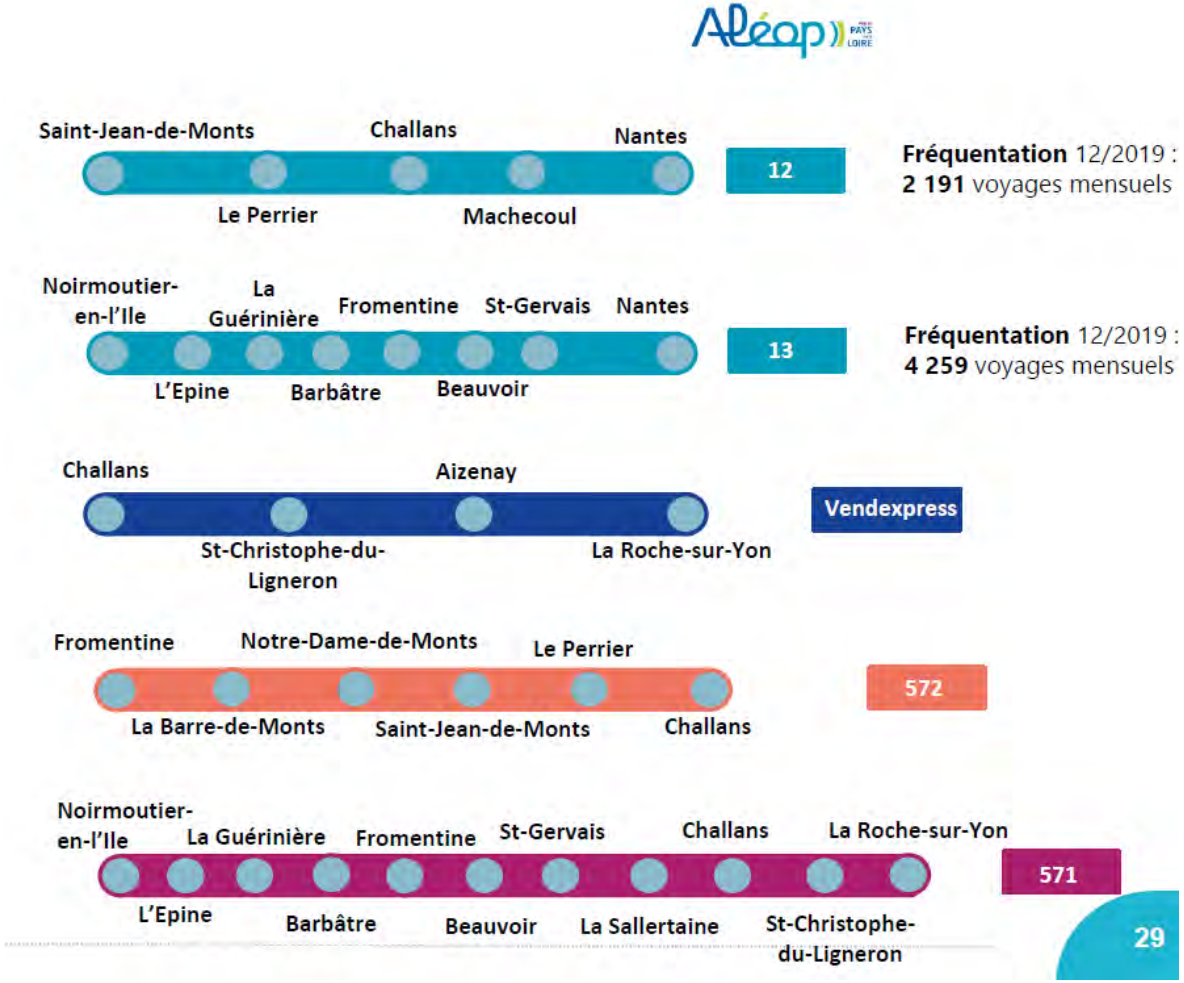
> Il existe un développement d'un réseau de transport en commun à Challans avec le Chall'en bus depuis 2006, disponible quatre demi-journées par semaine à une fréquence d'un passage par heure sur quatre lignes différentes (mardi et vendredi matin, mercredi et samedi après-midi), ce qui peut être insuffisant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

L'offre Aléop sur le territoire de Challans Gois Communauté (train et car)



Source : Plan de Mobilité Simplifié de Challans Gois Communauté

« Très peu de transport en commun ou organisé. Problématique d'identifier la demande, de la culture des déplacements à faire évoluer (taux de motorisation très important). Challans a des soucis différents des autres communes. »

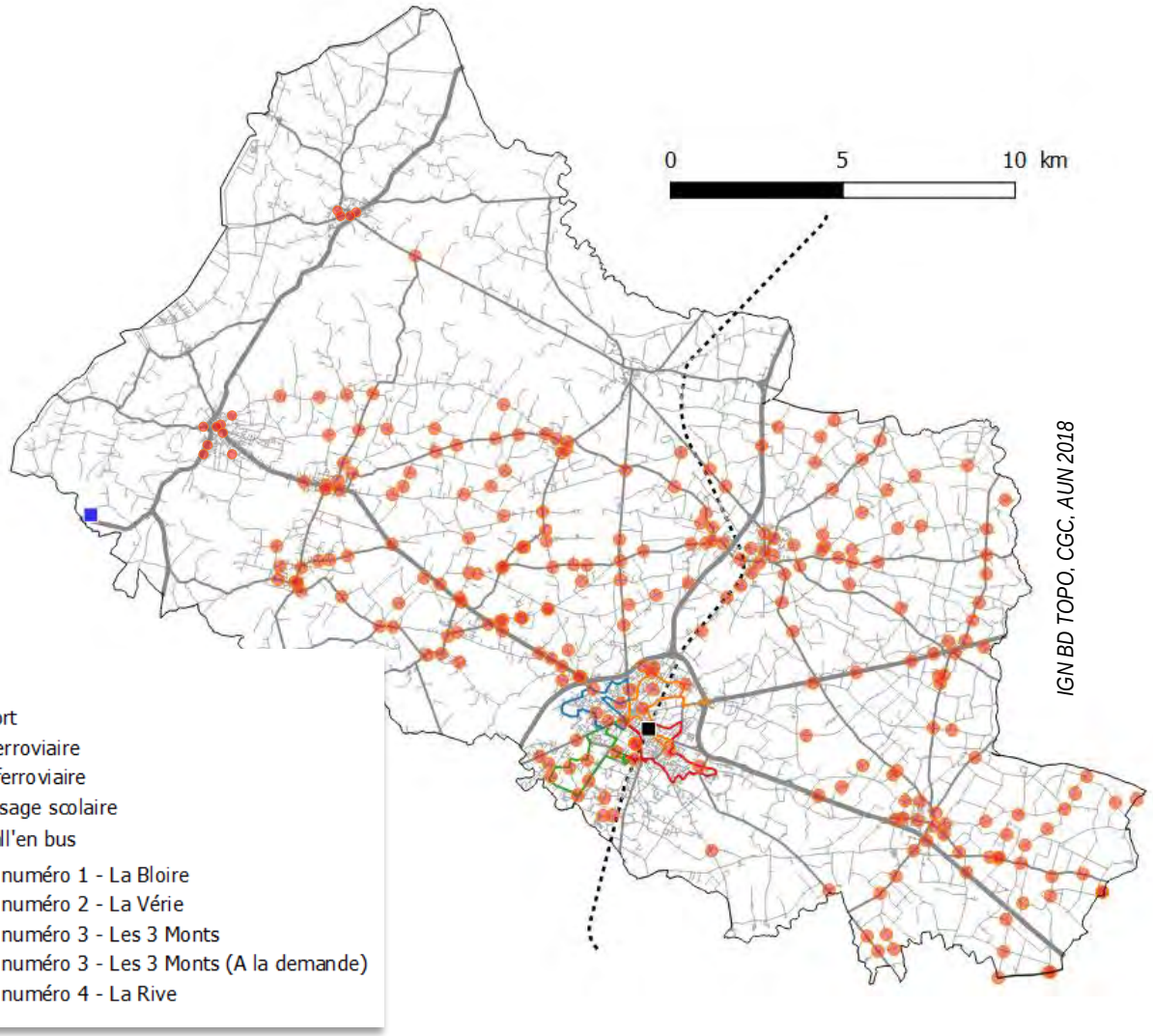
« Il faut une meilleure desserte ferroviaire »
Paroles d'élus

> La dispersion des logements sur le territoire réduit **l'efficacité des lignes de transport en commun** puisque ceux-ci présentent une aire de chalandise plus réduite.

> L'accès aux transports en commun ne pouvant se faire que par la voiture individuelle, beaucoup d'usagers peuvent légitimement **ne pas percevoir l'intérêt de les utiliser** sur des trajets locaux.

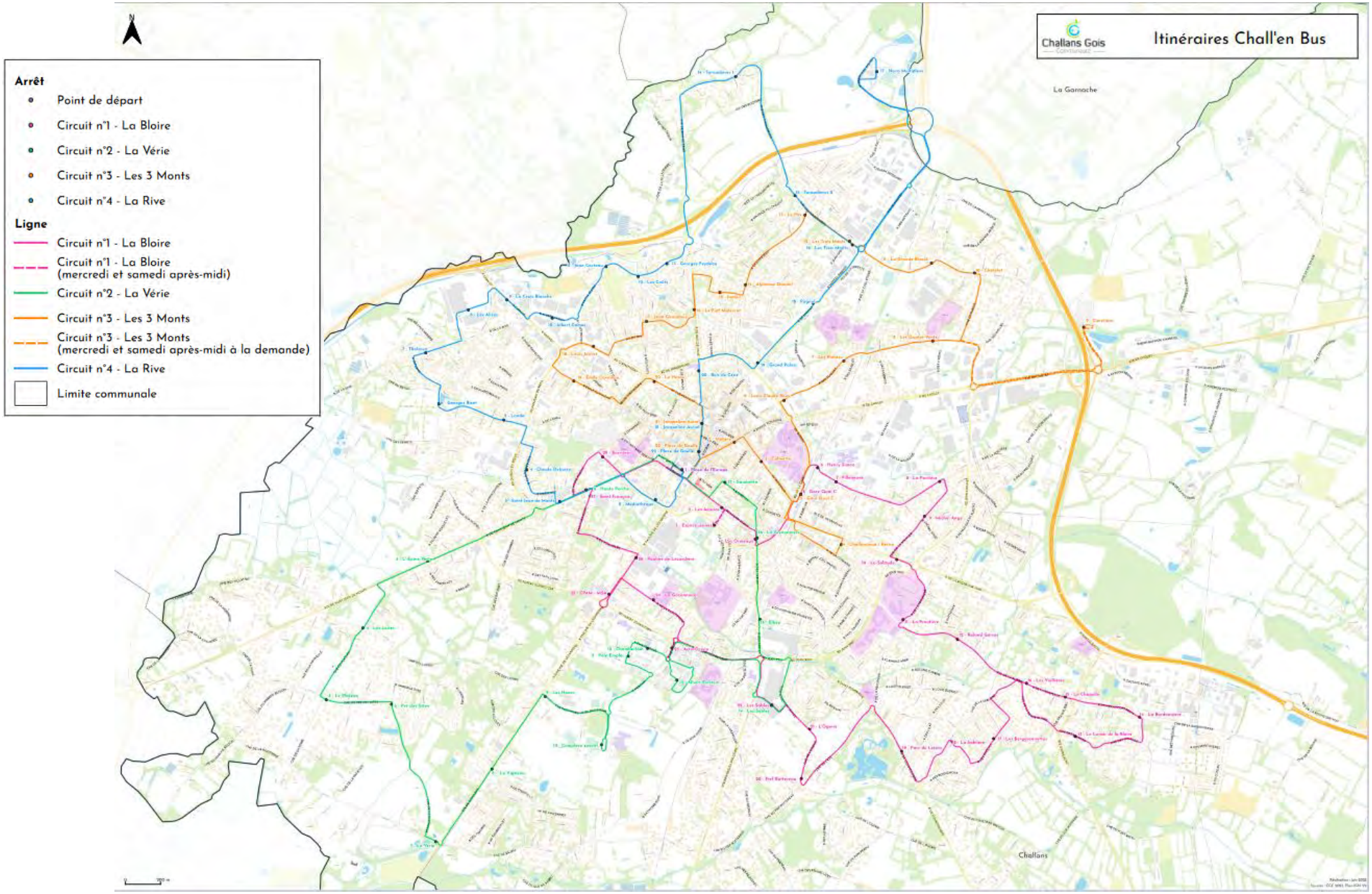
Creative common

Les points de ramassage scolaire dans le réseau des infrastructures de transport



IGN BD TOPO, CGC, AUN 2018

Le réseau Chall'en bus et les infrastructures de transport sur le centre de Challans



3. Les mobilités douces

> Si les sentiers de randonnée sont nombreux et totalisent une distance importante, leur maillage du **territoire les rend insuffisants pour envisager d'être une** alternative de mobilité douce.

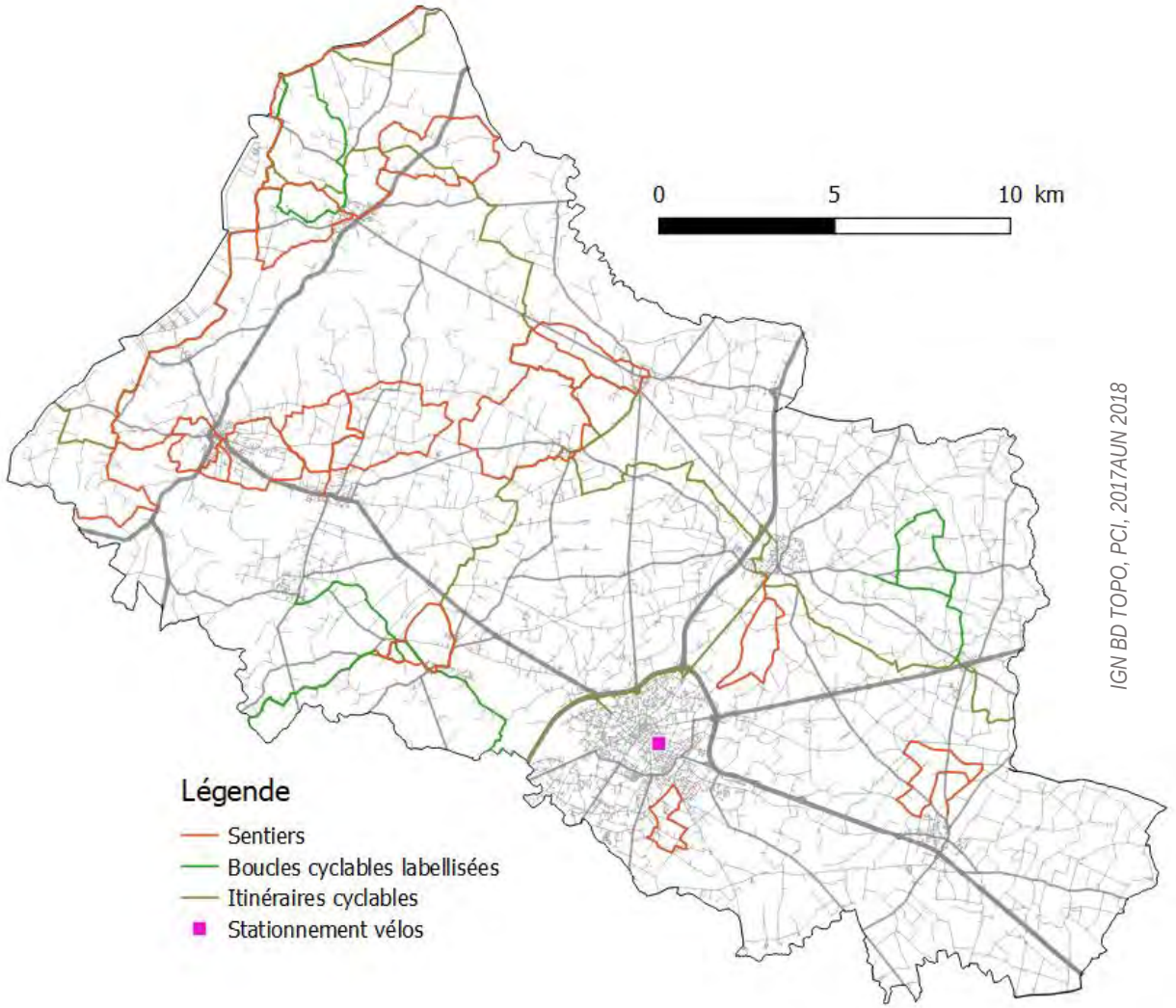
> **L'utilisation du vélo** comme moyen de déplacement n'est pas non plus envisageable à l'échelle du territoire de l'intercommunalité à cause du manque **d'infrastructure propre**, à moins de se reposer sur la voirie habituelle.

> La transition entre le sentier et la route est parfois malaisée, voire dangereuse. La tendance à l'imperméabilisation (enrobés, bétons…) des chemins pédestres est également un frein.

« Nécessité de créer des points de liaisons entre les communes ».

Paroles d'acteur

Les liaisons douces sur le territoire



4. Un Plan de Mobilité Simplifié récemment validé *(source: Plan de Mobilité Simplifié, CGC, 2024)*

La collectivité vient de réaliser son PMS qui, sur la base d'un diagnostic approfondi, permet de développer des objectifs et de mettre en place **un plan d'action** qui a mis en exergue certains enjeux :

DEVELOPPEMENT DURABLE

Enjeux environnementaux / cadre de vie :

Anticiper les aménagements pour faciliter la mobilité et offrir un cadre de vie sûr et sain :

- Améliorer la **sécurité des déplacements, notamment en modes actifs,** demande prioritaire tant du point de vue des communes que des habitants.
- **Valoriser et améliorer le cadre de vie** au travers d'un aménagement du territoire et d'un urbanisme durables (multifonctionnalité des aménagements).
- **Réduire les impacts de la mobilité** sur l'environnement et la qualité de vie :

✓ Réduction GES
✓ Réduction utilisation énergies fossiles
✓ Réduction pollution (amélioration qualité de l'air)
✓ Sobriété énergétique

- **Améliorer la santé** en valorisant les pratiques de mobilités actives, en favorisant la marche et la pratique du vélo - lutter contre la sédentarité.

Enjeux sociaux / inclusion sociale :

- **Garantir l'accessibilité de tous** à la mobilité, en levant les différents freins,
- Lutter contre l'isolement et la précarité énergétique liées à la mobilité,
- Améliorer l'**accessibilité** aux services, aux soins et aux commerces ainsi qu'à l'information (dans la continuité des actions menées avec les services itinérants) et permettre de satisfaire les besoins en mobilité de tous,
- **Faciliter la mobilité des personnes peu autonomes** – jeunes, personnes âgées et personnes en insertion professionnelle pour :
  - ✓ Rester vivre à domicile
  - ✓ Accéder à la formation
  - ✓ Faciliter l'embauche

Enjeux économiques :

Améliorer l'attractivité du territoire

- Proposer une **offre de mobilité multimodale et plus flexible**, en lien avec les besoins identifiés.
- **Répondre aux besoins de mobilité** et en lien avec les nouvelles organisations sociales : besoins résidentiels et touristiques ; espaces de coworking, tiers lieux, covoiturage et développement du télétravail.
- **Accompagner le tissu économique** du territoire dans une évolution de ses pratiques : politique de mobilité interne aux entreprises et zones d'emplois, optimisation des pratiques et réduction des nuisances, garantir la pérennité de l'activité économique malgré le coût de l'énergie et les évolutions règlementaires.
- **Informer les foyers** sur les solutions permettant de réduire les coûts liés à la mobilité dans le budget des ménages.

Le plan d'action élaboré par la suite repose sur les axes suivants :

A noter dans les actions présentées, la volonté de développer les modes alternatifs en restructurant l'offre de transport en commun (bus et ferroviaire) ainsi que le covoiturage, le développement maitrisé de la logistique en lien avec la voie maritime, l'incitation aux changements des pratiques pour développer les modes actifs :

ENSEMBLE **DES FICHES ACTIONS RETENUES - PLAN DE MOBILITE SIMPLIFIE**

Challans Gois Communauté

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

FICHES ACTIONS

AXE 1 : Massifier le recours aux transports en commun et soutenir les modes actifs

- **Fiche action 1 :** Faire de la gare de Challans un espace multimodal favorisant la desserte du territoire
- **Fiche action 2 :** Favoriser un usage partagé de la voiture : expérimenter l'autopartage et développer le covoiturage
- **Fiche action 3 :** Travailler sur l'intermodalité des services régionaux avec l'offre locale Chall'en Bus
- **Fiche action 4 :** Garantir l'accès aux transports en commun ou à un service de transport à la demande
- **Fiche action 5 :** Proposer une offre intégrée de services cyclables

AXE 2 : Sécuriser l'accès à l'offre de mobilité et les déplacements doux

- **Fiche action 6 :** Créer des liaisons douces entre les pôles du territoire et les espaces résidentiels des communes
- **Fiche action 7 :** Définir un cadre commun de bonnes pratiques de sécurisation et d'aménagement des voiries de centres-bourgs
- **Fiche action 8 :** Aménager des aires de mobilité sur les communes dotées de plusieurs lignes de transport
- **Fiche action 9 :** Traiter ponctuellement les points noirs du réseau de transport en commun et des infrastructures douces

AXE 3 : Communication et sensibilisation aux impératifs d'évolution

- **Fiche action 10 :** Programme de communication et d'animation autour de l'offre
- **Fiche action 11 :** Implanter des bornes d'informations voyageurs numériques sur les arrêts principaux et les pôles d'échanges
- **Fiche action 12 :** Accompagner les zones d'activité dans la mise en place d'un plan de mobilité inter-employeurs

Une marque mobilités territoriale : Yolé

Pour valoriser l'offre du territoire et faire évoluer les pratiques de déplacements en profondeur, la Communauté de communes Challans Gois Communauté a lancé Yolé : une marque mobilités qui relie les 11 communes, ses habitants et ses usagers,.

Elle constitue une porte d'entrée unique vers l'ensemble de l'offre de mobilité proposé par le territoire :

Yolé à pied : marcher, c'est bon pour la santé !

- Les sentiers pédestres,
- Les aménagements piétons…

Yolé à vélo : pédaler pour gagner en liberté

- Les aménagements cyclables,
- Le service de location longue durée de vélos musculaires, électriques, pliants, cargo, longtail…

Yolé en covoit : gagner en budget sur tous les trajets

- Partenariat avec l'application de covoiturage quotidiens Blablacar Daily : participation au frais des trajets de la Région Pays de la Loire et de Challans Gois Communauté…

Yolé solidaire : pour gagner en mobilité

- Transport solidaire avec des conducteurs bénévoles sur les 11 communes du territoire…

Yolé en commun : pour gagner en simplicité

- Les transports en commun disponible sur le territoire : train, car, transport scolaire, Challan'bus…

F. Une économie urbaine intégrée au réseau de villes

1. L'importance du littoral et de la métropole nantaise

a) Les établissements

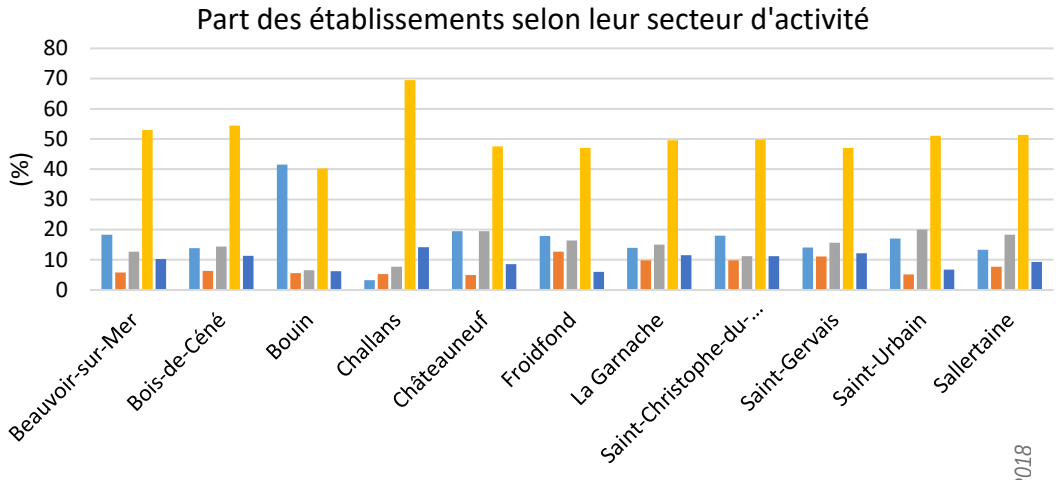
> La forte proportion d'établissements de services et de commerces parmi les 4592 établissements sur le territoire le présente comme résolument intégré dans l'économie de la consommation, ne laissant à l'industrie et à l'agriculture qu'une place mineure.

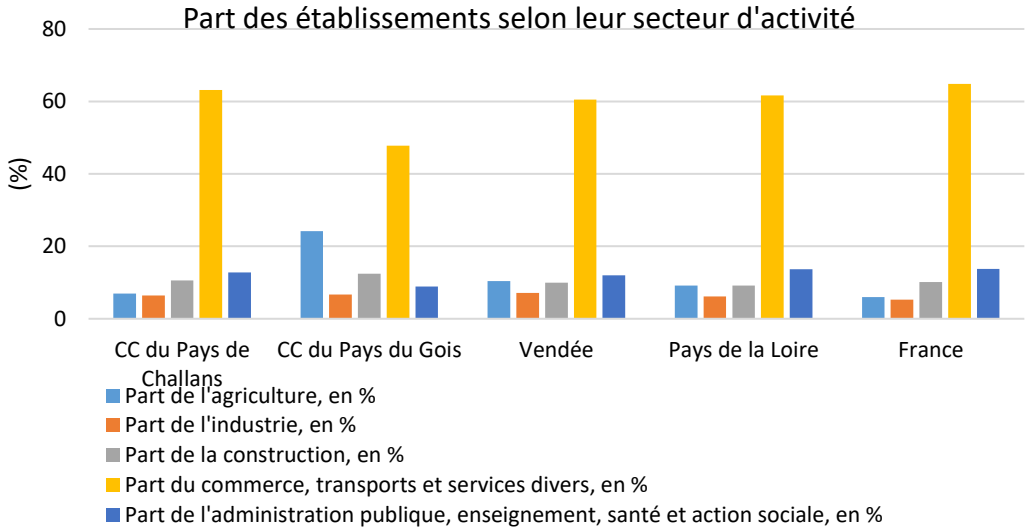
> L'activité conchylicole sur les communes du littoral, très spécifique, maintient une **présence relativement importante de l'agriculture**.

> Le territoire est encore marqué par une forte présence de l'agriculture, mais aussi de la construction, cette dernière activité étant due au développement du tourisme dans les territoires voisins et dans une moindre mesure sur Challans-Gois-Communauté.

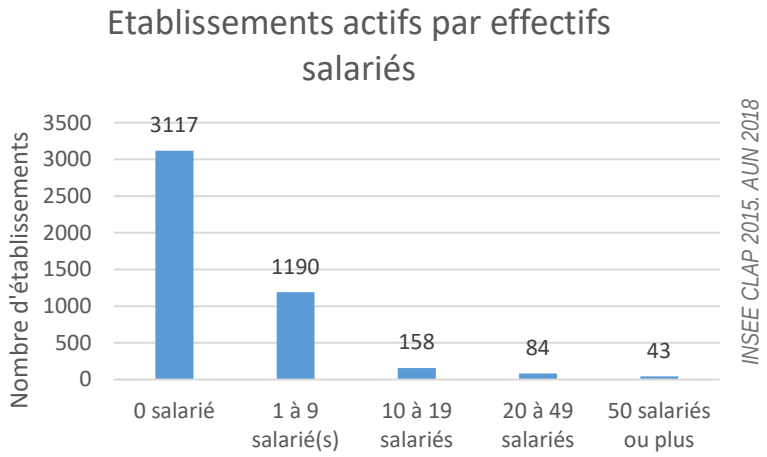
> L'importante tertiarisation de l'activité économique avec les commerces et services traduit la pleine intégration du territoire dans une économie résolument urbaine et intégrée dans le réseau des villes voisines.

> L'activité locale est essentiellement menée par de très petites structures, beaucoup d'artisans et de petits commerçants. Ceci accorde au territoire une résilience précieuse, la disparition d'un établissement ne pénalisant pas lourdement le territoire comme cela pourrait l'être avec de grosses entreprises. De plus, ce tissu économique s'accommode particulièrement bien de petites **surfaces d'activité** telles qu'elles peuvent exister dans ou à proximité du tissu urbain.





INSEE CLAP 2015. AUN 2018

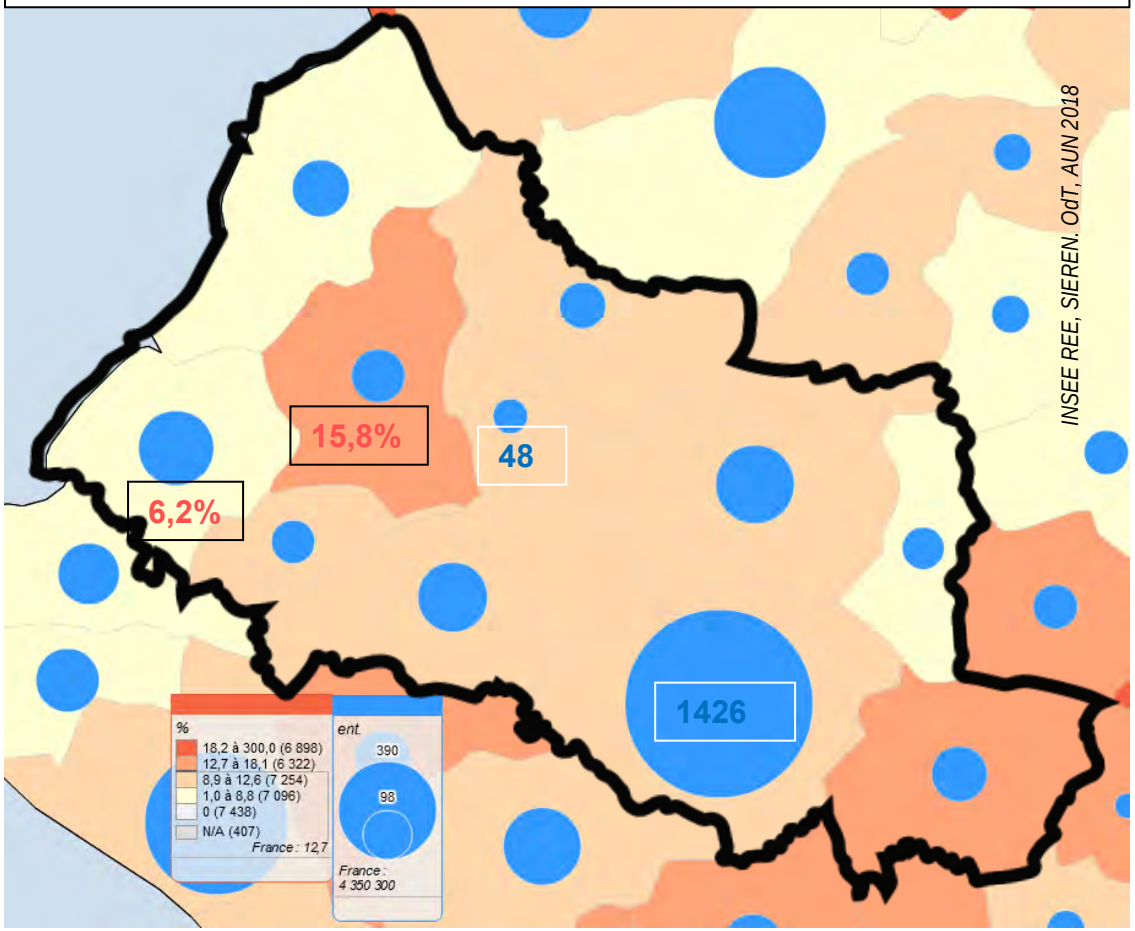


INSEE CLAP 2015. AUN 2018

> Le **taux de création d'entreprises** en 2015 sur le territoire intercommunal était de 10,4%. Cela signifie que sur 100 entreprises en 2014, 10,4 supplémentaires ont été créés en 2015.

> L'ampleur des variations est cependant marquée entre les différentes communes. Beauvoir (6,2%) est celle où le moins d'entreprises ont été créés, tandis que Saint-Gervais (15,8%) s'avère être ici la plus dynamique. Bien sûr, ces pourcentages sont à relativiser en nombres absolus, avec respectivement 13 et 15 entreprises supplémentaires. La dynamique de création d'entreprises étant plus importante dans la périphérie des pôles urbains, elle **témoigne de l'urbanisation accélérée de** commune généralement considérées comme rurales.

Taux de création d'entreprises et effectifs en 2016



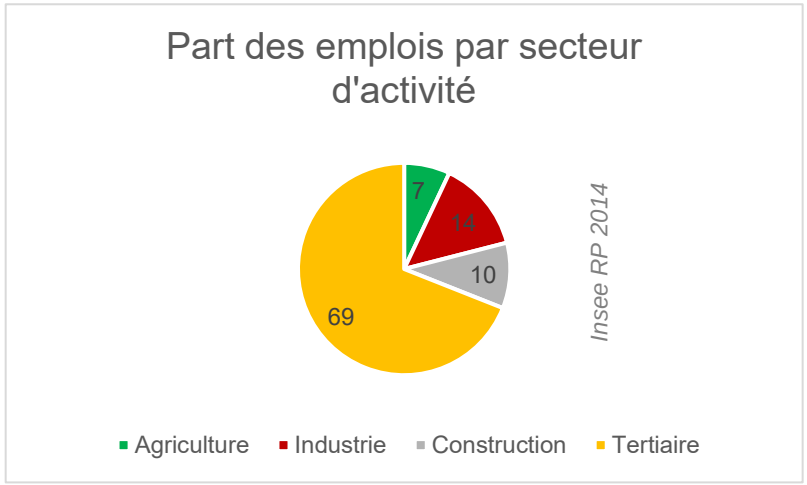
INSEE REE, SIEREN. OdT, AUN 2018

b) *Les emplois*

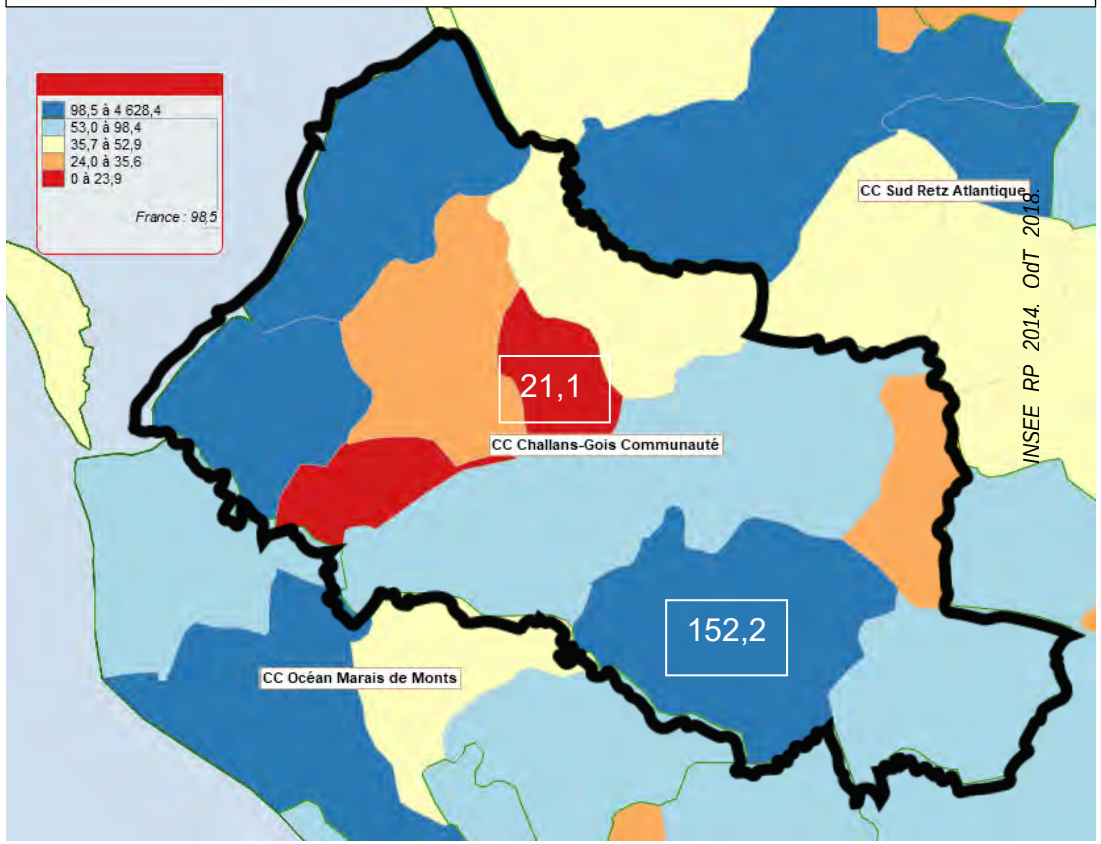
> Les communes du nord et de l'est du territoire intercommunal sont, elles, nettement périurbaines, puisque très bien placé dans un environnement plutôt rural, mais avec une proximité de villes attractives pour l'emploi.

> Challans-Gois-Communauté a un indice de concentration **d'emploi de 97,2,** signifiant que le territoire est légèrement plus résidentiel qu'il n'est « productif », au sens où il accueille plus d'actifs ayant un travail que d'emplois.

> Si Challans est un centre urbain local important, l'attractivité de Challans-Gois Communauté est aussi due aux communes littorales, pour les activités agricoles, ou aux communes plus modestes du marais comme du bocage d'où partent les navetteurs à destination des bassins d'emplois.



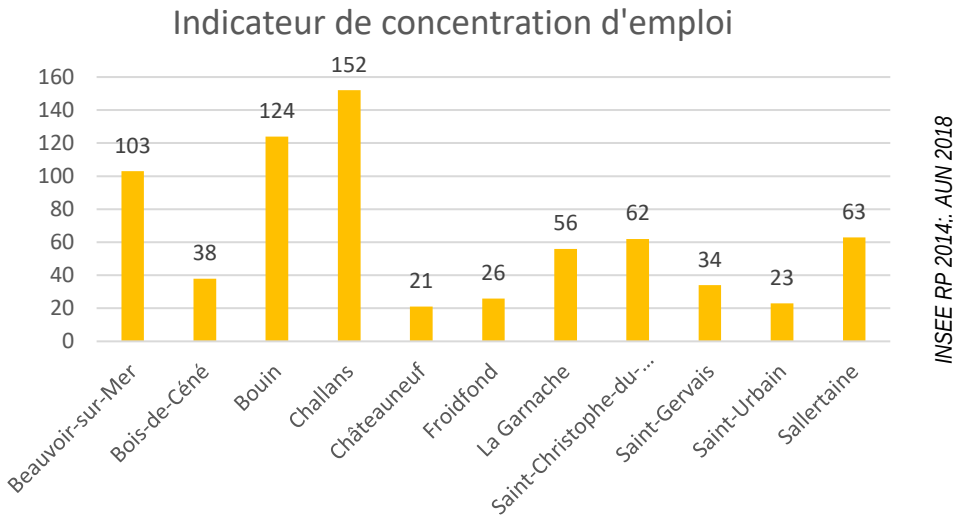
L'indice de concentration d'emploi



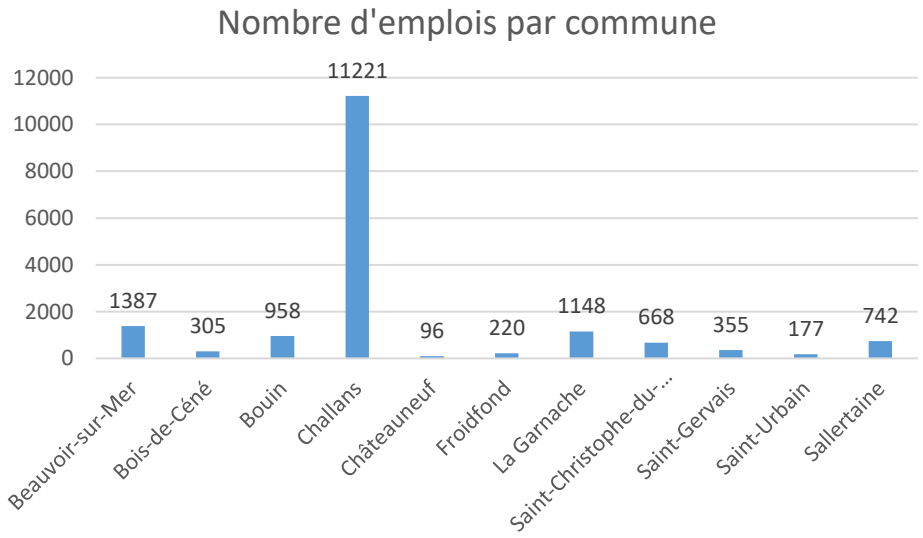
L'indice de concentration d'emploi mesure le **rapport entre le nombre d'emplois total d'un** territoire sur le nombre de **d'habitants «** actifs » (généralement les 15-64ans) qui en ont un. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel (résultat inférieur à 100).

> Le territoire est surtout attractif pour les emplois à Challans, ville **centre à l'influence qui dépasse la communauté de** communes, et sur Bouin et Beauvoir-sur-Mer, le littoral concentrant une activité agricole et particulièrement via la conchyliculture.

> Par leurs indicateurs de concentration plus réduit, les autres communes apparaissent comme résidentielle, leurs actifs résidents allant travailler dans d'autres communes, dans et au dehors de Challans-Gois-Communauté. Cela témoigne d'un cadre de vie plutôt agréable qui est un atout dans le développement de ces communes.



INSEE RP 2014:. AUN 2018

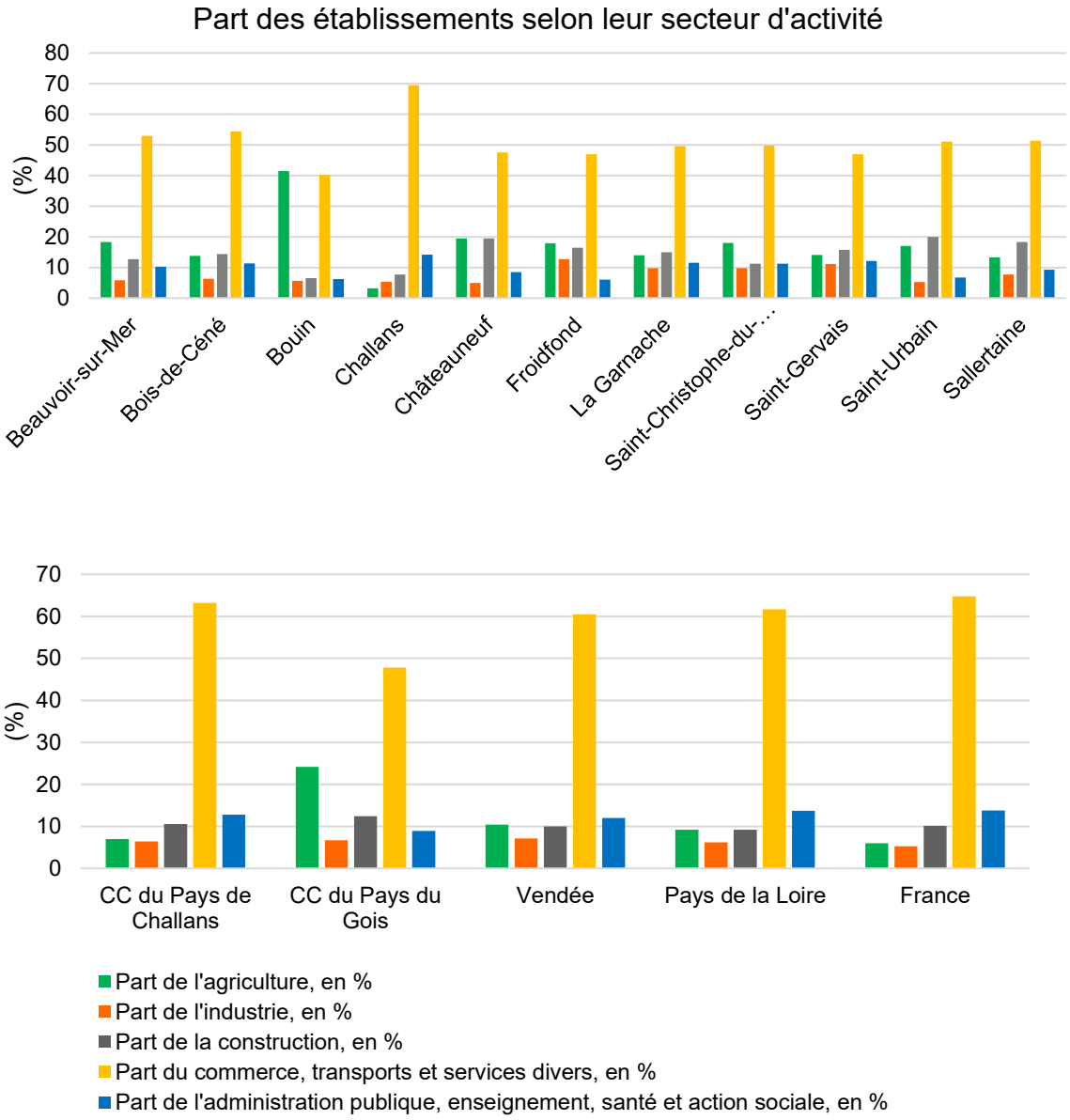


INSEE RP 2014:. AUN 2018

L'activité très tertiarisée sur le territoire traduit son intégration dans une économie de services et de consommation, qui se formalise aussi par son caractère périurbain.

> A noter la particularité agricole de Bouin, due en grande partie à la présence d'exploitations aquacoles.

> Plus généralement, la structuration des secteurs d'activité à Challans-Gois marque un léger retard sur la moyenne vendéenne et nationale, avec une agriculture et une industrie un peu plus présente au détriment d'un secteur tertiaire qui n'a peut-être pas encore atteint sa maturité.



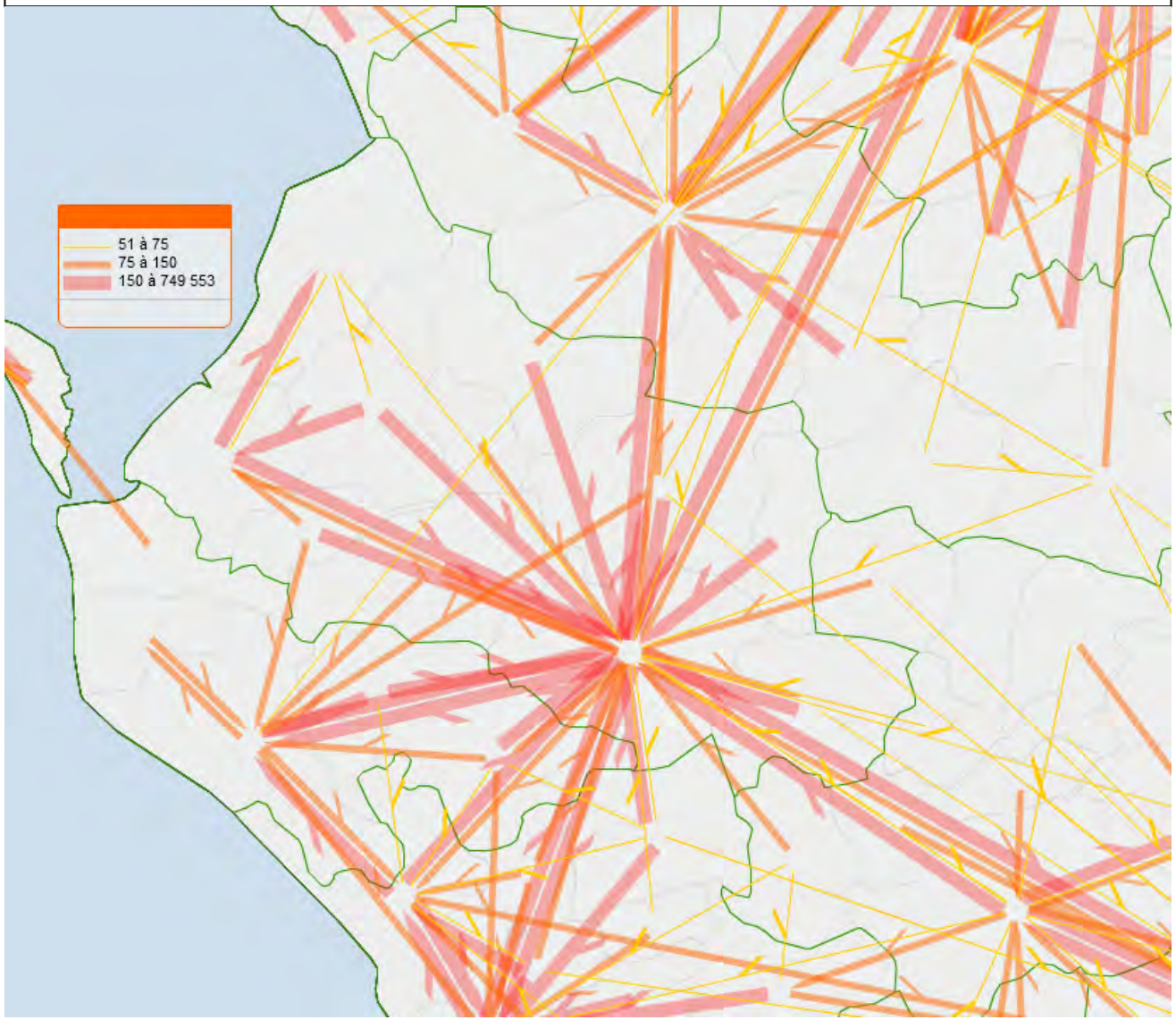
> **Loin d'être enclavé**, le territoire intercommunal est au contraire un territoire d'articulation entre le littoral touristique, la Vendée bocagère et la métropole nantaise dont les dynamiques se perçoivent jusqu'à Challans.

> A l'échelle locale la **polarisation s'effectue** surtout autours de Challans, puis dans de moindres mesures sur Beauvoir-sur-mer puis La Garnache et Bouin. Les flux sont également importants avec le littoral sud qui est interdépendant avec Challans-Gois. Cette intensité des échanges de navetteurs fait envisager des flux ralentis aux entrées d'agglomérations et questionne sur les infrastructures de transport et les usages locaux.

> Le report modal -le fait de choisir tel transport plutôt qu'un autre- semble nettement avantager l'automobile.

> *Attention : sur la carte ci-contre, les flux inférieurs à 51 individus ne sont pas représentés.*
Les communes dont les actifs sont répartis sur plusieurs pôles urbains ne voient donc pas de flux partir de leurs territoires. Il est ainsi tout fait possible que plusieurs flux de 50 navetteurs partent d'une commune, mais ils ne sont pas ici figurés.

Nombre de navettes domicile-travail en 2014

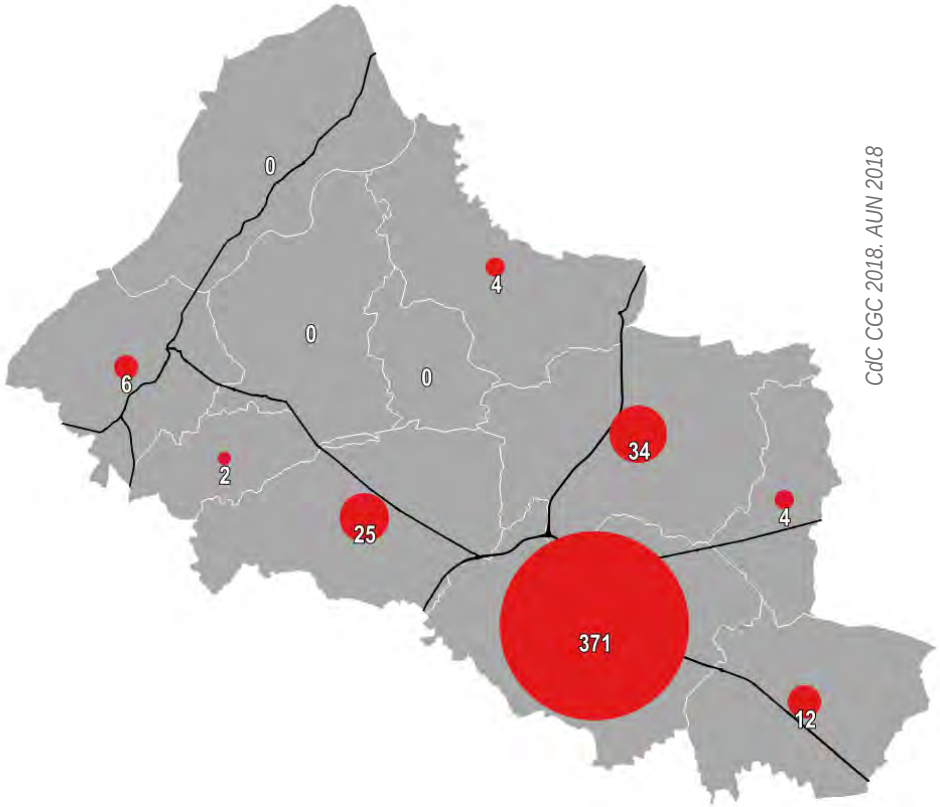


2. Les zones d'activités

> 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.

Le nombre d'entreprises dans les Z.A.E. communautaires par commune

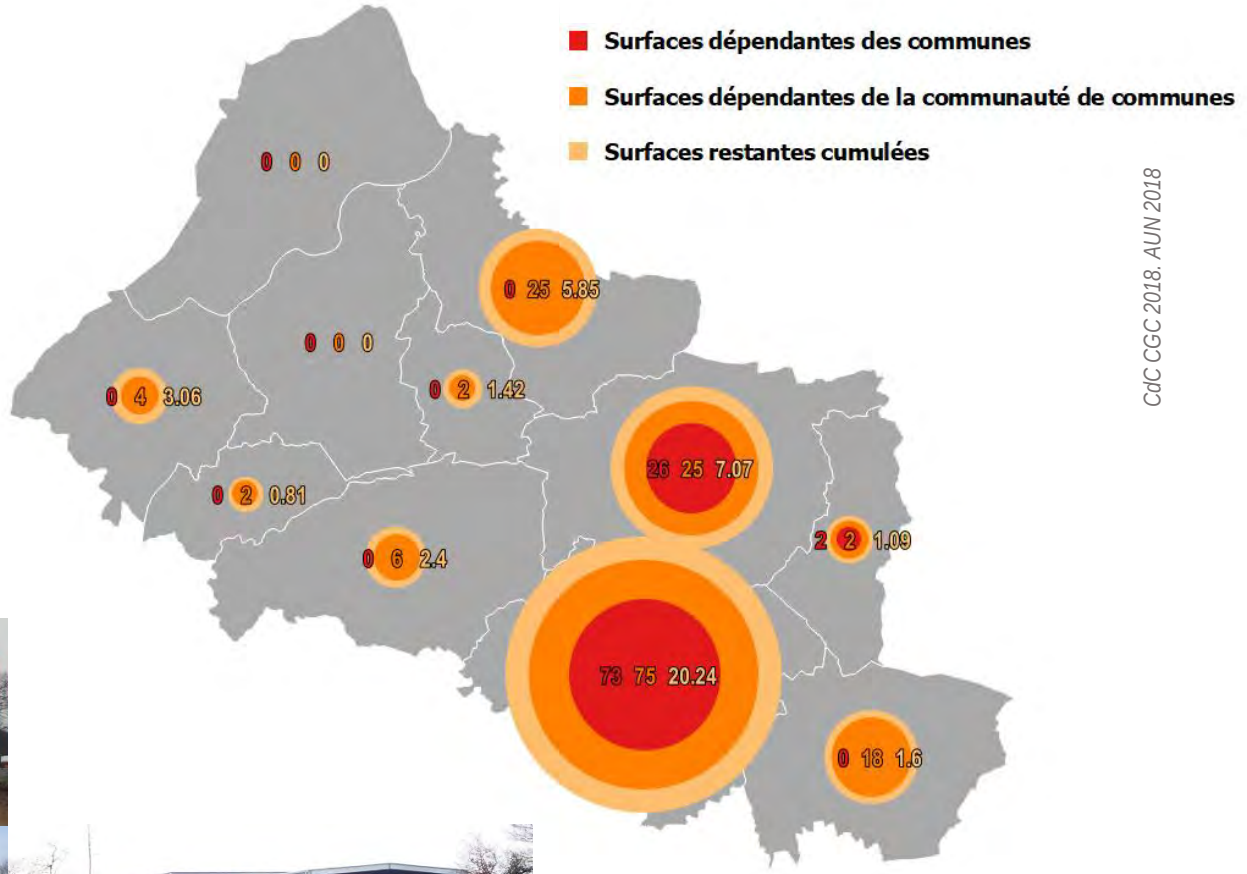


> Au total ce sont 260 ha qui sont aujourd'hui occupés pour l'activité économique dans les zones **d'activité**, 101 relevant la compétence communale, 159 de l'intercommunalité, et 43,54 demeurent disponibles.

> Les zones commerciales privées comptabilisent quant à elles 57ha, entre Challans (42), Sallertaine (13) et Saint-Christophe-du-Ligneron (2), avec au total 8,25ha encore disponibles.

> La réserve de terrains disponibles, surtout concentré sur l'axe nord-sud en direction de Nantes, affirme la dynamique économique intrinsèquement dépendante de la métropole voisine.

Les superficies en hectares des Z.A.E. communales et intercommunales et des terrains encore disponibles

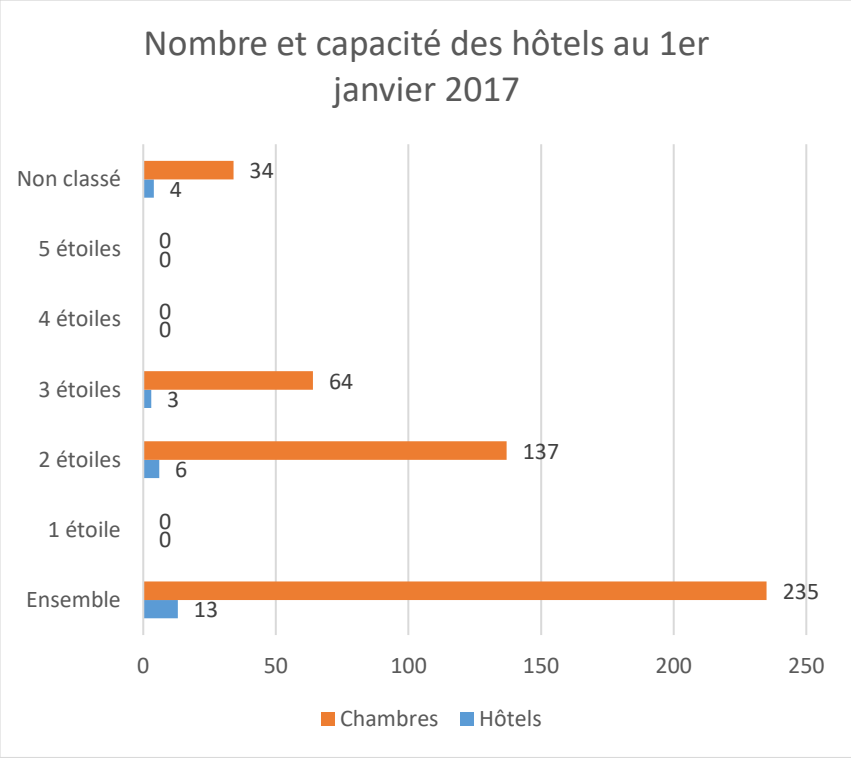


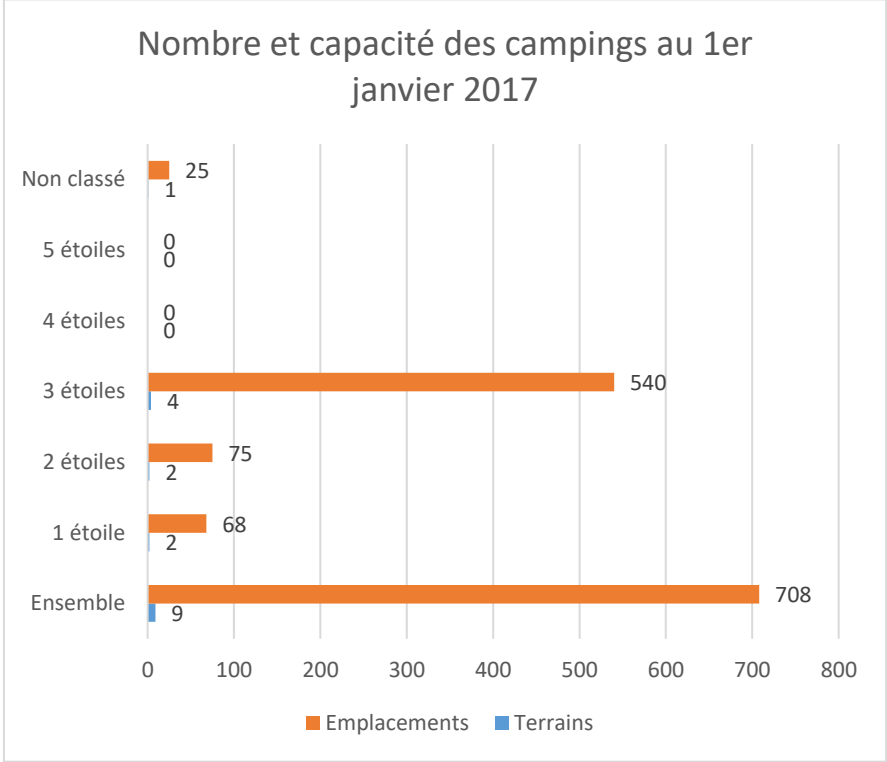
Source : CC CGC

> Si **le tourisme n'est aujourd'hui pas un domaine d'activité caractéristique** de la communauté de communes, il est appelé à se développer dans les années à venir. Néanmoins, la proximité de l'île de Noirmoutier et de la côte de Saint-Jean-de-Monts amène Challans-Gois à recevoir des flux touristiques : ceux traversants **d'une part**, en provenance de la métropole Nantais ou depuis la direction de Cholet, et **ceux voisins d'autre part**, les touristes des territoires proches venant profiter des commerces et services présents sur l'intercommunalité.

> Le dimensionnement des voies et des équipements est **source de problèmes en saison d'été**. La circulation peut en effet être ralentie par l'afflux de nouveaux usagers, cela étant particulièrement perçu par les agriculteurs avec un matériel moins manœuvrable qu'un véhicule léger et/ou devant se rendre rapidement sur l'exploitation (cf. diagnostic agricole).

> En sus de la capacité des hôtels et campings (voir graphiques ci-dessous), le territoire comprend 1 résidence de tourisme ou assimilé d'une capacité de 44 lits. Tout cela tend à présenter le territoire comme peu touristique, et pour ce **petit de domaine d'activité**, **peu développé au regard des gammes modestes de l'offre**, les établissements étant limités de une à trois étoiles seulement.





> Le territoire comprend sur la commune de Beauvoir-sur-Mer un aérodrome (nommé Aérodrome Jacqueline Auriol) le long de la RD 22 (*cf. photo aérienne ci-contre*) en direction de La Barre de Monts. Le site, qui avoisine les 10 hectares avec la piste, est situé sur un terrain propriété du Syndicat intercommunal à vocation unique (SIVU) de l'aérodrome dont il est chargé de l'entretien et de l'exploitation. L'aéroclub de Beauvoir Fromentine (ACBF) accueille depuis 1992 une activité de loisirs aériens et ULM sur cet aérodrome. Cette activité cohabite sur la même plateforme aéronautique avec l'activité de transport public par hélicoptère. Depuis l'arrêté préfectoral d'août 1987, la société Oya Vendée Hélicoptères exploite l'hélistation à partir d'un emplacement jouxtant la piste.

> La compagnie Oya Vendée Hélicoptères est une société de droit privé implantée sur L'Ile d'Yeu. Spécialisée dans le transport public aérien, elle a été créée au milieu des années 80. Dès l'origine, elle a eu pour vocation de mettre ses appareils au service de la population insulaire pour lui permettre de bénéficier de services qui, sans la régularité, le confort et la souplesse de l'hélicoptère, ne lui seraient pas accessibles. Ainsi, outre l'exploitation de la ligne aérienne régulière entre Port-Joinville et Fromentine, la société a la charge de transporter quotidiennement le fret postal, la presse, les médicaments, les prélèvements biologiques… Par ailleurs, elle est en charge de réaliser l'essentiel des évacuations sanitaires au bénéfice de la population de L'Ile d'Yeu, vers les hôpitaux de la région (Challans, La Roche sur Yon, Nantes) 365 jours par an et 24h / 24h.

> Lorsque, au début des années 2000, les projets d'implantation de champs éoliens sur le littoral français ont été rendus publics, la direction de l'entreprise a très vite perçu les perspectives de développement de cette nouvelle activité. Forte d'une expérience unique dans le transport de passagers en milieu maritime, la société a obtenu de l'autorité de l'Aviation Civile Européenne, les agréments requis pour réaliser des opérations offshore, y compris en treuillant directement les passagers au sommet des éoliennes en mer. Aujourd'hui, Oya Vendée Hélicoptères est toujours le seul exploitant d'hélicoptères en France à pouvoir proposer ce type de service. Ainsi, l'entreprise a été assez vite sollicitée par les industriels du secteur en charge de la construction et de l'exploitation des champs éoliens offshore. Afin de répondre à la forte croissance des activités offshore sur le littoral français, la société est en train d'adapter ses moyens humains, matériels et financiers : plusieurs hélicoptères supplémentaires ont complété la flotte de la compagnie, de nouveaux équipages spécialistes de ce type de travail sont venus enrichir l'effectif de l'entreprise et la société AIRTELIS (filiale à 100% de R.T.E.) a pris le contrôle financier de l'entreprise il y a quelques mois. Aujourd'hui, Oya Vendée Hélicoptères emploie 18 personnes dont la majorité réside sur L'Ile d'Yeu ou dans la région challandaise.

G. L'agriculture et l'aquaculture

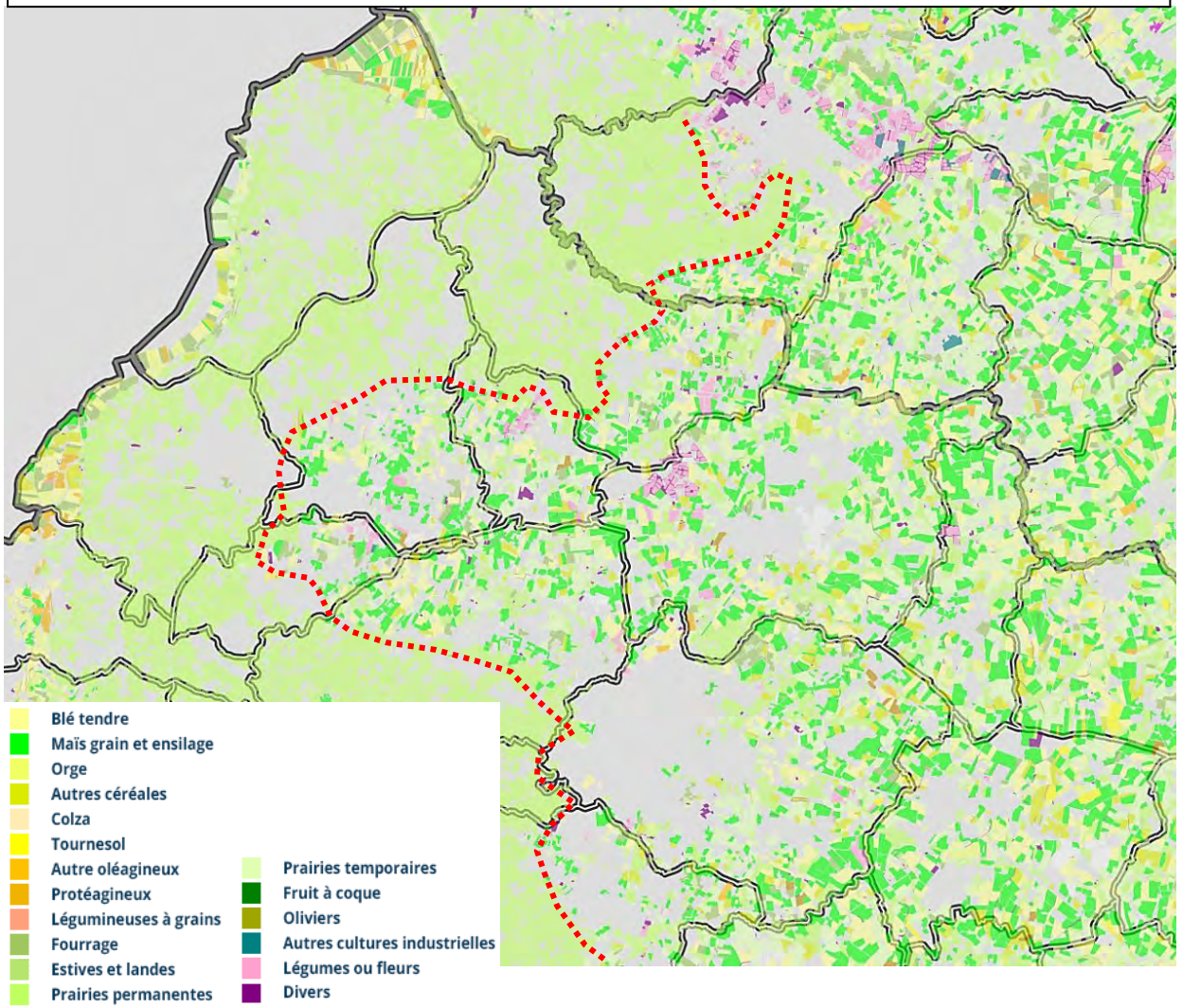
1. Une agriculture très présente sur le territoire

On observe un net contraste entre le marais, au Nord et à l'Ouest, dominé par les prairies, et le bocage, cultivé pour du maïs et du triticale, avec pour finalité l'élevage ou l'industrie.

L'élevage local est renommé pour sa filière avicole, avec le poulet de Challans, en parallèle de pigeons, mais aussi ses bovins.

L'importante artificialisation du sol est notable sur la carte-ci-contre (en gris clair), en superficie brute (Challans, La Garnache), ou relative à l'étendue de la commune (Saint-Urbain, Saint-Christophe-du-Ligneron).

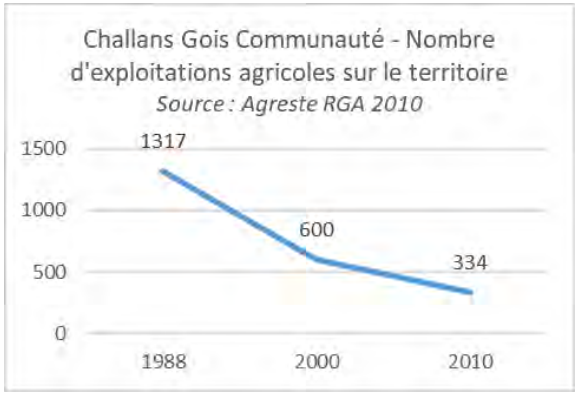
Le type de cultures sur le territoire

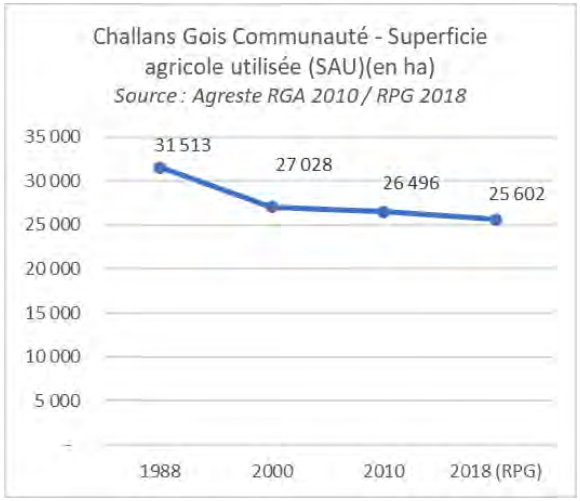


MA RPG 2016, IGN Géoportail. AUN 2018

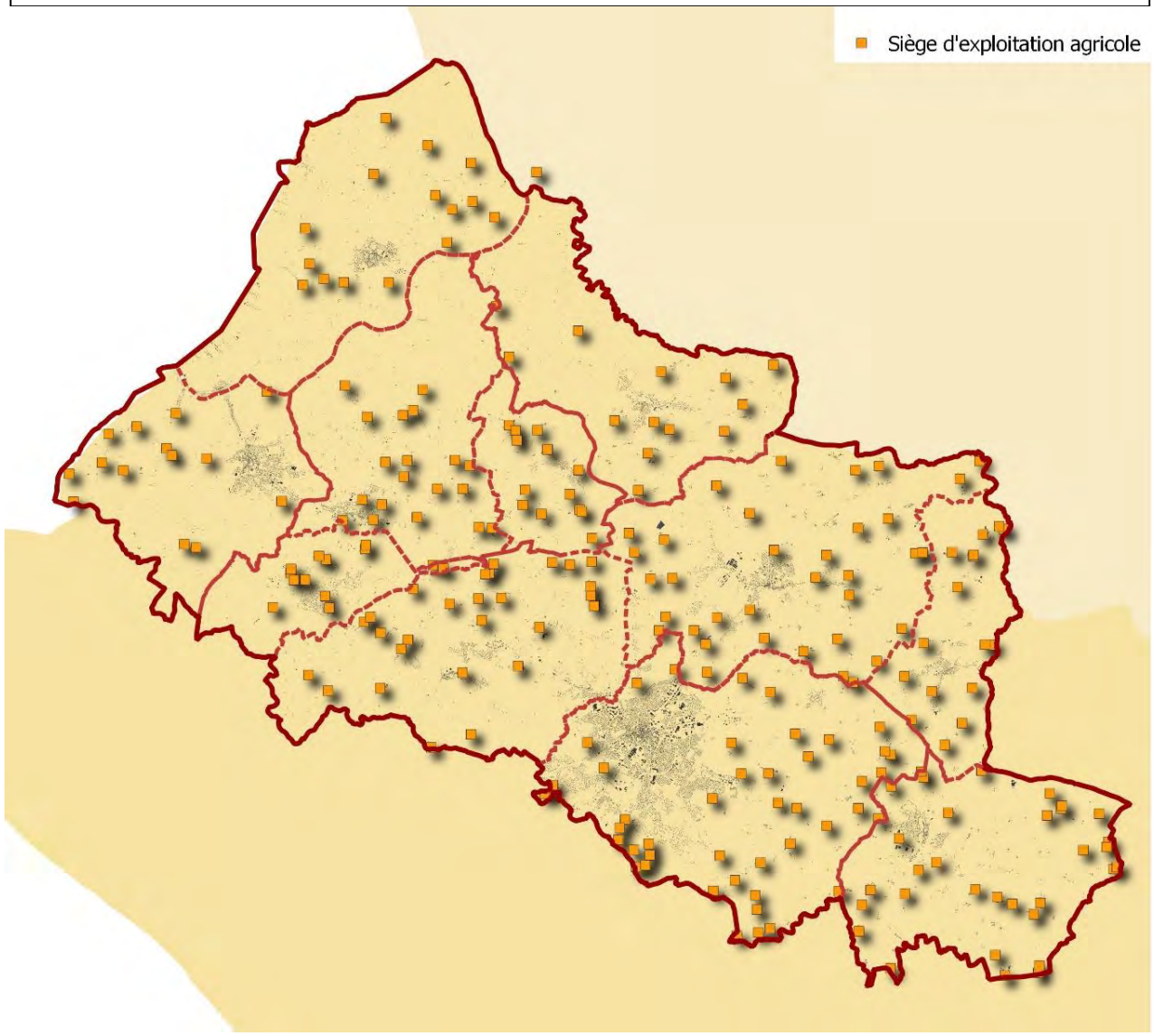
D'après les données Agreste 2010, le nombre d'agriculteurs ne cesse de décroitre depuis plus de trente ans, alors que les surfaces par exploitation augmentent, résultat de la concentration des terres cultivées dans un moins grand nombre d'exploitations.

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%).





Localisations des sièges d'exploitations et des zones urbanisées



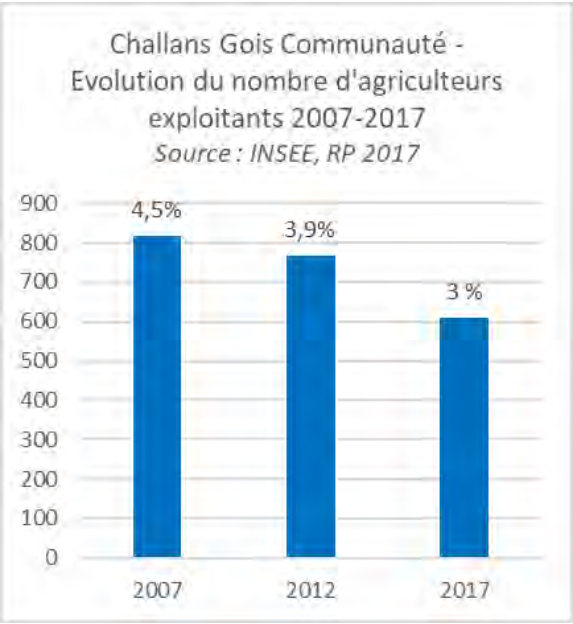
Source : CGC 2019, exploitation AUN2020

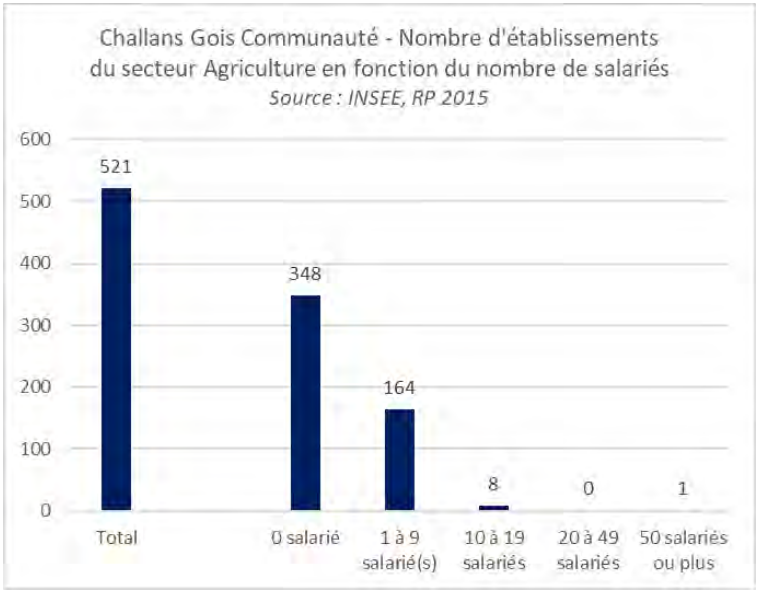
Le nombre d'agriculteurs exploitants s'établissait à 609 en 2017, soit 3% de la population active de 15 à 64 ans (INSEE, RP 2017) contre 817 en 2007 (4,5% de la pop. active). Le territoire a donc connu une baisse de 208 agriculteurs exploitants entre 2007 et 2017, soit une diminution de 25% en 10 ans.

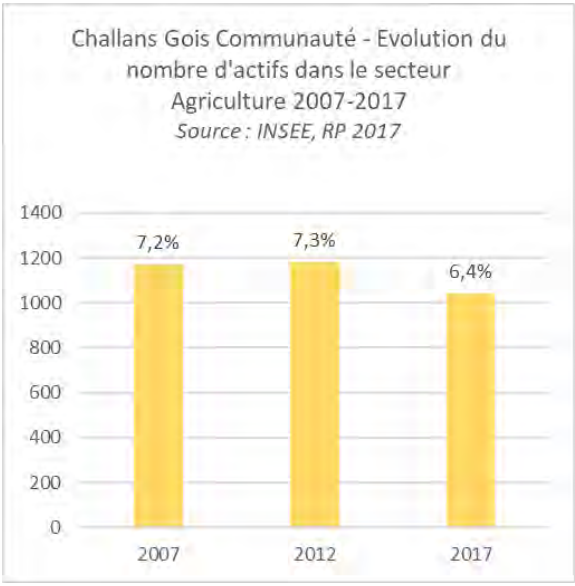
Dans le même laps de temps, le nombre d'actifs du secteur Agriculture a baissé de manière moins prononcé, puisqu'il est passé de 1169 (7,2% de la population active) à 1039 actifs (6,4% de la pop. active) entre 2007 et 2017, soit une baisse de seulement 11% en 10 ans.

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.







2. L'agriculture du bocage et du marais

La Communauté de communes Challans Gois a soumis un questionnaire approfondi aux exploitations agricoles du territoire (hors élevage de chevaux et conchyliculture) afin de mieux cerner leurs pratiques et leurs projets. Des permanences ont été organisées dans chaque commune afin de les rencontrer, d'échanger sur le quotidien de leur activité, de recueillir leurs besoins et projets.

Sur les 233 exploitations sollicitées, 162 ont répondu, soit un taux de réponse global de 70%.

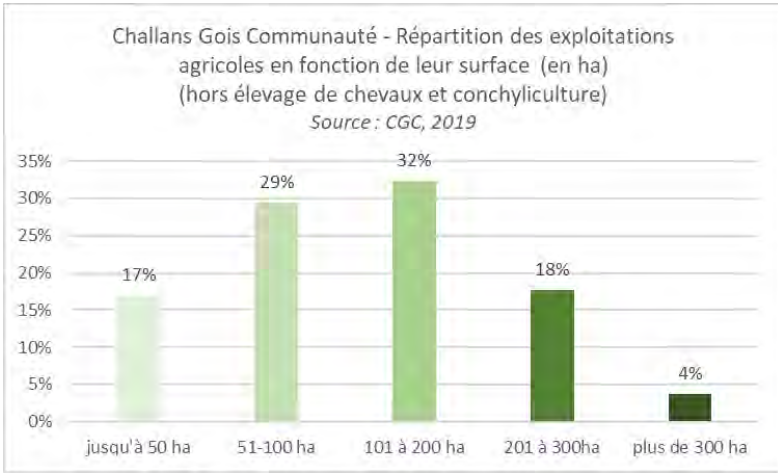
Une partie de ce diagnostic se fonde sur ces données.

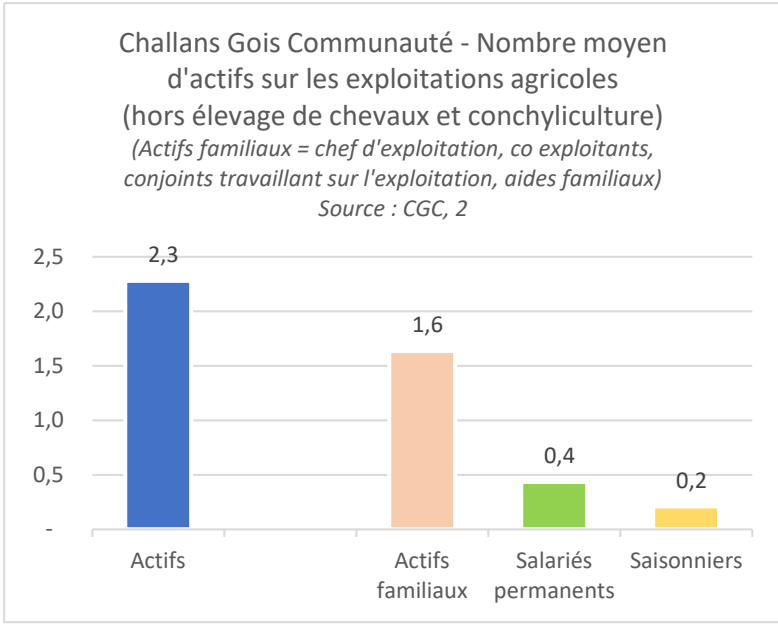
a) Des exploitations agricoles de grande taille

Les grandes exploitations de plus de 300 ha sont très rares (4%), mais les exploitations de petite taille (jusqu'à 50 ha) sont relativement présentes (17%).

La surface moyenne des exploitations (hors élevage de chevaux et conchyliculture) dont le siège est situé sur le territoire est de 132 ha, tandis que la surface médiane de ces mêmes exploitations est de110 ha. Ces exploitations sont donc de taille relativement importante, puisque la moyenne départementale se situe en 2019 à 88 hectares, tous systèmes confondus.

Le nombre moyen d'actifs sur les exploitations interrogées (hors élevage de chevaux et conchyliculture) est également assez élevé, puisqu'il se situe à environ 2,3 actifs par exploitation. Parmi ces actifs, on constate une forte dominante d'actifs familiaux (chefs d'exploitations, co-exploitants, conjoints travaillant sur l'exploitation, aides familiaux), puisque ceux-ci représentent en moyenne 1,6 actifs par exploitation. Les salariés permanents sont beaucoup plus faiblement représentés (moyenne de 0,4 actif par exploitation), tandis que les saisonniers constituent une main d'œuvre d'appoint très ponctuelle (0,2 actif par exploitation).



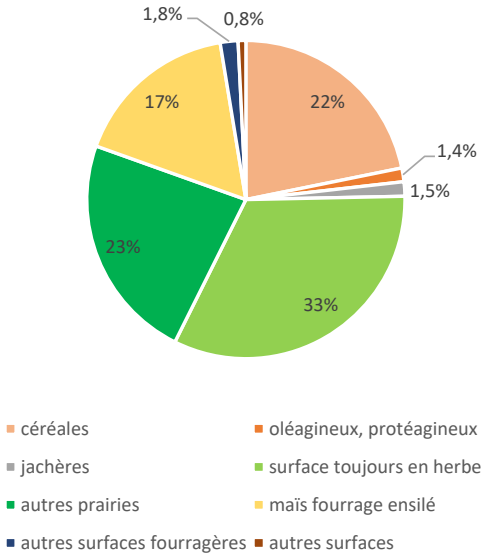


b) *Une utilisation du sol centrée sur les prairies et les céréales*

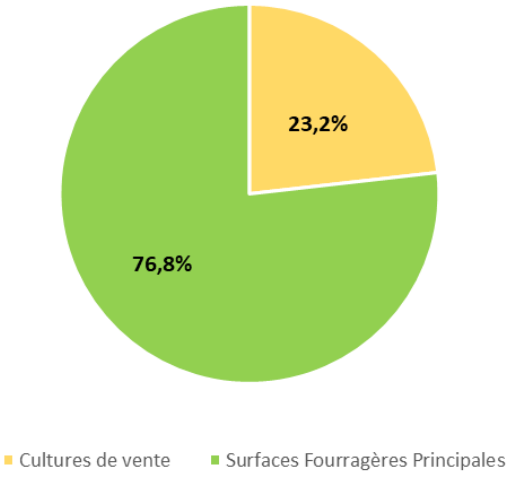
D'après le Registre Parcellaire Graphique édité par l'INSEE en 2018, la surface agricole de Challans Gois Communauté est occupée à plus de 60% par des prairies (49% de prairies permanentes, 12% de prairies temporaires), et à plus de 30 % de céréales (maïs 18%, blé tendre 8,7%, orge 1,1%, autres céréales 3%). Le reste est constitué de fourrage (4,1%) et de productions diverses, représentant chacune moins de 1% de la surface agricole totale du territoire.

Cette répartition diffère légèrement de la répartition constatée au sein des exploitations interrogées (hors élevage de chevaux et conchyliculture) et ayant leur siège sur le territoire de la Communauté de communes. Si on retrouve bien la prédominance des prairies et des céréales, les proportions de céréales sont un peu plus élevées, au détriment des prairies. Cela s'explique par le fait qu'un certain nombre de terres utilisées par ces exploitations ne sont pas situées sur le territoire de Challans Gois ; par ailleurs, le fait de ne pas avoir intégré les éleveurs de chevaux dans le questionnaire fait logiquement baisser la part de prairies.

Challans Gois Communauté - Utilisation des sols par les exploitations dont le siège est sur le territoire (hors élevage de chevaux et conchyliculture)
Source : CGC, 2019



Challans Gois Communauté - Utilisation des sols par les exploitations dont le siège est sur le territoire (hors élevage de chevaux et conchyliculture)
Source : CGC, 2019



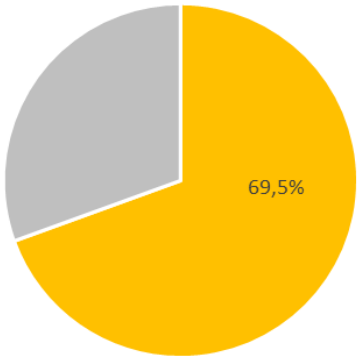
Challans Gois Communauté - Utilisation des sols agricoles sur le territoire - répartition par surface
Source : Registre Parcellaire Graphique, IGN 2018

c) *Organisation du travail : Surface drainée, **plan d'épandage**, appartenance à une CUMA*

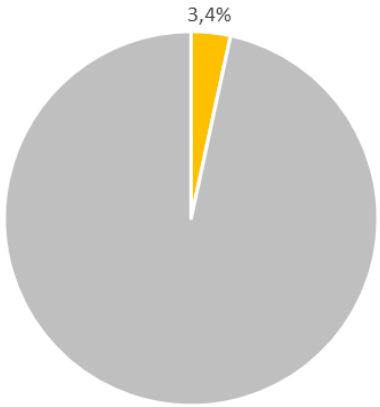
Si la grande majorité (70%) des exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire (hors élevage de chevaux et conchyliculture) ont mis en place un plan d'épandage, seulement 3,4% de le surface exploitée par ces exploitations bénéficie d'un système de drainage.

Par ailleurs, ces exploitations ont fréquemment recours à du matériel agricole mutualisé, puisque 45% des exploitations interrogées appartiennent à une CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole)

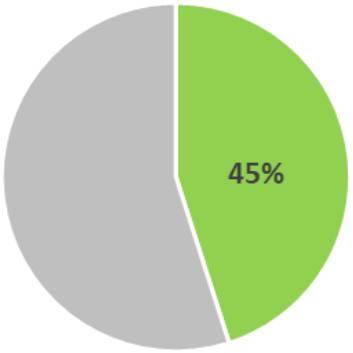
Challans Gois Communauté - Pourcentage de surface concernée par un plan d'épandage sur SAU totale (hors élevage de chevaux et conchyliculture)
Source : CGC, 2019



Challans Gois Communauté - Pourcentage de surface drainée sur SAU totale (hors élevage de chevaux et conchyliculture)
Source : CGC, 2019



Challans Gois Communauté - Part des exploitations appartenant à une CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole) (hors élevage de chevaux et conchyliculture)
Source : CGC, 2019



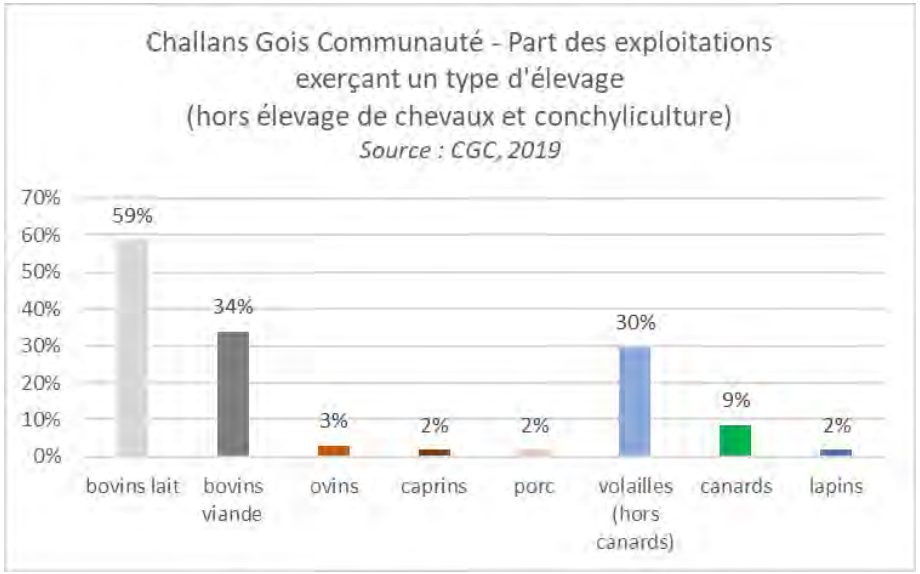
d) *Un élevage centré sur les bovins et la volaille*

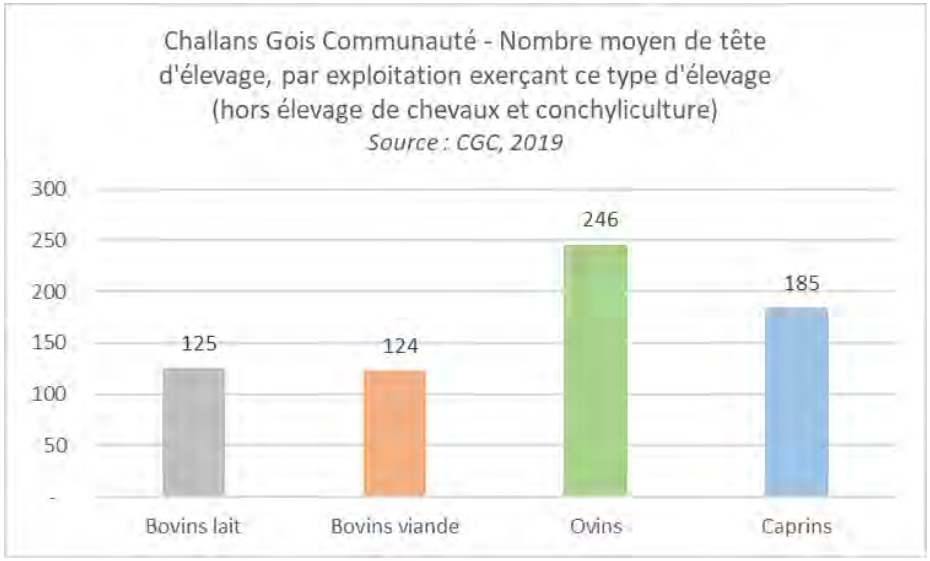
Si les prairies représentent plus de 60% de la surface agricole du territoire, c'est en grande partie parce que l'élevage y est très important. Ainsi, près de 60% des exploitations interrogées (hors élevage de chevaux et conchyliculture) exercent l'activité « bovins lait », et 34% l'activité « bovins viande ». Les volailles sont également très présentes, puisque 30% de ces exploitations élèvent des volailles (hors canard) et 9% des canards. Enfin, les ovins, caprins, porcs et lapins restent minoritaires, puisque ce type d'élevage ne concerne, respectivement, que 2 à 3% des exploitations interrogées.

En moyenne, les exploitations d'élevage bovin sont de grande taille : 125 têtes d'élevage en moyenne par exploitation pour les bovins lait, et 124 pour les bovins viande. Quant aux exploitations spécialisées dans les ovins et les caprins, elles élèvent en moyenne respectivement 246 et 185 têtes par exploitation.

Les exploitations spécialisées dans les volailles regroupent fréquemment des dizaines de milliers, voire des centaines de milliers d'animaux. Le nombre moyen d'animaux pour ce type d'exploitation dépasse les 40 000.

Élevage à Beauvoir-sur-Mer



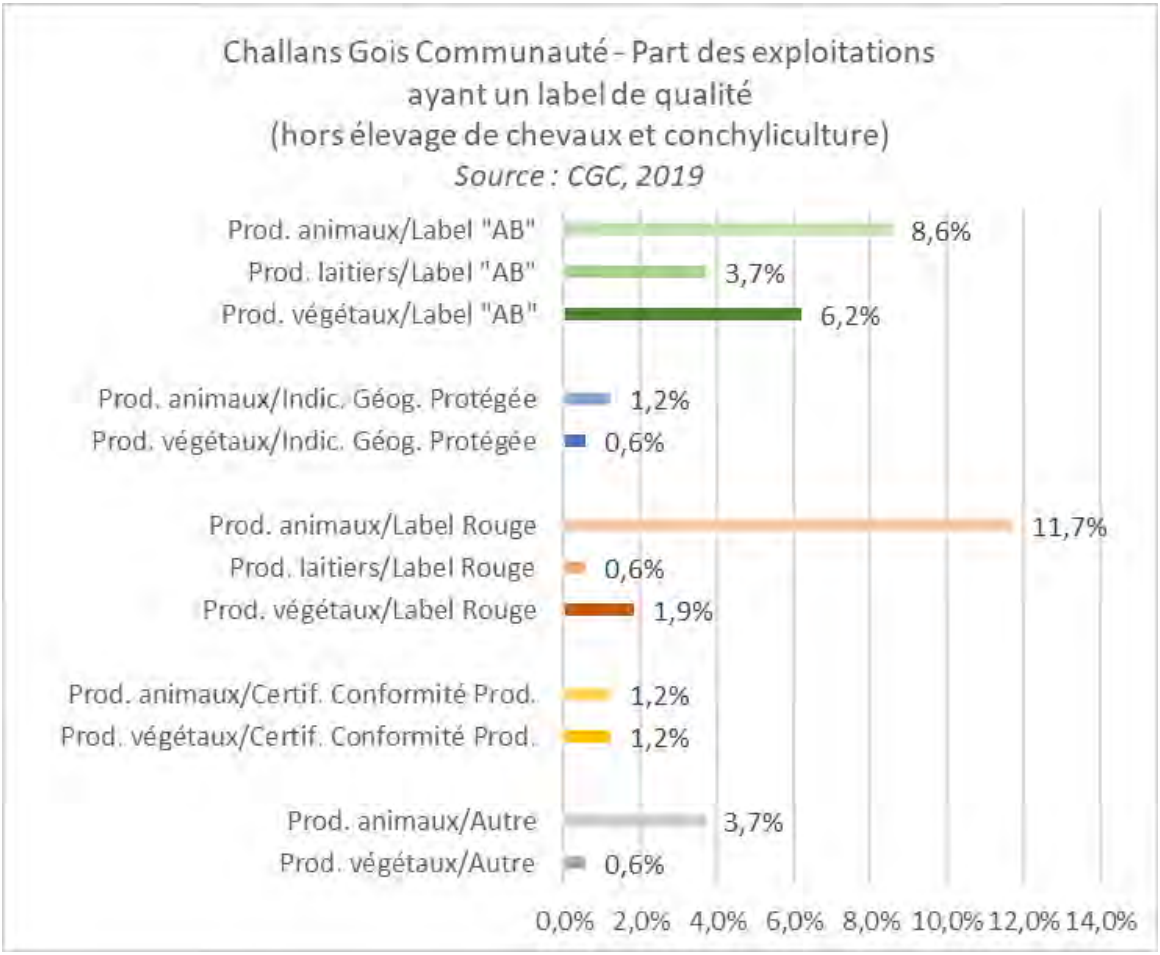


e) *Une orientation vers les Labels de qualité*

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 : volailles alimentées avec 100 % de végétaux dont 75 % de céréales minimum, fermières élevées en plein air et une durée d'élevage trois fois supérieure au standard. Par ailleurs, il existe depuis 1994 une Indication géographique protégée (IGP) pour les volailles de Challans.

Signe de cette spécialisation sur la volaille de qualité, près de 12% des exploitations interrogées (hors élevage de chevaux et conchyliculture) en 2019 détenaient un label rouge en production animale, et plus de 1% bénéficiaient d'une IGP en production animale. Cette orientation sur la qualité est confirmée par le fait que le label « AB » (Agriculture Biologique) en production animale est présent sur 8,6% des exploitations interrogées et ayant répondu.

Le label « Agriculture Biologique » est par ailleurs présent sur les produits laitiers (3,7% des exploitations, tous types confondus) et les produits végétaux (6,2%), ce qui reflète assez bien la tendance nationale (6% de la production agricole et 8,5% de la SAU nationales).



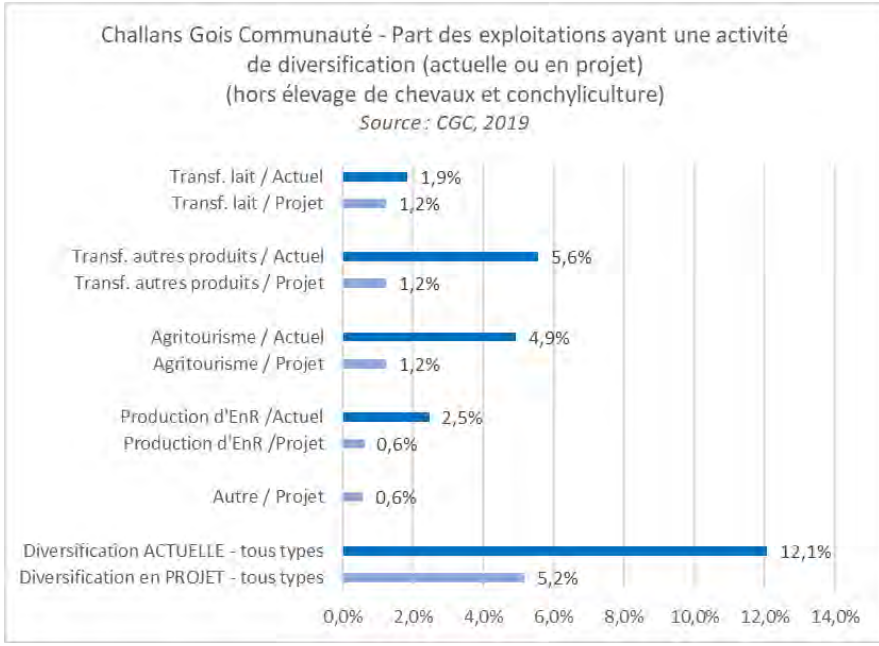
f) Diversification économique, une tendance en hausse

S'agissant de la diversification de l'activité agricole, plus de 12% des exploitations interrogées (hors élevage de chevaux et conchyliculture) sur le territoire déclarent pratiquer une forme ou une autre de diversification.

La diversification consiste majoritairement à transformer les produits agricoles (7,5% des exploitations concernées en 2019), à mettre en place des offres d'agrotourisme (camping à la ferme, chambre d'hôte, etc : 4,9% des exploitations) ou à produire de l'électricité via des énergies renouvelables (2,5% des exploitations).

Plus de 5% des exploitations interrogées déclaraient par ailleurs en 2019 avoir un ou plusieurs projets de diversification. L'agrotourisme et la production d'énergie renouvelable ayant des implications sur l'occupation du sol, il conviendra d'en tenir compte dans le futur PLUi.

L'apparition d'activités complémentaires à l'exploitation, comme les gîtes ou la vente directe, est un phénomène allant grandissant. Cela engendre dès lors des questions d'accessibilité et de transformation des exploitations pour recevoir le public. Le développement du tourisme est également problématique avec le partage des voies et chemins si ceux-ci viennent à être pratiqués plus régulièrement par plus d'usagers.



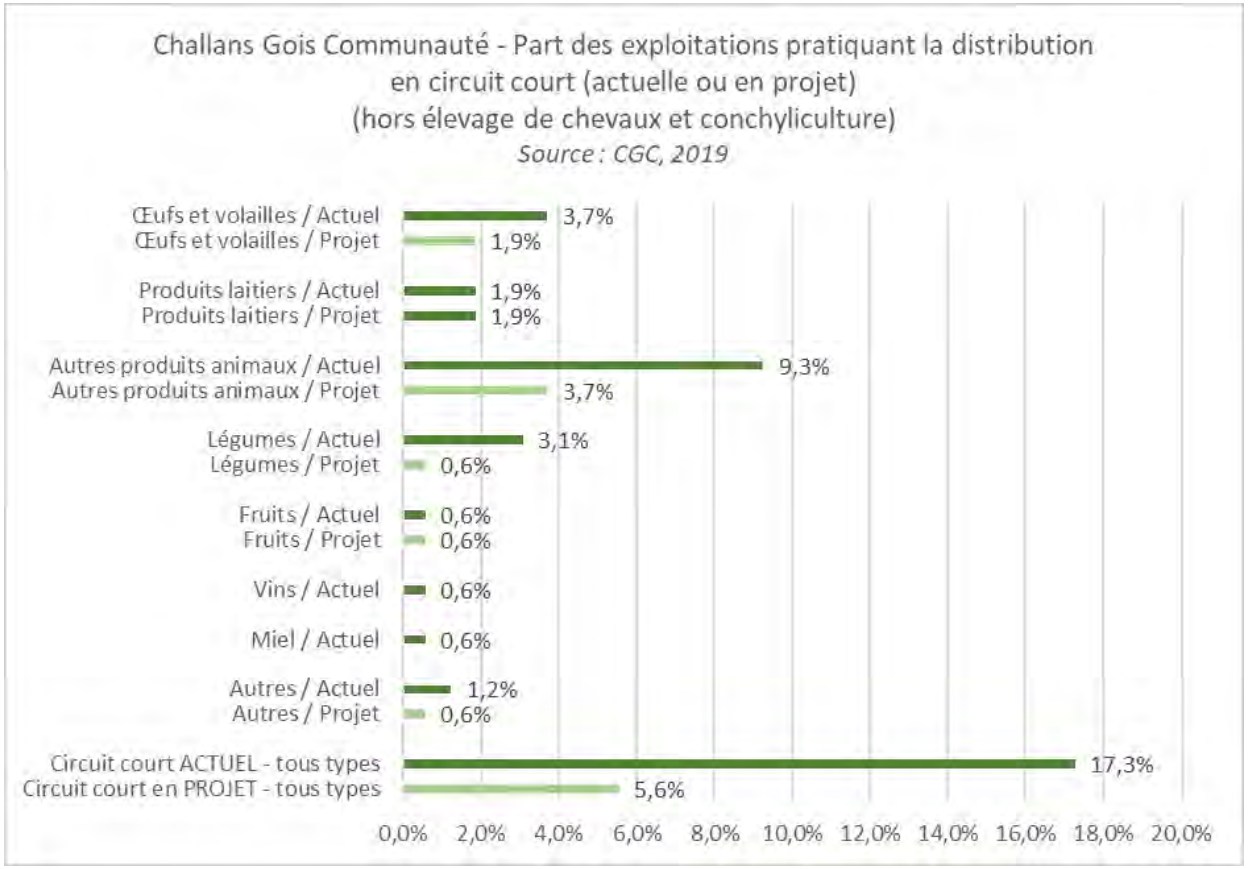
« Tous les exploitants rapportent des demandes de visites des exploitations, et de gite »
Paroles d'agriculteurs

.

g) Des circuits courts pour répondre à une demande croissante

Concernant les circuits courts, plus de 17% des exploitations interrogées (hors élevage de chevaux et conchyliculture) ont mis en place une forme de distribution en circuit court. Reflet de l'orientation agricole du territoire, cela concerne essentiellement des productions animales.

À noter que ce mode de distribution progresse rapidement, puisque plus de 5% des exploitations interrogées déclarent avoir pour projet de développer à terme un mode de distribution en circuit court.



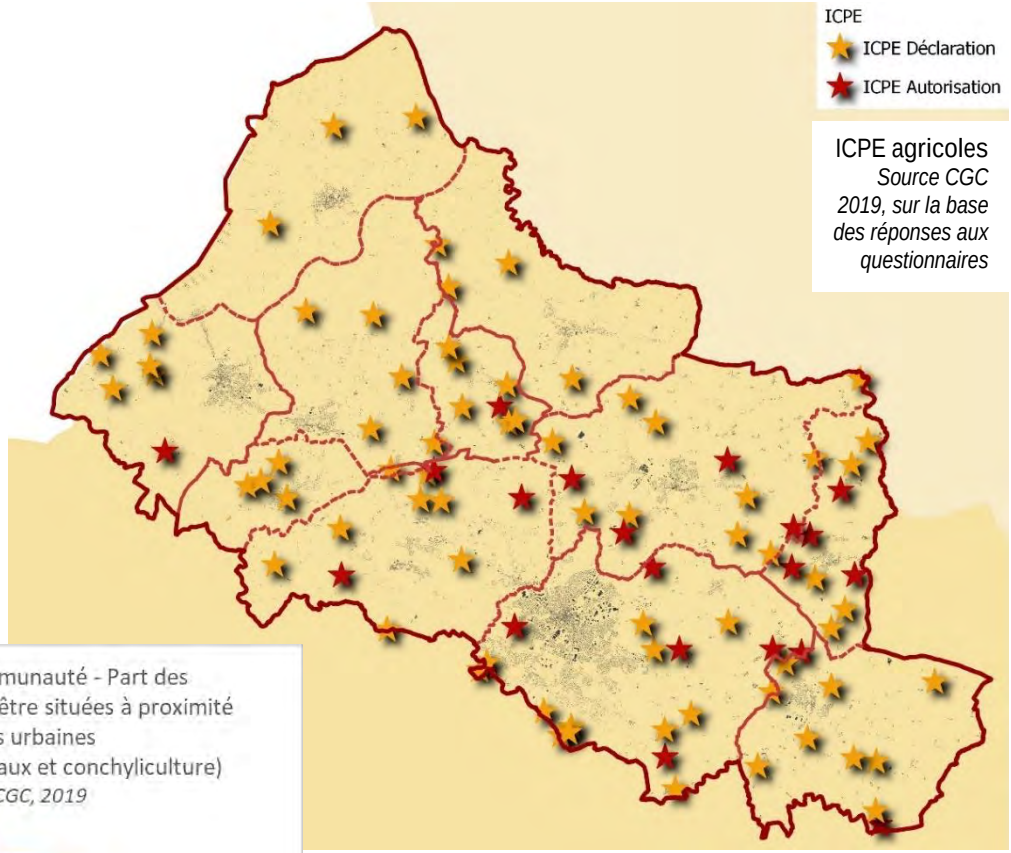
h) Cohabitation entre activité agricole et urbanisation

Les risques

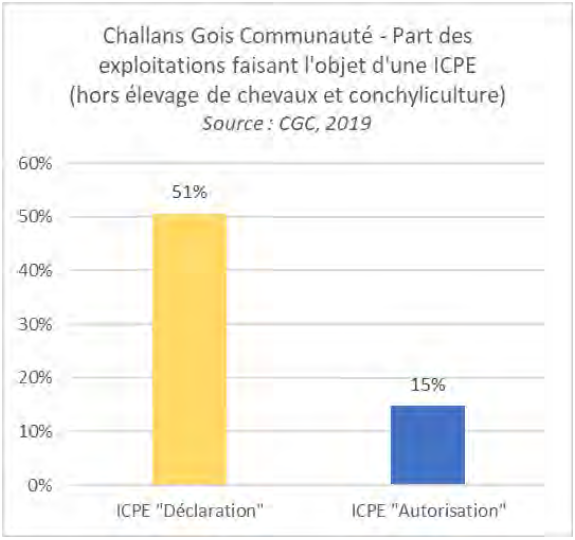
Une part importante des exploitations interrogées en 2019 (hors élevage de chevaux et conchyliculture) présente une forme de risque qui nécessite des précautions particulières, notamment vis-à-vis de l'urbanisation située à proximité. Ainsi, plus de 51% des exploitations relèvent du régime de l'Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de la Déclaration, et 15 % au titre de l'Autorisation, ce qui signifie un risque et des contraintes supplémentaires.

Par ailleurs, 13% des exploitations interrogées estiment être situées à proximité des zones urbaines.

De façon générale, il conviendra de prendre en compte ces risques dans le PLUi, via des périmètres de réciprocité notamment (au-delà des exigences règlementaires, une vigilance de 100 m systématique au pourtour des exploitations est recommandée par la Chambre d'agriculture), afin de minimiser les nuisances, les risques et les conflits d'usage.



ICPE agricoles
Source CGC 2019, sur la base des réponses aux questionnaires



Nuisances et conflits d'usage

De nombreuses exploitations agricoles doivent faire face à une évolution de la réglementation et une exigence renforcée en matière de prise en compte des normes sanitaires. La pérennisation de l'activité passera également souvent par une augmentation du cheptel ou des terres à cultiver ce qui entrainera un besoin de construction de bâtiments de plus grand gabarit.

L'extension de l'urbanisation peut parfois tendre à se rapprocher des exploitations agricoles et **menacer l'évolution de l'activité.**

Cette cohabitation entre activité agricole et logement peut devenir source de nuisances, voire de contentieux. Se pose alors la question du devenir de l'identité des communes, entre vocation strictement résidentielle ou mixité des fonctions.

La cohabitation entre activités agricole et urbanisation : l'exemple de Froidfond

IGN Géoportail, Froidfond, AUN. AUN 2018

Exemple à Sallertaine d'une exploitation intégrée dans le bourg de la commune.

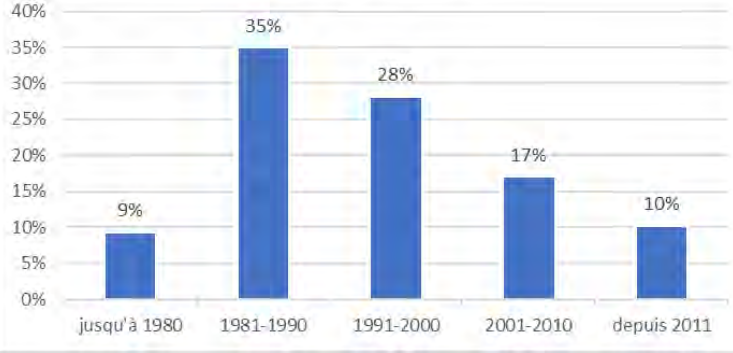
i) Perspectives des exploitations agricoles

En 2019, selon l'enquête menée par la Communauté de communes, l'âge moyen des exploitants ayant répondu (hors élevage de chevaux et conchyliculture) était de 45 ans, avec un âge médian de 47 ans. L'âge moyen des agriculteurs étant de 51 ans au niveau national, la population d'agriculteurs de Challans Gois Communauté est donc légèrement plus jeune qu'au niveau national. L'essentiel des exploitations actuelles (à plus de 90%) ont démarré leur activité après 1980. Plus de la moitié des exploitations ont démarré entre 1980 et 2000.

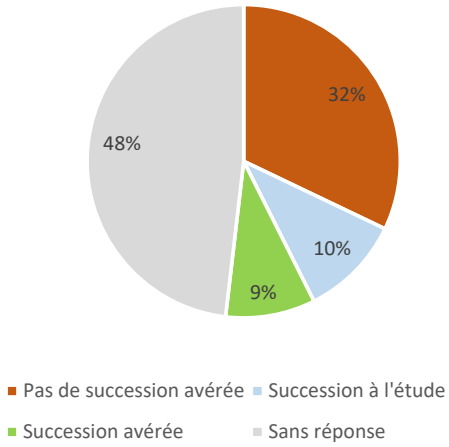
Concernant l'avenir des exploitations, un peu de moins de 20% des exploitants interrogées ont engagé une réflexion concernant leur succession, avec 10% de successions à l'étude, et 9% de successions déjà actées. L'âge moyen relativement faible des exploitants sur le territoire explique en partie le fort taux de non-réponse et d'indécision sur cette question.

Le délaissement du patrimoine agricole devenu obsolète est un problème auquel tout territoire rural se heurte. L'identification des granges traditionnelles qui ne sont plus utilisées sur le plan de zonage permettra d'envisager leur possible changement de destination. Cette démarche assure par ailleurs la préservation d'un patrimoine bâti modeste, mais de qualité et donc de l'identité rurale des espaces agricoles.

Challans Gois Communauté - Répartition des exploitations agricoles selon la date de démarrage de l'activité (hors élevage de chevaux et conchyliculture)
Source : CGC, 2019



Challans Gois Communauté - Répartition des exploitations agricoles en fonction du projet de succession (hors élevage de chevaux et conchyliculture)
Source : CGC, 2019

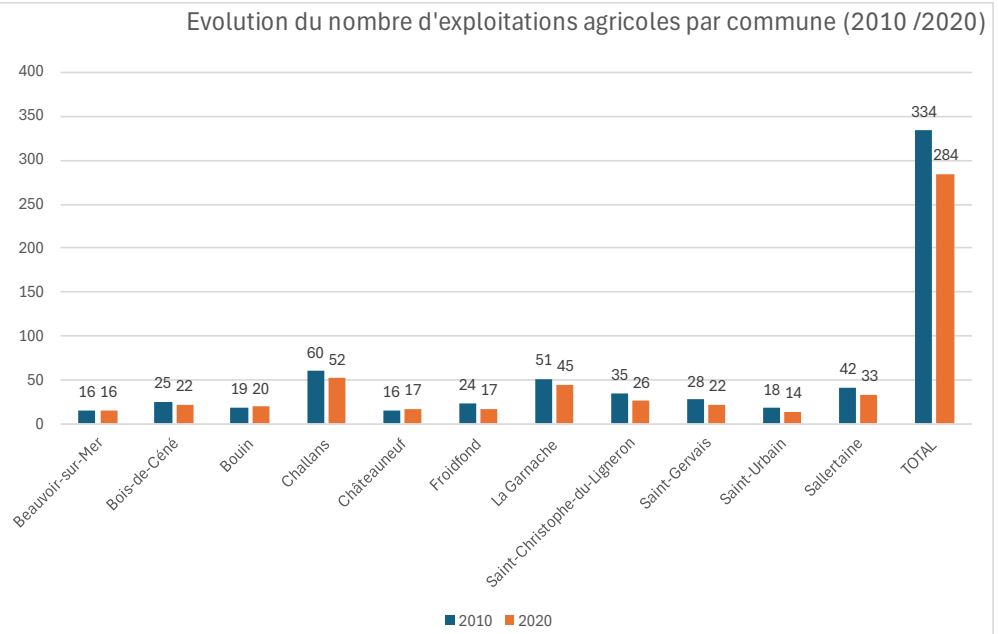


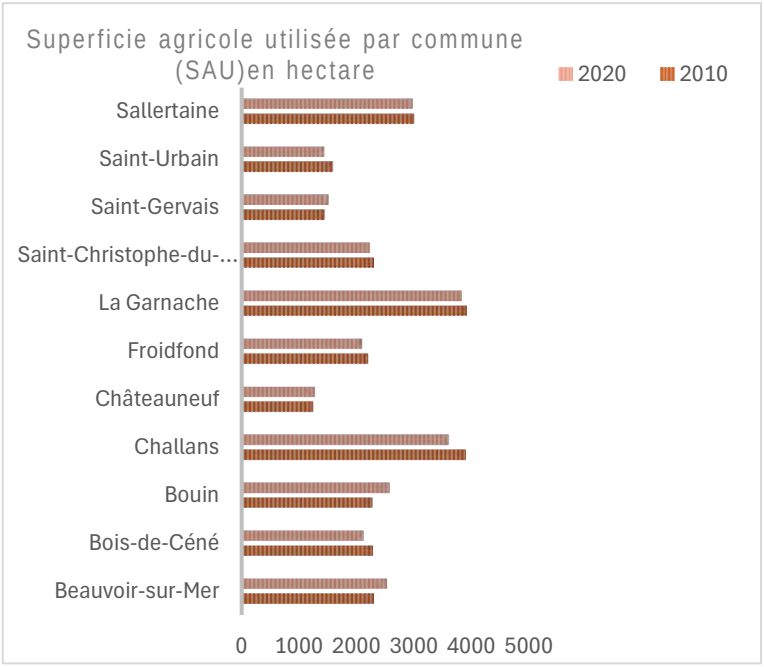
j) Mise à jour des données agricoles suite au recensement AGRESTE de 2020

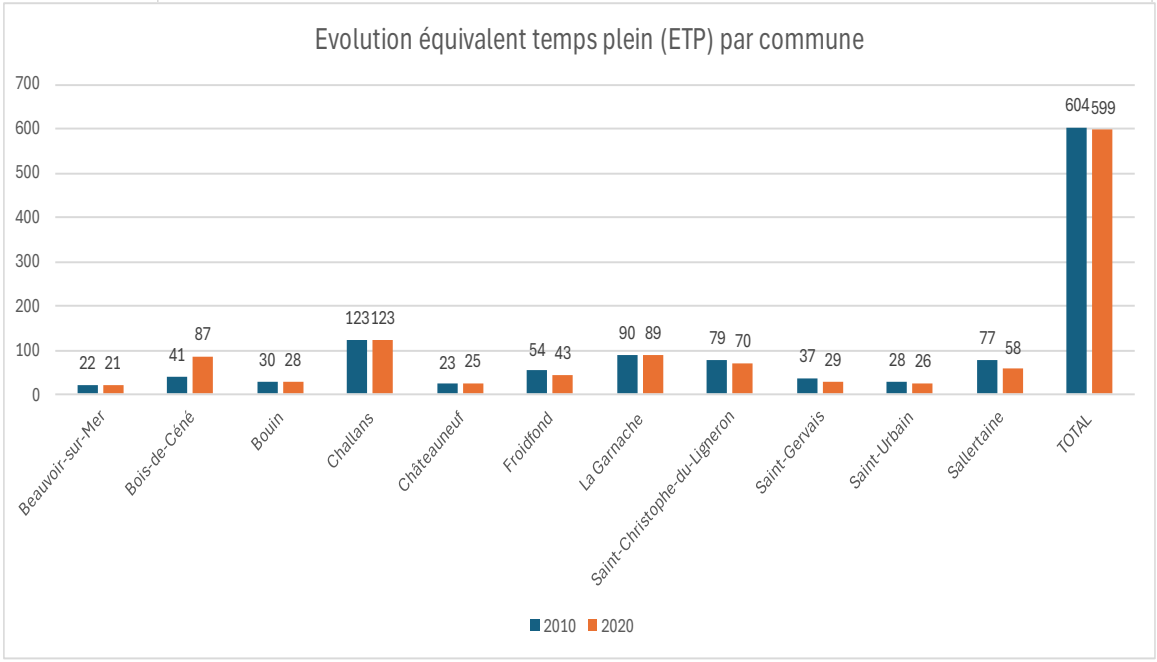
Si ce recensement récent permet à la collectivité de mettre à jour les données AGRESTE de 2010, les investigations effectuées auprès des agriculteurs en 2019 restent largement d'actualité. Ces nouvelles données peuvent cependant analyser l'évolution et les grandes tendances entre 2010 et 2020 sur les sujets suivants :

Une baisse importante du n**ombre d'exploitations agricoles** est constatée, 50 exploitations disparaissent en 10 ans, soit -15 %.

On observe effectivement certaines cessations d'activité sans reprise, mais l'on remarque néanmoins que la Surface Agricole Utilisée et les équivalents temps plein (ETP) se maintiennent plutôt (-1.26% pour la SAU qui passe de 26496 ha en 2010 à 26162 ha en 2020), ce qui nous amène à supposer que l'on assiste essentiellement à des restructurations d'exploitations, qui donc s'agrandissent.







3. 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 paraitre 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 apparaitre 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 professionnels ont lors des rencontres soulevé **la question de la qualité de l'eau**, en puisque situés en fin de bassin versant. Particulièrement sensible à la qualité de l'eau, l'aquaculture subi encore la présence de pesticides charriés depuis tout le bassin versant.

> Outre l'ostréiculture et la mytiliculture, l'algoculture se développe progressivement.

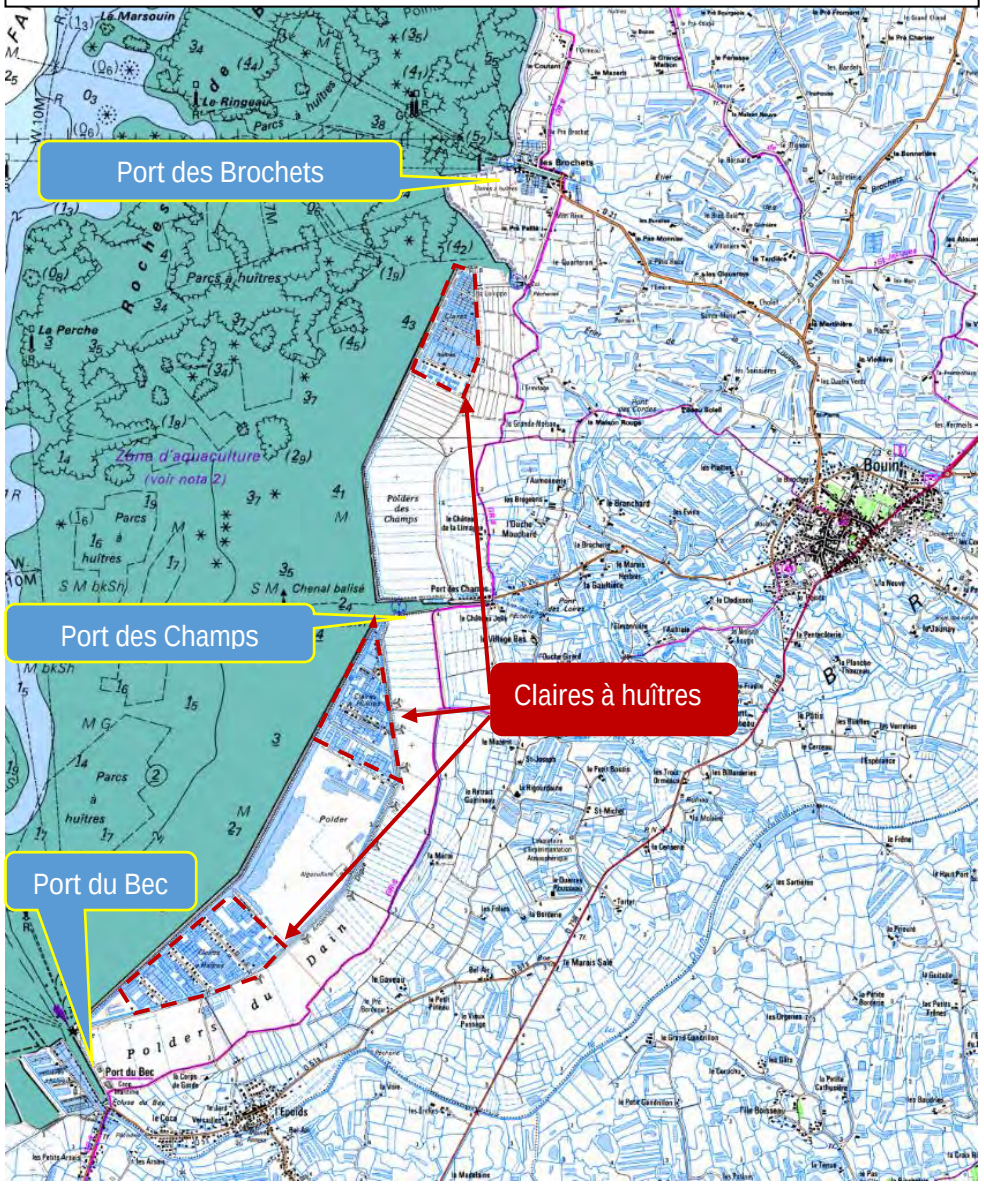
> Les trois ports de la Communauté de commune ont une vocation surtout aquacole, mais accueillent également des bateaux de plaisance d'habitants à raison de 180 places, plus une place visiteur au Port des Champs.

> Installés à proximité immédiate de la côté, 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'entretient des digues une priorité pour limiter le risque de submersion.

« Insuffisance de développement de l'économie de la mer (aquacole, tourisme, communication…) dont les potentiels sont pourtant existants »

Paroles d'élus

Les trois ports de Challans-Gois-Communauté



SHON 2016, IGN 2016. AUN 2018

H. Retour sur l'aménagement du territoire actuel

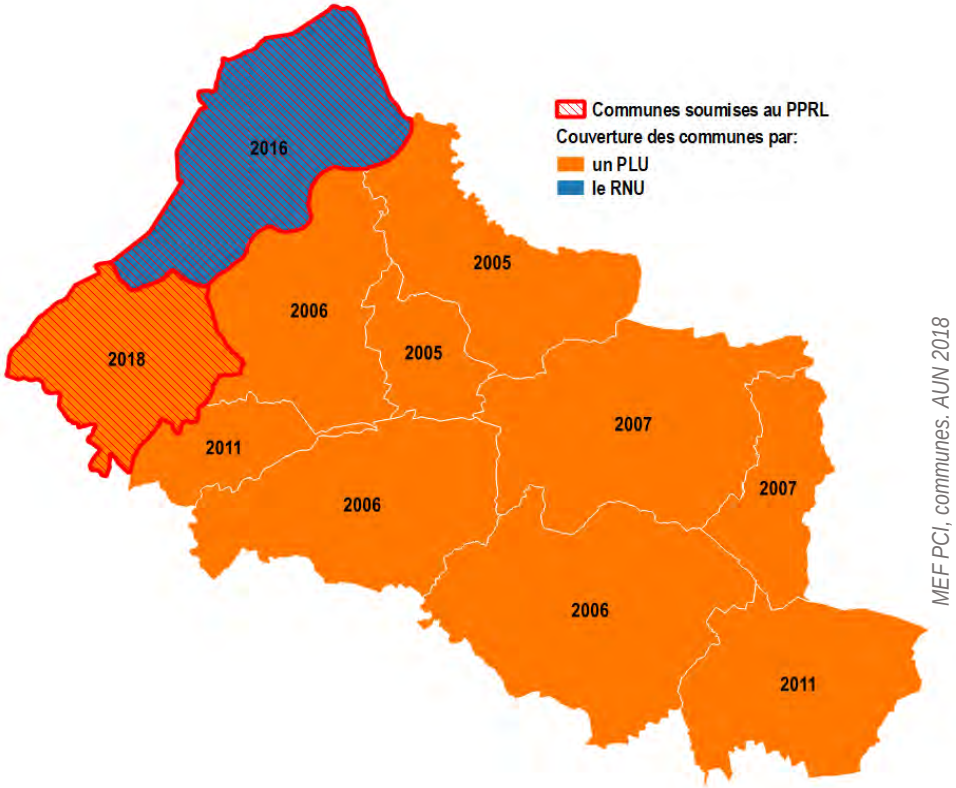
1. Les documents d'urbanisme en vigueur

Une majorité de PLU anciens dans les documents actuels

> A l'exception de Bouin, toutes les communes sont couvertes par un document d'urbanisme. Ces documents sont toutefois anciens pour leur majorité, âgés de plus de dix ans. Le règlement national d'urbanisme à Bouin est dû à la caducité du plan d'occupation des sols tombé en 2016.

> Élément déterminant, le plan de prévention des risques littoraux de la baie de **Bourgneuf s'impose aux documents d'urbanisme**, ici aux communes de Beauvoir-sur-Mer et Bouin. La non-élaboration d'un PLU sur la commune de Bouin est d'ailleurs directement liée à ce PPRL, sa zone inconstructible s'étendant sur la quasi-totalité de la commune, empêchent le développement urbain et en cela le besoin de se doter d'un document d'urbanisme. Plus généralement, le risque naturel via le PPRL détermine fortement le développement des communes du littoral.

> **L'ancienneté des documents** d'urbanisme en application fait envisager l'approche des limites de leurs capacités : en plus de leur cohésion incertaine entre eux, il faut également le considérer au regard des dynamiques actuelles **du territoire qui ne sont plus les mêmes qu'il y a une dizaine d'années** ; en découle la démarche d'élaboration d'un PLUi venant harmoniser et mettre à jour les choix d'urbanisme des collectivités.

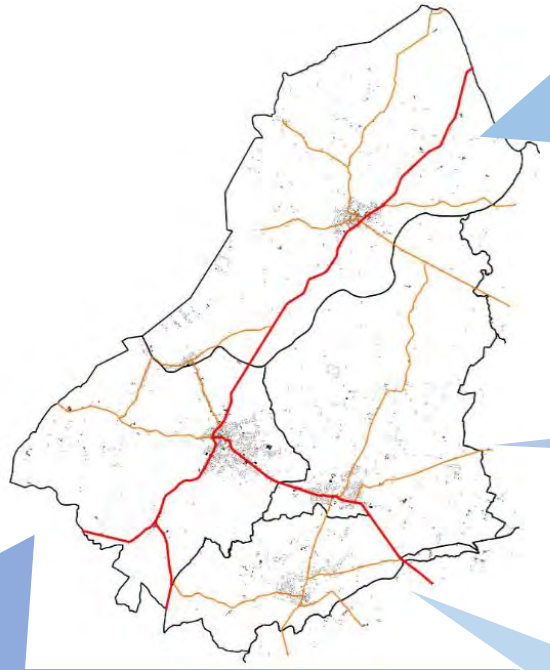


MEF PCI, communes: AUN 2018

> Le retour d'expérience par le service instructeur de Challans souligne quelques problèmes, notamment l'écriture des règles en secteurs Nh. La définition des enveloppes urbaines, parfois lâches, a permis également un développement extensif de l'urbanisation et du mitage au détriment de l'intensification des bourgs et villages, problématique qui se retrouve également à Saint-Urbain. La prise en compte du patrimoine semble peu ressortir, notamment du « petit patrimoine » ni inscrit ni classé qui, en conséquence, a été remplacé par de nouvelles réalisations.

2. Caractéristiques et projets des communes

> Chaque commune du territoire présente de multiples atouts, en propre comme en comparaison ou en complément de ses voisines, autant de leviers de développements, ou au contraire de contraintes avec lesquelles réfléchir le développement de Challans-Gois. Voici un état des lieux des réflexions communales à l'heure du diagnostic (susceptible d'évoluer durant le temps d'élaboration du PLUi)



BOUIN

- **Valorisation du patrimoine ancien, réaménagement du cœur de bourg**
- Investissement des dents creuses
- **Développement du tourisme**, présence des ports
- **Maintien de l'ostréiculture**, devenir des bâtiments ostréicoles obsolètes ?
- Littoral : **gestion des risques**

St GERVAIS

- Réhabilitation médiathèque
- **Reconquête nécessaire de friches** liées à des habitations anciennes
- Souhait **déviation du bourg** (Emplacement réservé à reconduire)

BEAUVOIR SUR MER

- **Urbanisation contrainte** par le littoral et les risques liés à celui-ci
- **Reconquête des grandes dents creuses**
- Polarité secondaire de l'intercommunalité
- Report des besoins de construction de l'ile de Noirmoutier sur Beauvoir
- **Economie liée au littoral** (pêche à pied, saliculture, ostréiculture…)
- **Site EPF** derrière mairie : logements séniors et autre
- **Aménagements des espaces publics**
- Extensions des zones d'activité

St URBAIN

- **Intensification urbaine**, reconquête des potentiels fonciers, dont grosse dent creuse en cœur de bourg, mais contrainte par des bâtiments agricoles
- **Marquage du cœur de bourg** grâce à la synergie des fonctions : projet de MARPA, gymnase derrière d'église, déplacement possible de la boulangerie création d'une place publique, possible regroupement des deux écoles.

BOIS DE CENE

- **Aménagements de bourg** (PVIC), déplacements d'équipements (école, superette), pôle médical, MAM, petit collectif
- **Aménagement d'une zone de loisirs** le long du Bignon (centralité verte)
- Attractivité liée à la proximité de Nantes et aux limites de l'urbanisation de Bouin
- Présence du Vendéopole, porte d'entrée du territoire.
- **Construction d'une voie de contournement ?**

CHATEAUNEUF

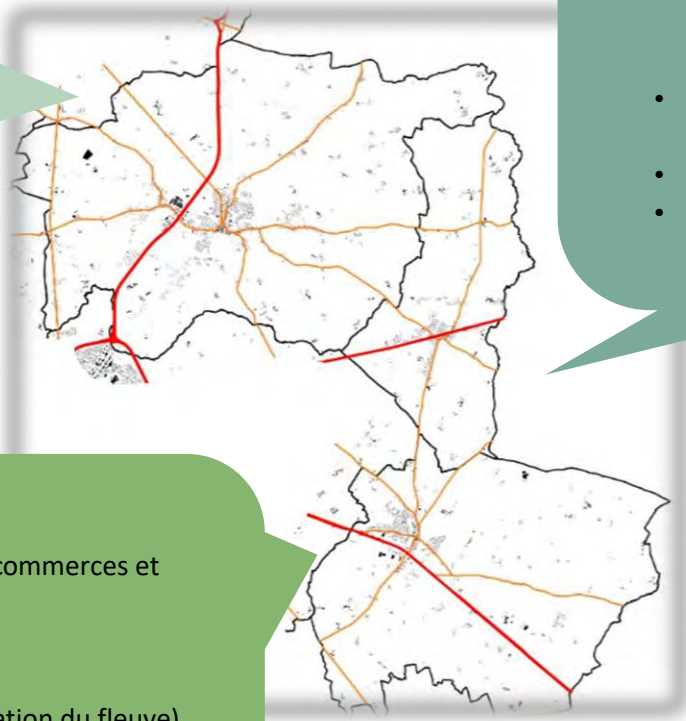
- **Patrimoine classé** (moulin, motte féodale)
- **Construction d'une école publique ? D'une Salle des fêtes ?**

SALLERTAINE

- **Valorisation patrimoniale du bourg ancien**
- **Projets en cours :** Extension de la mairie, de la salle de sport ; à venir une maison des associations et une bibliothèque
- **Artisanat, métiers d'art** en développement
- **Développement tourisme vert** : canoé, cycles, jardin, campings car
- **Mise en valeur du patrimoine naturel**, protection des haies
- Double bourg (ancien insulaire et nouveau)

LA GARNACHE

- Attractivité renforcée grâce à la proximité de Challans, mutualiser les moyens, dialogue fonctionnel
- **Rénovation** des maisons anciennes hors du bourg
- **Patrimoine** historique grâce au château et au logis
- Développement urbain marqué
- **Parc éolien**
- **ZAC Romazière II** à cheval sur Challans



FROIDFOND

- **Aménagements du cœur de bourg** à proximité de la mairie : **requalification de la place** avec commerces, organisation des flux routiers et piétons, du stationnement
- Attractivité renforcée grâce à la proximité de Challans
- ZA intercommunale
- **Eolien** : 3 mâts en place, 4 ou 5 à venir

St CHRISTOPHE DU LIGNERON

- **Reconquête du cœur de bourg** : ZAC Centre avec logements, commerces et services ; ZAC de la poste
- **Logements sociaux et résidence senior**
- **Nouvel espace scolaire**
- **Plan d'eau** à valoriser, passage du Ligneron (travaux de rénovation du fleuve)
- Attractivité renforcée grâce à la présence de la 2X2 voie, proximité de Challans
- **Zone d'activité La Joséphine** avec grosse entreprise Pérocheau
- Déviation Poids Lourds à l'étude
- Les Puces

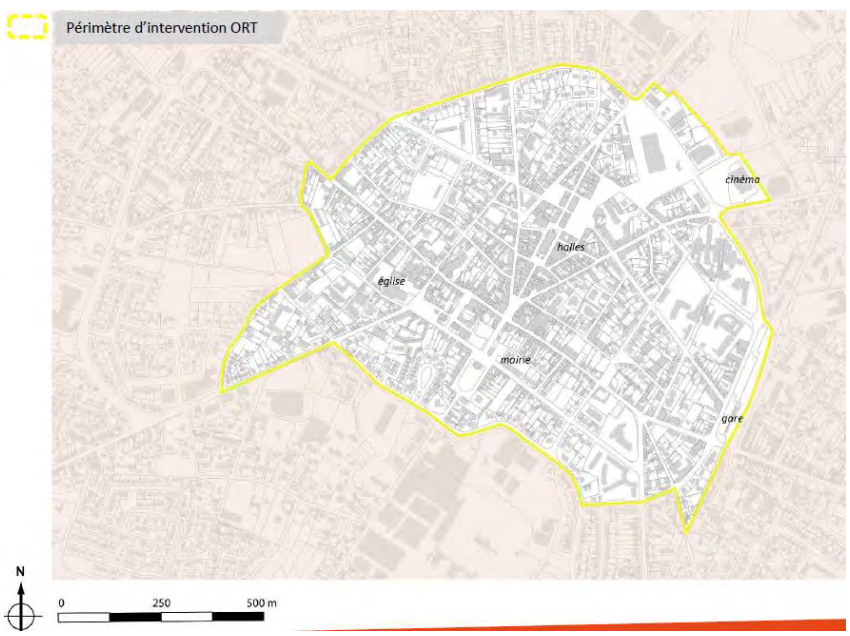
CHALLANS

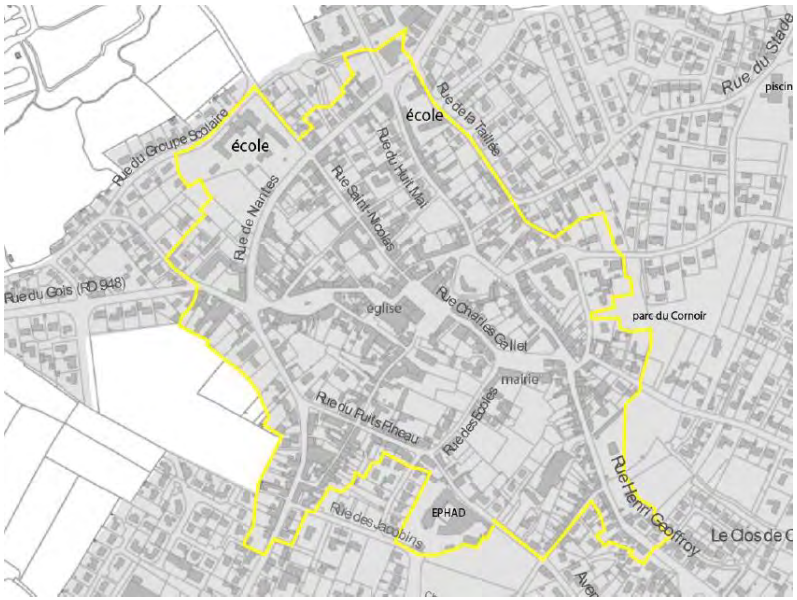
- **Friche LIDL** : rénovation urbaine, démolition reconstruction, à vocation d'habitat principalement
- **Ancien groupe scolaire Victor Hugo** : réhabilitation, vocation pas encore définie
- **Silos/ancienne plomberie - Blvd Clémenceau :** démolition reconstruction, vocation principale habitat
- **Ilot Bonne fontaine** : Rue de la Noue/ rue Bonne Fontaine, urbanisation à compléter
- **Site foire** : court terme : cinéma, long terme : déplacement de la halle
- **Future friche Huet** : démolition, construction programme mixte habitat / extension espace sportif
- **Garages - Blvd des FFI** : démolition reconstruction à vocation d'habitat
- **Gestion des stationnements** à améliorer
- **Maintien et regroupement du commerce** en centre-ville
- **Secteur de la gare** : logement, requalification des friches
- Extension de la **plaine des sports**
- **ZAC Romazière II** à cheval sur La Garnache

> Les communes de Challans et de Beauvoir-sur-Mer sont labellisées 'Petites villes de demain'. La signature de la convention d'adhésion au dispositif le 15 avril 2021 entre ces collectivités et l'Etat a engagé une démarche collective d'élaboration d'une convention-cadre valant convention d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT). Un travail collectif a ainsi été réalisé pour élaborer une stratégie et un plan d'actions, centrés avant tout sur :

- Le confortement de l'attractivité commerciale et du niveau d'équipements,
- La revalorisation des espaces publics et la renaturation,
- La mise en place d'opérations de renouvellement urbain ou de réhabilitation de l'habitat visant à développer et diversifier l'offre de logements,

tout en y associant une réflexion approfondie sur les conditions de déplacement et d'accessibilité aux cœurs d'agglomérations.
La signature de la convention cadre entre les deux communes, Challans Gois communauté, l'Etat, la Région et l'EPF de Vendée s'est déroulée le 18 juillet 2023.
Le dispositif Petites Villes de demain permet ainsi d'approfondir leur démarche de dynamiser leurs centres-villes déjà entamée depuis de nombreuses années.





périmètres d'intervention ORT sur Beauvoir-sur-Mer et sur Challans

> Les communes de Saint-Christophe-du-Ligneron et de Bois-de-Céné sont quant à elles labellisées 'Villages d'Avenir' depuis le 21/12/2023.

Challans Gois Communauté

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024

Livret 2 – Partie justificative du rapport de présentation

Dossier approuvé par le conseil communautaire le :12/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

atelierurbanova urbanisme & architecture
Eric ENON Paysagiste concepteur
Eau-Méga
Cabinet Coudray Conseil & Contentieux
Géo Vendée

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1
NOTE EXPLICATIVE SUR LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE PLUi 3
A. Présentation de la démarche du PLUi 4
1. Une démarche concertée d'élaboration du projet de PLUi 4
B. **La définition des grandes orientations du PADD et incidences des choix sur l'environnement** 7
1. L'explication des orientations du PADD 7
C. **Le projet de développement retenu dans le PADD et objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** 11
1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements 11
2. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat 16
3. Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements 31
4. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie 38
5. Les objectifs de modération de consommation foncière pour le tourisme 48
6. Les objectifs de modération de consommation foncière au niveau des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités 50
7. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi 69
8. Conclusion de la compatibilité globale du projet de PLUi avec les objectifs de consommation foncière du SCoT 75
9. Incidences agricoles sur les exploitations agricoles des futurs projets de développement 76
10. Tableau des superficies des zones PLUi 77
11. Justificatifs de la déclinaison règlementaire 79
12. Tableau de la structure de la partie règlementaire : « les outils du PLUi » 80
13. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi 81
a) Les OAP thématiques 81
b) Les OAP sectorielles 86
14. La structure du règlement écrit du PLUi 88
a) Les dispositions générales du règlement écrit 89
b) Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit 95
c) Les dispositions spécifiques à chaque zone 96

15. Les emplacements réservés du projet de PLUi 97

16. Le règlement graphique du PLUi, zone par zone 101
a) Les zones Urbaines 102
b) Les zones A Urbaniser 105
c) Les zones Agricoles 107
d) Les zones Naturelles 110

17. Tableau de concordance entre les orientations du PADD et la traduction règlementaire 113

18. Prise en compte de la Loi « Littoral » 118
a) Les espaces présumés remarquables, du conservatoire du Littoral et les coupures d'urbanisation : 119
b) Les espaces proches du rivage et la bande des 100 m : 121

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

A. Présentation de la démarche du PLUi

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

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

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

> Participation des élus :

Phase Diagnostic :

Réunion de lancement : 16 octobre 2017

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

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

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

Réunion de présentation du diagnostic : 5 avril 2018

Phase PADD :

Atelier « notre commune demain » : 17 mai 2018

Atelier « villages » : 5 juin 2018

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

Réunion de présentation du PADD : 20 juillet 2018

Réunion de restitution au Conseil Communautaire : 25 octobre 2018

Phase Règlement :

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°1 : 18 septembre 2018

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°2 : 15 octobre 2018

2 réunions techniques avec CCI/CMA et DDTM : 15 & 25 octobre 2018

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°3 : 13 novembre 2018

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°4 : 12 décembre 2018

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°5 : 5 février 2019

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°6 : 12 mars 2019

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°7 : 17 juin 2019

Réunion loi littoral avec services de l'Etat, Ch agriculture et cabinet juridique : 5 novembre 2019

Journées « rencontres communes » : 15 &16 juillet, 3 & 23 & 24 septembre, 17 décembre 2019

> Participation des acteurs et élus du territoire :

Phase Diagnostic :

Atelier "acteurs économiques" : 6 novembre 2017

Atelier « agriculture-conchyliculture » : 27 novembre 2017

Atelier « paysage et franges bâties » : 14 février 2018

Atelier « déplacements » : 6 novembre 2017

Atelier « gestion de l'eau » : 27 novembre 2017

Atelier « densités formes urbaines » : 3 janvier 2018

Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées : 26 avril 2018

Phase PADD :

Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées : 9 avril 2019

Phase Règlement :

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

Réunion spécifique sur la Conchyliculture avec le CRC et la chambre d'agriculture : 18 novembre 2023

> Participation des jeunes du territoire :

Phase Diagnostic :

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

> Participation de la population :

Phase Diagnostic :

Réunion publique : 17 & 23 mai 2018

Phase PADD :

Réunion publique : 9 avril 2019

Phase Règlement :

Réunion publique : 3 et 4 octobre 2023

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

1. L'explication des orientations du PADD

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

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

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

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

Le PADD se matérialise par 3 grands axes :

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Un socle environnemental et paysager sensible

Protéger ce que le territoire nous offre…

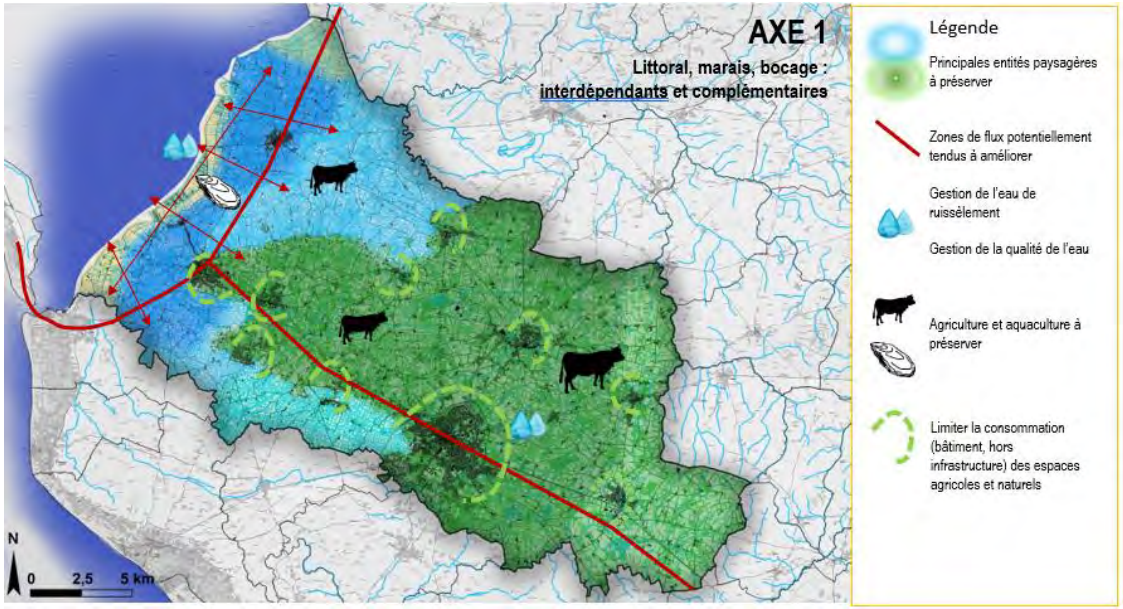
Tirer profit des ressources naturelles avec respect

B. Des usages respectueux et responsables

Les bonnes cohabitations à anticiper

Une activité diversifiée en lien avec les richesses patrimoniales

L'empreinte humaine à maitriser



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).

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

A. La mosaïque identitaire du territoire mise en perspective

Une intensification urbaine stimulante

La vitrine territoriale à soigner

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

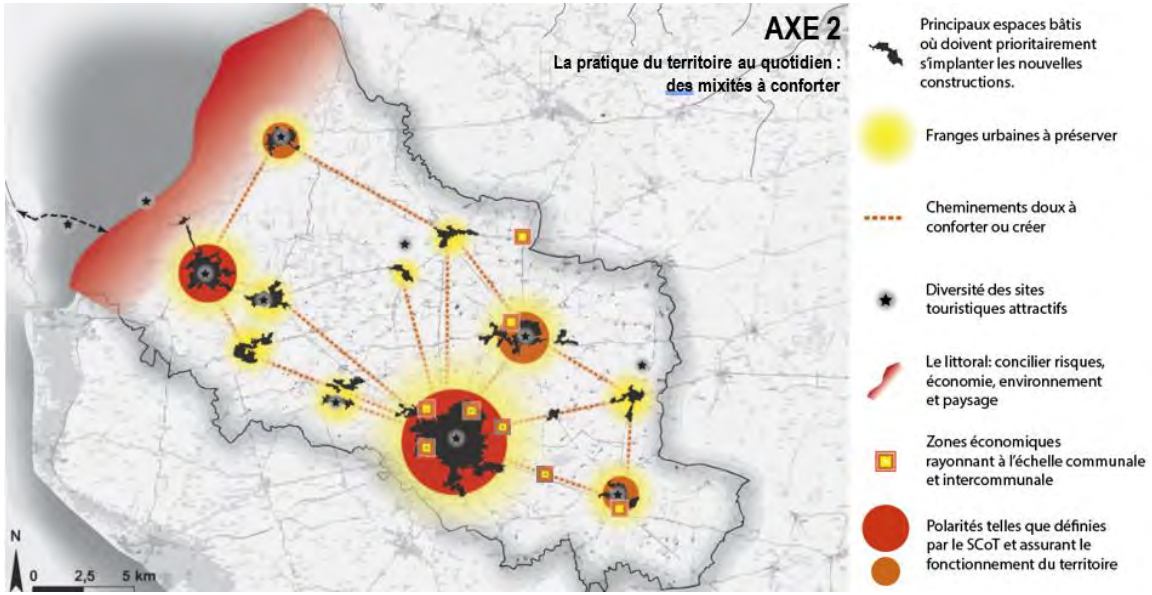
Une harmonie entre socle naturel et usages

L'habitat au cœur des préoccupations

Les bourgs au plus près des habitants

Des déplacements facilités et vertueux

La proximité de l'emploi et des loisirs



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

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

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

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

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

A. **L'attractivité de Challans**-Gois

Au cœur des grands déplacements

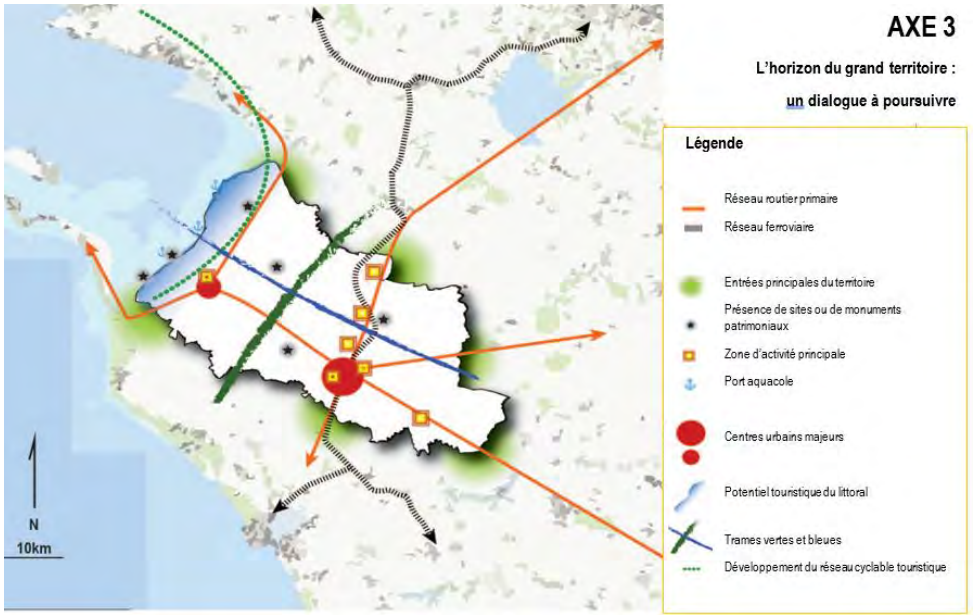
Conforter le rôle de l'intercommunalité au-delà du territoire

B. En réseau avec le territoire élargi

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

Une économie tirant profit des infrastructures

Diversifier et enrichir les communications



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

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

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

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

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

Le développement d'une offre de logements résulte des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur qui ont été repris et déclinés ensuite sur les 10 années du PLUi.
Le PLH a lui-même été conçu à partir d'objectifs démographiques qui restent aujourd'hui cohérents avec la dynamique observée récemment.

RAPPEL CADRAGE SCOT

Les objectifs de production de logements

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

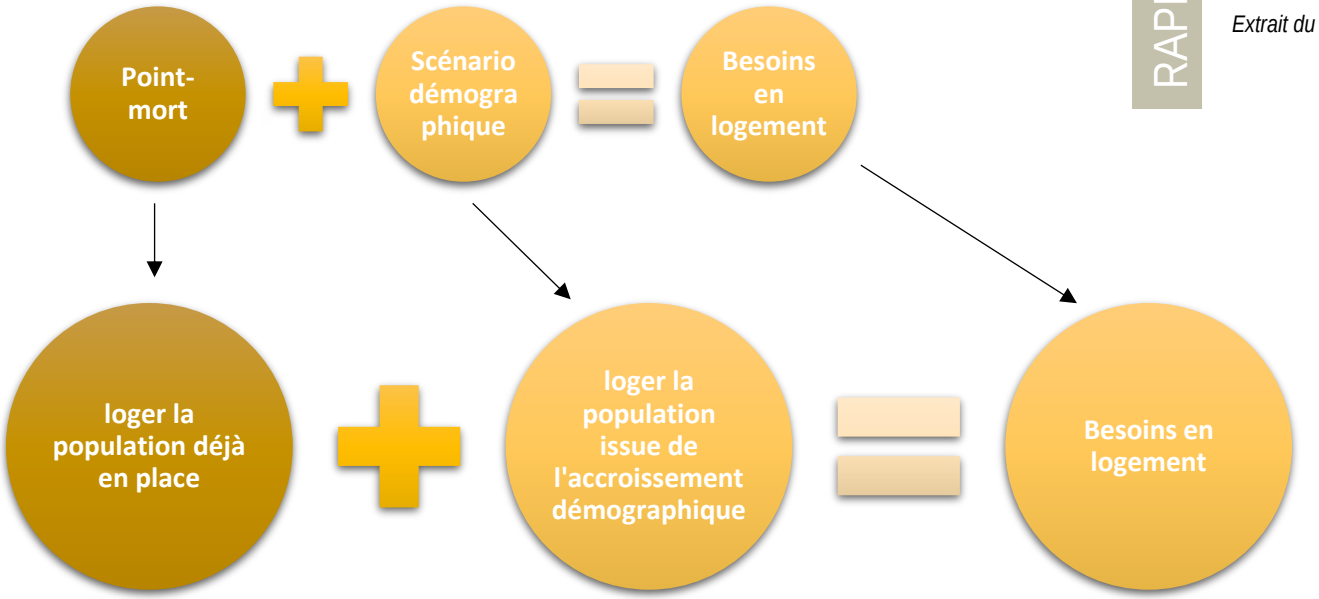
Challans Gois Communauté = 500 par an

Île de Noirmoutier = 100 par an

Océan Marais de Monts = 320 par an

TOTAL SCOT = 920 par an.

Extrait du SCoT



Rappel des objectifs démographiques du PLH :

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

A l'échelle du SCoT : prévision **à l'échelle des 3 Communautés de communes d'une évolution démographique d'environ** 1% par an**, avec l'objectif de 84500 habitants à l'horizon 2030**
A **l'échelle de l'intercommunalité** :
Pour le PLH : maintenir la croissance de 1.4 % par an
+1.32% observé entre 2009 et 2014
+1.38% observé entre 2014 et 2020, donc une augmentation de la dynamique démographique a été constatée pour la durée du PLH

Extrait du PLH 2020-2025 de CGC

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

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

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

Extrait du PLH 2020-2025 de CGC

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

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

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

- Croissance de 2% du parc de résidences principales : le rythme choisi est celui du fil de l'eau
- 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 requestionner ces ambitions lors du bilan à mi-parcours
- Objectifs de logements aidés : 85 logements par an **pour l'intercommunalité**

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

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

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

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

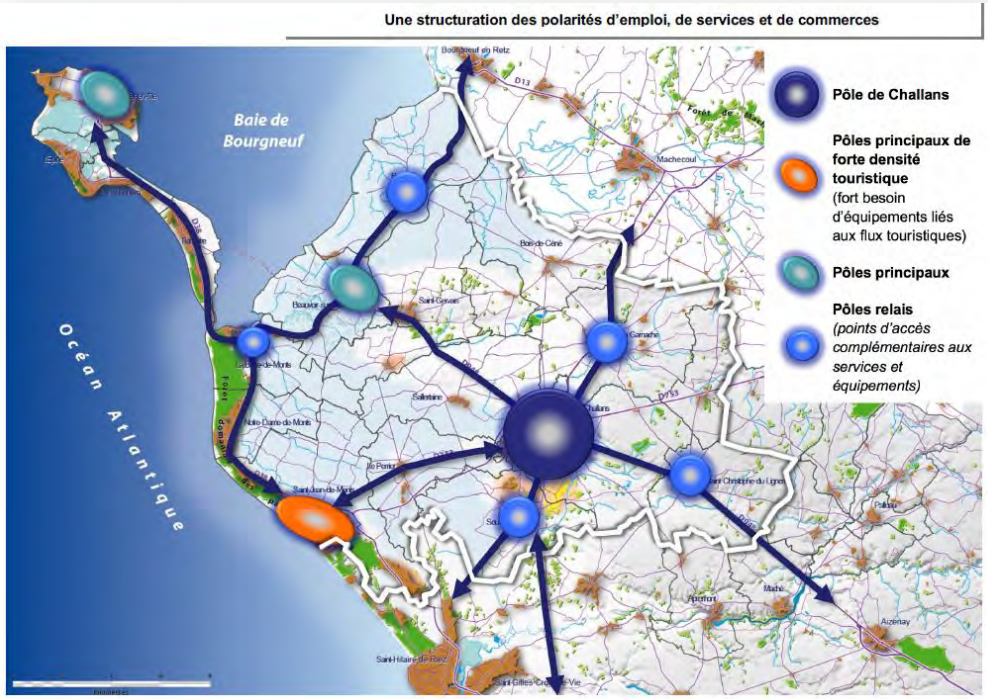
Extrait du PLH 2020-2025 de CGC

Extrait du PLH 2020-2025 de CGC

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

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

Extrait du DOO du SCoT



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

Territorialisation de l'offre :

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

Nbre d'habitants en plus pour les 10 années du PLUi (Echelle intercommunale, selon PLH)	7110		
	nbre de logts par commune alloué par PLH (par année)	*poids (%) par commune cf PLH*	*répartition nbre nouveaux habitants pour la durée du PLUi (10 ans)*
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**

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

Evaluation de l'apport démographique :

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

Objectifs territorialisés du PLH par année

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

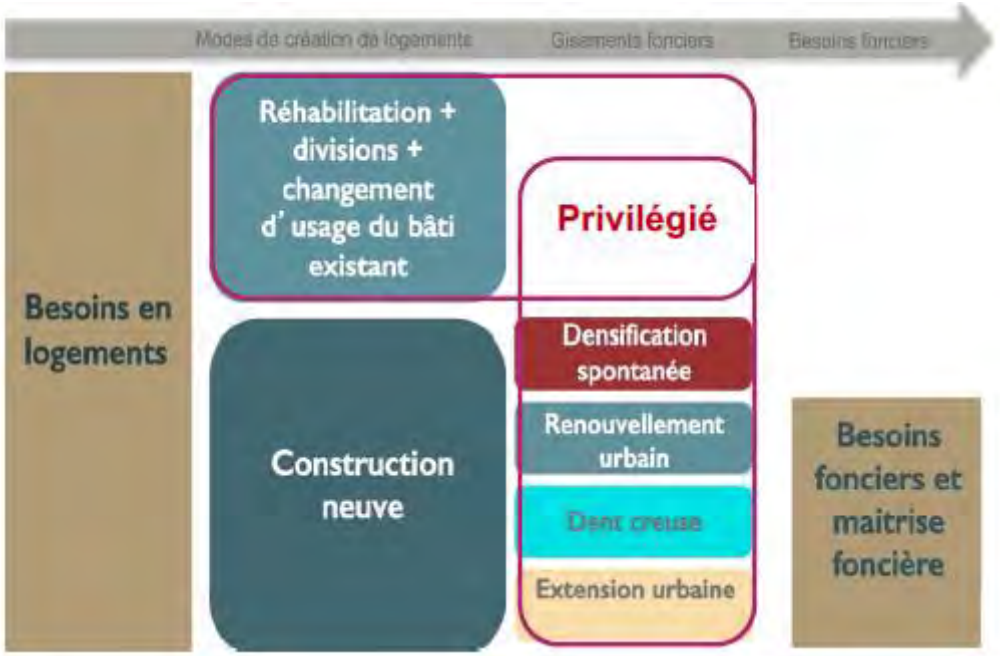
Extrait du PLH 2020-2025 de CGC

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

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

Le PLUi s'attache donc à maitriser 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.



Source : SCoT du Nord-Ouest Vendée

Les gisements immobiliers

ESTIMATION DU POTENTIEL D'URBANISATION DANS LES LOGEMENTS VACANTS

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

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

ESTIMATION DU POTENTIEL D'URBANISATION DANS LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

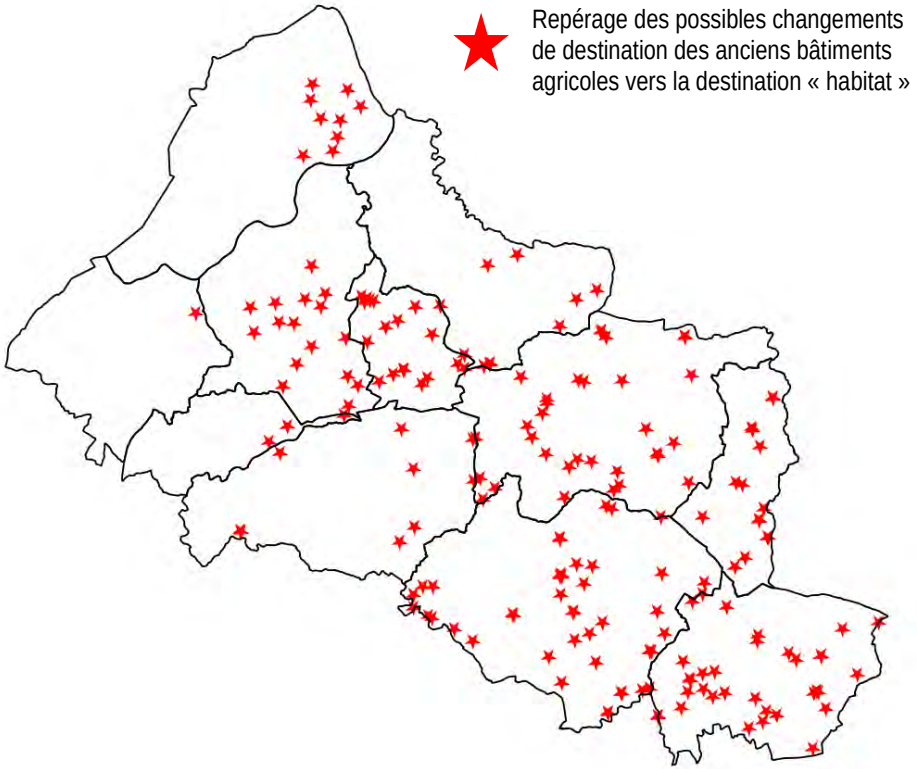
Le diagnostic a révélé un nombre important de bâtis agricoles de qualité, en pierre, répartis sur le territoire, dont certains ont déjà fait l'objet de rénovation et de changement de destination pour accueillir un ou plusieurs logements.

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

Pour donner suite au **rapport d'enquête publique et aux remarques de la commission d'enquête, un nouvel inventaire systématique réalisé en septembre et octobre 2024 a** permis de préciser et de mettre à jour cette identification des bâtiments concernés.

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

1) Le bâtiment n'est pas situé **en zone urbaine d'un bourg** ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination (hors secteur Ud).
2) Le bâtiment doit présenter une qualité architecturale et/ou patrimoniale



3) Le bâtiment ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction)

4) Le bâtiment ne fait pas partie ou n'est pas **localisé à proximité d'une exploitation agricole** en activité

Par suite de leurs investigations terrain et en lien avec leur connaissance, les élus et les services ont défini 192 anciens bâtiments agricoles qui répondent à ces critères.

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

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

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

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

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

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

Les gisements fonciers

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

La méthodologie employée est la suivante (synthèse) :

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

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

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

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

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

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

NOTES

1 Comptage selon la typologie dominante de bâtiments dans le hameau et sa morphologie, et donc variable selon les localités

2 Comptage des bâtiments "dur" d'après l'enveloppe définie par ordinateur (tampon +20 à partir des bâtiments "dur").
Possibilité de plusieurs enveloppes proches si la distance les séparant est inférieure à 30m.
Source : PCI vecteur 2017 (données au 31/12/2016)

3 Présence d'une forme urbaine dense ancienne (alignement de bâtiments, rue, etc) et de bâtiments à l'architecture traditionnelle.

4 Equipement public et/ou activité commerciale existant ou ayant existé

5 Comptage depuis le centre de l'enveloppe urbaine du hameau jusqu'à la mairie de la commune en suivant la route la plus directe.
Entre parenthèses : distance sur la route jusqu'à la mairie la plus proche.

6 Morphologie resserrée, aménagements de l'espace public pour véhicules et piétons, mobilier urbain.

7 Patrimoine architectural, urbain et/ou paysager (ouverture créant un cône de vue).

2/ Identification des espaces encore non construits pouvant être mobilisés pour être urbanisés à vocation d'habitat

*Méthodologie de définition des gisements fonciers mobilisables **dans l'enveloppe urbaine** (seront dénommées « dents creuses » pour la suite des justificatifs) :*

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

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

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

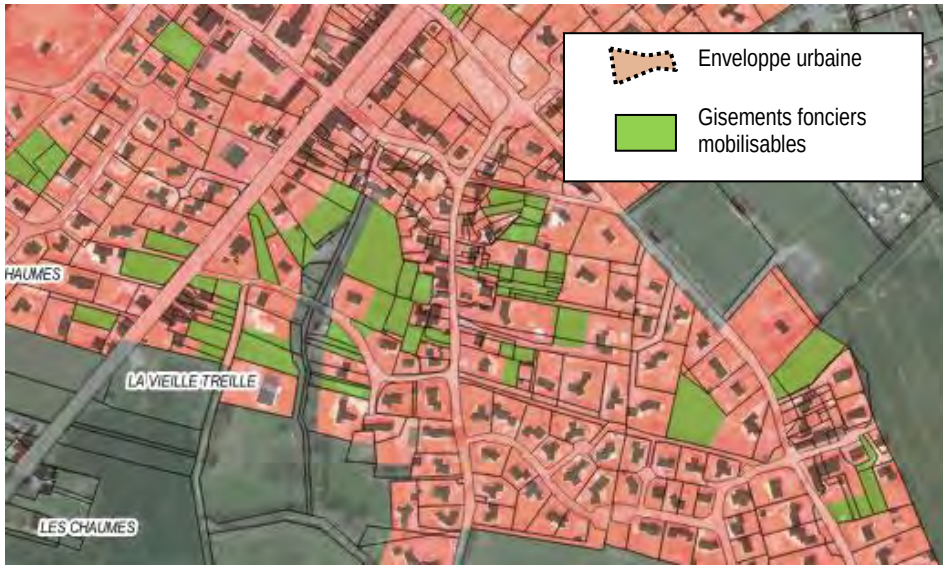
Certains gisements fonciers n'ont pas été retenus comme mobilisables pour l'habitat, pour les raisons suivantes :

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

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

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

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



Exemple de traduction cartographique de ce repérage des gisements fonciers mobilisables

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

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

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

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

	Gabarit enveloppe urbaine						Autre
Communes	Nb d'HA		Densités en logt/ha à appliquer		Nbre de logement en enveloppe (DC et renouvellement urbain)		Potentiel nbre logt par changements de destination
	Renouvellement urbain	*TOTAL dents creuses*	*Moyenne densité brute DC parcelles entières*	*Moyenne densité brute renouvellement urbain*	*Total logements en dents creuses*	*Renouvellement urbain*	*Répercussion dynamique passée*
Beauvoir-sur-Mer	0,00	14,25	20		285	0	
Bois-de-Cené	0,00	7,69	18		138	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	80.18			1660	1022	10

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

Près de 91.3 hectares (renouvellement urbain et dents creuses confondus) ont donc été identifiés comme étant disponibles à l'urbanisation. Les surfaces des gisements mobilisables (renouvellement urbain et dents creuses), suite aux travaux des élus, ont été reportées telles quelles dans le tableau, ce dans leur totalité, **sans application d'un** coefficient de rétention.

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

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

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

Pour rappel du cadre SCoT :

Les objectifs de densité

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

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

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

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

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

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

Challans Gois Communauté = 26 logements à l'hectare

Île de Noirmoutier = 21 logements à l'hectare

Océan Marais de Monts = 23 logements à l'hectare

MOYENNE SCOT = 24 logements à l'hectare

Source : SCoT du Nord-Ouest Vendée

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

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

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

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

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

communes	rappel objectifs des documents cadres			compatibilité avec documents cadres	
	PLH	SCoT		vérification SCoT	
	nbre de log. sur 10 ans /commune	*densité brute en logt/ha à mettre en œuvre (extension urbaine)*	*% de logements à prévoir en enveloppe urbaine*	*Nbre de logements prévus en enveloppe urbaine au regard des DC identifiées + renouvellement urbain*	*% des logements prévus en enveloppe urbaine au regard des DC identifiées + renouvellement urbain*
Beauvoir-sur-Mer	470	20	34	284,98	61
Bois-de-Cené	230	18	28	138,42	60
Bouin	80	20	28	78,69	98
Challans	2330	24	40	1531,96	66
Chateauneuf	100	18	28	30,28	30
Froidfond	200	18	28	43,31	22
La Garnache	530	20	30	243,49	46
Saint-Christophe-du-Ligneron	310	20	30	18,46	6
Saint-Gervais	280	18	28	150,98	54
Saint-Urbain	160	18	28	120,94	76
Sallertaine	310	18	28	41,15	13
Total général	**5000**		**35**	**2682,66**	**54**

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

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

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

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

vérification compatibilité SCoT pour % dans enveloppe PAR POLE				
	nbre logt global autorisé PLH	*nbre logt dans enveloppe*	*%*	attentes SCoT % minimal
Challans	2330	1532	**65,75**	**40**
Beauvoir	470	285	**60,63**	**34**
pole relais : Bouin, La Garnache, St Christophe	920	**341**	**37,03**	**30**
autres communes non littorales : Bois de céné, Chateauneuf, Froidfond, St Gervais, St Urbain, Sallertaine	1280	**525**	**41,02**	**28**
TOTAL sur intercommunalité	5000	2683	**53,65**	

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 2683 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 91.29 hectares environ qui peuvent accueillir du logement, dont seulement 12 ha seront à décompter comme consommation foncière (le renouvellement urbain n'impactant pas cette consommation car concernant des espaces déjà artificialisés et les gisements de moins d'un hectare ne sont pas considérés comme des espaces naturels agricoles et forestiers-ENAF-).

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

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

Méthodologie :

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

Si les logements estimés dans les gisements fonciers, au niveau des dents creuses, du renouvellement urbain ou pour les changements de destination sont déduits, il reste donc à trouver des superficies constructibles pour 2308 autres logements.

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

communes	gabarit maximal alloué	
	Nb de logements restant à réaliser en extension	*équivalent surface à construire en Ha suivant nbre logt et densités SCoT*
Beauvoir-sur-Mer	185,02	**9,25**
Bois-de-Cené	90,58	**5,03**
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	**2309,34**	**113**

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

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

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

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

Ces logements prendront place dans deux types **d'espaces** :

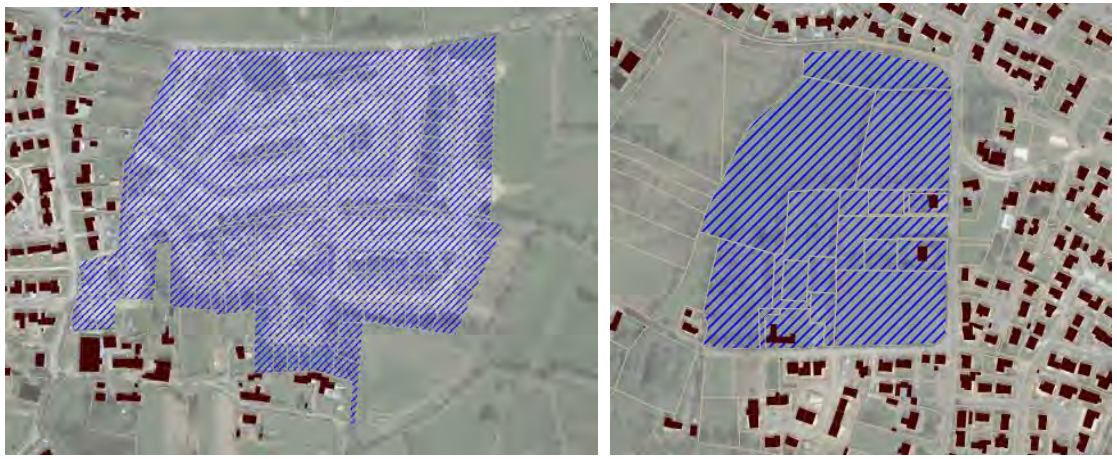
1) Les sites (majoritairement en extension de **l'enveloppe** urbaine, mais pour certains de grande dimension également en densification) sur lesquels les Permis **d'**Aménager (PA) ou des Permis de Construire (PC) ont été autorisés pendant le cours de **l'élaboration** du PLUi, mais dont les parcelles ne seront pas construites à **l'échéance** de **l'arrêt** du PLUi :
En effet, en cohérence avec les exigences de la Loi Climat et Résilience d'aout 2021, la consommation en cours a donc été prise en compte : dans la durée de l'élaboration du PLUi, de nombreux Permis d'Aménager ont été accordés, il est donc nécessaire de décompter ces potentiels en construction depuis le mois de mai 2022 (date de la photographie aérienne disponible permettant d'identifier les espaces déjà construits de ceux en construction au sein de ces PA), le nombre potentiel de logements dans ces surfaces (qui représentent donc les « coups partis ») a été décompté avec une densité sur la base de celles prescrites par le SCoT, et donc parfois plus importante que celle véritablement prévue dans le projet du Permis d'aménager.

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

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

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

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



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

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

Les surfaces des zones AU allouées à **l'habitat** pour le PLUi correspondent à 57.66 ha pour **l'ensemble** de **l'intercommunalité**.
Après localisation de ces objectifs sur le territoire, le projet final prévoit légèrement plus, c'est à dire 58,03 ha en zone AU, ce dépassement s'explique par la complexité de certaines parcelles et la structure du parcellaire impliquant de prendre parfois l'ensemble d'une unité foncière.

communes	gabarit maximal alloué		surfaces zonées en U en cours de constructions à déduire	TOTAL allloué 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	90,58	**5,03**	1,04	**3,99**	**3,72**
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	**2309,34**	**113**	**55,34**	**57,64**	**58,03**

Ainsi, le projet de PLUi prévoit 55.34 + 58.03 = 113,37 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.
  Cependant, au titre de la consommation **d'**Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) seuls les gisements les plus grands (dents creuses de plus **d'un** hectare) et les espaces encore non viabilisés des Permis **d'Aménager** déjà autorisés sont pris en compte.
  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

Bilan des potentiels fonciers disponibles pour accueillir des logements, en ha : Bilan de la consommation future **d'ENAF** en ha :

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	3,7	7,69	1,04
BOUIN	-	3,93	0,15
CHALLANS	-	19,72	33,25
CHATEAUNEUF	3,5	1,68	0,38
FROIDFOND	8,8	2,41	0,00
LA GARNACHE	6,5	12,17	7,78
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	11,2	0,92	3,44
SAINT-GERVAIS	7,2	8,39	0,00
SAINT-URBAIN	2,2	6,72	0,00
SALLERTAINE	11,3	2,29	3,56
Total	**58,03**	**80,17**	**55,34**
Total par typologie	**193,54**		

TOTAL dents creuses > 1 ha à décompter en ENAF	total superficie PA à décompter en ENAF
2,75	5,24
1,43	1,04
0	0,15
3,83	25,49
0	0,38
0	0
4,05	1,2
0	3,44
0	0
0	0
0	3,56
12,06	**40,5**
52,56	

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

La stratégie intercommunale en matière de développement des équipements

Projets d'équipements publics sur le territoire :

Sont zonés en 1AUL (9 sites) :

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

Bois de Cené (1.42 ha) :

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

Challans (10.8 ha) :

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

Châteauneuf (0.54 ha) :

- Implantation d'un équipement public communal

Saint Christophe du Ligneron (1.42 ha) :

- Extension des équipements sportifs
- Extension du cimetière communal

Saint Urbain (0.93 ha) :

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

Sallertaine (3.08 ha) :

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

Sont zonés en 1AULes 3 sites spécifiques destiné à recevoir des équipements d'envergure qui rayonnent bien au-delà du territoire de l'intercommunalité : ***un campus et le déplacement de l'hôpital.*** Ces sites sont localisés au sein du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Romazière 2, créée en 2013 et portée par Challans Gois Communauté.

Au regard de l'implantation stratégique de la ZAC de la Romazière 2, partie intégrante du pôle urbain de Challans et accessible facilement par toutes les parties du territoire, il s'agit d'un emplacement permettant l'implantation d'équipements, de services de niveau supérieur de nature à bénéficier à l'ensemble du territoire. Actuellement, sont uniquement implantés des équipements d'intérêt collectif, à savoir la maison de la petite enfance et le centre aquatique Nova. Afin de mettre en concordance la nouvelle affectation de cette zone (à savoir l'implantation exclusive d'équipements d'intérêt collectifs et services publics répondant à un besoin intercommunal, en particulier en matière d'enseignement et de santé) et eu égard à l'évolution du contexte réglementaire (notamment la loi Climat et Résilience de 2021), la collectivité envisage une modification du dossier de ZAC. Parallèlement, en vue d'assurer la maîtrise foncière des sites et de garantir la réalisation d'un aménagement conforme à la nouvelle vocation de la zone, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été lancé (délibération du Conseil Communautaire en date du 23/03/2023).

Ci-après les justificatifs de ces 2 projets :

Le projet de Campus

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

Avec des acteurs déjà implantés et dynamiques tels que le groupe des Etablières, le GRETA, le lycée Notre-Dame, la collectivité travaille à l'élaboration d'un projet d'ampleur à l'échelle du Nord-Ouest Vendée pour attirer de nouvelles formations. Elle projette de s'appuyer sur de nouveaux dispositifs d'apprentissage, ainsi que les nouvelles technologies pour permettre à la jeunesse du Nord-Ouest Vendée qui le souhaite d'avoir accès à une offre renforcée de formation supérieure en proximité. Conforme aux projets politiques des intercollectivités du Nord-Ouest Vendée, ce projet a pour but de favoriser la formation et l'insertion professionnelle des jeunes du territoire. De nombreux freins existent aujourd'hui dans l'accès à la formation pour nos jeunes. Parfois financiers, ils peuvent également se révéler sous la forme d'autocensure ou encore d'anxiété, notamment au bouleversement que peuvent représenter un déménagement et le monde des études

supérieures. C'est à ces problématiques que répondra ce projet de campus. Ce projet vise à accueillir de nouvelles formations sur le territoire ou premières années de cursus de formation, universitaires ou encore dans le domaine de la santé. La proximité avec le scénario de déménagement d'hôpital prend un sens particulier sur cet aspect, comme celui d'une mutualisation de logements à destination d'internes ou stagiaires de santé.

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

Devant être facilement accessible de tout le Nord-Ouest Vendée, les terrains du Nord de la Zone d'Aménagement Concerté de la Romazière ont été identifiés. Ils permettent d'envisager un cadre d'étude épanouissant avec la proximité d'un équipement sportif majeur (NOVA multiplexe). Ces terrains, déjà ouverts à l'urbanisme, permettent d'envisager des mutualisations de bâtiments (restauration, hébergement, amphithéâtres…), énergétiques (réseau de chaleur), stationnement ainsi que d'hébergement. De plus, une desserte ferroviaire peut être envisagée sur le site, qui jouxte la voie ferrée Nantes-Challans-Saint Gille Croix de Vie (côté Sud) augmentant d'autant plus l'accessibilité et l'intérêt de ce positionnement pour ce campus.

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

Centre Hospitalier Loire Vendée Océan

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

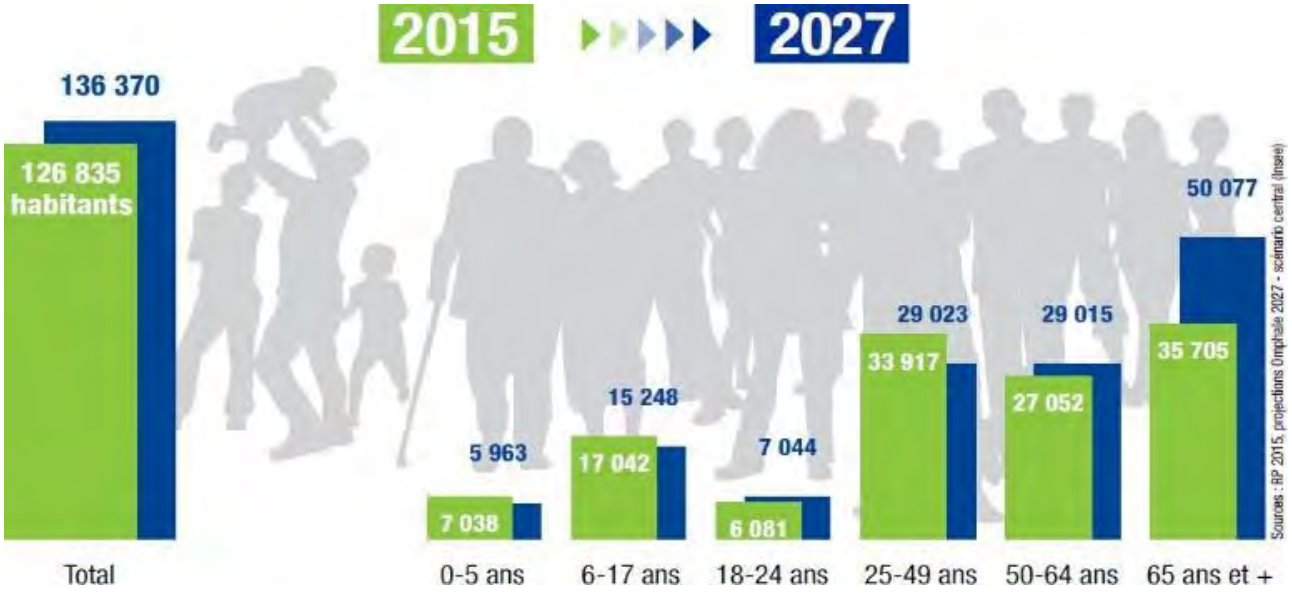
La Vendée est un département particulièrement attractif pour la population. Sa croissance démographique élevée - la quatrième plus forte des départements de France métropolitaine depuis le début des années 2000 - en raison de l'attractivité qu'exerce la côte vendéenne sur les retraités mais aussi en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

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

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

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

Selon une étude de l'Observatoire Régional en Santé réalisée en 2019 (c'est-à-dire avant la pandémie qui a eu, comme précisé précédemment, un effet accélérateur), la population du territoire devrait augmenter de 7,5% d'ici 2027. La part des 0-5 ans, des 6-17 ans et des 25-49 ans diminue tandis que celle des 50-64 ans et des plus de 65 ans augmente fortement : une évolution de plus de 40% est à prévoir. De plus, la part des nouveaux arrivants de 55 ans et plus est très importante (28%), bien supérieure à la moyenne régionale et nationale.



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

Depuis 2021, la communauté médicale est invitée à s'impliquer fortement et directement dans la gouvernance hospitalière. Elue en décembre 2022, la nouvelle commission médicale de l'établissement a été sollicitée pour élaborer un projet médical d'établissement pour la

période 2023-2028. Fruit d'une large concertation, ce document référence rendu mi-2023 fixe les objectifs-cibles clairs, définit les besoins de soins auxquels l'établissement se propose de répondre, permet de donner du sens aux actions menées et aux projets portés (en interne et globalement au sein du Groupement Hospitalier Territorial), améliore l'attractivité pour de nouveaux recrutements et pour la fidélisation des personnels.

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

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

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

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

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

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

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

Typologie	Commune	Superficie en Ha
Campus	Challans	9,15
Hôpital	La Garnache	11,92

Ces deux projets structurants s'inscrivent dans les orientations générales du PADD du présent PLUi, au travers de l'axe 3 – Conforter le rôle de l'intercommunalité au-delà du territoire : « permettre le développement du site hospitalier qui rayonne fortement au-delà du territoire » et « développer l'offre en enseignement supérieur en accueillant un site dédié » ainsi que dans celles du SCoT (PADD) qui fait état de la nécessité de disposer sur le territoire d'équipements et services de qualité de manière à permettre le développement démographique et résidentiel mais aussi dans l'optique d'une adaptation au vieillissement et d'une réponse aux besoins en formation. Le SCoT fait enfin état de la nécessité d'une organisation interne qui vise à renforcer le potentiel du territoire, en identifiant le pôle de Challans comme pôle principal pour permettre l'émergence de nouveaux équipements.

*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	1,42	
BOUIN		
CHALLANS	10,62	9,15
CHATEAUNEUF	0,54	
FROIDFOND		
LA GARNACHE		11,92
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	1,42	
SAINT-GERVAIS		
SAINT-URBAIN	0,93	
SALLERTAINE	3,07	
Total général	**18,00**	**21,07**

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

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

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

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

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

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

La stratégie intercommunale en matière de développement économique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sources : Données 2018

Une ambition forte pour optimiser le foncier économique

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

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

Enfin, tous les outils à disposition seront étudiés :

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

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

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

Extrait du SCoT Nord-ouest Vendée approuvé :

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

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

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

A - Un parc tertiaire :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C - Maillage des parcs artisanaux et de proximité :

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

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

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

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

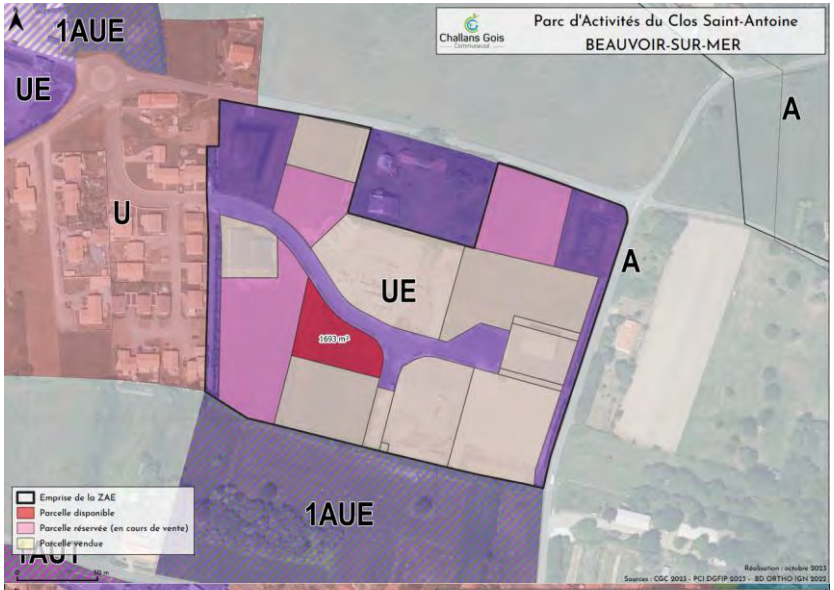
A noter que le total des surfaces classées en 1AUE est de moins de 52 ha. Ce sont des surfaces brutes (voiries et espaces publics intégrés) et non des surfaces cessibles. Ces dernières sont estimées à environ 40 ha.

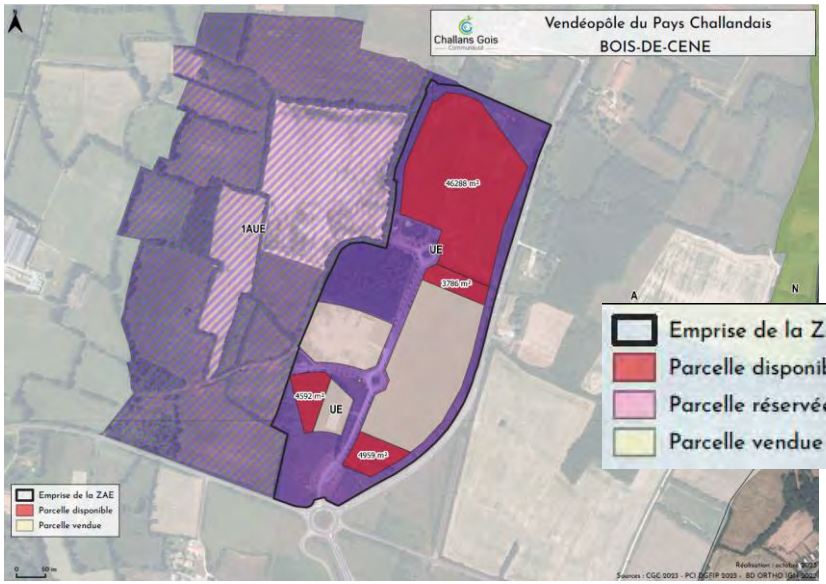
Par ailleurs, il faut préciser à ce stade que la démarche de prise en compte des projets en cours pour le PLUi est un peu différente pour l'économie : en effet, les espaces déjà viabilisés dans les zones économiques ont été considérés comme déjà perdus pour l'agriculture et n'ont pas été décomptés dans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

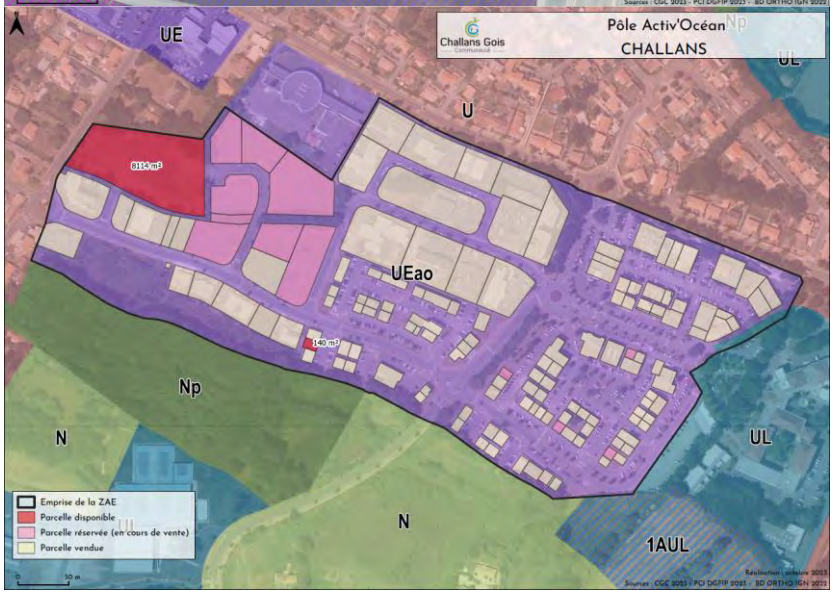
Exemple de la ZA des Judices à Challans, déjà viabilisée, et donc non décomptée :

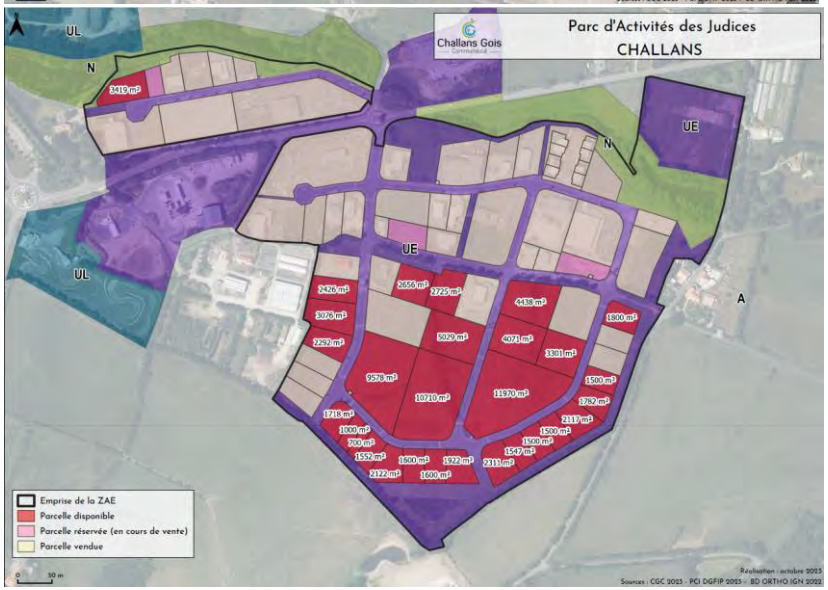
Point sur le restant disponible dans les ZAE existantes :

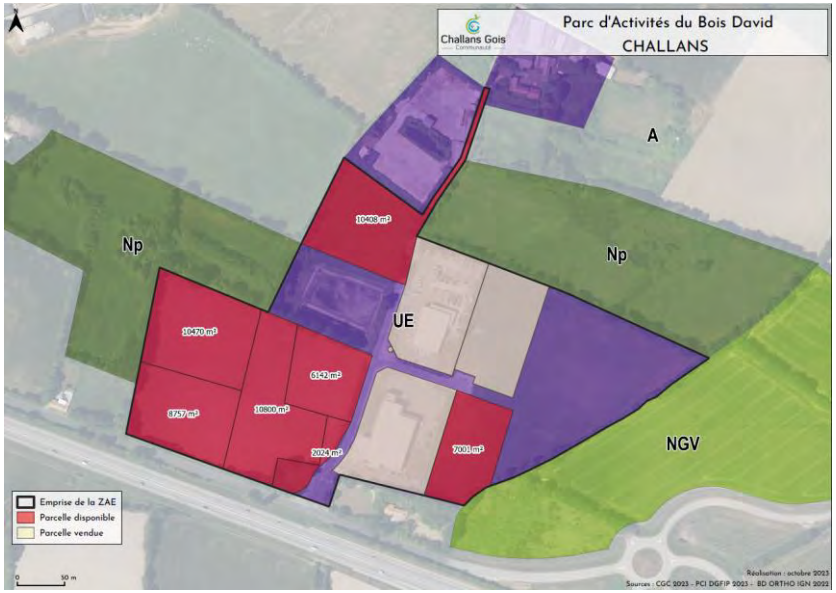
Enfin, pour information quelques espaces restent disponibles dans l'emprise des zones déjà viabilisées, le bilan s'élève à 26 ha *(source CdC sept 2023).*

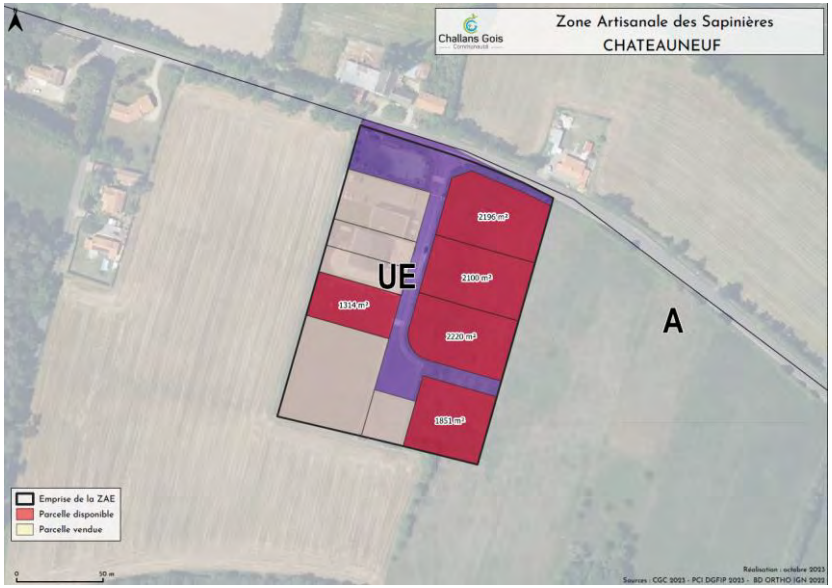


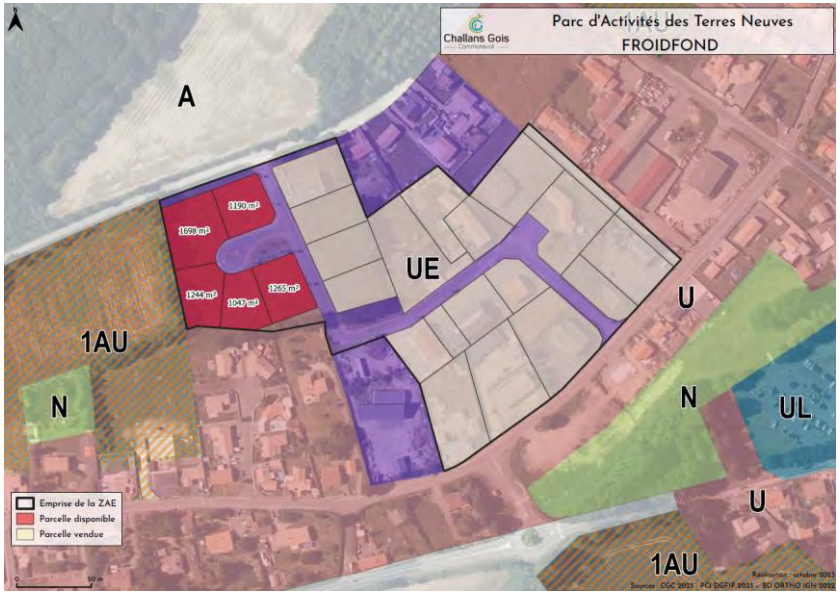


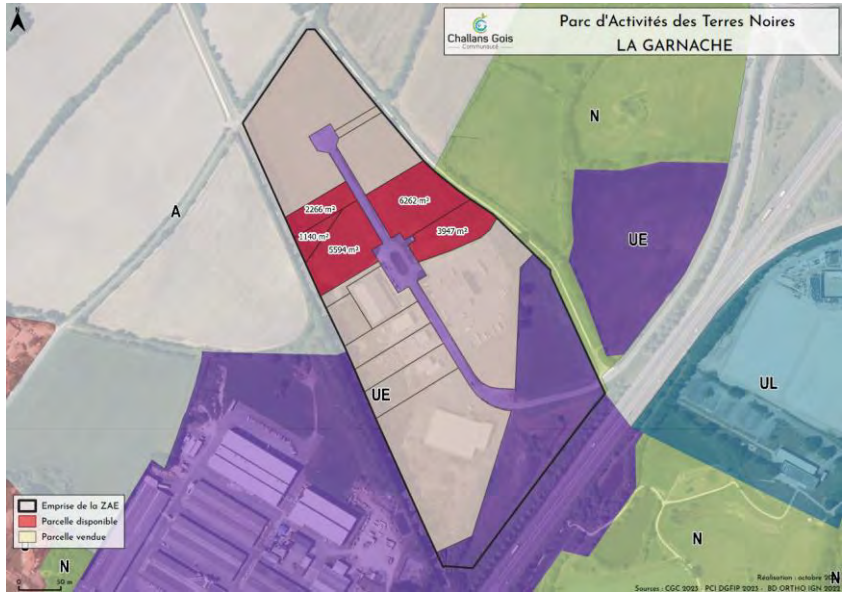


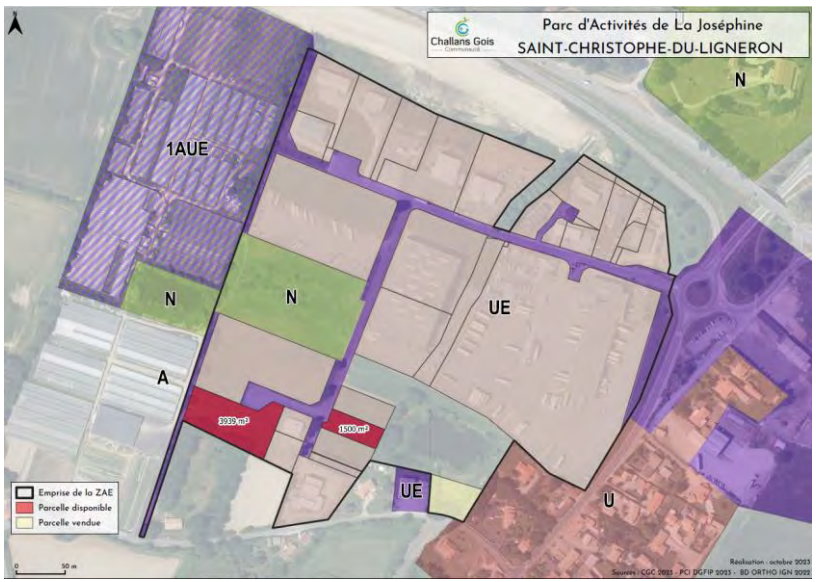


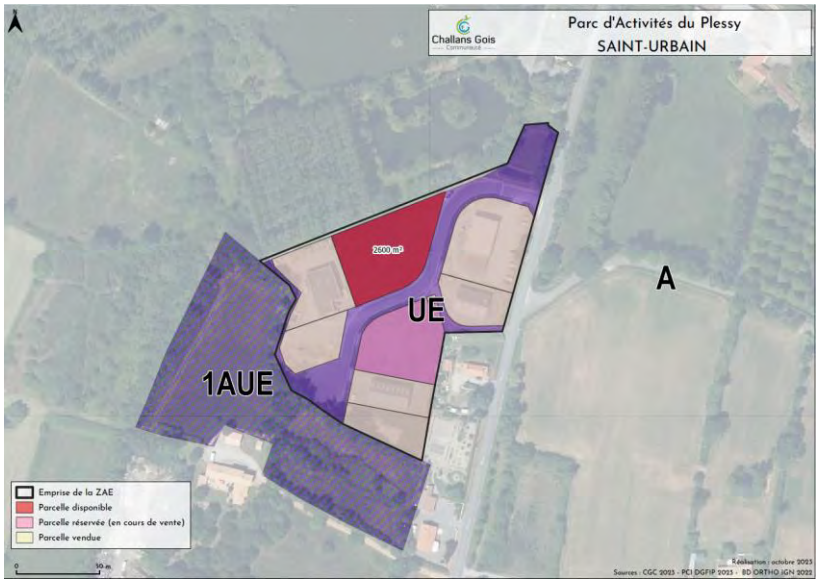

Parc d'Activités du Bois David
CHALLANS
A
Np
Np
UE
NGV
10408 m²
10470 m²
6142 m²
8757 m²
10806 m²
2024 m²
7008 m²
Emprise de la ZAE
Parcelle disponible
Parcelle vendue


Zone Artisanale des Sapinières
CHATEAUNEUF
UE
A
2196 m²
2100 m²
1334 m²
2220 m²
1851 m²
Emprise de la ZAE
Parcelle disponible
Parcelle vendue


Parc d'Activités des Terres Neuves
FROIDFOND
A
UE
U
1AU
N
UL
1190 m²
1698 m²
1244 m²
1047 m²
1265 m²
Emprise de la ZAE
Parcelle disponible
Parcelle vendue


Parc d'Activités des Terres Noires
LA GARNACHE
A
N
UE
UL
2266 m²
6262 m²
3140 m²
5594 m²
3847 m²
Emprise de la ZAE
Parcelle disponible
Parcelle vendue





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

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

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

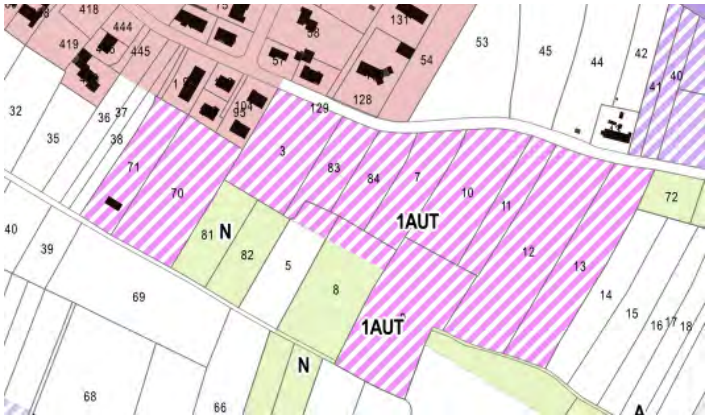
Les ambitions du territoire en matière de développement touristique :

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

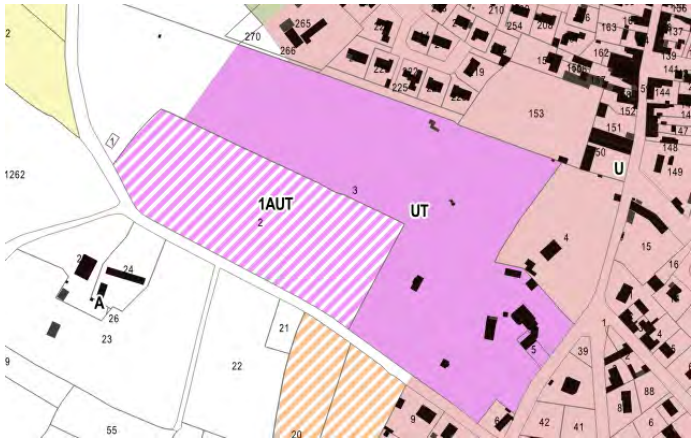
Les projets de développement touristiques sont zonés en 1AUT, 2 zones sont concernées :

Elles représentent 6.83 ha, répartis donc sur deux sites :

4.44 ha pour Beauvoir sur Mer, correspondant à la création d'un camping en prolongement du bourg (dans le respect de la loi Littoral) et à proximité d'une coulée verte



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



À Beauvoir-sur-Mer, le projet de camping, déjà mentionné au PLU précédent, a pour but de combler le manque de structures d'hébergement léger constaté sur le territoire. Ce type d'activités, pouvant venir renforcer le tourisme vert et littoral du territoire, doit autant que ce peut (à savoir dans les limites notamment esquissées par la loi Littoral), être soutenu pour dynamiser et diversifier l'économie locale et créer des synergies avec les commerces et services locaux. Dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain, la commune a mené une étude commerciale[1] en 2023 dans le but d'identifier et de préconiser des pistes d'actions souhaitables pour la redynamisation commerciale du centre-bourg. Le premier axe stratégique de l'étude concerne justement le potentiel touristique du territoire : 'valoriser le potentiel touristique belvérin pour en faire un allié du commerce de centre-ville'. L'étude recommande ainsi de miser sur l'hébergement en complétant l'offre en gîtes et de chambres d'hôtes avec un camping et une reprise de l'hôtel du marché.

Le secteur en extension Est du bourg a été retenu, après une étude comparative de sites, pour les raisons suivantes :

- Il bénéficie d'un cadre paysager intéressant, profitant notamment de la proximité d'une coulée verte que la commune souhaite préserver voire aménager, permettant de faciliter les liaisons entre ce site et le centre-bourg, mais aussi une liaison facile avec le centre commercial proche de la route de La Roche,
- Il est localisé en continuité d'agglomération, respectant les dispositions de la loi Littoral,
- Il est certes localisé en continuité de zones habitées mais ce secteur est jointif de quartiers à faible densité de logements. Accompagnée et encadrée par une OAP, la mise en place d'un tel projet peut être réalisée en prenant soin d'éviter les risques de gênes pour les habitations les plus proches.

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**

[1] *Mission d'ingénierie territoriale Parcours Marchand, commune de Beauvoir-sur-Mer, AREP, Tonicités, 2023*

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

Le projet de PLUi compte 43 **Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL),** localisés au milieu des espaces plutôt à dominante agricole (donc avec une dénomination commençant par un A) et localisés en espace plutôt à dominante naturelle et forestière (donc avec une dénomination commençant par un N) dont voici ci-dessous le détail

(*une carte grand format ainsi qu'un atlas secteur par secteur sont également présents en annexe*).

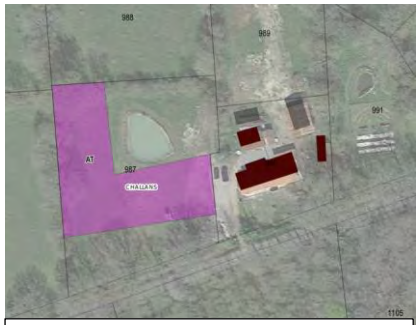
Cartographie de localisation des différents STECALs sur le territoire avec leur typologie

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

La grande majorité de ces secteurs correspondent à une activité (touristique, économique) ou un équipement public ou d'intérêt collectif déjà en place, autrement dit, le PLUi ne prévoit que 2 nouveaux **STECAL correspondant essentiellement à de l'accueil** touristique :

Les extensions des site existants et ces 2 projets nouveaux consomment au total une surface **d'ENAF** de 9.93 ha.

Voici un focus sur ces 2 projets nouveaux :



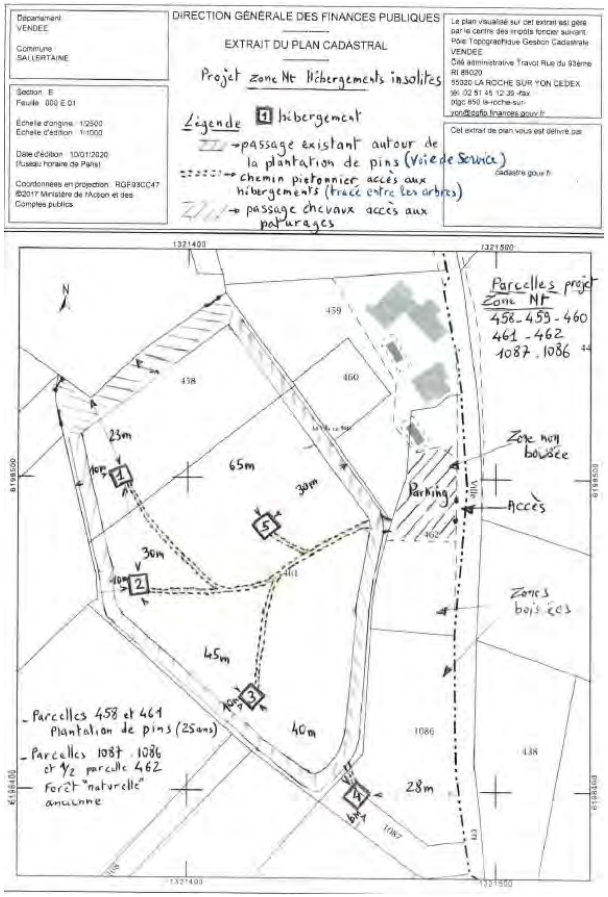
Challans / ferme pédagogique

1 - ZONAGE AT

Superficie : 1896 m²

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

Sallertaine /hébergement touristique



2 - ZONAGE AT

Superficie : 4912 m²

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

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

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

Inspiration des hébergements (cf ci-contre)

Implantations des structures

Le niveau de qualité des hébergements nécessitera un espacement suffisant des structures pour le respect de l'intimité des clients et leur tranquillité. De plus la nature des lieux sera respectée lors de l'imp1antation des habitations que nous limiterons à 5 unités.

Accès aux hébergements

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

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

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

- *Développer le tourisme vert en s'appuyant sur la présence du marais et du bocage ainsi que du patrimoine rural afin de mieux faire découvrir les espaces les plus cachés et confidentiels du territoire.*

- *Améliorer la diversité et la complémentarité de l'offre touristique, ainsi que son lien avec le littoral, en tirant parti du cadre environnemental, paysager et culturel local.*

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

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

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

- *Garantir l'accueil des Gens du voyage en compatibilité avec les objectifs du PLH et du SDAGV.*

Une économie tirant profit des infrastructures

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

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

(les espaces considérés comment générateurs de consommation d'ENAF sont représentés en hachuré jaune)

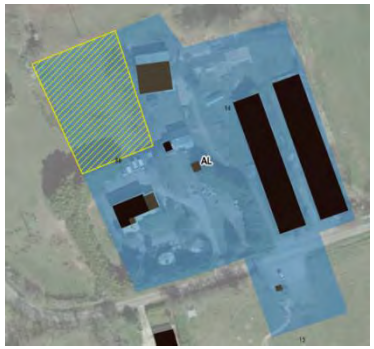
Commune	Activités		Surface en m²	Surface extension en m²	Précision destination	Précision sous destination	Zonage	EXTRAIT DE PLAN	JUSTIFICATIFS
CHALLANS	Activité touristique	Camping Le Ragis	99526	**0**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	**AT**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
CHALLANS	Aire des gens du voyage	Aire des gens du voyage	48941	**0**	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	**NGV**		Site déjà existant sur l'ensemble de l'emprise, seuls des travaux de confortation et d'éventuels bâtiments de surface modérée sont éventuellement prévus, sur l'emprise actuelle
CHALLANS	Aire des gens du voyage	Aire de grand passage	77554	**0**	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	**NGV**		Site déjà existant sur l'ensemble de l'emprise, seuls des travaux de confortation et d'éventuels équipements sont éventuellement prévus, sur l'emprise actuelle.

CHALLANS	Activité loisirs	Le Saphir	2137	**0**	Commerce et activité de service	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**AE**		Nécessité de poursuivre l'usage de ce bâtiment par une activité similaire, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
CHALLANS	Activité loisirs	Planète Racing	3088	**0**	Commerce et activité de service	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**AE**		Nécessité de poursuivre l'usage de ce bâtiment par une activité similaire, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
CHALLANS	Activité touristique	Ferme pédagogique	1896	**1896**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	**AT**		Projet nouveau destiné à l'accueil de personnes à vocation mixte touristique et agricole (cf détails plus haut)

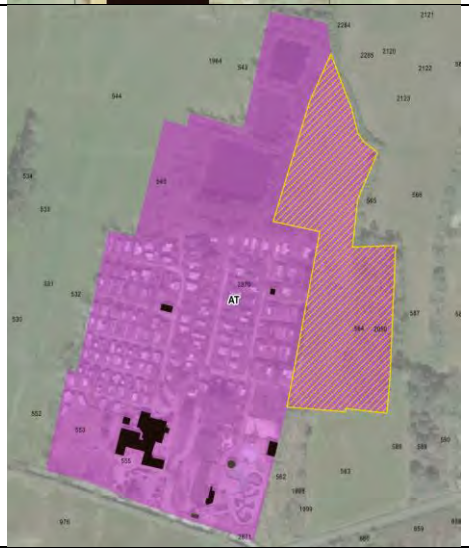
CHATEAUNEUF	Activité touristique	Camping et auberge	35451	**0**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	**AT**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
FROIDFOND	Activité économique	Stockage hivernage	738	**0**	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	**AE**		Installation d'une activité d'hivernage (besoin lié au positionnement rétro littoral du site) dans le bâtiment existant, sans incidence sur la consommation foncière, avec une potentialité de travaux d'entretien sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
FROIDFOND	Activité économique	Stockage hivernage	1461	**0**	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	**AE**		Installation d'une activité d'hivernage (besoin lié au positionnement rétro littoral du site) dans le bâtiment existant, sans incidence sur la consommation foncière, avec une potentialité de travaux d'entretien sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles

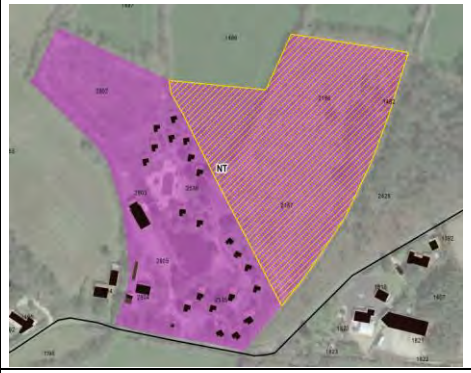
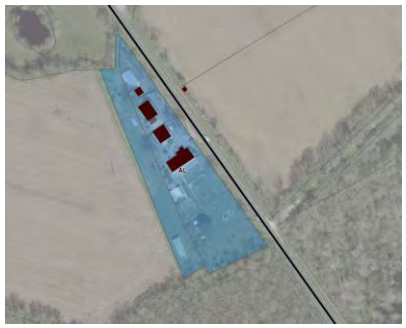
FROIDFOND	Activité touristique	Gîte La Bernerie	4597	**0**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	**AT**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
FROIDFOND	Activité touristique	Gîte La Ferronnière	5434	**0**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	**AT**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
LA GARNACHE	Activité touristique	Gîte et élevage de chevaux	4293	**0**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	**AT**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles

LA GARNACHE	Activité touristique	Hébergement	461	**0**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	**AT**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
LA GARNACHE	Activité économique	Entreprise Menuiserie	6801	**0**	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt	**AE**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
LA GARNACHE	Activité touristique	Hébergement insolite	811	**0**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	**AT**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles

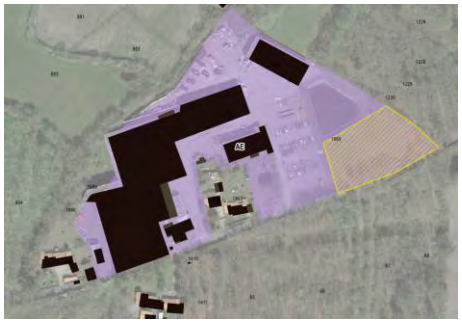
LA GARNACHE	Equipement d'intérêt collectif	Enseignement privé	6104	**0**	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**AL**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité présentant un intérêt général, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
LA GARNACHE	Equipement d'intérêt collectif	Enseignement privé : L'école de la transition	12728	**1978**	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**AL**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité présentant un intérêt général, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles (extension en hachuré jaune)
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	Activité touristique	Camping	136822	**0**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	**NT**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles

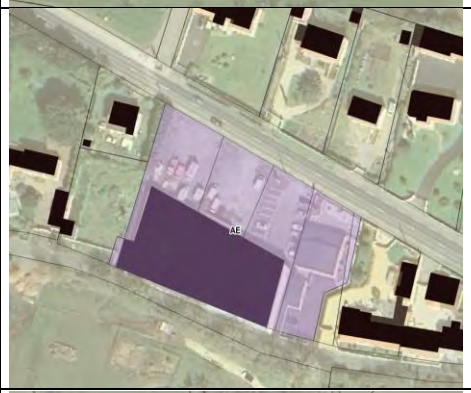
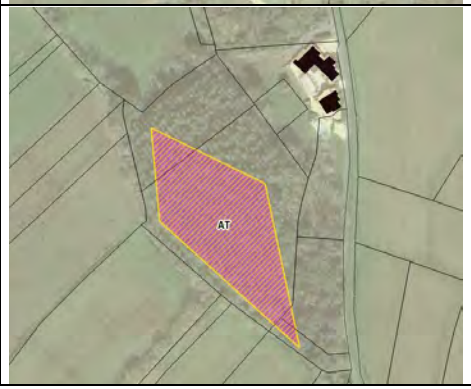
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	Equipement d'intérêt collectif	STECAL Projet communal - Eco tourisme, information	4097	**0**	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autre équipement recevant du public	**AL**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité d'intérêt général, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	Activité économique	Stockage de produits explosifs (artifice) (activité enregistrée ICPE depuis 2019, disjointe de celle de la carrière)	25312	**0**	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt + bureau	**NE**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles
SAINT-GERVAIS	Activité touristique	Camping privé	16325	**0**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	**NT**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles

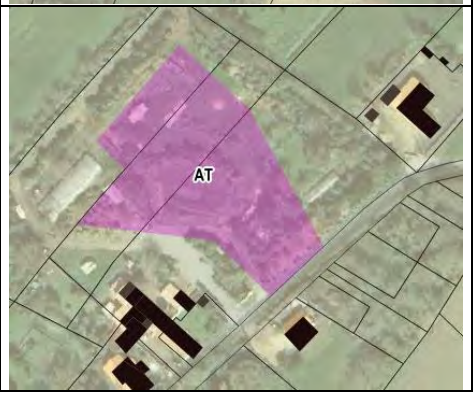
SAINT-GERVAIS	Activité économique	Entreprise Menuiserie	1734	**0**	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt + bureau	**AE**		Nécessité de poursuivre et conforter l'activité, avec une potentialité de travaux d'entretien et un besoin modéré d'extension du bâti sans nouvelle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

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

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

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

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

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

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

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

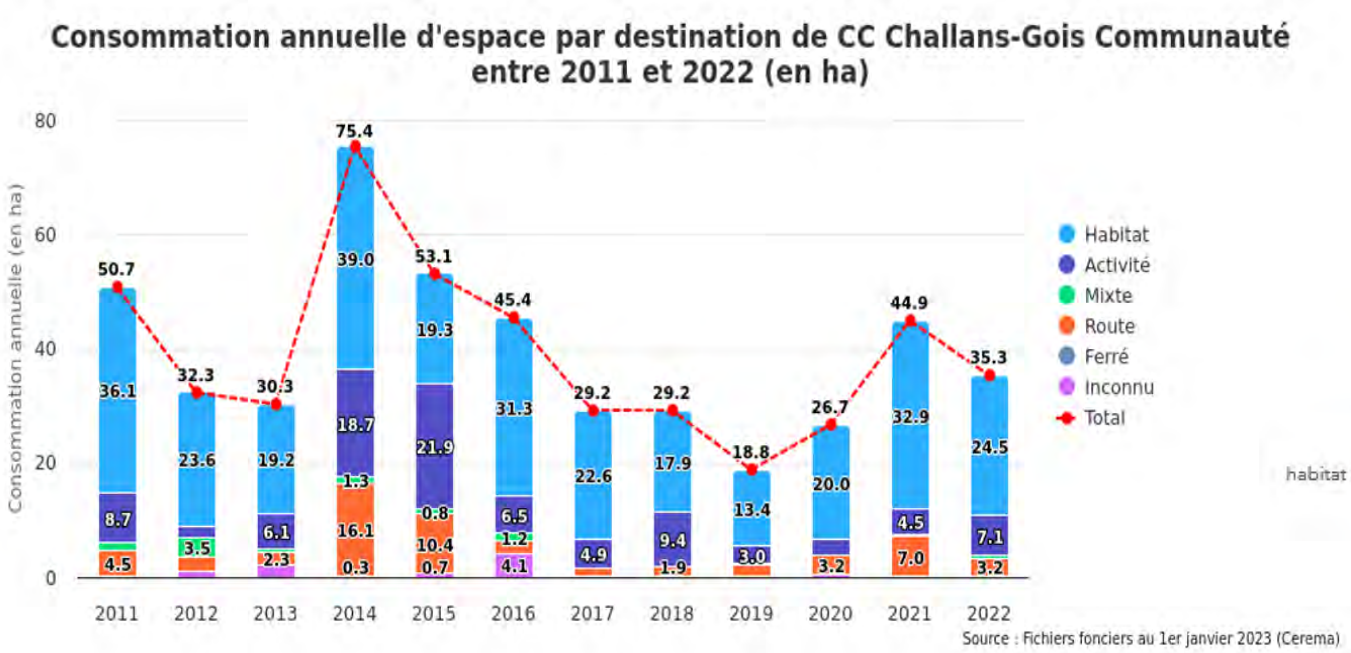
7. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi

Mise à jour avec les dernières données disponibles pour consommation foncière 2013-2022 :

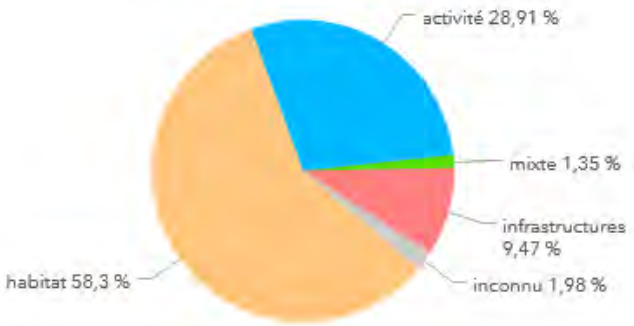
Source : Portail de l'artificialisation

On observe que la consommation foncière tout type confondu n'a pas beaucoup évolué lors des trois différentes dizaines d'année, elle se stabilise en effet autour de 390 ha.

390 ha de consommation foncière totale sera donc retenu pour le diagnostic du PLUi pour la période la plus récente, soit 2013-2022.



Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



BILAN DES SURFACES MOBILISÉES POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES du PLUi (en ha)

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	3,7	7,69	1,04		28,66		1,42		2,39			44,9
BOUIN	-	3,93	0,15									4,1
CHALLANS	-	19,72	33,25	7,26	2,57		10,62	9,15			0,19	82,8
CHATEAUNEUF	3,5	1,68	0,38				0,54					6,1
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								4,63	20,2
SAINT-URBAIN	2,2	6,72	0,00		1,26		0,93					11,1
SALLERTAINE	11,3	2,29	3,56		4,87	2,47	3,07				2,44	30,0
Total	**58,03**	**80,17**	**55,34**	**10,65**	**51,79**	**2,47**	**18,00**	**21,07**	**6,83**	**0,20**	**7,26**	311,8
Total par typologie	**193,54**			**64,91**			**53,36**					**311,80**

BILAN DES SURFACES CONSOMMÉES AU TITRE DES Espace Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES du PLUi (en ha)

En cohérence avec les évolutions législatives (et en collaboration avec les services de l'Etat concernés) incitant à modifier les méthodologies de calcul de la consommation des ENAF, il a été décidé en phase d'approbation du document de PLUi, de ne prendre en compte dans les ENAF consommés futurs seulement les gisements fonciers (ou dents creuses) de plus d'un hectare, ainsi qu'uniquement les espaces non encore viabilisés des opérations d'aménagement autorisées et en cours de réalisation. Ces espaces étant perdus pour la nature, l'agriculture et l'espace forestier, il n'est effectivement pas cohérent de les assimiler à de la consommation foncière au titre des ENAF.

Si les objectifs de logements restent bien décomptés dans ces secteurs, leur décompte en tant que consommation d'ENAF ne sera donc pas pris en compte.

Le tableau ci-dessous reprend donc le bilan de la consommation foncière selon ces nouveaux modes de calcul :

Communes	**habitat**			**économie**			**équipement / loisir / tourisme**					**TOTAL général par commune**
	1 AU selon projet PLUi	*dans enveloppe selon DC* ***> à 1 ha*** *(hors RU)*	*PA /PC en cours (coups partis) zonés en U* ***non viabilisés***	*1AUEc*	*1AUE*	*STECAL AE ou NE*	*1AUL*	*1AULes*	*1AUT*	*STECAL AL ou NL*	*STECAL AT ou NT*	
BEAUVOIR-SUR-MER	3,53	2,75	5,24	3,39	4,89				4,44			24,24
BOIS-DE-CENE	3,72	1,43	1,04		28,66		1,42		2,39			38,65
BOUIN	0,00	0,00	0,15									0,15
CHALLANS	0,00	3,83	25,49	7,26	2,57		10,62	9,15			0,19	59,11
CHATEAUNEUF	3,46	0,00	0,38				0,54					4,38
FROIDFOND	8,82	0,00	0,00									8,82
LA GARNACHE	6,55	4,05	1,20		4,71			11,92		0,20		28,63
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	11,24	0,00	3,44		4,84		1,42					20,94
SAINT-GERVAIS	7,17	0,00	0,00								4,63	11,81
SAINT-URBAIN	2,18	0,00	0,00		1,26		0,93					4,37
SALLERTAINE	11,34	0,00	3,56		4,87	2,47	3,07				2,44	27,76
Total	58,03	12,06	40,50	10,65	51,79	2,47	18,00	21,07	6,83	0,20	7,26	**228,85**
Total par typologie	**110,59**			**64,91**			**53,36**					**228,85**

Détail par typologie de consommation

ZONES en extension	
1AU	58,02
1AUE	51,67
1AUEc	10,65
1AUL	18,00
1AULes	21,07
1AUT	6,82
TOTAL	**166.24**

Permis d'Aménager en cours	
PA en cours	64,21
À décompter restant à consommer depuis mai 2021 non encore viabilisé	**40.50**
TOTAL	**40.50**

Dents creuses	
Dent creuse et fond de jardin > 1ha	
TOTAL	**12.06**

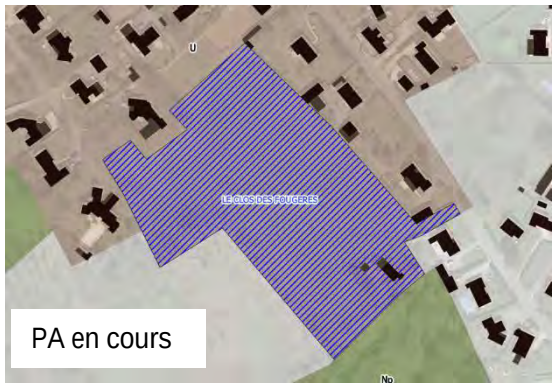
STECAL	
Extension ou création STECAL	9,93
	9,93

TOTAL toute consommation confondue en Ha	**228,73**

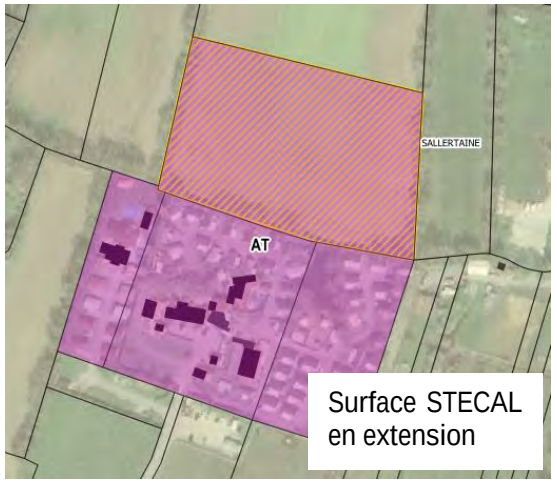
Nota : les légers écarts entre les différents tableaux de consommation sont dus aux arrondissements des chiffres

Zone en extension

Exemples par typologie :


PA en cours

Dents creuses > 1ha

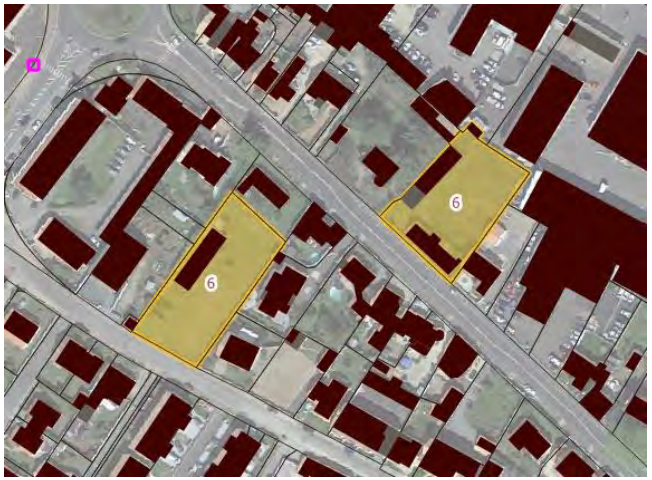


Surface STECAL en extension

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

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

Au total, c'est environ 4.2 ha qui doivent être décomptés du projet de consommation, soit 228.85 ha **–** 4.2 ha = 224.65 ha de consommés pour les 10 prochaines années



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

bilan consommation ENAF future PLUi 10 prochaines années pour approbation :

	DC	PA	zones AU	STECALs	TOTAL en ha	espaces déjà urbanisés à soustraire en ha	TOTAL en ha
tout projets confondus	12,06	40,5	166,24	9,93	**228,85**	**4,2**	**224,65**
uniquement projets échelle territoriale *(hors Vendéopôle)*	12,06	40,5	137,96	9,93	**200,45**	**4,2**	**196,25**

comparaison avec la consommation ENAF passée

conso des 10 dernières années en ha : 390

	diminution en ha de :	modération en %
tout projets confondus	165,47	42,43%
uniquement projets échelle territoriale *(hors Vendéopôle)*	193,75	49,68%

Nota : les légers écarts entre les différents tableaux de consommation sont dus aux arrondissements des chiffres

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 -49.7% 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 nationaux qui rayonneront largement au-delà du territoire, le projet réduit quand même de - 42 % la consommation par rapport aux 10 dernières années.

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

Vérification gabarit SCoT

	Habitat		Économie	Équipement / loisir /tourisme			Total général en Ha/ aux objectifs mentionnés
	1AU	Dans enveloppe	1AUE et Ec	1AUL	1AULes	1AUT	
OBJECTIFS CHIFFRES SCOT	183	Non mentionné	70	Non mentionné			**253**
PROJET PLUI	**58,02**	*12*	**62,32**	*45.89*			**120,34**

Au global le projet reste très en deçà des objectifs chiffrés de consommation d'espace mentionnés par le SCoT, à savoir 120.34 Ha pour un gabarit maximal de 253 Ha.

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

CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Le projet de PLUi prévoit une consommation foncière de près de 166 ha en extension et de près de 10 ha en extension et création de STECALs pouvant potentiellement impacter les exploitations agricoles. La consommation engendrée par les permis d'aménager et permis de construire déposés est quant à elle considérée comme impact déjà pris en compte en amont de l'approbation du PLUi dans la mesure où le foncier a déjà été mobilisé.

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

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

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

COHABITATIONS ET DIFFICULTES POTENTIELLES DE FONCTIONNEMENT

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

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

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

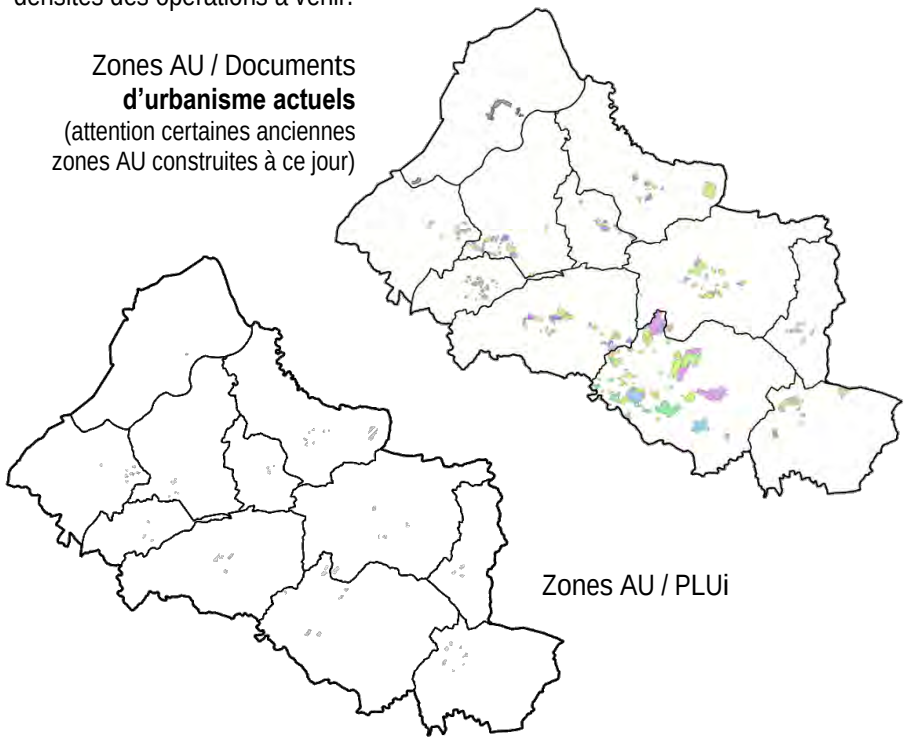
10. Tableau des superficies des zones PLUi

Le bilan global des surfaces des PLU précédents (ancien POS pour Bouin) avec la somme des surfaces du PLUi à venir, fait apparaitre une diminution très importante des zones AU (de 1548 ha à près de 166 ha), une grande majorité étant zonée en 2AU et donc prévue pour une urbanisation ultérieure.

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

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

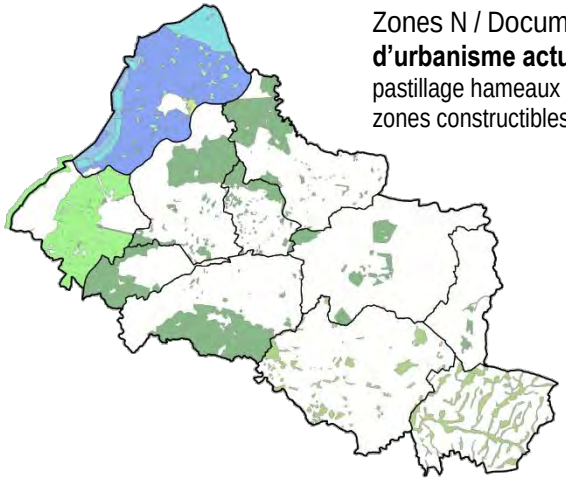
Zones AU / Documents **d'urbanisme actuels** (attention certaines anciennes zones AU construites à ce jour)



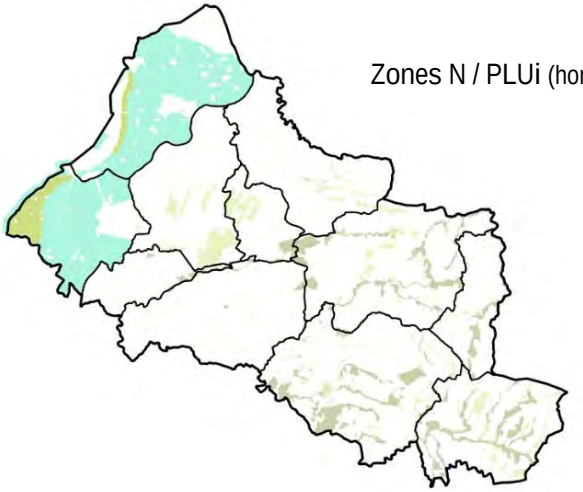
Zones AU / PLUi

BILAN DES SURFACES DE ZONAGE EN Ha				
PLUI				PLUs actuels
U	U	1985,7	2960.24	*2869*
	Ua	119.2		
	Ub	59.2		
	Uc	2.3		
	Ud	142.7		
	UE	434.2		
	UEao	17.2		
	UL	190.9		
	UT	8.8		
AU	1AU	58	166.65	*1548*
	1AUE	51.7		
	1AUEc	11		
	1AUL	18		
	1AULes	21.1		
	1AUT	6.8		
N	N	1598.8	11070.31	*14201*
	Np	2635.5		
	Nr	6156.3		
	Nrx	643.2		
	NE	2.5		
	NT	21.1		
	NGV	12.6		
A	A	21012.9	30564.39	*26145*
	Aeo	104.6		
	Aepr	181.1		
	Aeprc	211.9		
	Aeprac	0.7		
	Aeprx	942.1		
	Ap	8046.7		
	AE	24.6		
	APV	3.4		
	AT	33.2		
	AL	3.1		
TOTAL			44762	*44763*

L'autre évolution notable est celle de la zone N, qui perd environ 3130 ha, cette évolution s'explique par la disparition des hameaux et villages zonés en N (pastillage désormais interdit) et d'un passage de certains espaces Natura 2000 en Ap afin de mettre en avant la vocation agricole de ces espaces. Précisons également que la loi « littoral » a permis au SCoT d'identifier des espaces présumés remarquables qu'il convient de zoner en N.

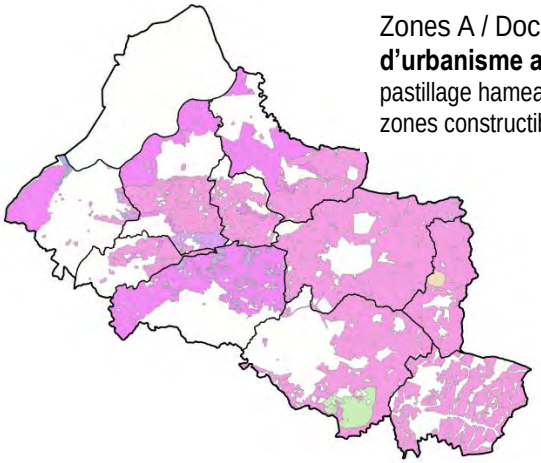


Zones N / Documents **d'urbanisme actuels** (hors pastillage hameaux et autres zones constructibles)

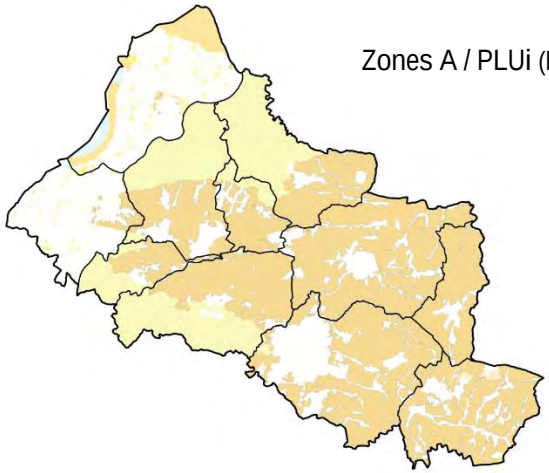


Zones N / PLUi (hors STECALs)

La zone A a gagné quant à elle 4419 ha, qui sont directement liés à l'abandon des zones AU décrit plus haut, ainsi que le passage, comme expliqué plus haut également, d'espaces précédemment zonés en N, en A du fait de leur usage principal. Il est à noter que le POS de Bouin ne présente pas de zone A.



Zones A / Documents **d'urbanisme actuels** (hors pastillage hameaux et autres zones constructibles)



Zones A / PLUi (hors STECALs)

11. Justificatifs de la déclinaison règlementaire

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

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

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

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

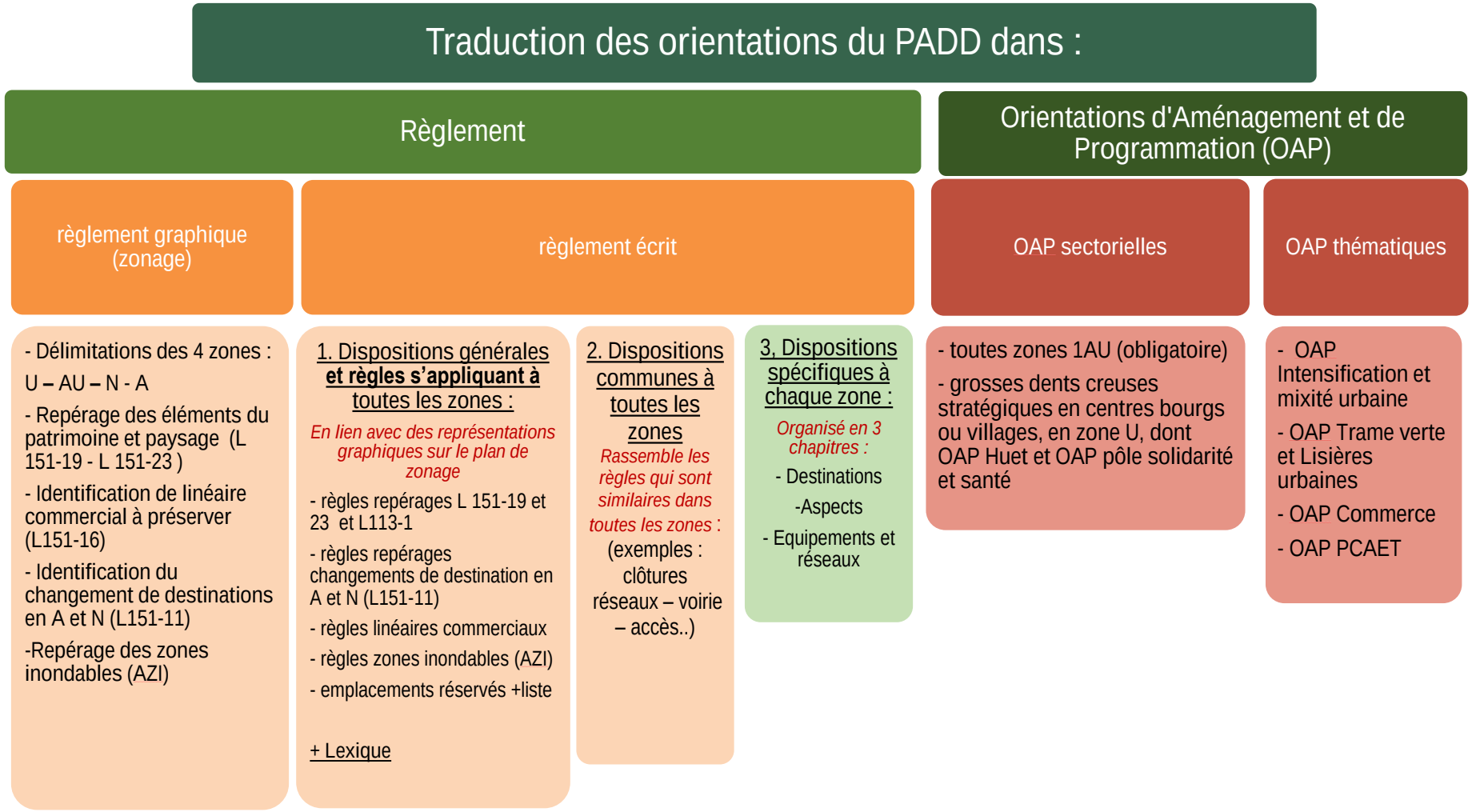
L'idée est de laisser la place à un urbanisme concerté fondé sur un dialogue entre les parties.

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

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

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

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



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

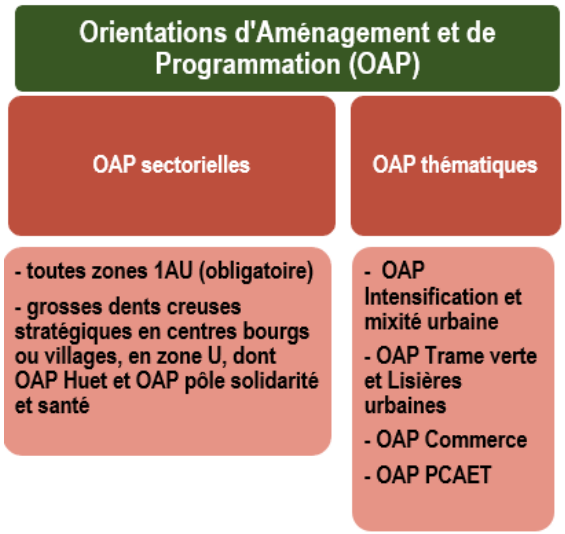
13. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi

a) *Les OAP thématiques*

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

Les OAP thématiques définies dans le PLUi sont les suivantes :

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les thématiques traitéées sont les suivantes :

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

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

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

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

Chacune des thématiques traitées se présente de la manière suivante :

- Éléments de compréhension : outils de sensibilisation, à but purement pédagogique, permettant de mieux comprendre les préconisations ensuite formulées. Il s'agit d'un outil de communication entre le service instructeur et les pétitionnaires. Ces clés de compréhension présentent des constats, définitions, objectifs recherchés … suivant la thématique abordée.

- Prescriptions : cela concerne les préconisations qui s'appliquent sur le territoire, suivant la thématique abordée et pour répondre aux objectifs fixés de protection des espaces naturels concernés, dans toute leur diversité.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les prescriptions organisent les implantations commerciales selon des périmètres définis par le SCoT et précisés par les élus et les superficies des surfaces de vente admises.
La délimitation des périmètres de centralité a été étudiée précisément par chaque commune, elle correspond aux espaces actuellement déjà occupés par de telles activités, mais peut également contenir des espaces dans lesquels une telle occupation est souhaitée, dans l'objectif d'une densification des activités. Il est à noter qu'en complément de cette OAP, l'outil de protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme est également mis en place dans certaines communes.

b) Les OAP sectorielles

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

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

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

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

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

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

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

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

14. La structure du règlement écrit du PLUi

Le règlement littéral comporte trois titres numérotés de I 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

a) Les dispositions générales du règlement écrit

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

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

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

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

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

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

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

Les linéaires commerciaux

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

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

Les zones de carrière

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

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

Les zones inondables

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

Ces règles visent à assurer la sécurité des personnes et le libre écoulement des eaux en cas d'inondation. Elles reprennent les dispositions du Plan de Gestion des Risques Inondation 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne. Il est à noter, pour information, que les zones inondables les plus importantes sont règlementées en plus par le PPRL situé sur Beauvoir sur Mer et sur Bouin (voir Servitude d'Utilité Publique).

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

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

Les zones humides :

Voir en complément la partie évaluation environnementale en livret 3.

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

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

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

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

La règle est la suivante :

« Sont INTERDITS (sauf autorisation antérieure dûment acceptée par les autorités administratives) :
- Toutes constructions ou installations, y compris l'extension de constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les déblais, remblais, affouillements de sol, exhaussements de sol, dépôts divers, assèchements et créations de plan d'eau.

Par exception peuvent être autorisés :
- les aménagements liés aux services publics ou à l'intérêt général, notamment ceux liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations,
- la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes ou la surélévation dans la limite des hauteurs autorisées,
- les clôtures perméables ou végétales,
- les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
  - *les cheminements piétonniers, cyclables et/ou équestres (sous conditions d'être réalisés en matériaux perméables et non polluants),*
  - *les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,*
  - *lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou l'entretien de ces espaces ou milieux.*

- l'extension de bâtiments à usage d'intérêt collectif ou agricoles, lorsqu'elle est admise par le règlement, sous réserve qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
Les opérations susceptibles d'avoir un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables adoptant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser), dans les conditions et selon les dispositions prévues par le Code de l'environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne, SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf, SAGE Vie et Jaunay).
»

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

Les **alignements d'arbres**

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

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

La règle retenue est la suivante :

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

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

Les arbres **ou groupements d'arbres**

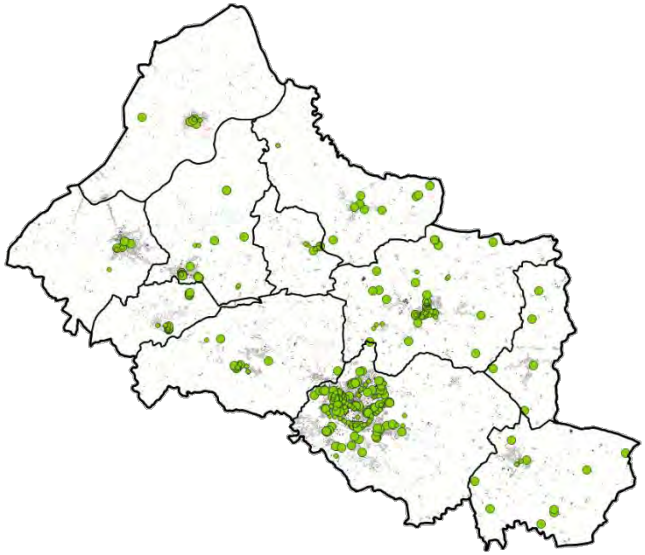
Les arbres ou groupements d'arbres présentent un intérêt paysager majeur en participant à la qualité du cadre de vie, en marquant le paysage et en portant des valeurs historiques et écologiques.

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

La règle retenue est la suivante :

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

Les arbres devront être entretenus afin de garantir leur pérennité.



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

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

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

La traduction réglementaire des enjeux patrimoniaux remarquables dans le PLUi.

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

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

Les éléments de petit patrimoine

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

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

Les immeubles remarquables

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

Les sites bâtis remarquables

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

Les espaces publics remarquables

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

Les secteurs remarquables

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

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

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

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

Cela concerne les règles et les objectifs suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 : Clôtures :

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

ARTICLE 7 : Stationnement :

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

ARTICLE 8 : Patrimoine des Communes de Marais :

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

c) Les dispositions spécifiques à chaque zone

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

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

Destinations autorisées et sous-destinations autorisées

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

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

SECTION 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

SECTION 3 : équipements et réseaux

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

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

15. Les emplacements réservés du projet de PLUi

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

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

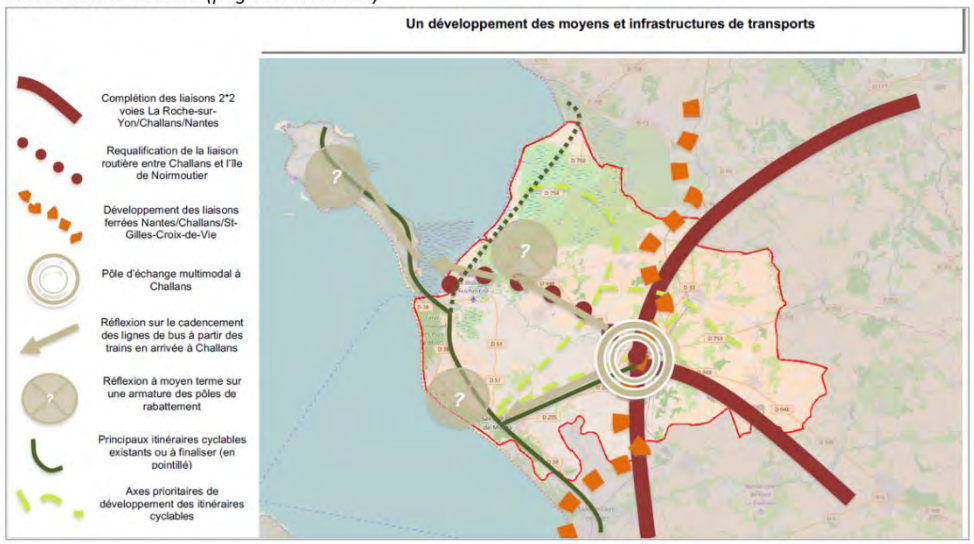
=> Le projet de PLUi comporte plusieurs sites à cet effet, ils concernent pour beaucoup des liaisons douces, pistes cyclables, pour la mise en oeuvre de projets à l'échelle de l'intercommunalité. Ceci s'inscrit dans la stratégie définie par le PADD de développer les modes de déplacements doux comme alternative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

En ce qui concerne plus particulièrement le contournement de Beauvoir sur Mer (n°12)/Saint Urbain/Saint Gervais (n°6),l'emplacement réservé a pour objectif de faciliter l'acquisition du foncier, par le Département, pouvant être nécessaire à la réalisation du projet.
Si 3 communes sont directement concernées par ce projet, l'enjeu qu'il revêt s'intègre bien dans une vision départementale, au-delà d'une simple vision communale, pour ne faire qu'un seul et même projet (évitant concomitamment les 3 centres-bourgs).

Le projet est inscrit dans différents documents stratégiques :

- La requalification de la liaison routière entre Challans et Noirmoutier constitue, pour le Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Ouest vendéen - SCoT (page 25 du PADD), un enjeu fondamental en vue de faciliter les déplacements entre l'Est et l'Ouest du territoire (notamment entre les pôles 'principaux' de Noirmoutier et Beauvoir-sur-Mer à l'Ouest et le pôle de Challans), dans un but d'accès aux services et de desserte améliorée du littoral.

Carte extraite du SCoT (page 25 du PADD)



- Le Contrat de relance et de transition écologique (CRTE) 2020-2026 pour le territoire de Challans Gois entend poursuivre le désenclavement et moderniser les infrastructures de déplacement. Cet objectif passe notamment par la création des voies de contournement manquantes et nécessaires des centres-bourgs de Beauvoir-sur-Mer et Saint-Gervais (Axe 3.1.14 et action 3.1.14.1).Le plan d'actions issu de la convention-cadre 'Petites villes de demain' (Beauvoir-sur-Mer étant commune lauréate du programme porté par l'ANCT), signée le 18 juillet 2023, prévoit une action 'B-21-Poursuivre la réflexion sur le report du trafic PL du centre-bourg'. Cette action s'inscrit dans un objectif plus global : favoriser la fréquentation du centre-bourg par des espaces publics apaisés (sécurisés et adaptés), attractifs et conviviaux. En reportant le trafic de transit et notamment de poids lourds, les conditions de déplacements du cœur de bourg (notamment de la rue de la Roche à la rue de la Croix Blanche) gagneront en sécurité et en qualité.
- Toujours dans ce cadre et afin d'approfondir sa politique en matière de mobilités, la commune de Beauvoir-sur-Mer vient de lancer l'élaboration de son schéma global de mobilité (diagnostic en cours). Par ce biais, elle souhaite étudier la mobilité et les déplacements au sein de son agglomération et plus particulièrement sur le secteur du centre-bourg afin de mieux comprendre les habitudes de déplacement, d'objectiver les ressentis en matière de déplacement, et d'anticiper les changements à venir en lien avec les projets d'aménagement planifiés, dont le projet de contournement Sud du bourg. Cette étude permettra d'enrichir les études nécessaires à la réalisation du projet de contournement.
- Le SRADDET des Pays de la Loire (page 27 du fascicule des règles) demande à :
  - inscrire dans les stratégies de développement et d'aménagement les axes routiers identifiés au titre des itinéraires d'intérêt régional (dont les RD 948/758/22),
  - contribuer à leur renforcement afin de conserver et d'amplifier leur vocation de désenclavement et de connexion des territoires.

Le contournement Sud de la ville de Challans (ER n°43) doit avant tout permettre de limiter une part croissante du trafic routier à transiter au sein de l'agglomération. Il vise à assurer une continuité routière entre la RD 948 (route de La Roche-sur-Yon) et la RD 205 (route de Saint-Jean-de-Monts et permettra ainsi au trafic d'éviter le passage par les boulevards extérieurs de la ville (Bd Jean XXIII, Bd Albert Schweitzer) et par la route de Saint Jean. Par leur dimension structurante (elles permettent d'assurer la desserte de plusieurs groupes scolaires, collèges et lycées mais aussi le parc tertiaire Activ'Ocean et le centre commercial de la route des Sables), ces voies sont en effet régulièrement saturées. L'emplacement réservé, déjà inscrit au PLU précédent, vise à ménager la possibilité de réaliser ce tracé ainsi que de faciliter l'acquisition du foncier.

L'emplacement réservé n°8 situé sur le secteur du Grand Pont à Beauvoir-sur-Mer vise à sécuriser les conditions de d'accessibilité au restaurant. En effet, la sortie du parking du restaurant sur la RD22 est particulièrement accidentogène du fait d'un manque de visibilité et d'une vitesse souvent excessive des véhicules circulant sur la RD 22. L'objectif est ainsi de créer une voie de circulation permettant de relier le parking du restaurant au giratoire localisé légèrement plus au Sud (RD 22/RD51). Les flux sortants seraient ainsi tous dirigés vers ce giratoire, permettant ainsi une insertion beaucoup plus aisée sur la RD22.

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

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

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

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

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

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

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

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie

supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

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

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

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

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

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

16. Le règlement graphique du PLUi, zone par zone

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

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

U : Zone urbaine mixte
Ua : Secteur coeur de bourg ou péricentralité Challans
Ub : Secteur Challans coeur de ville
Uc : Secteur Challans Bonne Fontaine
Ud : Secteur à constructibilité limitée
UE : Zone urbaine à vocation économique
UEao : secteur Parc Activ'Océan
UL : Zone urbaine à vocation d'équipements d'interêt collectif
UT : Zone urbaine à vocation touristique

1AU : Zone à urbaniser à vocation résidentielle
1AUE : Zone à urbaniser à vocation économique
1AUEc : Secteur dédié aux activités commerciales
1AUL : Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'interêt collectif
1AULes : Secteur dédié à l'enseignement et à la santé
1AUT : Zone à urbaniser à vocation touristique

N : Zone naturelle et forestière
Np : Secteur naturel protégé
Nr : Secteur naturel remarquable
Nrx : Secteur naturel remarquable interdit à l'aquaculture marine
NE : STECAL à vocation économique
NGV : STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage
NT : STECAL à vocation touristique
NDPM : Zone naturelle du domaine public maritime

A : Zone agricole
Aeo : Secteur agricole dédié aux ENR de type éolien
Aepr : Secteur agricole situé dans les espaces proches du rivage
Aeprac : Secteur agricole situé dans les EPR dédié à une hélistation
Aeprc : Secteur agricole situé dans les EPR dédié à l'aquaculture marine
Aeprx : Secteur agricole situé dans les EPR interdit à l'aquaculture marine
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 photovoltaiques
AT : STECAL à vocation touristique

a) Les zones Urbaines

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

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
					dimensions parcellaires minimales acceptables	Des objectifs règlementaires complémentaires permettent de veiller à la protection du patrimoine, notamment sur les devantures commerciales, d'organiser la densification afin de la rendre soutenable et qu'elle s'insère correctement dans le tissu existant.
	Uc	Secteur Bonne Fontaine	Mixte (dominante habitat)	Conforter la forme urbaine dense qui marque ce site emblématique de renouvellement urbain de Challans	Permettre des hauteurs de batiment plus élevées en cohérence avec les projets déjà réalisés sur ce secteur	
	Ud	Secteurs en périphérie sud, sud-ouest et sud-est de la ville de Challans, présentant le plus souvent une discontinuité urbaine avec la tache agglomérée principale + abords de l'Epoids à Bouin	Mixte (dominante habitat)	Protéger ces secteurs d'impacts potentiels sur le paysage et l'environnement, notamment en raison de problématiques de gestion de pluvial.	Maîtriser la création de nouveaux logements sur des secteurs sensibles d'un point de vue environnemental (proximité d'espaces de marais, de points de captages d'eau potable, saturation des réseaux) ou paysager (présence d'une trame boisée résiduelle) et situés à distance du cœur de ville (plus de 2 km) Permettre uniquement des extensions et annexes des batiments existants de dimension limitées	Les objectifs sont de permettre à ce secteur qui présente un caractère urbain mais un tissu très lâche, de pouvoir évoluer de manière limitée par le biais uniquement de bâtiments de petite superficie et d'extensions réduites. Ces secteurs ont connu un développement résidentiel assez récent de façon diffuse, lâche et peu maîtrisée, générant des impacts non négligeables aussi bien sur le paysage que sur l'environnement ou la qualité de vie. Outre la présence d'un périmètre de protection des captages d'eau potable (La Vérie) dont la partie rapprochée est zonée en Np , la partie Sud-Ouest de l'agglomération de Challans est concernée par un dysfonctionnement du réseau de collecte EU (réseau 'sous-vide'). Les abords du village de l'Epoids sont situés en zone rouge du PPRL.
UL		Les zones dédiées exclusivement aux équipements publics (équipements sportifs, grands sites d'équipements scolaires de Challans, salles polyvalentes, cimetières, piscine à Challans, autres équipements communautaires …).	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Conforter les principales zones dédiées aux équipements publics, intégrées aux bourgs du territoire.	Réserver des espaces pour assurer la pérennité et le déploiement des équipements publics au plus près des habitants. Apporter une flexibilité dans les règles de hauteur afin que ces projets potentiellement atypiques puissent voir le jour.	Le règlement est globalement identique à la zone U (pour favoriser l'urbanisme de projet), mais les sous-destinations autorisées se limitent à celles de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », pour maintenir la monofonctionnalité ou la spécialisation de ces espaces.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
UE		Les zones et sites d'activités existants	Commerces et activités de services Economie/ artisanat/ industrie/bureaux	Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie, pour l'accueil d'activités, entre autres non compatibles avec les zones d'habitat. Garder la diversité d'activités existantes au sein de ces zones existantes (commerce, restauration, hôtellerie …).	Destinations autorisées pour tout type d'activités économiques Densification par libéralisation des règles d'emprise et d'implantation, (volonté de densifier les zones d'activité existantes).	La zone UE prend en compte les activités économiques existantes sur le territoire, en intégrant les parties urbanisées ou faisant l'objet de permis d'aménager acceptés ou d'emprises occupées par des activités en place. Ces zones UE (comme vu précédemment) offrent encore pas mal de réserves foncières permettant d'optimiser le foncier au sein de ces zones.
	UEao	Secteur spécifique dédié au Parc Activ'Océan	Restriction aux activités tertiaires, de service et commerciales	Pouvoir conforter la zone existante dans l'esprit dans lequel elle a été conçue, en n'accueillant que des activités à échelle plus humaine et recevant du public	Pas de règles de stationnement sur ce site qui a été conçu en pré aménageant des espaces mutalisés à cet effet	
UT		Les zones dédiées aux projets touristiques : ici essentiellement des campings	Accueil et hébergements touristiques	Conforter les activités en place	Cadrage des hauteurs et des emprises au sol afin d'éviter de créer un impact paysager trop important, préservation de la trame verte lorsqu'elle est présente, encadrer l'aspect ces constructions	Certaines zones font également l'objet d'une extension en AUT

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

b) Les zones A Urbaniser

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

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

c) *Les zones Agricoles*

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

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

		et/ou des espaces nouveaux nécessaires aux projets			porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.	Différentes typologies de projet sont concernées, mais il s'agit le plus souvent de construction d'hébergement insolite

d) Les zones Naturelles

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

	Np	La zone N comprend le périmètre des vallées alluviales principales Y sont également compris les périmètres des ZNIEFF de type 1 (protection de la richesse écologique), ainsi que le périmètre de captage rapproché de Challans (excepté pour les zones déjà construites denses)	Equipements d'intérêt collectifs pour la destination dominante, sous condition	Préserver les principaux réservoirs de biodiversité. Préserver la qualité de la ressource en eau superficielle mais aussi souterraine. Protéger les personnes et les biens des risques naturels (et notamment le risque inondation).	Interdire les nouvelles constructions à l'exception des extensions des logements, annexes à l'habitat sauf sites en loi littoral, et des locaux techniques des administrations publiques et assimilés à hauteur de 50m² d'emprise au sol. Permettre à cette zone de se régénérer pour voir se développer la biodiversité déjà en place	A priori, à l'exception d'un seul siège agricole situé au sud de Challans, aucun siège ou bâtiment n'est localisé en secteur Np car le zonage a été ajusté en conséquence, donc l'impact sur l'activité agricole est quasi inexistant.
	Nr	Secteurs reprenant les espaces identifiés comme présumés remarquables au titre de la Loi littoral	Dominante agricole	Préserver les espaces présumés remarquables	Interdire les nouvelles constructions, excepté celles respectant les dispositions relatives aux aménagements légers de la loi littoral visés aux articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme	L'activité de pêche y est autorisée
	Nrx	Secteurs reprenant les espaces identifiés comme présumés remarquables au titre de la Loi littoral interdisant l'activité aquacole marine, délimitation correspondant pour partie au site classé du Gois	Dominante agricole	Préserver les espaces présumés remarquables en interdisant les activités aquacoles marines	Interdire les nouvelles constructions, excepté celles respectant les dispositions relatives aux aménagements légers de la loi littoral visés aux articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme y compris celles relatives à l'activité aquacole marine	L'activité de pêche n'y est pas autorisée
NDPM		Zone comprenant les espaces relatifs au domaine public maritime	Dominante naturelle	Préserver ces espaces en mer	Respecter les usages du domaine public maritime naturel (zone de mouillage, zone d'aquaculture maritime…)	
NE		STECAL à vocation économique (entreprises diverses, essentiellement petit artisanat) ; délimitation au plus près des sites existants et/ou des espaces nouveaux nécessaires aux projets	Activités économiques	Assurer la pérennité des activités en place	Encadrer les activités en place en maitrisant leur développement	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NGV		STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage	Equipements d'intérêt collectifs	Assurer la pérennité des activités d'accueil en place	Encadrer les activités en place en maitrisant leur développement	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Prise en compte de la Loi « Littoral »

Seules les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer sont concernées par les dispositions 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.

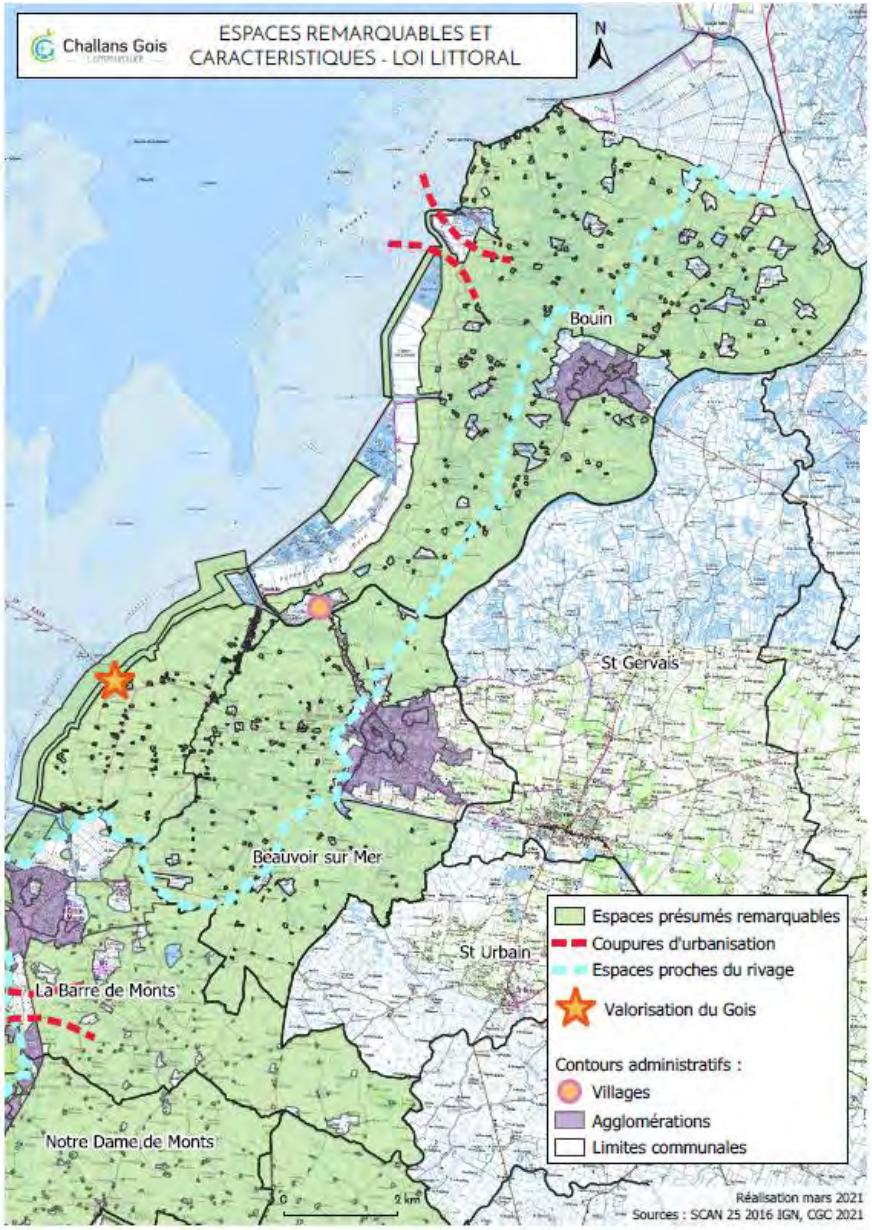
La capacité d'accueil soutenable pour le territoire est quant à elle analysée plus particulièrement au travers de l'évaluation environnementale (Livret3) sur les questions de la ressource en eau, de la qualité de l'air, limitation des pollutions, réduction des gaz à effet de serre, réduction des consommations 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 et Ud.

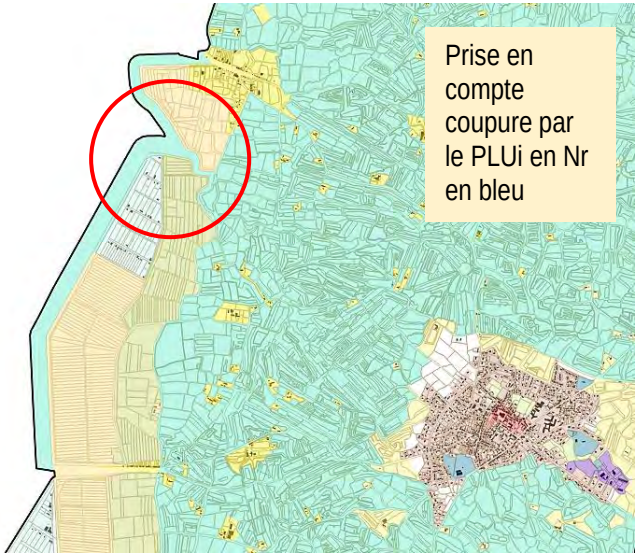
<u>Les éléments suivants reprennent les cadrages du SCoT en la matière et précisent de **quelle façon le PLUi les a mis en œuvre dans ses dispositions règlementaires**</u>

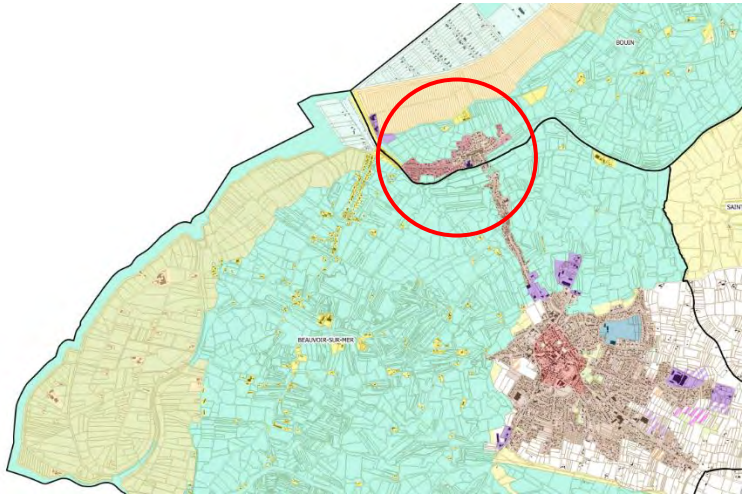


Source : SCoT Nord-Ouest Vendée

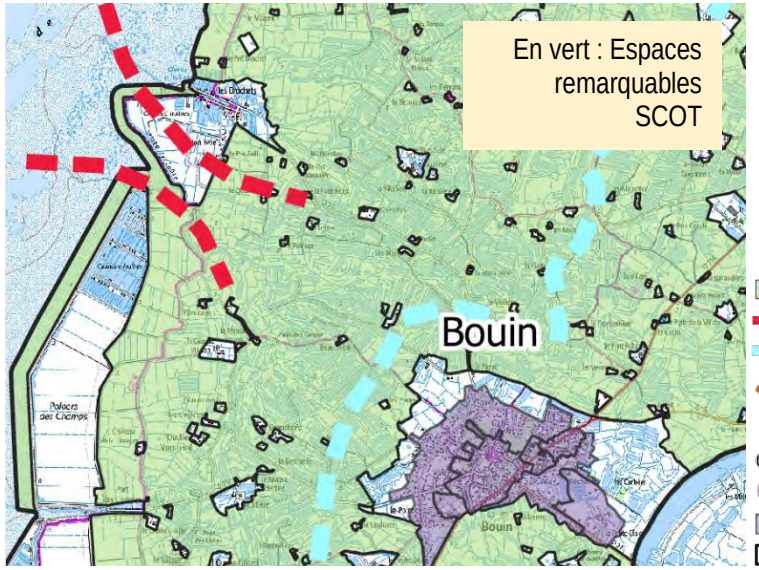
a) *Les espaces présumés remarquables, du conservatoire du Littoral et les coupures **d'urbanisation*** :

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

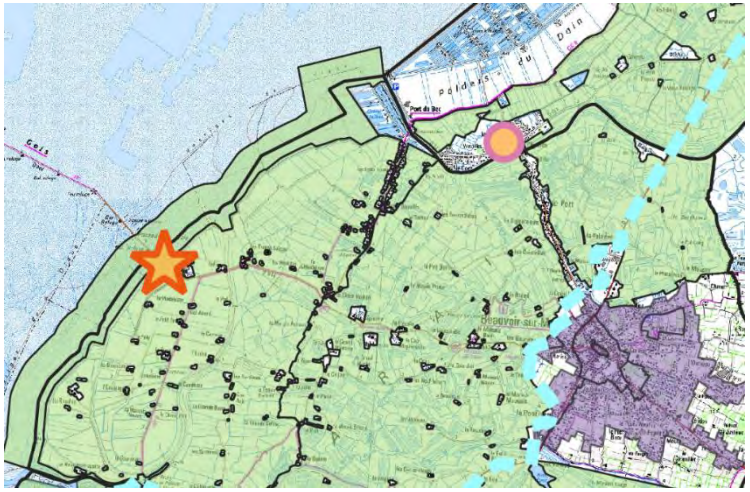




Les documents d'urbanisme précisent localement, en prenant en compte les activités économiques présentes, la délimitation des espaces remarquables au sein des enveloppes proposées à l'échelle du SCOT, ou, au-delà, si les critères d'une telle qualification sont réunis, en se fondant, sur les dispositions de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, dans le cadre d'une concertation avec les représentants des activités installées dans ces espaces.



Source : SCoT Nord-Ouest Vendée



La délimitation des espaces naturels remarquables s'est ainsi effectuée sur la base de l'enveloppe proposée par le SCoT. La taille importante de certains pastillages liés à la présence de sites bâtis (habitation, activité économique, exploitation agricole) a conduit la collectivité à requestionner cette enveloppe, de manière à limiter plus strictement et plus finement le contour de ces pastilles. C'est par exemple le cas au lieu-dit Bel-Air sur la commune de Bouin, au lieu-dit La Palette autour d'une entreprise de travaux agricoles ou encore au niveau des Brelles, sur la commune de Beauvoir-sur-Mer,

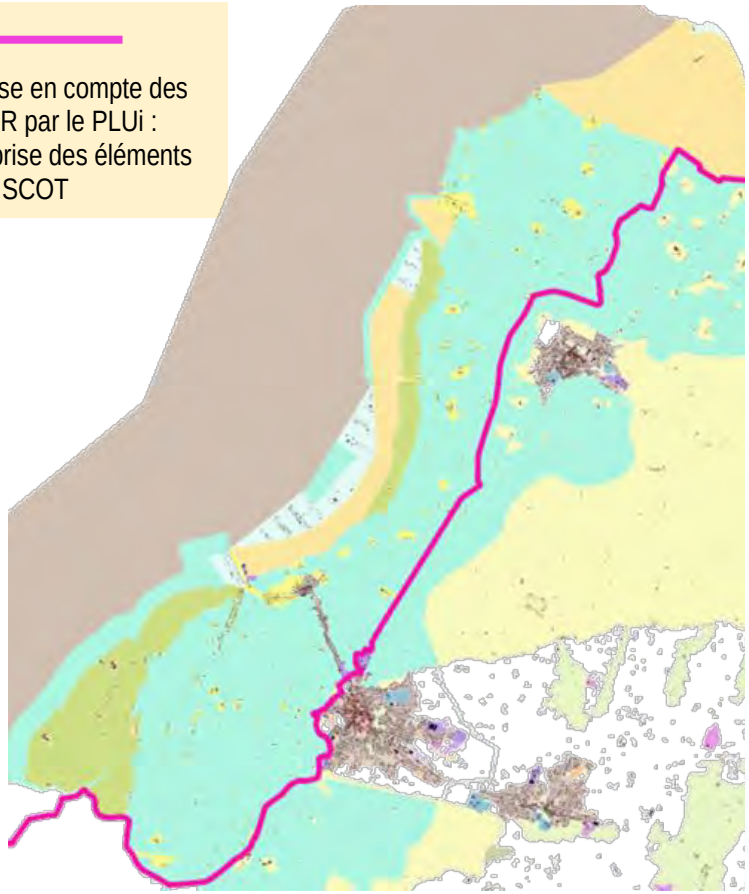
Au regard de la qualité des milieux, les espaces naturels remarquables, identifiés au titre de l'article L.121-23 du CU, par un zonage en Nr et Nrx, concernent ainsi :

- Les espaces naturels du Marais Breton (majeure partie du territoire). Les polders agricoles du Dain et des Champs, ainsi que le secteur du port des Brochets ne sont pas ainsi pas intégrés en espaces naturels remarquables,
- La frange littorale, située sur le domaine maritime, en dehors du port du Bec et des Polders du Dain et de Bouin,
- L'estuaire du Grand Etier de Sallertaine
- Le site classé de l'île de La Crosnière

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

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

Prise en compte des EPR par le PLUi : reprise des éléments du SCOT



La gestion des espaces proches du rivage :

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

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

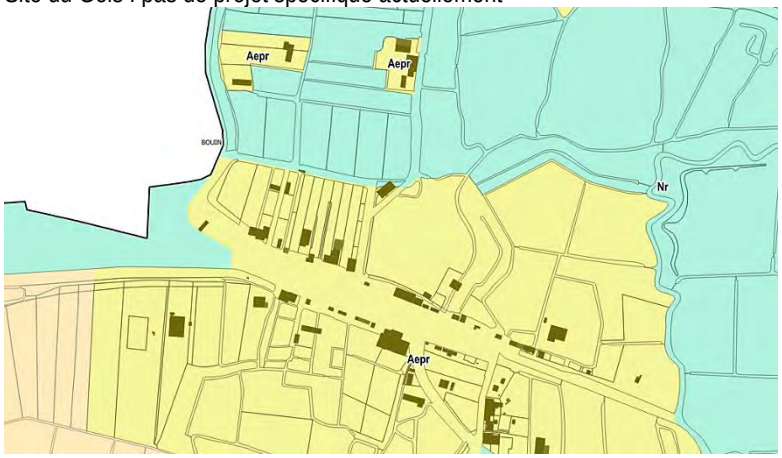
Il faut rappeler que dans les espaces proches du rivage, (à l'exception bien entendu des espaces remarquables), les installations ou extensions d'exploitations agricoles isolées (pour prise en compte des servitudes d'exploitation) ne sont pas autorisées dans le cadre de la dérogation prévue à l'article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

Source : SCoT Nord-Ouest Vendée

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

Le zonage qui a été prévu reprend les différentes spécificités, à savoir le Nr ou Nrx pour les espaces présumés remarquables, les Aeprc Aeprx en fonction des activités agricoles à favoriser, le secteur Aeprac pour l'hélistation.

Bande des 100m :
Activités conchylicoles et pêche présentes et permises ;
Site du Gois : pas de projet spécifique actuellement



La gestion de la bande des 100 mètres :

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

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

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

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

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

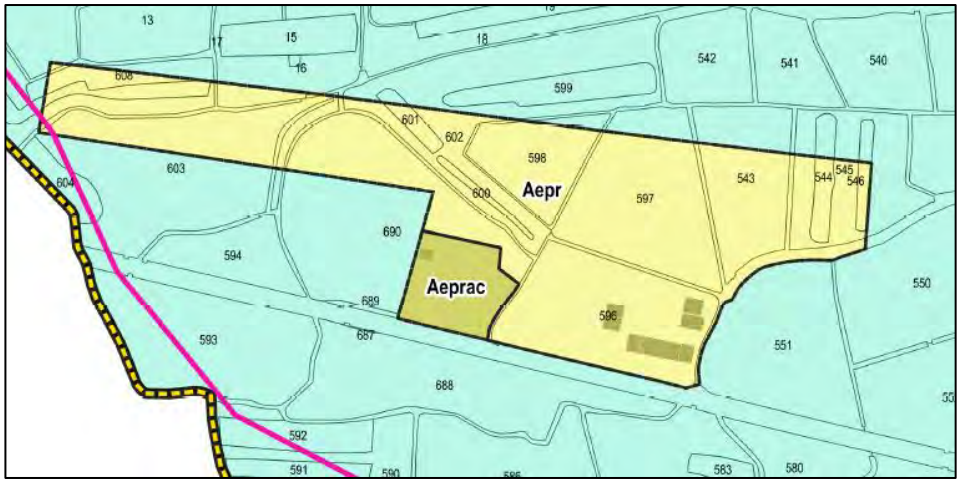
En dehors des espaces urbanisés ne pourront être autorisés, au titre des exceptions faites pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou des constructions / installations nécessaires à des services publics, que les activités reconnues comme telles par le SCOT et qui sont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

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

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

Source : SCoT Nord-Ouest Vendée

Sous réserve du respect de l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme et notamment pour répondre à une nécessité technique impérative, le secteur Aeprac, localisé au sein des espaces proches du rivage, autorise les constructions, installations, aires de stationnement et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome et de l'hélistation.



L'aérodrome de Beauvoir Fromentine est un aérodrome public à usage restreint, c'est-à-dire qu'il est nécessaire de recueillir l'autorisation préalable de l'Aviation Civile pour l'utiliser. Il est administré par un syndicat dont les membres sont, en principe, issus des deux communes de Beauvoir Sur Mer et La Barre de Monts sur lesquelles se situe son périmètre. Il est implanté le long de la route départementale RD22 et son emprise foncière est importante. On y trouve une piste en herbe d'un peu plus de 600 mètres, un héliport à l'usage exclusif de la compagnie Oya Vendée Hélicoptères et, dans sa partie Est, plusieurs bâtiments dédiés à l'aviation légère. L'aéroclub de Beauvoir Fromentine et la compagnie Oya Vendée Hélicoptères sont les principaux utilisateurs de cet aérodrome.

L'hélistation est d'usage professionnel exclusivement mais, paradoxalement, n'est adossée à aucune infrastructure technique, à l'exception de la station carburant dont l'usage est réservé à la compagnie. Le bâtiment qui jouxte l'hélistation, et dont la construction date du début des années 2000, constitue uniquement un bâtiment d'accueil du public et des passagers. Il n'existe actuellement aucun hangar permettant d'abriter les hélicoptères sur place.

Dans le cadre de sa restructuration et de ses perspectives de développement, notamment dans les activités offshore, la société Oya envisage la mise en place de nouveaux aménagements sur l'aérodrome/hélistation de Beauvoir, sa base historique sur le continent. Ces installations supplémentaires seraient indispensables au bon fonctionnement de l'hélistation dans la perspective et d'activités en lien avec les champs éoliens offshore de la région tout en répondant aux impératifs techniques et stratégiques de la compagnie.

Lors des activités offshore, qui s'y déroulent régulièrement, aucun espace de stockage du matériel de sauvetage n'est disponible et il est impossible de discriminer les flux de passagers très différents constitués par les usagers de la ligne aérienne régulière d'une part, et les techniciens qui se rendent sur les installations offshore d'autre part. Pourtant, les opérations de check-in et de préparation du vol sont très spécifiques. Les passagers offshore, anglophones pour la plupart, doivent disposer d'espaces dédiés pour s'équiper du matériel de sauvetage requis (vestiaire) et assister aux briefings sécurité préalables au vol. En fonction du type d'opération, ils doivent en outre être formés et suivre à intervalle régulier, des remises à niveau réglementaires obligatoires.

Par ailleurs, la création d'une infrastructure à proximité de l'hélistation permettrait de résoudre plusieurs difficultés techniques liées à l'exploitation commerciale et professionnelle de l'hélistation :

- Abriter les appareils la nuit ou lorsque la météo est dégradée.

- Permettre certaines opérations de maintenance qui sont aujourd'hui réalisée en Savoie (Annecy) et qui ne sont pas envisageables sur L'Ile d'Yeu en raison du manque de place et de l'impossibilité d'agrandir l'existant ou de construire de nouveaux bâtiments.

- Accueillir et « hangarer » une partie de la flotte de la compagnie

- Disposer des espaces nécessaires à l'exploitation (administration, stockage, vestiaires et sanitaires, formation…).

Les projets de construction de champs éoliens offshore s'inscrivent dans la politique énergétique nationale et européenne. Poussée par la demande croissante en électricité, les défis liés à la décarbonation de la production électrique et l'indispensable mixité des sources de production, la France s'est fixé pour objectif de mettre en service 16 sites offshore de production d'ici 2031. 6 champs éoliens sont d'ores et déjà en fonction ou en construction sur le littoral atlantique et de la Manche. Les autres sont en phase de développement, certains encore au stade de la mise en concurrence et de l'attribution. Le Président de la République a d'ailleurs rappelé, en novembre 2023, que l'objectif d'une cinquantaine de parcs éoliens en mer en 2050 relevait d'un enjeu stratégique national.

Parmi les champs éoliens qui sont ou seront en service à la fin de l'année 2025, 2 sont situés dans l'environnement immédiat de Beauvoir – Fromentine :

- Le champ éolien du Banc de Guérande (au large de La Baule)

- Le champ éolien des 2 îles (entre les îles de Noirmoutier et de Yeu)

2 autres sites régionaux devraient émerger dans les 3 prochaines années :

- Le champ éolien Sud Bretagne (entre les îles de Groix et Belle-Ile)

- Le champ éolien Sud Atlantique (entre l'estuaire de la Gironde et l'ile d'Oléron)

Ainsi, les ambitions de la compagnie Oya Vendée Hélicoptères étant de répondre à l'ensemble du marché français, le barycentre géographique de l'ensemble de ces sites se trouve non loin de la Vendée. L'implantation d'une base sur l'aérodrome de Beauvoir – Fromentine, constituant un point de ralliement organique et fonctionnel semble très légitime pour limiter les distances et les temps de parcours entre les différents sites d'exploitation et leur indispensable base de soutien. Parmi les aérodromes ou les hélistations du littoral Atlantique, il n'y a pas d'infrastructure existante mieux située géographiquement que l'aérodrome de Beauvoir – Fromentine. Dans l'urgente nécessité de gérer la croissance de ses activités, la compagnie étudie actuellement la possibilité d'acquérir un hangar sur l'aérodrome des Ajoncs à La Roche sur Yon. Cette installation, opportunément proposée à la vente, permettrait d'abriter rapidement l'hélicoptère qui ne peut actuellement être abrité sur L'Ile d'Yeu ainsi que les 2 appareils supplémentaires en cours d'acquisition et qui ne pourraient pas, sans cela, être mis à l'abri avant l'été 2025. Mais cette installation n'a pas vocation à se substituer au projet de Beauvoir – Fromentine compte tenu de la distance qui le sépare du littoral et des perspectives d'augmentation du parc aérien de la compagnie dans les 10 prochaines années.

Parmi les nombreux défis que l'entreprise doit relever dans les prochaines années, il en est un tout à fait essentiel à sa survie : préserver et enrichir le lien entre les activités traditionnelles de la compagnie sur L'Ile d'Yeu et les nouvelles activités offshore. Il serait en effet assez préjudiciable que les 2 branches de l'entreprise fonctionnent en parallèle, sans pouvoir se nourrir réciproquement des expériences et des savoir-faire de chacune. Les services rendus à la population de L'Ile d'Yeu par l'hélicoptère doivent évidemment perdurer, quelle que soit l'ampleur du développement des activités offshore à venir. Le site de Beauvoir Fromentine permettrait d'entretenir et de cultiver ce lien, au carrefour géographique et fonctionnel des 2 activités.

Enfin, la proximité géographique avec les principaux sites éoliens permettra à l'entreprise de satisfaire plus facilement et confortablement aux contraintes d'exploitation réglementaires et fonctionnelles (de formation des équipages et du personnel treuillé notamment).

Challans Gois
Communauté

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024

Annexe au rapport de présentation – Livret 2

Dossier approuvé le :12/12/2024

atelierurbanova urbanisme & architecture
Eric ENON Paysagiste concepteur
Eau-Méga
Cabinet Coudray Conseil & Contentieux
Géo Vendée

N

CHALLANS

AE - 3091 m² - Planète Racing
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

CHALLANS

AE - 2137 m² - Ancienne discothèque Le Saphir
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

CHALLANS

AT - 111629 m² - Camping le Ragis
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

CHALLANS

AT - 1896 m² - Ferme pédagogique
Surface ENAF consommée : 1896 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

CHALLANS

NGV - 48969 m² - Aire d'accueil des gens du voyage
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

CHALLANS

NGV - 77554 m² - Aire de Grand passage des gens du voyage
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

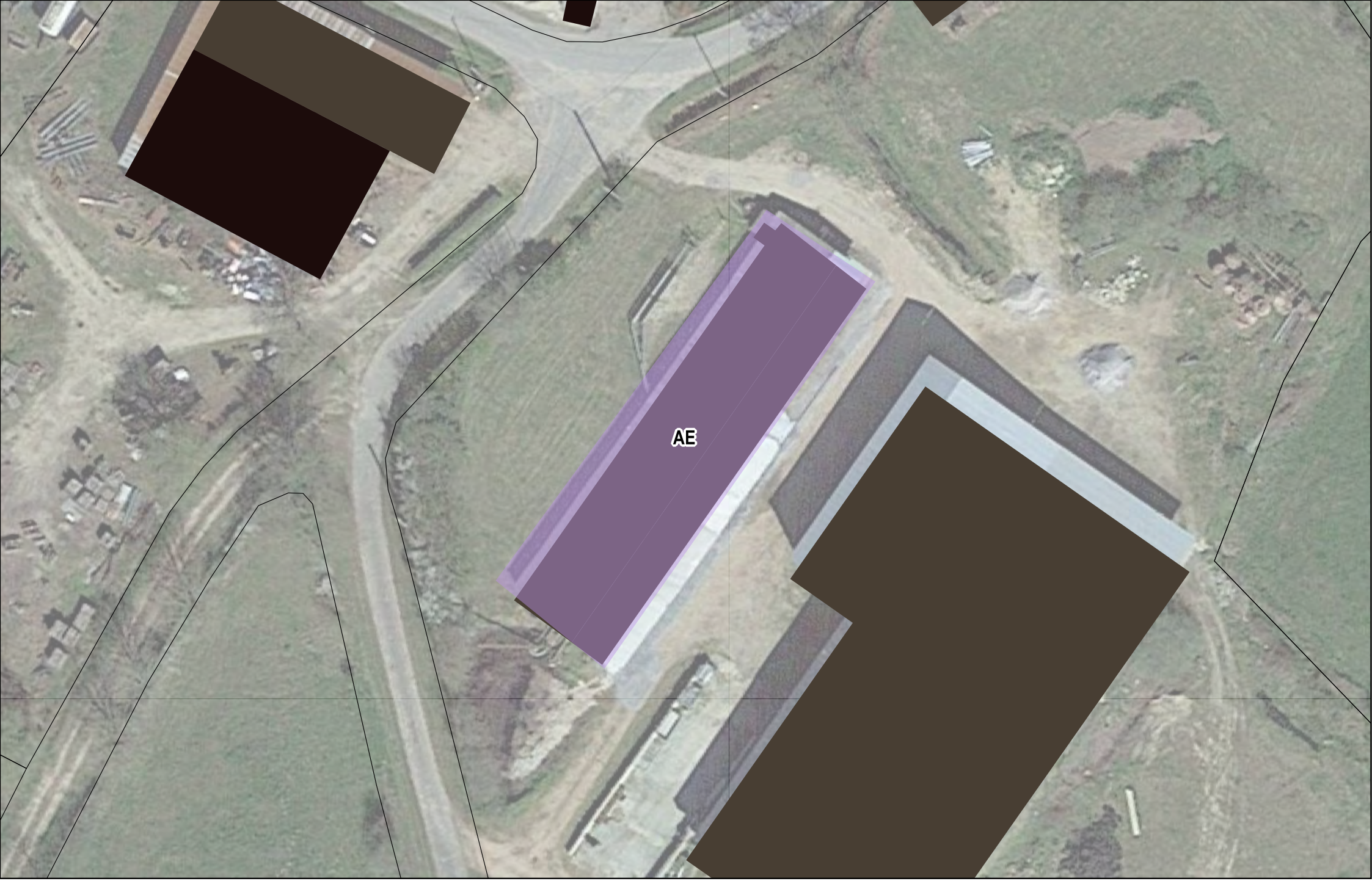
N

CHATEAUNEUF

AT - 35438 m² - Camping et auberge
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m



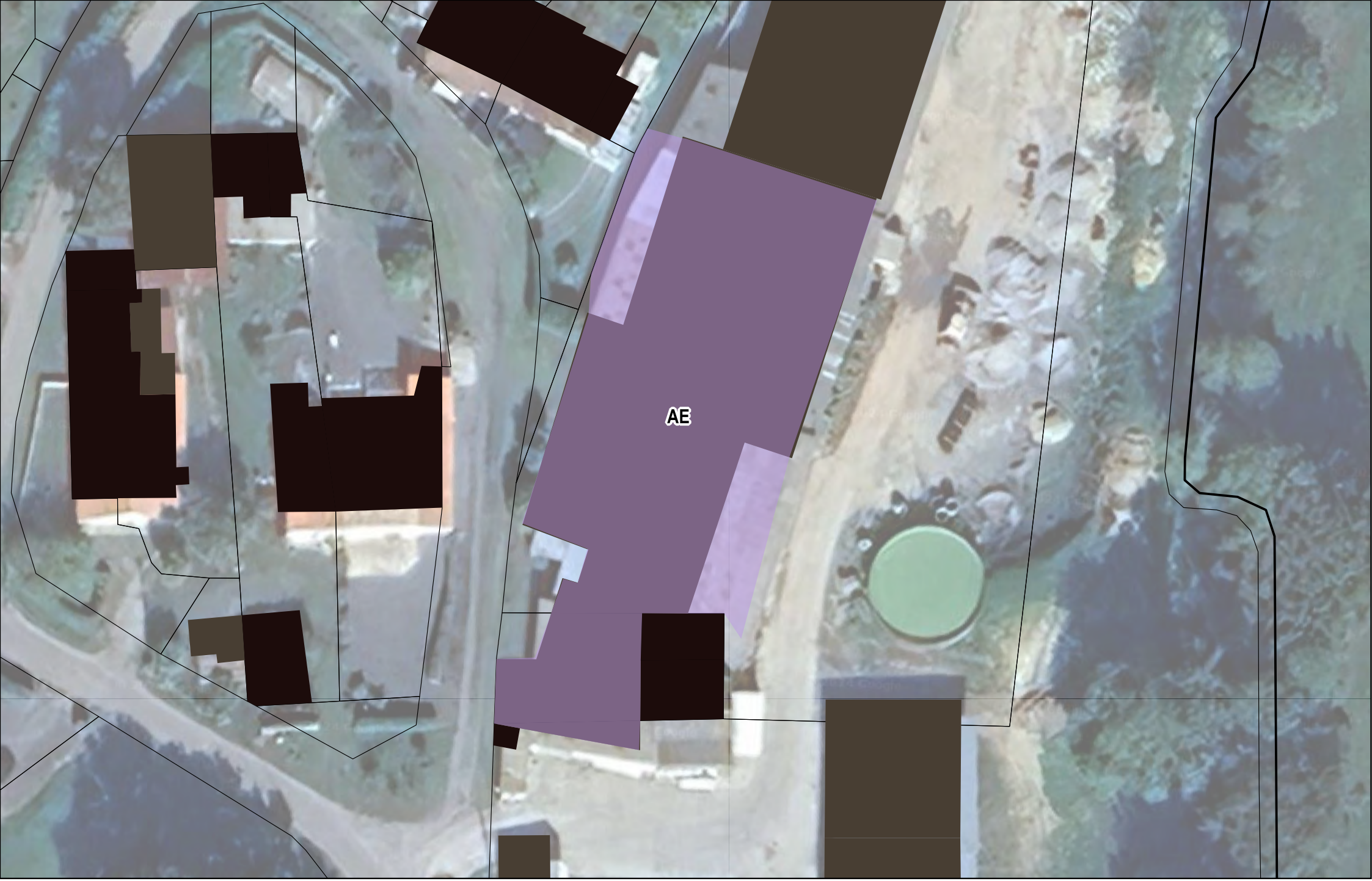
N

FROIDFOND

AE - 738 m² - Entreprise - Boxes à la location
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m



N

FROIDFOND

AE - 1462 m² - Entreprise - Location boxes
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

FROIDFOND

AT - 3500 m² - Touristique - Gîte La Bernerie
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

FROIDFOND

AT - 3555 m² - Touristique - Gîte La Ferronnière
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

LA GARNACHE

AE - 6801 m² - Entreprise Menuiserie
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

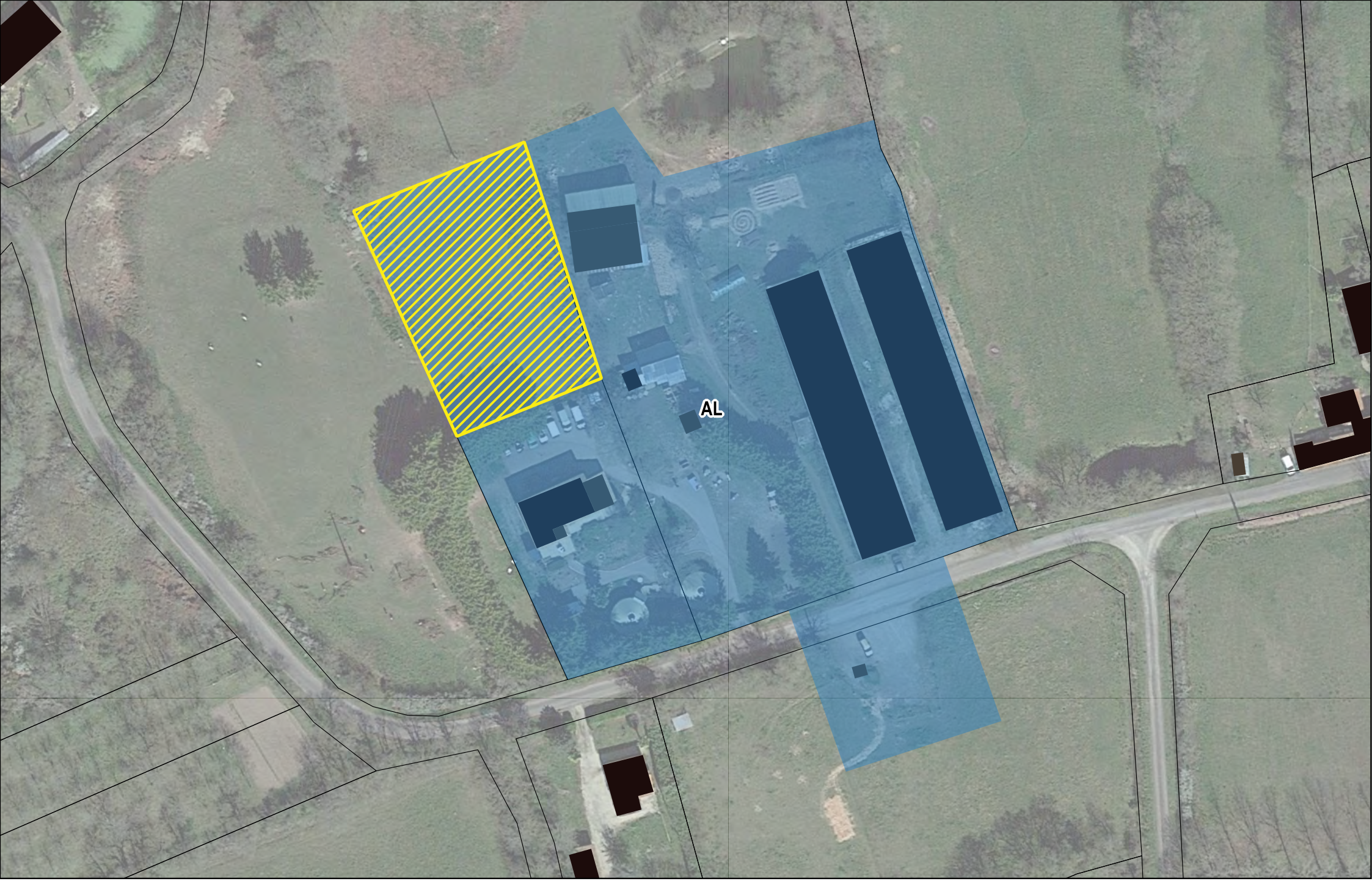
N

LA GARNACHE

AL - 6099 m² - Enseignement privé
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m



N

LA GARNACHE

AL - 12726 m² - Ecole privée
Surface ENAF consommée : 1978 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

LA GARNACHE

AT - 459 m² - Touristique - Gite
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

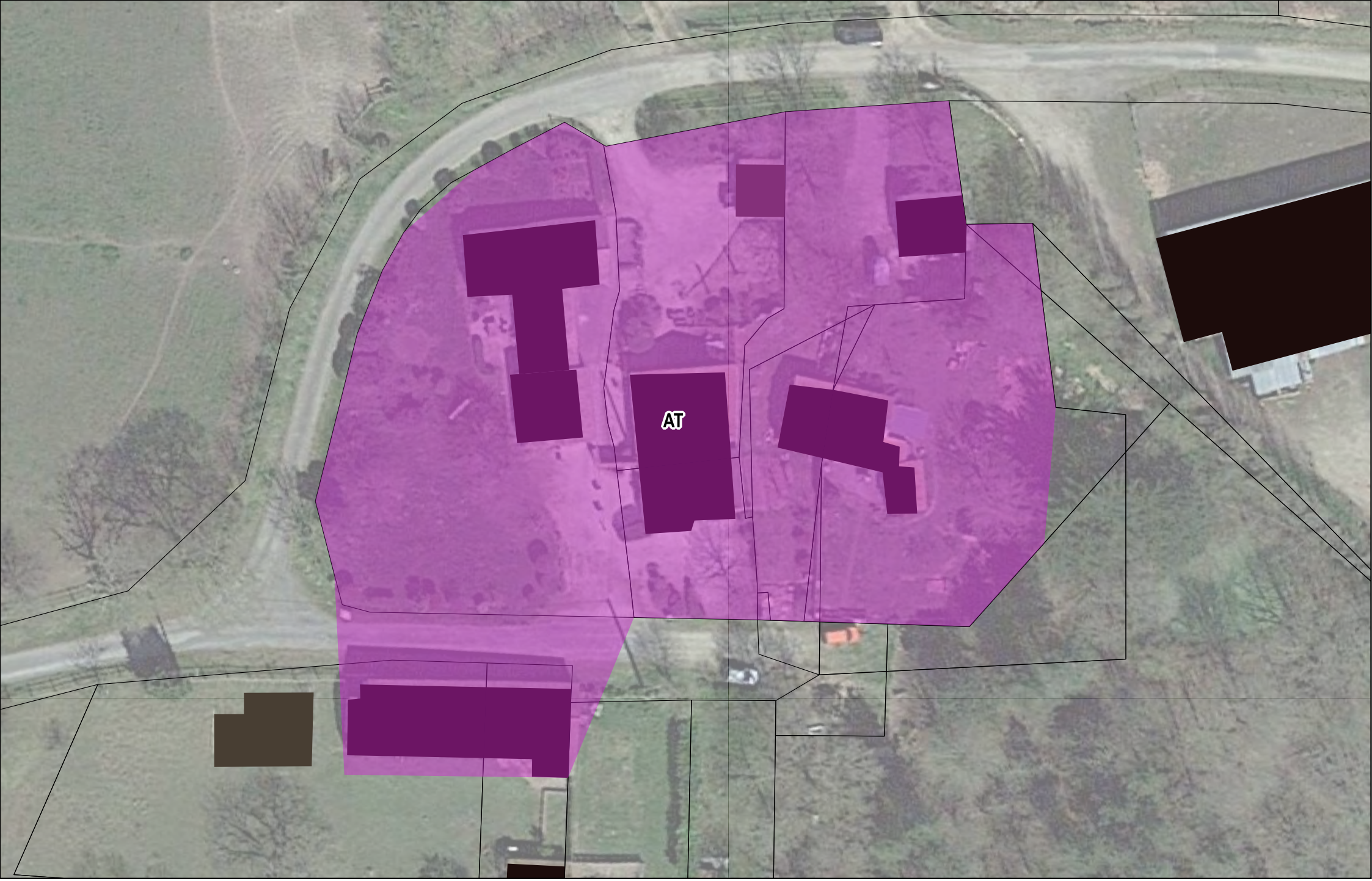
N

LA GARNACHE

AT - 816 m² - Hebergement insolite
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m



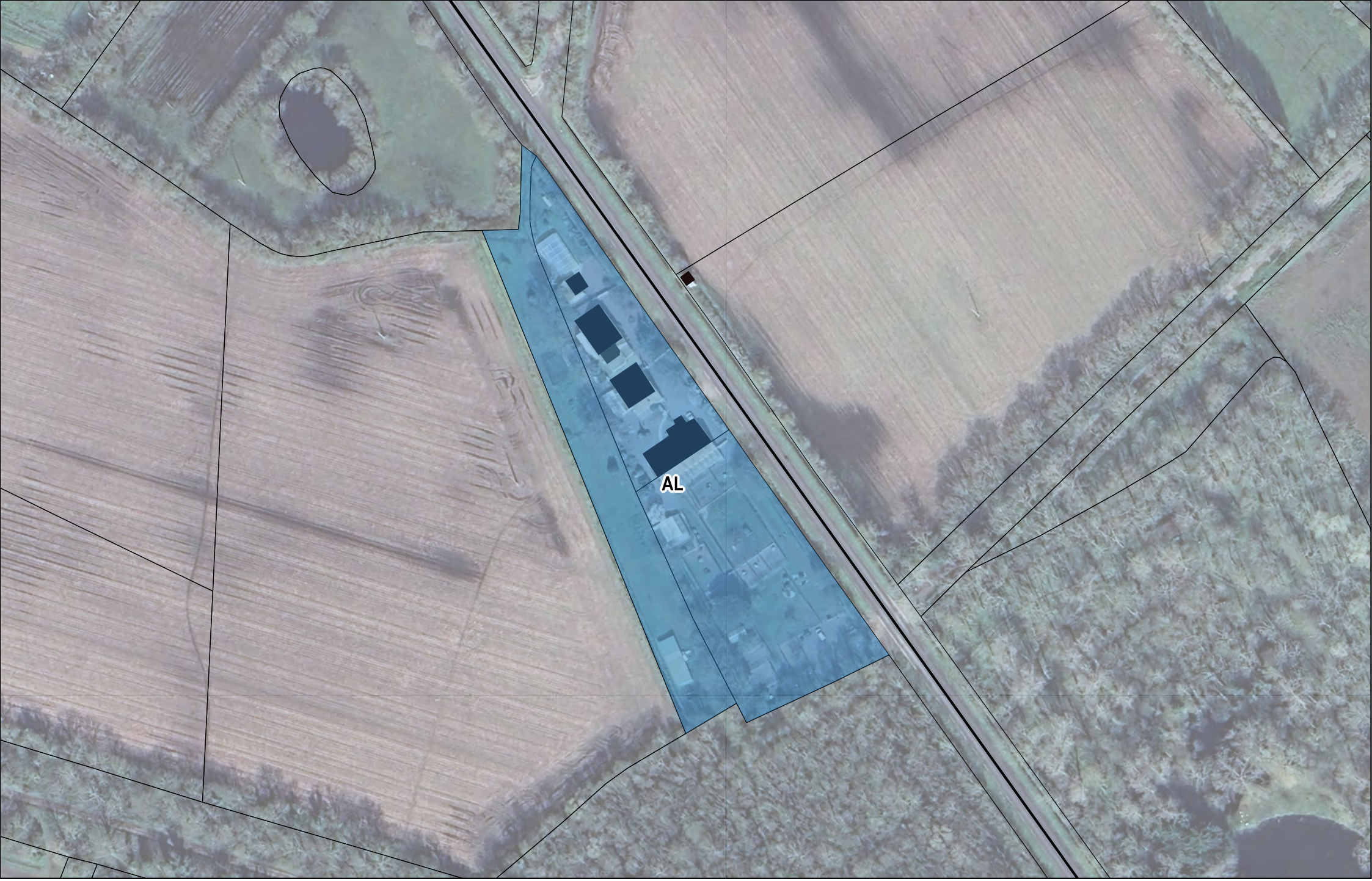
N

LA GARNACHE

AT - 4289 m² - Gîte et élevage de chevaux
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m



N

SAINT URBAIN

AL - 9033 m² - Fourrière pour animaux
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON

AL - 3134 m² - Projet communal - Eco tourisme, information
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

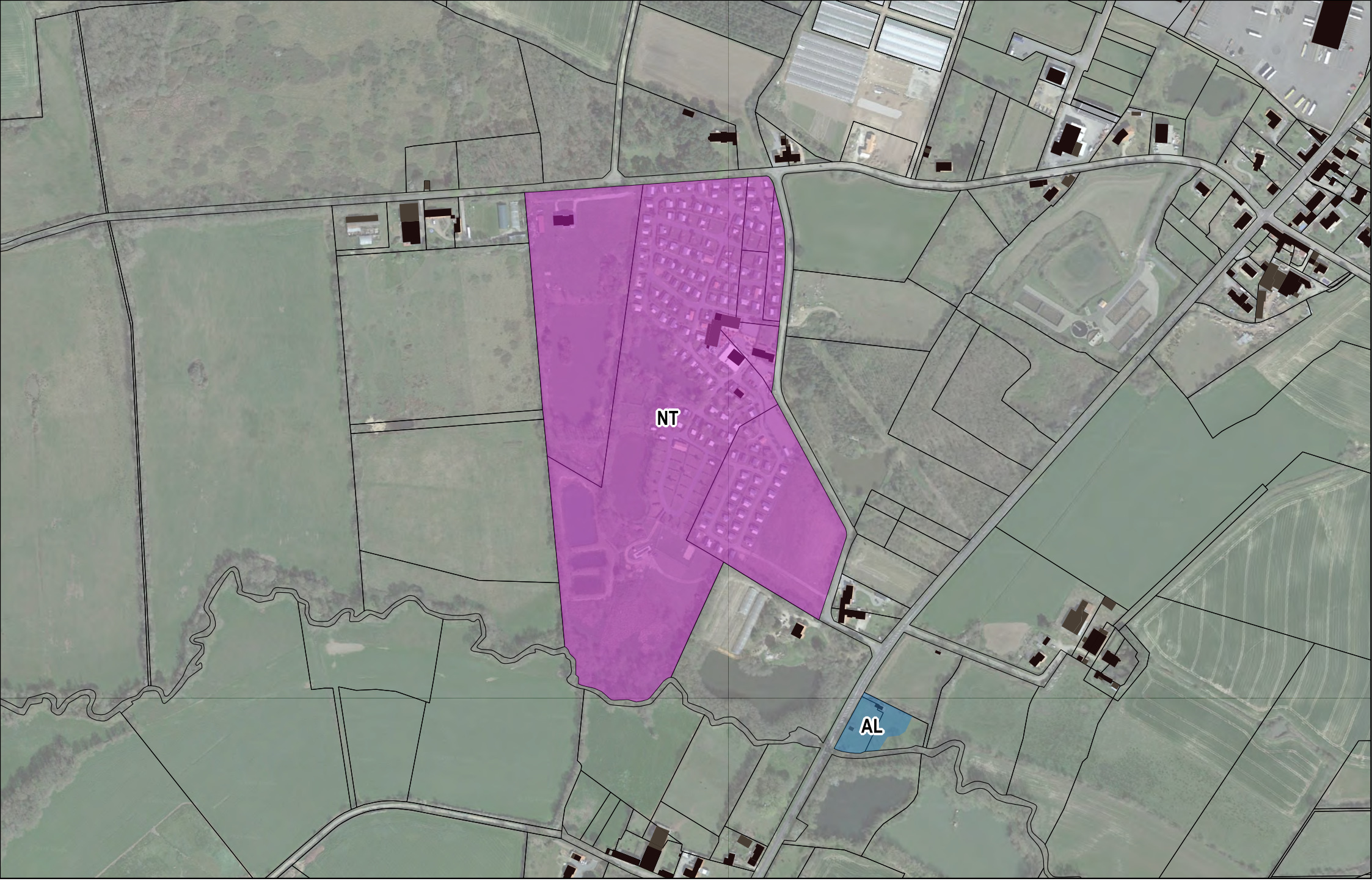
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON

NE - 25333 m² - Dépôt d'artifice

Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m



N

SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON

NT - 136940 m² - Camping

Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

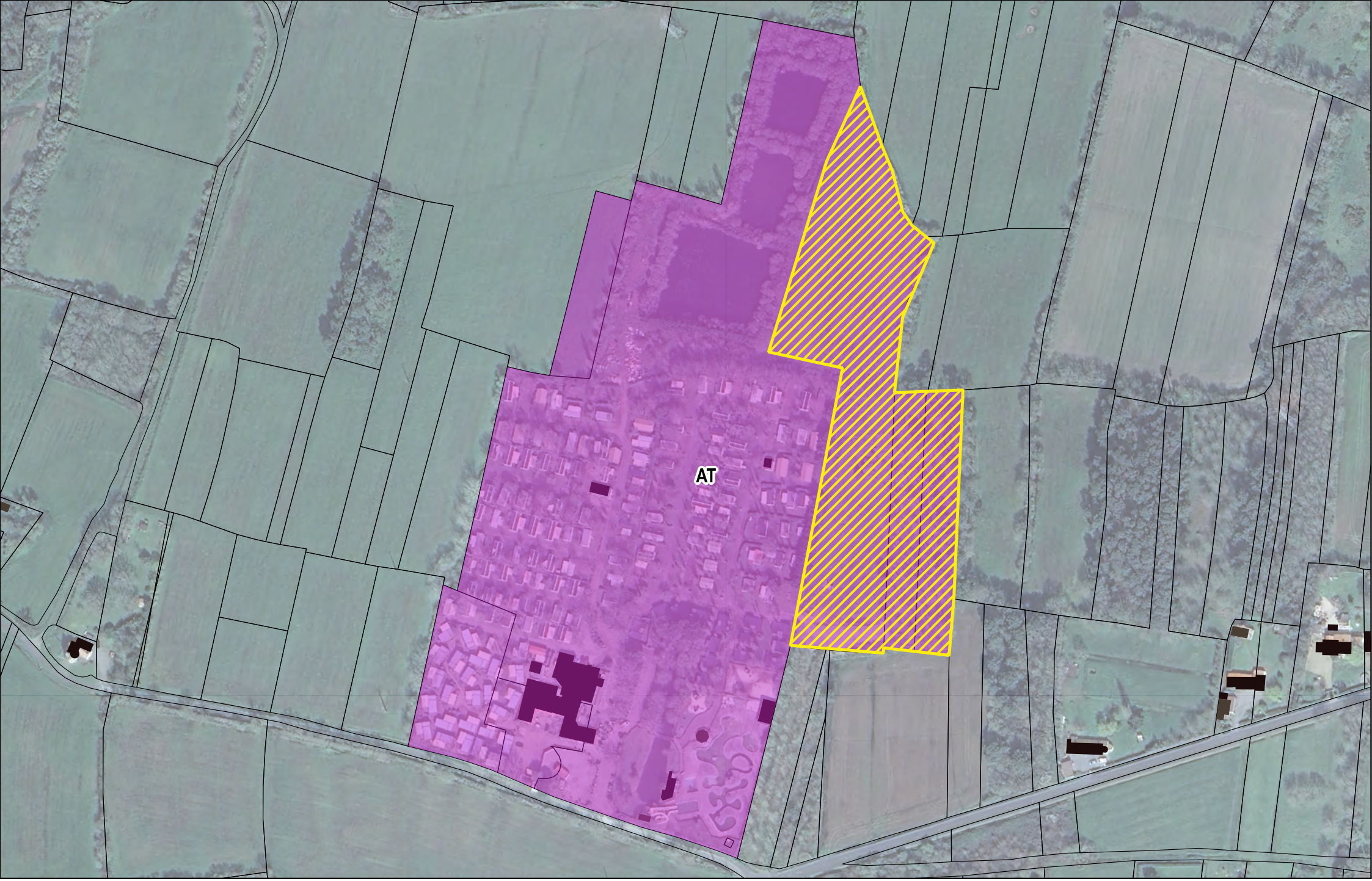
N

SAINT-GERVAIS

AE - 1734 m² - Entreprise Menuiserie
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m



N

SAINT-GERVAIS

AT - 79121 m² - Camping La Frainerie
Surface ENAF consommée : 18595 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

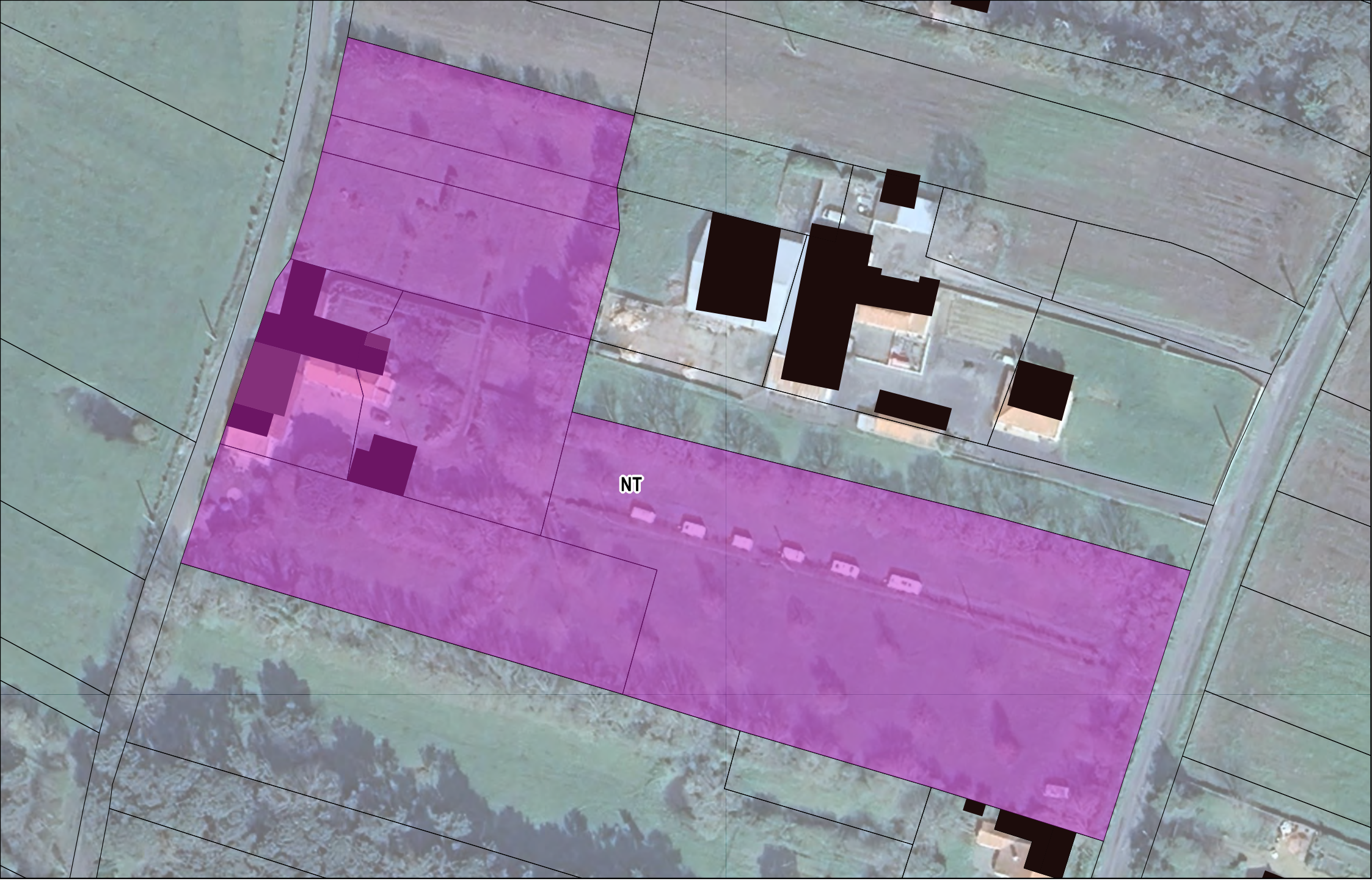
N

SAINT-GERVAIS

NT - 57862 m² - Touristique - Camping
Surface ENAF consommée : 27721 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m



N

SAINT-GERVAIS

NT - 16327 m² - Camping privé
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

SALLERTAINE

AE - 85239 m² - Entreprise Travaux Publics Location de matériel
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

SALLERTAINE

AE - 2456 m² - Entreprise Paysagiste
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

SALLERTAINE

AE - 4193 m² - Entreprise de travaux publics
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

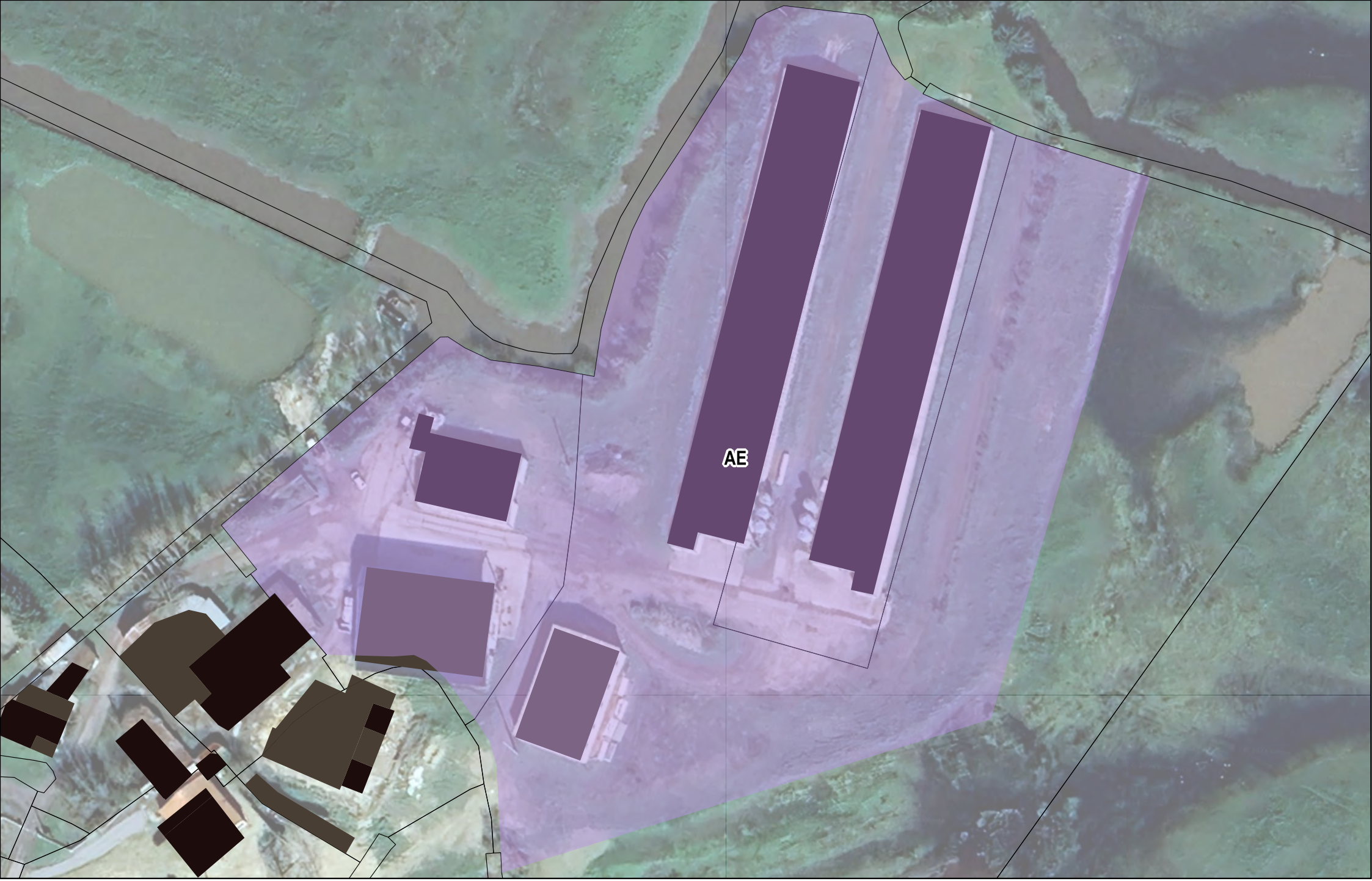
N

SALLERTAINE

AE - 18681 m² - Entreprises diverses
Surface ENAF consommée : 4785 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m



N

SALLERTAINE

AE - 20140 m² - Atelier de mécanique
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

SALLERTAINE

AE - 33000 m² - Entreprise Charpente métallique
Surface ENAF consommée : 4126 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

SALLERTAINE

AE - 53176 m² - Entreprise de traitement de ferraille
Surface ENAF consommée : 13644 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

SALLERTAINE

AE - 8842 m² - Entreprise Travaux Agricoles et Travaux Publics
Surface ENAF consommée : 2153 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

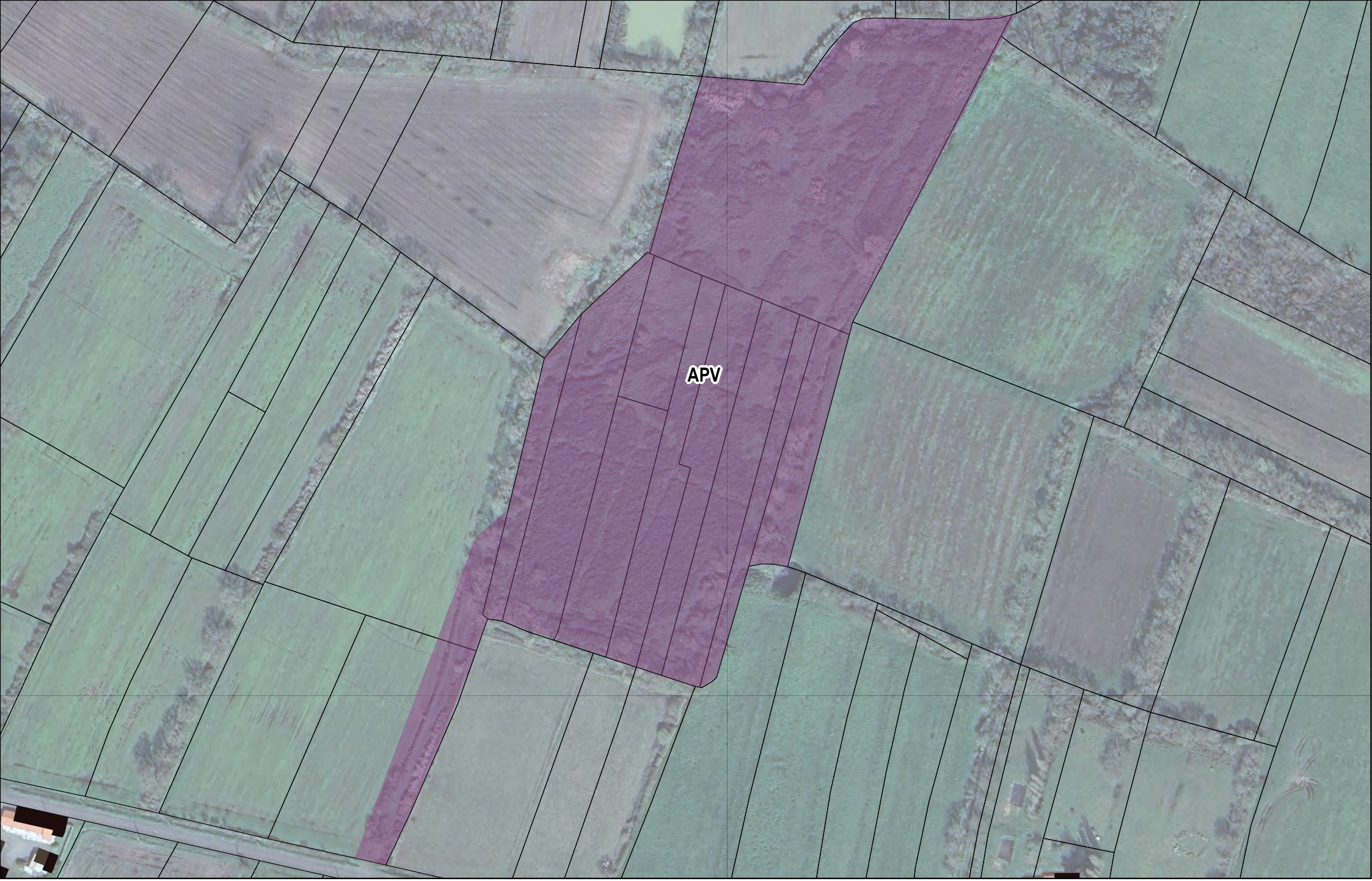
N

SALLERTAINE

AE - 4521 m² - Entreprise stockage
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m



N

SALLERTAINE

APV - 33824 m² - Champs de panneaux photovoltaiques
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

SALLERTAINE

AT - 21661 m² - Touristique - La Belle Etoile
Surface ENAF consommée : 5436 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

SALLERTAINE

AT - 10810 m² - Touristique - Les Emmonières
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

N

SALLERTAINE

AT - 3462 m² - Touristique - Les Jaulonnières
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

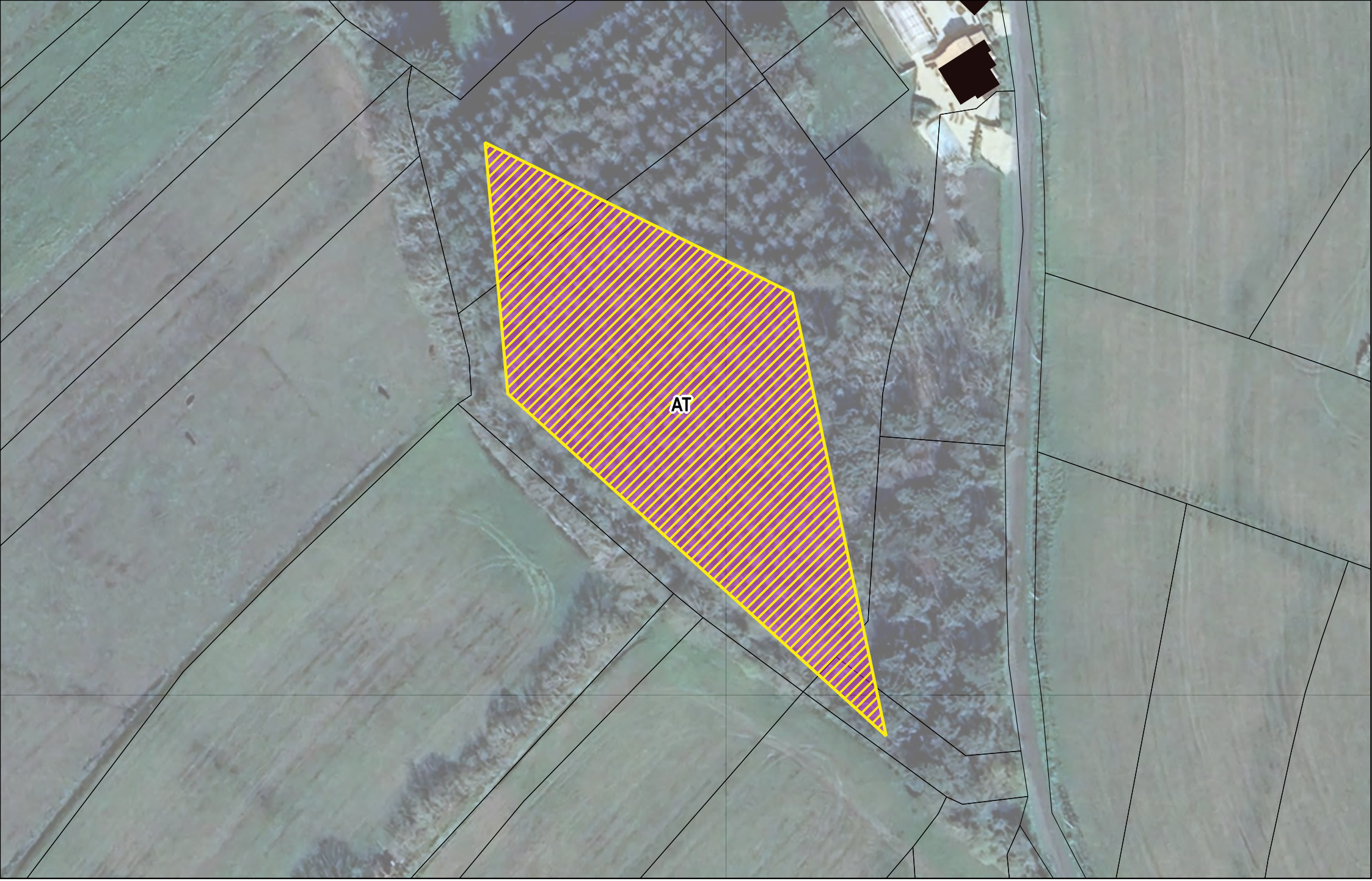
N

SALLERTAINE

AT - 4436 m² - Touristique - La Pierre Levée
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m



N

SALLERTAINE

AT - 4912 m² - Touristique - La Ville en Bois
Surface ENAF consommée : 4912 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m

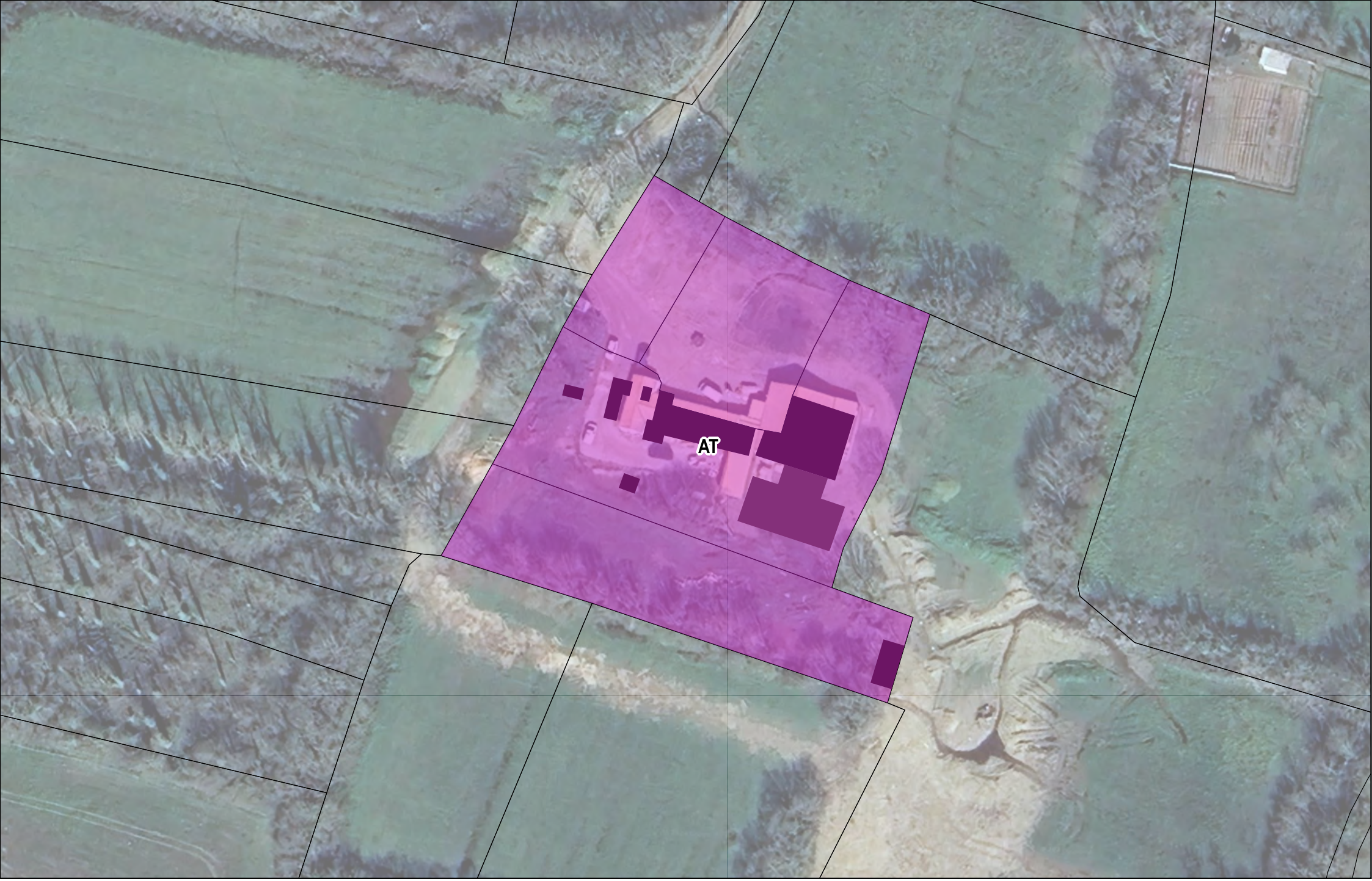
N

SALLERTAINE

AT - 5027 m² - Touristique - Le Moulin de Rairé
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m



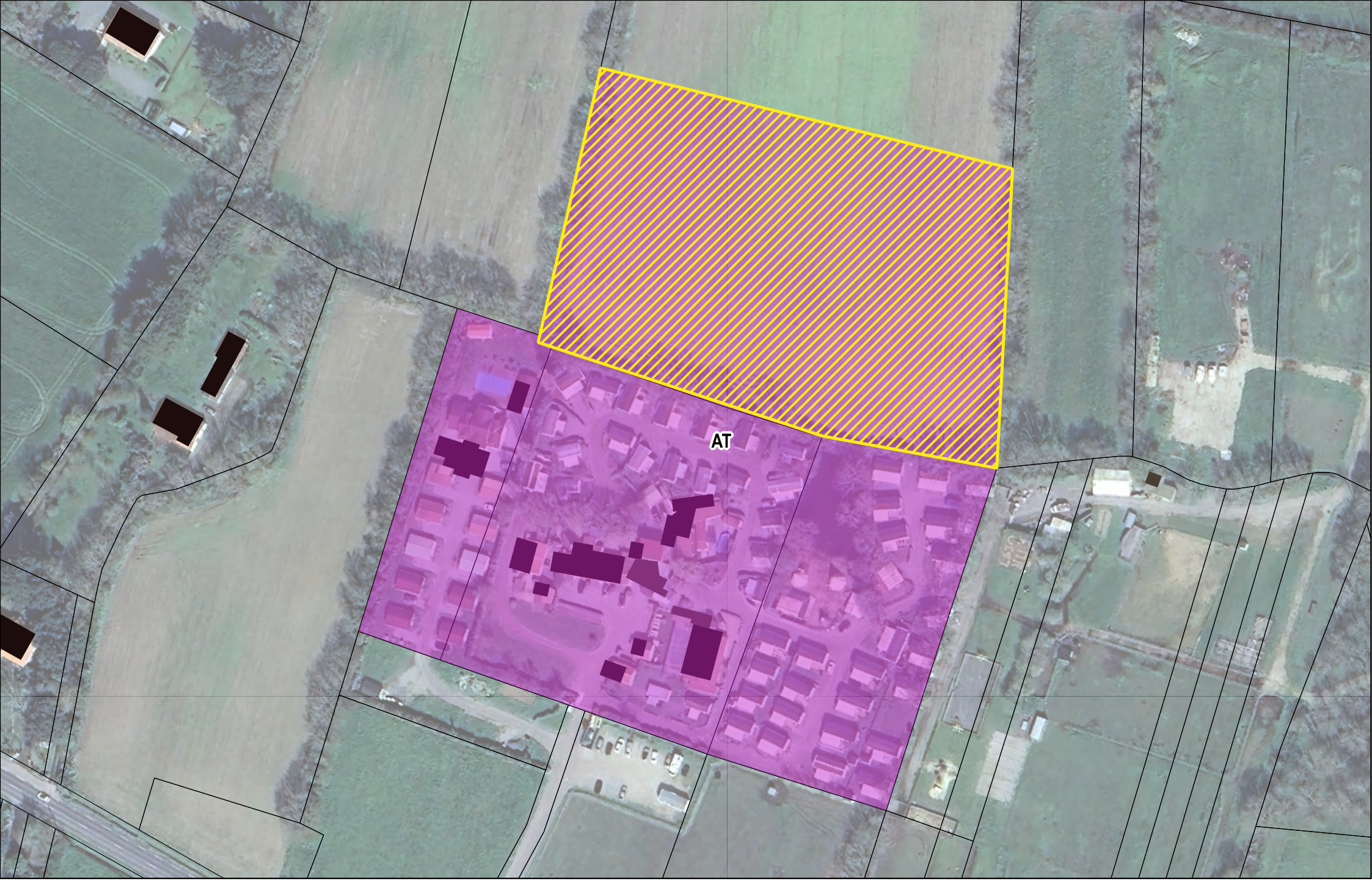
N

SALLERTAINE

AT - 6928 m² - Touristique - L'Herissonne
Surface ENAF consommée : 0 m²

Surface ENAF consommée

0 50 m



N

SALLERTAINE

AT - 34135 m² - Touristique - Les P'tites Maisons dans la Prairie
Surface ENAF consommée : 14041 m²

Surface ENAF consommée

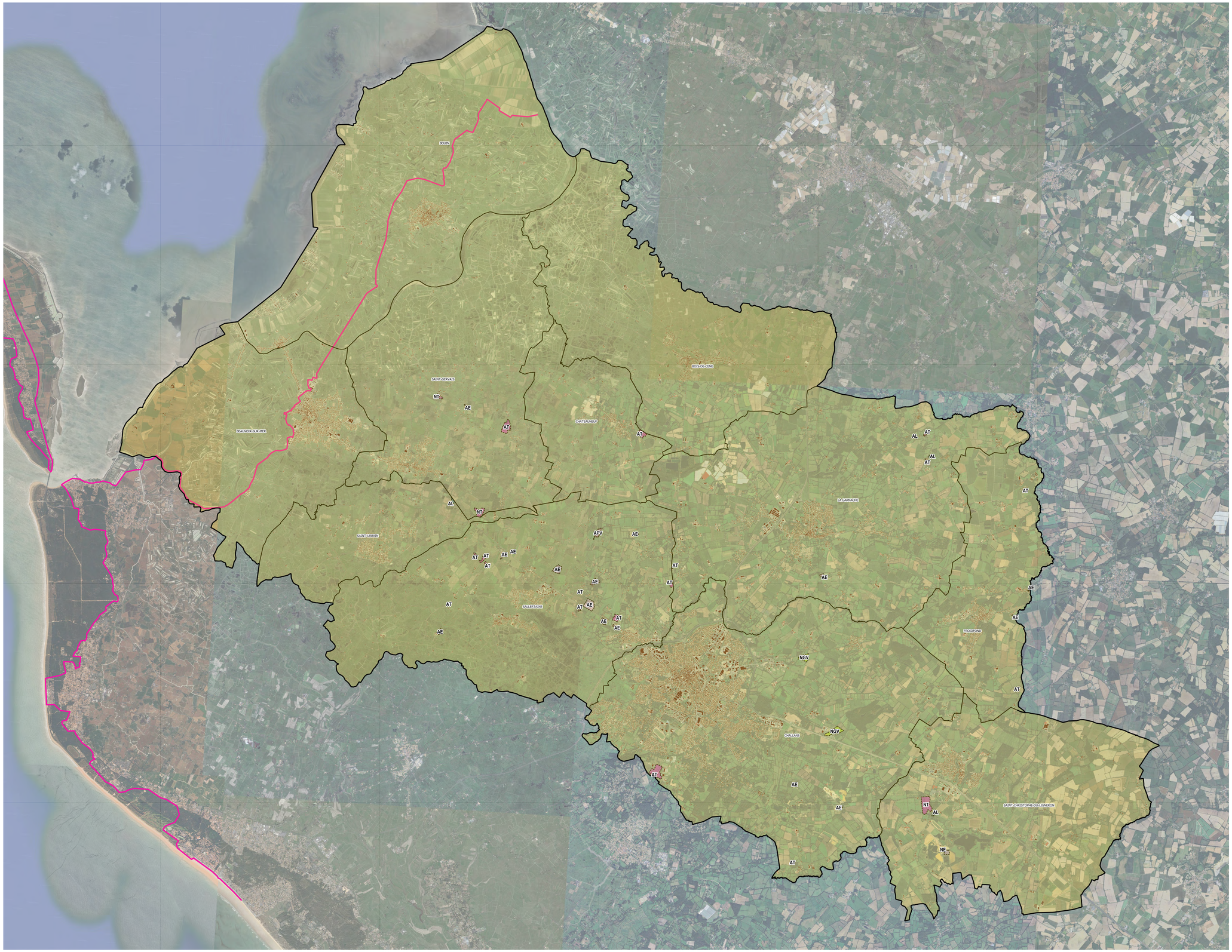
0 50 m

PLUi Challans Gois Communauté

ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION
livret 2

Carte générale des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL)

Dossier approuvé le 12 décembre 2024



Légende

- NE : STECAL à vocation économique
- NGV : STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage
- NT : STECAL à vocation touristique
- AE : STECAL à vocation économique
- AL : STECAL à vocation d'équipements d'intérêt collectif
- APV : STECAL dédié aux ENR de type panneaux photovoltaiques
- AT : STECAL à vocation touristique

0 2,5 5 km

Challans Gois
Communauté

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE
CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024

Livret 3 – Partie évaluation environnementale du rapport de présentation

Dossier approuvé par le conseil communautaire le :12/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

atelierurbanova
urbanisme & architecture

Eric ENON
Paysagiste concepteur

Eau-Méga

Cabinet Coudray
CONSEIL & CONTENTIEUX

Géo Vendée

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

A. **PRESENTATION DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI** 5

1. UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE MENEE CONJOINTEMENT AVEC LE PLUI 5
2. UN DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ITERATIF 6
3. METHODOLOGIE D'EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT 8
4. UN RENFORCEMENT DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION DU PLUI 10
   a) Zones humides : renforcement des mesures d'évitement et compléments apportés à la règle de la prescription 10
   b) Trame verte et bleue : zonage N/Np en continuité de la tourbière du Mareschau 11
   c) Evolution de la zone A : réduction de secteurs Aepr, Aeprc et Ap, création d'un secteur Aeprac 12
   d) Evolution des STECAL : suppression de 7 STECAL en zone agricole 13
   e) Evolution des zones ouvertes à l'urbanisation : suppression de 2 zones à urbaniser 14
   f) Risque d'inondation : prise en compte de l'ensemble du lit majeur 15
   g) Assainissement : conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation à la conformité des dispositifs 16
   h) Energies renouvelables : compléments à la règle du secteur Aeo 16

B. LES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES POUR LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 17

1. LES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE CONTINUITES ECOLOGIQUES IDENTIFIES 17
2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 20
   a) Les OAP sectorielles 20
   b) Les OAP thématiques 22
3. LE REGLEMENT GRAPHIQUE, ZONE PAR ZONE 24
   a) Les zones naturelles 24
   b) Les zones agricoles 29
   c) Les zones urbaines 39
   d) Les zones à urbaniser 54
4. SYNTHESE DE LA PRISE EN COMPTE GLOBALE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, ECOLOGIQUES ET PAYSAGERS 78

C. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE 79

1. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS 79
   a) Le réseau Natura 2000 79

b) Les ZNIEFF 88
c) Les Espaces Naturels Sensibles 92
d) Les zones humides 95
e) La trame verte et bleue 100

2. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE NATUREL 109
a) Les sites classés et sites inscrits 109
b) Le traitement paysager des lisières urbaines 111

3. INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU 113
a) L'alimentation en eau potable 113
b) La gestion des eaux pluviales 118
c) Le traitement des eaux usées 121

4. INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES 125
a) La prise en compte du risque d'inondation 125
b) La gestion des nuisances et pollutions associées aux risques industriels 129

5. INCIDENCES SUR LE CLIMAT 132
a) Proximité et mobilité 132
b) Réduction des émissions et production d'énergies renouvelables 136

6. INCIDENCES SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE 139

7. BILAN DES INCIDENCES DU PLUI SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE 142

D. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLUI AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE PORTEE SUPERIEURE 146

1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU NORD-OUEST VENDEE 147

2. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2020-2025 DE CHALLANS GOIS COMMUNAUTE 152

3. PLAN CLIMAT AIR ENERGIE (PCAET) DE CHALLANS GOIS COMMUNAUTE 153

4. SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DU TERRITOIRE (SRADDET) DES PAYS DE LA LOIRE 158

5. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) LOIRE-BRETAGNE 2022-2027 164

6. SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) BAIE DE BOURGNEUF 168

7. SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) VIE ET JAUNAY 175

8. PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) LOIRE-BRETAGNE 2022-2027 177

9. SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES DES PAYS DE LA LOIRE 181

E. INDICATEURS **ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI** 182

1. CADRAGE REGLEMENTAIRE 182
2. LES INDICATEURS POSSIBLES DE SUIVI 183

A. Présentation de la démarche d'évaluation environnementale du PLUi

1. Une évaluation environnementale menée conjointement avec le 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.

L'évaluation environnementale croise le zonage du PLUi avec les enjeux environnementaux. Elle identifie ainsi les secteurs présentant une sensibilité/contrainte au regard de l'environnement : Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, PPRL, gestion des eaux pluviales, des eaux usées, etc. Elle décrit ensuite la nature du sol concerné (espace artificialisé, imperméabilisé, terre agricole, milieu naturel...), puis les effets du règlement du PLUi sur l'évolution du secteur ainsi caractérisé. L'analyse est menée d'une part zone par zone (livret 3, chapitre B.3, p.16 à p.68), d'autre part en fonction de thématiques environnementales (livret 3, chapitre C, p.70 à p.130) définies dans le chapitre « Méthodologie d'évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement ».

2. Un diagnostic environnemental itératif

Le diagnostic environnemental a été mené et affiné en plusieurs phases. Les principales étapes sont décrites ci-dessous, accompagnées de quelques dates clés.

D'OCTOBRE 2017 A MAI 2018 : REALISATION DE **L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

Cette phase a pour objectif de décrire la géographie des communes, identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale (biodiversité et milieux naturels, pollutions et qualité des milieux, ressources naturelles, risques et nuisances, qualité du cadre de vie, patrimoine naturel et culturel, …), de hiérarchiser les enjeux environnementaux, puis de réaliser une synthèse globale, et enfin de **définir les pressions subies par l'environnement** dues aux activités humaines.

Cet état des lieux s'appuie sur une synthèse des données qui ont été fournies par les communes et par des données libres d'accès, mais est aussi le fruit du ressenti et de la connaissance des élus et de la population. Des investigations de terrain ont été menées sur 3 jours, à différentes périodes de l'année, afin de compléter la connaissance du territoire et ainsi approfondir l'analyse.

- 16 oct. 2017 — Réunion de lancement « Rencontre, terrain et sensibilisation » en présence de l'équipe de bureaux d'études et des élus
- 27 nov. 2017 — Atelier « Approche environnementale » sur le thème de la ressource en eau
- 27 nov. 2017 — Atelier d'auto-évaluation avec les élus « Notre territoire aujourd'hui »
- Oct. 2017 à févr. 2018 — Repérages terrain : état initial de l'environnement
- 5 avr. 2018 — Présentation du diagnostic, volet « paysage et environnement », au comité de pilotage
- 26 avr. 2018 — Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées
- Mai 2018 — Réunions publiques de présentation du diagnostic à la population

DE MAI 2018 A OCTOBRE 2023 : REDACTION DU PADD ET ELABORATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES (ZONAGE, REGLEMENT, OAP)

L'élaboration de l'état initial de l'environnement est destinée à définir les enjeux environnementaux et paysagers permettant aux élus d'orienter leurs choix de développement. Le règlement graphique et écrit devant être le reflet du projet de développement de l'intercommunalité tenant compte de l'environnement, des investigations de terrain supplémentaires ont été réalisées afin de préciser les enjeux écologiques au droit des secteurs dits « à enjeux » : les zones pressenties pour être ouvertes à l'urbanisation, les secteurs où des projets peuvent être en conflit avec la préservation de la biodiversité, …

- 17 mai 2018 — Atelier avec les élus sur les enjeux « Notre territoire demain »
- 12 déc. 2018 — Réunion sur les critères de délimitation du zonage N et le règlement associé
- 5 févr. 2019 — Présentation des zones A et N au comité de pilotage
- 12 mars 2019 — Réunion sur la protection du patrimoine
- 9 avril 2019 — Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées
- Avril 2019 — Réunions publiques de présentation du PADD en articulation avec le diagnostic
- 17 juin 2019 — Réunion sur les OAP sectorielles et thématiques (« Trame verte » et « Lisières urbaines »)
- 5 nov. 2019 — Réunion spécifique sur les enjeux liés à la Loi Littoral
- 21 janv. 2020 — Repérages terrain : prospection des zones à urbaniser potentielles
- 28 janv. 2020 — Réunion sur le zonage A et N avec le comité de pilotage
- 4 juil. 2023 — Repérages terrain : préparation de l'évaluation environnementale
- 4 juil. 2023 — Réunion d'échange en vue de la finalisation du projet de PLUi
- 3 oct. 2023 — Présentation du projet de PLUi aux Personnes Publiques Associées

L'état initial doit permettre d'apprécier ensuite correctement les incidences afin de les éviter ou de les atténuer avant la mise en œuvre du PLUi et de faciliter son suivi. Il ne s'élabore pas dans un pas de temps figé mais se précise à mesure de l'avancement du projet et de l'élaboration du PLUi.

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

L'analyse des incidences est présentée au chapitre C selon une approche par enjeu environnemental. Les sous-chapitres 1 à 6 correspondent chacun à une thématique.

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.

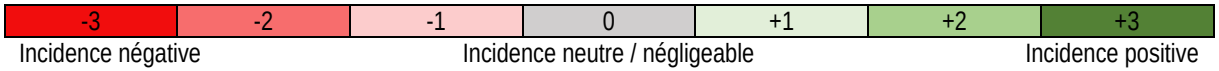
Par exemple, les milieux naturels ont été déclinés selon les sous-chapitres suivants :

- *Le réseau Natura 2000*
- *Les ZNIEFF*
- *Les Espaces Naturels Sensibles*
- *Les zones humides*
- *La trame verte et bleue*

Dans un premier temps, les principaux éléments de l'état initial de l'environnement sont synthétisés, si possible en localisant les enjeux sur une cartographie issue du livret 1 (partie diagnostic territorial du rapport de présentation).

Dans un second temps, les orientations du PADD relatives à l'enjeu traité sont listées, suivies de l'analyse de la prise en compte des enjeux par le PADD.

Dans un troisième temps, la traduction réglementaire des orientations du PADD est analysée au regard des enjeux environnementaux. Les incidences prévisibles notables sont décrites, puis notées selon leur incidence (positive, négative ou neutre) et le niveau d'incidence (note comprise entre -3 et +3).



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.** Ce graphique, prenant la forme d'**une toile d'araignée**, est présenté dans le bilan des incidences (chapitre C.7).

Milieux naturels	Paysage et patrimoine naturel	Ressource en eau	Risques et nuisances	Climat	Confort de vie et santé
Cette thématique rassemble : - Le réseau Natura 2000 - Les ZNIEFF - Les Espaces Naturels Sensibles - Les zones humides - La trame verte et bleue	Cette thématique rassemble : - Les sites classés et sites inscrits - Le traitement paysager des lisières urbaines	Cette thématique rassemble : - L'alimentation en eau potable - La gestion des eaux pluviales - Le traitement des eaux usées	Cette thématique rassemble : - La prise en compte du risque d'inondation - La gestion de nuisances et pollutions	Cette thématique rassemble : - La proximité et la mobilité - La réduction des émissions et la production d'énergies renouvelables	Cette thématique se concentre sur les enjeux humains (besoins en logements, économie et emploi, santé…)
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 ?). 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. 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…).	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 ?). 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. 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…).	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). 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. 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.	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. 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…). 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).	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. 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. L'incidence est neutre (égale à 0) lorsque le PLUi n'a pas d'effet prévisible notable sur le climat.	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. 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. 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.
Plus la note est haute, plus l'incidence sur la thématique traitée est positive.					

4. Un renforcement de la prise en compte de **l'environnement entre l'arrêt et l'approbation du PLUi**

Après l'arrêt du PLUi, la phase de consultation des PPA et l'enquête publique ont donné lieu à une analyse des avis et remarques. Ces derniers ont été compilés pour apporter une réponse et, au cas par cas, modifier le document d'urbanisme arrêté.

Les modifications apportées au PLUi entre l'arrêt et l'approbation qui ont un effet sur l'évaluation environnementale sont listées ci-après.

Dans la suite de l'évaluation environnementale, les cartes et les chiffres indiqués ont été actualisés. Des compléments écrits viennent préciser les modifications apportées suite à la phase de consultation. *Ces compléments apparaissent en vert-bleu dans les chapitres suivants.*

*a) Zones humides : renforcement des mesures **d'évitement et compléments apportés à la règle de la prescription***

Au cours de l'élaboration du PLUi, la collectivité a décidé, en concertation avec les structures animatrices des SAGE, de protéger les zones humides de plus fortes fonctionnalités écologiques (marais breton, zones humides de classes 3 et 4 du SAGE du Marais breton et zones humides protégées par l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay) à travers le zonage et les prescriptions du PLUi.

Après l'arrêt du PLUi et la phase de consultation, plusieurs mesures prises dans le cadre du document d'urbanisme viennent renforcer la protection des zones humides du territoire de Challans Gois :

- Compléments apportés à la règle s'appliquant aux zones humides repérées par une prescription au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :
  - Réaliser des études préalables et complémentaires aux inventaires existants pour se conformer à la Loi sur l'eau ;
  - Utiliser la délimitation la plus fine de l'emprise des zones humides pour l'instruction des dossiers ;
  - Interdire les constructions, installations, déblais, remblais, affouillements, exhaussement, dépôts, assèchements et créations de plan d'eau ;
  - Autoriser si nécessaire les aménagements d'intérêt général, la réhabilitation de constructions existantes dans le volume existant, les clôtures, aménagements légers (cheminements perméables, objets mobiliers, entretien des espaces, etc.) …
  - Appliquer la séquence éviter-réduire-compenser dans le respect du Code de l'environnement, du SDAGE et des SAGE.

- Suppression d'une zone à urbaniser superposant une zone humide (1AUL à Bouin) ;

- Réduction de 2 zones à urbaniser superposant des zones humides : 1AUL à Saint-Urbain et 1AU à Bois-de-Céné ;

- Suppression d'un STECAL AT superposant une zone humide à Bois-de-Céné ;

- Aucune création nouvelle d'un STECAL ou d'une zone à urbaniser entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.

Ces modifications s'inscrivent en compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE de la Baie de Bourgneuf, et du SAGE Vie et Jaunay.

b) Trame verte et bleue : zonage N/Np en continuité de la tourbière du Mareschau

Le secteur de la tourbière du Mareschau a fait l'objet de modification dans le plan de zonage du PLUi entre l'arrêt et l'approbation. En effet, pour faire suite à l'avis du Conseil départemental (sur le dossier arrêté), la collectivité a étendu le zonage Np entre la tourbière des Mareschau et les parcelles voisines. Cette modification vise à préserver ces milieux qui jouent un rôle fondamental en faveur du maintien des fonctionnalités écologiques de la tourbière. Ce classement préserve également le rôle de corridor écologique de ces parcelles avec les autres espaces en Np.

En outre, les milieux de moindre intérêt écologique (espaces bâtis diffus) bordant ces parcelles classées en Np ont été zonés en N. Leur classement en zone N se justifie notamment au regard du caractère boisé résiduel existant, conférant un intérêt paysager indéniable de cette frange Sud de l'agglomération challandaise.

Zonage dans le PLUi arrêté

Zonage modifié après l'arrêt

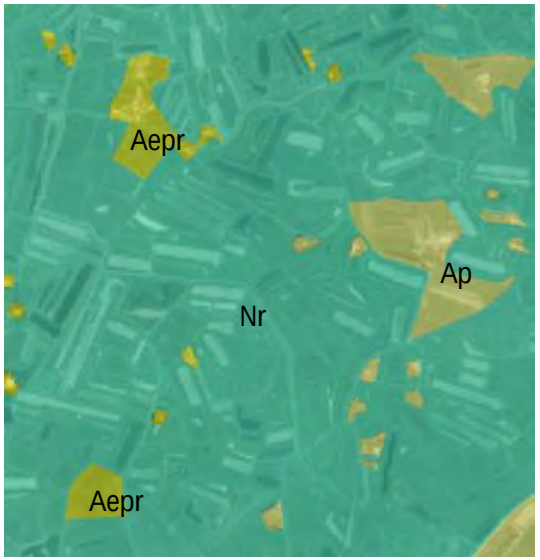
NB : Le secteur Ud a été créé après arrêt du PLUi. Les règles associées ne permettent qu'une évolution limitée de l'existant :

- Les extensions à l'habitation existante sont autorisées dans la limite de 30% d'emprise au sol de l'habitation existante, pour la durée du PLUi.
- Les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale pour la durée du PLUi (total des annexes hors piscine).

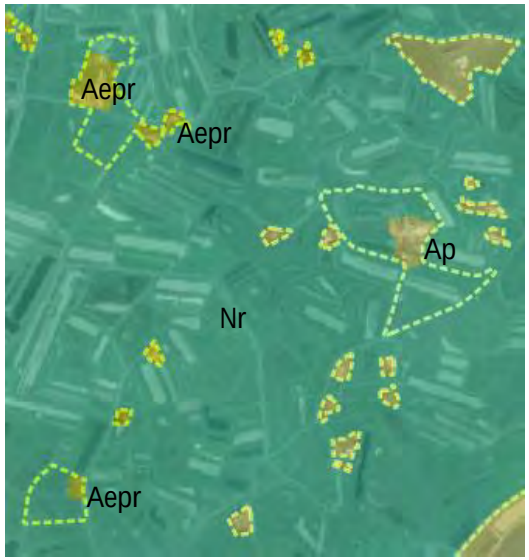
Ces règles sont sensiblement similaires à celles de la zone A qui couvrait ces espaces en lieu et place du nouveau secteur Ud.

c) *Evolution de la zone A : réduction de secteurs Aepr, Aeprc* ***et Ap, création d'un secteur Aeprac***

Après analyse des avis et remarques sur le projet de PLUi arrêté, un travail a été mené sur les secteurs Aepr et Ap délimitant les terrains bâtis et les exploitations existantes en zones de marais afin d'en affiner les contours. Ce travail a mené à la réduction de plusieurs de ces secteurs au profit d'un reclassement en Nr.

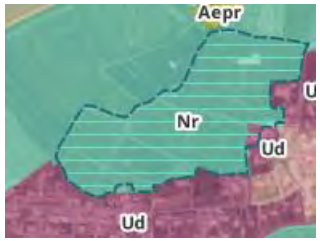


Zonage dans le PLUi arrêté



Zonage modifié après l'arrêt

L'*Epoids - PLUi arrêté*

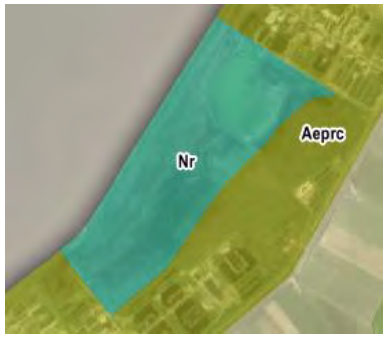


L'*Epoids - PLUi modifié après arrêt*

Bellevue - PLUi arrêté

Bellevue - PLUi modifié après arrêt

De même, le périmètre Aeprc qui couvre la lagune et la prairie du polder du Dain a été réduit et remplacé par un classement en Nr.



Zonage dans le PLUi arrêté

Zonage modifié après l'arrêt

La modification des secteurs de la zone A comprend également l'ajout d'un nouveau secteur Aeprac. D'une superficie de 0,75 ha, cet unique secteur permet de préserver des capacités d'aménagement pour le site de l'hélistation de Beauvoir-sur-Mer (dans le respect strict des dispositions prévues à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme et dans une démarche ERC).

Le bilan est le suivant :

	Superficies dans le PLUi arrêté	Superficies dans le PLUi **modifié après l'arrêt**
Ap	8 114 ha	8 062 ha
Aepr	233 ha	181 ha
Aerpc	216 ha	212 ha
Aeprac	-	0,75 ha

d) Evolution des STECAL : suppression de 7 STECAL en zone agricole

À la suite de l'arrêt du PLUi et après la phase de consultation des PPA et enquête publique, le plan de zonage a été modifié par suppression de 7 STECAL en zone agricole. Aucun nouveau STECAL n'a été créé entre l'arrêt et l'approbation du document. Le tableau ci-dessous synthétise les évolutions des STECAL en zone A :

	Nombre de STECAL AE	Nombre de STECAL AL	Nombre de STECAL APV	Nombre de STECAL AT	TOTAL
BOIS-DE-CENE				~~1~~ 0 *	~~1~~ 0 *
CHALLANS	~~3~~ 2 *			2	~~5~~ 4 *
CHATEAUNEUF				~~2~~ 1 *	~~2~~ 1 *
FROIDFOND	~~6~~ 2 *			2	~~8~~ 4 *
LA GARNACHE	1	2		3	6
SAINT URBAIN		1			1
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON		1			1
SAINT-GERVAIS	1			1	2
SALLERTAINE	9		1	8	18
TOTAL	20	4	1	19	~~44~~ 37 *

Nombre de STECAL par commune situés en zone agricole

**** Diminution du nombre de STECAL entre l'arrêt et l'approbation du document d'urbanisme***

Les implications au regard des incidences sur l'environnement sont les suivantes :

- **Suppression d'un STECAL AE à Challans** : Ce STECAL se situait dans le périmètre de protection rapprochée – zone complémentaire – du captage de la Vérie. Il occupait une surface de 0,2 ha dédiée aux activités d'un garage automobile existant. La suppression du STECAL a mené à un reclassement en secteur Ud.
- **Suppression d'un STECAL AT à Bois**-de-Céné : Ce STECAL se superposait à 388 m² de zone humide du SAGE Baie de Bourgneuf (classe 2). Il couvrait une activité touristique de camping à la ferme, avec hébergement. L'emprise a été reclassée en zone A.
- **Suppression d'un STECAL AT à Châteauneuf** dédié à un projet nouveau d'activité touristique, soit une surface en extension de 2 859 m². La suppression du STECAL réduit donc la consommation d'espace. Le secteur a été reclassé en zone A.
- A noter également la **réduction de l'emprise d'un STECAL AL à Saint**-Christophe-du-Ligneron, se superposant à une zone humide du SAGE Vie et Jaunay (non soumise à l'article 5 du SAGE). La superposition a ainsi été réduite de 0,3 ha à 0,2 ha.
- La **réduction d'un STECAL AT à Sallertaine** occasionnant une consommation en extension permet également de réduire l'impact sur les espaces naturels et agricoles.

La consommation d'espaces agricoles occasionnée par les STECAL a été réduite de 7,86 ha à 6,89 ha à l'issue de ces modifications.

Les effets de ces modifications sont repris dans le chapitre B.3.b., accompagnés des illustrations cartographiques de ces STECAL.

*e) **Evolution des zones ouvertes à l'urbanisation** : suppression de 2 zones à urbaniser*

Les zones à urbaniser ont fait l'objet d'un travail de reprise pour faire suite aux avis sur le projet de PLUi arrêté. Aucune zone à urbaniser n'a été ajoutée, ni agrandie, en revanche plusieurs ont été supprimées ou réduites.

- **Suppression d'une zone 1AU à Bois**-de-Céné : Cela permet d'éviter la consommation en extension de 0,5 ha de prairie. La zone a été reclassée en A.
- **Suppression d'une zone 1AUL à Bouin** : Destinée à l'aménagement d'une aire de camping-car, la zone superposait le site Natura 200 du Marais Breton, une zone humide avec de fortes fonctionnalités hydrauliques et écologiques (classe 3 du SAGE Baie de Bourgneuf) et le zonage réglementaire du PPRL.
- **Réduction d'une zone 1AU à** Bois-de-Céné : Cette modification permet d'éviter intégralement 0,25 ha d'une zone humide de classe 3 du SAGE Baie de Bourgneuf.
- **Réduction d'une zone 1AUL à Saint**-Urbain : La superficie de la zone a été réduite de 1,14 ha à 0,93 ha. Située intégralement sur une zone humide de classe 2 du SAGE Baie de Bourgneuf, cette modification permet la réduction des incidences sur les zones humides.

A noter qu'au total, près de 1,5 ha de zones humides supplémentaires ont été évités par suppression/réduction de zones à urbaniser entre l'arrêt et l'approbation.

*f) Risque **d'**inondation **: prise en compte de l'ensemble du lit majeur***

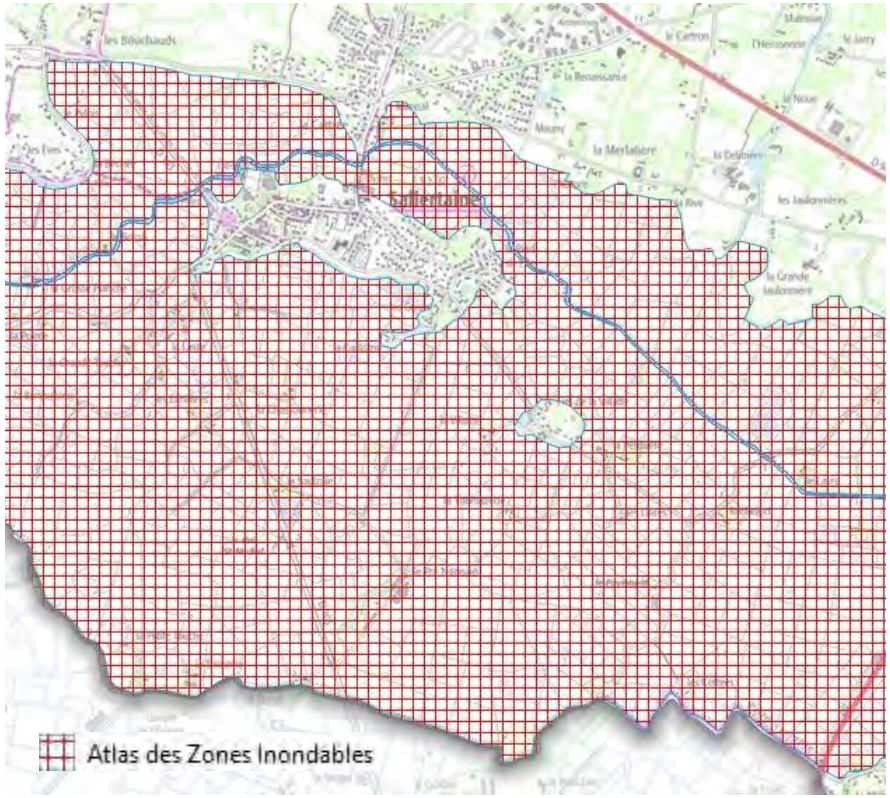
Le PLUi a fait l'objet d'ajustements dans les règlements écrit et graphique afin de renforcer la prise en compte du risque d'inondation.

Sur le plan de zonage :

Le lit majeur issu de l'Atlas des Zones Inondables (AZI de l'Etier de Sallertaine et du Falleron) a été ajouté aux lits mineur et moyen déjà reportés sur le règlement graphique.

Ci-dessous sont présentés des extraits cartographiques de l'évolution de la trame des zones inondables affichée sur le plan de zonage entre l'arrêt du PLUi et le PLUi modifié après la phase de consultation.

Zonage dans le PLUi arrêté



Zonage modifié après l'arrêt

Dans le règlement écrit :

L'article 2 des dispositions générales a été modifié afin de :

- Rappeler la portée réglementaire du PPRL de la Baie de Bourgneuf (servitude d'utilité publique de portée supérieure au règlement du PLUi) ;
- Compléter les règles qui s'appliquent sur les zones inondables de l'AZI par les dispositions en vigueur du PGRI Loire-Bretagne. Les règles du PLUi applicables dans la trame des zones inondables de l'AZI protègent ainsi :
    - Les zones inondables non urbanisées (nouvelles constructions et reconstructions après inondation torrentielle ou submersion marine interdites)
    - Les capacités d'expansion des crues
    - La réalisation des systèmes d'endiguement
    - Les zones potentiellement dangereuses hors zones urbanisées et dans les secteurs déjà urbanisés (U)

De plus, une règle a été ajoutée dans toutes les zones concernées pour autoriser les systèmes de protection contre les submersions marines.

Ces compléments concourent à la compatibilité du PLUi avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027.

*g) Assainissement : **conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation à la conformité des dispositifs***

Les OAP sectorielles des zones à urbaniser ont été complétées. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs prévus à moyen et long terme dans l'échéancier prévisionnel est conditionnée à la mise en conformité des dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées nécessaires pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

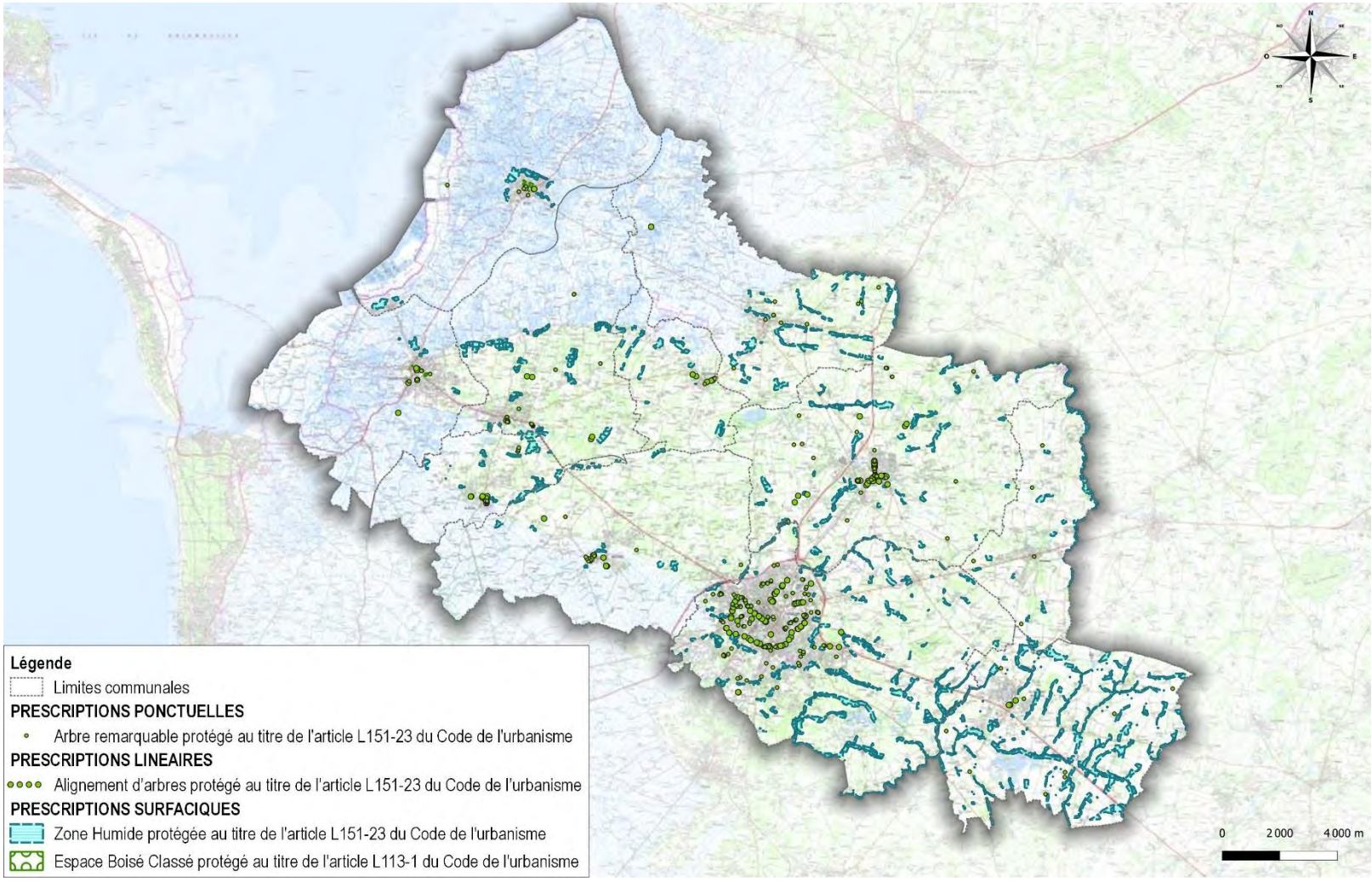
h) Energies renouvelables : compléments à la règle du secteur Aeo

Afin de permettre sans contrainte l'implantation des éoliennes sur les secteurs identifiés sur le plan de zonage, les règles de la zone A ont été complétées. L'article A4-5 tel qu'il est rédigé dans la version arrêtée du PLUi n'autorise pas les constructions nouvelles de plus de 50 m² lorsqu'elles relèvent de la destination « équipements d'intérêt collectif et services public ». Cette règle serait trop contraignante pour l'implantation d'éoliennes de grande hauteur telles qu'elles sont autorisées sur le secteur Aeo. Ainsi la règle a été supprimée, spécifiquement pour ce secteur Aeo.

Cette modification du règlement écrit confirme et pérennise l'incidence positive du secteur Aeo pour le développement des énergies renouvelables. Pour rappel, l'analyse des incidences sur la réduction des émissions et la production d'énergies renouvelables est détaillée dans le chapitre C.5.b.

B. Les outils réglementaires mobilisés pour la prise en compte des enjeux environnementaux

1. 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 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme dans le PLUi sont les suivants :

► Les zones humides

Ont été repérées :

- Les zones humides de classes 3 et 4 du SAGE Baie de Bourgneuf
  - ► *Classe 3 : Zone humide avec de fortes fonctionnalités hydraulique et écologiques,*
  - ► *Classe 4 : Zone humide avec de très fortes fonctionnalités hydraulique et écologiques.*
- Les zones humides soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay

La règle associée interdit :

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives ;
- Les affouillements et exhaussements de sol permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

En outre, elle encadre les projets pour limiter les impacts sur les zones humides :

- Mener les études préalables nécessaires dans le respect de la législation sur l'eau ;
- Prioriser une démarche d'évitement de la zone humide en s'appuyant sur la délimitation la plus fine des zones humides ;
- En cas d'impact, compenser la zone humide détruite ou dégradée conformément à la Loi sur l'eau, au SDAGE Loire-Bretagne et aux SAGE.

NB ***: Cette règle a été complétée après l'arrêt du PLUi et la phase de consultation pour renforcer la protection des zones humide****s (cf. chapitre A.4.a).*

La règle va dans le sens des objectifs des SAGE :

- La disposition n°46 du SAGE Baie de Bourgneuf « Préserver les zones humides dans les documents d'urbanisme » dispose que « *les zones humides de classe 4 font l'objet d'une protection renforcée au sein du DOO des SCoT, des documents cartographiques et du règlement du PLU* ».
- La disposition n°19 du SAGE Vie-Jaunay « Préserver les zones humides » prévoit que les zones humides soient intégrées aux documents d'urbanisme. Cette disposition renvoie également à l'article 5 du règlement du SAGE, qui établit une protection stricte des zones humides identifiées dans le SAGE comme devant être préservées de toutes menaces (zones humides soumises à l'article 5).

Concernant les autres zones humides inventoriées sur le territoire de Challans Gois Communauté :

- Les zones humides de classe 5 (correspondant au Marais Breton) n'ont pas été protégées par la règle susmentionnée, du fait de l'activité conchylicole, spécifique à cette 5e catégorie, qui requière une réglementation particulière (encadrée par le zonage du PLUi) afin de protéger le milieu tout en permettant à ces activités de perdurer.
- Les zones humides des classes 1 et 2 (SAGE Baie de Bourgneuf) et non soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay ne sont pas encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi.
  - ► *Classe 1 : Zone humide avec de faibles fonctionnalités hydraulique et écologique (faible pouvoir absorbant/épuratoire, zone déconnectée…),*
  - ► *Classe 2 : Zone humide avec des fonctionnalités hydraulique et écologique moyennes*.

  Toutefois, ces zones humides restent protégées par la réglementation au titre de la police de l'eau : les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles d'impacter les zones humides sont soumis à déclaration (entre 0,1 et 1 ha de zone humide impactée) ou à autorisation (plus d'un ha de zone humide impactée) conformément aux dispositions des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les incidences sur les zones humides sont détaillées dans le chapitre C.

► Les arbres **ou groupement d'arbres** **et les alignements d'arbres**

Ont été repérés les arbres ou groupements isolés et les alignements d'arbres présentant un intérêt paysager remarquable.

La règle associée encadre les arrachages et impose que tout arbre abattu soit remplacé par un autre de la même essence, ou d'une essence de gabarit (taille, port) équivalent, planté au même emplacement ou à proximité. Le règlement écrit renvoie à la liste d'essences interdites de l'OAP « Trame verte et lisières urbaines ».

Le PLUi comprend également quelques boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC : article L.113-1 du Code de l'urbanisme).

► Espaces Boisés Classés

Dans les communes soumises à la loi Littoral, l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme impose aux plans locaux d'urbanisme de classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs.

Sur le territoire de Challans Gois Communauté, aucun boisement n'a été identifié comme significatif au titre de la Loi littoral et justifiant à ce titre une protection en EBC. Le SCoT du Nord-Ouest Vendée n'identifie par ailleurs pas de boisement significatif dans son DOO sur le territoire.

Néanmoins, sur les deux communes littorales du territoire intercommunal, Beauvoir-sur-Mer et Bouin, les EBC de droit commun des anciens PLU et POS ont été reportés au plan de zonage.

La règle associée repose sur les dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme ; elle interdit tout changement d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et le développement des boisements. Aucune construction n'y est autorisée et les sols doivent rester en espaces naturels perméables. Les défrichements sont eux aussi interdits.

2. 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.

a) Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles définies dans le PLUi et leurs implications au regard de l'environnement sont présentées en suivant.

► 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 « Equipement 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 orientations écrites (OAP sectorielles « Habitat » et « Economie ») intègrent plusieurs dispositions relatives à l'environnement :

- Traitement paysager végétalisé de la trame viaire et des aires de stationnement : haies, boisements, fossés…
- Développement de cheminements doux sécurisés pour piétons, cyclistes, etc.

- Respect de la pente naturelle de l'environnement, maintien de la topographie
- Choix de matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Utilisation d'énergie propre
- Optimisation de l'isolation des bâtiments
- Gestion des déchets
- Gestion des eaux pluviales par des techniques douces : noues, tranchées, voies drainantes…
- Créer des bassins de rétention permettant un autre usage que le simple recueil d'eaux de pluie (par exemple : création d'espaces de convivialité)
- Des espaces publics non clôturés, pour ne pas compartimenter les espaces
- Des plantations qui respectent une liste d'essences préconisées et interdites (OAP thématique « Lisières urbaines »)

Les orientations graphiques. (OAP sectorielles « Habitat », « Economie » et « Equipement et loisirs ») intègrent des principes d'aménagements relatifs au milieu naturel (conservation ou création d'espaces verts, de haies, de noues/fossés, de bassins de rétention, de zones humides…) définis au cas par cas en fonction des sensibilités et des caractéristiques propres à chaque secteur.

L'ensemble de ces orientations d'aménagements écrites et graphiques visent une meilleure intégration des zones **ouvertes à l'urbanisation** dans leur environnement et ainsi éviter, ou à défaut réduire, les incidences négatives sur les composantes environnementales :

- Maintien ou création de composantes de la trame verte (surfaces **boisées, arbres isolés, haies, espaces verts…) et de la trame bleue (noues, fossés, bassins de rétention des eaux pluviales…) favorables** à une biodiversité ordinaire et/ou synanthrope ;
- Traitement paysager adapté au patrimoine naturel local : préservation des bosquets, du réseau bocager, plantations nouvelles à partir **d'essences végétales locales…** ;
- **Conservation ou développement d'espaces de nature en ville, îlots de** fraîcheur, espaces de convivialité, pour la pratique sportive, les **loisirs, etc. contribuant à la qualité et au cadre de vie, ainsi qu'à** réduire les effets du changement climatique ;
- **Gestion des ruissellements visant à limiter les accumulations d'eaux pluviales susceptibles d'entraîner des problématiques d'inondations** et/ou de dégrader la qualité des eaux.

Exemple de principes d'aménagements sur une zone U à Beauvoir**-sur-Mer **intégrant la plantation d'une trame végétale (haies et alignements d'arbres)

b) Les OAP thématiques

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 »

Les deux premières OAP thématiques de cette liste encadrent l'aménagement à destination :

- De l'habitat dans les secteurs en dents creuses (OAP « Intensification et mixité urbaine ») ;
- Des activités d'artisanat et de commerce de détail dans les sites de centralité et les espaces de périphérie (OAP « Commerce »).

Bien qu'elles n'intègrent pas d'orientations spécifiquement dédiées à la préservation et/ou la valorisation de l'environnement, elles visent néanmoins à :

- Mobiliser le potentiel existant (dents creuses, friches, bâtiments vacants…) et à optimiser l'aménagement des espaces au sein des enveloppes urbaines, dans une logique de **diminution de la consommation d'espace**,
- Dynamiser les centralités en proposant à la population une mixité des fonctions et des services de proximité, ce qui permet d'une part de renforcer la qualité du cadre de vie, d'autre part de réduire **l'usage de** la voiture individuelle.

Les OAP thématiques « Climat, air, énergie » et « Trame verte et lisières urbaines » quant à elles visent directement les composantes environnementales.

L'OAP « Climat, air, énergie » a pour objectif de relayer certaines ambitions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Challans Gois Communauté, notamment la fiche action 1.3.2 « Mettre en place une OAP Climat Air Energie dans le PLUi » issue de l'Axe 1 « Un territoire sobre et économe ». Elle vise à :

- **Améliorer la qualité de l'air** : développement des mobilités douces, végétalisation des espaces urbanisés, conception des bâtiments (exemple : réduction des émissions de bois ou fioul provenant du chauffage en favorisant une exposition au rayonnement solaire, amoindri par une couverture d'arbres à feuillage caduque pendant la saison chaude),
- **Limiter la formation d'îlots de chaleur** : conception des bâtiments à partir de matériaux avec albedo élevé (sols, parois, toitures), végétalisation des espaces urbanisés,
- **Réduire l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions** : mise en place de dispositifs antibruit, conception des bâtiments (pièces de vie éloignées des nuisances sonores, prises d'air sur les façades les moins exposées aux émissions polluantes…),
- Economiser la ressource en eau en proscrivant l'arrosage des espaces verts dans les nouveaux projets,
- Développer les énergies renouvelables.

L'OAP « Trame verte et lisières urbaines » porte d'une part sur les haies, les zones boisées et les vallées alluviales, supports de continuités écologiques et identitaires des paysages du territoire de Challans Gois Communauté, d'autre part sur l'intégration des entités urbaines dans le paysage environnant.

Le volet « trame verte » a pour objectifs :

- De rappeler les intérêts paysagers et les fonctions écologiques des haies et des boisements ;
- De définir des prescriptions visant la protection de la trame verte :
  - ► Les haies : Eviter prioritairement, réduire les incidences, compenser la destruction. L'OAP décline des principes de plantation selon différents scénarios, afin d'obtenir une haie remplissant pleinement ses fonctions paysagères et écologiques.
  - ► Les boisements : Un rappel de la réglementation souligne l'importance de protéger les plus petits boisements, qui ne disposent d'aucune protection (pour les espaces boisés de moins de 1 hectare en commune littorale et moins de 4 hectares pour les autres communes). L'OAP privilégie le maintien de la végétation existante ; toute suppression, même partielle, doit être compensée.
- D'interdire une liste **d'essences invasives et/ou exogènes ne s'intégrant pas au paysage local**,
- De p**roposer une liste d'essences locales** en spécifiant :
  - ► Le type de milieu où elles peuvent être plantées,
  - ► Le système racinaire, afin d'éviter la plantation d'essences à système racinaire développé à proximité des réseaux souterrains, des revêtements, des fondations, etc.
  - ► Le potentiel allergisant,
  - ► Les essences sensibles aux maladies,
  - ► Les espèces marcescentes (qui garde ses feuilles sèches et mortes sur ses branches durant le repos végétatif) ou persistantes (qui conserve ses feuilles vertes toute l'année).

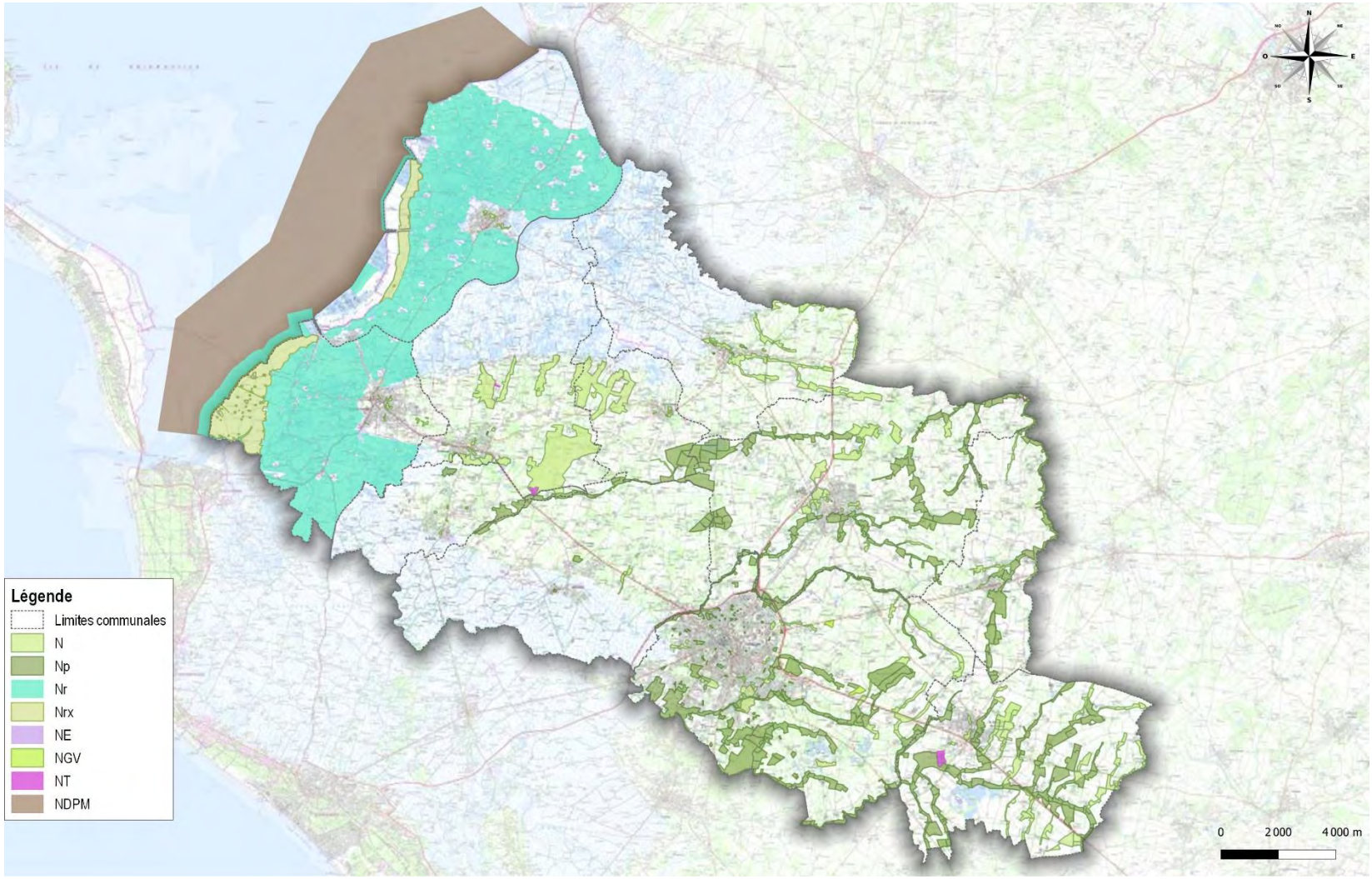
Le volet « lisières urbaines » repose sur un repérage des lisières urbaines. Elles ont été cartographiées et sont consultables en annexe de l'OAP. Cette analyse cartographique s'accompagne d'un ensemble de préconisations visant à :

- Préserver, entretenir et développer la trame verte (en lien avec le volet « trame verte » présenté ci-dessus),
- Maintenir, voire développer les cheminements doux,
- Valoriser **les traversées de voies d'eau** présentes dans ces lisières.

Les 4 OAP thématiques accompagnant le projet de PLUi permettent de couvrir **plusieurs composantes liées à l'environnement (**habitats naturels, continuités **écologiques, paysages, adaptations au changement climatique, consommation d'espaces, cadre de vie et santé de la population…). Elles s'articulent de façon complémentaire aux autres pièces réglementaires (zonage, prescriptions…).**

3. Le règlement graphique, zone par zone

a) Les zones naturelles



► La zone N et les secteurs associés

Sur les communes littorales : Bouin et Beauvoir-sur-Mer

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 Nrx couvre le site classé et les espaces remarquables où les constructions destinées aux activités conchylicoles sont interdites. Ce zonage, couplé au secteur Aeprx, a pour objectif de maîtriser les puisages et ainsi préserver la nappe salée de Bouin, qui est une ressource limitée. À ce jour, les casiers hydrauliques formés par les polders agricoles et les digues de second rang sont bien identifiés. Des études complémentaires sont nécessaires pour connaître la capacité de renouvellement de la nappe (paramètres physico-chimiques et quantitatifs). ***A noter qu'une étude sur l'état de la nappe d'eau salée souterraine sera prochainement lancée par le BRGM (2024-2025).***

La zone NDPM correspond au secteur naturel du domaine public maritime. Il vise à encadrer les aménagements de manière à ce qu'ils respectent les usages du domaine public maritime naturel et à ce qu'ils ne portent pas atteinte aux écosystèmes marins.

Secteur Nr	Secteur naturel remarquable (espaces remarquables au titre de la Loi Littoral)
Secteur Nrx	Secteur naturel remarquable (espaces remarquables au titre de la Loi Littoral) où les constructions destinées aux activités conchylicoles sont interdites
Zone NDPM	Secteur naturel du domaine public maritime

Hors communes littorales

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

- Tourbière du Mareschau *(NB : zonage N/**Np étendu après l'arrêt du PLUi afin de** renforcer les continuités écologiques – cf. chapitre A.4.b)*,
- Forêt de Puits Neuf, Bois des Bourbes, Bois du Breuil, Bois des Raillères, Bois de la Boittière, 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.

Certaines sensibilités sont également couvertes par le zonage Ap (cf. chapitre suivant).

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.

Secteur Np	Secteurs naturels protégés
Zone N	Espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier

► Les STECAL en zone naturelle

NB : Ce chapitre est dédié à l'analyse des STECAL au regard des enjeux environnementaux. Les STECAL sont détaillés dans le livret 2 – Partie justificative du rapport de présentation.

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

Zone NE	STECAL accueillant des activités économiques
Zone NGV	STECAL permettant les constructions et installations destinées à accueillir les gens du voyage
Zone NT	STECAL une activité touristique pouvant se développer en harmonie avec son environnement

Le tableau ci-dessous présente un récapitulatif du nombre de STECAL par commune situés en espace naturel :

	Nombre de STECAL NE	Nombre de STECAL NGV	Nombre de STECAL NT	TOTAL
CHALLANS		2		2
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	1		1	2
SAINT-GERVAIS			2	2
TOTAL	1	2	3	6

Nombre de STECAL par commune

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

Parmi ces activités, une seule prévoit une consommation d'espace. Il s'agit d'un STECAL NT, situé à Saint-Gervais (voir extrait cartographique page suivante), qui projette une consommation foncière estimée de 2,3 ha pour l'extension d'un camping. De plus, le périmètre de ce STECAL englobe une zone humide délimitée sur un espace déjà partiellement aménagé (cheminements…). Le STECAL superpose 2,3 ha de cette zone humide, catégorisée classe 1 par le SAGE Baie de Bourgneuf (par conséquent non protégée dans le cadre du PLUi). Le camping s'inscrit également dans un espace de continuité écologique, formé de haies et de boisements. Ces éléments de la trame verte sont protégés par le règlement écrit de la zone (cf. règlement écrit : section 2, article NT 4.4) et par le biais de l'OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines ».

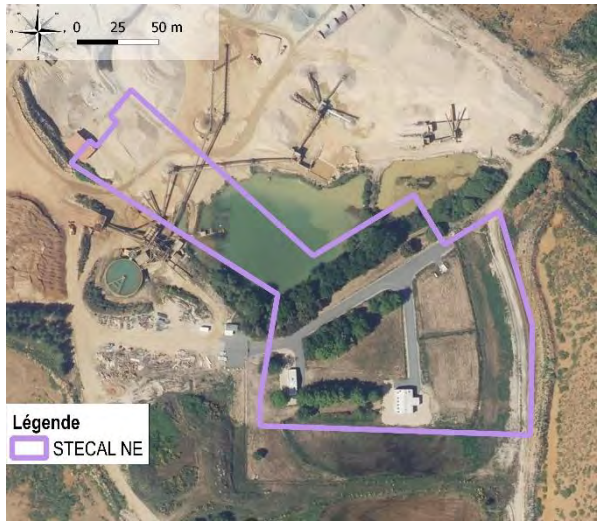
Afin de maîtriser l'emprise au sol des constructions nouvelles, le règlement écrit du PLUi prévoit qu'en zone NT, les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi. En complément, un seul et unique bâtiment d'une emprise au sol maximale de 500 m² sera admis pour la durée du PLUi.

Les deux autres STECAL NT (situés à Saint-Christophe-du-Ligneron et Saint-Gervais) ne prévoient aucune consommation d'espace et sont également soumis aux dispositions réglementaires énoncés ci-dessus. La zone humide superposée au STECAL NT de Saint-Christophe-du-Ligneron est protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

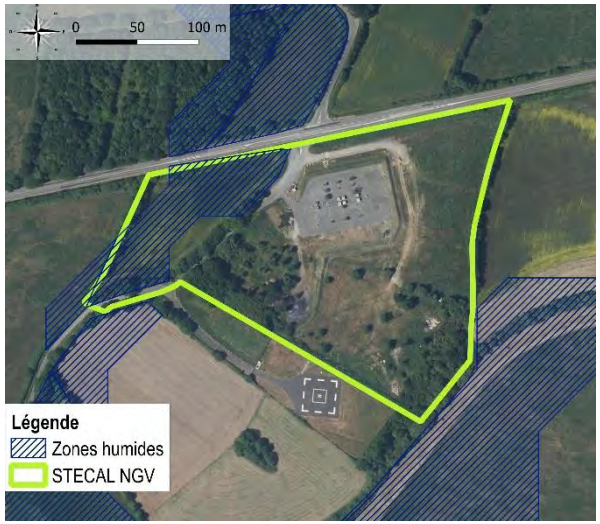
Concernant les autres types de STECAL :

- Le STECAL NE, situé à Saint-Christophe-du-Ligneron, **est destiné à permettre le dépôt d'artifices sur une ancienne carrière. Il n'a pas vocation à recevoir de** futurs aménagements. Dans le cas où les besoins du site évolueraient, le règlement autorise les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi. La végétation existante sur le site est protégée par le règlement écrit de la zone (cf. règlement écrit : section 2, article NE 4.4.), complété par l'OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines ».

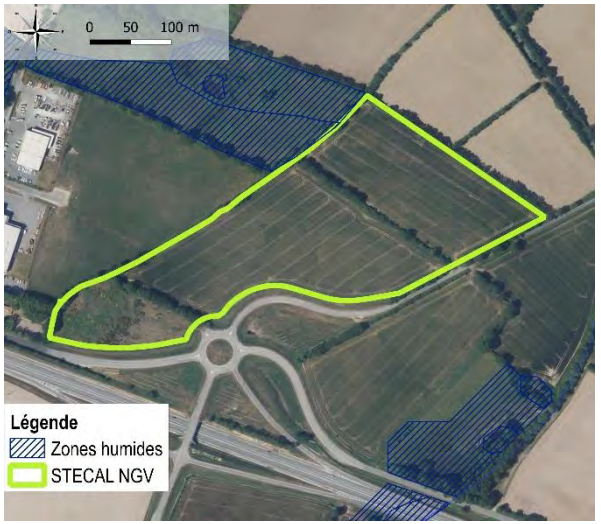
- Les deux STECAL NGV, situés à Challans, **sont destinés à recevoir les stricts aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage**. Les composantes de la trame verte (haies, arbres…) sont protégées par le règlement écrit de la zone (cf. règlement écrit : section 2, article NGV 4.4.), complété par l'OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines ». En revanche, la zone humide, catégorisée classe 2 par le SAGE Baie de Bourgneuf, ne bénéficie d'aucune protection dans le cadre du PLUi. Le règlement écrit limite la consommation de ces espaces naturels : les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.



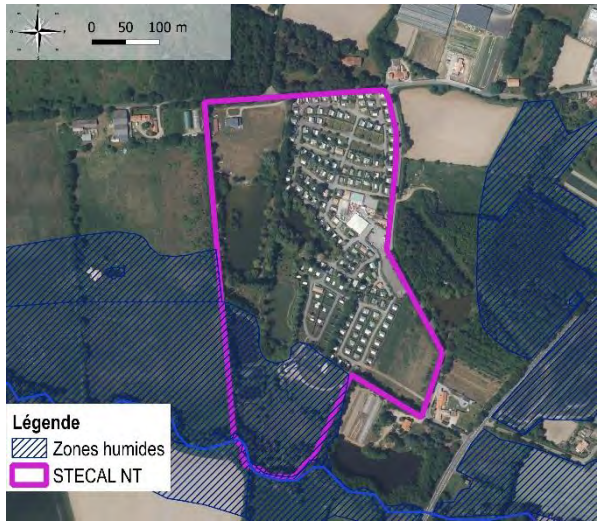
Saint-Christophe-du-Ligneron



Challans

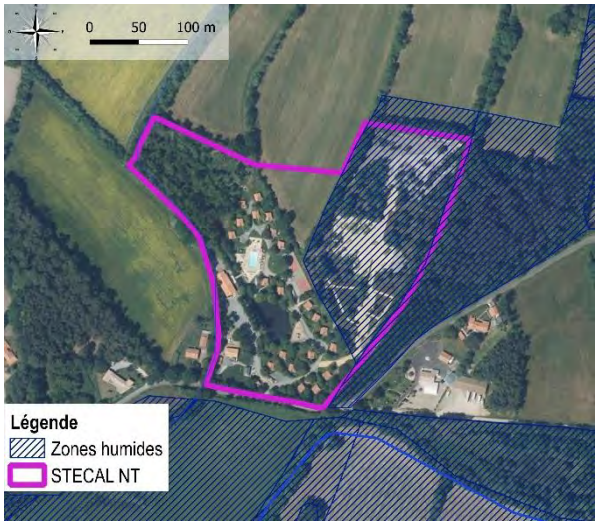


Challans



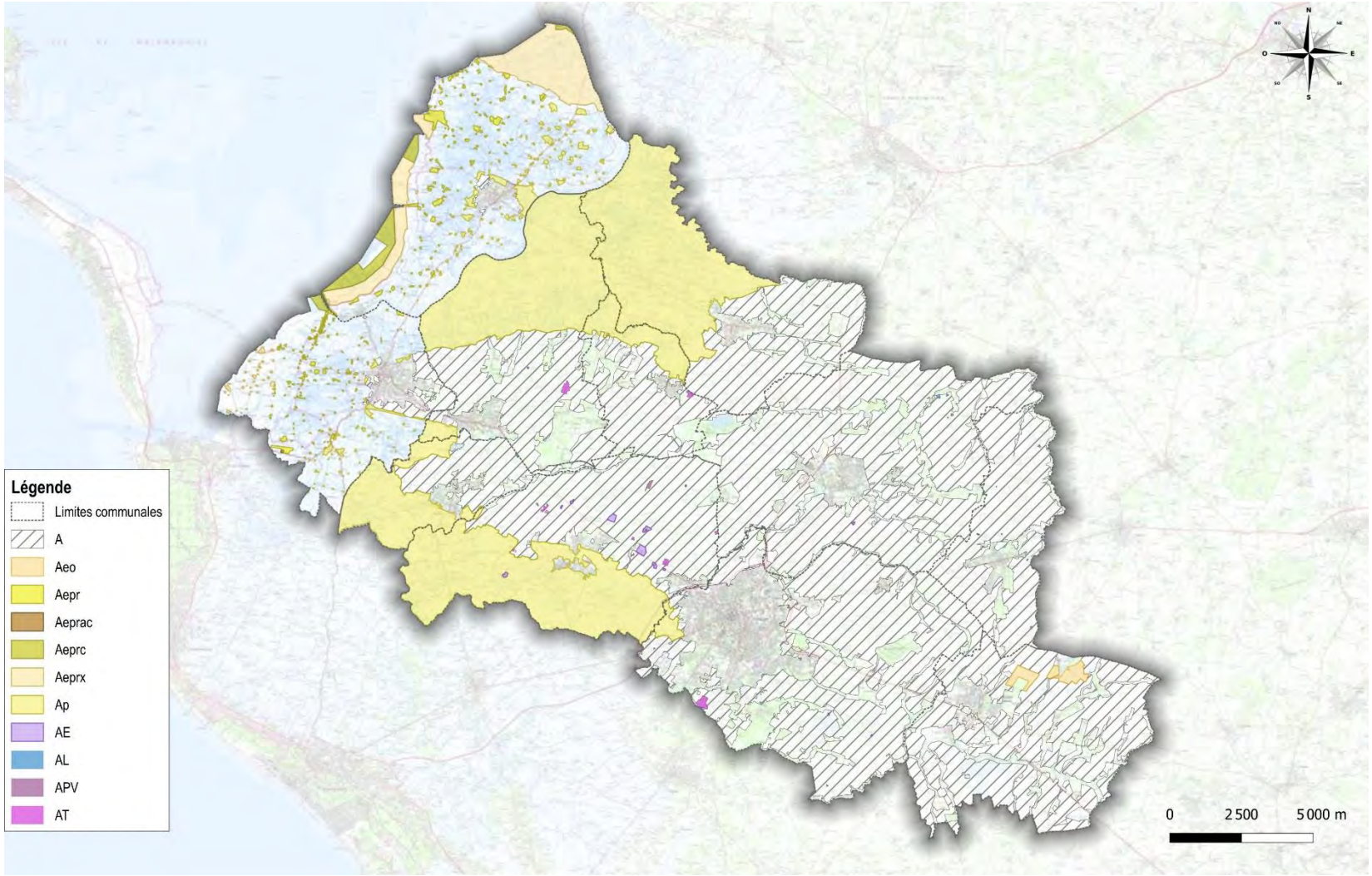
Saint-Christophe-du-Ligneron

Saint-Gervais



Saint-Gervais (consommation projetée : 2,3 ha)

b) Les zones agricoles



NB ***: Création du secteur Aeprac entre l'arrêt et l'approbation du PLUi*** *(cf. chapitre A.4.c).*

► La zone A et les secteurs associés

Sur les communes littorales : Bouin et Beauvoir-sur-Mer

Les espaces remarquables au titre de la Loi littoral sont repérés par un zonage N dédié (Nr – voir chapitre précédent).

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, Aeprc et Aeprac

Secteur Aepr	Espaces agricoles, y compris les activités marines, localisés dans les espaces proches du rivage à préserver au titre de la Loi littoral
Secteur Aeprx	Espaces localisés dans les espaces proches du rivage à préserver au titre de la Loi littoral, essentiellement dédiés aux cultures non marines.
Secteur Aeprc	Espaces localisés dans les espaces proches du rivage à préserver au titre de la Loi littoral, essentiellement dédiés à l'aquaculture marine.
Secteur Aeprac	Site d'implantation d'une hélistation.

> Hors des espaces proches du rivage, au sein des espaces remarquables : secteur Ap

Secteur Ap	Espaces à vocation agricole à protéger en raison de leur intérêt paysager et environnemental

De même que le zonage Nr, les secteurs susmentionnés concernent ponctuellement le zonage réglementaire du PPRL, le site Natura 2000 et les ZNIEFF.

Quelques espaces en bordure des enveloppes urbaines de Bouin et Beauvoir-sur-Mer sont réglementés par la zone A, décrite ci-après.

A noter que suite à la phase de consultation, les emprises des secteurs Aepr et Ap autour des exploitations ont été ponctuellement réduites (cf. chapitre A.4.c).

Hors communes littorales

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.

Zone A	Espaces à vocation agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique

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.

Zone Aeo	Espaces dédiés aux activités d'intérêt général liées aux énergies renouvelables et plus spécifiquement à l'implantation d'éoliennes

Localisation des secteurs Aeo sur Saint-Christophe-du-Ligneron

► Les STECAL en zone agricole

NB : Ce chapitre est dédié à l'analyse des STECAL au regard des enjeux environnementaux. Les STECAL sont détaillés dans le livret 2 – Partie justificative du rapport de présentation.

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

Zone AE	STECAL accueillant des activités économiques
Zone AL	STECAL dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics
Zone APV	STECAL dédiés aux constructions et installations d'énergies renouvelables
Zone AT	STECAL accueillant une activité touristique pouvant se développer en harmonie avec son environnement

Le tableau ci-dessous présente un récapitulatif du nombre de STECAL par commune.

	Nombre de STECAL AE	Nombre de STECAL AL	Nombre de STECAL APV	Nombre de STECAL AT	TOTAL
BOIS-DE-CENE				~~1~~ 0 *	~~1~~ 0 *
CHALLANS	~~3~~ 2 *			2	~~5~~ 4 *
CHATEAUNEUF				~~2~~ 1 *	~~2~~ 1 *
FROIDFOND	~~6~~ 2 *			2	~~8~~ 4 *
LA GARNACHE	1	2		3	6
SAINT URBAIN		1			1
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON		1			1
SAINT-GERVAIS	1			1	2
SALLERTAINE	9		1	8	18
TOTAL	20	4	1	19	~~44~~ 37 *

Nombre de STECAL par commune situés en zone agricole

**** Diminution du nombre de STECAL entre l'arrêt et l'approbation du document d'urbanisme** (cf. chapitre A.4.d)*

Parmi les STECAL en zones agricoles définis sur le territoire :

> Un STECAL AE se situe en zone Natura 2000, dans la ZNIEFF « Marais de Sallertaine » et en zone humide. D'une superficie de 2 ha, il se situe à Sallertaine. Il s'agit des aménagements (industrie et entrepôt) associés à un atelier de mécanique existant. → Carte A

> Un STECAL AE se situe dans le périmètre de protection rapprochée – zone complémentaire – du captage de la Vérie, à Challans. Il occupe une surface de 0,2 ha dédiée aux activités d'un garage automobile existant. → Carte B
NB ***: Ce STECAL a été supprimé entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.***

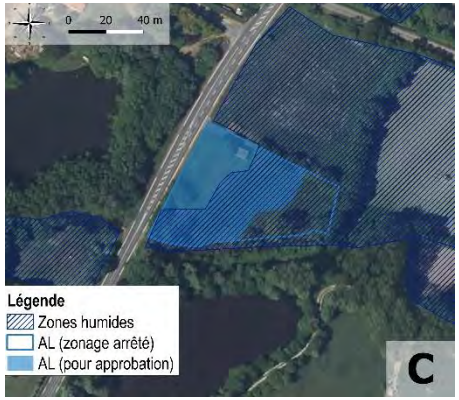
> Un STECAL AL à Saint-Christophe-du-Ligneron se superpose à 0,3 ha * de zone humide du SAGE Vie et Jaunay (non soumise à l'article 5 du SAGE). Le STECAL correspond à un équipement d'intérêt collectif destiné à recevoir du public dans le cadre d'un projet d'éco-tourisme. → Carte C
** NB* ***: Ce STECAL a été réduit entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.*** *Après réduction, la superposition est de 0,2 ha.*

> Un STECAL AT à Bois-de-Céné se superpose à 388 m² de zone humide du SAGE Baie de Bourgneuf (classe 2). Le STECAL couvre une activité touristique de camping à la ferme, avec hébergement. À noter qu'il s'agit du seul STECAL localisé à Bois-de-Céné et que celui-ci ne prévoit aucun nouvel aménagement.→ Carte D
NB ***: Ce STECAL a été supprimé entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.***

Les STECAL susmentionnés correspondent à des espaces déjà aménagés pour des activités existantes. Ils ne prévoient aucune cons**ommation d'espace.**

Sallertaine

Challans (supprimé)



Saint-Christophe-du-Ligneron (réduit)

Bois-de-Céné (supprimé)

De plus, le règlement écrit encadre l'emprise au sol des constructions, dans le cas où ces projets seraient amenés à évoluer :

- Au sein des STECAL AE, les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

- Les STECAL AL n'autorisent que les équipements d'intérêt collectifs et services publics (locaux, bureaux accueillant du public…), les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

- Au sein des STECAL AT, les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi. En complément, un seul et unique bâtiment d'une emprise au sol maximale de 500 m² sera admis pour la durée du PLUi.

Par ailleurs, le projet de PLUi prévoit la création de 3 STECAL pour des projets nouveaux. Il s'agit de 3 STECAL AT, à vocation d'activités touristiques :

Commune	Activités		Lieux-dits	Surface en m²	Surface extension en m²	Précision destination	Précision sous destination	Zonage	Extrait de plan
CHALLANS	Activité touristique	Ferme pédagogique	La Gluminière	1896	1896	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT	
CHATEAUNEUF	Activité touristique	Projet de camping	Le bois marin	2859	2859	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT	
*NB **: Ce STECAL AT à Châteauneuf a été supprimé entre l'arrêt et l'approbation du PLUi** (cf. chapitre A.4.d).*									

SALLERTAINE	Activité touristique	La Ville en Bois	La Ville en Bois	4912	4912	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT	

Au total, ces 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** ponctuelles sur les ENAF des activités existantes :

Commune	Activités		Lieux-dits	Surface en m²	Surface extension en m²	Précision destination	Précision sous destination	Zonage	Extrait de plan
LA GARNACHE	Equipement d'intérêt collectif	L'école de la transition	Le Chiron	12728	1978	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	AL	
SAINT-GERVAIS	Activité touristique	Camping	La Frainerie	79131	18595	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT	

SALLERTAINE	Activité économique	Entreprises diverses	Les Ebroyères	18678	4785	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt	AE	
SALLERTAINE	Activité touristique	La Belle Etoile (gîtes)	La Belle Etoile	21653	5436	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	AT	
SALLERTAINE	Activité touristique	Les P'tites Maisons dans la Prairie + Dallas		34135	14041	Commerce et activité de service	autre hébergement touristique	AT	
SALLERTAINE	Activité économique	Entreprise Charpente métallique	La Malnoue	32998	4126	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie + entrepôt	AE	

SALLERTAINE	Activité économique	Entreprise de traitement de ferraille		53176	13644	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt	AE	
SALLERTAINE	Activité économique	Entreprise Travaux Agricoles et Travaux Publics		8842	2153	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt	AE	
SALLERTAINE	Activité touristique	Le Moulin de Rairé	Le Moulin de Rairé	8990	4117	Autre hébergement touristique	Autre hébergement touristique	AT	
NB ***: Ce STECAL AT à Sallertaine a été réduit de 8990 m² à 5027 m² entre l'arrêt et l'approbation du PLUi*** *(cf. chapitre A.4.d).*									

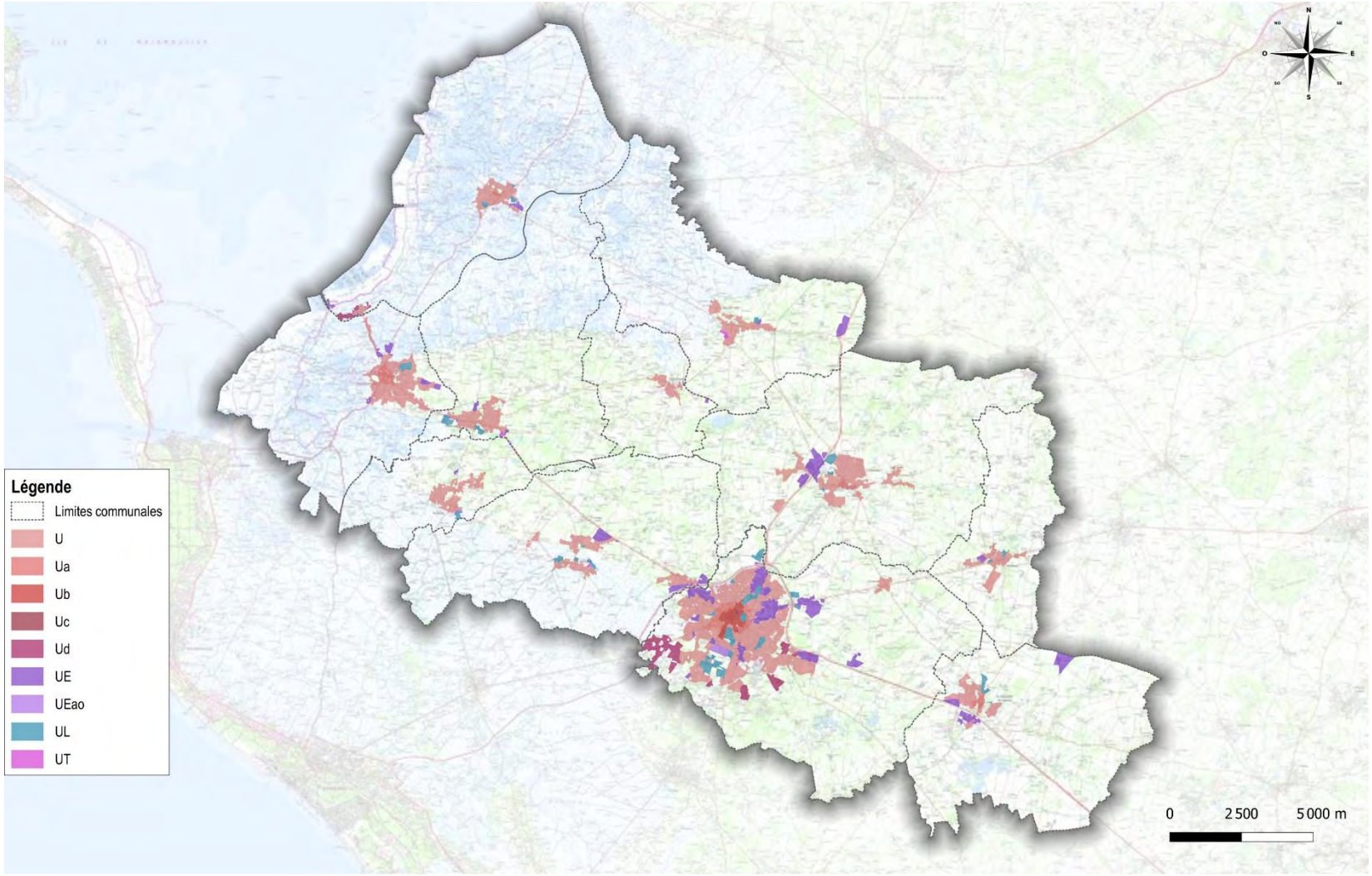
La consommation d'espaces la plus importante est générée par 2 extensions de camping sur des STECAL AT à Saint-Gervais (1,86 ha) et à Sallertaine (1,40 ha). Une activité de traitement de ferraille consomme par ailleurs 1,36 ha.

Au total, les STECAL en zone agricole (zonage A uniquement **–** les STECAL en zone naturelle sont développés dans le chapitre précédent) auront pour effet la consommation de 7,86 ha.

*NB : Ce chiffre a été réduit à 6,89 ha **après l'arrêt et la phase de consultation** (cf. chapitre A.4.d).*

	Pour arrêt	Pour approbation
Surface consommée par les nouveaux projets	0,97 ha	0,68 ha
Surface consommée pour l'extension des activités existantes	6,89 ha	6,21 ha
Consommation totale	7,86 ha	6,89 ha

c) *Les zones urbaines*



NB ***: Création du secteur Ud entre l'arrêt et l'approbation du PLUi*** *(cf. chapitre A.4.b).*

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 et Ud	Zones urbaines à dominante habitat avec mixité fonctionnelle - Les secteurs Ua, Ub, Uc et Ud correspondent à des espaces règlementant certaines dispositions 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.

L'ensemble des zones urbaines se situent en-dehors :

- Du site Natura 2000 (ZSC et ZPS) Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts,
- Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1,
- Du site classé du passage du Gois et du site inscrit du Port du Bec,
- Des espaces naturels sensibles (ENS),
- Du zonage réglementaire du PPRL,

<u>À l'exception de :</u>

- 3 ha de zone UL à Saint-Urbain en zone Natura 2000 → Carte A
  - ► *La zone UL couvre une station d'épuration existante*

- 1,9 ha de zone UT à Bois-de-Céné en zone Natura 2000 → Carte B
  - ► *La zone UT couvre un camping existant (Le Bois Joli)*

- D'une zone UE à Bouin, au Port du Bec : 1,5 ha en zone Natura 2000, la totalité en zone rouge Rn du PPRL (et hors du site inscrit du Port du Bec) → Carte C
  - ► *La zone UE couvre les activités existantes liées à la conchyliculture*

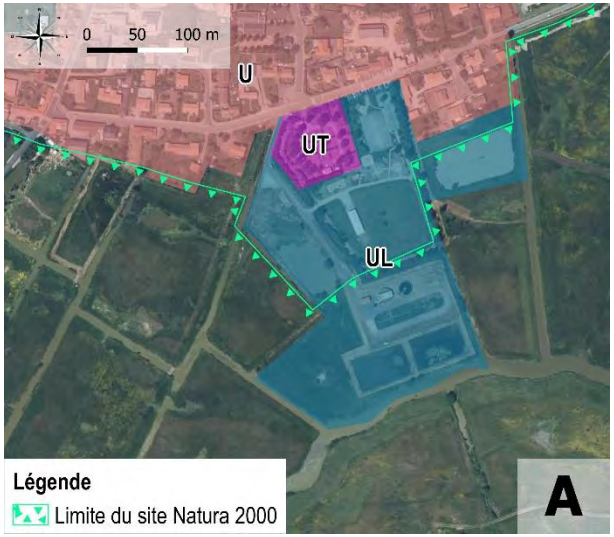
- Quelques superpositions ponctuelles de zone U en limite de Natura 2000, en particulier à Bouin → Carte D
  - ► *Les contours du site Natura 2000 intègrent quelques habitations et fonds de jardins*

- Environ 1,7 ha de zone U et 3,6 ha de zone UL (toutes surfaces cumulées) superposées à la ZNIEFF 1 « Marais de Sallertaine » en limite de l'enveloppe urbaine de Sallertaine → Carte E
  - ► *S'agissant des zones U, la superposition avec la ZNIEFF concerne quelques habitations et fonds de jardins compris dans son périmètre*
  - ► *S'agissant des zones UL, la superposition concerne des équipements existants (gymnase et station d'épuration)*

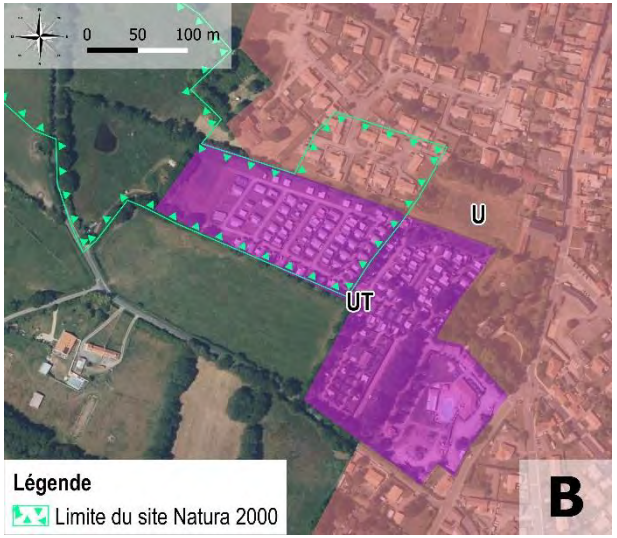
- D'une superposition de la zone U avec la zone bleue (B0 et B1) du PPRL sur les communes de Bouin et Beauvoir-sur-Mer → Cartes F, G et H
  - ► *Le croisement des niveaux d'aléa et des enjeux ont permis de définir les types de zones réglementaires du PPRL. La zone bleue B0 (bleu foncé) couvre les zones urbanisées d'aléa faible à fort. La zone bleue B1 (bleu clair) couvre les zones urbanisées d'aléa nul. En zone bleue, les nouvelles constructions sont autorisées sous conditions.*

- D'une superposition de 0,8 ha de zone UL avec la zone rouge Rn du PPRL à Bouin → Carte F
  - ► *La zone UL couvre les aménagements existants de la Maison du Pays du Gois (office de tourisme)*

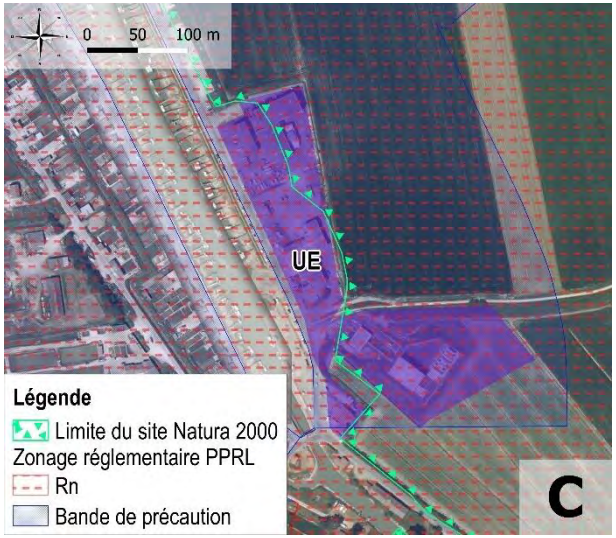
- D'une superposition de quelques surfaces de zones UE avec la zone rouge Rn du PPRL à Beauvoir-sur-Mer → Cartes G et H
  - ► *Il s'agit d'activités existantes et d'espaces déjà aménagés.*



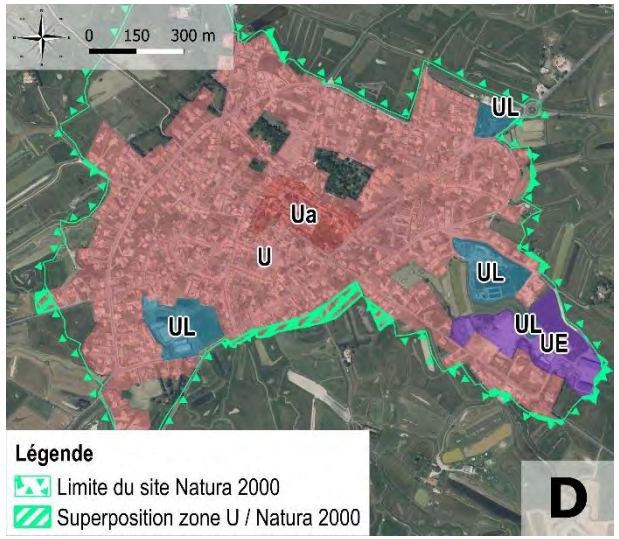
Saint-Urbain



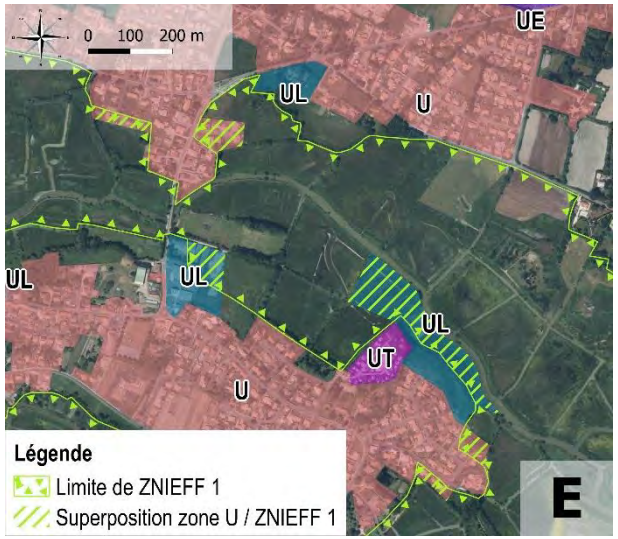
Bois-de-Céné



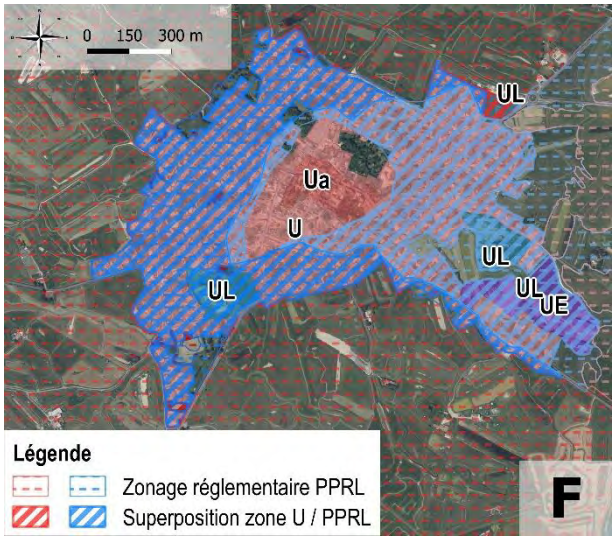
Bouin



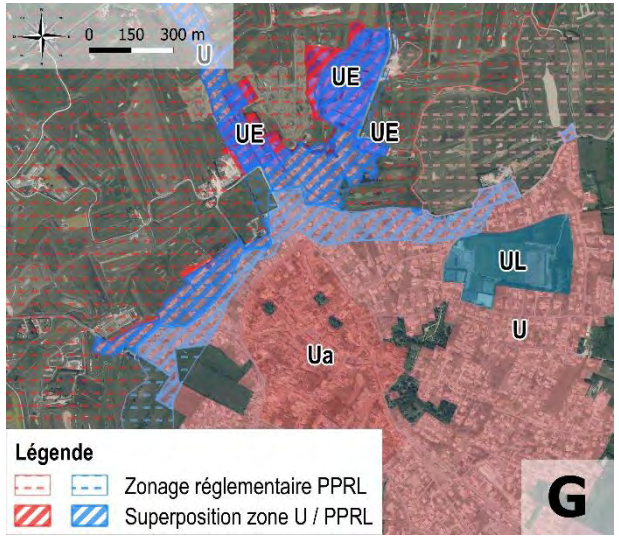
Bouin



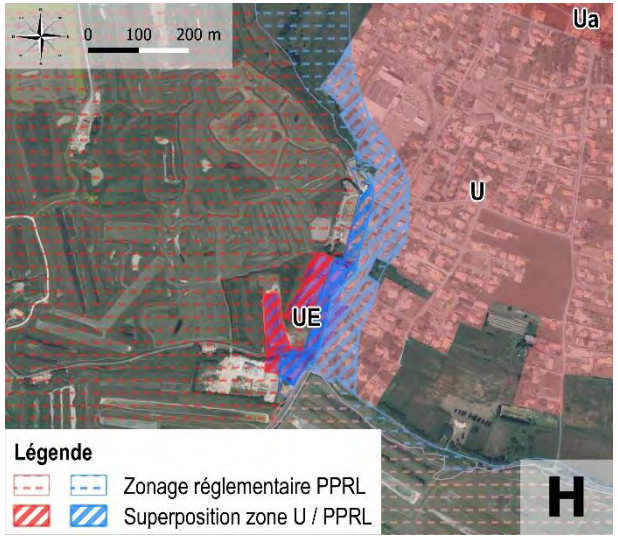
Sallertaine



Bouin



Beauvoir-sur-Mer

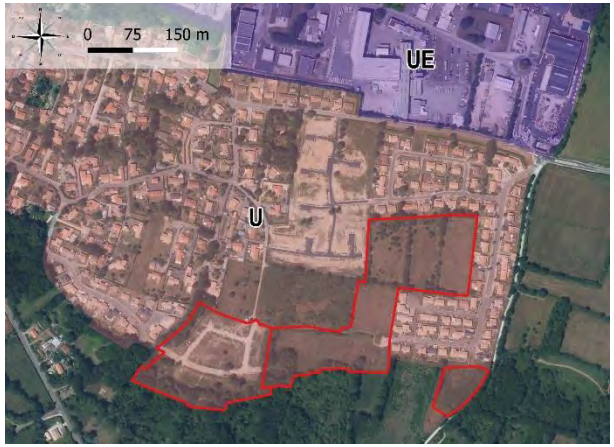


Beauvoir-sur-Mer

La zone U intègre des espaces à dominante naturelle correspondant à des permis d'aménager déposés. Les secteurs concernés seront viabilisés prochainement, entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. Ainsi, ils ont été considérés comme consommés, intégrés au décompte de la consommation foncière et versés au zonage U.

Quelques exemples sont illustrés ci-dessous. Légende : Permis d'aménager

Challans (ouest)



Challans (est)

La Garnache

Beauvoir-sur-Mer

Sallertaine

Saint-Christophe du Ligneron

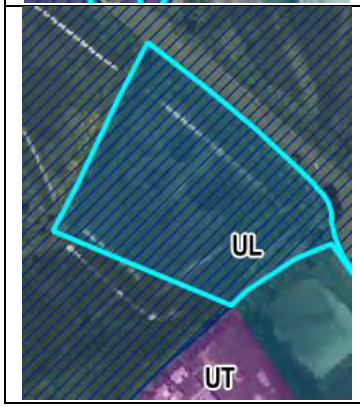
Les zones humides couvrent une large partie du territoire intercommunal. En effet, environ 43% du territoire de Challans Gois Communauté est concerné par des zones humides, toutes fonctionnalités confondues.

Les zones humides ont été prioritairement évitées, en particulier les zones humides les plus fonctionnelles (Marais Breton, zones humides inventoriées de classes 3 et 4 du SAGE Baie de Bourgneuf, et zones humides soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay).

Toutefois, après évitement, sinon réduction des zones urbaines, environ 40 ha de zones humides se superposent à ces dernières.

Sur ces 40 ha, environ 20 ha correspondent à des zones humides de plus d'un hectare. Elles sont détaillées dans le tableau qui suit. Les zones humides superposées à une zone urbaine sont mises en évidence par un contour bleu. Légende : Zones humides inventoriées Superposition zones urbaines / zones humides

Extrait cartographique	Commune	Zonage	Typologie SAGE	Protection par le PLUi	Surface (ha)	Occupation du sol
	Saint-Urbain	UL	Classe 5 du SAGE Baie de Bourgneuf	Zonage	3,81	Station d'épuration
	Bouin	UE	Classe 5 du SAGE Baie de Bourgneuf	Zonage	3,25	Activités économiques existantes (Port du Bec)

	Saint-Christophe-du-Ligneron	UE	Non soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay	Non	3,14	Prairie (hors PAC - données RPG 2021) en bordure d'une zone d'activités économiques
	La Garnache	UE	Classe 1 du SAGE Baie de Bourgneuf	Non	2,14	Prairie (inscrite à la PAC - données RPG 2021) à proximité d'une zone d'activités économiques
	Sallertaine	UL	Classe 5 du SAGE Baie de Bourgneuf	Zonage	1,54	Prairie (inscrite à la PAC – données RPG 2021) en continuité d'une station d'épuration (lagunage)

	Bouin	U	Classe 5 du SAGE Baie de Bourgneuf	Zonage	1,41	Habitations existantes
	Saint-Gervais	UL	Classe 2 du SAGE Baie de Bourgneuf	Non	1,40	Equipements sportifs existants
	Challans	UE	Classe 2 du SAGE Baie de Bourgneuf	Non	1,38	Bassin et prairie (inscrite à la PAC – RPG 2021) en continuité d'une zone d'activités économiques (parc d'activités du Bois David)

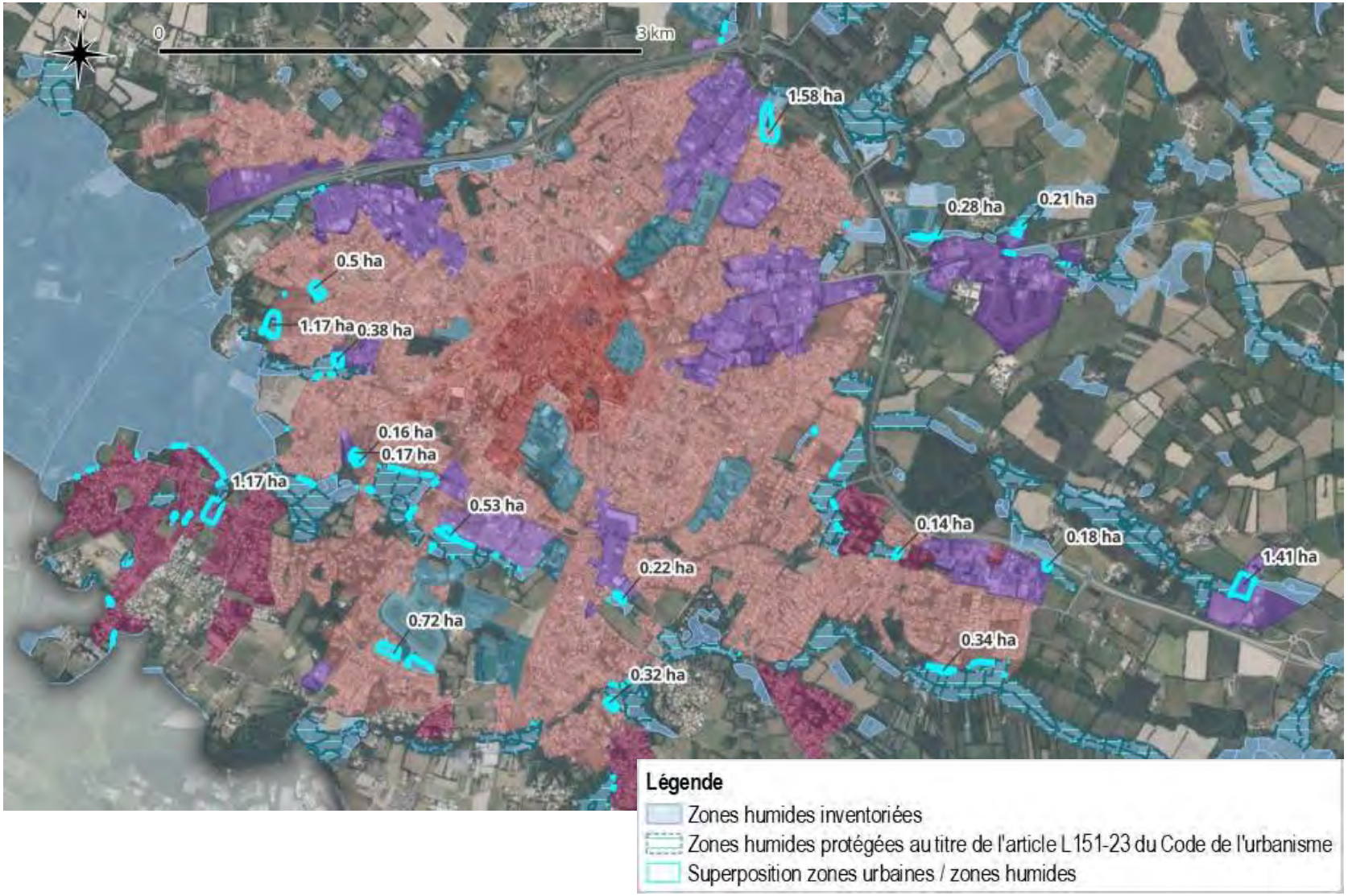
	Saint-Gervais	UL	Classe 1 du SAGE Baie de Bourgneuf	Non	1,09	Centre équestre
	La Garnache	UE	Classe 3 du SAGE Baie de Bourgneuf	Prescription au titre de l'article L.151-23 du CU	1,02	Prairie (hors PAC - données RPG 2021) en bordure d'une zone d'activités économiques

La moitié des zones humides superposées à des zones urbaines représente des surfaces de moins d'un hectare, voire moins de 0,1 hectare. Parmi celles-ci :

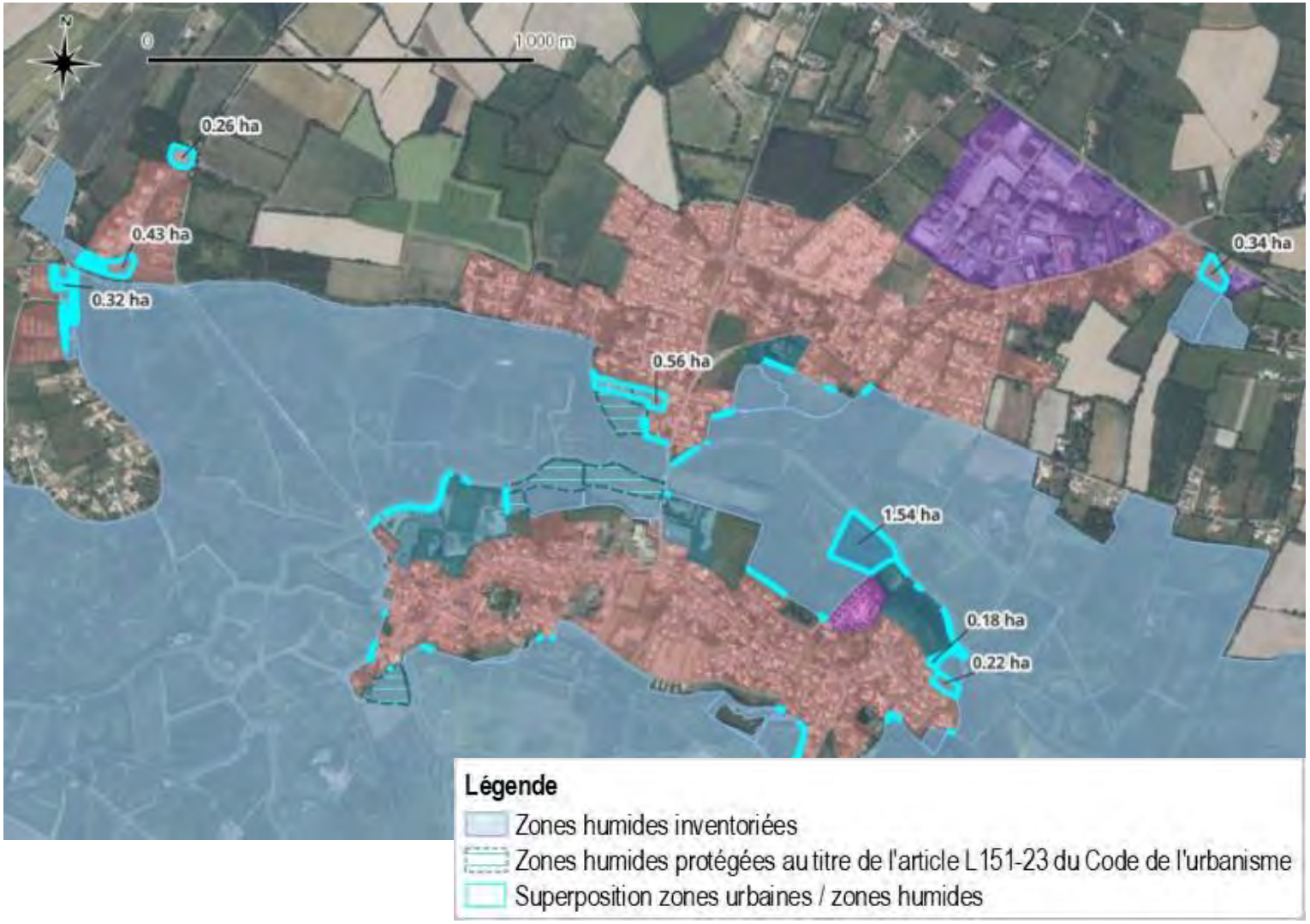
- Certaines concernent des espaces déjà aménagés, bâtis et/ou imperméabilisés ;
- Certaines correspondent à des zones humides identifiées de fort intérêt écologique par les SAGE et sont protégées dans le cadre du PLUi par une prescription au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. chapitre B.1.) ;

  ► Les autres espaces en zone humide ne seront pas protégés par la réglementation (conformément aux dispositions des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement, les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles d'impacter les zones humides sont soumis à déclaration entre 0,1 et 1 ha de zone humide impactée, et à autorisation pour les surfaces de plus d'un hectare de zone humide impactée).

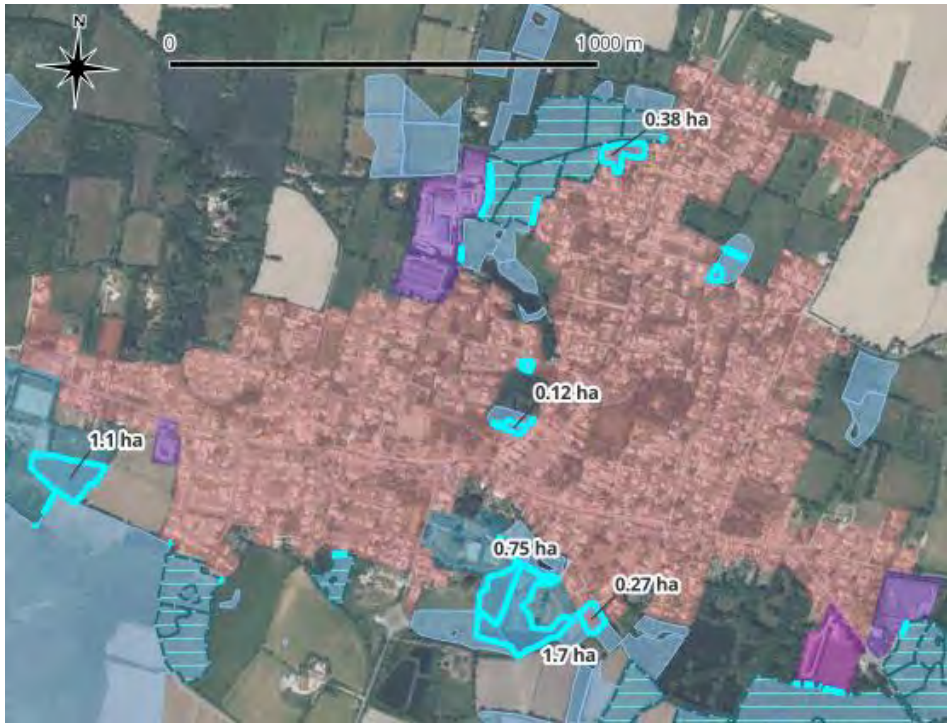
Les cartes ci-après localisent les zones humides croisant des zones urbaines du PLUi aux abords des bourgs et indiquent les surfaces concernées de plus de 0,1 ha.



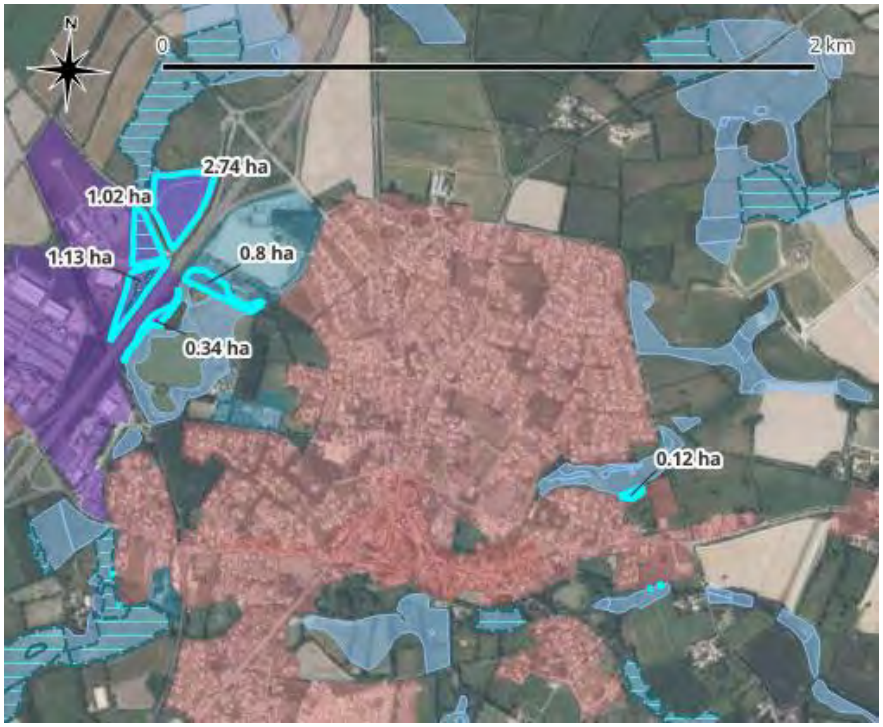
Surfaces de zones humides superposées à des zones urbaines à Challans



Surfaces de zones humides superposées à des zones urbaines à Sallertaine



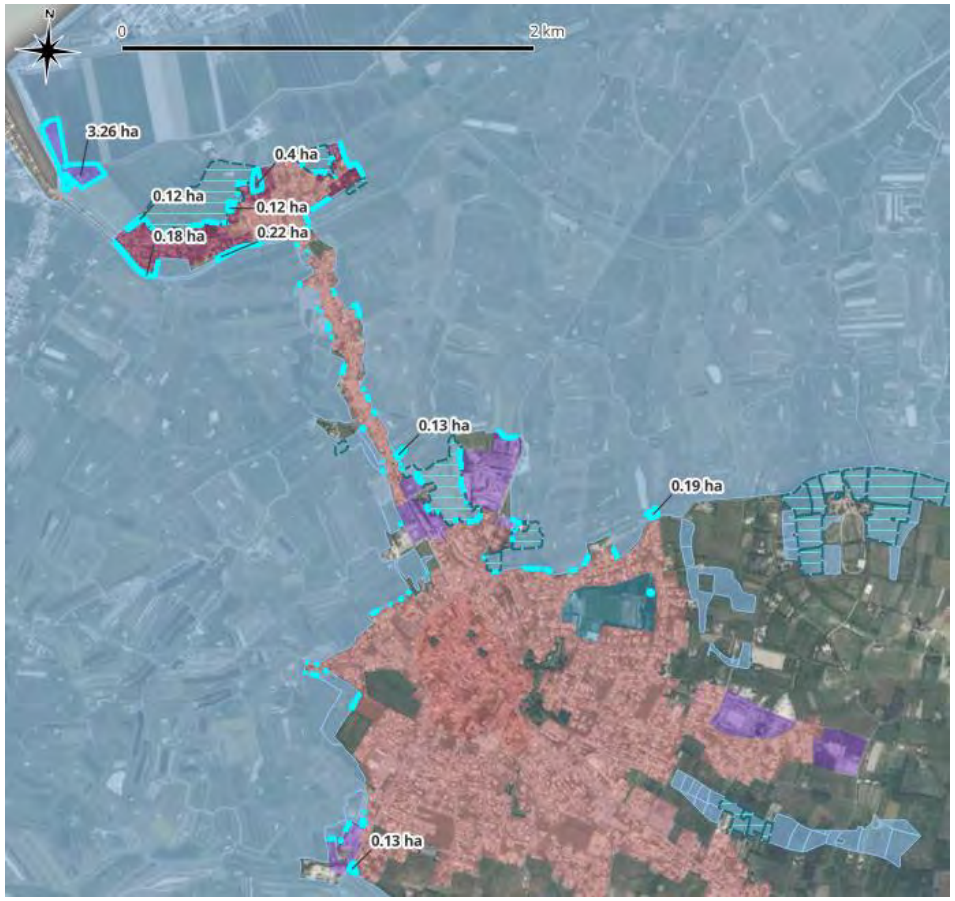
Surfaces de zones humides superposées à des zones urbaines à Saint-Gervais



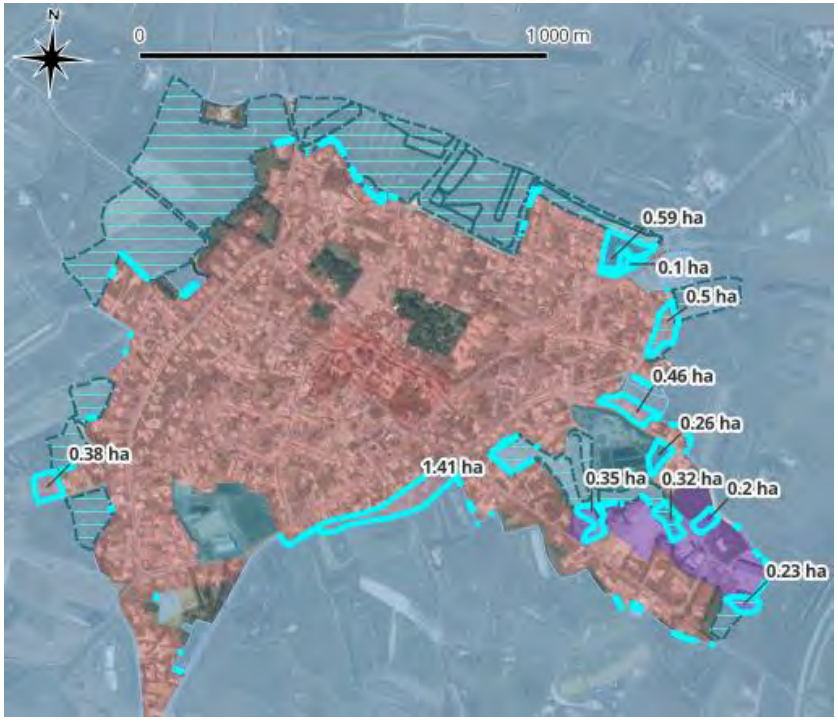
Surfaces de zones humides superposées à des zones urbaines à La Garnache

Légende

- Zones humides inventoriées
- Zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
- Superposition zones urbaines / zones humides



Surfaces de zones humides superposées à des zones urbaines à Beauvoir-sur-Mer



Surfaces de zones humides superposées à des zones urbaines à Bouin

Légende

- Zones humides inventoriées
- Zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
- Superposition zones urbaines / zones humides

Concernant les captages de la Vérie, situés au sud de Challans, la démarche prioritaire a été de limiter le zonage urbain au sein des périmètres de protection. Le choix a été fait de classer en U et UE les espaces urbanisés en continuité de l'enveloppe bâtie de Challans. Quelques surfaces sur lesquelles des permis d'aménager ont été déposés ont également été intégrées.

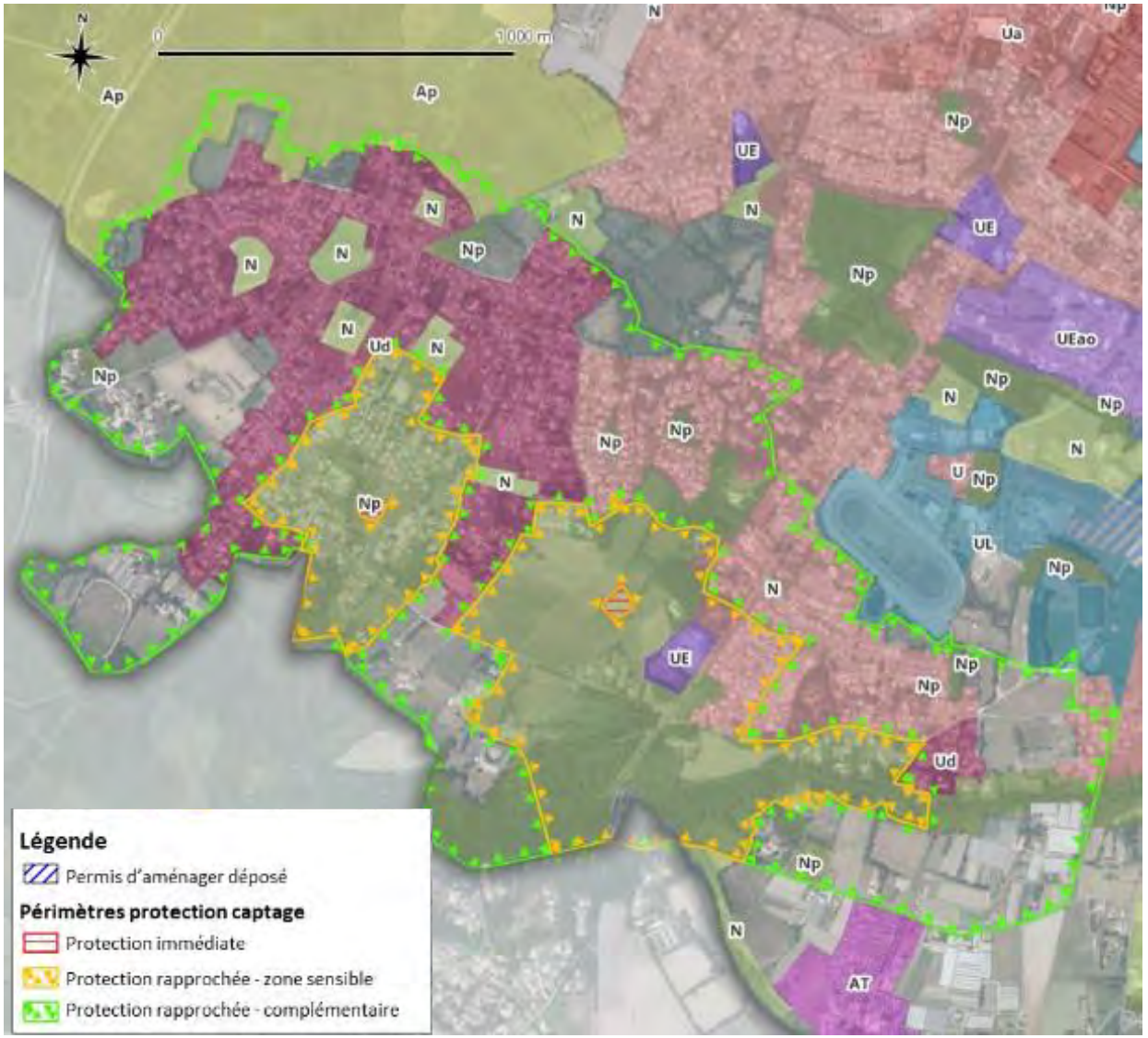
La majorité des espaces bâtis présents au sein des périmètres de protection des captages ont été classés en zonage A (périmètre de protection rapprochée – zone complémentaire) et secteur Np (périmètres de protection rapprochée – zone sensible – et immédiate).

NB : Le secteur Ud a été créé après arrêt du PLUi. Il concerne en partie la zone complémentaire du périmètre de protection rapprochée. Les règles ***associées ne permettent qu'une évolution limitée de l'existant*** *:*

- ***Les extensions à l'habitation existante sont*** *autorisées dans la limite de 30%* ***d'emprise au sol de l'habitation existante, pour la durée du PLUi.***

- ***Les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale pour la*** *durée du PLUi (total des annexes hors piscine).*

Ces règles sont sensiblement similaires à celles de la zone A qui couvrait ce secteur en lieu et place du nouveau secteur Ud. Elles sont ***compatibles avec les prescriptions de l'arrêté de*** *protection du captage.*



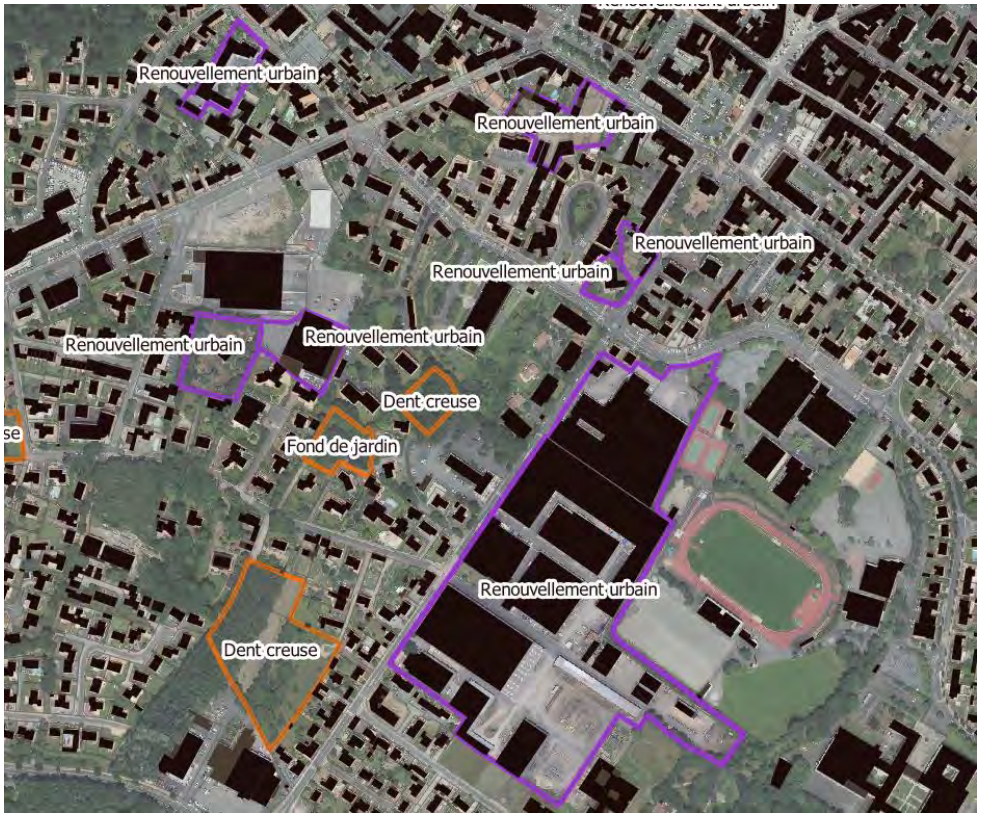
Ci-dessus a été présentée la localisation des zones urbaines du projet de PLUi au regard des milieux naturels (Natura 2000, zones humides, espaces à dominantes **naturelles…), du zonage réglementaire du PPRL et des périmètres de protection de captage.**

Bien que la démarche prioritairement menée ait été l'évitement, des espaces correspondant aux enjeux susmentionnés se trouvent superposés à des zones urbaines. Les incidences qui en découlent sont exposées au chapitre C.

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.

d) 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 166,36 ha qui seront consommés par les zones à urbaniser en extension, répartis comme suit :

- 58,03 ha à destination de l'habitat (zone 1AU) (58,91 ha à l'arrêt du PLUi),
- 51,78 ha à destination des activités économiques (zone 1AUE),
- 10,65 ha à destination des activités de commerce (secteur 1AUEc),
- 18 ha à destination des **équipements d'intérêt** collectif et services publics (zones 1AUL) (19,40 ha à l'arrêt du PLUi),
- 21,07 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 -42% par rapport aux 10 dernières années. Le bilan de la consommation foncière est détaillé dans le livret 2 – Partie justificative du rapport de présentation.

Le tableau ci-dessous présente un récapitulatif du nombre et des types de zones à urbaniser par commune.

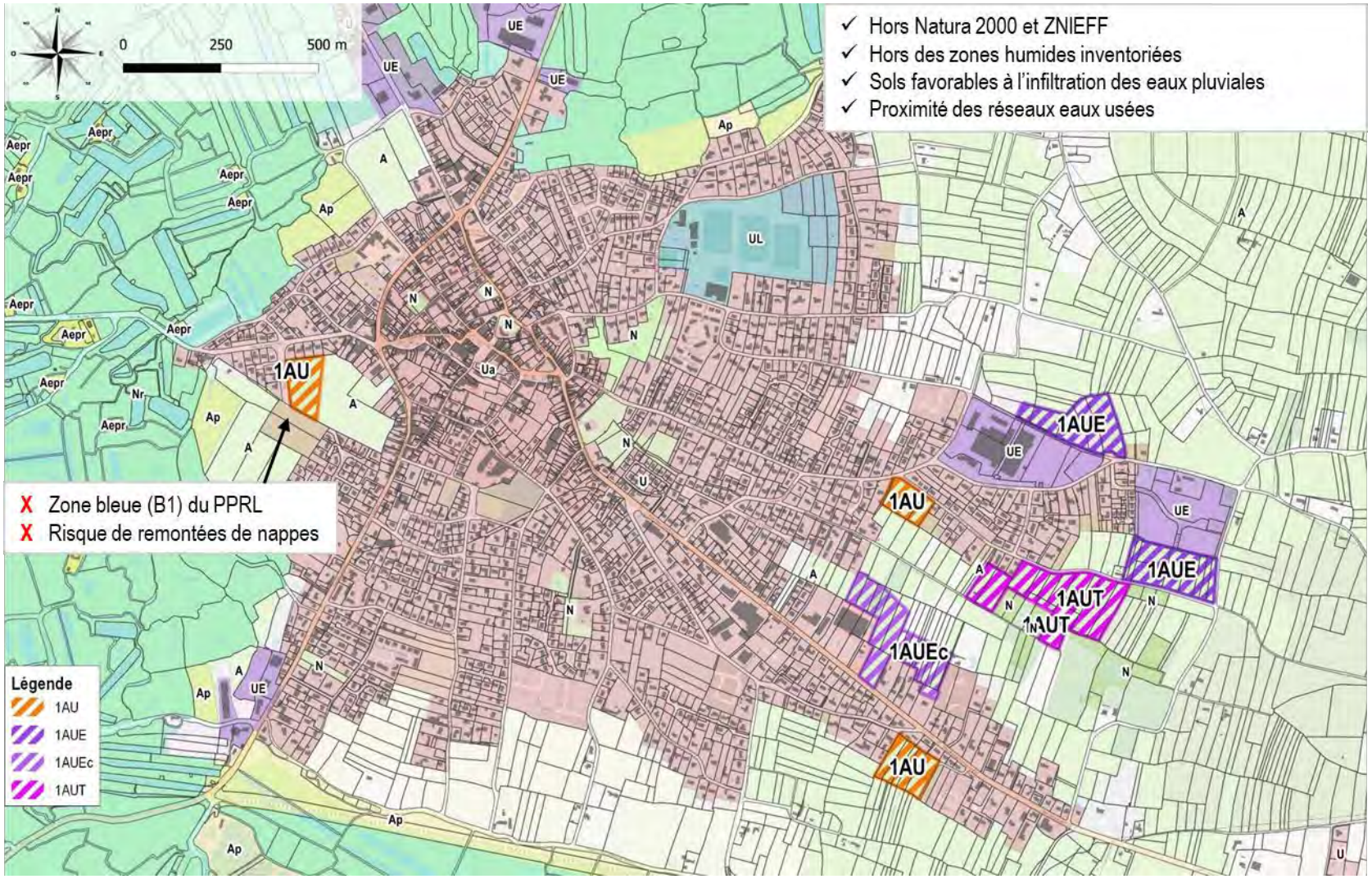
	Nombre de zones 1AU	Nombre de zones 1AUE	Nombre de secteurs 1AUEc	Nombre de zones 1AUL	Nombre de secteurs 1AULes	Nombre de zones 1AUT	TOTAL
BEAVOIR-SUR-MER	3	2	1			1	7
BOIS-DE-CENE	~~4~~ 3 *	2		2		1	~~9~~ 8 *
BOUIN				~~1~~ 0 *			~~1~~ 0 *
CHALLANS		1	2	2	2		7
CHATEAUNEUF	3			1			4
FROIDFOND	3						3
LA GARNACHE	4	1			1		6
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	5	1		2			8
SAINT-GERVAIS	4						4
SAINT-URBAIN	1	1		1			3
SALLERTAINE	2	1		1			4
TOTAL	29	9	3	10	3	2	~~56~~ 54 *

Nombre de zones à urbaniser par commune

** Diminution du nombre de **zones à urbaniser entre l'arrêt et l'approbation du document d'urbanisme** (cf. chapitre A.4.e)*

En pages suivantes, les zones à urbaniser sont localisées par commune, en précisant les enjeux qu'elles croisent. Les critères qui ont été utilisés sont les suivants :

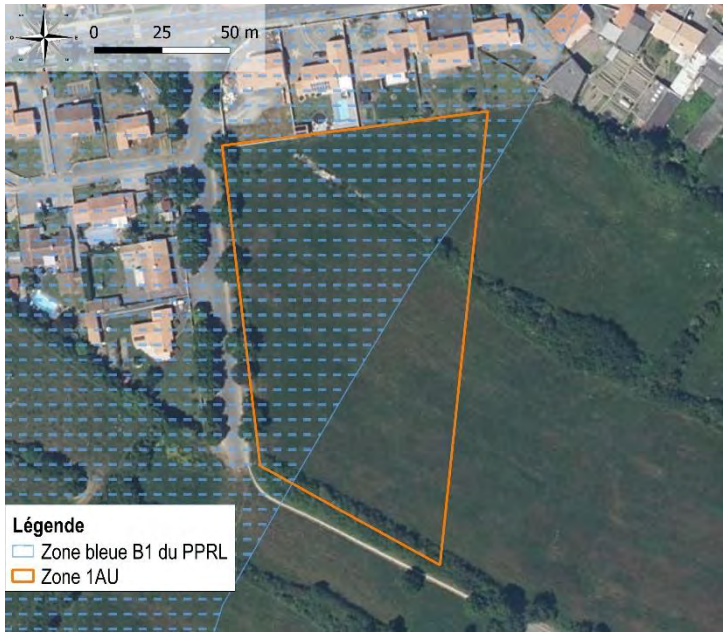
- Présence d'espaces naturels remarquables : Natura 2000, ZNIEFF
  - *NB : Les zones à urbaniser ne concernent ni site classé, ni site inscrit, ni ENS.*
- Présence de zones humides
- Occupation du sol, éléments de continuité écologique …
- Risque d'inondation
- Capacité d'infiltration des sols (Indice de Développement et de Persistance des Réseaux - IDPR) et ruissellements des eaux pluviales (topographie)
  - *Créé par le BRGM, l'IDPR traduit l'aptitude des formations du sous-sol à laisser ruisseler ou s'infiltrer les eaux de surface. Plus l'IDPR est faible, plus les eaux auront tendance à s'infiltrer dans le sol. À l'inverse, plus l'IDPR est élevé, plus les eaux auront tendance à ruisseler.*
- Desserte par les réseaux



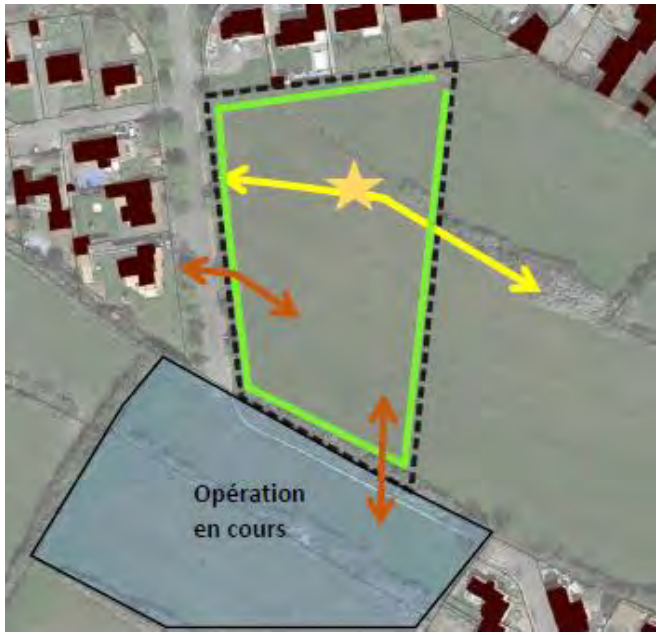
Zones à urbaniser : Beauvoir-sur-Mer

Zones à urbaniser : Beauvoir-sur-Mer

Seule une zone à urbaniser est mise en évidence par les critères étudiés sur la commune de Beauvoir-sur-Mer.



Vue aérienne : zone 1AU (ouest de Beauvoir-sur-Mer)



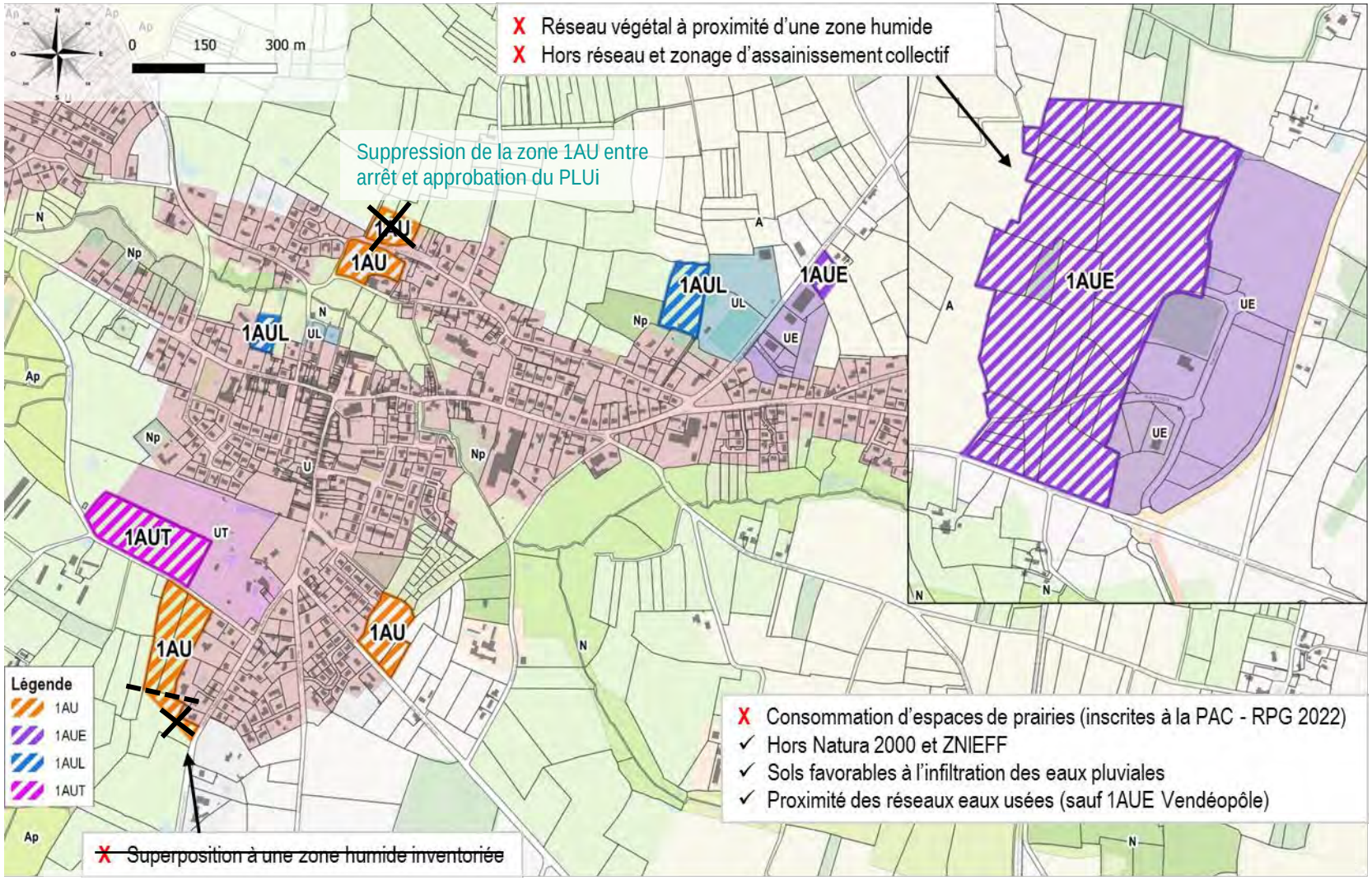
OAP sectorielle

OAP sectorielle : La trame végétale existante sera confortée par de nouvelles haies plantées. Un espace de convivialité commun à dominante végétale sera réalisé au centre de l'opération. Il sera desservi par une liaison douce.

La zone 1AU à l'ouest de Beauvoir-sur-Mer se superpose à la zone bleue B1 du PPRL.

Les zones bleues sont des zones d'autorisation sous conditions. **Elles admettent l'apport de population nouvelle. Toutes les constructions nouvelles** y sont admises, à l'exception des implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques (« *Structures vulnérables dont la fermeture a un impact notable sur la gestion de crise et le fonctionnement du territoire* »).

- ✓ Les constructions futures devront se conformer aux dispositions réglementaires du PPRL, qui est une servitude opposable au règlement du PLUi.
- ✓ Au regard du règlement du plan de prévention, la zone 1AU est compatible avec la servitude.



Réduction de la zone 1AU entre arrêt et approbation du PLUi → évitement total de la zone humide

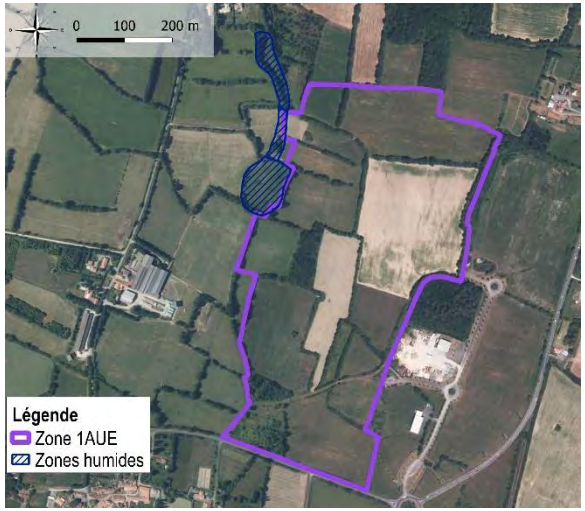
Zones à urbaniser : Bois-de-Céné

Zones à urbaniser : Bois-de-Céné

Quelques zones à urbaniser de la commune de Bois-de-Céné se superposent à des prairies (permanentes ou temporaires) identifiées au Registre Parcellaire Graphique de l'année 2022. Ces espaces s'inscrivent dans la trame verte du territoire.

Sur les secteurs concernés, les OAP sectorielles prévoient de maintenir voire de renforcer la trame végétale en place. Cela permet de réduire les potentielles incidences sur les continuités écologiques. Il est à noter également que :

- ✓ Les zones à urbaniser se situent en continuité avec l'urbanisation existante, ce qui limite la fragmentation des milieux.
- ✓ Les zones à urbaniser ont été définies après avoir mobilisé le potentiel existant au sein des enveloppes urbaines.



Vue aérienne : 1AUE Vendéopôle

Avant arrêt *Entre arrêt et approbation*

OAP sectorielle : 1AU sud Bois-de-Céné

Par ailleurs, la zone 1AU située au sud de l'enveloppe urbaine se superpose sur 0,25 ha avec une zone humide. La zone humide est identifiée classe 3 par le SAGE Baie de Bourgneuf. À ce titre, elle est protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme dans le règlement écrit du PLUi. En outre, elle est repérée sur l'OAP sectorielle correspondante : « Les accès à la future opération seront aménagés sur les voies existantes au nord et au sud-est, en prenant en compte les nécessités de compensation de la zone humide au sud du site ». → **Suite à l'arrêt et à la phase de consultation,** la zone 1AU a été redélimitée pour exclure la zone humide *(cf. chapitres A.4.a et A.4.e).*

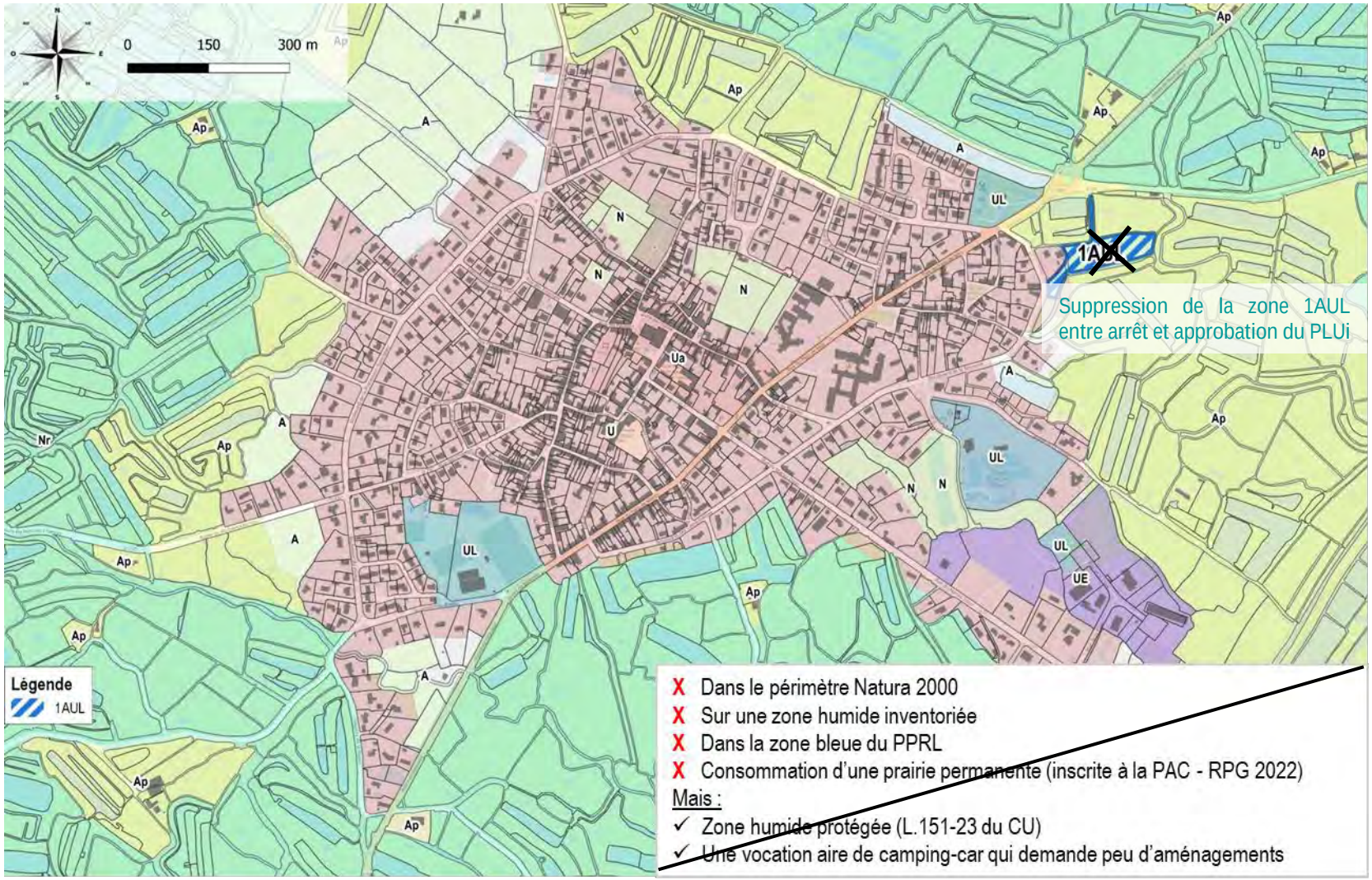
La zone 1AUE en continuité du site du Vendéopôle présente également une légère superposition à une zone humide (environ 325 m² qui se cumule à environ 160 m², soit 485 m²). La majorité de la zone humide délimitée se situe hors de son périmètre, le long de la limite séparative ouest.

Cette dernière s'inscrit en continuité d'un réseau de haies et de petits boisements. L'OAP sectorielle prévoit que :

- La trame bocagère existante en périphérie du secteur soit conservée et étoffée ;
- Les haies présentes dans le site soient conservées au maximum.

En complément, cette trame végétale est protégée par l'OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines » (cf. chapitre B.2.b).

Par ailleurs, le site n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif, ce qui peut nécessiter l'installation d'un dispositif individuel pour le traitement des eaux usées. Conformément à l'article 5 des dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit du PLUi, celui-ci devra répondre aux exigences de conformité en vigueur.



Zones à urbaniser : Bouin

Zones à urbaniser : Bouin

La commune de Bouin compte une seule zone à urbaniser : une zone 1AUL dédiée à l'aménagement d'une aire de camping-car.

Celle-ci se situe :

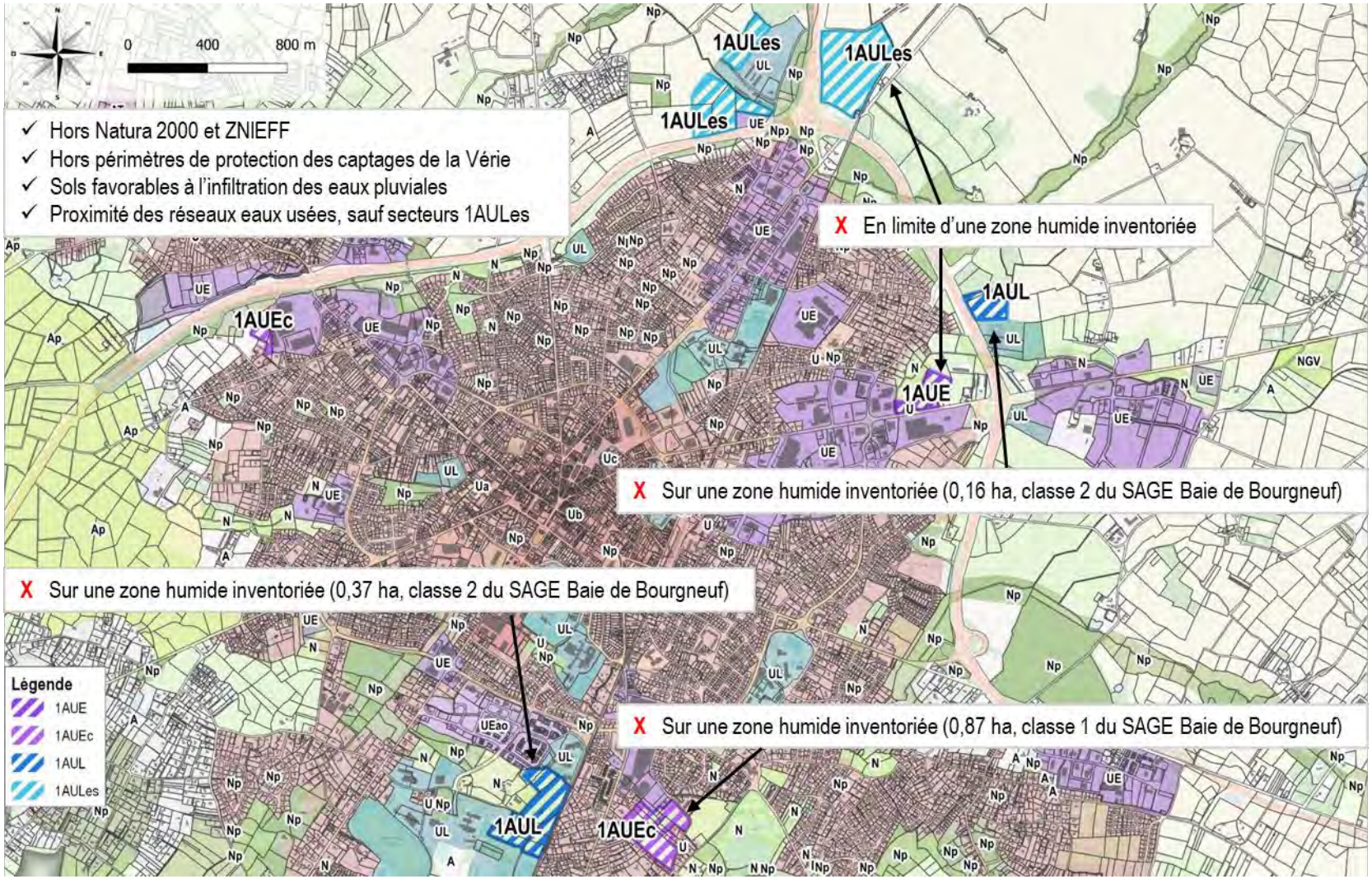
- Sur le site Natura 2000 Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts,
- Sur une zone humide classe 3 du SAGE Baie de Bourgneuf, qui est protégée dans le cadre du PLUi (article L.151-23 du Code de l'urbanisme),
- Dans la zone bleue B1 du PPRL (à l'exception du tronçon nord qui est en zone rouge Rn1),
- Sur une prairie permanente (trame verte).

Néanmoins, les aménagements seront limités sur le site du fait :

- De la vocation même de la zone ; en effet, l'aire de camping-car nécessite très peu d'aménagements.

- Des orientations inscrites sur l'OAP sectorielle associée : « Le sol ne sera imperméabilisé que si cela est strictement nécessaire pour répondre à des contraintes techniques. L'espace sera conservé dans son aspect naturel, les voies de circulation des véhicules seront traitées autant que possible en revêtement terre-pierre. La zone de stationnement des camping-cars sera plantée de haies qui délimiteront l'espace et intégreront ce site dans son environnement paysager. »

Cette zone a été supprimée entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. *(cf. chapitre A.4.e)*



Zones à urbaniser : Challans et sud de La Garnache

Zones à urbaniser : Challans et sud de La Garnache

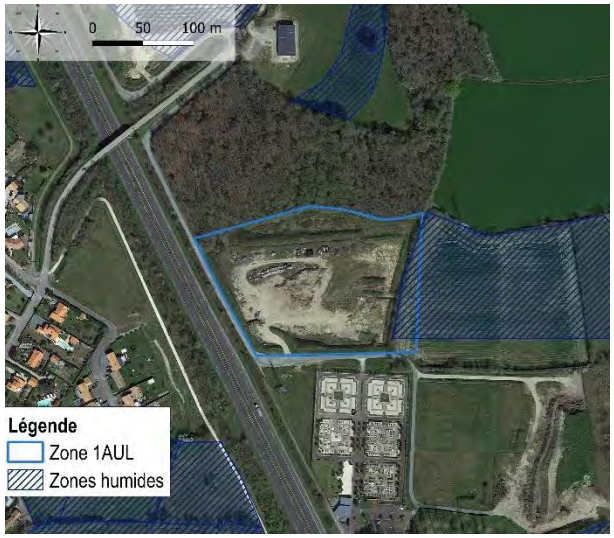
3 zones à urbaniser de Challans se superposent avec des zones humides identifiées par le SAGE Baie de Bourgneuf. Cette superposition concerne 0,16 ha (zone 1AUL nord-est), 0,37 ha (zone 1AUL sud) et 0,87 ha (zone 1AUEc) de zones humides, qui ne sont par ailleurs pas protégées par les outils réglementaires du PLUi.

La zone 1AULes à l'est est bordée sur sa limite ouest par une zone humide classe 2 du SAGE. La zone 1AUE à l'est de Challans est bordée par une zone humide classe 1.

Ces zones humides sont protégées par la réglementation au titre de la police de l'eau : tout projet impactant entre 0,1 et 1 ha de zone humide est soumis à déclaration.

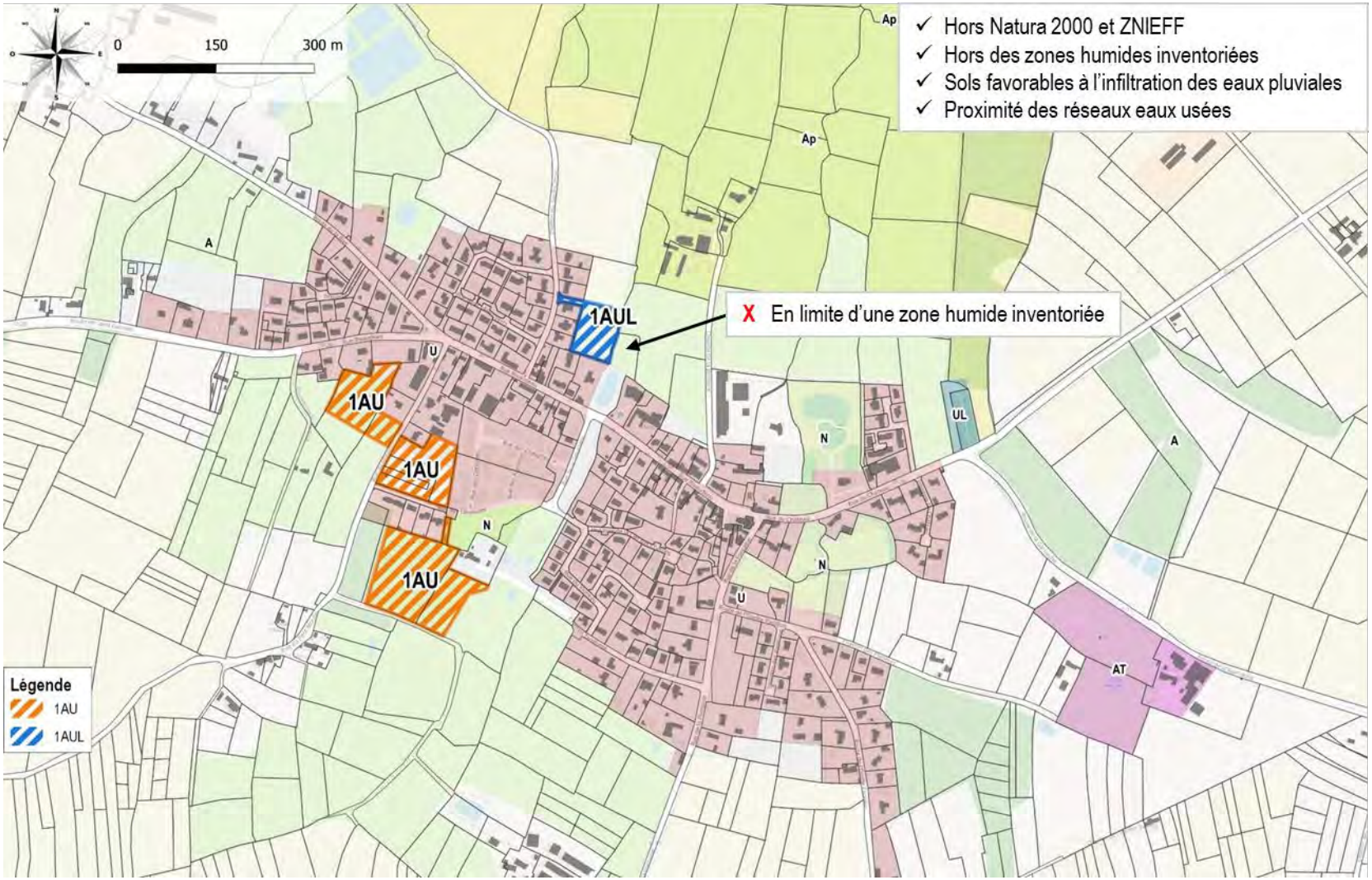
En outre, les OAP sectorielles des sites concernés prévoient la préservation de la trame végétale existante, à compléter par des nouvelles plantations en pourtour du site.

Vue aérienne : 1AUEc



Vue aérienne : 1AUL nord-est

Vue aérienne : 1AUL sud



Zones à urbaniser : Châteauneuf

Zones à urbaniser : Châteauneuf

Les zones à urbaniser de la commune de Châteauneuf :

- Se situent hors des espaces remarquables Natura 2000 et ZNIEFF,
- Evitent les zones humides inventoriées (à l'exception d'une zone humide qui borde la limite séparative est de la zone 1AUL ; elle se situe sous la végétation, qui est préservée dans le cadre de l'OAP sectorielle),
- Sont desservies par les réseaux et couvertes par le zonage d'assainissement collectif.

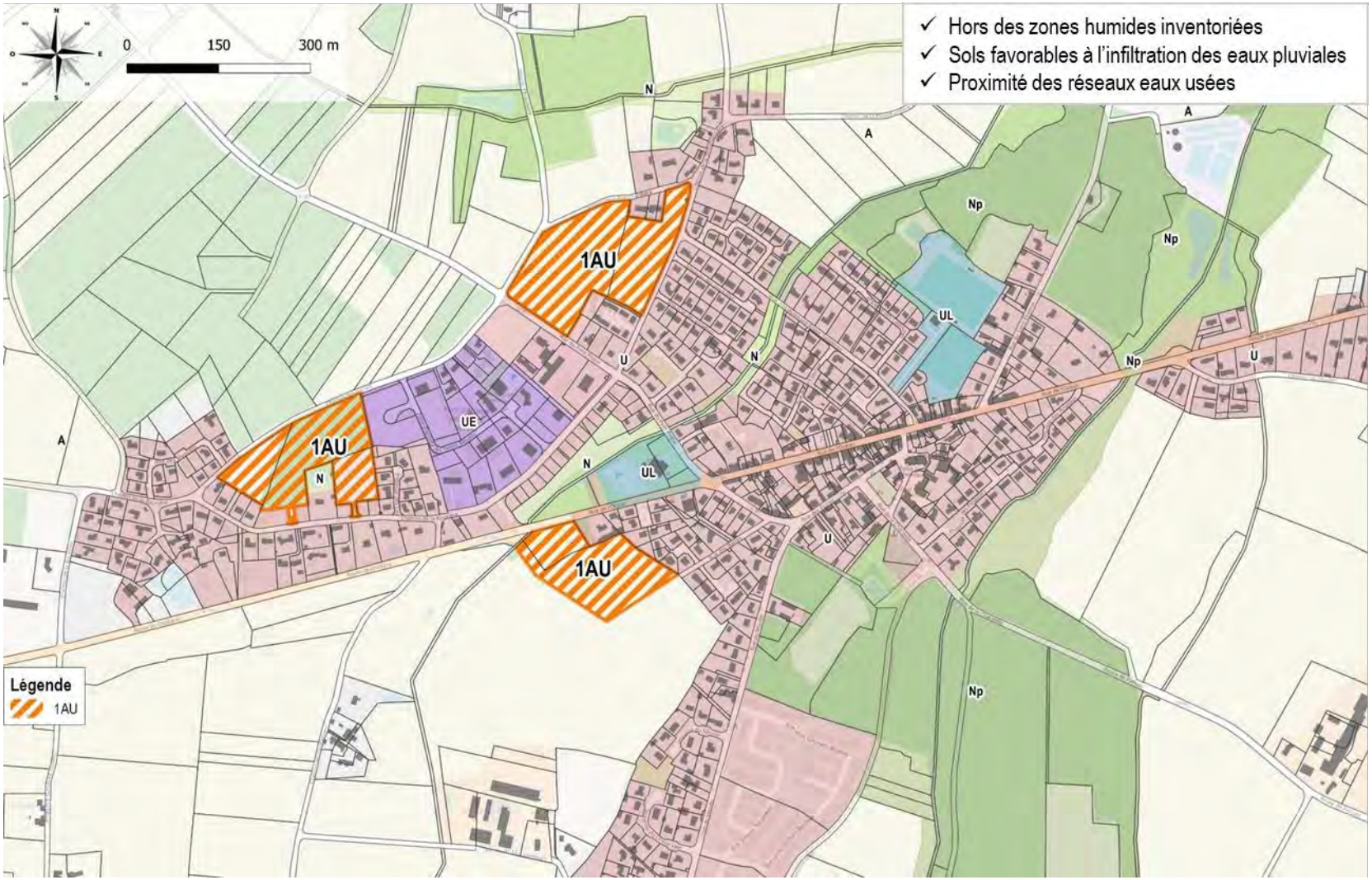
Elles sont couvertes par des OAP sectorielles qui prévoit le maintien et le renforcement de la trame végétale existante.

OAP sectorielle : 1AUL Châteauneuf

OAP sectorielle : 1AU Châteauneuf

OAP sectorielle : 1AU Châteauneuf

OAP sectorielle : 1AU Châteauneuf



Zones à urbaniser : Froidfond

Zones à urbaniser : Froidfond

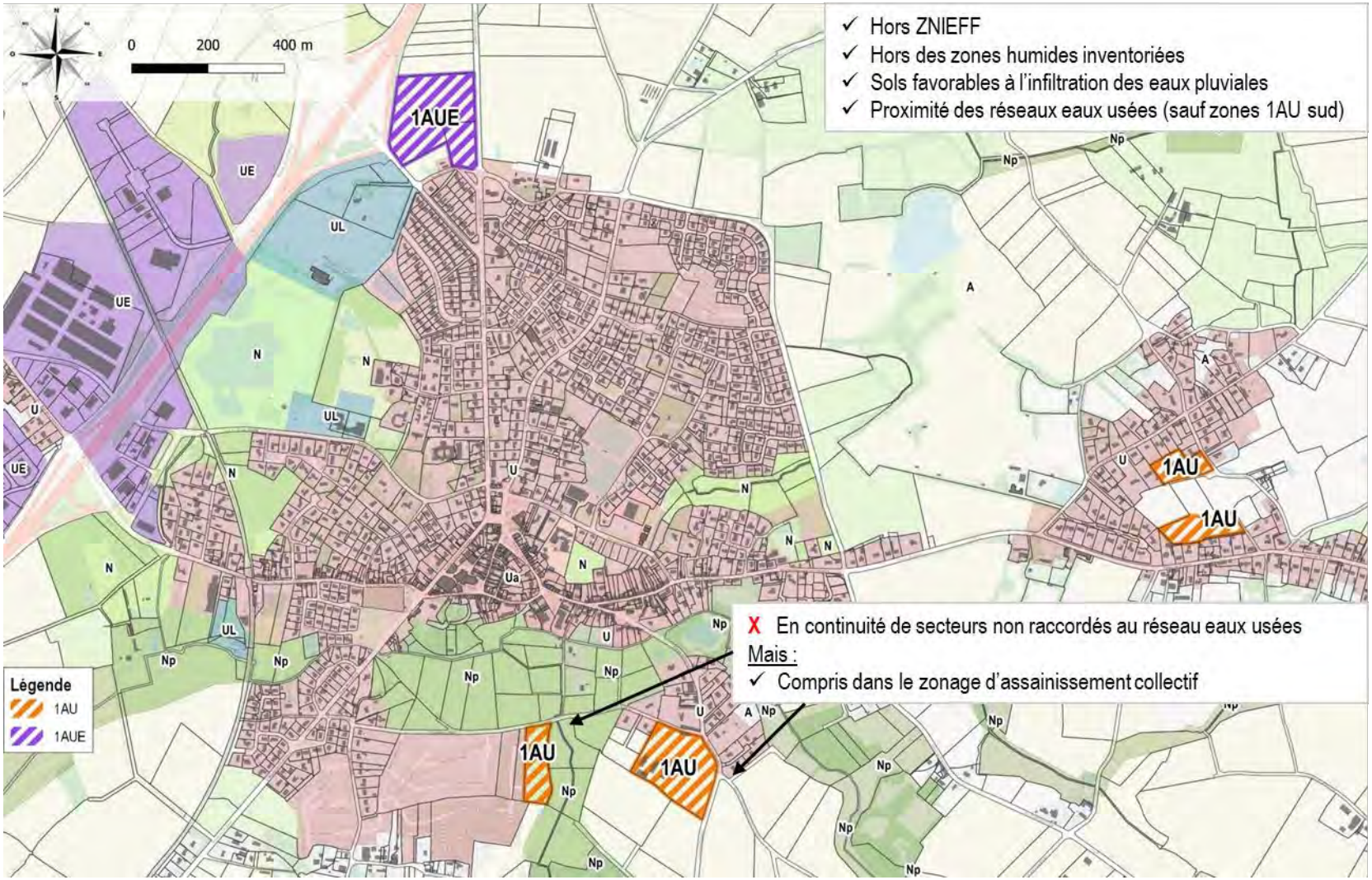
Les zones à urbaniser de la commune de Froidfond :

- Evitent les zones humides inventoriées,
- Sont desservies par les réseaux et couvertes par le zonage d'assainissement collectif.

La commune n'est pas concernée par les espaces Natura 2000 et ZNIEFF.

Les 3 zones 1AU sont couvertes par des OAP sectorielles qui prévoient le maintien et le renforcement de la trame végétale existante.

OAP sectorielles : zones 1AU de Froidfond



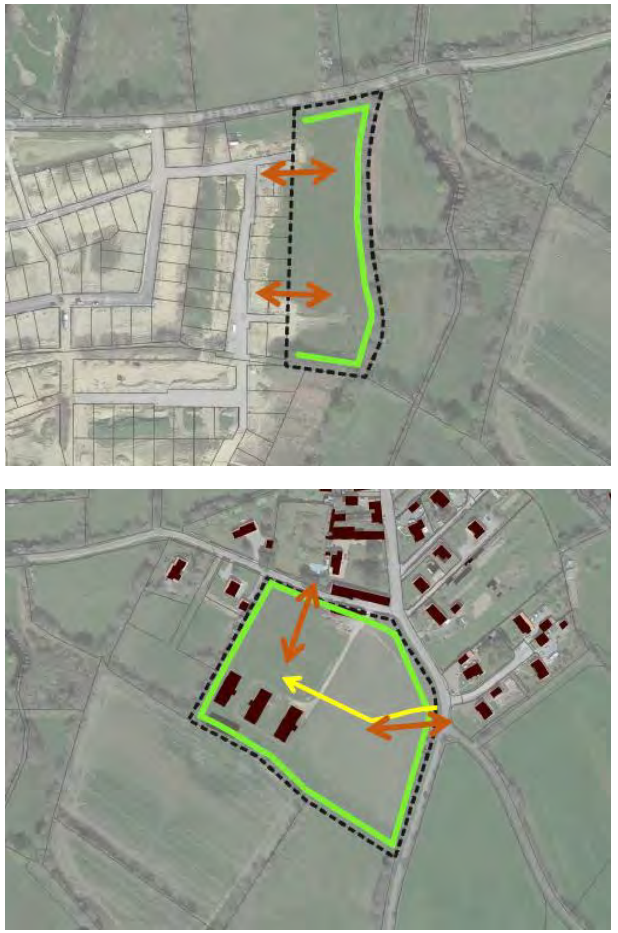
Zones à urbaniser : La Garnache

Zones à urbaniser : La Garnache

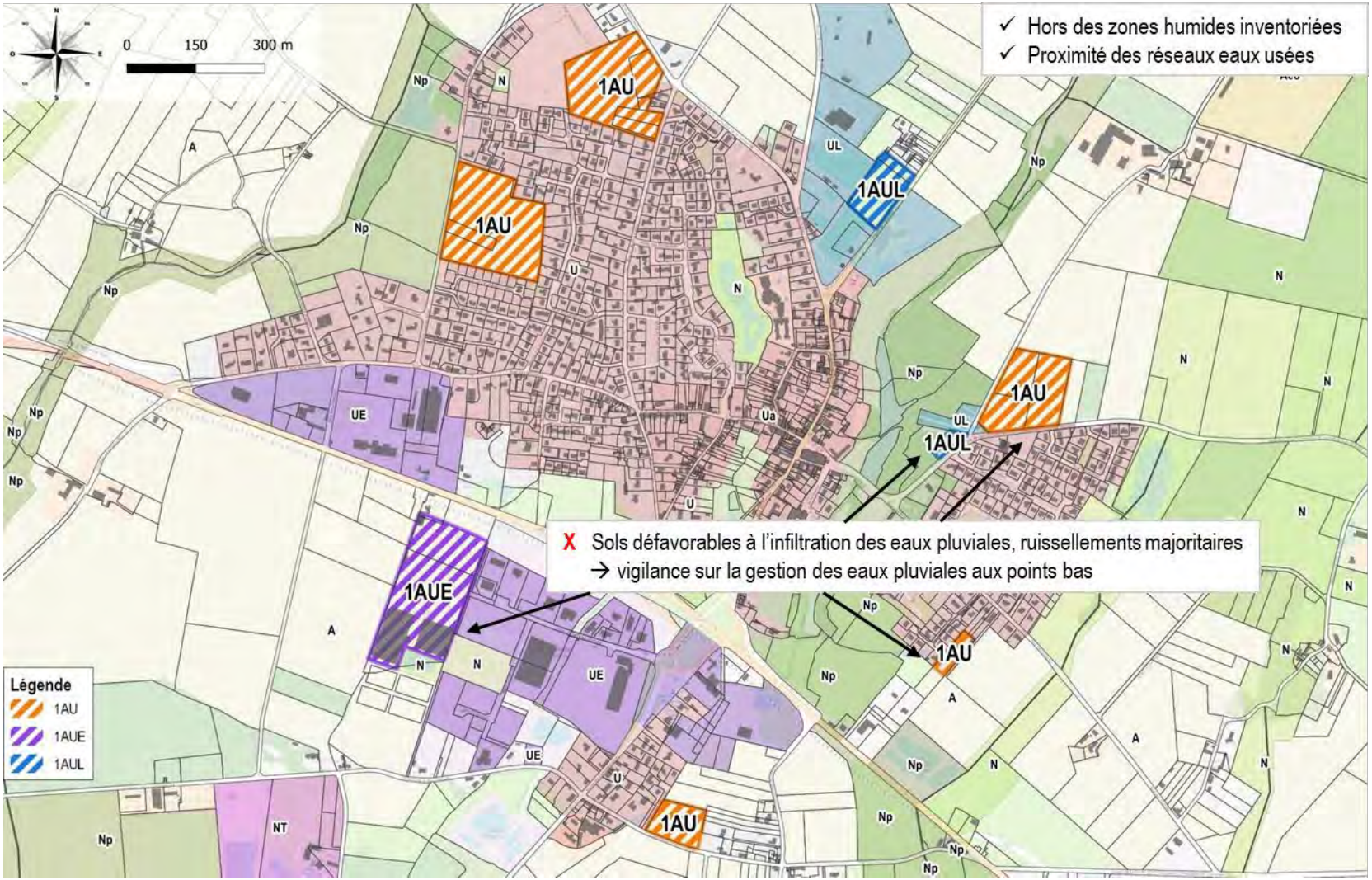
La zone 1AUE au nord de La Garnache, ainsi que les deux zones 1AU situées à l'est de la commune, ont été définies en-dehors des principaux espaces de continuité écologique et hors des zones humides inventoriées. De plus, ces 3 zones à urbaniser sont desservies par les réseaux eaux usées.

Les deux zones 1AU situées au sud se situent à proximité d'un maillage bocager dense, qui a été protégé par un zonage Np. La seule végétation présente au sein de ces zones se localise en pourtour des limites séparatives. Les OAP sectorielles associées prévoient le maintien de la trame végétale et son renforcement par la plantation de haies nouvelles. Par ailleurs, les deux zones 1AU se situent hors des zones humides inventoriées.

Ces deux zones 1AU sont situées à proximité d'une zone récemment aménagée. Le secteur n'est pas encore raccordé au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est prévu après évolution du zonage d'assainissement collectif, qui sera repris à l'échelle de Challans Gois Communauté.



OAP sectorielles : zones 1AU sud La Garnache



Zones à urbaniser : Saint-Christophe-du-Ligneron

Zones à urbaniser : Saint-Christophe-du-Ligneron

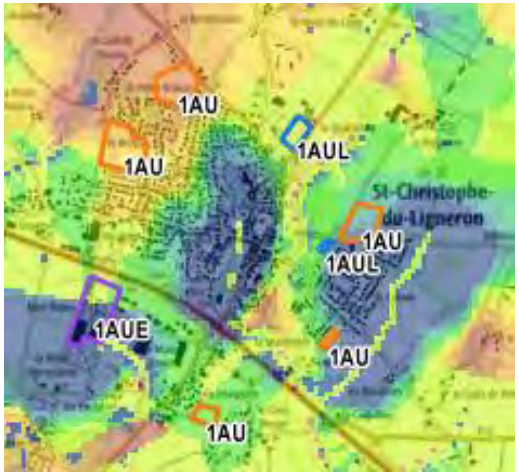
Une partie de la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron repose sur des sols dont les propriétés favorisent le ruissellement, au détriment d'une infiltration majoritaire des eaux de pluie.

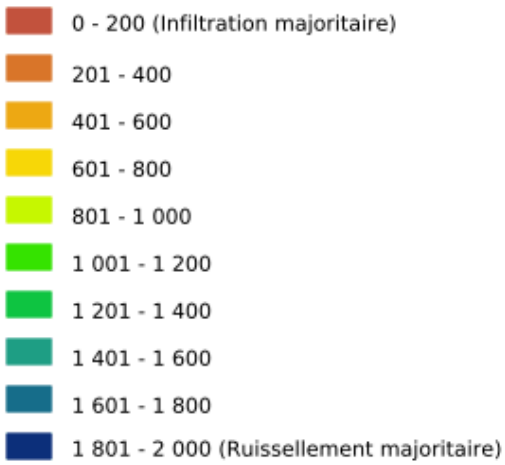
Ces secteurs (correspondant aux zones bleues sur la carte ci-contre) concernent plusieurs zones à urbaniser du projet de PLUi. Ces zones exposées à un ruissellement majoritaire devront faire l'objet d'une vigilance accrue concernant la gestion des eaux pluviales, encadrée par ailleurs dans le PLUi (voir chapitre C.3.b), notamment en tenant compte du sens d'écoulement des eaux.

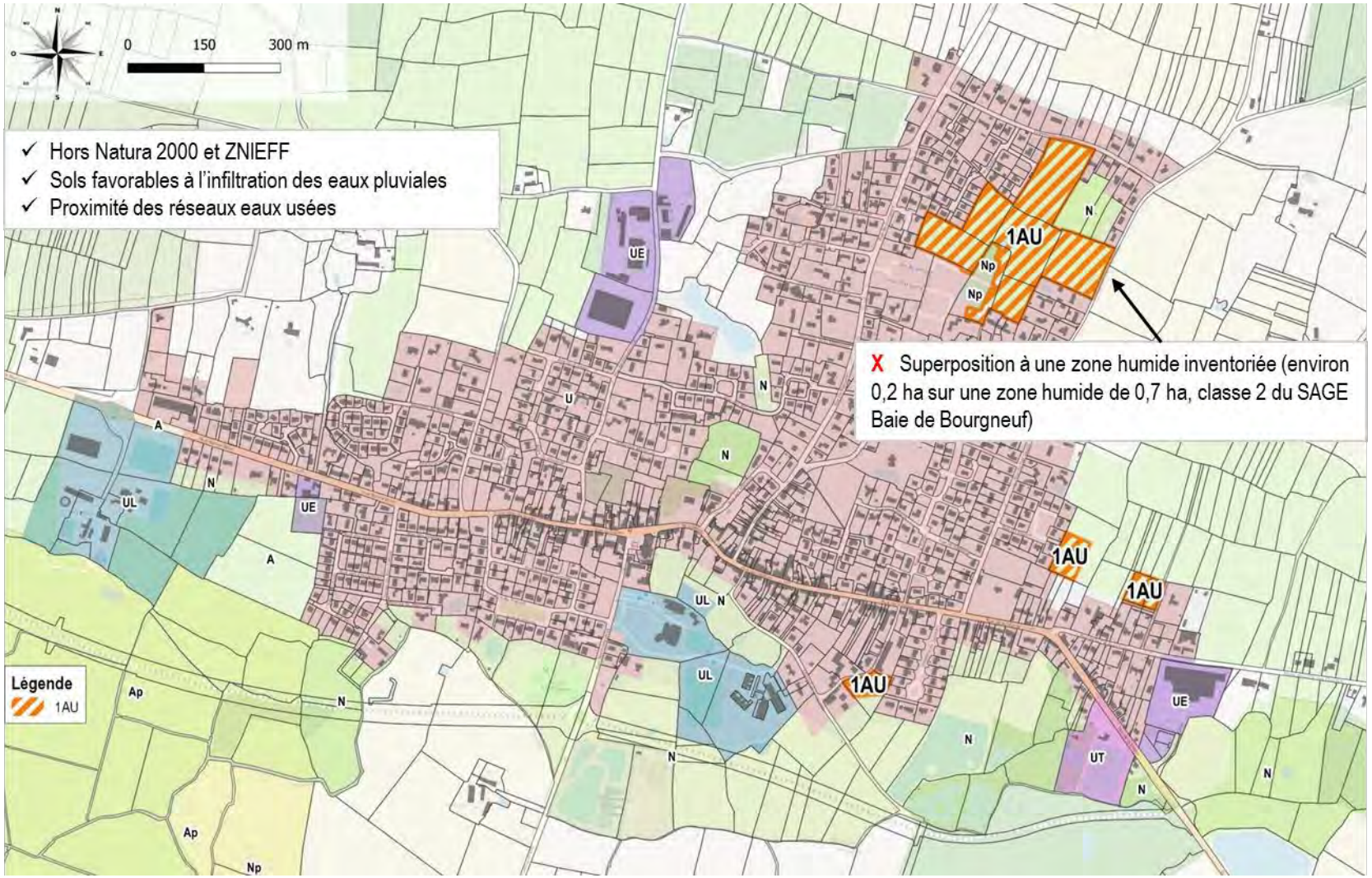
À noter que les parcelles vers lesquelles les eaux ruissellent sont couvertes par un zonage où la constructibilité est restreinte : N, Np, A.

Un autre enjeu concerne la zone 1AUL en continuité du cimetière (zone UL). La zone à urbaniser se situe sur un espace boisé. Aussi, l'OAP sectorielle associée prévoit de préserver prioritairement la végétation, en sus des dispositions de l'OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines ».

OAP sectorielle : 1AUL Saint-Christophe-du-Ligneron







Zones à urbaniser : Saint-Gervais

Zones à urbaniser : Saint-Gervais

Les zones à urbaniser de Saint-Gervais sont exclusivement à vocation de l'habitat. Parmi celles-ci, une zone 1AU se superpose à 0,2 ha d'une petite zone humide d'une superficie totale de 0,7 ha, catégorisée classe 2 par le SAGE Baie de Bourgneuf, et par conséquent non protégée par les outils réglementaires du PLUi. Cette zone humide reste néanmoins protégée par la réglementation au titre de la police de l'eau : tout projet impactant entre 0,1 et 1 ha de zone humide est soumis à déclaration.

En outre, la zone humide s'inscrit dans une trame végétale que l'OAP sectorielle repère parmi les éléments à préserver.

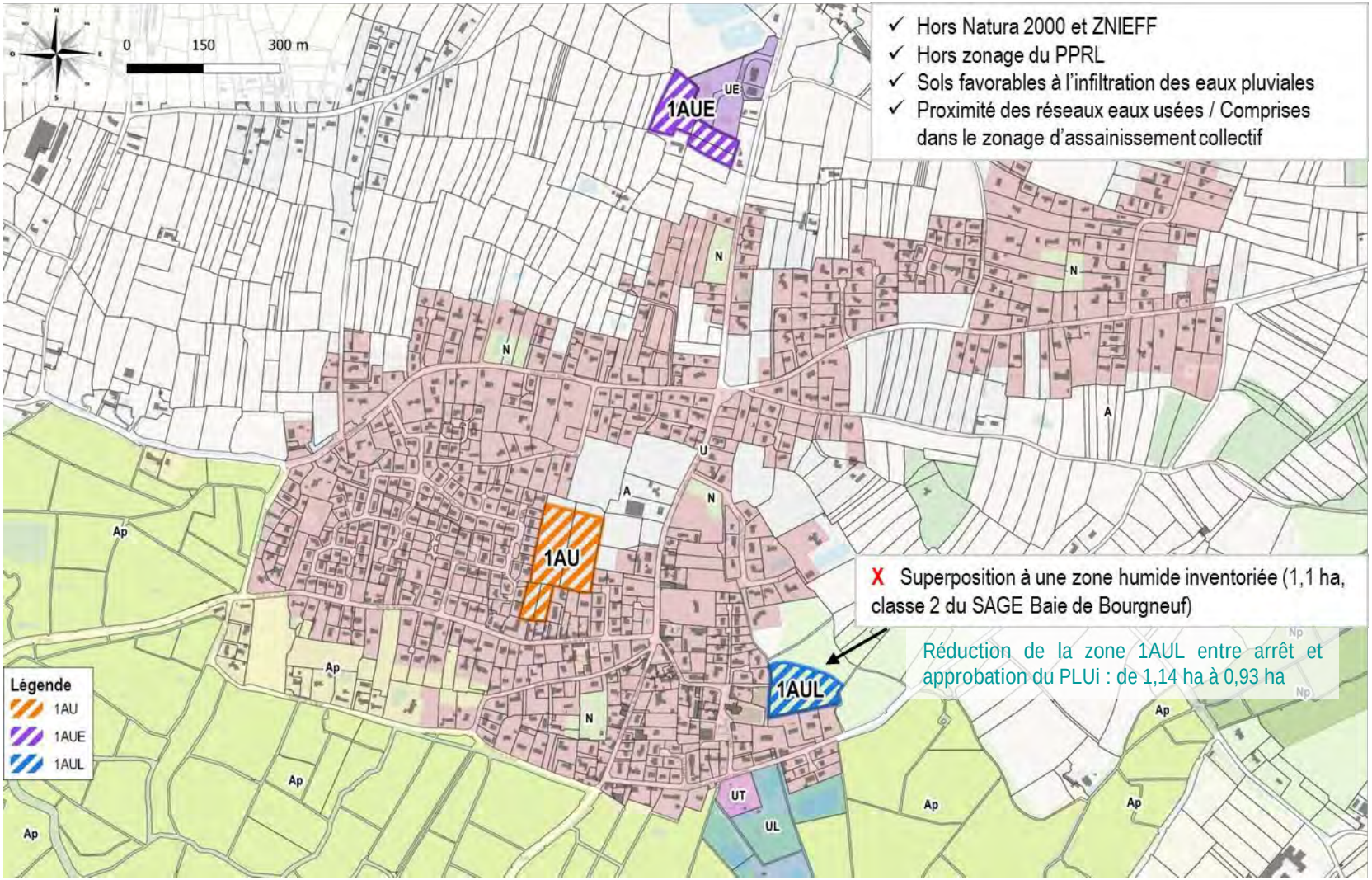
À noter également :

- Au vu de la localisation de la zone humide en limite de la zone 1AU,
- Au vu de la superficie importante de la zone 1AU (6 ha) qui s'insère par ailleurs dans l'enveloppe urbaine,

➔ La zone humide pourra être facilement évitée.

Vue aérienne

OAP sectorielle



Zones à urbaniser : Saint-Urbain

Zones à urbaniser : Saint-Urbain

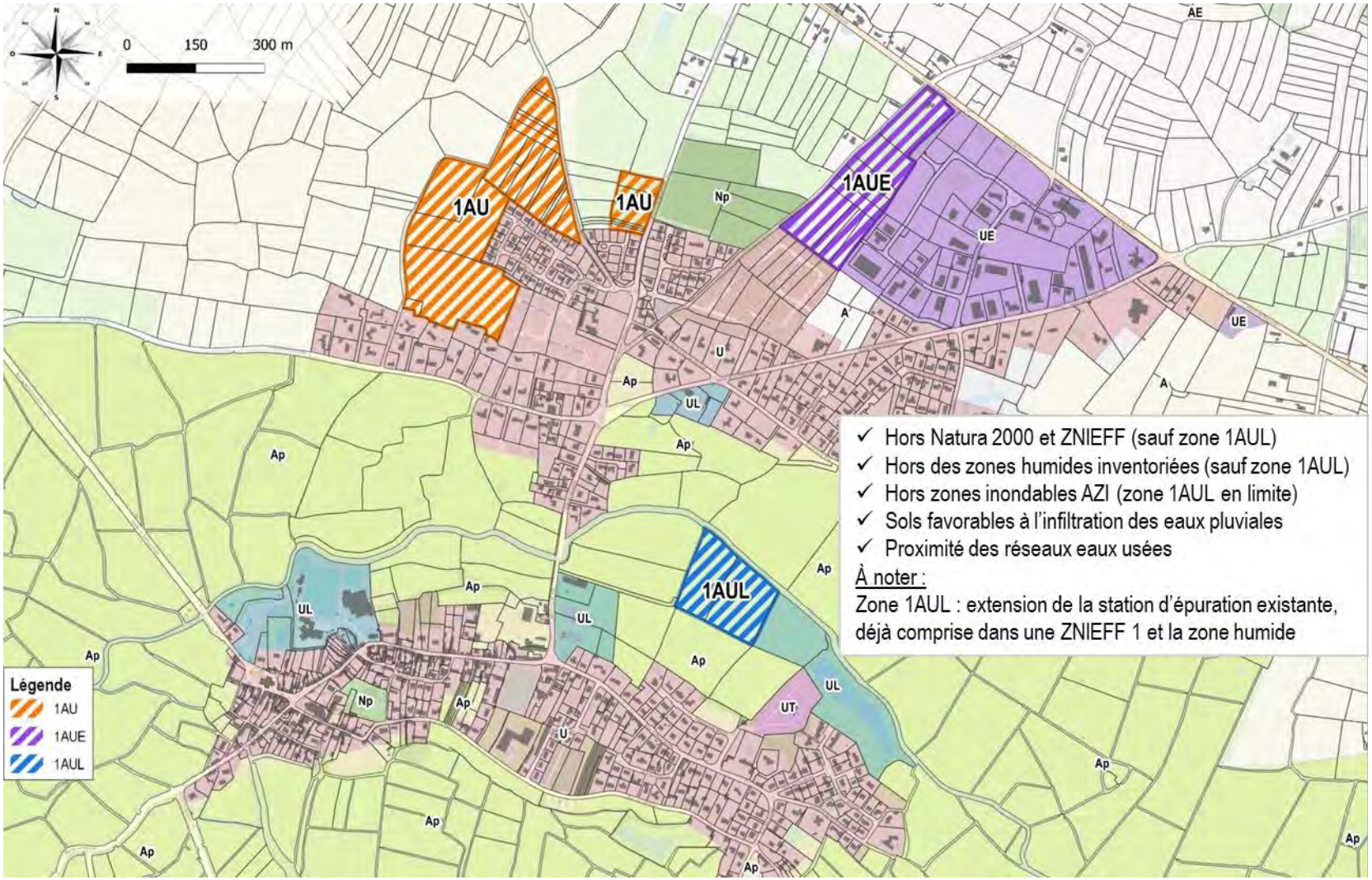
La zone 1AUL de la commune de Saint-Urbain a vocation à accueillir des équipements sportifs et ateliers municipaux. Il s'agit aujourd'hui d'une friche.

Elle se superpose sur la totalité de sa superficie (1,14 ha à l'arrêt du PLUi, réduite à 0,93 ha après l'arrêt) à une zone humide de classe 2 du SAGE Baie de Bourgneuf. Cette dernière n'est pas protégée dans le cadre du PLUi, mais elle reste protégée par la réglementation au titre de la police de l'eau.

L'OAP sectorielle associée prévoit le maintien au maximum des espaces perméables. Elle intègre la plantation de haies et d'arbres sur le pourtour de la parcelle, ainsi que des stationnements arborés et végétalisés.

Vue aérienne

OAP sectorielle



Zones à urbaniser : Sallertaine

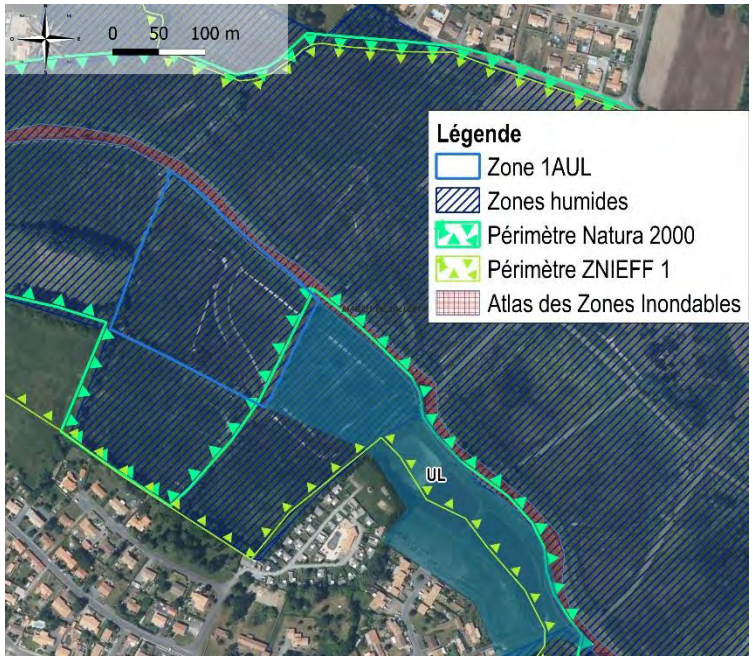
Zones à urbaniser : Sallertaine

La zone 1AUL de Sallertaine se situe :

- Sur une zone humide de classe 5 du SAGE Baie de Bourgneuf. Pour rappel, la classe 5 correspond aux zones humides d'intérêt majeur du Marais Breton.
- Dans le site Natura 2000 Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts ;
- En limite avec la zone inondable de l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Elle s'inscrit en extension de la station d'épuration existante, qui est délimitée par un zonage UL (voir carte ci-dessous). La zone UL définie se situe déjà en limite des zones inondables de l'AZI, sur la zone humide du Marais Breton et dans le périmètre de la ZNIEFF 1 du marais de Sallertaine.

L'OAP sectorielle illustre une bande inconstructible sur la limite séparative nord-est de la zone, correspondant à la bande concernée par l'AZI. À noter que la constructibilité était déjà restreinte sur cette bande en AZI par le règlement écrit du PLUi (*cf. Dispositions générales > Zones inondables d'écoulement préférentiel*). En outre, l'OAP prévoit la plantation de haies et d'alignements d'arbres sur le pourtour de la zone 1AUL.



Vue aérienne

OAP sectorielle

4. Synthèse de la prise en compte globale des enjeux environnementaux, écologiques et paysagers

Les enjeux écologiques et paysagers repérés lors du processus de diagnostic sont protégés par le biais de différents outils réglementaires (zonage et règles associées, protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, OAP thématique). Ils ont été précisés et affinés au fur et à mesure de l'élaboration du PLUi. Le niveau de protection a été étudié et ajusté afin de se rapprocher au plus près des réalités de terrain.

	Np	Nr/Nrx	N	Ap	EBC	L.151-23 du Code de **l'urbanisme**	OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines »
Natura 2000		Espaces remarquables		Hors espaces remarquables			
ZNIEFF de type 1	Hors espaces remarquables et hors périmètre Natura 2000	Espaces remarquables		Dans périmètre Natura 2000, hors espaces remarquables			
Site classé		Passage du Gois, île de la Crosnière et polder de Sébastopol					
Site inscrit							
Espaces proches du rivage		Milieux à dominante naturelle					
Zones à risque **d'inondation**		Zone rouge PPRL (hors activités à vocation agricole)					
Boisements	Alluviaux et principaux réservoirs TVB		Réservoirs TVB secondaires		Communes littorales (report des anciens documents d'urbanisme)		Tous les boisements
Haies							Toutes les haies
Alignements **d'arbres**						Intérêt paysager remarquable	
Arbres isolés						Intérêt paysager remarquable	
Pelouses calcaires	Lentille calcaire de Mollin (ZNIEFF 1)						
Tourbières	Tourbière du Mareschau (ZNIEFF 1)						
Zones humides	Zones humides alluviales	Marais Breton (espaces remarquables)		Marais Breton (hors espaces remarquables)		Zones humides classes 3 et 4 SAGE Baie de Bourgneuf et soumises à article 5 SAGE Vie et Jaunay	
Parcs et coulées vertes en milieux urbains			Espaces de respiration en enveloppe urbaine				
Autres espaces à dominante naturelle			Friches, prairies…				

C. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

1. Incidences sur les milieux naturels

a) Le réseau Natura 2000

Eléments de l'état initial de l'environnement

Le territoire de Challans Gois Communauté est concerné par le site Natura 2000 (ZSC et ZPS) Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts.

- Superficie du territoire couvert par la ZSC : 13 973 ha
- Superficie du territoire couvert par la ZPS : 15 640 ha
- Superficie totale couverte par le réseau Natura 2000 (ZSC et ZPS confondues) : 15 669 ha (soit environ 36% du territoire intercommunal)

Carte du réseau Natura 2000

Orientations du PADD

- Maintenir la diversité des paysages du territoire, bocage et marais, en soutenant les activités agricoles et aquacoles qui y sont présentes et en préservant les motifs qui y sont associés : haies, arbres isolés, boisements et réseau hydrographique principalement dans le bocage, et le patrimoine hydraulique dans le marais avec les écluses, canaux et étiers.
- Conserver la spécificité du paysage du marais salé en préservant les microformes de relief comme autant de traces du passé.
- Assurer une protection forte des milieux écologiques liés au littoral dans l'objectif de maintenir et développer les activités aquacoles.
- Préserver les vues lointaines et l'intégration paysagère des bâtis agricoles et aquacoles dans le marais, limiter leur volume et notamment les hauteurs, maîtriser leur aspect tout en tenant compte des recommandations du PPRL et des exigences règlementaires de la profession.
- Trouver les compromis qui permettront aux activités historiques de se maintenir, voire de s'installer, afin de pérenniser la gestion et l'entretien des espaces naturels et agricoles, dans le respect des sensibilités environnementales de ces milieux, l'élevage en marais doux et salé et en zone de bocage, l'aquaculture en marais salins, le maraichage, les cultures en bocage. Les activités agricoles ne devront pas être limitées par la présence rapprochée de tiers à proximité des exploitations, aussi il est encouragé de respecter un périmètre de vigilance autour des bâtiments agricoles de 100m minimum tel qu'énoncé dans la charte départementale pour une gestion économe de l'espace.
- Laisser la possibilité d'aménager des espaces d'accueil du public et de gestion des flux de visiteurs et d'usagers, en particulier sur les milieux littoraux et marins, comme par exemple avec le passage du Gois.
- Préserver les vues lointaines et l'intégration paysagère des bâtis agricoles et aquacoles dans le marais, limiter leur volume et notamment les hauteurs, maîtriser leur aspect tout en tenant compte des recommandations du PPRL et des exigences règlementaires de la profession.

Plus d'un tiers du territoire de Challans Gois Communauté est couvert par le site Natura 2000 (ZSC et ZPS) « Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts ». Il s'agit donc d'un enjeu important pour le territoire.

Le PADD intègre plusieurs orientations visant à préserver l'identité des marais littoraux caractéristiques du site. Celles-ci portent l'ambition de protéger ces milieux sensibles tout en assurant la pérennité des activités agricoles et aquacoles qui dépendent des marais et de la proximité de l'eau.

Bien que le PADD ne cite pas explicitement le réseau Natura 2000, les enjeux identitaires, paysagers et environnementaux associés au site Natura 2000 sont pris en compte dans les orientations.

Les habitats du site Natura 2000 présents sur le territoire de Challans Gois Communauté sont les marais et prés salés thermo-atlantiques, ainsi que les lagunes. Ces milieux sont favorables à la Loutre d'Europe, présente sur l'ensemble du site Natura 2000, mais aussi à un cortège avifaunistique remarquable. Ils sont protégés prioritairement par un zonage associé à une règle générale d'inconstructibilité :

- Secteurs Nr et Nrx en espaces remarquables,
- Secteur Ap hors espaces remarquables.

Le bilan des surfaces du site Natura 2000 couvertes par ce zonage est le suivant :

- 5 725 ha par le secteur Nr à l'arrêt du PLUi, 5 821 ha après les modifications qui ont suivies la phase de consultation ;
- 623 ha par le secteur Nrx (valeur inchangée après l'arrêt)
- 7 918 ha par le secteur Ap à l'arrêt du PLUi, 7 866 ha après la phase de consultation.

Soit un total de 14 266 ha protégés par la réglementation du PLUi **avant l'arrêt et 14 310 ha entre l'arrêt et l'approbation., ce qui** correspond à 91 % du site Natura 2000 (ZSC et ZPS).	+3

*NB **: L'augmentation des surfaces en Nr et la diminution du Ap s'expliquent par les modifications réalisées entre l'arrêt et l'ap**probation qui ont menées à la réduction des emprises des secteurs Aepr et Ap autour des exploitations (cf. chapitre A.4.c).*

Une partie du site Natura 2000 est également concernée par un zonage Aepr/Aeprc/Aeprx/Aeprac. En effet, les activités existantes ont été délimitées par un zonage particulier leur attribuant des règles spécifiques. Ces superficies concernent exclusivement des espaces déjà aménagés. Les constructions nouvelles à usage agricole y sont autorisées dans la limite de 500 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi. En secteur Aeprac, seules les constructions d'intérêt collectif nécessaires aux activités de l'aérodrome et de l'hélistation et répondant à une nécessité technique impérative sont admises. Le règlement du secteur encadre l'emprise au sol et la hauteur des constructions. Il impose également la mise en place d'une démarche ERC pour les opérations susceptibles d'avoir un impact sur les zones humides. Les places de stationnement pour véhicules légers devront être réalisées à base de structures légères pour limiter l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

Plus de 8% du site Natura 2000 est concerné par un zonage spécifique aux activités agricoles et conchylicoles. Il couvre des aménagements existants, **par conséquent cela n'engendre pas d'incidences nouvelles.**	0

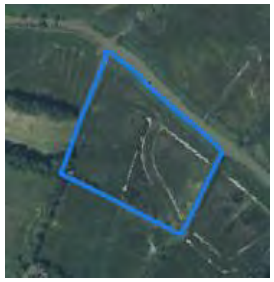
Des surfaces ponctuelles du site Natura 2000 sont concernées par des secteurs à projet du PLUi. Elles sont présentées ci-dessous.

► Deux zones à urbaniser se superposent au site Natura 2000 :

- Une zone 1AUL située à Bouin, d'une superficie de 9 549 m², destinée à l'aménagement d'une aire de camping-car.
  Les incidences prévisibles sur le site Natura 2000 sont un dérangement en phase travaux (effets repoussoirs liés aux bruits, vibrations, circulation d'engins…) et une augmentation de la fréquentation et de la circulation en phase exploitation. Par ailleurs, la zone 1AUL se situe en continuité de l'enveloppe urbaine. Le projet associé prévoit très peu d'aménagements et l'imperméabilisation du sol se limitera au strict nécessaire. La zone fait l'objet d'une OAP sectorielle et sera sous maîtrise d'ouvrage communale (emplacement réservé).

Les incidences de la zone 1AUL concernent directement le site Natura 2000, mais sont à modérer au regard des modifications limitées du milieu. | -2

➔ ***Cette zone a été supprimée entre l'arrêt et l'approbation du PLUi*** *(cf. chapitre A.4.e).*



- Une zone 1AUL située à Sallertaine, d'une superficie de 3 ha, destinée à l'extension de la station d'épuration de Sallertaine (Les Violettes).
  Les lagunes en place permettent de gérer une capacité nominale de 560 EH. Cette capacité est aujourd'hui insuffisante et la station est en surcharge. Cette extension répond donc à un besoin d'augmentation des capacités de la station. Une station d'épuration conforme limite les risques de pollution accidentelle du milieu naturel. Les incidences prévisibles sont un dérangement en phase travaux (circulation d'engins, bruits…) et une modification du milieu à l'emplacement de la station d'épuration. Le projet nécessitera des mesures de compensation dans le cadre de la phase opérationnelle.

Les incidences de la zone 1AUL **concernent directement le site Natura 2000, mais sont à considérer au regard de l'incidence positive sur la qualité des** eaux. | -1

► Un STECAL AE à Sallertaine, d'une superficie de 2 ha, se situe au sein du site Natura 2000. Il s'agit des aménagements (industrie et entrepôt) associés à un atelier de mécanique existant. Le projet associé ne prévoit aucune consommation d'espace. Dans le cas où les besoins du site évolueraient, le règlement écrit du PLUi limite les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Le STECAL concerne une surface déjà aménagée et les évolutions sont limitées (emprise du STECAL, règlement écrit…). Les incidences sont donc **négligeables par rapport à l'existant.** | 0

► 7 emplacements réservés délimités concernent le site Natura 2000. Ils sont présentés ci-dessous.

COMMUNE	N° ER	SUPERFICIE **DE L'ER**	PROJET	INCIDENCES SUR NATURA 2000	VUE AERIENNE
Beauvoir-sur-Mer	8	0,8 ha	Voie publique	- Effets repoussoirs en phase travaux - Imperméabilisation du sol - Circulation de véhicules La mise en place d'un emplacement réservé sur ce secteur vise à ménager la possibilité de réaliser une voie de circulation permettant de relier le parking du restaurant du Grand Pont au giratoire RD22/RD51, sécurisant ainsi le carrefour actuel du Grand Pont, particulièrement accidentogène. Des investigations seront réalisées dans le cadre des études environnementales préalable à toute opération d'aménagement. Les éventuelles incidences devront faire l'objet d'une analyse permettant de déterminer la solution la plus avantageuse pour les milieux au regard des caractéristiques du projet visé (non connues à ce jour). -2	
Beauvoir-sur-Mer	12	12,7 ha	Voie de contournement	- Effets repoussoirs phase travaux - Imperméabilisation du sol - Circulation de véhicules Ce projet de tronçon routier s'accompagne d'une fréquentation importante à prévoir, car il se situe sur un axe privilégié pour rejoindre le littoral, le passage de Gois, l'Île de Noirmoutier, qui sont des destinations revêtant un attrait touristique. Dans le même temps, ce projet (associé à l'emplacement réservé n°6 de Saint-Gervais) vise à réduire le passage des véhicules dans les bourgs de Saint-Gervais, Saint-Urbain et Beauvoir-sur-Mer, répondant ainsi à un besoin de sécurisation de ces bourgs qui ne sont pas aménagés pour l'affluence actuelle. ***A l'issue de la phase de consultation qui a suivi l'arrêt, la justification et l'évaluation des enjeux sur l'emprise des*** *emplacements réservés n°6 à Saint-Gervais et n°12 à Beauvoir-sur-Mer ont été approfondis. Ces éléments sont fournis à la suite de ce tableau.*	

				-3	
Bois-de-Céné	2	0,29 ha	Cheminement doux	- Situé au sein d'une zone urbanisée - Fréquentation piétonne et véhicules légers non motorisés (incidences très faibles, voire négligeables) 0	
Saint-Gervais	6	11 ha	Voie de contournement	- Effets repoussoirs en phase travaux - Imperméabilisation du sol - Circulation de véhicules Ce projet de tronçon routier s'accompagne d'une fréquentation importante à prévoir, car il se situe sur un axe privilégié pour rejoindre le littoral, le passage de Gois, l'Île de Noirmoutier, qui sont des destinations revêtant un attrait touristique. Dans le même temps, ce projet (associé à l'emplacement réservé n°12 de Beauvoir-sur-Mer) vise à réduire le passage des véhicules dans les bourgs de Saint-Gervais, Saint-Urbain et Beauvoir-sur-Mer, répondant ainsi à un besoin de sécurisation de ces bourgs qui ne sont pas aménagés pour l'affluence actuelle. ***A l'issue de la phase de consultation qui a suivi l'arrêt, la justification et l'évaluation des enjeux sur l'emprise des*** *emplacements réservés n°6 à Saint-Gervais et n°12 à Beauvoir-sur-Mer ont été approfondis. Ces éléments sont fournis à la suite de ce tableau.* -3	
Sallertaine	1	0,26 ha	Aire de pique-nique, aire de stationnement, activité de loisirs (pêche)	- Situé le long du Grand Etier de Sallertaine (trame bleue) - En continuité de la RD 119 - Effets repoussoirs en phase travaux - Augmentation de la fréquentation en phase exploitation -1	

Sallertaine	2	0,67 ha	Aire naturelle - Espace vert	- En continuité de la RD 119 - Peu d'aménagements et d'imperméabilisation des sols associé au projet 0	
Sallertaine	6	591 m²	Chemin d'accès à la station d'épuration	- Emplacement réservé associé à la zone 1AUL prévoyant l'extension de la station d'épuration existante 0	

► 19 changements de destination sont situés au sein du site Natura 2000.

Les sites étant déjà construits, les incidences prévisibles des changements de destination sur le site Natura 2000 concernent principalement la phase travaux. Elles sont donc temporaires. 0

Pour rappel, l'article L.414-4 du Code de l'environnement dispose que les projets susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.

Compléments d'information fournis entre l'arrêt et l'approbation du PLUi : emplacements réservés n°6 à Saint-Gervais et n°12 à Beauvoir-sur-Mer destinés au projet de voie de contournement

L'emplacement réservé reprend le tracé retenu à l'issue des études environnementales menées par le Département en 2002, dont l'analyse de différentes variantes de tracé. Il s'appuie sur l'existence d'un chemin rural qui relie la RD 22 à l'entrée Sud du bourg de Beauvoir-sur-Mer à la RD 948 à l'Est du bourg de Saint-Gervais.

La voie de contournement de Saint-Gervais et de Beauvoir-sur-Mer est un projet départemental dont les enjeux et objectifs dépassent le territoire de Challans-Gois même si certains de ses enjeux (amélioration de la desserte économique et touristique, amélioration du cadre de vie…) présentent un intérêt immédiat localement. Le PLUi n'a donc pas pour objet de définir les enjeux et impacts environnementaux de ce projet mais d'en conserver sa faisabilité.

Il traduit le souhait du Département de poursuivre et de finaliser les acquisitions de terrain nécessaires à la réalisation du projet mais ne préjuge en rien de sa réalisation effective. A ce stade, il ne présage pas des études d'impacts à venir et des autorisations préalables nécessaires à la réalisation d'un aménagement futur. Aussi, le principe d'un emplacement réservé n'emporte pas une prise en compte des surfaces dans le calcul de la consommation d'ENAF. De nouvelles études seront réengagées par le Département dès l'approbation du projet de PLUi afin de préciser les caractéristiques du projet, son tracé précis, et de justifier sa pertinence au regard d'une démarche ERC.

Il est à noter que le tracé de l'emplacement réservé a été positionné en limite du marais et de la zone classée Natura 2000 pour éviter des effets de coupure. Sur Beauvoir-sur-Mer, un positionnement plus au nord en dehors qui permettrait d'éviter la zone Natura 2000 sur un linéaire plus important ne paraît pas souhaitable pour les raisons suivantes :

- Impact direct sur des habitations (présence d'habitat dispersé entre les franges urbaines Sud du bourg et le chemin des Vallées),
- Apport de nuisances (notamment sonores) sur les quartiers sud habités,
- Souhait de préserver le chemin des vallées, présentant un potentiel touristique de randonnées pédestres ou cyclables et permettant d'éviter les impasses des voies descendant du bourg,
- Coupures de voies communales nécessitant la création de carrefours remettant en cause l'attractivité de la déviation et son principe. Il ne s'agirait plus d'une déviation interurbaine mais d'un boulevard urbain.
- Impact sur l'activité agricole (présence de parcelles exploitées, notamment en ray-grass)

Une solution de contournement par le Nord des bourgs de Beauvoir-sur-Mer et de Saint-Gervais n'a pas non plus été envisagée du fait de la présence d'un habitat dispersé plus important, notamment sur Saint-Gervais, impliquant un linéaire de contournement très important.

La présence potentielle d'espèces sensibles, sur le plan faunistique et floristique (prairies naturelles), liée à la situation du tracé en bordure des Marais Breton (espace de transition entre des milieux bocagers au Nord et les marais au Sud, inscrits Natura 2000), devra être prise en compte. Des investigations seront réalisées afin d'identifier précisément les stations d'espèces protégées afin de les préserver dans la mesure du possible. Si certaines stations devaient être impactées par le projet, un dossier de

dérogation d'espèces protégées devra, le cas échéant, être réalisé, après étude de solutions alternatives et sous réserve que les populations d'espèces protégées soient maintenues dans un état de conservation favorable dans leur aire de répartition.

Incidences du projet sur l'environnement

Le projet est susceptible d'avoir des impacts sur les milieux naturels et les espèces sauvages. De nouvelles investigations plus poussées seront réalisées dans le cadre des études environnementales préalables à toute opération d'aménagement de tronçon routier.

Les éventuelles incidences significatives qui pourraient en découler devront faire l'objet d'une analyse permettant de déterminer la solution la plus avantageuse pour les milieux environnementaux au regard des caractéristiques du projet considéré.

Les conditions de déplacements en agglomération (Beauvoir-sur-Mer, Saint-Gervais, Saint-Urbain) en particulier des piétons et des cycles, gagneront en sécurité, en tranquillité et en qualité, notamment dans les cœurs de bourg, dès lors que ces voies seront délestées d'une partie de trafic de transit et notamment de véhicules lourds, identifiée par le diagnostic et les enjeux. La réalisation du projet ouvrira des opportunités aux communes concernées pour encore mieux adapter le retraitement des voies aux modes de déplacements doux (possibilité d'aménager les zones '30' voire des zones de rencontre ou semi-piétonnes, sécurisation des traversées, …).

Mesures compensatoires

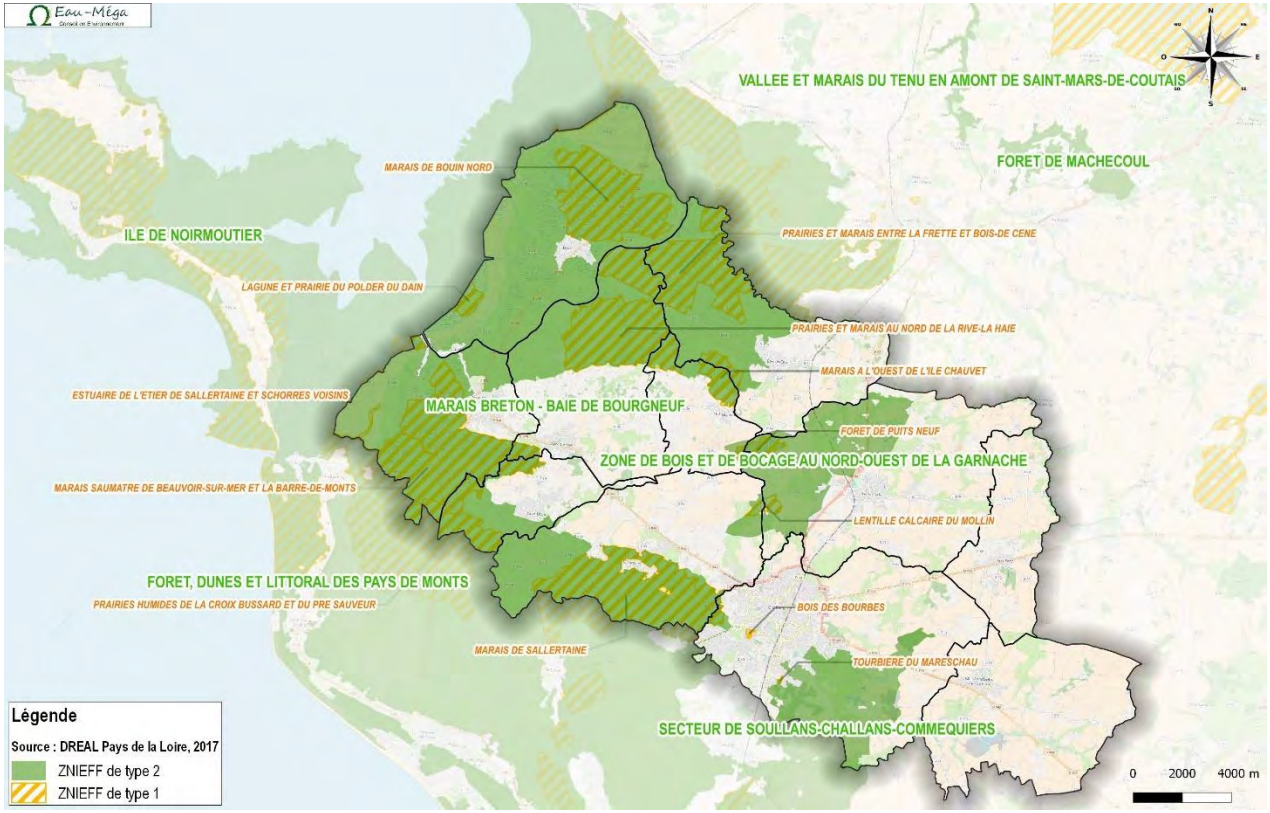
Les études environnementales qui seront lancées permettront d'identifier précisément les stations d'espèces protégées afin de les préserver dans la mesure du possible. Si certaines stations devaient être impactées par le projet (restant à préciser), un dossier de dérogation d'espèces protégées devra être réalisé le cas échéant.

Afin de limiter la consommation de foncier et l'impact environnemental du projet, il est d'ores et déjà proscrit une mise en 2x2 voies du tronçon routier projeté.

b) Les ZNIEFF

Eléments de l'état initial de l'environnement

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



Carte des ZNIEFF

ZNIEFF 2 : Marais breton – Baie de Bourgneuf
Superficie sur le territoire : 15 890 ha
ZNIEFF 1 : Digue et schorre du Collet et de la pointe du Parracaud
Superficie sur le territoire : 14 ha
ZNIEFF 1 : Marais de Bouin Nord
Superficie sur le territoire : 1 156 ha
ZNIEFF 1 : Zone au Sud-Est de Bourgneuf
Superficie sur le territoire : 106 ha
ZNIEFF 1 : Prairies et marais entre la Frette et Bois-de-Céné
Superficie sur le territoire : 1 205 ha
ZNIEFF 1 : Lagune et prairies du polder du Dain
Superficie sur le territoire : 80 ha
ZNIEFF 1 : Prairies et marais au Nord de La Rive-La Haie
Superficie sur le territoire : 1 113 ha
ZNIEFF 1 : Marais à l'Ouest de l'île Chauvet
Superficie sur le territoire : 242 ha
ZNIEFF 1 : Estuaire de l'Etier de Sallertaine et schorres voisins
Superficie sur le territoire : 59 ha
ZNIEFF 1 : Marais saumâtre de Beauvoir-sur-Mer et la Barre-de-Monts
Superficie sur le territoire : 1 801 ha
ZNIEFF 1 : Prairies humides de la Croix Bussard et du Pré Sauveur
Superficie sur le territoire : 331 ha
ZNIEFF 1 : Marais de Sallertaine
Superficie sur le territoire : 1 452 ha
ZNIEFF 2 : Zone de bois et de bocage au Nord-Ouest de La Garnache
Superficie sur le territoire : 2 188 ha
ZNIEFF 1 : Forêt de Puits Neuf
Superficie sur le territoire : 135 ha
ZNIEFF 1 : Lentille calcaire du Mollin
Superficie sur le territoire : 62 ha
ZNIEFF 2 : Secteur de Soullans-Challans-Commequiers
Superficie sur le territoire : 1 583 ha
ZNIEFF 1 : Tourbière du Mareschau
Superficie sur le territoire : 3 ha
ZNIEFF 1 : Bois des Bourbes
Superficie sur le territoire : 8 ha

Orientations du PADD

- Maintenir la diversité des paysages du territoire, bocage et marais, en soutenant les activités agricoles et aquacoles qui y sont présentes et en préservant les motifs qui y sont associés : haies, arbres isolés, boisements et réseau hydrographique principalement dans le bocage, et le patrimoine hydraulique dans le marais avec les écluses, canaux et étiers.
- Maintenir la particularité paysagère du marais arboré ou marais vert en conservant une trame arborée dense.
- Assurer une protection forte des milieux écologiques liés au littoral dans l'objectif de maintenir et développer les activités aquacoles.
- Préserver les milieux les moins typiques (tourbières, pelouses calcaires, …) même s'ils sont moins représentatifs que les marais.

Le territoire de Challans Gois Communauté est concerné par de nombreuses ZNIEFF cumulant une diversité d'habitats : zones humides arrière-littorales, bocage, espaces boisés, tourbière, pelouses calcaires…

Le PADD traite d'une part spécifiquement de la protection des marais, d'autre part il aborde les autres types de milieux, moins représentatifs du littoral, mais néanmoins remarquables.

La diversité des ZNIEFF et les enjeux environnementaux et paysagers associés sont bien abordés dans les orientations du PADD.

La protection des ZNIEFF de type 1 (et par extension les ZNIEFF de type 2 qui les englobent) est assurée par différents types de zonage :

- Au sein des espaces remarquables (ce qui intègre également le réseau Natura 2000), les ZNIEFF sont couvertes par un zonage Nr ou Nrx ;
  - *Marais saumâtre, lagunes, etc. sur Bouin et Beauvoir-sur-Mer,*

- Hors des espaces remarquables, les ZNIEFF qui se superposent également au réseau Natura 2000 sont couvertes par un zonage Ap ;
  - *Prairies et marais de Bois-de-Céné, Saint-Gervais, Châteauneuf, Saint-Urbain et Sallertaine,*

- Hors des espaces remarquables et hors du site Natura 2000, les ZNIEFF sont couvertes par le secteur Np ;
  - *Forêt de Puits Neuf, Lentille calcaire du Mollin, Bois des Bourbes, et Tourbière du Mareschau.*

Les superficies de ZNIEFF 1 couvertes par ce zonage sont les suivantes :

- 2 736 ha en secteur Nr à l'arrêt, 2 716 ha après la phase de consultation ;
- 16,7 ha en secteur Nrx à l'arrêt, 12,7 ha après la phase de consultation ;
- 4 712 en secteur Ap à l'arrêt, 4 667 ha après la phase de consultation ;
- 214 ha en secteur Np (valeur inchangée entre l'arrêt et l'approbation).

Au total, ces secteurs régis par une règle générale d'inconstructibilité couvrent 7 610 ha de ZNIEFF 1, soit 98% des ZNIEFF 1 du territoire de Challans Gois Communauté. +3

Certaines incidences résiduelles croisent celles déjà décrites dans le chapitre relatif au site Natura 2000 « Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts ». Elles concernent :

- La zone à urbaniser 1AUL à Sallertaine, d'une superficie de 3 ha, destinée à l'extension de la station d'épuration Les Violettes ;
- Le STECAL AE à Sallertaine, d'une superficie de 2 ha, correspondant à un atelier de mécanique existant ;
- L'emplacement réservé n°8 à Beauvoir-sur-Mer (voie publique) ;
- Les emplacements réservés n°12 à Beauvoir-sur-Mer et n°6 à Saint-Gervais (voie de contournement) ;
- L'emplacement réservé n°6 à Sallertaine (chemin d'accès à la station d'épuration) ;
- 13 changements de destination.

Cf. Chapitre C.1.a) Le réseau Natura 2000

À ces incidences s'ajoutent une superposition de 4 emplacements réservés avec une ZNIEFF 1. Ils sont décrits ci-dessous.

COMMUNE	N° ER	SUPERFICIE **DE L'ER**	PROJET	ZNIEFF 1 CONCERNEES	INCIDENCES	VUE AERIENNE
Beauvoir-sur-Mer	3	0,2 ha	Ouvrage public	Marais saumâtre de Beauvoir-sur-Mer et la Barre-de-Monts	- Effets repoussoirs en phase travaux - En continuité de l'enveloppe urbaine - Site partiellement aménagé (chemin) -1	

Challans	22	0,1 ha	Bassin d'orage et cheminement piéton	Bois des Bourbes	- Borde une trame boisée (réservoir de biodiversité) - Effets repoussoirs en phase travaux, mais incidence à modérer au regard de la localisation dans la ville de Challans - En continuité d'une zone aménagée - Incidence positive : gestion des eaux pluviales -1	
Challans	35	299 m²	Cheminement piéton	Bois des Bourbes (165 m²)		
Sallertaine	8	0,4 ha	Installations d'intérêt général	Marais de Sallertaine (0,16 ha)	- Emprise déjà complétement aménagée - En continuité d'un gymnase existant 0	

c) Les Espaces Naturels Sensibles

Eléments de l'état initial de l'environnement

Le territoire de Challans-Gois Communauté est concerné par 62 ha en ENS (acquisitions) et par 68 ha en ZPENS (zones de préemption).

Carte des espaces naturels sensibles

Orientations du PADD

- ► Maintenir la particularité paysagère du marais arboré ou marais vert en conservant une trame arborée dense.
- ► Veiller à la qualité paysagère des aménagements urbains et des formes urbaines, notamment via la valorisation des franges urbaines entre espaces bâtis et espaces agro-naturels, ces derniers participant à l'image donnée à voir de l'intercommunalité.

Sur le territoire de Challans Gois Communauté, les Espaces Naturels Sensibles (acquis et zones de préemption) concernent :

- ENS (acquis)
  - La ZAD de Saint-Gervais (aucun projet à ce jour)

- ZPENS
  - Bois du Breuil (Challans)
  - Bois des Bourbes (Challans)
  - Bois des Raillères (Challans)
  - Bois de la Boittière (Froidfond)

Ces espaces correspondent principalement à des milieux boisés, à l'exception de la ZAD de Saint-Gervais, située sur des marais et des zones agricoles. Ils se situent à proximité des enveloppes urbaines et contribuent ainsi à leur insertion dans le paysage.

Le PADD ne cite pas explicitement les ENS, néanmoins il intègre des orientations en faveur :

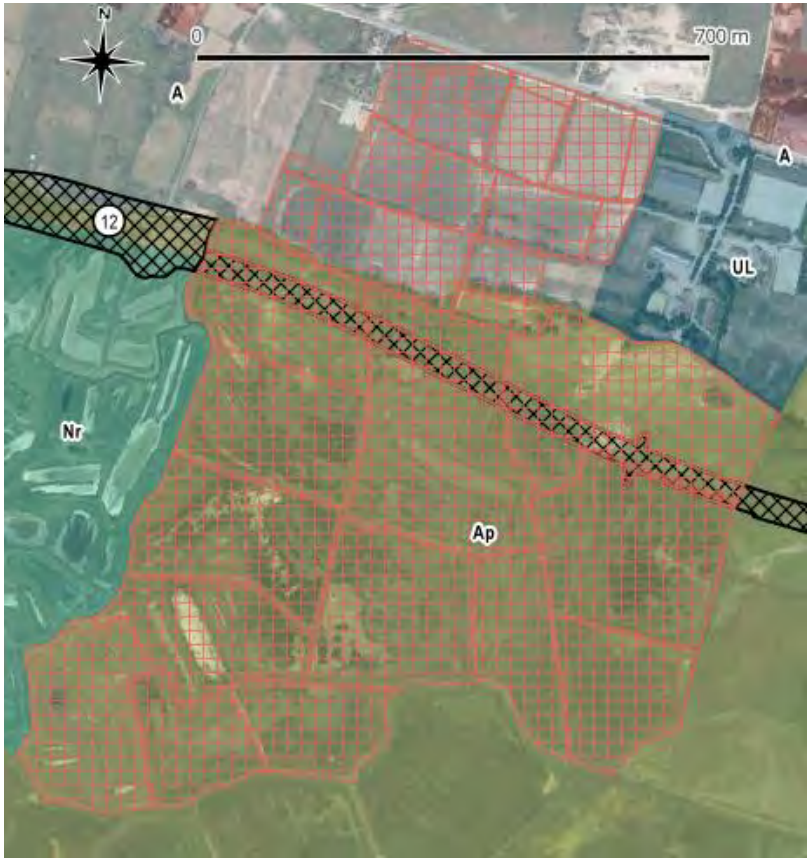
- Des marais et de la trame arborée,
- De la qualité paysagère des franges urbaines.

Les enjeux environnementaux et paysagers des ENS sont intégrés dans les orientations du PADD.

► La ZAD de Saint-Gervais

L'ENS est couvert par un zonage Ap (espaces agricoles à protéger ; les nouveaux sièges agricoles y sont interdits) et A (espaces à vocation agricole permettant le développement d'exploitations agricoles et forestières).

L'ENS est couvert par un zonage dont la règle générale est l'inconstructibilité.	+3



En outre, il est traversé par l'emplacement réservé n°6 de la commune de Saint-Gervais, destiné à l'aménagement d'une voie de contournement.

Les incidences associées sont similaires à celles listées dans le chapitre C.1.a) relatif au réseau Natura 2000 :

- Effets repoussoirs phase travaux
- Imperméabilisation du sol
- Circulation de véhicules

Ce projet de tronçon routier s'accompagne d'une fréquentation importante à prévoir, car il se situe sur un axe privilégié pour rejoindre le littoral, le passage de Gois, l'Île de Noirmoutier, qui sont des destinations revêtant un attrait touristique. Dans le même temps, ce projet (associé à l'emplacement réservé n°6 de Saint-Gervais) vise à réduire le passage des véhicules dans les bourgs de Saint-Gervais et Beauvoir-sur-Mer, répondant ainsi à un besoin de sécurisation de ces bourgs qui ne sont pas aménagés pour l'affluence actuelle. (cf. justification à la fin du chapitre C.1.a.)

L'ENS est traversé par un projet de contournement susceptible d'engendrer des incidences négatives sur la biodiversité inféodée aux marais.	-3

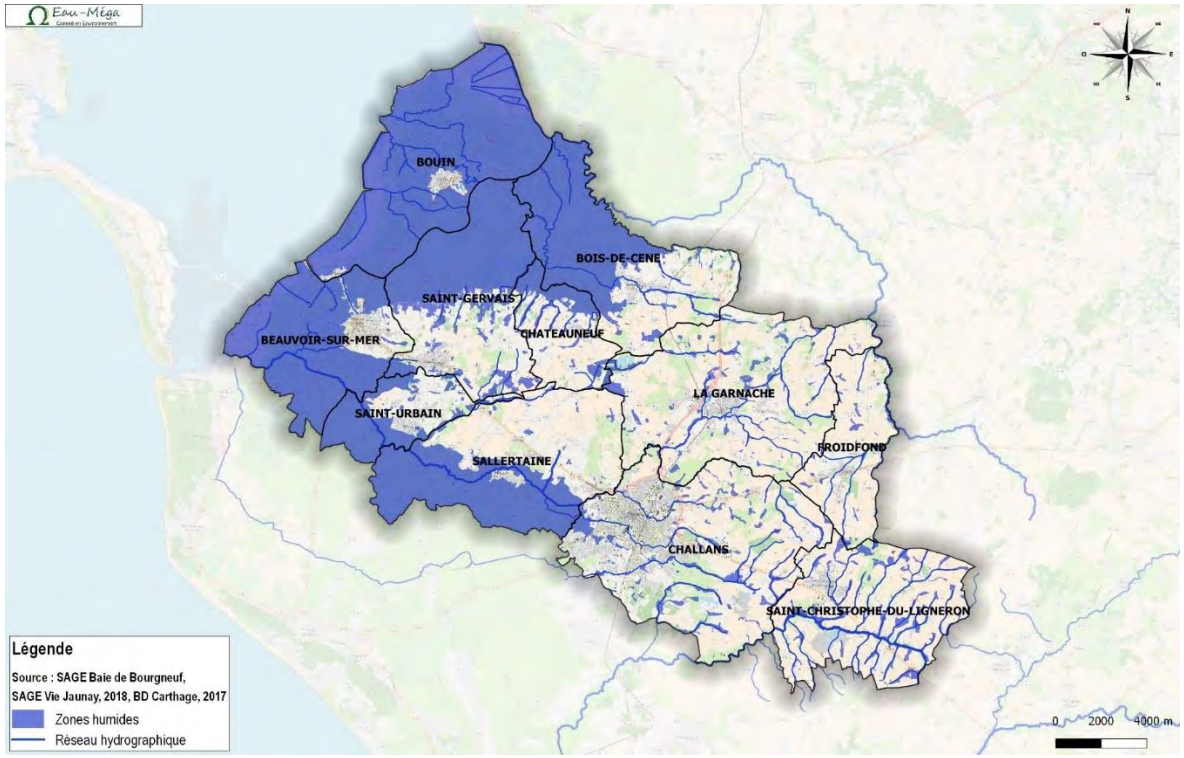
► Les zones boisées des ZPENS

Les espaces boisés mentionnés au début du présent chapitre sont intégralement couverts par un zonage Np, qui restreint fortement la constructibilité.	+3

d) Les zones humides

Eléments de l'état initial de l'environnement

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



Carte des zones humides inventoriées par les SAGE

<u>Superficie de zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Baie de Bourgneuf sur le territoire :</u>

- Classe 1 : 342,4 ha
- Classe 2 : 1 071, 4 ha
- Classe 3 : 631,4 ha
- Classe 4 : 207, 1 ha
- Classe 5 (Marais Breton) : 15 773, 6 ha

<u>Superficie de zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Vie-Jaunay sur le territoire :</u>

- Non soumises à l'article 5 du SAGE : 258,3 ha
- Soumises à l'article 5 du SAGE : 573,5 ha

Superficie de zones humides totale : 18 858 ha

Orientations du PADD

- S'assurer d'un développement urbain qui ne viendrait pas dégrader la qualité de l'eau en limitant les usages potentiellement polluants à proximité du réseau hydraulique.
- Maitriser l'extension du tissu urbain et mettre en place des outils limitant l'imperméabilisation des sols dans les espaces urbanisés, ou permettant de compenser ses effets sur les ruissellements.
- Assurer la gestion qualitative et quantitative de l'eau en amont des bassins versants pour garantir aux marais salés et doux des conditions d'alimentation en adéquation avec les usages : favoriser le maintien des haies, voire leur replantation, en particulier lorsqu'elle joue un rôle hydraulique ; prévoir l'aménagement d'ouvrage de gestion des eaux des bassins versants urbanisés ; réserver des zones pour l'expansion des crues sur le réseau hydrographique en amont ; enfin, prévoir les dispositions qui visent à favoriser la gestion et l'entretien du réseau hydrographique des marais.
- Assurer une protection forte des milieux écologiques liés au littoral dans l'objectif de maintenir et développer les activités aquacoles.

Les zones humides couvrent une large partie du territoire intercommunal. En effet, environ 43% du territoire de Challans Gois Communauté est concerné par des zones humides, toutes fonctionnalités confondues.

Le PADD prend en compte les zones humides du territoire à travers l'intégration des composantes liées aux zones humides : réseaux hydraulique et hydrographique, **zones de ruissellement, marais et milieux caractéristiques du littoral, zones d'expansion des crues…**

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

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

Ce volet est détaillé dans le chapitre B.1. « Les éléments de paysage et de continuités écologiques identifiés ».

- Les zones humides de classe 5 (correspondant au Marais Breton) n'ont pas été intégrées à la protection susmentionnée, du fait de l'activité conchylicole, spécifique à cette 5e catégorie, qui requière une réglementation particulière afin de protéger le milieu tout en permettant à ces activités de perdurer. Aussi, ces zones humides d'intérêt majeur sont protégées par le zonage qui s'applique au site Natura 2000 (*cf. Chapitre C.1.a. « Le réseau Natura 2000 »*).

- Les zones humides des classes 1 et 2 (SAGE Baie de Bourgneuf) et non soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay ne sont pas encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi. **Toutefois, ces zones humides restent protégées par la réglementation au titre de la police de l'eau : les installations, ouvr**ages, travaux et **activités susceptibles d'impacter les zones humides sont soumis à déclaration (entre 0,1 et 1 ha de zone humide impactée) ou à autorisation (plus d'un ha** de zone humide impactée) conformément aux dispositions des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement.

Environ 7,5 % des zones humides **du territoire sont protégées par une prescription au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et 83,6 % des** zones humides sont protégées par un zonage spécifique (Site Natura 2000 du Marais Breton), ce qui représente 91,1 % des zones humides. +3

► **S'AGISSANT DES ZONES HUMIDES NON ENCADREES REGLEMENTAIREMENT DANS LE CADRE DU PLUI (8,9 % DES ZONES HUMIDES DU TERRITOIRE) :**

NB : Des prospections zones humides menées sur les zones à urbaniser de Bois-de-Céné, Challans, Sallertaine et Saint-Urbain, ont permis de mener prioritairement **une démarche d'évitement, ou à défaut de réduction**, des incidences sur les zones humides non inventoriées dans le cadre des SAGE.

Les zones humides concernées par des zones à urbaniser sont localisées dans le chapitre B.3.c. « Les zones à urbaniser ». Elles sont listées dans le tableau qui suit.

COMMUNE	ZONAGE	SUPERFICIE DE ZONE HUMIDE CONCERNEE
Bois-de-Céné	1AUE	En limite du site (environ 326 m²)
Challans	1AUE	En limite du site (environ 218 m²)
	1AUEc	0,65 ha
	1AUL	0,16 ha
	1AUL	0,37 ha
Châteauneuf	1AUL	En limite du site (environ 165 m²)
La Garnache	1AULes	En limite du site (environ 904 m²)
Saint-Gervais	1AU	0,18 ha
Saint-Urbain	1AUL	0,9 ha

Environ 2,4 ha de zones humides non encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi sont concernés par des zones à urbaniser. *A noter que la zone 1AUL à Saint-Urbain a été réduite de 1,1 ha à 0,9 ha* ***entre l'arrêt et l'approbation du document****.* -3

De plus, après l'arrêt et la phase de consultation, 2 zones à urbaniser couvrant des zones humides de fortes fonctionnalités écologiques (protégées par une prescription) ont été supprimées (1AUL Bouin) ou réduites (1AU Bois-de-Céné). Au total, près de 1,5 ha de zones humides supplémentaires ont été évités par suppression/réduction de zones à urbaniser entre l'arrêt et l'approbation. (cf. chapitres A.4.a et A.4.e)

Les zones humides concernées par des STECAL en zones naturelles et agricoles sont localisées respectivement dans les chapitres B.3.a. et B.3.b. Elles sont listées dans le tableau qui suit.

COMMUNE	ZONAGE	SUPERFICIE DE ZONE HUMIDE CONCERNEE
Saint-Christophe-du-Ligneron	AL	0,29 ha
Challans	NGV	0,72 ha
Saint-Gervais	NT	2,32 ha
Saint-Christophe-du-Ligneron	NT	En limite du site (environ 323 m²)

Environ 3,4 ha de zones humides non encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi sont concernés par des STECAL. *A noter la suppression* ***d'un STECAL AT*** *à Bois-de-Céné (cf. chapitres A.4.a et A.4.d).* -3

En zone N et secteurs associés :

- 325 ha en zone N
- 458 ha en secteur Np à l'arrêt, 474 ha après la phase de consultation
- 3 ha en secteur Nr

Environ 802 ha de zones humides non encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi sont protégés par un zonage N, pour lequel la règle **générale est l'inconstructibilité (786 ha au moment de l'arrêt du PLUi)**.	+2

En zone A et secteurs associés :

- 845 ha en zone A
- 21 ha en secteur Ap

Environ 866 ha de zones humides non encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi sont protégés par un zonage A ou Ap, pour lequel la règle **générale est l'inconstructibilité.**	+2

- 22 ha en secteur Aeo

Environ 22 ha de zones humides non encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi sont concernées par un zonage Aeo (secteur dédié à **l'implantation d'éolienne)**.	-2

En zone U et secteurs associés :

- 6,6 ha en zone U
- 10,6 ha en secteur UE
- 0,3 ha en secteur UEao
- 5,9 ha en secteur UL
- ***S'ajoutent environ 2 ha en secteur Ud***

Environ 25,3 ha de zones humides non encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi sont concernées par un zonage U délimitant les zones déjà aménagées.	-1

Par ailleurs, les zones humides non encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi sont concernées par 26 emplacements réservés, pour une superficie totale de 9,6 ha. Elles sont listées ci-dessous.

COMMUNE	N°ER	PROJET	SUPERFICIE DE **L'ER (en m²)**	SUPERFICIE DE ZONE HUMIDE CONCERNEE (en m²)	**% DE L'ER EN** ZONE HUMIDE
Beauvoir-sur-mer	9	Voie publique	8967	3527	39,3
	3	Ouvrage public	2009	1987	98,9
	5	Voie publique	15187	1394	9,2
	12	Voie de contournement	127106	314	0,2
	10	Voie publique	311	30	9,6
Bois-de-Cené	6	Coulée verte, liaison douce, renaturation, gestion des eaux	86127	3304	3,8
	8	Création d'une liaison cyclable	7725	869	11,2
	9	Création d'une liaison cyclable	3715	119	3,2
Bouin	1	Construction pour logement social	5871	451	7,7
Challans	15	Bassin d'orage	197230	12387	6,3
	14	Bassin d'orage	38077	7156	18,8
	23	Bassin d'orage	24722	5894	23,8
	19	Bassin d'orage	7971	3904	49,0
	27	Cheminement piéton	1619	1005	62,1
	38	Cheminement piéton	1832	479	26,1
	24	Cheminement piéton	252	231	91,7
	21	Bassin d'orage et cheminement piéton	34836	59	0,2
	25	Cheminement piéton	616	55	8,9
La Garnache	4	Equipement d'intérêt général	119172	897	0,8
	7	Création d'une piste cyclable	4938	115	2,3
Saint-Christophe-du-Ligneron	5	Création de voirie 2x2 voies	275142	21664	7,9
	8	Compensation zone humide	23913	15226	63,7
	2	Aménagement léger de loisir et liaison douce avec le bourg	3578	3164	88,4
	4	Création d'une voie d'accès sécurisé à Trivalande	18829	2383	12,7
Saint-Gervais	6	Voie de contournement	109961	8951	8,1

L'emplacement réservé n°8 à Saint-Christophe-du-Ligneron concerne une compensation de zone humide. | 0

À moins de pouvoir prioriser l'évitement, les autres emplacements réservés sont susceptibles d'entrainer une altération, dégradation, voire une destruction de la zone humide. | -3

En cumulant les espaces concernés par un zonage constructible et les emplacements réservés, au total ce sont environ 60 ha de zones humides non encadrées **réglementairement dans le cadre du PLUi qui sont susceptibles d'être dégradées ou détruites par un aménagement.**

e) La trame verte et bleue

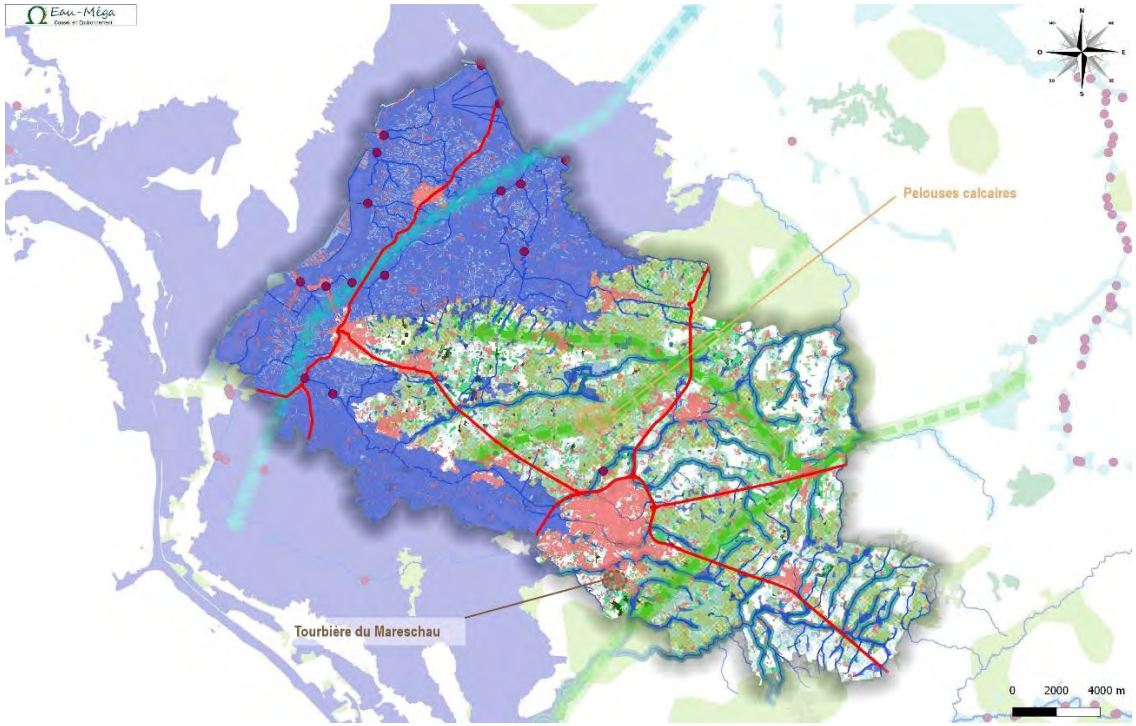
Eléments de l'état initial de l'environnement

Trame bleue :

- Zones humides : Marais Breton, vallées alluviales, prairies humides, tourbière…
- Mares et autres points d'eau
- Cours d'eau : le Falleron, l'étier du Dain, le Grand étier de Sallertaine, le Taizan, la Garnache et le Ligneron (réservoirs de biodiversité) et autres cours d'eau (corridors)

Trame verte :

- Zones boisées
- Vallées alluviales
- Bocage
- Milieux particuliers : pelouses calcaires (Molin), tourbière (Mareschau)



Carte de la trame verte et bleue

Orientations du PADD

- Assurer une protection forte des milieux écologiques liés au littoral dans l'objectif de maintenir et développer les activités aquacoles.
- Préserver les milieux les moins typiques (tourbières, pelouses calcaires, …) même s'ils sont moins représentatifs que les marais.
- Trouver les compromis qui permettront aux activités historiques de se maintenir, voire de s'installer, afin de pérenniser la gestion et l'entretien des espaces naturels et agricoles, dans le respect des sensibilités environnementales de ces milieux, l'élevage en marais doux et salé et en zone de bocage, l'aquaculture en marais salins, le maraichage, les cultures en bocage. Les activités agricoles ne devront pas être limitées par la présence rapprochée de tiers à proximité des exploitations, aussi il est encouragé de respecter un périmètre de vigilance autour des bâtiments agricoles de 100m minimum tel qu'énoncé dans la charte départementale pour une gestion économe de l'espace.
- Préserver la trame verte et bleue en respectant les corridors de déplacements principaux, donc en ne créant pas de nouvelles ruptures, et la renforcer en améliorant les transitions entre espaces agricoles et espaces urbains.

Les orientations du PADD intègrent les enjeux de la trame verte et bleue **identifiés dans l'état initial de l'environnement.**

La prise en compte de la trame verte et bleue dans la traduction réglementaire est développée ci-dessous.

La zone humide d'intérêt majeur du Marais Breton (site Natura 2000) est protégée de la constructibilité par un zonage Nr et Nrx en espaces remarquables (communes de Bouin et Beauvoir-sur-Mer) et Ap hors espaces remarquables.

Les activités existantes sont délimitées par un zonage Aepr/Aeprc/Aeprx associé à des règles spécifiques.

Les incidences résiduelles sont similaires à celles développées dans le chapitre C.1.a. « Le réseau Natura 2000 ».

Les zones humides de plus forte fonctionnalité écologique (classes 3 et 4 du SAGE Baie de Bourgneuf et soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay) sont protégées par une prescription au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les autres zones humides aux fonctionnalités moindres ne sont pas couvertes par cette protection. Les incidences associées sont développées dans le chapitre précédent, à savoir C.1.d.

Les cours d'eau les plus importants, identifiés à la fois réservoirs de biodiversité et corridors écologiques dans l'état initial de l'environnement, sont protégés par un zonage Np. De même, les milieux rivulaires (zones humides, boisements alluviaux…) sont intégrés au zonage Np.

Les boisements ont fait l'objet d'une protection spécifique selon leur importance dans le réseau trame verte et bleue.

Outre les boisements alluviaux, les boisements constituant des réservoirs principaux de biodiversité ont été protégés par le zonage Np.

Les boisements constituant des réservoirs de biodiversité secondaires sont couverts par un zonage N.

En sus du zonage, certains boisements des communes littorales (Bouin et Beauvoir-sur-Mer) ont été repérés au titre des EBC (article L.113-1 du Code de l'urbanisme). Aucun boisement significatif au titre de la Loi littoral n'est identifié par le SCoT sur le territoire de Challans Gois Communauté.

Tous les boisements du territoire sont protégés par les orientations de l'OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines ».

Ponctuellement, leur préservation est encadrée par :
- Les dispositions des OAP sectorielles « Habitat », « Economie » et « Equipement et loisirs » ;
- Le règlement écrit des zones N, NE, NGV, NT, AE, AT, UT, 1AUT.

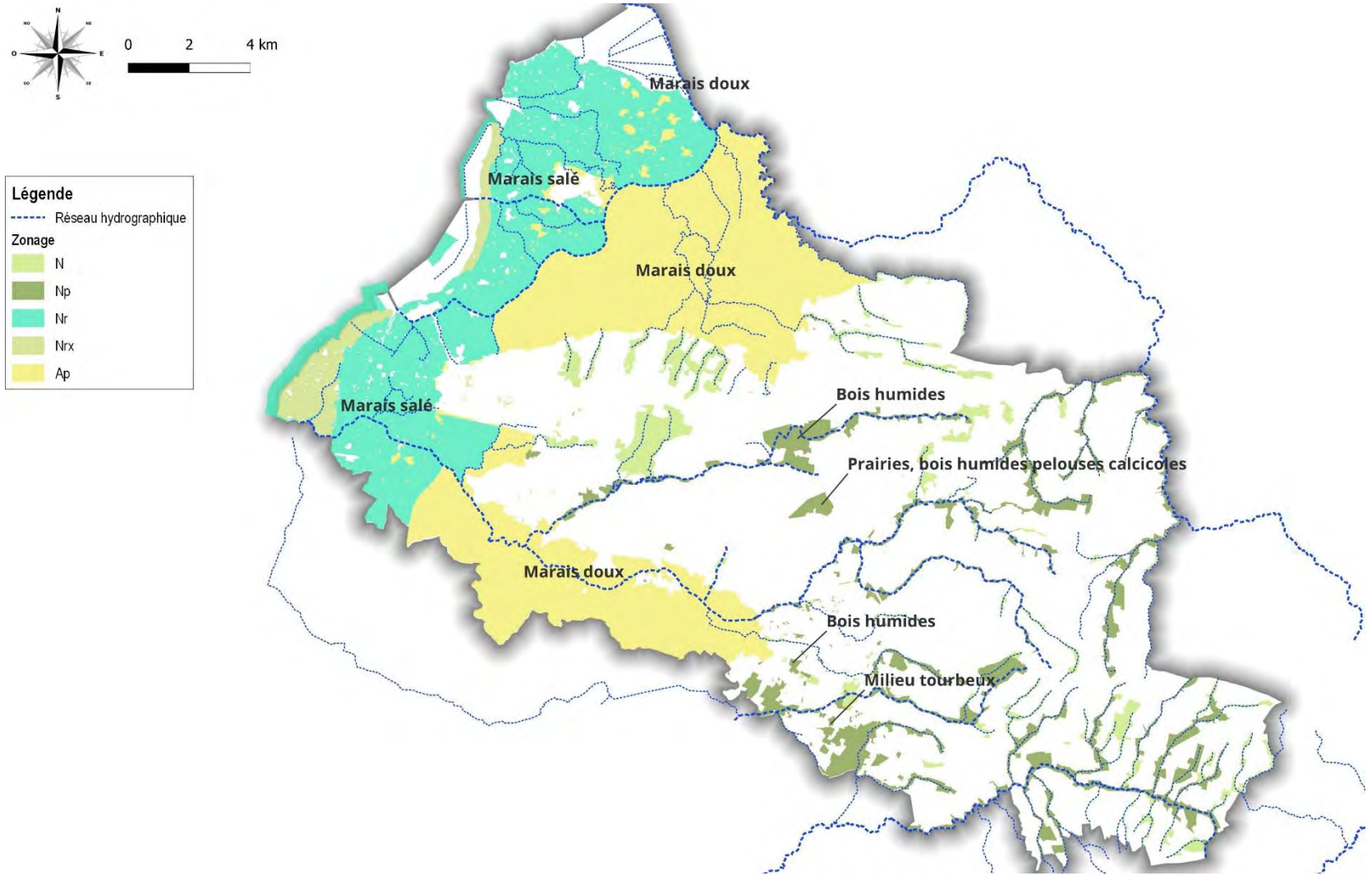
Les haies sont protégées par :

- L'OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines ». (cf. Chapitre B.2.b. « Les OAP thématiques ») ;
- Les dispositions des OAP sectorielles « Habitat », « Economie » et « Equipement et loisirs » ;
- Le règlement écrit des zones N, NE, NGV, NT, AE, AT, UT, 1AUT.

Les milieux particuliers tels que les pelouses calcaires du Mollin (Sallertaine, La Garnache) et la tourbière du Mareschau (Challans) sont protégés par le secteur Np.

La zone N protège par ailleurs des espaces de nature en ville identifiés au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que tout autre espace à dominante naturelle en-dehors des enveloppes urbaines.

L'ensemble de ces dispositions réglementaires assurent une protection des composantes de la trame verte et bleue. +3

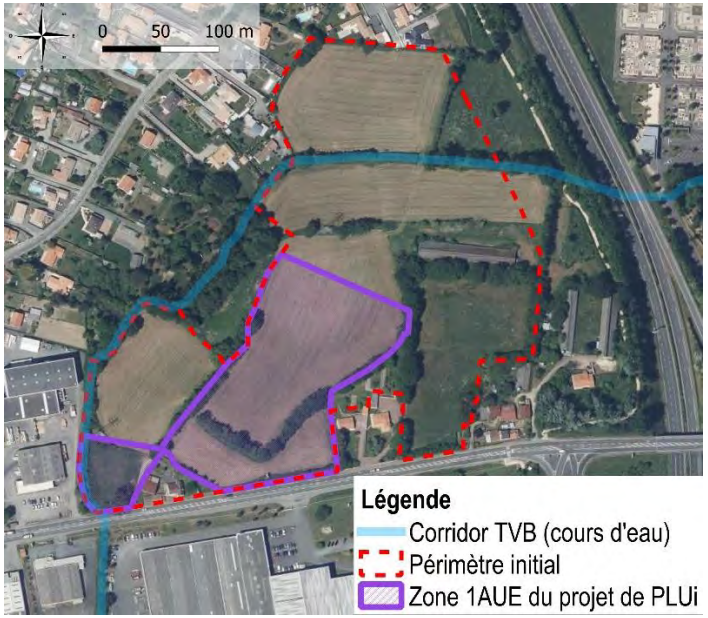


Prise en compte de la trame verte et bleue dans le zonage du PLUi

La consommation d'espaces naturels en extension entraîne une incidence négative pour les réservoirs de la trame verte et bleue. Elle est à modérer au regard de la proximité du site par rapport à l'enveloppe urbaine : plus la zone urbanisable est insérée en continuité de l'enveloppe urbaine, plus elle s'intègre dans un espace déjà soumis à une rupture de la continuité du fait de l'existant. Dans ce cas, l'ouverture à l'urbanisation n'augmentera que peu l'incidence sur la continuité écologique.

Par ailleurs, les incidences des zones en extension sur la trame verte et bleue ont été réduites par plusieurs moyens :

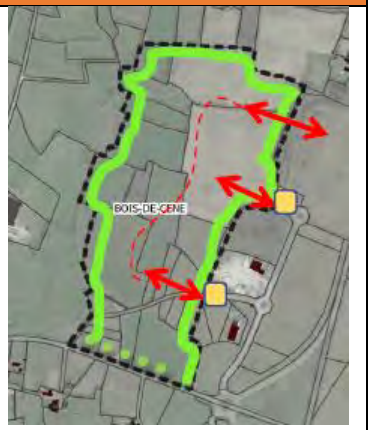
- En mobilisant prioritairement le potentiel existant au sein des enveloppes urbaines, ce qui réduit la consommation en extension pour répondre aux besoins de développement (démographie, économie…) ;
- En analysant l'ensemble des zones à urbaniser potentielles pour identifier les sensibilités environnementales, dont les composantes de la trame verte et bleue. Cette analyse a permis d'orienter les élus (retrait de zone à urbaniser, réduction de l'emprise… *Un exemple est illustré ci-contre sur une zone 1AUE à Challans*) ;
- En accompagnant chaque zone urbanisable en extension d'un schéma de principe intégré dans une OAP sectorielle, qui identifie et protège au maximum les éléments naturels du site.

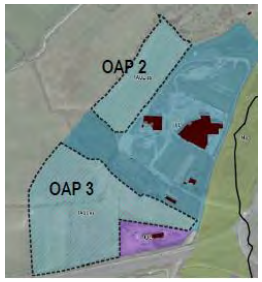


Adaptation de l'emprise d'une zone 1AUE à Challans

Ci-dessous sont présentés les zones à urbaniser présentant une sensibilité vis-à-vis de la trame verte et bleue, soit parce qu'elles concernent un milieu naturel remarquable et/ou sensible, soit en raison de leur emprise et/ou de leur localisation significative par rapport à l'existant.

NB : Certaines zones à urbaniser ont déjà été abordées précédemment du fait d'enjeux déjà abordés (Natura 2000, zones humides) qui concernent également la trame verte et bleue.

COMMUNE	ZONE	SENSIBILITES	DEMARCHE DE REDUCTION DES INCIDENCES	SCHEMA DE PRINCIPE
Bois-de-Céné	1AUE Economie (Vendéopôle)	Milieu bocager : Le site, non aménagé, est parcouru d'un réseau de haies et de bosquets. Il est également bordé par une zone humide le long de sa limite séparative ouest. Une emprise de taille importante (28 ha), supérieure à l'emprise des aménagements existants à proximité.	L'OAP sectorielle prévoit que : - La trame bocagère existante en périphérie du secteur soit conservée et étoffée ; - Les haies présentes dans le site soient conservées au maximum. - Au sud, le long de la RD 58, les alignements d'arbres seront privilégiés.	
La Garnache	1AULes Equipements liés à la santé et/ou à l'enseignement En lien avec l'emplacement réservé n°4 : équipement d'intérêt général	Une emprise de 12 ha, qui n'est pas localisée en continuité d'un tissu bâti. Toutefois, cette emprise de taille importante se situe : - Sur des milieux anthropisés et communs (prairies, terres cultivées) ; - Au croisement des routes RD 32 et RD 948, qui ont un effet repoussoir sur la biodiversité et constituent une rupture de continuité.	L'OAP sectorielle privilégient les mobilités douces, plutôt que les déplacements motorisés. Elle prévoit la plantation de haies pour délimiter les différents secteurs. Les zones de stationnement seront plantées d'arbres, la protection des véhicules à l'ensoleillement sera assurée par un mix de zones arborées et de zones d'ombrières avec panneaux photovoltaïques. Le sol sera en grande majorité aménagé pour préserver sa perméabilité (terres pierre, pavés enherbés, dalles alvéolées plantées…). Le site est destiné à l'implantation d'équipements publics de gabarits moyennement importants.	

Challans	1AULes Equipements liés à la santé et/ou à l'enseignement Création d'une Zone d'Aménagement Concertée	Une emprise de 6 ha sur un espace en partie utilisé pour l'agriculture, mais en majorité en libre évolution. Son emprise est supérieure à celle des aménagements existants à proximité, mais elle se situe également le long de la RD 948. Le site s'articule en lien avec une zone 1AULes plus au nord, d'une emprise de 2,5 ha, qui se situe sur une terre cultivée (données RPG 2022 : maïs). 	Tout comme la zone précédente, l'OAP sectorielle : - Privilégie les mobilités douces, - Prévoit la plantation de haies pour délimiter les différents secteurs, - Prescrit une végétalisation et une perméabilisation des zones de stationnement.	
Bouin	1AUL Projet d'aménagement d'une aire de camping-car	D'une emprise de près d'un hectare, le site est localisé dans la zone Natura 2000 du Marais Breton et sur une zone humide délimitée (classe 3 du SAGE Baie de Bourgneuf).	Les aménagements seront limités sur le site du fait : - De la vocation même de la zone ; en effet, l'aire de camping-car nécessite très peu d'aménagements. - Des orientations inscrites sur l'OAP sectorielle associée : « Le sol ne sera imperméabilisé que si cela est strictement nécessaire pour répondre à des contraintes techniques. L'espace sera conservé dans son aspect naturel, les voies de circulation des véhicules seront traitées autant que possible en revêtement terre-pierre. La zone de stationnement des camping-cars sera plantée de haies qui délimiteront l'espace et intégreront ce site dans son environnement paysager. »	

Sallertaine	1AUL Projet d'extension de la station d'épuration existante (Les Violettes)	La zone couvre une superficie de 3 ha en zone Natura 2000 et se situe dans la zone humide du Marais Breton (classe 5 du SAGE Baie de Bourgneuf).	La zone 1AUL destinée à l'extension de la station d'épuration Les Violettes se situe en continuité de l'existante. L'OAP sectorielle prescrit une bande inconstructible le long de la limite séparative nord-est de la zone (bande concernée par l'AZI). Elle prévoit également la plantation de haies et d'alignements d'arbres sur le pourtour de la zone 1AUL.	

Certains emplacements réservés sont également susceptibles de remettre en cause les continuités écologiques. Ils sont listés dans le tableau ci-dessous.

COMMUNE	N° ER	SUPERFICIE **DE L'ER**	PROJET	INCIDENCES SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE	VUE AERIENNE
Beauvoir-sur-Mer	8	0,8 ha	Voie publique	Zone de marais en site Natura 2000 (incidences décrites dans le chapitre C.1.a. et reportées ci-dessous) - Effets repoussoirs en phase travaux - Imperméabilisation du sol - Circulation de véhicules Des investigations seront réalisées dans le cadre des études environnementales préalable à toute opération d'aménagement. Les éventuelles incidences devront faire l'objet d'une analyse permettant de déterminer la solution la plus avantageuse pour les milieux au regard des caractéristiques du projet visé (non connues à ce jour).	

Beauvoir-sur-Mer	12	Total : 23,7 ha	Voie de contournement	En limite des marais du site Natura 2000 du Marais Breton (incidences décrites dans le chapitre C.1.a. et reportées ci-dessous) - Effets repoussoirs phase travaux - Imperméabilisation du sol - Circulation de véhicules Ce projet de tronçon routier s'accompagne d'une fréquentation importante à prévoir, car il se situe sur un axe privilégié pour rejoindre le littoral, le passage de Gois, l'Île de Noirmoutier, qui sont des destinations revêtant un attrait touristique. Dans le même temps, ce projet vise à réduire le passage des véhicules dans les bourgs de Saint-Gervais, Saint-Urbain et Beauvoir-sur-Mer, répondant ainsi à un besoin de sécurisation de ces bourgs qui ne sont pas aménagés pour l'affluence actuelle.	
Saint-Gervais	6				
Challans	42 43 44 45	Total : 29 ha	Contournement sud	Milieu de bocage : réservoirs boisés, dense réseau de corridors écologiques formé par les haies. - Effets repoussoirs phase travaux - Imperméabilisation du sol - Circulation de véhicules	
Sallertaine	1	0,26 ha	Aire de pique-nique, aire de stationnement, activité de loisirs (pêche)	En zone Natura 2000, le long du Grand Etier de Sallertaine (trame bleue). L'emplacement réservé se situe en continuité de la RD119. Les incidences prévisibles associées sont les suivants : - Effets repoussoirs en phase travaux - Augmentation de la fréquentation en phase exploitation	

Le PLUi comprend plusieurs secteurs à projet susceptibles d'engendrer des incidences sur la trame verte et bleue. À défaut d'évitement, ces incidences ont été réduites via les outils réglementaires : règlement écrit, OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines », OAP sectorielles.

-2

2. Incidences sur le paysage et le patrimoine naturel

a) Les sites classés et sites inscrits

Eléments du diagnostic paysager

La Communauté de Communes de Challans-Gois est concernée par :

- Le site classé du passage du Gois, île de la Crosnière et polder de Sébastopol (classement par décret en Conseil d'Etat, en date du 2 novembre 2017)
- Le site inscrit du Port du Bec (site inscrit depuis 1942)

Passage du Gois

Port du Bec

Orientations du PADD

- ► Laisser la possibilité d'aménager des espaces d'accueil du public et de gestion des flux de visiteurs et d'usagers, en particulier sur les milieux littoraux et marins, comme par exemple avec le passage du Gois.
- ► Les sites emblématiques de Challans-Gois, notamment le site classé du Gois, le site inscrit du port du Bec, participant à l'attractivité du territoire, le PLUi se doit de les mettre en valeur et de veiller à ce que les projets autorisés sur ces sites ou à proximité soient respectueux de leur cadre patrimonial, historique, paysager et environnemental. Les aménagements qui y sont réalisés doivent concilier le développement économique et touristique avec la préservation du cadre de vie.

Le site inscrit du port du Bec et le site classé du passage du Gois, île de la Crosnière et polder de Sébastopol sont intégrés aux orientations du PADD.

Le site classé est majoritairement protégé par le secteur Nrx, au sein duquel les constructions destinées aux activités conchylicoles sont interdites. Il est également couvert par les secteurs Nr et Ndpm aux abords du passage du Gois.

Les activités existantes sont détourées par un zonage spécifique Aeprx (espaces localisés dans les espaces proches du rivage à préserver au titre de la Loi littoral, essentiellement dédiés aux cultures).

Le site inscrit est un port aménagé ; il est ainsi identifié par un zonage Aepr et Aeprc, qui permet le développement des activités conchylicoles.

Aucun de ces sites n'est concerné par une zone à urbaniser, un STECAL, ou encore un emplacement réservé.

Seuls les secteurs Aepr, Aeprx et Aeprc permettront le développement de l'existant, dans la limite de 500 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi. De plus, afin de préserver la qualité paysagère et patrimoniale des sites, le règlement écrit encadre :

- La hauteur des constructions,
- La distance entre les constructions et avec les limites séparatives,
- La qualité architecturale des constructions nouvelles et des bâtiments anciens restaurés/réhabilités,
- La démolition des bâtiments.

Le règlement du PLUi limite les constructions nouvelles sur le site classé et le site inscrit du territoire, préservant ainsi le patrimoine naturel et bâti. Il autorise néanmoins **le développement des activités existantes, en encadrant l'insertion paysagère des constructions nouvelles.**	+2

b) Le traitement paysager des lisières urbaines

Eléments du diagnostic paysager

Franges bâties « de qualité » :

- Les matériaux sont pensés pour s'intégrer,
- Une véritable réflexion a été menée entre le bâti et son environnement paysager,
- Un espace de transition est créé entre le milieu bâti et le milieu naturel,
- Les essences et formes végétales locales sont utilisées, en harmonie avec le paysage,
- Le relief est pris en compte dans l'implantation des bâtiments.

Franges bâties « dégradées » :

- Les matériaux utilisés dégradent l'aspect de la frange,
- La transition est inexistante entre le bâti et le milieu naturel et/ou agricole,
- La transition est inexistante d'un côté ou de l'autre de la rue que les constructions viennent border,
- Les essences végétales plantées en limite ne sont pas en adéquation avec le paysage local (végétation exogène souvent constituée de haies de conifères ou de laurier palme),
- Les dispositifs d'intégration sont inexistants ou ne sont pas à l'échelle des bâtiments implantés (cas des zones d'activités économiques).

Orientations du PADD

- ► Veiller à la qualité paysagère des aménagements urbains et des formes urbaines, notamment via la valorisation des franges urbaines entre espaces bâtis et espaces agro-naturels, ces derniers participant à l'image donnée à voir de l'intercommunalité.
- ► Porter un soin particulier à l'interface entre l'espace public et l'espace privé (clôtures, essences végétales, aspect extérieur des constructions…) celui-ci participant à la mise en scène des espaces habités et travaillés.
- ► Promouvoir la qualité architecturale tant dans les rénovations et réhabilitations de bâtiments anciens que dans les constructions nouvelles.
- ► Rendre plus visible et accessibles certains cours d'eau dans les bourgs lorsqu'ils existent.
- ► Afin de valoriser le territoire et les activités qui y sont présentes, l'intégration paysagère des entreprises devra être garantie.

Le PADD comprend des orientations visant l'intégration des aménagements urbains, y compris les constructions à vocation économique, la qualité architecturale des nouvelles constructions et anciennes constructions réhabilitées et la valorisation des éléments paysagers.

Les orientations du PADD intègrent les enjeux relatifs au traitement paysager des lisières urbaines.

En amont de la traduction réglementaire, les zones à urbaniser, situées en extension de l'enveloppe urbaine, ont été définies au regard de critères paysagers. Une fois les zones à urbaniser délimitées, leur intégration paysagère et architecturale est encadrée par :

- Des OAP sectorielles (habitat, économie, équipements et loisirs) – *cf. Chapitre B.2.a. « Les OAP sectorielles »*
- Le règlement écrit : hauteur, volumétrie, implantation, intégration des dispositifs de production et d'économie d'énergie, etc.

En sus de ces éléments, l'OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines », en particulier le deuxième volet, apporte des prescriptions visant à :

- Préserver, entretenir et développer la trame verte,
- Maintenir, voire développer les cheminements doux,
- Valoriser **les traversées de voies d'eau** présentes dans ces lisières.
  Cf. Chapitre B.2.b. « Les OAP thématiques »

Ces dispositions sont également complétées par :

- Les prescriptions au titre des articles L.151-23 et L.113-1 du Code de l'urbanisme protégeant des éléments d'intérêt environnemental et paysager ;
- Les prescriptions au titre de l'article L.151-19 protégeant des éléments de patrimoine bâti (cf. Livret 2 – Partie justificative du rapport de présentation).

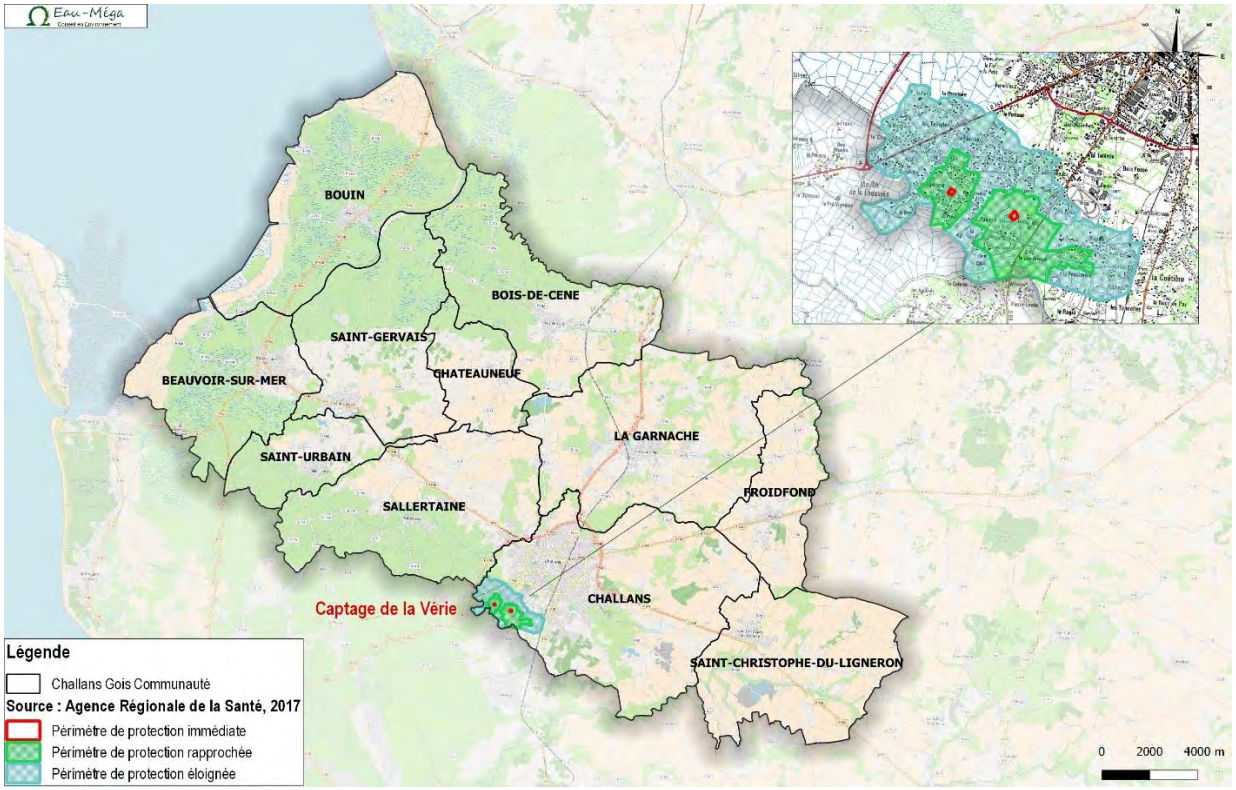
L'ensemble des outils réglementaires du PLUi permettent l'intégration paysagère des bâtiments et le traitement des lisières urbaines, tel qu'inscrit dans les orientations du PADD. +3

3. Incidences sur la ressource en eau

a) *L'alimentation en eau potable*

Eléments de l'état initial de l'environnement

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.



Carte des périmètres de protection de captage

Orientations du PADD

- S'assurer d'un développement urbain qui ne viendrait pas dégrader la qualité de l'eau en limitant les usages potentiellement polluants à proximité du réseau hydraulique.
- Assurer la gestion qualitative et quantitative de l'eau en amont des bassins versants pour garantir aux marais salés et doux des conditions d'alimentation en adéquation avec les usages : favoriser le maintien des haies, voire leur replantation, en particulier lorsqu'elle joue un rôle hydraulique ; prévoir l'aménagement d'ouvrage de gestion des eaux des bassins versants urbanisés ; réserver des zones pour l'expansion des crues sur le réseau hydrographique en amont ; enfin, prévoir les dispositions qui visent à favoriser la gestion et l'entretien du réseau hydrographique des marais.
- Assurer la qualité de la ressource disponible pour l'alimentation en eau potable (prise en compte des périmètres de protection de captage de la Vérie et de la réserve de St Christophe du Ligneron et prise en compte des projets permettant de palier la problématique quantitative d'eau potable.
- Assurer l'adéquation entre capacité des réseaux, préservation des ressources, et accueil de population, d'activités (par exemple : extension ou mise aux normes du réseau d'assainissement collectif, assurer l'alimentation en eau pour tous et en toute saison).

Les orientations du PADD traite à la fois des enjeux qualitatifs et quantitatifs de la ressource en eau.

Le réseau hydrographique principal est protégé par un zonage Np. Des zones à urbaniser et STECAL se situent néanmoins à proximité (moins de 10 mètres) de cours d'eau :

- 3 zones à urbaniser : une zone 1AUL à Sallertaine (projet d'extension de la station d'épuration Les Violettes), une zone 1AUL à Bouin (création d'une aire de camping-car) et une zone 1AUE à Challans.
- 3 STECAL en zone agricole : un STECAL AE à Sallertaine (entreprise de travaux publics, location de matériel), un STECAL AL à Saint-Christophe-du-Ligneron (poste d'information pour projet communal écotourisme) et un STECAL AT à Challans (camping Le Ragis). Les projets associés ne prévoient aucune nouvelle consommation d'espace.
- 2 STECAL en zone naturelle : il s'agit de 2 STECAL NT, à Saint-Gervais et Saint-Christophe-du-Ligneron, destinés à des campings. Le STECAL NT de Saint-Gervais prévoit une consommation foncière de 2,3 ha.

Par ailleurs, afin de protéger les étiers et les cours d'eau, **une zone non constructible de part et d'autre** est à respecter :

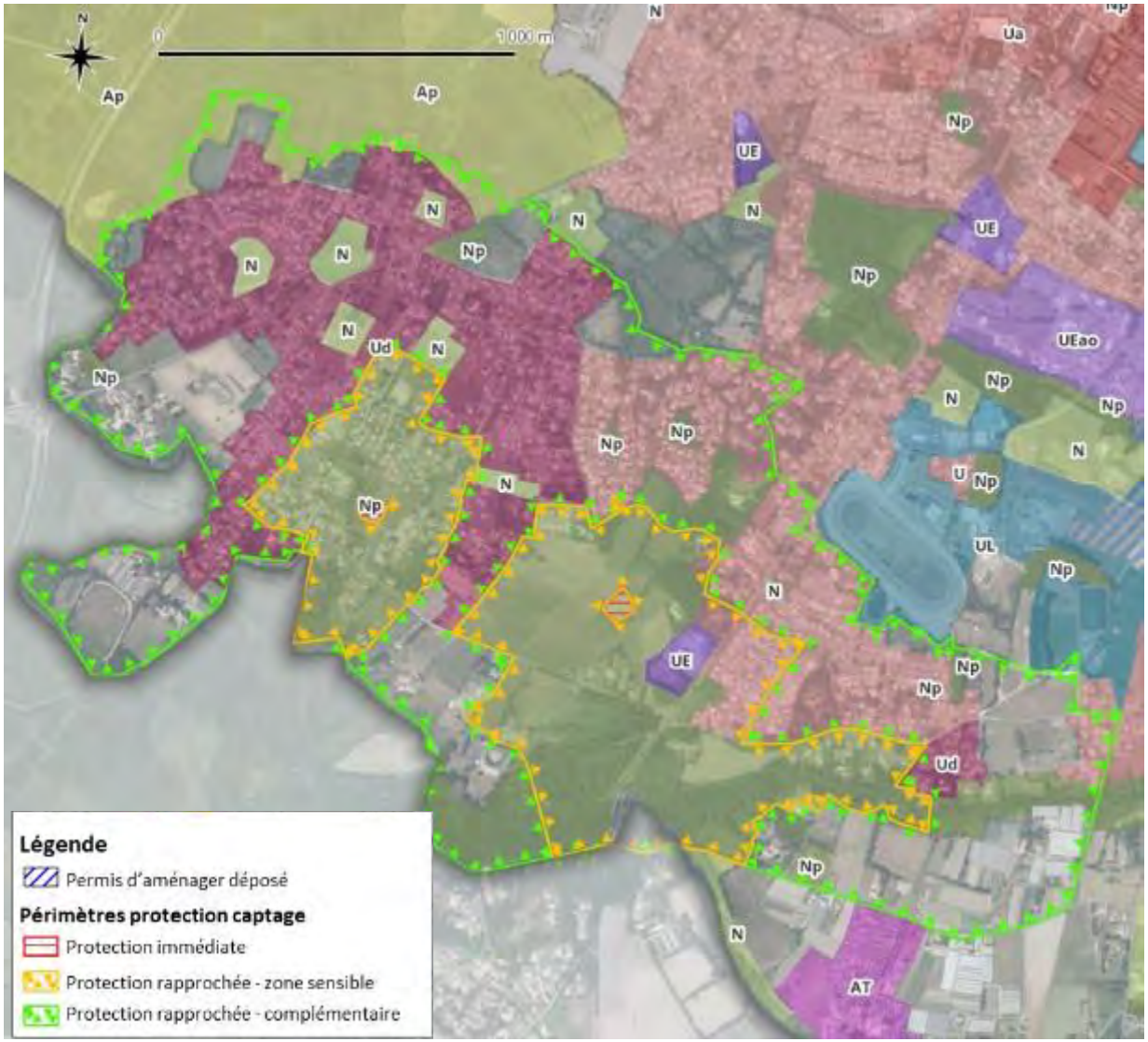
- 10 mètres à partir des berges du Falleron et de l'étier de Sallertaine,
- 6 mètres à partir des berges des autres cours d'eau.

Le PLUi **évite l'urbanisation des abords du réseau hydrographique, susceptible d'engendrer une pollution des cours d'eau**. | 0

Concernant les captages de la Vérie, situés au sud de Challans :

- Le périmètre de protection de captage immédiate est protégé par un zonage Np ;
- Le périmètre de protection de captage rapprochée – zone sensible – est protégé prioritairement par un zonage Np ; seuls les espaces urbanisés en continuité de l'enveloppe bâtie de Challans sont classés en U et UE. Quelques surfaces sur lesquelles des permis d'aménager ont été déposés ont également été intégrées.
- Le périmètre de protection rapprochée – zone complémentaire – est majoritairement en zone A ou N/Np. Les espaces déjà urbanisés sont en secteur Ud, pour lequel le règlement n'admet pas de nouvelle construction à usage de logement.

Aucune zone à urbaniser n'est située dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages de la Vérie.



Prise en compte des périmètres de protection de captage de la Vérie dans le zonage du PLUi

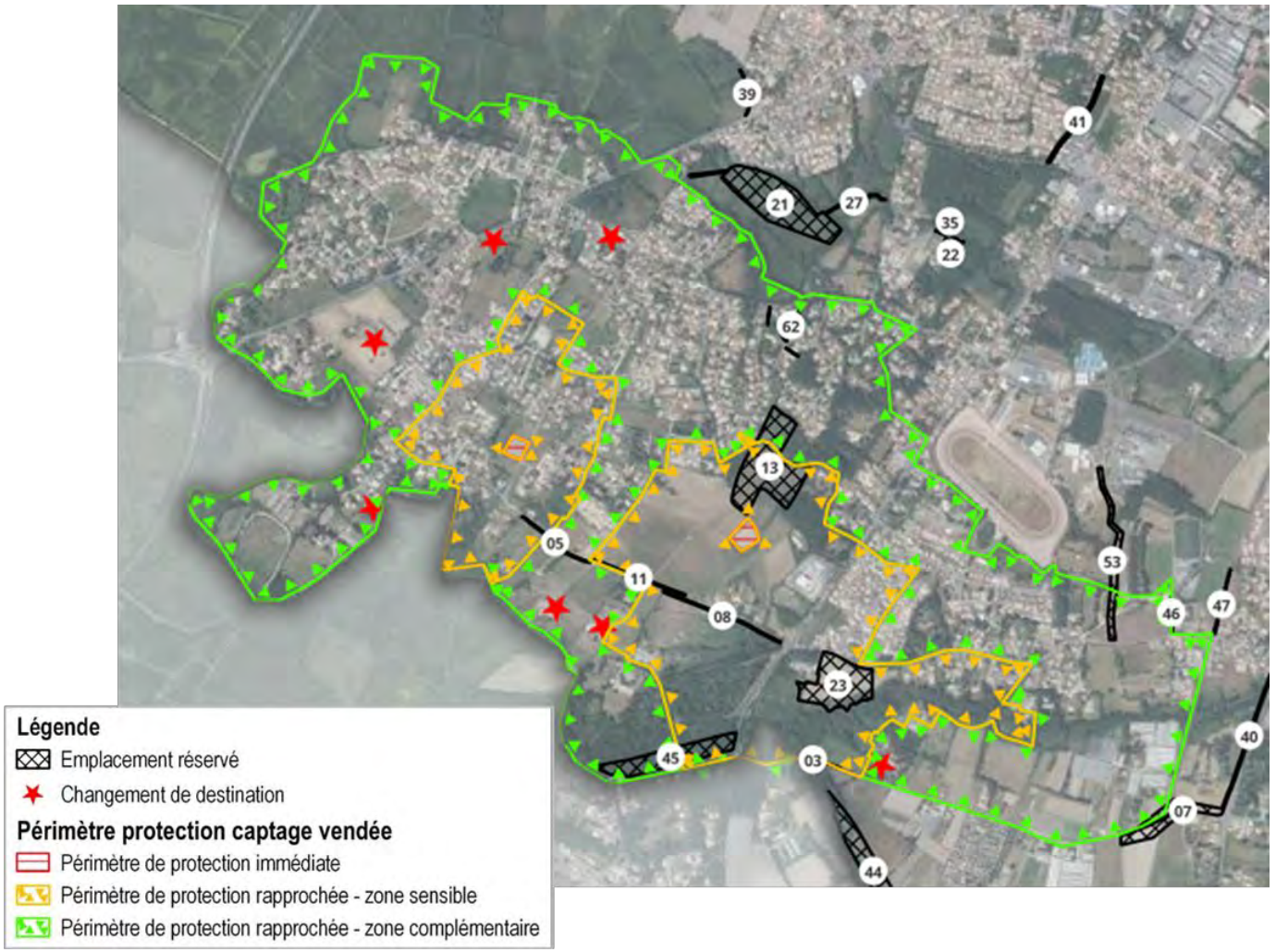
Les périmètres de protection rapprochée des captages de la Vérie sont concernés par 10 emplacements réservés. Ils sont listés ci-dessous.

Dans la zone sensible :

- Aménagement de carrefour (n°3)
- Aménagement de voirie (n°5, 8 et 11)
- Bassin d'orage (n°13 et 23)
- Contournement sud (n°45)

Dans la zone complémentaire :

- Aménagement de voirie (n°5)
- Bassin d'orage (n°13)
- Création d'un cheminement piéton et/ou cyclable (n°46)
- Création de voirie (n°53)
- Gestion des eaux pluviales (n°62)



Emplacements réservés et changements de destination situés dans les périmètres de protection de captage de la Vérie

Les périmètres de protection de captage constituent une servitude opposable au règlement du PLUi. L'arrêté portant sur le captage de la Vérie impose des mesures de protection adaptées selon le périmètre concerné.

Tous les projets associés aux emplacements réservés sont réalisables au regard des dispositions réglementaires des périmètres. Néanmoins, elles impliquent :

- D'une part d'informer l'ARS de tout terrassement, remblaiement ou exhaussement (en zone sensible), et de toute création de voie de communication routière, ferroviaire, ou d'aire de stationnement à usage collectif (en zone complémentaire),
- D'autre part de respecter des dispositions spécifiques en cas de travaux et aménagements (fossés étanches, rails de sécurité, panneaux d'information, etc.)

Aucune possibilité de changement de destination n'est identifiée au sein du périmètre de protection rapprochée – zone sensible.7 changements de destination ont été identifiés dans le périmètre de protection rapprochée - zone complémentaire. Les dispositions particulières propres à ce périmètre disposent que les projets concernant la construction, la rénovation, l'extension ou le changement d'affectation d'un bâtiment sont transmis, à titre d'information, à l'ARS.

Les éventuels travaux associés devront également respecter les dispositions visant la bonne qualité des eaux souterraines inscrites dans l'arrêté (raccordement prioritaire au réseau d'assainissement collectif, étanchéité des aménagements, conformité des dispositifs d'assainissement non collectif etc.).

S'agissant du périmètre de protection éloignée, les dispositions réglementaires correspondent à des mesures de sensibilisation, de suivi et de contrôle des installations afin de prévenir et lutter contre la pollution accidentelle des eaux.

Le zonage du projet de PLUi n'ouvre aucune nouvelle zone à l'urbanisation dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages de la Vérie. **L'apport de nouveau logement au sein des périmètres de protection sera très limité.** Les éventuels aménagements devront se conformer aux dispositions de la servitude.	0

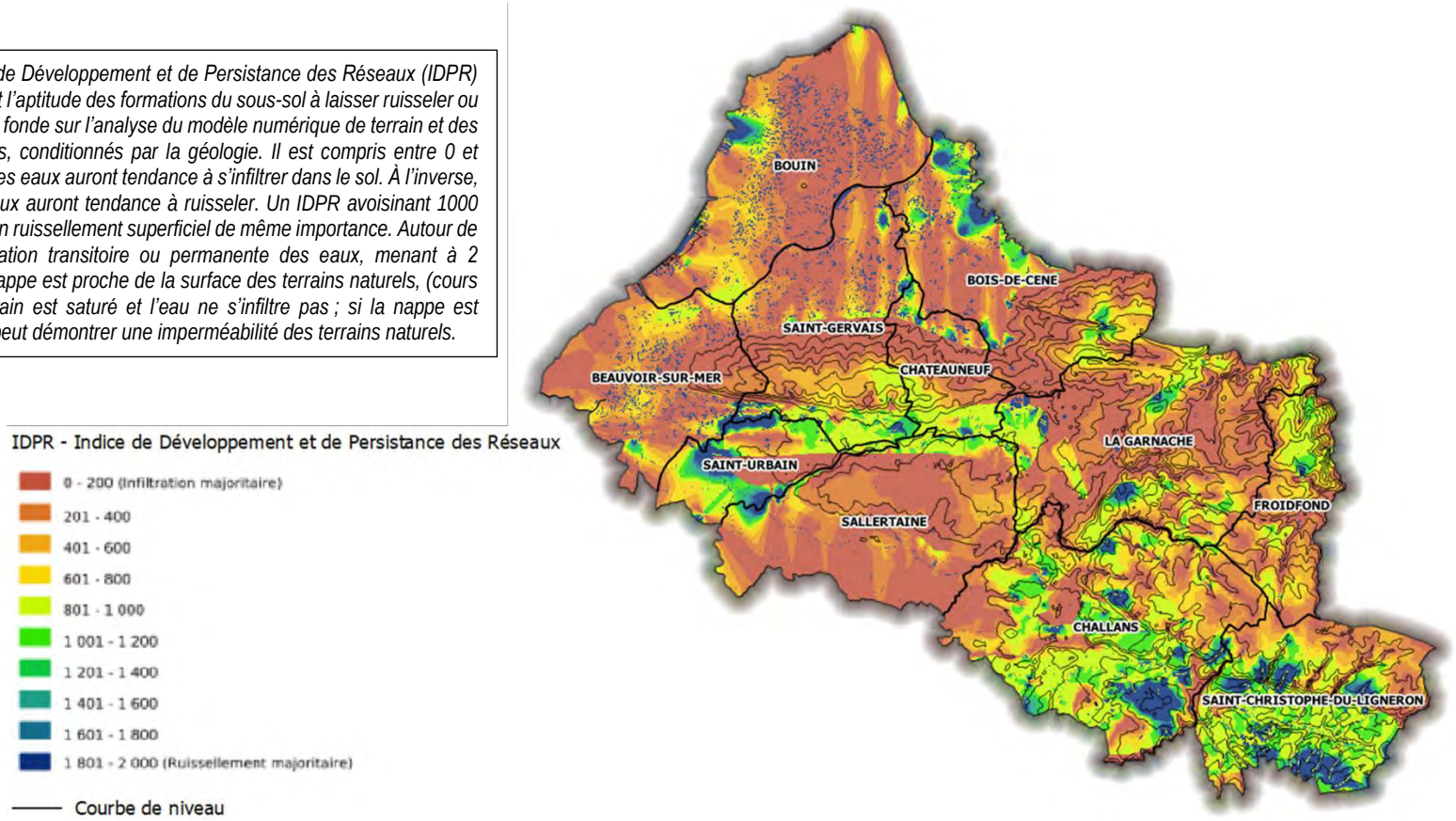
Par ailleurs, le règlement écrit encadre le raccordement à l'eau potable : « Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. »

b) La gestion des eaux pluviales

Eléments de l'état initial de l'environnement

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.

La carte ci-contre illustre l'Indice de Développement et de Persistance des Réseaux (IDPR) superposé au relief. L'IDPR traduit l'aptitude des formations du sous-sol à laisser ruisseler ou s'infiltrer les eaux de surface. Il se fonde sur l'analyse du modèle numérique de terrain et des réseaux hydrographiques naturels, conditionnés par la géologie. Il est compris entre 0 et 2000. Plus l'IDPR est faible, plus les eaux auront tendance à s'infiltrer dans le sol. À l'inverse, plus l'IDPR est élevé, plus les eaux auront tendance à ruisseler. Un IDPR avoisinant 1000 correspond à une infiltration et à un ruissellement superficiel de même importance. Autour de 2000, l'IDPR indique une stagnation transitoire ou permanente des eaux, menant à 2 interprétations différentes : si la nappe est proche de la surface des terrains naturels, (cours d'eau et zones humides), le terrain est saturé et l'eau ne s'infiltre pas ; si la nappe est profonde, le caractère ruisselant peut démontrer une imperméabilité des terrains naturels.



Orientations du PADD

- ► Maitriser l'extension du tissu urbain et mettre en place des outils limitant l'imperméabilisation des sols dans les espaces urbanisés, ou permettant de compenser ses effets sur les ruissellements.
- ► Favoriser la végétalisation de l'espace public dans les bourgs comme outil de gestion du ruissellement de l'eau et de régulation de la température.

Les enjeux relatifs à la gestion des eaux pluviales sont intégrés au PADD.

Ces orientations ont été traduites à travers les pièces réglementaires du PLUi.

L'extension du tissu urbain a été limitée par une mobilisation prioritaire du potentiel existant au sein des enveloppes urbaines. Ensuite, une analyse environnementale des zones à urbaniser potentielles à permis de repérer les sensibilités relatives aux ruissellements des eaux pluviales afin d'accompagner la collectivité dans ses choix.

Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit encadrent la gestion des eaux pluviales :

- Article 3 : le règlement écrit du PLUi dispose que « *les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables…) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol* ».
- Article 5, la règle est la suivante :

« *Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.*

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés. »

Les dispositions écrites des OAP sectorielles « Habitat » et « Economie », complétés par les prescriptions de **l'OAP thématique «** Climat, air, énergie » visent la végétalisation des espaces publics et l'intégration de dispositifs de gestion des eaux pluviales (fossés, noues, bassins…) dans les aménagements urbains, en tant que :

- Eléments de traitement paysager (accompagnement des circulations douces, espaces de respiration végétalisés enveloppe urbaine…) ;
- Support de continuités écologiques (fossés constituant un corridor écologique de la trame verte et bleue, espace vert aménagé réservoir de biodiversité synanthrope…) ;
- Espaces de vie, de rencontre (circuits piétons, cyclistes, aménagements d'espaces d'activités sportives, de loisirs, etc.) ;
- Ilots de fraicheur et moyen de lutte contre les effets du changement climatique.

De plus, les schémas de principes des OAP sectorielles identifient, pour les secteurs concernés, des fossés, des noues, des espaces, à créer, ou à préserver, à intégrer dans les aménagements de gestion des eaux pluviales. Le PLUi intègre également plusieurs emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales.

Exemple de principes d'aménagements** intégrant un fossé au sud de **l'opération en accompagnement d'une liaison douce et bordé de haies

Les dispositions réglementaires du PLUi visent à ne pas augmenter les problématiques de ruissellement des eaux pluviales. | 0

c) Le traitement des eaux usées

Eléments de l'état initial de l'environnement

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.

Source : Challans Gois Communauté, novembre 2023

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 (travaux en cours). Capacité portée à 5200 EH
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 Ligneron	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	

Orientations du PADD

► Assurer l'adéquation entre capacité des réseaux, préservation des ressources, et accueil de population, d'activités (par exemple : extension ou mise aux normes du réseau d'assainissement collectif, assurer l'alimentation en eau pour tous et en toute saison).

Les orientations du PADD intègrent :

- **La capacité des réseaux à traiter les eaux usées au regard de l'augmentation de la population**,
- **La conformité des équipements d'assainissement collectif**.

NB : La compétence assainissement collectif est actuellement une compétence communale. Une étude a été lancée afin de définir les modalités et les conséquences financières, techniques et juridiques d'un transfert à la Communauté de Communes de Challans-Gois.

L'article 5 des dispositions communes à toutes les zones encadre la desserte par les réseaux d'assainissement collectif : « *Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur*. »

Afin de se prémunir de tout risque de dysfonctionnement du réseau d'assainissement et de garantir un traitement conforme, les OAP sectorielles à vocation d'habitat intègrent une condition de mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans chacune des zones. Cette condition s'applique pour les OAP prévues à moyen et long terme (celles à court terme disposant de capacité suffisante – *cf. page suivante*)

Les dispositions réglementaires du PLUi visent le raccordement prioritaire au réseau d'assainissement collectif.	0

En page suivante, une analyse de la capacité des stations d'épuration du territoire à traiter les eaux usées nouvellement générées par l'augmentation de la population est présentée. Elle repose sur :

- Les données de scénario démographique,
- Les capacités des stations d'épuration (synthétisées dans le tableau ci-dessus).

L'objectif est de comparer, pour chaque station, le **nombre d'habitants** en plus estimés pour les 10 prochaines années, et la capacité résiduelle (en EH – Equivalent Habitant) de la station. **Cette analyse intègre les logements créés au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses…)** et en extension.

NB : La capacité des stations d'épuration entre dans la réflexion de la capacité d'accueil, inscrite dans la Loi Littoral, pour les communes de Bouin et Beauvoir-sur-Mer.

Une analyse du scénario démographique (développé dans le livret 2 – partie justificative) a permis d'estimer le nombre d'habitants en plus par commune pour les 10 années du PLUi. Les données obtenues sont affichées dans le tableau ci-dessous.

nbre d'habitants en plus pour les 10 années du PLUi (Echelle interco, selon PLH)	7110		
	nbre de logts par commune alloué par PLH (par année)	poids (%) par commune cf PLH	répartition nbre nouveaux habitants pour la durée du PLUi (10 ans)
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**

Estimation du nombre d'habitants en plus par commune pour les 10 années du PLUi.

Ci-dessous sont présentées les capacités des stations d'épuration de Challans Gois Communauté au regard de l'augmentation de la population occasionnée par la création de 500 logements supplémentaires par an sur le territoire (données PLH).

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.

+2

STEP	Capacité nominale (EH)	Capacité résiduelle (EH)		**Nombre d'habitants** supplémentaires sur la durée du PLUi	Conclusion
BEAUVOIR-SUR-MER	8 000	3 900		668	La station d'épuration est en capacité de gérer les eaux usées potentiellement générées sur la durée du PLUi.
BOIS-DE-CENE	2 100	1 370		327	La station d'épuration est en capacité de gérer les eaux usées potentiellement générées sur la durée du PLUi.
BOUIN	1 600	Total commune : 228		114	La station d'épuration de Bouin (capacité : 1 600 EH) est la station traitant les eaux usées du bourg. Des travaux récents (2021) ont permis une capacité suffisante pour assurer le traitement des eaux usées de la population supplémentaire estimée sur la durée du PLUi.
BOUIN L'EPOIDS	900				
CHALLANS	41 000	15 870		3 313	La station d'épuration est en capacité de gérer les eaux usées potentiellement générées sur la durée du PLUi.
CHATEAUNEUF	950	350		142	La station d'épuration est en capacité de gérer les eaux usées potentiellement générées sur la durée du PLUi.
FROIDFOND	1 950	1 000		284	La station d'épuration est en capacité de gérer les eaux usées potentiellement générées sur la durée du PLUi.
LA GARNACHE	2 400	0	Total commune : 400	754	La commune de La Garnache dispose de 4 zones 1AU. 2 sont situées dans le bourg et les 2 autres sont situées à la Sauzaie. De plus, le potentiel mobilisable se situe en majorité dans le bourg. Sur les 754 habitants supplémentaires estimés, la plus grande part dépendra donc de la station d'épuration de La Garnache (capacité : 2 400 EH). Dans l'état actuel, les capacités résiduelles des stations sont insuffisantes pour gérer les eaux usées nouvellement générées. Des travaux d'extension et de mise en conformité sont en cours sur la station d'épuration de La Garnache (route de la Gare). Ils devraient se terminer mi-2025 et porteront la capacité de traitement à 5200 EH et permettront ainsi d'assurer le traitement des eaux usées pour la durée du PLUi.
LA SAUZAIE (LA GARNACHE)	600	400			
ST CHRISTOPHE DU LIGNERON	2 800	1 800		441	La station d'épuration est en capacité de gérer les eaux usées potentiellement générées sur la durée du PLUi.
ST GERVAIS	3 455	2 387		398	La station d'épuration est en capacité de gérer les eaux usées potentiellement générées sur la durée du PLUi.
ST URBAIN HAUTES ROUCHES	2 500	1 100		228	La station d'épuration est en capacité de gérer les eaux usées potentiellement générées sur la durée du PLUi.
SALLERTAINE LES VIOLETTES	817	462,5	Total commune : 902,5	441	Une zone 1AUL en continuité de la station d'épuration Les Violettes est destinée à l'aménagement de l'extension des capacités de traitement. À noter que le réseau d'assainissement desservant le secteur des futures zones 1AU est raccordé à cette station. Son extension contribuera donc à gérer les eaux usées des zones ouvertes à l'urbanisation.
SALLERTAINE PONT HABERT	1 350	440			

Capacité des stations d'épuration à traiter les eaux usées nouvellement générées sur la durée du PLUi

*NB **: L'analyse de la capacité des stations d'épuration concerne les charges générées par le projet porté par le PLUi. Elle repose** donc sur les évolutions **démographiques du territoire et sur l'estimation de la population nouvelle qui pourra être accueillie au cours de la mise en application du document d'urbanisme (population à l'année).***

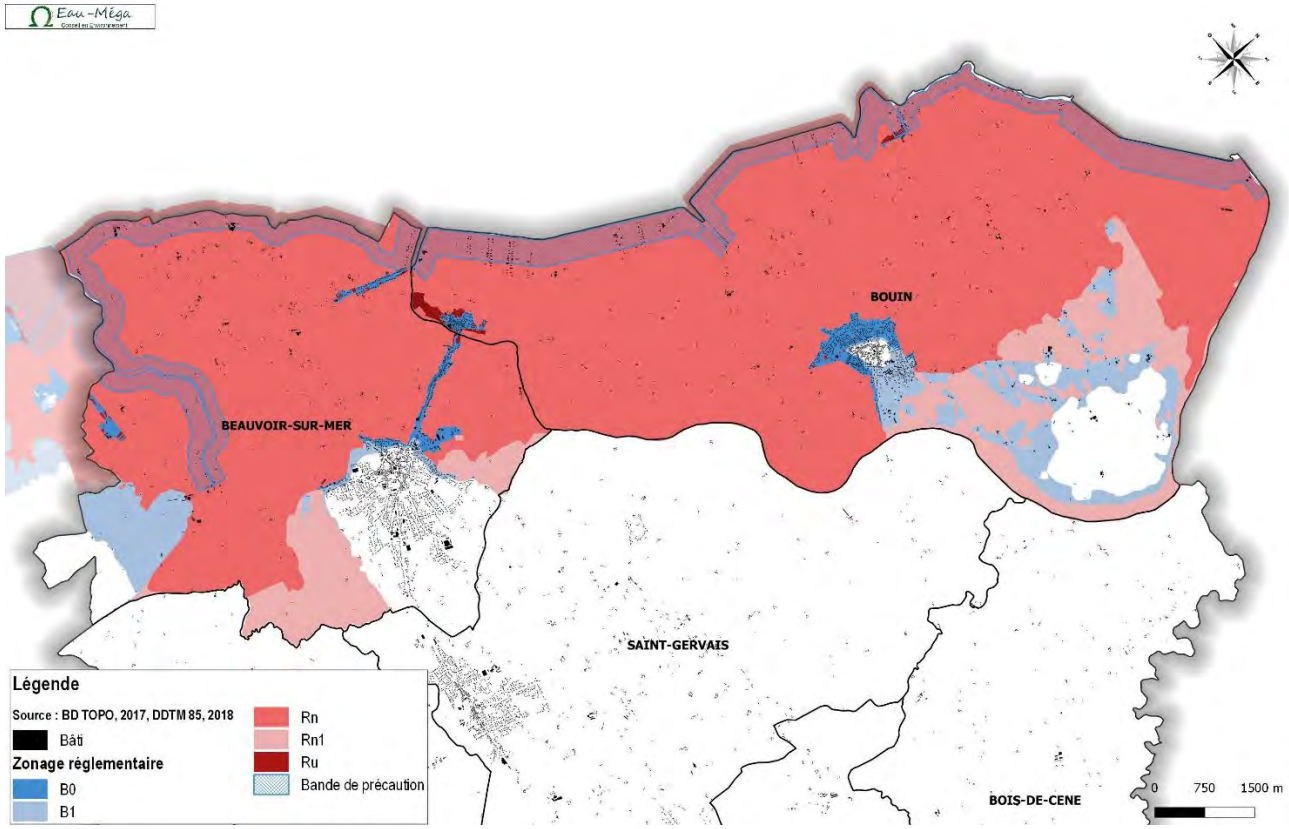
***La collectivité ne dispose pas à ce jour de données chiffrées sur le potentiel précis d'accueil des zones 1AUT qui seront raccordées à l'assainissement collectif. La** capacité de la station à gérer les eaux usées générées par un projet touristique sera évaluée au stade opérationnel, lorsque les données chiffrées seront connues et fiables.*

4. Incidences sur les risques et les nuisances

a) *La prise en compte du risque d'inondation*

Eléments de l'état initial de l'environnement

Les communes de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer sont couvertes par le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) de la Baie de Bourgneuf, qui a été approuvé le 30 décembre 2015.



Carte du zonage du PPRL Baie de Bourgneuf

Orientations du PADD

- Assurer la gestion qualitative et quantitative de l'eau en amont des bassins versants pour garantir aux marais salés et doux des conditions d'alimentation en adéquation avec les usages : favoriser le maintien des haies, voire leur replantation, en particulier lorsqu'elle joue un rôle hydraulique ; prévoir l'aménagement d'ouvrage de gestion des eaux des bassins versants urbanisés ; réserver des zones pour l'expansion des crues sur le réseau hydrographique en amont ; enfin, prévoir les dispositions qui visent à favoriser la gestion et l'entretien du réseau hydrographique des marais.
- Préserver les vues lointaines et l'intégration paysagère des bâtis agricoles et aquacoles dans le marais, limiter leur volume et notamment les hauteurs, maîtriser leur aspect tout en tenant compte des recommandations du PPRL et des exigences règlementaires de la profession.
- Conditionner l'urbanisation face à la présence des risques naturels afin de protéger les personnes et les biens : éviter de construire et de développer des activités et usages inappropriés, prévoir des aménagements dédiés (zones refuges, digues, …) où cela est justifié. Trouver les dispositions qui permettent le maintien des usages en zone inondable tout en prenant en compte le PPRL et dans le respect des paysages et de l'environnement.

Le PADD intègre la prise en compte du PPRL, en veillant à la sécurité des biens et des personnes, tout en préservant le milieu naturel.

Le PPRL conditionne la capacité d'accueil des communes littorales : Bouin et Beauvoir-sur-Mer.

Le PLUi est soumis aux dispositions réglementaires du PPRL qui, en tant que servitude, est opposable au règlement écrit du document d'urbanisme. À ce titre, le règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf est annexé au PLUi.

Le zonage réglementaire du PPRL est prioritairement classé en secteur Nr ou Nrx : ce zonage concerne près de 79% de la zone rouge et 60% de la zone bleue.

Par ailleurs, la zone rouge est couverte à 21% par un zonage agricole :

- 943 ha en Aeprx,
- 217 ha en Aeprc,
- 217 ha en Aepr,
- 157 ha en Ap,
- 29 ha en A.

Quelques zones aménagées et bâties en enveloppe urbaine se superposent le long de leur limite cadastrale à la zone rouge du PPRL. Cette superposition concerne quelques zones U/UE/UL. Elle est illustrée dans le chapitre B.3.c.

La zone rouge du PPRL est principalement couverte par un zonage associé à une règle d'inconstructibilité générale. Les constructions en place sont soumises aux dispositions réglementaires imposées par la servitude. | 0

Les critères de définition de la zone bleue du PPRL couvrent des secteurs urbanisés soumis à l'aléa inondation. Par conséquent elle se superpose à davantage de zones urbaines du PLUi, qui correspondent à des surfaces bâties et aménagées. En outre, la zone bleue B1 croise une seule zone à urbaniser du PLUi : la zone 1AU à Beauvoir-sur-Mer.

Cette zone et sa situation vis-à-vis du zonage réglementaire du PPRL sont illustrées dans le chapitre B.3.d.

Les zones bleues sont des zones d'autorisation sous conditions. **Elles admettent l'apport de population nouvelle. Toutes les constructions nouvelles** y sont admises, à l'exception des implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques (« *Structures vulnérables dont la fermeture a un impact notable sur la gestion de crise et le fonctionnement du territoire* »). En outre, la zone B1 correspond à un aléa actuel nul, en zone naturelle et en milieu urbain.

Le zonage du PLUi délimite deux zones à urbaniser en zone bleue B1, qui correspond à un aléa actuel nul. Les futurs aménagements devront néanmoins se soumettre aux dispositions applicables en zones bleues **(cote plancher, matériaux, équipements particuliers…)**.	0

En complément du PPRL, le zonage du PLUi repère graphiquement les zones inondables (lit mineur et lit moyen) de l'Atlas des Zones Inondables (AZI de l'Etier de Sallertaine et du Falleron). Les dispositions générales du règlement écrit associent la règle qui suit :

« *Dans ces zones inondables, sont seulement autorisées :*

- *La reconstruction après sinistre sous réserve que celui-ci n'ait pas été causé par une inondation ;*
- *Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination relevant d'équipement publics d'intérêt général et destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;*
- *Les constructions, aménagements, installations, travaux d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;*
- *Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination dont la fonction est liée à leur implantation (ouvrages hydrauliques, installations hydroélectrique) ;*
- *Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination, aménagements nécessaires aux activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;*
- *Les aménagements, installations, travaux liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ;*
- *Les clôtures lorsqu'elles permettent le libre écoulement des eaux ;*
- *Les piscines balisées et clôturées ;*
- *Les constructions nouvelles aux fins de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation d'un immeuble existant ;*
- *Les constructions nouvelles sous réserve qu'elles constituent des constructions contigües à la construction existante dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'habitation existante et si les côtes du premier plancher sont hors d'eau ;*
- *Les constructions nouvelles non contigües à l'habitation existante sous réserve qu'elles ne constituent pas une nouvelle habitation et dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.* »

En réponse aux demandes des PPA, le zonage du PLUi a été modifié pour ajouter le lit majeur de l'AZI aux lits mineur et moyen déjà identifiés. En conséquence, la règle a été modifiée pour encadrer les projets prenant place dans le lit majeur. Le règlement rappelle la servitude appliquée par le PPRL et les dispositions du PGRI (cf. chapitre A.4.f).

Par ailleurs, afin de protéger les étiers et les cours d'eau, une zone non constructible de part et d'autre est à respecter :

- 10 mètres à partir des berges du Falleron et de l'étier de Sallertaine,
- 6 mètres à partir des berges des autres cours d'eau.

Le réseau hydrographique et les vallées alluviales sont protégés par un zonage Np.

Deux zones à urbaniser se situent à proximité du réseau hydrographique :

- Une zone 1AUL à Sallertaine (extension de la station d'épuration Les Violettes), située au bord de l'Etier de Sallertaine ;
- Une zone 1AUE à Challans, située au bord d'un petit cours d'eau, affluent de l'Etier de Sallertaine.

La limite séparative nord de la zone 1AUL à Sallertaine est bordée par l'AZI. Les dispositions réglementaires précédemment mentionnées s'appliquent. En outre, l'OAP sectorielle illustre la bande inconstructible dans son schéma de principe.

S'agissant de la zone 1AUE à Challans, a priori non concernée par un aléa inondation, l'OAP sectorielle repère et protège le cours d'eau qui borde la limite séparative ouest.

Les dispositions **réglementaires du PLUi protègent les abords des cours d'eau et couvrent le risque inondation en**-dehors du zonage du PPRL. +3

OAP sectorielle de la zone 1AUL à Sallertaine

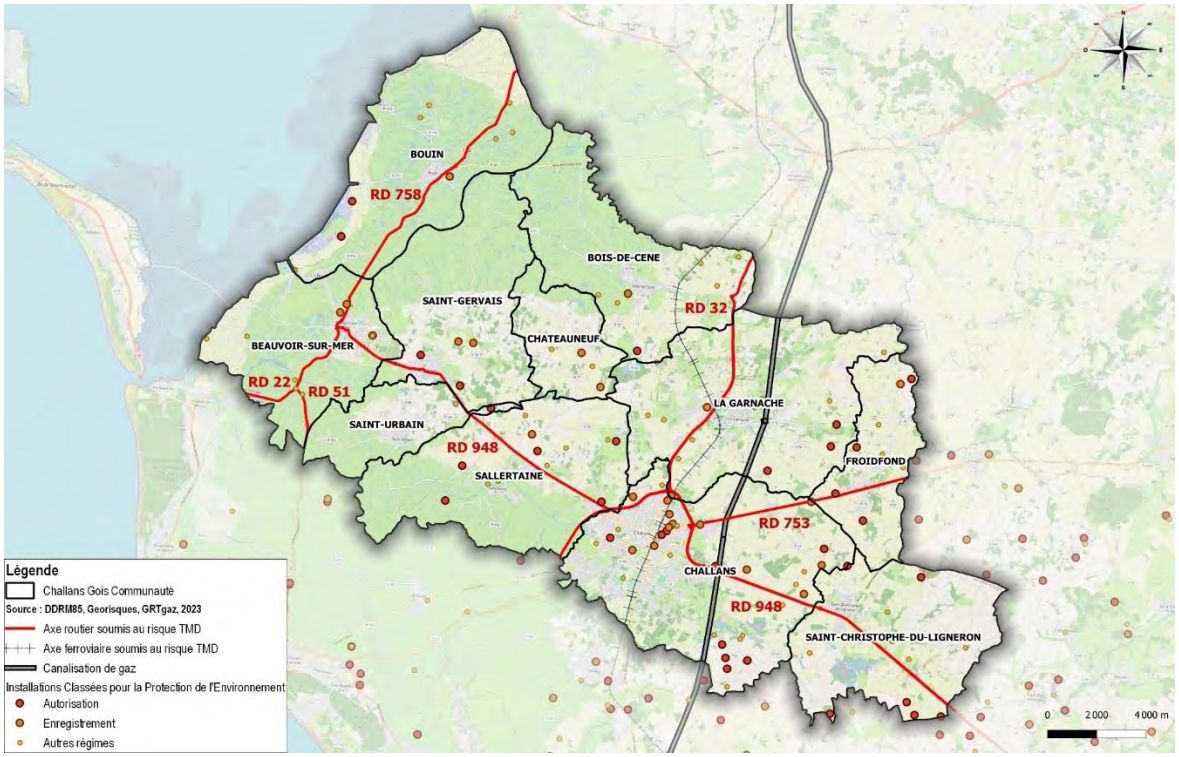
OAP sectorielle de la zone 1AUE à Challans

b) La gestion des nuisances et pollutions associées aux risques industriels

Eléments de l'état initial de l'environnement

Le territoire de Challans Gois Communauté est concerné par :

- 59 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ; parmi celles-ci, aucune activité Seveso susceptible de générer un risque pour la population n'est recensée.
- Une canalisation de transport de gaz (traversant le territoire du nord au sud en passant par les communes de Challans et La Garnache).
- Des infrastructures susceptibles d'être concernées par un risque TMD (transport de matières dangereuses) : RD 758, RD 22, RD 51, RD 948, RD 32, RD 753 et une voie ferrée.



Carte des risques industriels

Orientations du PADD

- ► Conforter l'offre d'accueil des entreprises dans chaque commune au sein d'espaces dédiés lorsque ces activités sont susceptibles de créer des nuisances au voisinage de l'habitat. Elles se devront d'être compatibles avec l'optimisation de la ressource foncière, la mutualisation du stationnement, l'accessibilité, et l'insertion environnementale comme paysagère.
- ► Veiller à la bonne cohabitation des flux selon les usages et les saisonnalités (tourisme, économie agricole ou artisanale, loisirs, usages du quotidien…) à travers des gabarits d'infrastructures routières dédiés.

Les orientations du PADD traitent le risque industriel :

- **D'une part les sites pouvant occasionner des nuisances et des pollutions, l'importance de leur localisation à l'écart des hab**itations tout en veillant à **l'optimisation du foncier et à l'intégration dans le paysage,**
- **D'autre part les axes de circulation susceptibles de porter un risque TMD (Transport de Matières Dangereuses).**

Concernant les sites pouvant occasionner des nuisances et des pollutions :

Aucune zone à urbaniser du projet de PLUi ne se situe sur un site pollué recensé.

Le règlement écrit des zones U et 1AU, à vocation principalement résidentielle, autorise l'installation d'activités compatibles avec l'habitat, afin de créer un tissu urbain diversifié et dynamique, sans occasionner de nouvelles nuisances. Ainsi, toute activité présentant des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone est interdite.

D'autre part, les zones 1AUE (activités économiques) et les zones 1AUL (équipements d'intérêt collectif et services publics) peuvent se voir soumises à des règles de distanciation par rapport aux zones d'habitat, pour des raisons de visibilité, de sécurité, d'accessibilité et pour éviter de potentielles nuisances. Les zones UE et UL interdisent les constructions à vocation d'habitat. En zone UT, seuls les logements de fonction nécessaires à l'activité touristique sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment d'entreprise.

Le**s dispositions réglementaires du PLUi visent à éviter l'exposition des zones d'habitat à des nuisances nouvelles.** 0

Concernant les axes routiers pouvant occasionner des nuisances et des pollutions :

Plusieurs emplacements réservés sont destinés à la création de tronçons routiers envisagés pour optimiser le partage de la route : Challans, Beauvoir-sur-Mer, Saint-Gervais… Ils visent notamment à limiter le passage des véhicules dans les bourgs, répondant ainsi à un besoin de sécurisation : gabarit des infrastructures, nuisances sonores pour les résidents des bourgs, risque TMD, etc.

À noter que ces axes routiers importants engendrent néanmoins des incidences sur les milieux naturels (voir chapitre C.1.).

Le PLUi intègre des emplacements réservés pour optimiser les circulations routières, et ainsi réduire le risque TMD et les nuisances sonores dans les bourgs.	+3

Une zone 1AU, à vocation d'habitat, se situe le long d'une route classée catégorie 4 dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Vendée. Elle se situe à Froidfond, le long de la RD 753. En catégorie 4, il est estimé que le bruit peut constituer une nuisance sonore dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voie.

Par ailleurs, cette zone à urbaniser est positionnée à proximité de la centralité, à l'entrée d'un rond-point marquant l'entrée du bourg.

À noter que le classement sonore constitue un dispositif réglementaire préventif, qui n'est donc ni une servitude, ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments devront respecter. ***L'OAP sectorielle de la zone 1AU a été complétée pour intégrer les nuisances*** *sonores générées par la RD 753 et préconiser* ***un retrait des constructions par rapport à la voirie, ainsi que le respect des exigences d'isolation acoustique des*** *constructions nouvelles réglementées* ***par l'article L.154-1 du Code de la construction et de l'habitation****.*

Les nuisances sonores sont également une thématique traitée dans l'OAP « Climat, air, énergie ».

Le zonage du PLUi situe une future zone 1AU à proximité d'une voirie constituant une nuisance sonore modérée (catégorie 4 sur 5, la catégorie 1 correspondant aux infrastructures routières les plus bruyantes).	-1

Les tronçons du réseau de gaz peuvent également constituer un risque TMD.

Aucune zone à projet d'urbanisation (zones à urbaniser, STECAL…) ne se situe sur ou à proximité du réseau de gaz traversant le territoire.	0

5. Incidences sur le climat

a) *Proximité et mobilité*

Eléments de l'état initial de l'environnement

Les transports routiers représentent 57 % des émissions d'oxydes d'azote (Nox). Ils représentent également une part des émissions de particules fines (PM10 et PM2,5) et de composés organiques volatiles non-méthaniques (d'après les éléments de diagnostic sur l'année 2016, issus du PCAET).

Orientations du PADD

Les bourgs au plus près des habitants

- Maintenir la présence de locaux de commerces, de services et d'artisans dans les centres, en complément d'une limitation, voire interdiction, des galeries marchandes monofonctionnelles en périphéries des centralités.
- Privilégier la visibilité du commerce, de l'artisanat et des services ainsi que leur accessibilité dans l'espace public. L'objectif est de garantir à ses usagers une pratique agréable et sécurisée, quels que soient les modes de déplacement. En outre, ceux-ci doivent pouvoir se partager l'espace public en bonne intelligence.
- Conforter la présence de services publics et des équipements liés, au plus près de la population, par l'attribution de zones spécifiques et/ou d'extension lorsque cela est nécessaire dans les centralités urbaines ; mutualiser les équipements lorsque cela est possible et compatible avec le service de proximité.

Des déplacements facilités et vertueux

- Faciliter les déplacements non-carbonés dans et entre les bourgs par des aménagements dédiés, notamment par un maillage de voies cyclables ou piétonnes, intégré dans le paysage, respectueux du cadre paysager et environnemental exceptionnel et distinct de l'emprise des voies routières.
- Permettre le développement d'infrastructures ferroviaires et de transport en commun performants des bourgs vers la ville centre.
- Développer la plateforme multimodale existante autour de la gare ferroviaire de Challans qui soit à la fois un point d'accueil dans le territoire mais aussi d'irrigation de ce dernier.
- Mieux utiliser et partager l'espace en mutualisant les stationnements entre les activités et dans les lotissements. Ces stationnements doivent autant que possible éviter l'imperméabilisation des sols et optimiser la ressource foncière.

Au cœur des grands déplacements

- L'amélioration de la qualité de vie et de l'environnement implique de favoriser l'intermodalité pour faciliter les déplacements plus économes en énergie. Cela passe par le développement d'espaces dédiés, particulièrement dans les centralités urbaines où plusieurs modes de transports sont susceptibles de se rencontrer, ce travail s'effectuant avec les autres collectivités responsables des transports (département, région) et structures dédiées (SNCF, RFF).

- ► L'accessibilité au territoire communautaire, conditions élémentaire à son attractivité, implique également de pouvoir intégrer un réseau élargi de liaisons douces, en lien avec les infrastructures existantes, à l'échelle intercommunale et extracommunautaire (Vélodyssée, Vendée Vélo….)
- ► Mieux tirer parti de la présence du réseau ferroviaire, en permettant les aménagements d'infrastructures aux abords des gares de Bois de Cené et La Garnache, afin de faciliter l'insertion du territoire dans le réseau inter-urbain, notamment vis-à-vis de la métropole Nantaise et du littoral de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Cette insertion dans le territoire élargi doit permettre de mieux capter les flux touristiques et les travailleurs pendulaires, à la fois en gagnant en visibilité en en offrant une alternative aux déplacements en voiture.
- ► Appuyer les modes de déplacements alternatifs aux déplacements individuels (autosolisme) par des infrastructures dédiées et leur intégration réciproques, comme des aires de covoiturage facilement accessibles depuis la gare ferroviaire et/ou le réseau de mobilité douces.

Le PADD affiche la volonté de dynamiser les bourgs (en veillant à ne pas exposer la population aux nuisances **–** cf. chapitre C.4.b.) tout en développant les moyens de déplacement constituant une alternative à la voiture individuelle. Ces mesures engendrent une incidence positive sur la qu**alité de l'air. La réduction des pollutions** atmosphériques est un moyen de lutte contre le changement climatique.

Le règlement écrit de la zone U autorise à la fois l'habitat et le développement des services et des petits commerces, en cohérence avec la volonté affichée dans le PADD. Les zones 1AU situées en continuité des enveloppes urbaines s'inscrivent dans une démarche d'interactions avec les zones urbanisées existantes, de façon à créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, tout en étant compatible avec la vocation résidentielle.

Outre le règlement écrit, cette démarche s'est traduite à travers la production d'une OAP thématique « Commerce ». Ci-dessous un rappel des objectifs de l'OAP :

« *Encadrer les nouvelles implantations commerciales sur le territoire intercommunal afin de préserver le commerce en centre bourg.*

Il s'agit d'enrayer le déplacement des commerces, notamment ceux dits « de proximité », vers la périphérie ou hors des bourgs, phénomène qui a pu provoquer un affaiblissement de la vitalité et de l'attractivité des cœurs de bourgs. Cette présence commerciale est également garante de et corrélée à l'offre en services et équipements que se doivent d'offrir les centralités communales.

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

Le PLUi mobilise les outils réglementaires à sa disposition pour favoriser le rapprochement des services de proximité et des petits commerces de la population. +3

Le PLUi comprend 40 emplacements réservés destinés à la création de cheminements piétons et pistes cyclables.

Ils sont listés par commune dans le tableau ci-dessous.

COMMUNE	N° ER	**SUPERFICIE DE L'ER (en m²)**	PROJET
Bois-de-Céné	6	86127	Coulée verte, liaison douce, renaturation, gestion des eaux
	2	2864	Cheminement doux
	3	137	Cheminement doux - désenclavement du centre bourg
	4	94	Cheminement doux - désenclavement du centre bourg
	8	7725	Création d'une liaison cyclable
	9	3715	Création d'une liaison cyclable
	5	408	Cheminement doux - largeur 3m
Challans	31	2304	Cheminement piéton
	49	2132	Création d'un Cheminement piéton et/ou cyclable
	37	1062	Cheminement piéton
	28	2098	Cheminement piéton
	24	252	Cheminement piéton
	38	1832	Cheminement piéton
	29	46	Cheminement piéton
	30	978	Cheminement piéton
	40	2794	Cheminement piéton et/ou cyclable
	46	347	Création d'un Cheminement piéton et/ou cyclable
	47	768	Création d'un Cheminement piéton et/ou cyclable
	48	107	Création d'un Cheminement piéton et/ou cyclable
	41	2783	Cheminement piéton et/ou cyclable
	39	461	Cheminement piéton et/ou cyclable
	36	1213	Cheminement piéton
	25	616	Cheminement piéton
	32	962	Cheminement piéton
	33	477	Cheminement piéton
	34	4344	Cheminement piéton
	26	23	Cheminement piéton
	27	1619	Cheminement piéton
	35	299	Cheminement piéton
	2	252	Aménagement d'une liaison piétonne
La Garnache	2	454	Accès piétons vers les écoles
	1	7804	Aménagement d'une liaison douce
	7	4938	Création d'une piste cyclable

Saint-Christophe-du-Ligneron	2	3578	Aménagement léger de loisir et liaison douce avec le bourg
	7	1363	Liaison douce
	3	802	Création cheminement doux
Saint-Gervais	1	411	Chemin piéton à l'est du centre bourg
	3	3518	Chemin piéton au sud-est du centre bourg
	2	65	Chemin piéton au nord du centre bourg
Saint-Urbain	5	389	Cheminement piéton

Par ailleurs, **l'OAP thématique** « Climat, air, énergie » comprend un volet destiné à l'amélioration de la qualité de l'air à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. L'orientation « Favoriser les déplacements non carbonés » donnent des recommandations en faveur du développement des voies partagées, pistes cyclables et cheminements piétons dans les futurs aménagements.

Complémentairement à la dynamisation des centres urbanisés, le PLUi intègre la création de liaisons douces et cheminements piétons, confortant ainsi un réseau de déplacements alternatifs aux véhicules motorisés. +3

Il est à noter que, malgré les dispositions favorables à l'adaptation aux enjeux climatiques, le PLUi aura également une incidence négative sur le climat : la consommation d'espaces naturels pour l'ouverture à l'urbanisation, la construction de bâtiments, la création de voiries pour la circulation automobile… Néanmoins, ces démarches se justifient au regard des besoins et des incidences positives qu'elles engendrent par ailleurs (répondre aux besoins en logement et en équipements d'intérêt collectif, permettre le développement économique, sécuriser les flux…).

Les dispositions précédemment énoncées réduisent les incidences négatives inhérentes aux dispositions portées par le PLUi pour répondre aux besoins du territoire. -2

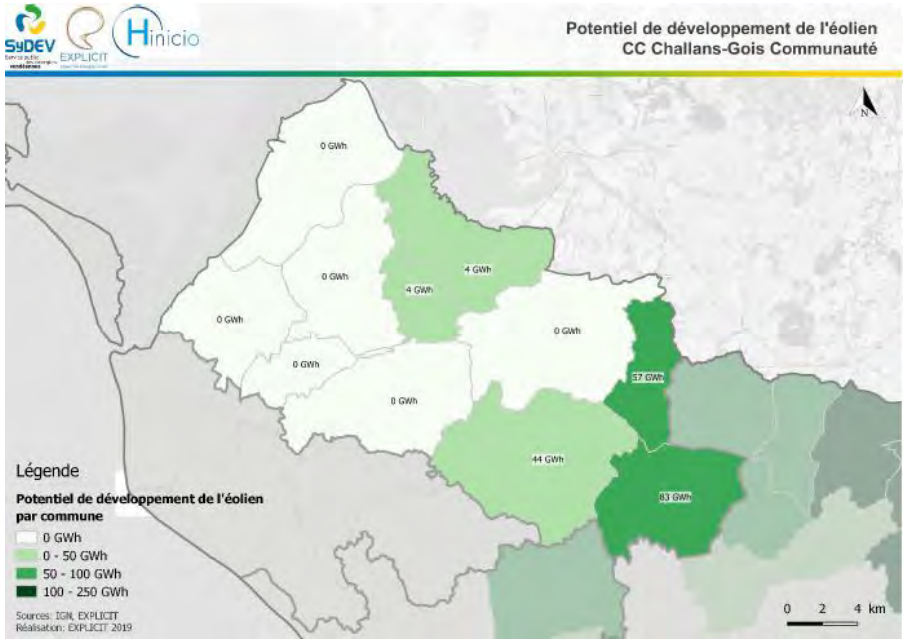
b) *Réduction des émissions* ***et production d'énergies renouvelables***

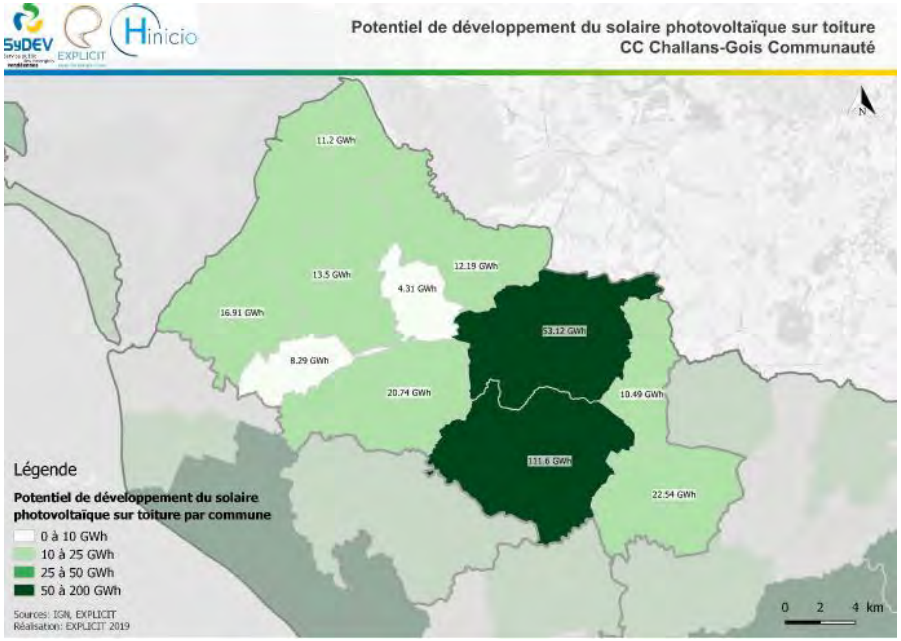
Eléments de l'état initial de l'environnement

Le secteur résidentiel contribue aux émissions de SO_2 (49 %), de particules fines PM10 (19 %) et PM2,5 (33%), et de composés organiques volatils non-méthaniques (48 %).
Ces émissions sont essentiellement liées au chauffage (fioul, bois).
Ce phénomène s'observe également dans les bâtiments non résidentiels (secteurs industriels et tertiaires).
(D'après les éléments de diagnostic sur l'année 2016, issus du PCAET)

Une conception optimisée des bâtiments permet de limiter les pertes de chaleur et ainsi de réduire la consommation d'énergie et les émissions polluantes.

La filière photovoltaïque présente sur le territoire un potentiel global de 298 GWh. Il s'agit du 1er gisement d'énergie renouvelable sur le territoire.
La filière éolienne présente un potentiel de production de 193 GWh en zone hors contrainte et 26 GWh en intégrant les zones d'attention, pour une puissance installée de 110 MW maximum. Il s'agit du 2ème gisement d'énergie renouvelable le plus important sur le territoire.





Orientations du PADD

► Favoriser toutes les techniques de production d'énergies renouvelables avec les parcs éoliens, la méthanisation ou le solaire, l'hydrogène…en veillant à leur compatibilité avec les autres activités, notamment agricoles, et leur insertion paysagère.

Le PADD n'exprime pas spécifiquement la volonté de réduire les émissions polluantes et les consommations d'énergies liées aux bâtiments (chauffage, industrie…). Néanmoins, il porte l'ambition d'un développement des techniques de production d'énergies renouvelables sur le territoire.

Bien que le PADD ne mentionne pas la réduction des émissions polluantes et consommations d'énergies liées aux bâtiments, le projet de PLUi intègre, via l'OAP thématique « Climat, air, énergie », des dispositions en faveur de la conception bioclimatique :

- Qualité d'ensoleillement du bâti,
- Compacité et forme urbaine,
- Masque végétal et choix des essences (feuillage caduque ou persistant),
- Orientation des bâtiments,
- Adaptabilité et modularité des extensions,
- Mutualisation des usages communs.

L'OAP thématique « Climat, air, énergie », relai 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 resso**urces. +3

Par ailleurs, l'OAP thématique « Climat, air, énergie » dispense un ensemble de prescriptions et de recommandations en vue d'accompagner le développement des énergies renouvelables.

Ainsi, le volet F de l'OAP « Développer les énergies renouvelables » réglemente, dans un rapport de compatibilité :

« *Pour toutes les nouvelles constructions, les travaux d'extension et de rénovation lourde de plus de 500 m² d'emprise au sol, à usage commercial, industriel ou artisanal, d'entrepôts et de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, les bureaux ainsi que les équipements publics.*

Ces constructions et installations ne peuvent être autorisées que si elles intègrent sur 50% de leurs surfaces :

- *Soit un procédé de production d'énergies renouvelables,*
- *Soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.* »

Ces dispositions applicables aux bâtiments ont pour effet :

- La production d'énergie renouvelable,
- La réduction des îlots de chaleur,
- La création d'espaces favorables à la biodiversité.

En outre, l'OAP inscrit, également dans un rapport de compatibilité :

« *Les parkings extérieurs d'une emprise au sol supérieure à 500 m², nouveaux et ouverts au public, ou associés aux bâtiments auxquels s'applique l'obligation de verdissement, devront comporter, sur au moins la moitié de leur surface, des dispositifs végétalisés ou des ombrières, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si les parcs comportent des ombrières, celles-ci devront intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.*

De plus, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation devront être développés sur la moitié de la surface des parkings extérieurs ci-dessus mentionnés. »

Ce deuxième point, complémentaire au premier, concerne les parkings extérieurs. Les dispositions citées viennent renforcer les effets susmentionnés.

L'OAP thématique, par définition, est applicable sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi.

Par ailleurs, le PLUi identifie, par le biais du zonage, **des secteurs préférentiels pour l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables** :

- Le secteur Aeo correspond aux espaces dédiés aux activités d'intérêt général liées aux énergies renouvelables et plus spécifiquement à l'implantation d'éoliennes. Les éoliennes de plus de 12 mètres de haut y sont autorisées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le STECAL APV correspond aux espaces dédiés aux constructions et installations d'énergie renouvelables, notamment les panneaux photovoltaïques. Les éoliennes non domestiques y sont interdites. Les champs de panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

NB : L'usine à hydrogène de Bouin, en fonctionnement depuis septembre 2021, est couverte par la zone UE. Ce zonage compatible avec les activités du site permet le développement de cette unité de production d'hydrogène « vert », dans le respect des dispositions du règlement écrit relatives à l'intégration paysagère et architecturale des constructions.

À travers le zonage et l'OAP thématique « Climat, air, énergie », le PLUi encadre et favorise le développement des énergies renouvelables sur le territoire de Challans Gois Communauté.	+3

6. Incidences sur le confort de vie et la santé

Ce dernier chapitre se trouve au carrefour des différentes thématiques précédemment abordées. En effet, chacune contribue au confort de vie et à la santé de la population :

- Le milieu naturel, le paysage et le patrimoine offre un cadre de vie agréable,
- L'accès aux réseaux d'alimentation et de traitement des eaux est essentiel à la santé,
- La gestion des risques, des nuisances et des pollutions est un facteur de sécurité à court et long terme,
- L'accès aux moyens de déplacements, par mobilités douces ou motorisées, contribue au confort et permet l'accès aux commerces, services, etc.,
- L'amélioration de la qualité de l'air, outre l'enjeu climatique, est un enjeu de santé globale
- Etc.

Complémentairement à ces points développés au regard de leurs incidences sur l'environnement (la biodiversité, le paysage, la ressource en eau, la qualité de l'air, etc.), ce chapitre de l'évaluation environnementale s'attarde davantage sur la santé humaine et la population, conformément aux exigences énoncées à l'article R.104-18 du Code de l'urbanisme.

► Le logement

Le PLUi permet de répondre aux besoins en logements découlant de la croissance démographique sur le territoire. La mobilisation des potentiels existants au sein de l'enveloppe urbaine, cumulée à l'ouverture à l'urbanisation en extension, permettra la création de 500 nouveaux logements par an. Cette thématique est développée dans le livret 2 (partie justificative du rapport de présentation).

Le PLUi a une incidence positive sur le logement.	+3

► **L'économie et l'emploi**

Le tableau qui suit synthétise les destinations à vocation économique autorisées au sein des zones définies dans le règlement du PLUi.

Destinations à vocation économique	Zones et secteurs où la destination est autorisée			
	Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones agricoles	Zones naturelles
Commerce et activités de service	U, UE, UEao, UL, UT	1AU, 1AUE, 1AUEc, 1AUL, 1AUT	AE, AT	NE, NT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	U, UE, UEao, UL	1AU, 1AUE, 1AUEc, 1AUL, 1AULes	A, Ap, Aepr, Aeprac, Aeo, AL, APV (locaux techniques, équipements recevant du public)	N, Np, Nr, Nrx, NGV (locaux techniques, équipements recevant du public)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	U, UE, UEao	1AU, 1AUE	AE	NE
Exploitation agricole et forestière			A, Ap, Aepr, Aeprx, Aeprc,Aeo	N, Np, Nr, Nrx

Le PLUi délimite des zones spécifiquement destinées au développement des activités économiques : zones UE, 1AUE, AE et NE. Ces zones permettent le développement de l'artisanat, du commerce, de l'industrie, de la restauration, etc.

Il intègre également des zones dédiées aux activités touristiques : zones UT, 1AUT, AT et NT. Le règlement écrit de ces zones autorise le développement des activités de service, où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que les hébergements touristiques.

La zone A et N, et secteurs associés, sont destinés à permettre aux activités agricoles de se maintenir, voire de se développer. Les autres destinations à vocation économique y sont interdites, à l'exception des locaux techniques, et éventuellement des équipements recevant du public.

Le PLUi identifie et distingue, via le zonage, les différents espaces du territoire accueillant des activités économiques. Les règles spécifiques qui leur sont associées permet leur développement, tout en tenant compte des enjeux environnementaux. **+3**

► Les lignes haute tension

L'instruction du Ministère de l'environnement du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité recommande aux collectivités territoriales et aux autorités en charge de la délivrance des permis de construire, d'éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique de plus de 1 µT.

Seule la ville de Challans est concernée par des lignes haute tension traversant une partie de l'enveloppe urbaine, ainsi que 2 zones à urbaniser. Les espaces en zone U correspondent à des espaces déjà aménagés.

Les zones à urbaniser traversées par la ligne haute tension sont une zone 1AUL et une zone 1AUE. Les sous-destinations susceptibles d'accueillir des établissements sensibles n'y sont pas autorisées par le règlement écrit.

Le PLUi **n'a pas pour effet d'exposer de nouveaux établissements sensibles à des lignes haute tension.** 0

► Le risque radon

Pour rappel, l'état initial de l'environnement expose la situation des 11 communes au regard du risque radon :

- 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.

La règlementation 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 régies 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.

► Les espèces allergisantes

Dans le cadre de l'OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines » le PLUi dresse une liste d'essences préconisées, ainsi qu'une liste d'essences interdites en raison de leur caractère invasif.

Afin de guider le choix des plantations à réaliser, l'OAP apporte des éléments caractérisant les essences listées :

- Le développement du système racinaire (afin d'éviter les risques de fissures et soulèvement en raison de plantations à proximité des revêtements, réseaux et fondations),
- Le caractère persistant ou marcescent,
- La sensibilité à un pathogène,
- Le potentiel allergisant de l'espèce.

L'OAP recommande d'utiliser les essences à potentiel allergisant avec parcimonie dans les espaces urbanisés et en mélange avec d'autres espèces.

Le PLUi **intègre des orientations visant à limiter le risque d'allergie par les plantations.** +3

7. Bilan 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 dans la méthodologie chapitre A.3., 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.

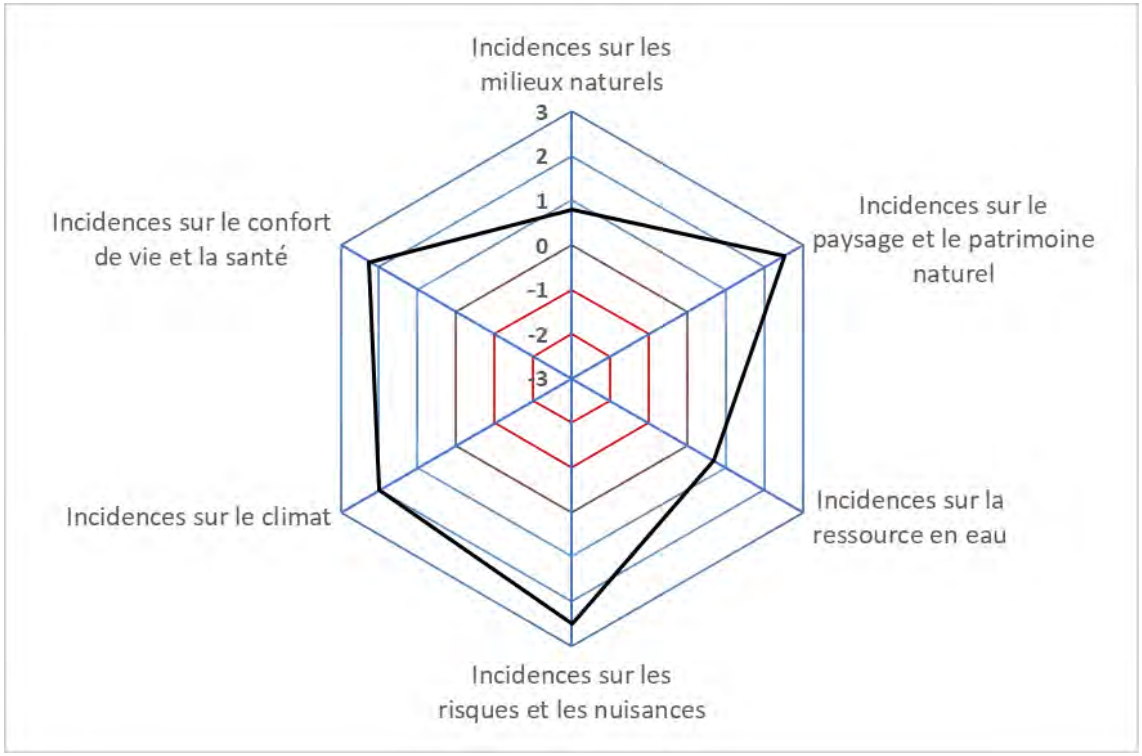
► Bilan des incidences sur le milieu naturel

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).



Bilan des incidences globales du PLUi sur les composantes environnementales

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 (règ**lement, 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 réglementati**on (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 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, arrivée en limite de capacité, fait actuellement l'objet de travaux visant sa mise en conformité.

En conclusion, les dispositions réglementaires du PLUi permetten**t 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 », relai 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.

D. Compatibilité du projet de PLUi avec les plans et programmes de portée supérieure

L'article L.131-7 du code **de l'urbanisme** prévoit que « *l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.* »

D'après l'article précédemment cité, les PLU doivent être compatibles avec les documents mentionnés aux articles L.131-4 et L.131-5 du même code, à savoir :

- Les schémas de cohérence territoriale (SCoT),
- Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM),
- Les plans de mobilité,
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH),
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

En l'absence de SCoT, les PLU doivent être compatibles avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les chartes des parcs naturels régionaux (sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au SRADDET),
- Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux,
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE),
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE),
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans,
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes,
- Les schémas régionaux des carrières,
- Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime. *Note après la phase de consultation qui a suivi l'arrêt du PLUi : Le SCoT Nord-Ouest Vendée intègre bien l'analyse de la compatibilité avec le DSF (qui était alors en cours d'approbation)*
- Le schéma régional de cohérence écologique,
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement,
- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

En l'absence de SCoT, les PLU doivent prendre en compte les documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Le SCoT Nord-Ouest Vendée a été approuvé par arrêté préfectoral en mars 2021. À l'occasion de son approbation, le document a dû répondre aux exigences des articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, qui sont repris dans l'article L.131-6 cité précédemment.

La compatibilité du PLUi avec les documents approuvés ultérieurement au SCoT sera développée ci-dessous. Il s'agit :

- Du SRADDET des Pays de la Loire, approuvé le 7 février 2022 ;
- Du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022 (NB : les SAGE seront également intégrés) ;
- Du PGRI Loire-Bretagne 2022-2027, arrêté le 15 mars 2022 ;
- Du schéma régional des carrières des Pays de la Loire, approuvé le 6 janvier 2021.

1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord-Ouest Vendée

Approuvé par arrêté préfectoral en mars 2021

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT	COMPATIBILITE DU PLUI
I – Un territoire valorisé par ses ressources environnementales et paysagères	
1 – La gestion de la biodiversité	Les milieux naturels sont protégés par un zonage Nr/Nrx (espaces remarquables, Natura 2000), Np (hors espaces remarquables, réservoirs principaux), et N (réservoirs secondaires, corridors écologiques, espaces de respiration en enveloppe urbaine…). Le site Natura 2000 hors espaces remarquables est protégé par le secteur Ap. En complément du zonage, **des prescriptions au titre de l'article L.151**-23 du Code de l'urbanisme protègent les arbres et alignements d'arbres repérés pour leur intérêt paysager remarquable, ainsi que les zones humides les plus fonctionnelles. **L'OAP thématique «** Trame verte et lisières urbaines » apporte des prescriptions visant la préservation des haies et des boisements, et la valorisation des lisières urbaines.
Protéger les cœurs de biodiversité - Sauvegarder les cœurs de biodiversité de la sous-trame humide et littorale - Préserver les cœurs de biodiversité de la sous-trame des milieux bocagers - Garantir les connexions et les contacts entre les différents milieux - Préserver, entretenir et maintenir le marais breton vendéen - Entretenir le bas bocage	
2 – La mise en scène paysagère du territoire	Dans le cadre de l'état initial de l'environnement, le PLUi identifie les coupures d'urbanisation au titre de la Loi littoral. Ce repérage a été traduit à travers les outils réglementaires du PLUi. Ce travail sur les communes littorales a été complété **d'une analyse sur l'ensemble des** lisières urbaines du territoire. En effet, dans le cadre de **l'OAP thématique «** Trame verte et lisières urbaines », les lisières urbaines ont été cartographiées. Ce repérage s'accompagne d'un ensemble de préconisations visant à : - Préserver, entretenir et développer la trame verte, - Maintenir, voire développer les cheminements doux, - Valoriser **les traversées de voies d'eau** présentes dans ces lisières
Préciser les coupures paysagères	
Préserver les cônes de vue	
Mettre en valeur les cours d'eau et les vallonnements	
Encadrer les lisières et les entrées de ville	
3 – La gestion et la valorisation des ressources	**L'OAP «** Climat, air, énergie » a pour objectif de relayer certaines ambitions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Challans Gois Communauté. Elle vise à : - **Améliorer la qualité de l'air** : développement des mobilités douces, végétalisation
Economiser l'eau pour gérer sa quantité	
Réduire la consommation d'énergie et les émissions de GES	

Développer les énergies renouvelables - Utiliser la ressource en eau pour produire de l'énergie - Capter les rayons solaires - Exploiter le bois - Utiliser les déchets - Apprivoiser le vent	des espaces urbanisés, conception des bâtiments (exemple : réduction des émissions de bois ou fioul provenant du chauffage en favorisant une exposition au rayonnement solaire, amoindri par une couverture d'arbres à feuillage caduque pendant la saison chaude), - **Limiter la formation d'îlots de chaleur** : conception des bâtiments à partir de matériaux avec albedo élevé (sols, parois, toitures), végétalisation des espaces urbanisés, - **Réduire l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions** : mise en place de dispositifs antibruit, conception des bâtiments (pièces de vie éloignées des nuisances sonores, prises d'air sur les façades les moins exposés aux émissions polluantes…), - Economiser la ressource en eau en proscrivant l'arrosage des espaces verts dans les nouveaux projets, - Développer les énergies renouvelables. De plus, le PLUi favorise le rapprochement des services de proximité et des petits commerces de la population, notamment à travers le règlement écrit de la zone U. Il intègre également 40 emplacements réservés destinés à la création de cheminements piétons et pistes cyclables. Ainsi, complémentairement à la dynamisation des centres urbanisés, le PLUi conforte un réseau de déplacements alternatifs aux véhicules motorisés. S'agissant des énergies renouvelables, le PLUi identifie, par le biais du zonage, des secteurs préférentiels pour l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelables : - Le secteur Aeo correspond aux espaces dédiés aux activités d'intérêt général liées aux énergies renouvelables et plus spécifiquement à l'implantation d'éoliennes. Les éoliennes de plus de 12 mètres de haut y sont autorisées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Le secteur APV correspond aux espaces dédiés aux constructions et installations d'énergie renouvelables, notamment les panneaux photovoltaïques. Les éoliennes non domestiques y sont interdites. Les champs de panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.
4 **–** La gestion des nuisances et des pollutions Améliorer la qualité de l'eau en gérant l'assainissement et les eaux pluviales Améliorer la qualité de la ressource au niveau des points de captages Valoriser les déchets Réduire les pollutions des sols, de l'air et les nuisances sonores	L'article 5 des dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit encadrent le traitement des eaux usées, imposant un raccordement prioritaire au réseau **d'assainissement collectif**. Concernant les stations en limite de capacité : Les zones 1AUL sont dédiées aux équipements d'intérêt collectifs et services publics. Elles sont un outil pour prévoir des espaces en vue de **l'extension d'une station d'épuration arrivée en limite de capacité**. Cet outil a été mobilisé dans le cas de la station de lagunage à Sallertaine : une zone 1AUL est dédiée à l'extension de la station existante.

	La gestion des eaux pluviales est encadrée par : - Les dispositions communes du règlement écrit - Les dispositions générales des OAP sectorielles (et ponctuellement dans les schémas de principe des OAP sectorielles) - **L'OAP thématique** « Climat, air, énergie » De plus, le PLUi intègre plusieurs emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales. Les périmètres de protection de captage immédiate et rapprochée-zone sensible ont été classés en secteur Np, à l'exception des espaces urbanisés en continuité de l'enveloppe bâtie de Challans, classés en U et UE. Le périmètre de protection rapprochée-zone complémentaire est majoritairement couvert par la zone A. Il est concerné par quelques espaces déjà urbanisés qui ont été classés en zone U et par un STECAL AE, délimitant une activité déjà existante (garage automobile). La gestion des déchets est traitée par les dispositions générales des OAP sectorielles. Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec la collectivité compétente en matière de gestion des déchets. Des points d'apport volontaires pourront être créés à l'entrée de nouveaux quartiers. S'agissant de la pollution des sols, de l'air et les nuisances sonores, elles sont traitées via l'OAP « Climat, air, énergie » (voir ci-dessus).
5 – La maîtrise des risques naturels et technologiques Apprivoiser les risques naturels - Contenir les inondations par débordement des cours d'eau et par submersion marine - Mettre en place une concertation - Eviter les mouvements de terrains - Surveiller et prévenir les tempêtes, les incendies et les séismes Contrôler les risques technologiques - Encadrer les activités et les installations à risques - Accompagner le transport de matières dangereuses	Le zonage réglementaire du PPRL est prioritairement classé en secteur Nr ou Nrx : ce zonage concerne près de 79% de la zone rouge et 60% de la zone bleue. Par ailleurs, • La zone rouge - est couverte à 21% par un zonage agricole (A et secteurs) ; - comporte quelques hectares de zones U/UE/UL qui couvrent des secteurs déjà aménagés. • La zone bleue - couvre un aléa actuel nul, par conséquent elles admettent l'apport de population nouvelle et les constructions nouvelles y sont admises ; - est concernée par des zones urbaines du PLUi, correspondant à des secteurs déjà aménagés, bâtis et équipés ; - comprend 2 zones à urbaniser : une zone 1AU à Beauvoir-sur-Mer (habitat) et une zone 1AUL à Bouin (aire de camping-car). - impose des dispositions auxquels les futurs aménagements devront se soumettre, la servitude associée au PPRL étant opposable au règlement du PLUi.

	En complément, les dispositions générales du règlement écrit encadrent les zones inondables correspondant à l'Atlas des Zones Inondables (AZI de l'Etier de Sallertaine et du Falleron). Les zones inondables des lits mineurs et des lits moyens *(et lit majeur, ajouté après arrêt du PLUi)* sont reportées par une trame spécifique sur le règlement graphique. La règle associée restreint la constructibilité dans ces zones. **Les principaux cours d'eau et leurs abords sont classés en secteur Np**, qui restreint très fortement la constructibilité. Ce zonage protège le réseau hydrographique mais aussi les milieux associés : zones humides, boisements… Le règlement écrit des zones U et 1AU, à vocation principalement résidentielle, autorise **l'installation d'activités compatibles avec l'habitat**, afin de créer un tissu urbain diversifié et dynamique, sans occasionner de nouvelles nuisances. Ainsi, toute activité présentant des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone est interdite. D'autre part, les zones 1AUE (activités économiques) et les zones 1AUL (équipements **d'intérêt collectif et services publics) peuvent se voir soumises à des règles de distanciation par rapport aux zones d'habitat**, pour des raisons de visibilité, de sécurité, d'accessibilité et pour éviter de potentielles nuisances. Les zones UE et UL interdisent les constructions à vocation d'habitat. En zone UT, seuls les logements de fonction nécessaires à l'activité touristique sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment d'entreprise. 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.
II – Un territoire valorisé par un mode de développement renouvelé	
1 – La stratégie de développement du territoire Le D.O.O. du SCOT vise à créer les conditions d'une « sortie complète de crise » et met donc en œuvre une politique vigoureuse de développement économique visant une diversification qualitative des fonctions économiques du territoire, et une croissance soutenable à long terme.	Le PLUi prévoit des zones 1AUE et 1AUEc sur l'ensemble du territoire afin de permettre un développement **local et diversifié de l'économie**.
2 – Les objectifs de développement démographique et résidentiel Des objectifs de population en lien avec l'économie, l'emploi et les capacités d'urbanisation résidentielle Des objectifs de diversité et de qualité résidentielle Des services à la population et des équipements comme réponse à l'amélioration de la qualité de vie	Le PLUi bâtit ses ambitions démographiques sur la base de celles énoncées dans le **Programme Local de l'Habitat.** Les OAP sectorielles du PLUi veillent à proposer une forme urbaine dense et diversifiée, l'offre en logement locatif social est assurée selon les objectifs du PLH, et répartie sur le territoire. Les bourgs sont zonés en U et acceptent donc tout développement de services et équipements, de plus, certaines zones 1AUL permettent l'extension de sites existants selon les besoins qui ont pu être identifiés. Au travers de la création d'une zone 1AULes et de la mise en place d'un emplacement réservé au niveau de La Romazière, le PLUi intègre les besoins éventuels d'extension (demandés dans le DOO) permettant à cet équipement structurant de jouer plus encore son rôle à l'égard de la population.

3 – Les objectifs de développement économique	Le développement économique dans son sens large est organisé comme évoqué plus haut, sur la base de zones économiques dédiées, le plus souvent en extension de l'existant. Certains STECAL viennent conforter ce tissu économique diversifié en typologie et en taille. Le commerce et le tourisme sont traités par le biais de **l'OAP thématique «** commerce » qui reprend et précise les prescriptions du SCoT en la matière. Certains sites d'hébergement touristiques sont zonés sous forme de STECAL et permettent ainsi leur développement mesuré si nécessaire.
Les objectifs de développement économique	
Les objectifs de développement agricole	
Les objectifs de développement commercial	
Les objectifs de développement touristique	
4 **– Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)**	Reprise des attentes dans l'OAP thématique « commerce »
III – Un territoire valorisé par un mode de développement renouvelé	
1 **– L'architecture du territoire**	Reprise des polarités du SCoT pour la prise en charge des besoins en logement (+ relai PLH) économie et services.
Les orientations de mise en œuvre visent à permettre de qualifier plus précisément les modalités d'urbanisation des pôles et leur contribution à l'atteinte des objectifs globaux du SCOT.	
2 – Les transports et les déplacements	Incitation à favoriser les modes doux par le biais d'aménagement de liaisons douces. Facilitation des flux grâce aux emplacements réservés destinés à mettre en œuvre certains contournements de bourgs. Répartir les sites d'emploi et d'équipements publics dans le territoire afin de favoriser la proximité et donc limiter les déplacements.
Le volet « transports et déplacements » du SCOT a comme objectif de fluidifier les déplacements de toute nature (motifs professionnels, affaires personnelles, études, tourisme et loisirs), dans le cadre des ambitions de développement économique et démographique du territoire, et dans la perspective de diminuer les déplacements individuels motorisés, et donc les nuisances et les émissions de gaz à effet de serre (GES), notamment grâce à une meilleure liaison habitat-emploi et équipements-habitat.	
IV **– Le développement et l'aménagement du littoral**	
1 – Les objectifs du développement du littoral	Développement possible dans la limite de la capacité d'accueil et de la prise en compte des items déclinés par le SCoT
Permettre un nouveau développement économique et résidentiel du littoral	
2 **– Les objectifs de l'aménagement du** littoral	Reprise des cadrages SCoT en la matière avec un zonage reprenant notamment les Espaces Proches du Rivage et les espaces présumés remarquables.
L'objectif du SCOT est de permettre à l'ensemble du territoire de bénéficier de la capacité de développement économique du littoral, dans une perspective, décrite dans le chapitre consacré au tourisme, d'extension du domaine touristique à l'arrière-pays et de désaisonnalisation permettant une meilleure utilisation des sites et infrastructures existants. - Les agglomérations, villages, et autres secteurs déjà urbanisés - La préservation des espaces remarquables du littoral - La préservation des coupures d'urbanisation - La gestion de l'urbanisation hors agglomérations et villages définis par le SCoT - La gestion des espaces proches du rivage - La gestion de la bande des 100 mètres - Alléger les pressions littorales et intégrer une gestion continue de la capacité d'accueil	

2. **Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020**-2025 de Challans Gois Communauté

Arrêté par le Conseil communautaire du 11 juillet 2019

PROGRAMME D'ACTIONS	COMPATIBILITE DU PLUI
Orientation 1 : Préserver le cadre de vie offert par le territoire	
Action 1 : Planifier le développement de l'offre nouvelle pour réaliser les objectifs du PLH et mettre en œuvre les préconisations du SCoT	Le développement des 10 prochaines années du PLUi a été conçu à partir des cadrages du PLH, en matière de nombre de logements et répartition territoriale
Action 2 : Renforcer l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs	La densification est largement encouragée, avec une identification des potentiels dans l'enveloppe urbaine et une densité exigée dans ces espaces, ce qui permettra une augmentation de la population dans les centralités et donc le renforcement de leur dynamique
Action 3 : Organiser la transition énergétique de l'habitat	Le PLUi permet la rénovation énergétique et l'architecture bioclimatique
Action 4 : Créer un guichet unique d'information et d'orientation sur le logement	Non directement concerné / pas d'outils PLUi
Action 5 : Accompagner l'adaptation des logements aux risques naturels et prendre en compte ces risques dans l'offre nouvelle	Rénovations et extensions (surélévation) possibles en zone de PPRL
Orientation 2 : Développer une offre attractive et abordable pour répondre aux besoins des jeunes actifs	
Action 6 : Proposer une offre en accession abordable à la propriété à destination des jeunes actifs	La diminution de la taille des parcelles en lien avec la densification nécessaire peut faciliter l'accès à la construction pour les jeunes actifs
Action 7 : Développer une offre locative adaptée aux besoins des ménages en mobilité professionnelle et aux jeunes en début de parcours résidentiel	Idem ci-dessus
Orientation 3 : Répondre aux besoins actuels et anticiper les besoins futurs liés au vieillissement de la population	
Action 8 : Adapter le parc de logements anciens à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap	Rénovation de l'existant rendue possible par le PLUi
Action 9 : Favoriser l'accessibilité des logements neufs dans les projets publics	Rénovation de l'existant rendue possible par le PLUi
Action 10 : Poursuivre le développement de l'offre publique à destination des personnes âgées et handicapées	Possibilité de construire de tels projets dans les centralités urbaines
Action 11 : Promouvoir des manières d'habiter alternatives pour lutter contre l'isolement et renforcer la solidarité intergénérationnelle	Les formes urbaines autorisées donnent toute flexibilité pour concevoir des projets atypiques
Orientation 4 **: Poursuivre la diversification de l'offre de logements en faveur de la mixité sociale afin de répondre à la demande**	
Action 12 : Etablir une véritable programmation intercommunale du logement social en partenariat avec les organismes HLM, afin de permettre la réalisation des objectifs de production dans toutes les communes	Les objectifs en Logement Locatif Social sont relayés sous forme de prescriptions dans l'OAP intensification et mixités urbaines
Action 13 : Mettre en place une politique locale d'attribution des logements sociaux partenariale et transparente dans le cadre d'une conférence intercommunale du logement	Non directement concerné / pas d'outils PLUi
Action 14 : Soutenir les dispositifs en faveur du logement et de l'hébergement des ménages les plus fragiles	Non directement concerné / pas d'outils PLUi
Action 15 : Améliorer l'accueil des gens du voyage	Des zones spécifiques (NGV) sont prévues à cet effet par le PLUi
Orientation 5 **: Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat**	
Action 16 : Poursuivre et renforcer le pilotage partenarial du PLH	Non directement concerné / pas d'outils PLUi
Action 17 : Développer l'observatoire de l'habitat et animer un comité local d'étude et de réflexion sur le logement	Non directement concerné / pas d'outils PLUi

3. Plan Climat Air Energie (PCAET) de Challans Gois Communauté

Validé par le Conseil communautaire du 6 mai 2021

PROGRAMME D'ACTIONS	COMPATIBILITE DU PLUI
Axe 1 : Un territoire sobre et économe	
Orientation stratégique 1 : Rendre la rénovation énergétique accessible à tous	
Action 1 : Créer un Guichet unique d'information et d'orientation sur le logement	Non directement concerné / pas d'outils PLUi
Action 2 : Mettre en place une Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique	Non directement concerné / pas d'outils PLUi
Action 3 : Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé	Non directement concerné / pas d'outils PLUi
Orientation stratégique 2 : Connaitre l'état du parc du bâti existant	
Action 1 : Intégrer à l'observatoire de l'habitat un volet énergétique	Non directement concerné / pas d'outils PLUi
Orientation stratégique 3 : intégrer et **renforcer l'urbanisme durable et bioclimatique**	
Action 1 : Protéger et valoriser les corridors naturels et continuités écologiques	Les milieux naturels sont protégés par un zonage Nr/Nrx (espaces remarquables, Natura 2000), Np (hors espaces remarquables, réservoirs principaux), et N (réservoirs secondaires, corridors écologiques, espaces de respiration en enveloppe urbaine…). Le site Natura 2000 hors espaces remarquables est protégé par le secteur Ap. En complément du zonage, **des prescriptions au titre de l'article L.151**-23 du Code de l'urbanisme protègent les arbres et alignements d'arbres repérés pour leur intérêt paysager remarquable, ainsi que les zones humides les plus fonctionnelles. **L'OAP thématique «** Trame verte et lisières urbaines » apporte des prescriptions visant la préservation des haies et des boisements, et la valorisation des lisières urbaines. ***La mise en place d'un coefficient de pleine terre s'inscrit dans un objectif global de préservation d'espaces de nature en ville et le maintien de corridors écologiques à travers les espaces bâtis.***
Action 2 : Mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Air Energie Climat (PLUI)	**L'OAP «** Climat, air, énergie » a pour objectif de relayer certaines ambitions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Challans Gois Communauté. Elle vise à : - **Améliorer la qualité de l'air** : développement des mobilités douces, végétalisation des espaces urbanisés, conception des bâtiments (exemple : réduction des émissions de bois ou fioul provenant du chauffage en favorisant une exposition au rayonnement solaire, amoindri par une couverture d'arbres à feuillage caduque pendant la saison chaude), - **Limiter la formation d'îlots de chaleur** : conception des bâtiments à partir de matériaux avec albedo élevé (sols, parois, toitures), végétalisation des espaces urbanisés, - **Réduire l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions** : mise en place de dispositifs antibruit, conception des bâtiments (pièces de vie éloignées des nuisances sonores, prises d'air sur les façades les moins exposés aux émissions polluantes…), - Economiser la ressource en eau en proscrivant l'arrosage des espaces verts dans les nouveaux projets, - Développer les énergies renouvelables.
Action 3 : Se préparer pour limiter l'impact des sécheresses sur les bâtiments et infrastructures	

Action 4 : Lutter contre l'étalement urbain en maintenant des centres-bourgs dynamiques	Le PLUi favorise le rapprochement des services de proximité et des petits commerces de la population, notamment à travers le règlement écrit de la zone U. À travers des emplacements réservés, il développe les mobilités douces qui connectent les habitants aux services et commerces. Cette démarche est renforcée par les orientations de **l'OAP thématique «** Commerce », qui vise à enrayer le déplacement des commerces, notamment de proximité, vers la périphérie, au profit **d'une dynamisation des centres**-bourgs.
Orientation stratégique 4 : Adapter l'aménagement urbain à la mobilité de demain	
Action 1 : Mettre en place un schéma des mobilités	*La collectivité mène diverses actions en matière de mobilités : plan de mobilité simplifié (approuvé **le 11 avril 2024), élaboration d'un schéma directeur des modes actifs, mise en place d'un service de location longue durée de vélos, développement du covoiturage, …*** *Par ailleurs, la voiture reste le principal mode de déplacement pour les habitants éloignés des **pôles d'attraction. Le développement de certaines infrastructures routières vise à faciliter,** fluidifier et sécuriser les déplacements routiers (dont le covoiturage) et favorisera de manière **indirecte l'améliorat**ion des conditions de déplacement pour les modes doux. En effet, dès lors **que certaines voies seront délestées d'une partie de trafic de transit et notamment de véhicules** lourds (du fait de la réalisation de nouvelles voies de contournement par exemple), les conditions de déplacement en agglomération gagneront en sécurité et en qualité pour les piétons et les cycles.*
Action 2 : Développer l'intermodalité	Le PLUi intègre 40 emplacements réservés destinés à la création de cheminements piétons et pistes cyclables. Ainsi, complémentairement à la dynamisation des centres urbanisés, le PLUi conforte un réseau de déplacements alternatifs aux véhicules motorisés.
Action 3 : Organiser les mobilités douces	L'orientation « Favoriser les déplacements non carbonés » de **l'OAP thématique «** Climat, air, énergie » vient renforcer cette démarche en encourageant le développement des mobilités douces dans les futurs aménagements.
Orientation stratégique 5 : Déployer des alternatives aux véhicules thermiques	
Action 1 : Favoriser les transports en commun en milieu rural	Non directement concerné / pas d'outils PLUi
Action 2 : Sensibiliser et développer les alternatives en milieu rural	Non directement concerné / pas d'outils PLUi
Action 3 : Facilité la mise en relation des covoitureurs et l'auto partage	Non directement concerné / pas d'outils PLUi
Orientation stratégique 6 : Animer et faciliter la transition écologique auprès des professionnels	
Action 1 : Former les professionnels du bâtiment à la rénovation énergétique	Non directement concerné / pas d'outils PLUi
Action 2 : Favoriser les économies d'énergies des entreprises	Non directement concerné / pas d'outils PLUi
Action 3 : Promouvoir une démarche d'économie circulaire des professionnels	Non directement concerné / pas d'outils PLUi
Orientation stratégique 7 : inciter à la réduction des déchets	
Action 1 : Mettre en place une redevance incitative pour la collecte des déchets	Non directement concerné
Action 2 : Encourager le tri et le réemploi	
Action 3 : Encourager l'éco-jardinage et l'éco-entretien	

Action 4 : Aller vers le zéro déchet et développer le vrac	
Axe 2 : Un territoire producteur d'énergie et d'alimentation locale	
Orientation stratégique 1 : Développer les énergies renouvelables en autoconsommation	
Action 1 : Accompagner les projets individuels d'installation des énergies renouvelables	**L'OAP «** Climat, air, énergie » favorise le développement des énergies renouvelables, notamment en imposant, dans un rapport de compatibilité, des dispositifs de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation sur les nouvelles constructions et/ou sur les parkings occupant une grande emprise au sol (supérieure à 500 m²). **Les secteurs Aeo et APV délimitent des espaces préférentiels pour l'implantation de dispositifs de production d'énergie**s renouvelables, respectivement pour les éoliennes de plus de 12 mètres de haut (Aeo), et les panneaux photovoltaïques (APV). En zones U et 1AU, les éoliennes domestiques sont autorisées, ainsi que les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques posés sans saillie et axés par rapport aux ouvertures de la façade (si panneaux posés sur des toitures en pente).
Orientation stratégique 2 : Tendre vers **l'autonomie en gaz naturel d'ici 2050 par le développer de la méthanisation**	
Action 1 : Réaliser une étude d'opportunité puis de faisabilité d'unité(s) de méthanisation : état des lieux des gisements et des besoins	Non directement concerné
Action 2 : Produire de l'énergie à partir des déjections animales de l'agroalimentaire local et des déchets verts de cantines collectives (méthanisation)	
Orientation stratégique 3 : Être excédentaire en production d'électricité renouvelable	
Action 2 : Constituer une société de projet locale pour impulser et accompagner le montage de projets d'énergies renouvelables	Non directement concerné
Orientation stratégique 4 : Développer une alimentation locale et saine	
Action 1 : Développer la vente directe en circuits-courts	Non directement concerné
Action 2 : Sensibiliser les enfants et les parents à avoir une alimentation locale et saine	
Axe 3 : Un territoire résilient	
Orientation stratégique 1 : Favoriser l'implantation d'une agriculture durable aux pratiques adaptées aux risques climatiques	
Action 1 : Encourager et renforcer les activités primaires durables du territoire	Les zones A et Ap, mais également les zones N permettent la confortation et un développement (mesuré selon les secteurs) de l'activité agricole en cohérence avec les enjeux paysager et environnementaux des différents sites concernés, la diversification y est possible. Le mitage par l'habitat des zones agricoles et naturelles est interdit, seules les constructions existantes des tiers peuvent évoluer de façon très mesurée.
Orientation stratégique 2 : Protéger et restaurer le bocage et le rôle du marais	
Action 1 : Assurer une gestion durable du marais et garantir son intérêt général	Les milieux naturels sont protégés par un zonage Nr/Nrx (espaces remarquables, Natura 2000), Np (hors espaces remarquables, réservoirs principaux), et N (réservoirs secondaires, corridors écologiques, espaces de respiration en enveloppe urbaine…).
Action 2 : Conserver et valoriser la biodiversité	

	Le site Natura 2000 « Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts » fait l'objet du zonage suivant : secteurs Nr et Nrx sur les espaces remarquables, secteur Ap hors des espaces remarquables, et secteurs Aepr/Aeprx/Aeprc délimitant les activités existantes. Ce zonage a pour objectif de protéger les milieux naturels sensibles (91,1% du site Natura 2000 est protégé par la réglementation du PLUi) tout en permettant les activités des aménagements agricoles et conchylicoles existants. En complément du zonage, **des prescriptions au titre de l'article L.151**-23 du Code de l'urbanisme protègent les arbres et alignements d'arbres repérés pour leur intérêt paysager remarquable, ainsi que les zones humides les plus fonctionnelles (hors zones humides du Marais Breton, couvert par le zonage qui s'applique au site Natura 2000). **L'OAP thématique «** Trame verte et lisières urbaines » apporte des prescriptions visant la préservation des haies et des boisements, et la valorisation des lisières urbaines.
Orientation stratégique 3 : Protéger le territoire de la submersion	
Action 1 : Mettre en place des protections collectives et sensibiliser aux risques littoraux (PAPI) Action 2 : Adapter les logements par un risque de submersion marine (PAPI) Action 3 : Mettre place un plan intercommunal de sauvegarde Action 4 : Lancer une réflexion sur l'avenir du territoire dans une perspective de montée des eaux	Le zonage réglementaire du PPRL est prioritairement classé en secteur Nr ou Nrx : ce zonage concerne près de 79% de la zone rouge et 60% de la zone bleue. Par ailleurs, • La zone rouge - est couverte à 21% par un zonage agricole (A et secteurs) ; - comporte quelques hectares de zones U/UE/UL qui couvrent des secteurs déjà aménagés. • La zone bleue - couvre un aléa actuel nul, par conséquent elles admettent l'apport de population nouvelle et les constructions nouvelles y sont admises ; - est concernée par des zones urbaines du PLUi, correspondant à des secteurs déjà aménagés, bâtis et équipés ; - comprend 2 zones à urbaniser : une zone 1AU à Beauvoir-sur-Mer (habitat) et une zone 1AUL à Bouin (aire de camping-car). - impose des dispositions auxquels les futurs aménagements devront se soumettre, la servitude associée au PPRL étant opposable au règlement du PLUi. En complément, les dispositions générales du règlement écrit encadrent les zones inondables correspondant à **l'Atlas des Zones Inondables** (AZI de l'Etier de Sallertaine et du Falleron). Les zones inondables des lits mineurs et des lits moyens *(et lit majeur, ajouté après arrêt du PLUi)* sont reportées par une trame spécifique sur le règlement graphique. La règle associée restreint la constructibilité dans ces zones.
Orientation stratégique 4 : Améliorer la qualité de l'air	
Action 1 : Suivre et garantir une bonne qualité de l'air intérieur et extérieur	**L'OAP thématique «** Climat, air, énergie » intègrent des orientations visant à améliorer la qualité de l'air à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments : privilégier les prises d'air sur les façades les moins exposées aux nuisances, développer les mobilités douces dans les futurs aménagements…

	Complémentairement, le PLUi prévoit 40 emplacements réservés destinés à la création de cheminements piétons et pistes cyclables. Les déplacements alternatifs aux véhicules motorisés s'inscrivent dans une démarche de réduction des émissions polluantes et d'amélioration de la qualité de l'air. ***La préservation des capacités de la séquestration carbone du territoire s'articule avec la modération de la consommation d'espaces naturels (protection des milieux naturels et de leurs fonctionnalités écologiques en limitant l'urbanisation et en priorisant*** *les espaces de moindre enjeu écologique pour les futures constructions).*
Orientation stratégique 5: Préserver la ressource en eau, qualité et quantité	
Action 1 : Développer un lien « terre/mer » pour la reconquête des eaux des bassins versants littoraux et retro-littoraux Action 2 : Assurer la gestion des eaux pluviales Action 3 : Sensibiliser les usages de l'eau à la maitrise de leurs consommations	**Les principaux cours d'eau et leurs abords** (situés hors Natura 2000, qui fait l'objet d'un zonage spécifique – voir justificatifs figurant orientation stratégique 2, action 2) sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les annexes (dans la limite de 50m² d'emprise au sol) et extensions à l'habitat (dans la limite de 30% de surface de plancher de l'habitation) et les équipements d'intérêt collectif. En outre, le PLUi protège les étiers et les cours d'eau par une zone inconstructible de part et d'autre. La gestion des eaux pluviales est encadrée par : - Les dispositions communes du règlement écrit - Les dispositions générales des OAP sectorielles (et ponctuellement dans les schémas de principe des OAP sectorielles) - L'OAP thématique « Climat, air, énergie » De plus, le PLUi intègre plusieurs emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales.
Axe 4 : Un territoire exemplaire	
Orientation stratégique 1 : Encourager le développement de l'hydrogène comme énergie d'avenir	
Action 1 : Mettre en place un projet pilote de production d'hydrogène vert Action 2 : Etude la possibilité d'achat d'une Benne à Ordure Ménagère (BOM) à hydrogène	Projet réalisé et zoné en conséquence
Orientation stratégique 2 : Réduire les consommations sur le patrimoine communal et intercommunal	
Action 1 : Assurer un suivi des consommations d'énergie du patrimoine et communal et intercommunal Action 2 : Lancement d'un programme d'investissement Liés à l'Energie pour les bâtiments communaux et intercommunaux Action 3 : Réduire la consommation d'énergie et la pollution lumineuse liée à l'éclairage public	Non directement concerné
Orientation stratégique 3 : Réaliser des projets de transition énergétique	
Action 1 : Aménager et gérer durablement les zones d'activités	**L'OAP «** Climat, air, énergie » favorise le développement des énergies renouvelables, notamment en imposant, dans un rapport de compatibilité, des dispositifs de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation sur les nouvelles constructions et/ou sur les parkings occupant une grande emprise au sol (supérieure à 500 m²).

	En zones UE et 1AUE, l'installation de dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable est autorisée. La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.
Action 2 : Réaliser un réseau de chaleur alimenté en énergie renouvelable	Non directement concerné
Action 3 : Mise en place d'un projet solaire photovoltaïque en autoconsommation sur le haras des Presnes	Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les constructions. *De plus, la création de la société de projet « Challans Gois énergies » a pour objectif de développer les projets de valorisation des énergies renouvelables sur le territoire.*
Orientation stratégique 4 : vers les flottes de véhicules communale et intercommunale bas-carbone	
Action 1 : Remplacer progressivement la flotte de véhicules de communauté de communes par des véhicules bas-carbone	Non directement concerné
Axe transversal : Gouvernance, animation et communication du PCAET (6 actions)	
Orientation stratégique 1 : Communiquer sensibiliser et éduquer les citoyens sur la transition énergétiques	Non directement concerné
Orientation stratégique 2 : Piloter le PCAET	Non directement concerné

4. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite du Territoire (SRADDET) des Pays de la Loire

Approuvé par le préfet de Région le 7 février 2022

Le PLUi doit :

- Être compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET
- Prendre en compte les objectifs du SRADDET

REGLES	COMPATIBILITE DU PLUI
1. Aménagement & égalité des territoires	
1. Revitalisation des centralités	Le PLUi prévoit la densification des bourgs et donc l'apport de nouvelles populations susceptible de faire vivre les fonctions urbaines, l'OAP « commerce » et les linéaires commerciaux protégés, incitent le commerce de proximité à rester et/ou à s'installer dans les cœurs de bourg, un zonage mixte et intégrateur en U permet une diversité des fonctions dans les bourgs.
2. Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés	Des espaces de respiration, coulées vertes, espaces boisés en milieu urbain sont protégés par la zone N. Des **prescriptions au titre de l'article L.151**-23 du Code de l'urbanisme protègent les **arbres et alignements d'arbres** en milieu urbain repérés pour leur intérêt paysager remarquable. Sur les communes littorales (Bouin et Beauvoir-sur-Mer), des espaces boisés d'intérêt ont été identifiés au titre des EBC. Ces protections sont complétées par les OAP thématiques : - « Trame verte et lisières urbaines » : L'OAP donne des orientations pour préserver les haies et les boisements sur l'ensemble du

	territoire. **La liste d'essences préconisées précise les** espèces à utiliser avec parcimonie dans le milieu urbain (potentiel allergisant, système racinaire développé susceptible d'engendrer des dommages sur les réseaux, les revêtements, etc.). - « Climat, air, énergie » : L'OAP favorise la nature en ville dans la conception des projets afin de bénéficier de ses atouts pour l'aménagement urbain (réduction des îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales, continuités écologiques, cadre de vie…).
3. Adaptation de l'habitat aux besoins de la population	Les objectifs de logements reprennent ceux du PLH qui prévoit une mixité sociale répartie sur le territoire.
4. Gestion économe du foncier	Le PLUi prévoit la *diminution de 42% de la consommation foncière par rapport à celle des 10 dernières années*, renforce les exigences de la densification et les formes urbaines compactes.
5. Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation	Le PLUi prévoit de nombreuses zones diversifiées selon les besoins et les spécificités environnementales, permettant à l'activité agricole de se déployer (zones A et N), Les activités aquacoles marines sont également prises en compte avec des secteurs qui leur sont dédiés, Une limitation de la consommation foncière garantit la préservation des terres agricoles
6. Aménagement durable des zones d'activités	Les dispositions générales des OAP sectorielles économie encadrent les aménagements à venir dans un esprit de développement durable (végétalisation, optimisation foncière, dés-imperméabilisation ..)
7. Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral	Le zonage réglementaire du PPRL est prioritairement classé en secteur Nr ou Nrx : ce zonage concerne près de 79% de la zone rouge et 60% de la zone bleue. Par ailleurs, • La zone rouge - est couverte à 21% par un zonage agricole (A et secteurs) ; - comporte quelques hectares de zones U/UE/UL qui couvrent des secteurs déjà aménagés. • La zone bleue - couvre un aléa actuel nul, par conséquent elles admettent l'apport de population nouvelle et les constructions nouvelles y sont admises ; - est concernée par des zones urbaines du PLUi, correspondant à des secteurs déjà aménagés, bâtis et équipés ; - comprend une zone 1AU à Beauvoir-sur-Mer (habitat) ; - impose des dispositions auxquels les futurs aménagements devront se soumettre, la servitude associée au PPRL étant opposable au règlement du PLUi.
8. Couverture numérique complète	Le PADD prévoit une couverture renforcée à moyen terme
2. Transports et mobilités	
9. Déplacements durables et alternatifs 10. Intermodalité logistique 11. Itinéraires routiers d'intérêt régional 12. Renforcement des pôles multimodaux 13. Cohérence et harmonisation des services de transports	Le PLUi favorise le rapprochement des services de proximité et des petits commerces de la population, notamment à travers le règlement écrit de la zone U. Il intègre également 40 emplacements réservés destinés à la création de cheminements piétons et pistes cyclables. Ainsi, complémentairement à la dynamisation des centres urbanisés, le PLUi conforte un réseau de déplacements alternatifs aux véhicules motorisés. L'orientation « Favoriser les déplacements non carbonés » de **l'OAP thématique «** Climat, air, énergie » vient renforcer cette démarche en encourageant le développement des mobilités douces dans les futurs aménagements.
3. Climat, air, énergie	
14. Atténuation et adaptation au changement climatique	**L'OAP «** Climat, air, énergie » a pour objectif de relayer certaines ambitions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Challans Gois Communauté. Elle vise à :

15. Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable 16. Développement des énergies renouvelables et de récupération 17. Lutte contre la pollution de l'air	- **Améliorer la qualité de l'air** : développement des mobilités douces, végétalisation des espaces urbanisés, conception des bâtiments (exemple : réduction des émissions de bois ou fioul provenant du chauffage en favorisant une exposition au rayonnement solaire, amoindri par une couverture d'arbres à feuillage caduque pendant la saison chaude), - **Limiter la formation d'îlots de chaleur** : conception des bâtiments à partir de matériaux avec albedo élevé (sols, parois, toitures), végétalisation des espaces urbanisés, - **Réduire l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions** : mise en place de dispositifs antibruit, conception des bâtiments (pièces de vie éloignées des nuisances sonores, prises d'air sur les façades les moins exposés aux émissions polluantes…), - Economiser la ressource en eau en proscrivant l'arrosage des espaces verts dans les nouveaux projets, - Développer les énergies renouvelables. Le zonage favorise l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables : - **Les secteurs Aeo et APV délimitent des espaces préférentiels pour l'implantation de dispositifs de production d'énergie** renouvelables, respectivement pour les éoliennes de plus de 12 mètres de haut (Aeo), et les panneaux photovoltaïques (APV). - **En zones urbaines et à urbaniser, l'installation de dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable** est autorisée, sous condition de s'intégrer dans le contexte architectural et paysager. Pour ce faire, le règlement écrit intègre des dispositions spécifiques en fonction des zones concernées.
4. Biodiversité, eau	
18. Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale 19. Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue	Les milieux naturels sont protégés par un zonage Nr/Nrx (espaces remarquables, Natura 2000), Np (hors espaces remarquables, réservoirs principaux), et N (réservoirs secondaires, corridors écologiques, espaces de respiration en enveloppe urbaine…). Le site Natura 2000 « Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts » fait l'objet du zonage suivant : secteurs Nr et Nrx sur les espaces remarquables, secteur Ap hors des espaces remarquables, et secteurs Aepr/Aeprx/Aeprc délimitant les activités existantes. Ce zonage a pour objectif de protéger les milieux naturels sensibles (91,1% du site Natura 2000 est protégé par la réglementation du PLUi) tout en permettant les activités des aménagements agricoles et conchylicoles existants. En complément du zonage, **des prescriptions au titre de l'article L.151**-23 du Code de l'urbanisme protègent les arbres et alignements d'arbres repérés pour leur intérêt paysager remarquable, ainsi que les zones humides les plus fonctionnelles (hors zones humides du Marais Breton, couvert par le zonage qui s'applique au site Natura 2000). **L'OAP thématique «** Trame verte et lisières urbaines » apporte des prescriptions visant la préservation des haies et des boisements, et la valorisation des lisières urbaines. La liste des essences interdites limite la propagation d'espèces envahissantes.
20. Eviter/Réduire/Compenser	**L'élaboration du PLUi a reposé prioritairement sur des mesures d'évitement** : Le zonage N (et secteurs) et le zonage A (et secteurs) instaurent une règle générale d'inconstructibilité, évitant la consommation de milieux naturels et agricoles, le mitage des espaces, etc. Ce zonage permet d'éviter majoritairement la création de nouveaux aménagements dans : - 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. **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 Par exemple, les zones à urbaniser induisent une consommation d'espaces naturels ou agricoles. Les incidences ont d'abord été réduite par une mobilisation prioritaire du potentiel au sein des enveloppes urbaines (dents creuses, renouvellement urbain…). Puis, elle a été réduite en analysant préalablement les enjeux présents sur les zones potentiellement urbanisables. Sur cette base, les zones à urbaniser du PLUi ont été délimitées, affinées, réduites si nécessaire. Les incidences résiduelles, liées notamment à l'imperméabilisation du sol, sont encore une fois réduites : - Mise en place d'une gestion pluviale privilégiant la perméabilité, directement sur l'unité foncière ; - Raccordement au réseau d'assainissement collectif, en assurant la capacité des stations d'épuration à gérer les eaux usées sur la durée du PLUi, - Préservation voire renforcement de la trame verte et bleue du site, - Développement de liaisons douces desservant l'opération - Etc.
21. Amélioration de la qualité de l'eau 22. Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau	**Les principaux cours d'eau et leurs abords** (situés hors Natura 2000, qui fait l'objet d'un zonage spécifique) sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les annexes (dans la limite de 50m² d'emprise au sol) et extensions à l'habitat (dans la limite de 30% de surface de plancher de l'habitation) et les équipements d'intérêt collectif. Ce zonage protège le réseau hydrographique mais aussi les milieux associés : zones humides, boisements… En outre, le PLUi protège les étiers et les cours d'eau par une zone inconstructible de part et d'autre. Les périmètres de protection de captage immédiate et rapprochée-zone sensible ont été classés en secteur Np, à l'exception des espaces urbanisés en continuité de l'enveloppe bâtie de Challans, classés en U et UE. Le périmètre de protection rapprochée-zone complémentaire est majoritairement couvert par la zone A. Il est concerné par quelques espaces déjà urbanisés qui ont été classés en zone U et par un STECAL AE, délimitant une activité déjà existante (garage automobile).
23. Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation	Le zonage réglementaire du PPRL est prioritairement classé en secteur Nr ou Nrx : ce zonage instaurant une règle d'inconstructibilité générale concerne près de 79% de la zone rouge et 60% de la zone bleue. En complément, les dispositions générales du règlement écrit encadrent les zones inondables correspondant à **l'Atlas des Zones Inondables** (AZI de l'Etier de Sallertaine et du Falleron). Les zones inondables des lits mineurs et des lits moyens sont reportées par une trame spécifique sur le règlement graphique. La règle associée restreint la constructibilité dans ces zones.
24. Préservation des zones humides	Les zones humides des classes 3 et 4 du SAGE Baie de Bourgneuf, et celles soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay, sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les constructions et l'imperméabilisation des sols y sont interdites, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général rendus obligatoire et sous réserve que la zone humide dégradée ou détruite fasse l'objet d'une compensation. Cette protection concerne 7,5% des zones humides du territoire. Certaines zones humides sont également incluses dans les zones Np, lorsqu'elles sont en lien avec le réseau hydrographique. Les zones humides de classe 5 (correspondant au Marais Breton) n'ont pas été intégrées à la protection susmentionnée, du fait de l'activité conchylicole, spécifique à cette 5e catégorie, qui requière une réglementation particulière afin de protéger le milieu tout en permettant à ces activités de perdurer. Aussi, ces zones humides d'intérêt majeur sont protégées par le zonage qui s'applique au site Natura 2000 (voir orientations relatives au littoral). Ce zonage spécifique concerne 91,1% des zones humides du territoire. Les zones humides les moins fonctionnelles (classes 1 et 2 du SAGE Baie de Bourgneuf, et non soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay) ne sont pas encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi. En cumulant les espaces concernés par un zonage constructible et

	les emplacements réservés, au total ce sont environ 60 ha de zones humides non encadrées réglementairement dans le cadre du **PLUi qui sont susceptibles d'être dégradées ou détruites par un aménagement.**
5. Déchets et économie circulaire	
25. Prévention et gestion des déchets	La gestion des déchets est traitée par les dispositions générales des OAP sectorielles. Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec la collectivité compétente en matière de gestion des déchets. Des points d'apport volontaires pourront être créés à l'entrée de nouveaux quartiers.
26. Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations	
27. Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme	
28. Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité	
29. Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier	
30. Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles	

OBJECTIFS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI
I. CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE	
A. Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant les plus fragiles - Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale - Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens - Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée - Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien - Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire - Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire - Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire	Le PLUi reprend ces objectifs en : - assurant un maillage cohérent (polarités SCoT), - une offre en logement diversifiée et notamment en logement social, - la mixité des fonctions préservée et accentuée dans les centralités, - un développement économique réparti sur le territoire et répondant aux besoins des différents secteurs d'activité, notamment touristique et industrielle, - une protection de l'environnement adaptée aux enjeux qui caractérisent les différents sites (marais, bocage…).
B. Construire une mobilité durable pour tous les Ligériens - Développer les transports collectifs et leur usage - Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène) - Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses - Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité - Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route	Le PLUi tient compte de la mobilité et des alternatives à l'autosolisme : - Dynamisation des centres-bourgs, rapprochement des services de proximité et des petits commerces de la population : règlement des zones urbaines et zones à urbaniser - Développement des mobilités douces : emplacements réservés, OAP « Climat, air, énergie »

C. Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire - Conforter le rôle européen des métropoles et du réseau de villes au bénéfice de l'ensemble du territoire ligérien - Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées - Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante	Le PLUi a été construit sur un objectif de prolonger son « dialogue avec le grand territoire » (AXE 3 du PADD) Le PADD du PLUi prévoit une couverture numérique renforcée à moyen terme Le développement du ferroviaire est encouragé.
II. RELEVER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES	
A. Faire de l'eau une grande cause régionale - Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête - Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau	Le PLUi tient compte des enjeux liés à la ressource en eau : - Raccordement prioritaire au réseau d'assainissement des eaux usées : article 5 des dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit - Gestion des eaux pluviales : règlement écrit, OAP sectorielles, OAP thématique « Climat, air, énergie », emplacements réservés - Périmètre de protection de captage : zonage - Réseau hydrographique : zonage - Zones humides : zonage, prescriptions L.151-23 du Code de l'urbanisme
B. Préserver une région riche de ses identités territoriales - Concilier préservation des espaces naturels et développement des activités des territoires littoraux - Conjuguer préservation de la Loire et de l'estuaire avec la valorisation de son patrimoine et la gestion des risques - Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée	Le PLUi tient compte des enjeux liés au littoral : - Protection du site Natura 2000 et du site classé : secteurs Nr et Nrx - Délimitation des activités existantes par un zonage spécifique permettant leur développement mesuré : Aepr, Aeprc, Aeprx… - Restriction de la constructibilité via le zonage sur le périmètre réglementaire du PPRL
C. Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique - Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050 - Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité - Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire	Le PLUi tient compte des sensibilités du milieu naturel, des terres agricoles et des paysages : - Zonage instaurant une règle générale d'inconstructibilité sur les milieux naturels et agricoles (Natura 2000 et autres espaces naturels remarquables et/ou sensibles, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques…) - Délimitation au plus proche des secteurs aménagés auxquels ont été associées des règles spécifiques permettant le développement de l'habitat (zones U) et des activités agricoles (zones A ou N) et économiques (zones UE, UT, STECAL…). Le développement de ces zones et des futures zones à urbaniser est encadré par le règlement écrit, les OAP sectorielles, les OAP thématiques (traitement paysager, préservation d'une trame végétale et d'une perméabilité du sol, etc.)

5. **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire**-Bretagne 2022-2027

Approuvé le 18 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin

ORIENTATIONS	COMPATIBILITE DU PLUI
CHAPITRE 1 : Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant	
1.A. Préservation et restauration du bassin versant	**Les principaux cours d'eau et leurs abords** (situés hors Natura 2000) sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les annexes (dans la limite de 50m² d'emprise au sol) et extensions à l'habitat (dans la limite de 30% de surface de plancher de l'habitation) et les équipements d'intérêt collectif. En outre, le PLUi protège les étiers et les **cours d'eau** par une zone inconstructible de part et d'autre. *NB : Les cours d'eau compris dans le périmètre Natura 2000 sont traités dans les orientations relatives au milieu littoral.* Les dispositions générales du règlement écrit encadrent les zones inondables correspondant à **l'Atlas des Zones Inondables** (AZI de l'Etier de Sallertaine et du Falleron). Les zones inondables des lits mineurs et des lits moyens *(et lit majeur, ajouté après arrêt du PLUi)* sont reportées par une trame spécifique sur le règlement graphique. La règle associée restreint la constructibilité dans ces zones. *NB : Ces dispositions viennent en complément de la servitude associée au PPRL de la Baie de Bourgneuf.*
1.B. Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux	
1.C. Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques	
1.D. Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau	
1.E. Limiter et encadrer la création de plans d'eau	
1.F. Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur	
1.G. Favoriser la prise de conscience	
1.H. Améliorer la connaissance	
1.I. Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	
CHAPITRE 2 : Réduire la pollution par les nitrates	
2.A. Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire	Non directement concerné
2.B. Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux	
2.C. Développer l'incitation sur les territoires prioritaires	
2.D. Améliorer la connaissance	
CHAPITRE 3 : Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique	
3.A. Poursuivre la réduction des rejets ponctuels de polluants organiques et phosphorés	Non directement concerné
3.B. Prévenir les apports de phosphore diffus	
3.C. Améliorer l'efficacité de la collecte des eaux usées	L'article 5 des dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit encadrent le traitement des eaux usées, imposant un raccordement prioritaire au réseau d'assainissement collectif. Concernant les stations en limite de capacité : Les zones 1AUL sont dédiées aux équipements d'intérêt collectifs et services publics. Elles sont un outil pour prévoir des espaces en vue de l'extension d'une station d'épuration arrivée en limite de capacité. Cet outil a été mobilisé dans le cas de la station de lagunage à Sallertaine : une zone 1AUL est dédiée à l'extension de la station existante.

3.D. Maitriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme	La gestion des eaux pluviales est encadrée par : - Les dispositions communes du règlement écrit - Les dispositions générales des OAP sectorielles (et ponctuellement dans les schémas de principe des OAP sectorielles) - L'OAP thématique « Climat, air, énergie » De plus, le PLUi intègre plusieurs emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales.
3.E. Réhabiliter les installations d'assainissement non-collectif non conformes	Non directement concerné
CHAPITRE 4 : Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides	
4.A. Réduire l'utilisation des pesticides et améliorer les pratiques	L'OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines » vise notamment à préserver le maillage bocager, dont l'un des intérêts est l'absorption des pollutions diffuses avant l'infiltration dans les nappes.
4.B. Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités et sur les infrastructures publiques	
4.C. Développer la formation des professionnels	
4.D. Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides	
4.E. Améliorer la connaissance	
CHAPITRE 5 : Maitriser les pollutions dues aux micropolluants	
5.A. Poursuivre l'acquisition des connaissances	Non directement concerné
5.B. Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives	
5.C. Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations	
CHAPITRE 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	
6.A. Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable	Les périmètres de protection de captage immédiate et rapprochée-zone sensible ont été classés en secteur Np, à l'exception des espaces urbanisés en continuité de l'enveloppe bâtie de Challans, classés en U et UE. Le périmètre de protection rapprochée-zone complémentaire est majoritairement couvert par la zone A. Il est concerné par quelques espaces déjà urbanisés qui ont été classés en zone U et par un STECAL AE, délimitant une activité déjà existante (garage automobile).
6.B. Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages	
6.C. Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages	
6.D. Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages	
6.E. Réserver certaines ressources à l'eau potable	
6.F. Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales	
6.G. Mieux connaitre les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants	
CHAPITRE 7 : Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable	
7.A. Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau	Non directement concerné
7.B. Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins en période de basses eaux	
7.C. Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition 7B-4	
7.D. Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hors période de basses eaux	

<table>
<tr><td>7.E. Gérer la crise</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">CHAPITRE 8 : Préserver et restaurer les zones humides</td></tr>
<tr><td>8.A. Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités</td><td rowspan="5">Les zones humides des classes 3 et 4 du SAGE Baie de Bourgneuf, et celles soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay, sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les constructions et l'imperméabilisation des sols y sont interdits, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général rendus obligatoire et sous réserve que la zone humide dégradée ou détruite fasse l'objet d'une compensation. Cette protection concerne 7,5% des zones humides du territoire.
Certaines zones humides sont également incluses dans les zones Np, lorsqu'elles sont en lien avec le réseau hydrographique.
Les zones humides de classe 5 (correspondant au Marais Breton) n'ont pas été intégrées à la protection susmentionnée, du fait de l'activité conchylicole, spécifique à cette 5e catégorie, qui requière une réglementation particulière afin de protéger le milieu tout en permettant à ces activités de perdurer. Aussi, ces zones humides d'intérêt majeur sont protégées par le zonage qui s'applique au site Natura 2000 (voir orientations relatives au littoral). Ce zonage spécifique concerne 91,1% des zones humides du territoire.
Les zones humides les moins fonctionnelles (classes 1 et 2 du SAGE Baie de Bourgneuf, et non soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay) ne sont pas encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi. En cumulant les espaces concernés par un zonage constructible et les emplacements réservés, au total ce sont environ 60 ha de zones humides non encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi qui sont susceptibles d'être dégradées ou détruites par un aménagement.
Au cours de l'élaboration du PLUi, la collectivité a décidé, en concertation avec les structures animatrices des SAGE, de protéger les zones humides de plus fortes fonctionnalités écologiques (marais breton, zones humides de classes 3 et 4 du SAGE du Marais breton et zones humides protégées par l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay) à travers le zonage et les prescriptions du PLUi. Après la phase de consultation, le règlement s'appliquant à ces zones humides a été complété afin de renforcer strictement leur préservation (cf. chapitre A.4.a).</td></tr>
<tr><td>8.B. Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités</td></tr>
<tr><td>8.C. Préserver, gérer et restaurer les grands marais littoraux</td></tr>
<tr><td>8.D. Favoriser la prise de conscience</td></tr>
<tr><td>8.E. Améliorer la connaissance</td></tr>
<tr><td colspan="2">CHAPITRE 9 : Préserver la biodiversité aquatique</td></tr>
<tr><td>9.A. Restaurer le fonctionnement des circuits de migration</td><td rowspan="4">Non directement concerné</td></tr>
<tr><td>9.B. Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats</td></tr>
<tr><td>9.C. Mettre en valeur le patrimoine halieutique</td></tr>
<tr><td>9.D. Contrôler les espèces envahissantes</td></tr>
<tr><td colspan="2">CHAPITRE 10 : Préserver le littoral</td></tr>
<tr><td>10.A. Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition</td><td rowspan="2">Le site Natura 2000 « Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts » fait l'objet du zonage suivant : secteurs Nr et Nrx sur les espaces remarquables, secteur Ap hors</td></tr>
<tr><td>10.B. Limiter ou supprimer certains rejets en mer</td></tr>
</table>

10.C. Restaurer et/ou protéger la qualité sanitaire des eaux de baignade	des espaces remarquables, et secteurs Aepr/Aeprx/Aeprc/Aeprac délimitant les activités existantes. Ce zonage a pour objectif de protéger les milieux naturels sensibles (91,1% du site Natura 2000 est protégé par la réglementation du PLUi) tout en permettant les activités des aménagements agricoles et conchylicoles existants. En outre, les secteurs Nrx et Aeprx, au sein desquels les constructions destinées aux activités conchylicoles sont interdites, permettent de maîtriser les puisages et ainsi préserver la nappe salée de Bouin, qui est une ressource limitée. Le secteur Ndpm couvre spécifiquement le domaine public maritime.
10.D. Restaurer et/ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones conchylicoles et de pêche à pied professionnelle	
10.E. Restaurer et/ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones de pêche à pied de loisir	
10.F. Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement	
10.G. Améliorer la connaissance des milieux littoraux	
10.H. Préciser les conditions d'extraction de certains matériaux marins	
CHAPITRE 11 : Préserver les têtes de bassin versant	
11.A. Restaurer et préserver les têtes de bassin versant	Les **principaux cours d'eau et leurs abords** (situés hors Natura 2000) sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les annexes (dans la limite de 50m² d'emprise au sol) et extensions à l'habitat (dans la limite de 30% de surface de plancher de l'habitation) et les équipements d'intérêt collectif. Ce zonage protège le réseau hydrographique mais aussi les milieux associés : zones humides, boisements… En outre, le PLUi protège **les étiers et les cours d'eau** par une zone inconstructible de part et d'autre.
11.B. Favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant	
CHAPITRE 12 : Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	
12.A. Des SAGE partout où c'est « nécessaire »	Non directement concerné
12.B. Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau	
12.C. Renforcer la cohérence des politiques publiques	
12.D. Renforcer la cohérence des SAGE voisins	
12.E. Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau	
12.F. Utiliser l'analyse économique comme outil d'aide à la décision pour atteindre le bon état des eaux	
CHAPITRE 13 : Mettre en place des outils réglementaires et financiers	
13.A. Mieux coordonner l'action réglementaire de l'Etat et l'action financière de l'agence de l'eau	Non directement concerné
13.B. Optimiser l'action financière de l'agence de l'eau	
CHAPITRE 14 : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges	
14.A. Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées	Non directement concerné
14.B. Favoriser la prise de conscience	
14.C. Améliorer l'accès à l'information sur l'eau	

6. Schéma **d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Baie de Bourgneuf**

Approuvé le 16 mai 2014 par arrêté préfectoral

ORIENTATIONS	COMPATIBILITE DU PLUI
GESTION QUANTITATIVE	
EAU SALEE SOUTERRAINE (ESS)	
ESS.1- Poursuivre et améliorer le suivi des ressources et de leur exploitation • Disposition 1 - Suivre les ressources en eau salée souterraine • Disposition 2 - Modalités particulières applicables aux prélèvements en eau salée souterraine sur le polder du Dain et sur l'île de Noirmoutier • Disposition 3 - Suivre les prélèvements dans les ressources en eau salée souterraine	Le secteur secteurs Nrx et Aeprx, au sein desquels les constructions destinées aux activités conchylicoles sont interdites, permettent de maîtriser les puisages et ainsi préserver la nappe salée de Bouin, qui est une ressource limitée.
ESS.2- Préserver les ressources en eau salée souterraine • Disposition 4 - Sensibiliser aux risques de contamination des nappes d'eau salée souterraine par les eaux superficielles • Disposition 5 - Prendre en compte le volume prélevable dans la nappe d'eau salée souterraine de Noirmoutier	
EAU DOUCE SUPERFICIELLE ET SOUTERRAINE (ED)	
ED.1- Limiter la concurrence entre les prélèvements d'eau pour l'usage d'alimentation en eau potable et pour les autres usages • Disposition 6 - Ne pas augmenter les volumes prélevés pour les usages autres que l'alimentation en eau potable dans l'aire d'alimentation des captages d'eau potable de Machecoul • Disposition 7 – Préserver la nappe d'eau potable de la Vérie • Disposition 8 - Favoriser la mise en place de techniques d'irrigation économes en eau pour les exploitations agricoles et les collectivités	Les périmètres de protection de captage immédiate et rapprochée-zone sensible ont été classés en secteur Np, à l'exception des espaces urbanisés en continuité de l'enveloppe bâtie de Challans, classés en U et UE. Le périmètre de protection rapprochée-zone complémentaire est majoritairement couvert par la zone A. Il est concerné par quelques espaces déjà urbanisés qui ont été classés en zone U et par un STECAL AE, délimitant une activité déjà existante (garage automobile).
ED.2- Développer les économies d'eau potable • Disposition 9 - Encourager l'utilisation de ressources autres que l'eau potable pour les différents usages • Disposition 10 - Maîtriser les consommations d'eau potable par les collectivités • Disposition 11 - Encourager les économies d'eau potable dans les établissements privés • Disposition 12 - Sensibiliser les particuliers à la lutte contre le gaspillage • Disposition 13 - Suivre les volumes d'eau potable consommés sur le territoire	Non directement concerné
ED.3- Améliorer la gestion quantitative de l'eau douce du milieu • Disposition 14 - Définir des seuils d'alerte et de crise pour les prélèvements en eau superficielle et souterraine • Disposition 15 - Limiter l'impact des plans d'eau existants	Non directement concerné

<table>
<tr><td colspan="2">INONDATIONS - SUBMERSIONS MARINES (IS)</td></tr>
<tr><td>IS.1 - Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation par débordement de cours d'eau et par submersion marine
• Disposition 16 - Mutualiser les documents existants et améliorer l'information du public et des acteurs locaux
• Disposition 17 - Développer et entretenir les repères de crues</td><td rowspan="3">Le zonage réglementaire du PPRL est prioritairement classé en secteur Nr ou Nrx : ce zonage concerne près de 79% de la zone rouge et 60% de la zone bleue.
Par ailleurs,
• La zone rouge
- est couverte à 21% par un zonage agricole (A et secteurs) ;
- comporte quelques hectares de zones U/UE/UL qui couvrent des secteurs déjà aménagés.
• La zone bleue
- couvre un aléa actuel nul, par conséquent elles admettent l'apport de population nouvelle et les constructions nouvelles y sont admises ;
- est concernée par des zones urbaines du PLUi, correspondant à des secteurs déjà aménagés, bâtis et équipés ;
- comprend une zone 1AU à Beauvoir-sur-Mer (habitat) ;
- impose des dispositions auxquels les futurs aménagements devront se soumettre, la servitude associée au PPRL étant opposable au règlement du PLUi.

En complément, les dispositions générales du règlement écrit encadrent les zones inondables correspondant à l'Atlas des Zones Inondables (AZI de l'Etier de Sallertaine et du Falleron). Les zones inondables des lits mineurs et des lits moyens (et lit majeur, ajouté après arrêt du PLUi) sont reportées par une trame spécifique sur le règlement graphique. La règle associée restreint la constructibilité dans ces zones.

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, elle est encadrée par :
- Les articles 3 et 5 des dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit,
- Les orientations écrites et graphiques des OAP sectorielles,
- L'OAP thématique « Climat, air, énergie ».
De plus, le PLUi intègre plusieurs emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales.</td></tr>
<tr><td>IS.2- Prévenir le risque inondation
• Disposition 18 - Préserver et aménager les zones d'expansion des crues</td></tr>
<tr><td>IS.3- Promouvoir une gestion intégrée du risque inondation à l'échelle du bassin versant
• Disposition 19 - Améliorer la gestion des eaux pluviales en zone urbaine
• Disposition 20 - Caractériser, inventorier et préserver les fonctions hydrauliques du bocage</td></tr>
<tr><td colspan="2">QUALITE DES EAUX (QE)</td></tr>
<tr><td colspan="2">NUTRIMENTS ET OXYGENE DISSOUS (QE-NO)</td></tr>
<tr><td>QENO.1 - Mettre en place le périmètre de protection des captages d'eau potable et mener à bien la démarche « captage prioritaire Grenelle » pour la nappe de Machecoul
• Disposition 21 - Mettre en place le périmètre de protection des captages d'eau potable et mener à bien la démarche « captage prioritaire Grenelle » pour la nappe de Machecoul</td><td rowspan="2">L'article 5 des dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit encadrent le traitement des eaux usées, imposant un raccordement prioritaire au réseau d'assainissement collectif.
Concernant les stations en limite de capacité : Les zones 1AUL sont dédiées aux équipements d'intérêt collectifs et services publics. Elles sont un outil pour prévoir des espaces en vue de l'extension d'une station d'épuration arrivée en limite de capacité. Cet outil a été</td></tr>
<tr><td>QENO.2- Limiter l'impact des assainissements collectifs</td></tr>
</table>

• Disposition 22 - Engager une gestion patrimoniale des réseaux d'assainissement collectif • Disposition 23 - Suivre les débits journaliers en entrée des stations d'épuration dont la capacité est supérieure à 1000 EH • Disposition 24 - Conforter les performances épuratoires des stations d'épuration • Disposition 25 – Optimiser la gestion des boues des stations d'épuration	mobilisé dans le cas de la station de lagunage à Sallertaine : une zone 1AUL est dédiée à l'extension de la station existante.
QENO.3- Limiter l'impact des assainissements non collectifs • Disposition 26 - Identifier des secteurs prioritaires de réhabilitation • Disposition 27 - Réhabiliter les dispositifs situés dans les secteurs prioritaires de réhabilitation	
QENO.4 - Réduire les apports agricoles • Disposition 28 - Elaborer des guides de bonnes pratiques • Disposition 29 - Améliorer les pratiques agricoles par du conseil et de l'accompagnement à destination des professionnels agricoles	Non directement concerné
QENO.5 - Réduire les transferts et améliorer l'autoépuration des eaux • (Disposition 20) - Caractériser, inventorier et préserver les fonctions hydrauliques du bocage • (Dispositions 43 à 48 – 51 à 54) - Préserver les milieux aquatiques	L'OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines » vise notamment à préserver le maillage bocager, dont l'un des intérêts est l'absorption des pollutions diffuses avant l'infiltration dans les nappes.
QENO.6 – Réduire les flux de nitrates vers le littoral • (Dispositions 21, 22, 24, 27, 28, 29) – Réduire les flux de nitrates	
(QENO.5) - Réduire les transferts et améliorer l'autoépuration des eaux • Disposition 30 – Ajuster les objectifs de réduction des flux de nitrates en fonction de l'évolution des connaissances	
PHYTOSANITAIRES (QE-P)	
(QENO.1) - Mettre en place le périmètre de protection des captages d'eau potable et mener à bien la démarche « captage prioritaire Grenelle » pour la nappe de Machecoul	Non directement concerné
QEP.1 - Améliorer la connaissance sur l'usage des produits phytosanitaires • Disposition 31 - Améliorer la connaissance des usages • Disposition 32 - Observer l'évolution des pratiques du maraîchage	
QEP.2- Limiter les usages non agricoles • Disposition 33 - Améliorer les pratiques de désherbage des espaces publics • Disposition 34 - Elaborer une charte « phytosanitaires » avec les jardineries/paysagistes • Disposition 35 - Engager des actions de sensibilisation et de communication tout public	
QEP.3- Limiter les usages agricoles • (Disposition 28) - Elaborer des guides de bonnes pratiques	

• (Disposition 29) - Améliorer les pratiques agricoles par du conseil et de l'accompagnement des professionnels agricoles	
QEP.4- Limiter les transferts • (Disposition 20) - Caractériser, inventorier et préserver les fonctions hydrauliques du bocage	
BACTERIOLOGIE ET MICROPOLLUANTS (QE-BM)	
QEBM.1- Améliorer la connaissance • Disposition 36 - Réaliser des profils de vulnérabilité des sites conchylicoles • Disposition 37 - Collecter et diffuser la connaissance sur les substances médicamenteuses et les perturbateurs endocriniens	Non directement concerné
QEBM.2- Limiter les apports urbains • (Disposition 22) - Engager une gestion patrimoniale des réseaux d'assainissement collectif • (Disposition 26) - Limiter l'impact des assainissements non collectifs • (Disposition 19) - Améliorer la gestion des eaux pluviales en zone urbaine	L'article 5 des dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit encadrent le traitement des eaux usées, imposant un raccordement prioritaire au réseau d'assainissement collectif. La gestion des eaux pluviales est encadrée par : - Les articles 3 et 5 des dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit, - Les orientations écrites et graphiques des OAP sectorielles, - L'OAP thématique « Climat, air, énergie ». De plus, le PLUi intègre plusieurs emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales.
QEBM.3 – Améliorer la gestion des pollutions portuaires et l'utilisation des équipements du littoral • Disposition 38 - Inciter à l'utilisation des équipements destinés à la plaisance • Disposition 39 - Inciter à l'utilisation des équipements de récupération des eaux usées destinés aux véhicules routiers • Disposition 40 - Veiller à la mise en place des plans de gestion des dragages des ports	Non directement concerné
SUIVI DE LA QUALITE DES EAUX (QE-SU)	
• Disposition 41 - Suivre la qualité des eaux superficielles et souterraines sur le bassin versant	Non directement concerné
QUALITE DES MILIEUX	
COURS D'EAU DU BOCAGE (QM-CE)	
QM-CE.1 - Améliorer la connaissance des cours d'eau • Disposition 42 - Mettre à jour la connaissance sur l'hydromorphologie des cours d'eau et notamment sur les obstacles à la continuité écologique • (Disposition 41) - Suivre la qualité des eaux superficielles et souterraines sur le bassin versant	Les **principaux cours d'eau et leurs abords** (situés hors Natura 2000) sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les annexes (dans la limite de 50m² d'emprise au sol) et extensions à l'habitat (dans la limite de 30% de surface de plancher de l'habitation) et les équipements d'intérêt collectif. Ce zonage protège le réseau hydrographique mais aussi les milieux associés : zones humides, boisements… En outre, le PLUi protège **les étiers et les cours d'eau** par une zone inconstructible de part et d'autre. L'OAP « Trame verte et lisières urbaines » protège les haies et les boisements sur l'ensemble
QM-CE.2 - Restaurer l'hydromorphologie des cours d'eau • Disposition 43 - Fixer un objectif de réduction du taux d'étagement et mettre en œuvre un programme d'actions associé • Disposition 44 - Restaurer la continuité écologique des cours d'eau	

• Disposition 45 - Restaurer la qualité fonctionnelle des cours d'eau QM-CE.3 - Lutter contre les espèces invasives • (Disposition 65) - Suivre la colonisation des milieux aquatiques par les espèces invasives • (Disposition 68) - Communiquer et sensibiliser • (Disposition 69) - Limiter l'introduction de nouvelles espèces invasives	du territoire et fournit des prescriptions visant leur bon entretien et leur fonctionnalité dans le milieu. L'OAP s'accompagne d'une liste d'essences prescrites et une liste d'essences interdites, limitant le risque de propagation des espèces envahissantes au profite d'espèces locales.
ZONES HUMIDES (QM-ZH)	
QM-ZH.1 – Préserver, restaurer et gérer les zones humides (hors marais) • Disposition 46 - Préserver les zones humides dans les documents d'urbanisme • Disposition 47 - Préserver et restaurer les zones humides agricoles • Disposition 48 - Gérer, restaurer et valoriser les zones humides dans le cadre des contrats opérationnels QM-ZH.2 – Encadrer les projets portant atteinte aux zones humides • Disposition 49 – Encadrer les projets portant atteinte aux zones humides et principes de compensation QM-ZH.3 - Renforcer les opérations de communication sur les zones humides • (Disposition 29) - Sensibiliser les agriculteurs • Disposition 50 - Sensibiliser les collectivités	Les zones humides des classes 3 et 4 du SAGE Baie de Bourgneuf, et celles soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay, sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les constructions et l'imperméabilisation des sols y sont interdits, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général rendus obligatoire et sous réserve que la zone humide dégradée ou détruite fasse l'objet d'une compensation. Cette protection concerne 7,5% des zones humides du territoire. Certaines zones humides sont également incluses dans les zones Np, lorsqu'elles sont en lien avec le réseau hydrographique. Les zones humides de classe 5 (correspondant au Marais Breton) n'ont pas été intégrées à la protection susmentionnée, du fait de l'activité conchylicole, spécifique à cette 5e catégorie, qui requière une réglementation particulière afin de protéger le milieu tout en permettant à ces activités de perdurer. Aussi, ces zones humides d'intérêt majeur sont protégées par le zonage qui s'applique au site Natura 2000 (voir orientations relatives au littoral). Ce zonage spécifique concerne 91,1% des zones humides du territoire. Les zones humides les moins fonctionnelles (classes 1 et 2 du SAGE Baie de Bourgneuf, et non soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay) ne sont pas encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi. En cumulant les espaces concernés par un zonage constructible et les emplacements réservés, au total ce sont environ 60 ha de zones humides non **encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi qui sont susceptibles d'être** dégradées ou détruites par un aménagement. ***Au cours de l'élaboration du PLUi, la collectivité a décidé, en concertation avec les*** *structures animatrices des SAGE, de protéger les zones humides de plus fortes fonctionnalités écologiques (marais breton, zones humides de classes 3 et 4 du SAGE du Marais breton et zones humides protégées par l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay) à travers le zonage et les prescriptions du PLUi. Après la phase de consultation, le* ***règlement s'appliquant à ces zones humides a été complété afin de renforcer strictement*** *leur préservation (cf. chapitre A.4.a).*
TETES DE BASSIN VERSANT (QM-TB)	
QM-TB.1 - Améliorer la connaissance sur les têtes de bassin versant • Disposition 51 – Identifier et caractériser les têtes de bassin versant QM-TB.2 - Gérer et préserver les têtes de bassin versant	Les **principaux cours d'eau et leurs abords** (situés hors Natura 2000) sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les annexes (dans la limite de 50m² d'emprise au sol) et extensions à l'habitat (dans la limite de 30% de surface de

• Disposition 52 - Gérer les têtes de bassin versant • Disposition 53 – Prendre en compte les cours d'eau de têtes de bassin versant dans les documents d'urbanisme	plancher de l'habitation) et les équipements d'intérêt collectif. Ce zonage protège le réseau hydrographique mais aussi les milieux associés : zones humides, boisements… En outre, le PLUi protège **les étiers et les cours d'eau** par une zone inconstructible de part et d'autre.
QM-TB.3 – Informer et sensibiliser sur les têtes de bassin versant • Disposition 54 - Informer et sensibiliser sur les têtes de bassin versant	
MARAIS RETRO-LITTORAUX (QM-M)	
QM-M.1 - Organiser la réflexion autour des sujets spécifiques aux marais rétro-littoraux Disposition 55 - Constituer un groupe de travail « marais rétro-littoraux »	Le site Natura 2000 « Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts » fait l'objet du zonage suivant : secteurs Nr et Nrx sur les espaces remarquables, secteur Ap hors des espaces remarquables, et secteurs Aepr/Aeprx/Aeprc/Aeprac délimitant les activités existantes. Ce zonage a pour objectif de protéger les milieux naturels sensibles (91,1% du site Natura 2000 est protégé par la réglementation du PLUi) tout en permettant les activités des aménagements agricoles et conchylicoles existants. En outre, le secteurs Nrx et Aeprx, au sein desquels les constructions destinées aux activités conchylicoles sont interdites, permettent de maîtriser les puisages et ainsi préserver la nappe salée de Bouin, qui est une ressource limitée. Le secteur Ndpm couvre spécifiquement le domaine public maritime.
QM-M.2 – Assurer une gestion cohérente des marais rétro-littoraux • Disposition 56 - Réaliser une délimitation des marais rétro-littoraux et identifier les entités hydrauliques cohérentes • Disposition 57 - Identifier les chefs de file pour la gestion des marais • Disposition 58 - Réaliser des plans de gestion durable	
QM-M.3- Entretenir le réseau hydraulique et gérer l'eau • Disposition 59 - Entretenir le réseau hydraulique • Disposition 60 - Mettre en place des règlements d'eau • Disposition 61 - Régulariser les plans d'eau, mares et baisses en eau destinés à la chasse dans les marais au regard de la loi sur l'eau • Disposition 62 - Encadrer les modalités de remplissage et de remise à niveau des plans d'eau, mares et baisses en eau destinés à la chasse dans le marais réalimenté par l'eau de la Loire • Disposition 63 - Mieux connaître les prélèvements destinés à la chasse pour mieux les gérer	
QM-M.4- Restaurer la continuité écologique des canaux du marais • (Disposition 42) - Mettre à jour la connaissance sur l'hydromorphologie des cours d'eau et notamment sur les obstacles à la continuité écologique • Disposition 64 - Restaurer la continuité écologique des canaux	
QM-M.5 - Lutter contre les espèces invasives • (Disposition 59) - Entretenir le réseau hydraulique • Disposition 65 - Suivre la colonisation des milieux aquatiques par les espèces invasives • Disposition 66 - Programmer, coordonner et renforcer la lutte contre le développement des espèces invasives • Disposition 67 - Mener des actions expérimentales de lutte contre les espèces invasives • Disposition 68 - Communiquer et sensibiliser • Disposition 69 - Limiter l'introduction de nouvelles espèces invasives	
QM-M.6 – Préserver et gérer les parcelles de marais • Disposition 70 - Préserver les zones de marais dans les documents d'urbanisme	

• Disposition 71 - Préserver les zones de marais par une mise en valeur agricole, aquacole et salicole adaptée	
COHERENCE ET ORGANISATION (CO)	
CO.1- Porter et coordonner la mise en œuvre du SAGE • Disposition 72 - Rôle et missions de la structure porteuse du SAGE • Disposition 73 - Organisation des maîtrises d'ouvrage locales • Disposition 74 - Rôle et missions des maîtres d'ouvrage locaux • Disposition 75 – Assurer la cohérence des aides • Disposition 76 - Coordination des décisions administratives prises dans le domaine de l'eau et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Non directement concerné
CO.2- Suivre la mise en œuvre du SAGE • Disposition 77 - Suivre et évaluer la mise en œuvre du SAGE • (Disposition 41) - Suivre la qualité des eaux superficielles et souterraines sur le bassin versant • Disposition 78 - Veiller à la mise en œuvre du SAGE	Non directement concerné
CO.3- Animer, communiquer et sensibiliser • Disposition 79 - Poursuivre la concertation • Disposition 80 - Renforcer la communication et l'éducation • Disposition 81 - Renforcer la sensibilisation	Non directement concerné

(-) : Orientation, disposition transversale

7. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vie et Jaunay

Approuvé le 4 décembre 2018 par arrêté préfectoral

OBJECTIFS	COMPATIBILITE DU PLUI
Objectif spécifique n°1 : Optimiser et sécuriser quantitativement la ressource en eau	
Sécuriser les approvisionnements en eau potable	Les périmètres de protection de captage immédiate et rapprochée-zone sensible ont été classés en secteur Np, à l'exception des espaces urbanisés en continuité de l'enveloppe bâtie de Challans, classés en U et UE. Le périmètre de protection rapprochée-zone complémentaire est majoritairement couvert par la zone A. Il est concerné par quelques espaces déjà urbanisés qui ont été classés en zone U et par un STECAL AE, délimitant une activité déjà existante (garage automobile).
Maîtriser les besoins futurs	
Gérer les niveaux d'eau	
Objectif spécifique n°2 : Améliorer la qualité des eaux pour garantir les usages et besoins répertoriés sur le bassin versant	
Lutter contre l'eutrophisation	L'OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines » vise notamment à préserver le maillage bocager, dont l'un des intérêts est l'absorption des pollutions diffuses avant l'infiltration dans les nappes.
Lutter contre les pollutions par les phytosanitaires	
Contrôler les transferts et les ruissellements vers les cours d'eau - Répertorier les zones à fort potentiel érosif - Ralentissement dynamique des écoulements naturels - Limiter les impacts pluviaux des surfaces urbanisées - Recenser les plans d'eau présents sur le bassin versant	Les **principaux cours d'eau et leurs abords** (situés hors Natura 2000) sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Ce zonage protège le réseau hydrographique mais aussi les milieux associés : zones humides, boisements… Aucune zone à urbaniser, à l'exception d'une zone 1AUL pour un projet d'extension d'une station de lagunage à Sallertaine, ni aucun nouveau STECAL ne se situe à proximité des cours d'eau. La gestion des eaux pluviales est encadrée par : - Les articles 3 et 5 des dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit, - Les orientations écrites et graphiques des OAP sectorielles, - L'OAP thématique « Climat, air, énergie ». De plus, le PLUi intègre plusieurs emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales.
Assurer la protection du milieu marin	Le site Natura 2000 « Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts » fait l'objet du zonage suivant : secteurs Nr et Nrx sur les espaces remarquables, secteur Ap hors des espaces remarquables, et secteurs Aepr/Aeprx/Aeprc/Aeprac délimitant les activités existantes. Ce zonage a pour objectif de protéger les milieux naturels sensibles (91,1% du site Natura 2000 est protégé par la réglementation du PLUi) tout en permettant les activités des aménagements agricoles et conchylicoles existants. Le secteur Ndpm couvre spécifiquement le domaine public maritime.
Mettre en place un réseau de surveillance de la qualité du réseau hydrographique	Les **principaux cours d'eau et leurs abords** (situés hors Natura 2000) sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Ce zonage protège le réseau hydrographique mais aussi les milieux associés : zones humides, boisements… En outre, le PLUi protège **les étiers et les cours d'eau** par une zone inconstructible de part et d'autre.

Objectif spécifique n°3 : Opter pour une gestion et une maîtrise collective des hydrosystèmes de la Vie et du Jaunay	
Préserver les zones humides et les cours d'eau	Les principaux cours d'eau sont protégés par un zonage dont la règle générale est l'inconstructibilité. Cette protection concerne également les zones humides alluviales. Les zones humides des classes 3 et 4 du SAGE Baie de Bourgneuf, et celles soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay, sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les constructions et l'imperméabilisation des sols y sont interdits, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général rendus obligatoire et sous réserve que la zone humide dégradée ou détruite fasse l'objet d'une compensation. Cette protection concerne 7,5% des zones humides du territoire. Certaines zones humides sont également incluses dans les zones Np, lorsqu'elles sont en lien avec le réseau hydrographique. Les zones humides de classe 5 (correspondant au Marais Breton) n'ont pas été intégrées à la protection susmentionnée, du fait de l'activité conchylicole, spécifique à cette 5e catégorie, qui requière une réglementation particulière afin de protéger le milieu tout en permettant à ces activités de perdurer. Aussi, ces zones humides d'intérêt majeur sont protégées par le zonage qui s'applique au site Natura 2000 (voir orientations relatives au littoral). Ce zonage spécifique concerne 91,1% des zones humides du territoire. Les zones humides les moins fonctionnelles (classes 1 et 2 du SAGE Baie de Bourgneuf, et non soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay) ne sont pas encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi. En cumulant les espaces concernés par un zonage constructible et les emplacements réservés, au total ce sont environ 60 ha de zones humides non **encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi qui sont susceptibles d'être** dégradées ou détruites par un aménagement. ***Au cours de l'élaboration du PLUi, la collectivité a décidé, en concertation avec les*** *structures animatrices des SAGE, de protéger les zones humides de plus fortes fonctionnalités écologiques (marais breton, zones humides de classes 3 et 4 du SAGE du Marais breton et zones humides protégées par l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay) à travers le zonage et les prescriptions du PLUi. Après la phase de consultation, le* ***règlement s'appliquant à ces zones humides a été complété afin de renforcer*** *strictement leur préservation (cf. chapitre A.4.a).*
Améliorer la gestion hydraulique et assurer l'entretien des marais	Non directement concerné
Objectif stratégique : Favoriser les initiatives locales de développement du territoire dans le respect de la préservation des milieux	
Maintenir les structures opérationnelles existantes	Non directement concerné
Créer une structure administrative de coordination	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	

8. **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)** Loire-Bretagne 2022-2027

Arrêté le 15 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin. L'arrêté préfectoral a été publié au Journal officiel de la République française du 7 avril 2022.

Objectifs du PGRI	Compatibilité du PLU
Objectif n°1 : **Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement d**es submersions marines (SDAGE 2022-2027)	
Préservation des zones inondables non urbanisées « *Les **documents d'urbanisme** et les PPR prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle.* »	Le zonage réglementaire du PPRL est prioritairement classé en secteur Nr ou Nrx : ce zonage concerne près de 79% de la zone rouge. La zone rouge : - est couverte à 21% par un zonage agricole (A et secteurs) ; - comporte quelques hectares de zones U/UE/UL qui couvrent des secteurs déjà aménagés. En complément, les dispositions générales du règlement écrit encadrent les zones inondables correspondant à **l'Atlas des Zones Inondables** (AZI de l'Etier de Sallertaine et du Falleron). Les zones inondables des lits mineurs et des lits moyens *(et lit majeur, ajouté après arrêt du PLUi)* sont reportées par une trame spécifique sur le règlement graphique. La règle associée restreint la constructibilité dans ces zones. Le règlement écrit a été complété après la phase de consultation (cf. chapitre A.4.f). Il intègre les dispositions du PGRI : *« Par exception au 1er alinéa et dans les limites de l'article R.562-11-8 du Code de l'Environnement, dans ces zones (dès lors qu'elles sont admises par le règlement de la zone), seuls peuvent être éventuellement admis, sous réserve de préserver la sécurité des personnes :* *• les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;* *• les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée : en particulier, la construction destinée à l'habitation doit bénéficier d'un niveau habitable situé au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage);* *• les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères (à condition qu'elles n'aient pas pour effet de créer des logements),* *• les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;* *• les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires…) ;* *• les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau,*

	• les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion ; *• dans les secteurs exposés à des risques forts, très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur. »*
Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines « *Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, les documents* ***d'urbanisme*** *et les PPR prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant d'interdire la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets*. »	Les **principaux cours d'eau et leurs abords** (situés hors Natura 2000) sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Ce zonage protège le réseau hydrographique mais aussi les milieux associés : zones humides, boisements… Aucune zone à urbaniser, à l'exception d'une zone 1AUL pour un projet d'extension d'une station de lagunage à Sallertaine, ni aucun nouveau STECAL ne se situe à proximité des cours d'eau. Le règlement écrit a été complété après la phase de consultation (cf. chapitre A.4.f). Il intègre les dispositions du PGRI : *« Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité* ***d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements,*** *installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, le P.L.U., interdit la réalisation de nouvelle digue* ou de nouveaux remblais dans les zones inondables, qui* ***diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une*** *submersion marine sans en compenser les effets. »*
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	
Zones inondables potentiellement dangereuses « *Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, les* ***documents d'urbanisme*** *et les PPR prescrits après l'approbation du PGRI, prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant d'interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements*. »	Le zonage réglementaire du PPRL est prioritairement classé en secteur Nr ou Nrx : ce zonage concerne près de 60% de la zone bleue. La zone bleue : - couvre un aléa actuel nul, par conséquent elles admettent l'apport de population nouvelle et les constructions nouvelles y sont admises ; - est concernée par des zones urbaines du PLUi, correspondant à des secteurs déjà aménagés, bâtis et équipés ; - comprend une zone 1AU à Beauvoir-sur-Mer (habitat) ; - impose des dispositions auxquels les futurs aménagements devront se soumettre, la servitude associée au PPRL étant opposable au règlement du PLUi. Le règlement écrit a été complété après la phase de consultation (cf. chapitre A.4.f). Il intègre les dispositions du PGRI : *« Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les* ***secteurs déjà urbanisés (U), le P.L.U. interdit l'accueil de nouvelles constructions, installations*** *ou nouveaux équipements. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1-1, si* ***elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus*** *forte portée à la sécurité des personnes. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction* ***de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable.*** *»*

Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation « *Dans leur rapport de présentation prévu aux articles R. 141-2, R. 141-3 (SCoT) et R. 151-1, R. 151-2, R. 151-3 (PLU) du Code de l'urbanisme, les* ***documents d'urbanisme*** *présentent des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire (notamment la population en zone inondable actuellement, la population en zone inondable attendue à l'horizon du projet porté par le document de planification).* »	Les indicateurs de suivi comprennent un indicateur intitulé « Nombre de constructions en zone inondable ».
Information relative aux mesures de gestion du risque **d'inondation** « *Les* ***documents d'urbanisme*** *mis œuvre sur un TRI expliquent les mesures prises pour réduire la vulnérabilité du territoire*. »	Le PLUi assure la gestion du risque d'inondation par intégration du PPRL, qui s'applique en tant que servitude, complété par les lits mineurs, moyens et majeurs de l'AZI, réglementés dans le PLUi. De plus, le règlement écrit a été complété après la phase de consultation (cf. chapitre A.4.f). Il intègre les dispositions du PGRI : *« En dehors du secteur du PPRL, dans les zones U et AU concernées par le risque inondation, les* ***possibilités de création et d'extension de constructions sont admises selon les conditions*** *suivantes :* • ***la réalisation d'un sous****-sol est interdite,* • ***les nouvelles habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au****-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou, par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi****-étage),*** • ***les activités admises dans le secteur ont l'obligation de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation ou de submersion.*** »
Prise en compte du risque de défaillance des systèmes **d'endiguement** « *Les PPR et les* ***documents d'urbanisme*** *prennent en compte le risque de défaillance des systèmes d'endiguement, déterminé par une bande de précaution située derrière les digues traduisant la zone de dissipation d'énergie qui accompagnerait la rupture de l'ouvrage*. »	Le PLUi tient compte du zonage réglementaire du PPRL. Il permet l'entretien et le renouvellement des systèmes d'endiguement. Une règle a été ajoutée dans toutes les zones concernées pour autoriser les systèmes de protection contre les submersions marines. **De plus, la règle associée au périmètre de l'AZI précise** : *« **De nouveaux systèmes d'endiguement ne peuvent être mises en place que dans la mesure où ils n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité de la zone protégée et n'induisent pas** des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien **en amont qu'en aval de l'aménagement, ou sur le littoral, à l'extérieur de la zone protégée.** »* (cf. chapitre A.4.f)
Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales « *Il est fortement recommandé de retranscrire les prescriptions du zonage pluvial dans les PLU comme le permet l'article L. 151-24 du code de l'urbanisme.* *Afin d'encadrer les permis de construire et d'aménager, les* ***documents d'urbanisme*** *prennent dans leur champ de compétence des dispositions permettant de :* - *Limiter l'imperméabilisation des sols ;* - *Privilégier le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et recourir à leur infiltration sauf interdiction réglementaire ;*	La gestion des eaux pluviales est encadrée par : - Les articles 3 et 5 des dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit, - Les orientations écrites et graphiques des OAP sectorielles, - L'OAP thématique « Climat, air, énergie ». De plus, le PLUi intègre plusieurs emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales.

- *Faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d'infiltration…) en privilégiant les solutions fondées sur la nature ;* - *Réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles*. »	
Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements « *Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes (infiltration, réutilisation...), le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs des eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements par rapport à la situation avant aménagement. Dans cet objectif, les* ***documents d'urbanisme*** *comportent des prescriptions permettant de limiter l'impact du ruissellement résiduel*. »	
Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	
Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important « *Lors de l'élaboration de leur* ***document d'urbanisme****, il est recommandé aux porteurs de documents d'urbanisme d'étudier la possibilité de repositionner hors de la zone inondable les enjeux générant des risques importants* »	Les zones à urbaniser ont été positionnées en évitant les zones inondables. De plus, le PLUi impose que les dispositions les plus contraignantes du PPRL, du PGRI ou du document **d'urbanisme s'appliquent sur les parties du territoire concernées par les risques.**
Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru « *Lorsque la puissance publique contribue à l'acquisition à l'amiable ou acquiert par expropriation des biens exposés à une menace grave pour les vies humaines liée aux risques d'inondation, ou des biens fortement endommagés et qui pourraient subir à nouveau des dommages s'ils étaient reconstruits sur place, les terrains acquis sont, dans les documents* ***d'urbanisme****, rendus inconstructibles ou affectés à une destination compatible avec le danger encouru dans un délai de trois ans maximum*. »	Le PLUi prend dans son champ de compétence les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle. Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés peuvent être éventuellement **admises, à l'exception des reconstructions à l'identique suite à une inondation** torrentielle ou à une submersion marine. Les démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des ca**pacités d'accueil de populations peuvent être éventuellement admis, sous réserve** que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée.
Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	Non directement concerné
Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation	Non directement concerné
Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale	Non directement concerné

9. Schéma régional des carrières des Pays de la Loire

Approuvé par le préfet le 6 janvier 2021

ORIENTATIONS	COMPATIBILITE DU PLUI
Orientation n°1 : Mettre en place une information locale	Les milieux naturels sont protégés par un zonage Nr/Nrx (espaces remarquables, Natura 2000), Np (hors espaces remarquables, réservoirs principaux), et N (réservoirs secondaires, corridors écologiques, espaces de respiration en enveloppe urbaine…). Le site Natura 2000 hors espaces remarquables est protégé par le secteur Ap. En complément du zonage, des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme protègent les arbres et alignements d'arbres repérés pour leur intérêt paysager remarquable. L'OAP thématique « Trame verte et lisières urbaines » apporte des prescriptions visant la préservation des haies et des boisements, et la valorisation des lisières urbaines. Le périmètre de protection de captage immédiate est protégé par un zonage Np. Le périmètre de protection de captage rapprochée – zone sensible – est protégé prioritairement par un zonage Np ; seuls les espaces urbanisés en continuité de l'enveloppe bâtie de Challans sont classés en U et UE. Le périmètre de protection rapprochée – zone complémentaire – est majoritairement en zone A ou N/Np. Les espaces déjà urbanisés sont en secteur Ud, pour lequel le règlement n'admet pas de nouvelle construction à usage de logement. **Le règlement du PLUi identifie au titre de l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme les secteurs protégés** en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles y sont autorisées. Cette protection couvre la carrière de Saint-Christophe-du-Ligneron et la sablière du Chênes à Challans (classée comme Gisement d'Intérêt Régional par le SCR des Pays de la Loire).
Orientation n°2 : Prendre en compte l'environnement et préserver la ressource en eau, la biodiversité et les paysages	
Orientation n°3 : Prendre en compte les usages agricoles et forestiers	
Orientation n°4 : Mettre en place une gestion rationnelle et économe de la ressource	
Orientation n°5 : Préserver l'accès aux gisements	
Orientation n°6 : Diversifier les modes de transport des matériaux de carrières	
Orientation n°7 : Proposer des objectifs adaptés de remise en état des sites d'exploitation	
Orientation n°8 : Proposer une gestion territorialisée de la ressource	
Orientation n°9 : Assurer un suivi et une mise à jour des scénarios et de l'état des zones d'emploi	

E. Indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLUi

1. Cadrage réglementaire

Comme le stipule l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

Autrement dit, une fois le PLUi approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement et d'habitat, doivent faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.

Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permet de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Comme le stipule l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, « six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Ce chapitre a pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLUi en rapport avec les objectifs fixés dans le PADD.

Pour être efficaces, les indicateurs doivent être :

- En rapport avec l'état initial ;
- Choisis judicieusement au regard des enjeux environnementaux du PLUi identifiés comme prioritaires pour n'en avoir qu'un nombre limité ;
- Représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et objectifs retenus ;
- Simple à mettre en œuvre et reproductible ;
- Issus de sources précises et fiables ;
- Le reflet de ce que l'on souhaite suivre et indépendant de paramètres extérieurs ;
- Compréhensibles de tous.

2. Les indicateurs possibles de suivi

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	-	▪ 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	-	▪ 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 Aeo
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 m² 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 m² 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
Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non-collectif	50,5% en 2021	Augmentation	CdC/SPANC	-

Challans Gois Communauté

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024

Livret 4 – Résumé Non Technique

Dossier approuvé par le conseil communautaire le:12/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

atelierurbanova urbanisme & architecture
Eric ENON Paysagiste concepteur
Eau-Méga
Cabinet Coudray Conseil & Contentieux
Géo Vendée

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 16
l) Nuisances et sources de pollution 22
m) Application de la Loi Littoral (L.12-1 à L.121-8) 26
2. DIAGNOSTIC PAYSAGER 27
a) Éléments de contexte 27
b) Relief et hydrographie 28
c) Les composantes du paysage 29
d) Les entités paysagères 30
e) Synthèse des diagnostics paysagers et environnementaux 31
3. DIAGNOSTIC URBAIN 33
a) Relations du PLUi avec les autres documents de planification 33
b) Une démographie dynamique 33
c) Un vieillissement et un renouvellement de la population 34
d) Une population potentiellement en fragilité économique 35
e) La maison individuelle, forme de logement dominante 35
f) La disponibilité du parc de logements : vacance et résidences secondaires 36
g) Un parc de logements locatifs sociaux en augmentation, particulièrement dans la ville-centre 37
h) Evolution du tissu urbain, la transition du rural vers l'urbain : soixante ans d'urbanisation 38
i) Bilan de la consommation foncière de ces dix dernières années 39
j) La typologie des tissus construits 40

k) Un patrimoine reconnu ... 42
l) Un patrimoine du quotidien et l'architecture d'aujourd'hui ... 42
m) La vie locale tournée vers la proximité ... 43
n) Le tissu commercial concentré à Challans ... 44
o) Les zones d'activités ... 46
p) Les transports en commun axés sur les bourgs ... 46
q) Les mobilités dominées par l'automobile ... 47
r) Une agriculture encore très présente sur le territoire ... 48
s) Une orientation vers les labels de qualité ... 48
t) L'aquaculture ... 49

4. JUSTIFICATIFS DU PROJET POLITIQUE ... 50
a) L'explication des orientations du PADD ... 50

5. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ... 52
a) Les objectifs démographiques ... 52
b) Les objectifs de modération de consommation foncière ... 53
c) Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi ... 59
d) Incidences agricoles sur les exploitations agricoles des futurs projets de développement ... 63

6. JUSTIFICATIFS DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE ... 64
a) Structuration règlementaire ... 64
b) Le règlement graphique du PLUi, zone par zone ... 66
c) Concordance entre les orientations du PADD et les dispositions règlementaires ... 67
d) Prise en compte de la Loi « Littoral » ... 67

7. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ... 68
a) Présentation de la démarche d'évaluation environnementale du PLUi ... 68
b) Les outils réglementaires mobilisés pour la prise en compte des enjeux environnementaux ... 70
c) Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire ... 75
d) Un renforcement de la prise en compte de l'environnement entre l'arrêt et l'approbation du PLUi ... 79

8. COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLUI AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE PORTÉE SUPÉRIEURE ... 86

9. INDICATEURS ÉLABORÉS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI ... 86

RESUME NON TECHNIQUE

1. ÉTAT INITIAL DE **L'ENVIRONNEMENT**

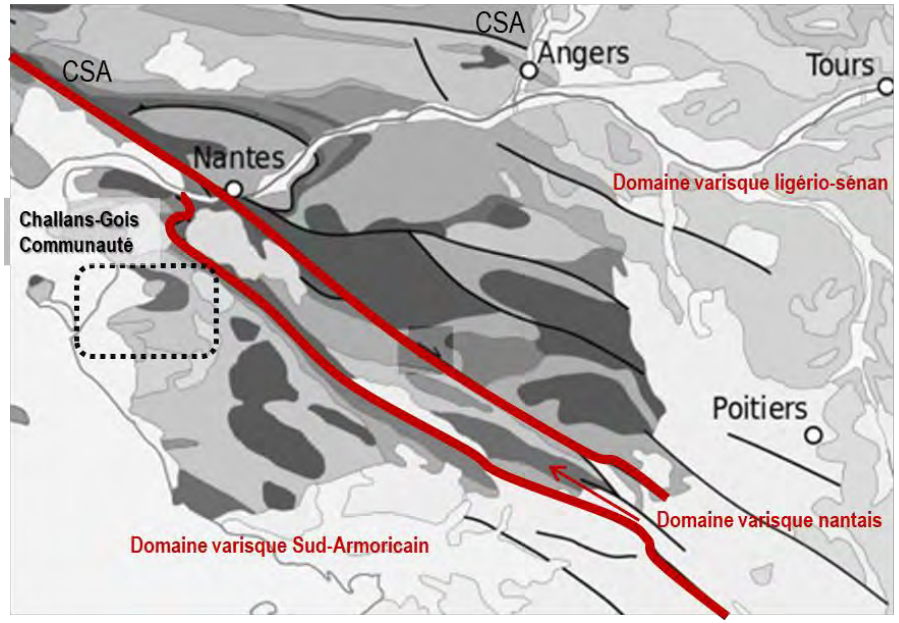
a) Contexte climatique

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 Ligneron.

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.

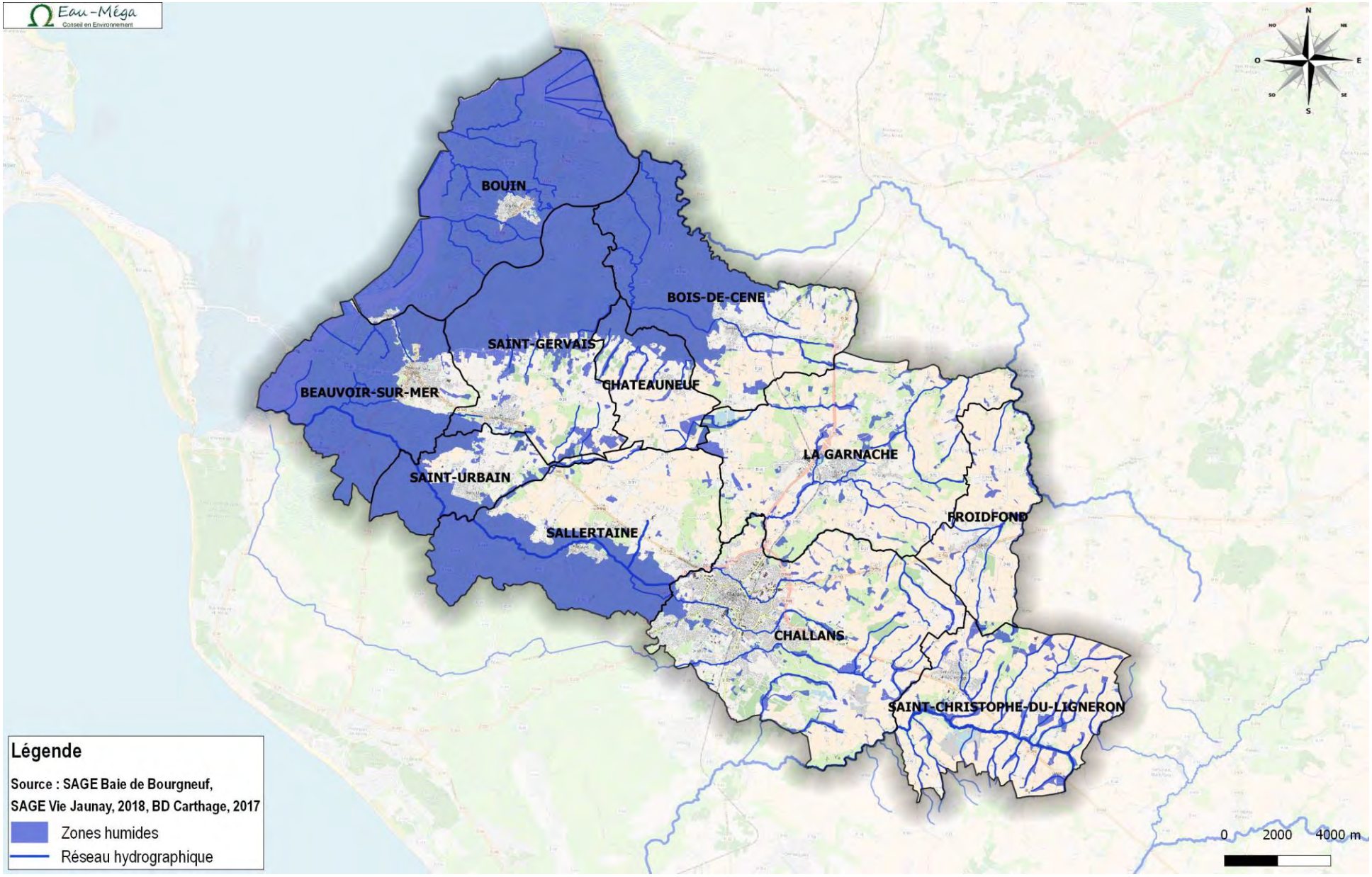
2) Identification des zones humides : délimitation exhaustive des zones humides par une phase d'investigation de terrain.

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.



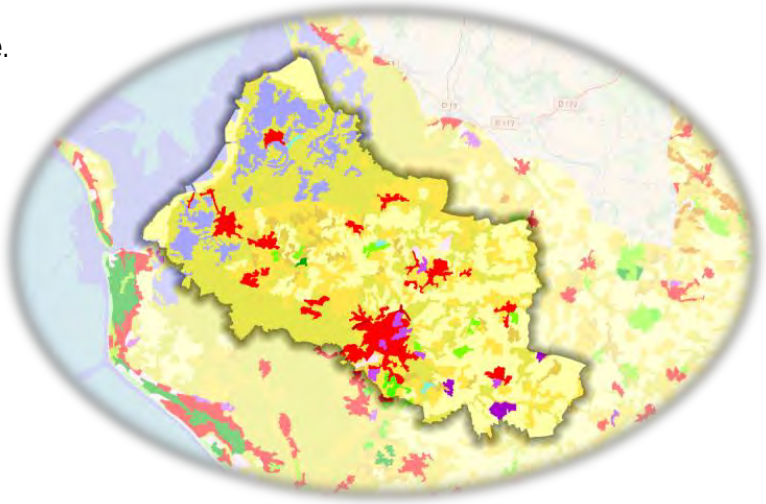
Carte des zones humides inventoriées par les SAGE

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 (m²/ha)	Densité (nb/ha)	Surface moyenne par bâtiment (m²)	Surface libre moyenne par bâtiment (m²)
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-Cené	0,24	Habitats, Flore, Oiseaux, Loutre d'Europe
Prairies et marais entre le Frette et Bois-de-Céné	1208	1204	Saint-Gervais, Bois-de-Cené	2,89	Habitats, Flore, Oiseaux, Loutre d'Europe
Lagune et prairie du polder du Dain	80	80	Bouin	0,31	Habitats, Flore, Oiseaux
Praires 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-Cené	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-Cené, 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

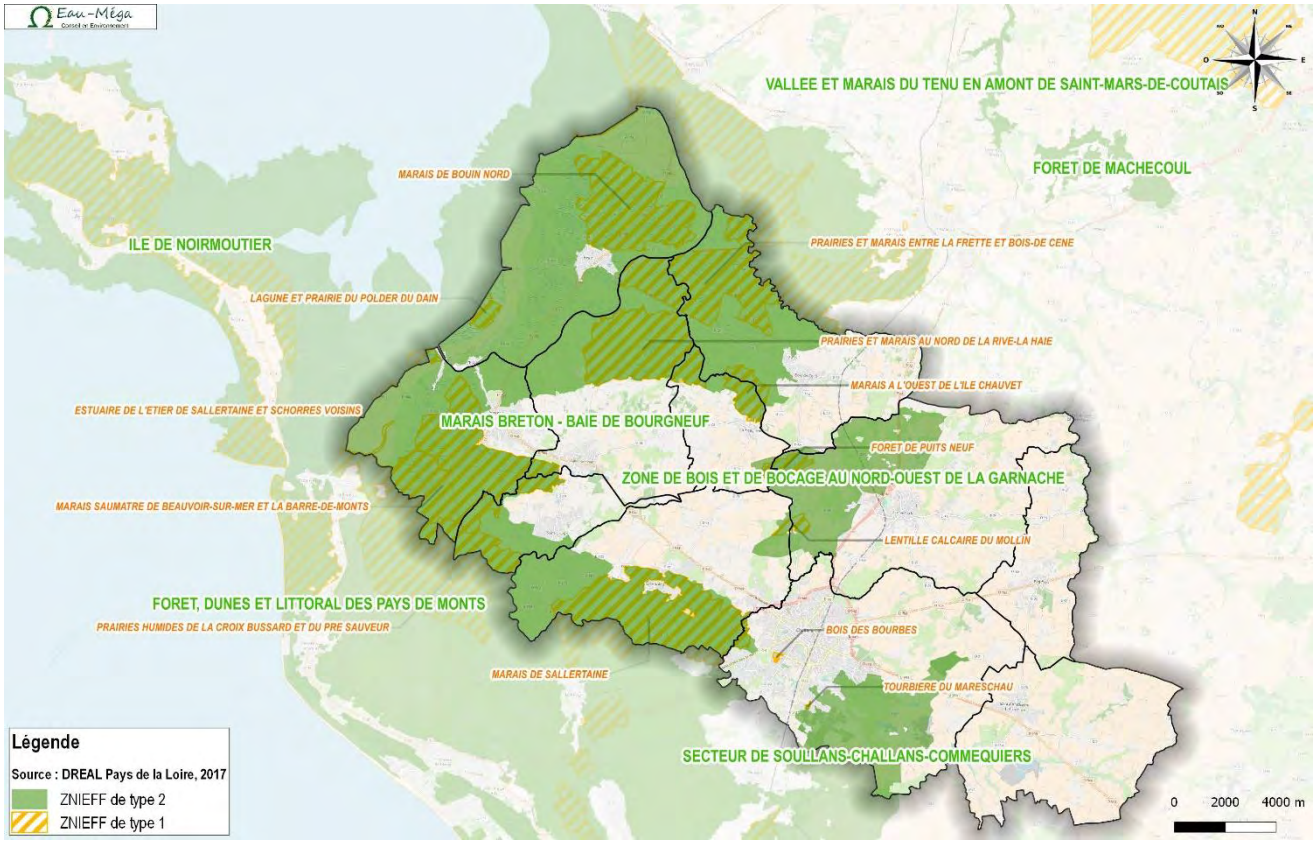
► Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

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.



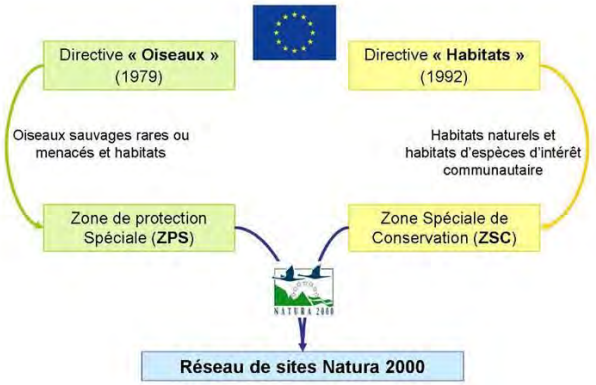
Carte des ZNIEFF

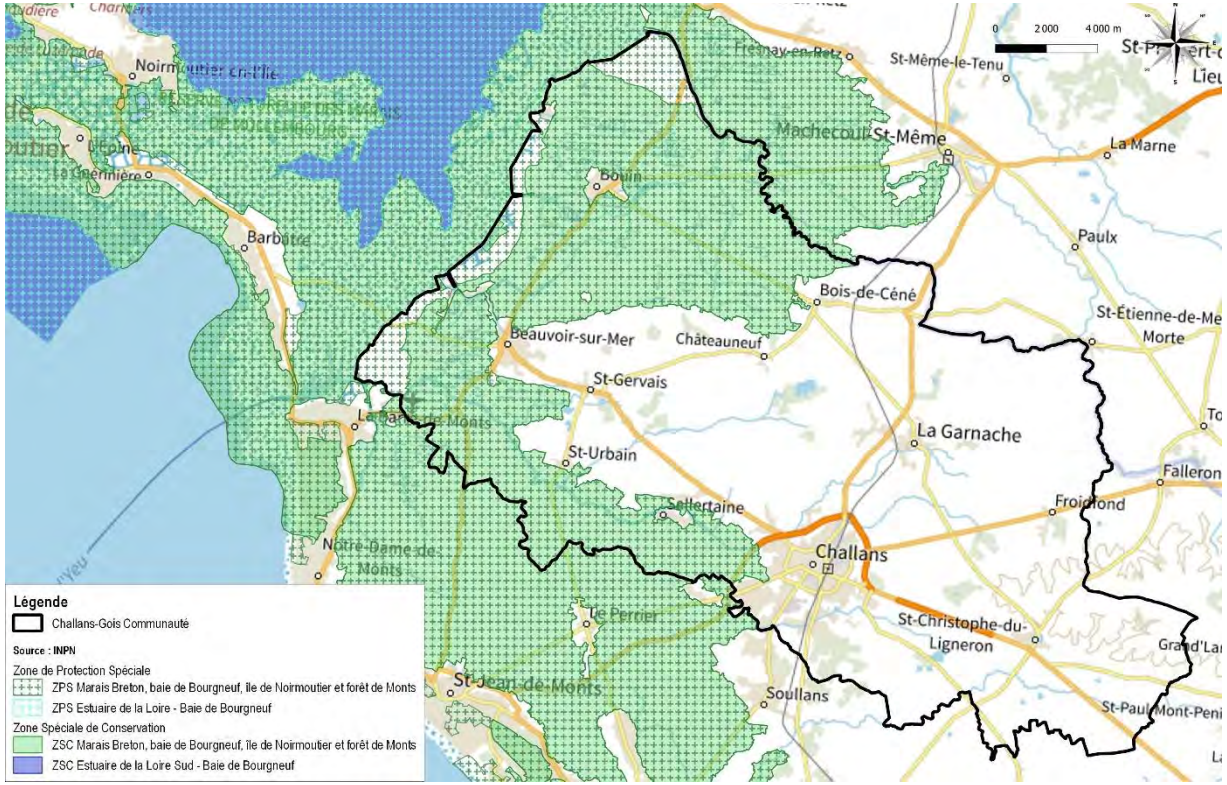
► Zones Natura 2000

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 justifient l'inscription du secteur au titre de Natura 2000.





Carte des sites Natura 2000 à proximité du territoire de Challans Gois Communauté

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 d**u 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

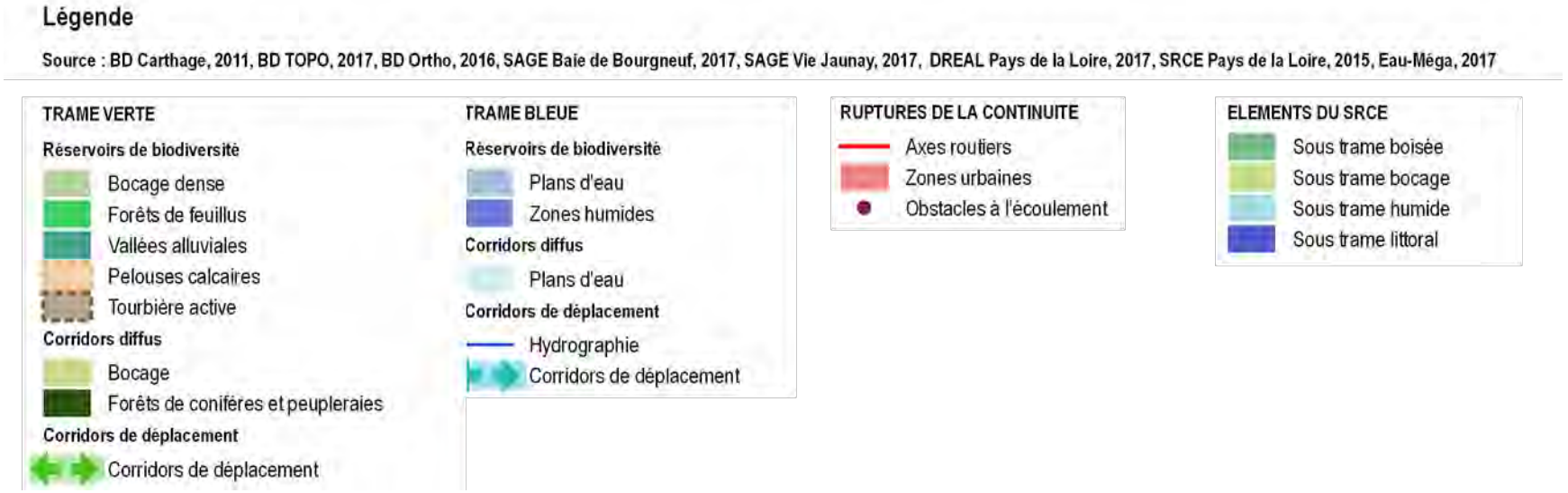
GITE - BOIS DE LA BOITTIERE

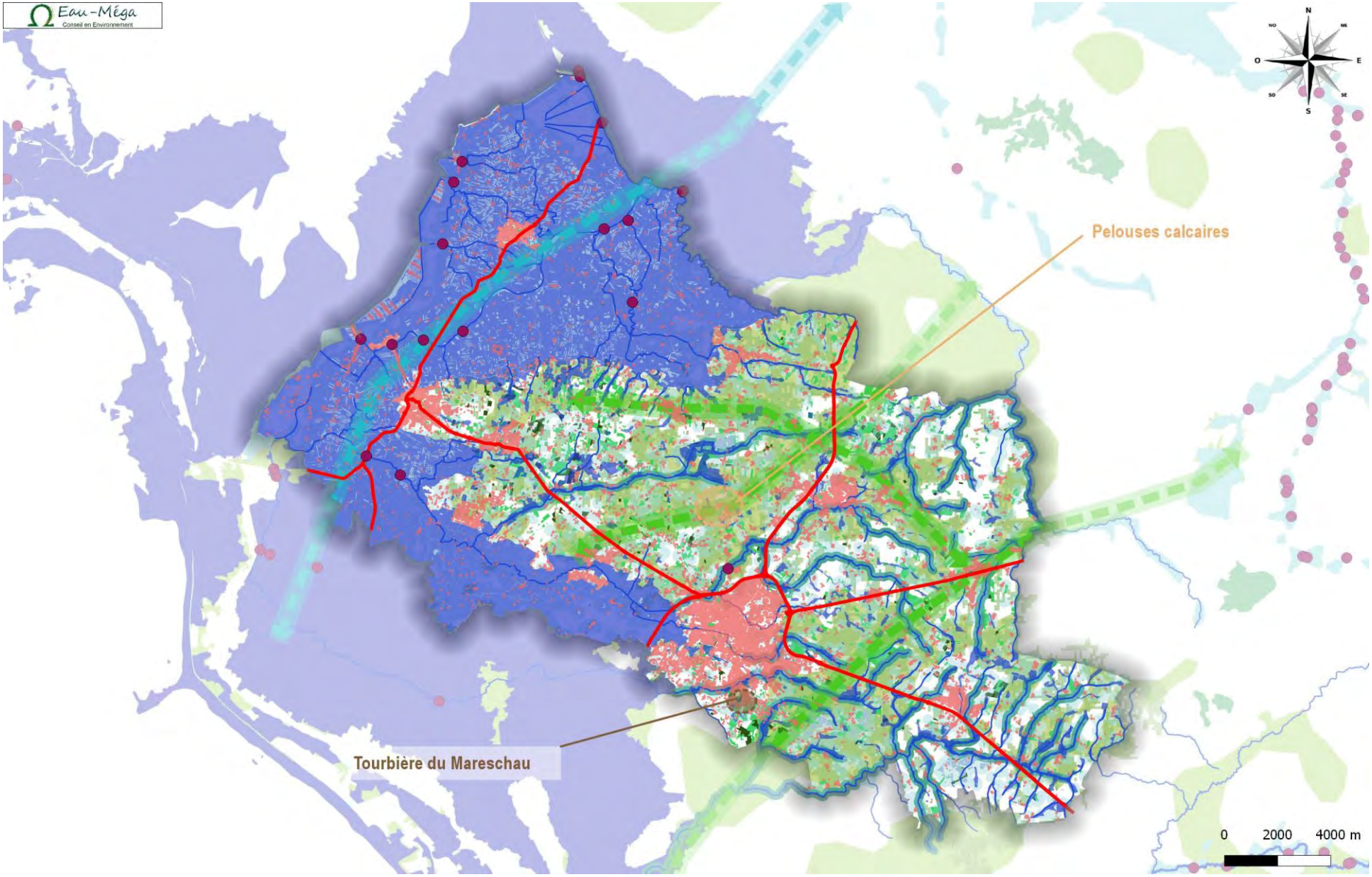
i) Trame verte et bleue

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.





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'Ile 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 règlementation 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.

Nappe d'eau salée souterrain du Dain

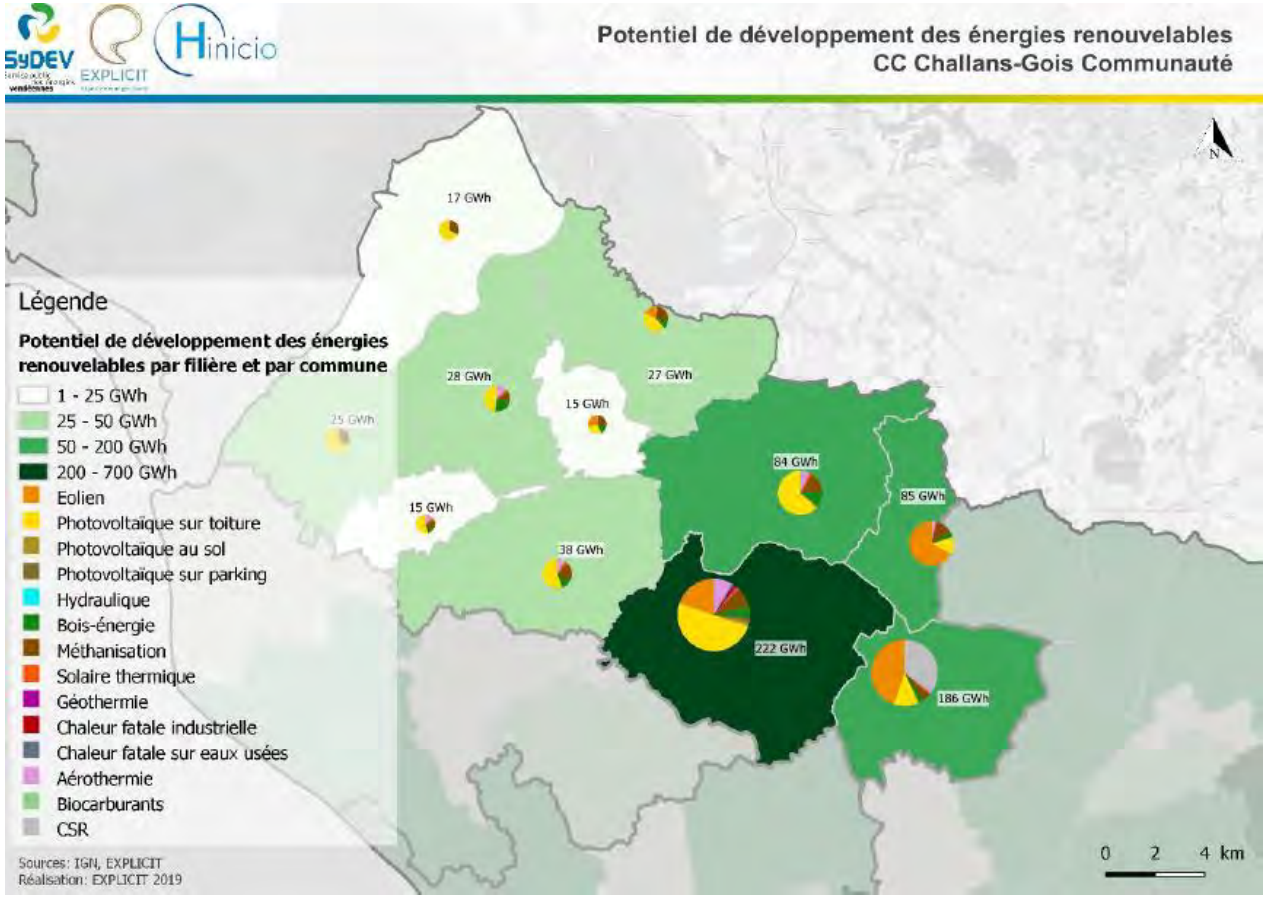
La nappe du Marais Breton est principalement utilisée pour la production de phytoplancton, servant à nourrir du naissain d'huîtres. Ces nappes font l'objet d'un suivi piézométrique (suivi du niveau de la nappe) et qualitatif, réalisé par le Conseil Général de la Vendée.

La pression de prélèvement sur la nappe d'eau salée souterrain du Dain fait l'objet d'une attention particulière. Le suivi des prélèvements opéré depuis la pose de compteurs en 2022 a mis en évidence un dépassement du plafond établi à 3,5mm3/an. Des études complémentaires sont portées par la structure porteuse du SAGE du marais breton. En outre, une étude sur l'état de la nappe d'eau salée souterraine sera prochainement lancée par le BRGM (2024-2025).

► Le potentiel en énergies renouvelables

La loi d'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER) du 10 mars 2023 a rappelé la nécessité de planifier le développement des énergies renouvelables pour atteindre les objectifs nationaux et européens. Elle porte diverses mesures de simplification administrative visant à faciliter le développement des énergies renouvelables, et institue notamment une nouvelle planification locale, reposant sur l'identification de zones d'accélération pour l'installation d'énergies renouvelables (ZAEnR). Les communes, en tenant compte de leurs spécificités, peuvent définir, pour chaque type d'installation de production d'énergie renouvelable (éolien, photovoltaïque, chaleur renouvelable ou méthanisation) et en fonction des potentiels du territoire et de la puissance déjà installée, **des zones où elles souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter**. Ce travail d'identification, lancé en 2024 actuellement en voie de finalisation, constitue une première mise en œuvre des objectifs du PCAET de Challans Gois Communauté.

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.

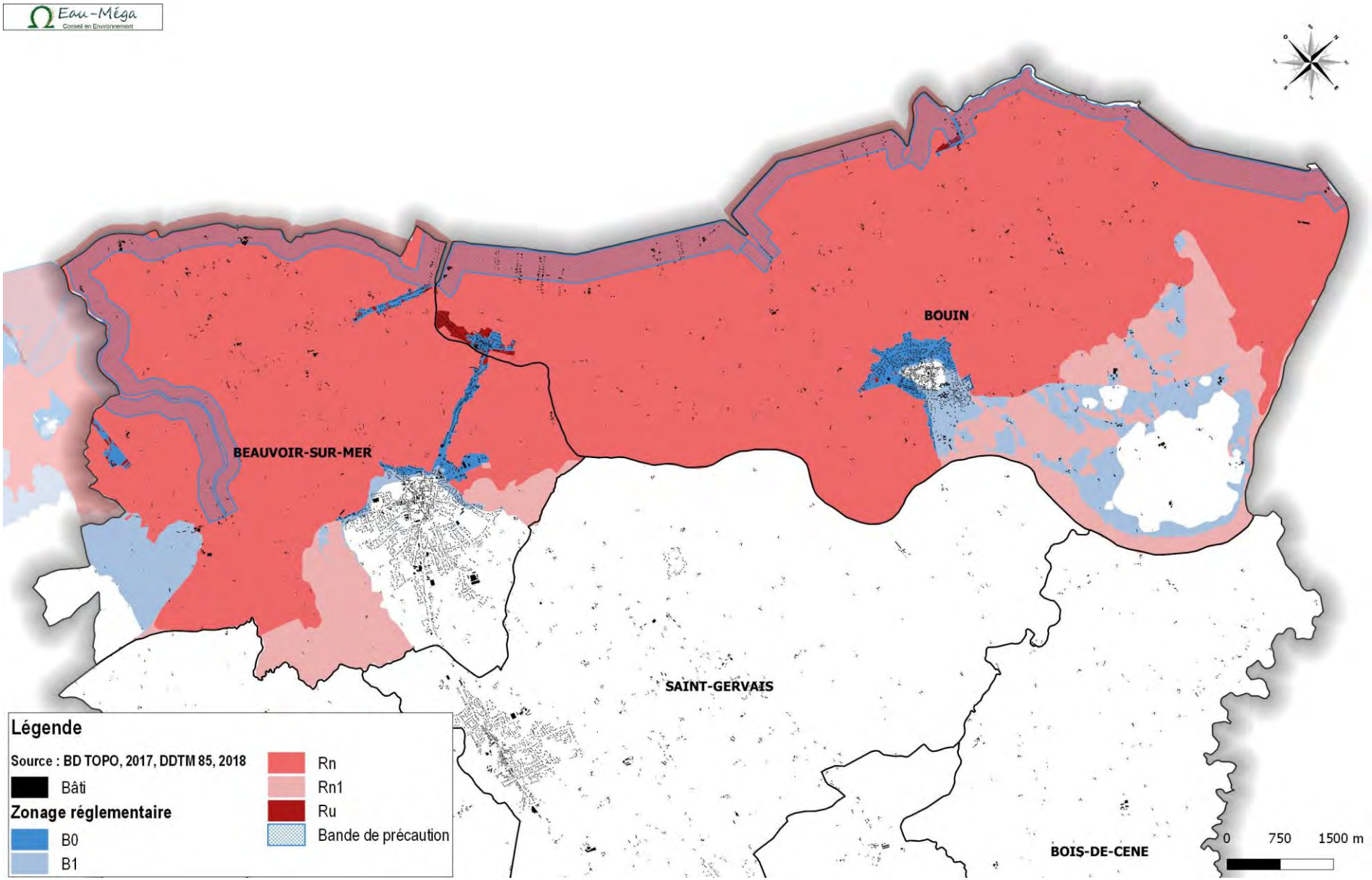
	Risques littoraux	Risque inondation	Risque mouvement de terrain		Risque sismique	Risque feu de forêt	Risque météorologique	Risque radon	Risque industriel	Risque rupture de barrage	Risque TMD	Risque minier	Risque radiologique
			Cavité / éboulement	Retrait gonflement des argiles									
Beauvoir-sur-Mer	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

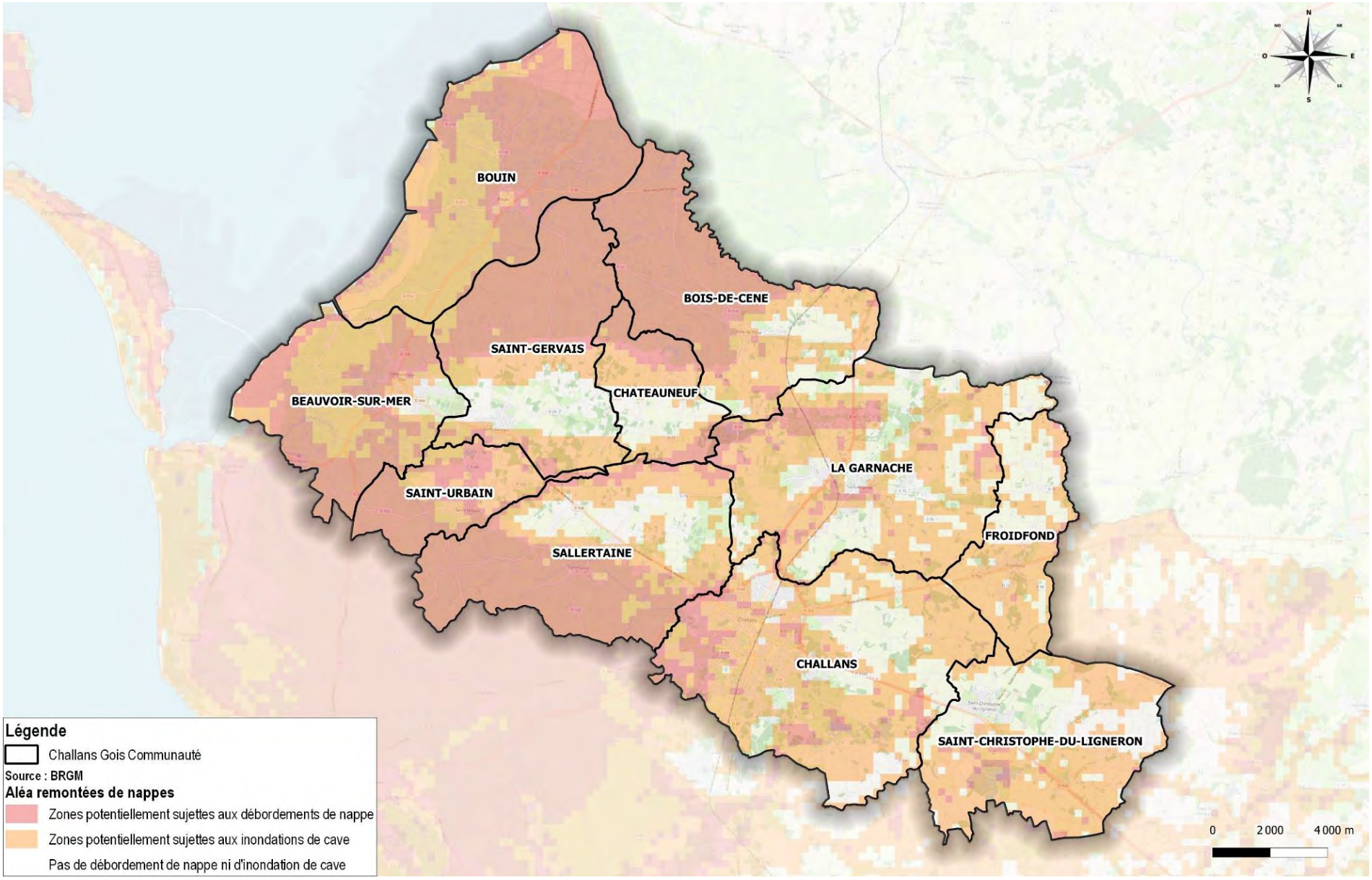
- Inondations de plaine : La situation du territoire de la Communauté de Communes de Challans-Gois vis à vis du littoral rend l'aléa inondation par débordement de cours d'eau minime car la récurrence est faible. Le risque peut être accru par le phénomène de marée mais ne constitue pas un risque important.
- 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 et la SLGRI de la Baie de Bourgneuf (Bouin et Beauvoir-sur-Mer étant concernés par le TRI de Noirmoutier/Saint-Jean-de-Monts),
- Un programme d'études préalables est en cours de labélisation, et permettra d'aboutir à un PAPI 2 à horizon 2026.



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 flandriennes 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 règlementation 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.

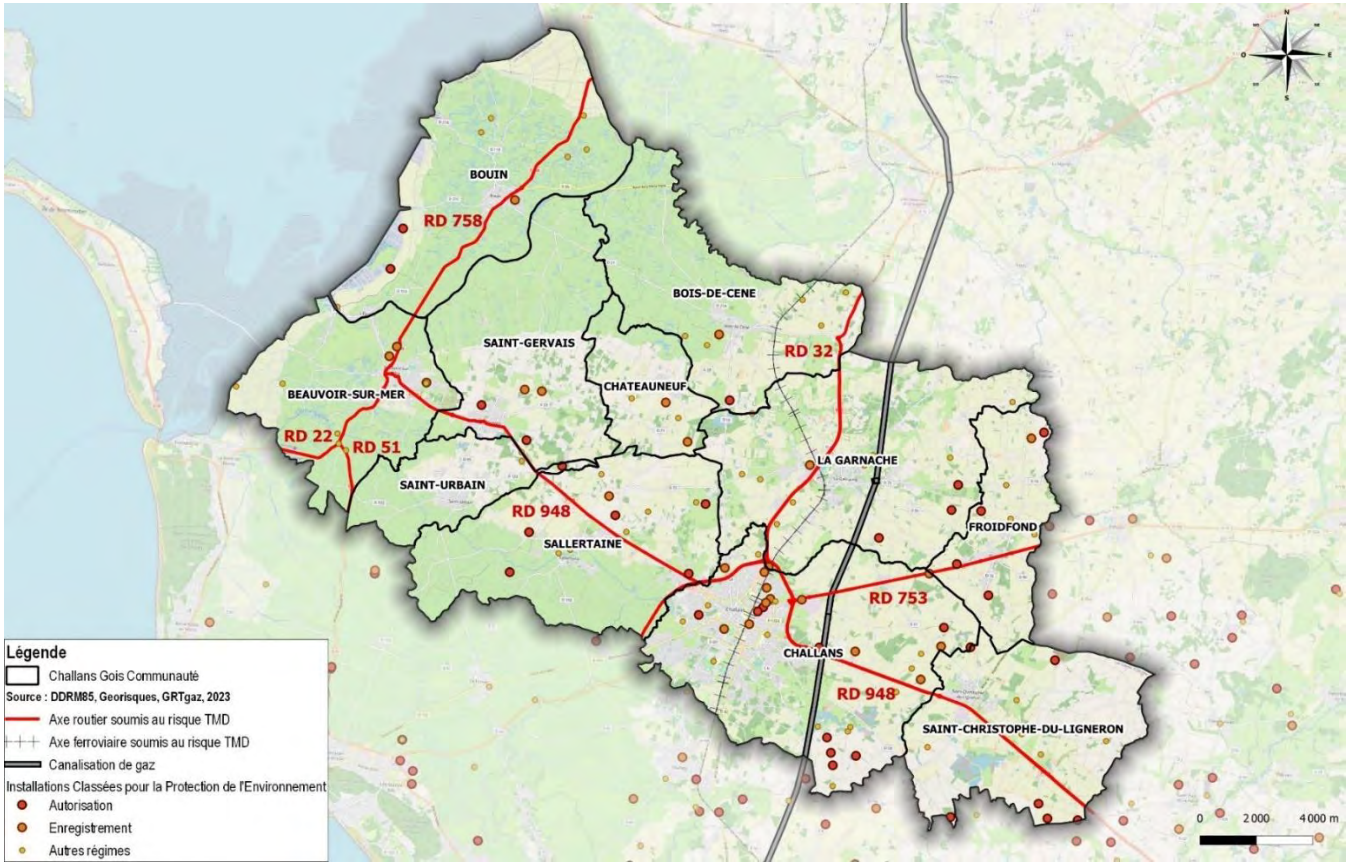
*Carte de **l'exposition au** retrait/gonflement des argiles*

► **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. Les carrières se situent sur Challans (sablières Palvadeau route d'Apremont - fin d'autorisation 11/04/2034 - et La Poilière – fin d'autorisation 31/05/2041) et sur Saint-Gervais (La Martellerie – fin d'autorisation 19/10/2026). La carrière de St-Christophe-du-Ligneron (carrière de 'La Tranquillité') dont l'arrêté d'autorisation se termine le 31/12/2025 est en cours de remise en état. Vendée Eau projette d'exploiter la ressource en eaux des plans d'eaux des anciennes extractions. Une partie (Nord-Ouest) reste toutefois en exploitation (suite au projet d'extension autorisée pour une surface de 6,5 hectares).

► 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 Ligneron	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. Sur Challans, afin de ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, 11,3 kms de réseau sont de type 'sous vide' (partie Sud-Ouest de l'agglomération - cf. plan du zonage d'assainissement de la ville de Challans). L'étude diagnostic du système d'assainissement réalisé en août 2023 a mis en évidence un dysfonctionnement du système de collecte sous vide. L'étude de schéma directeur, en cours de finalisation, vise à définir un programme de travaux d'urgence pour éviter les déversements au milieu naturel.

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

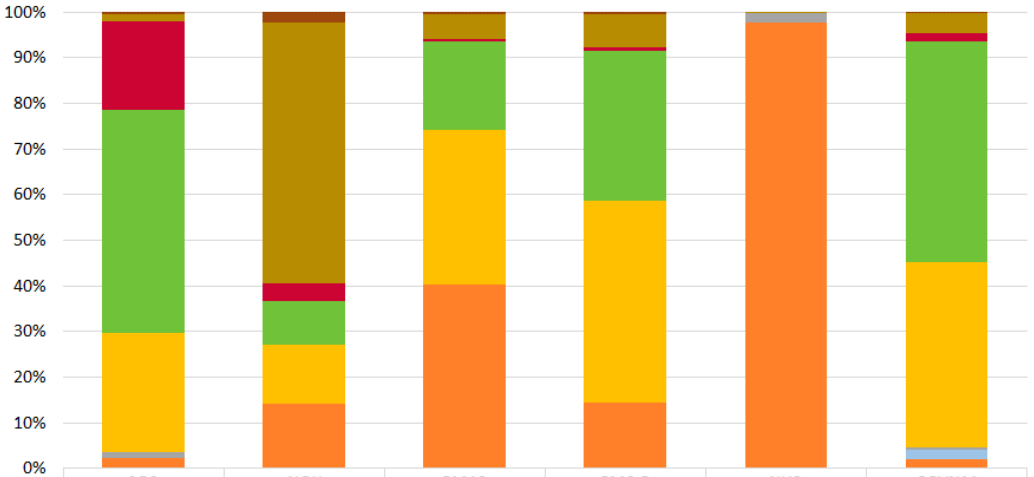
Challans Gois Communauté dispose de la compétence collecte des déchets (en porte à porte, en point d'apport volontaire et en déchèterie). Ces services sont gérés en régie. La compétence transfert et le traitement des déchets est transférée au syndicat départemental de traitement des déchets « TRIVALIS » 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 « z**éro 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 polluants 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.



	SO2	NOX	PM10	PM2.5	NH3	COVNM
Transports non routiers	108	8 752	1 017	583		497
Transport routier	415	221 770	14 726	11 356	2 832	17 510
Tertiaire	4 934	14 687	1 410	1 144	7	7 250
Résidentiel	12 334	37 482	51 969	50 901		192 645
Industrie hors branche énergie	6 671	49 860	90 301	68 321	217	162 455
Déchets	314	377	189	189	29 771	1 829
Branche énergie						7 808
Agriculture	573	54 770	107 524	22 388	1 366 829	8 561

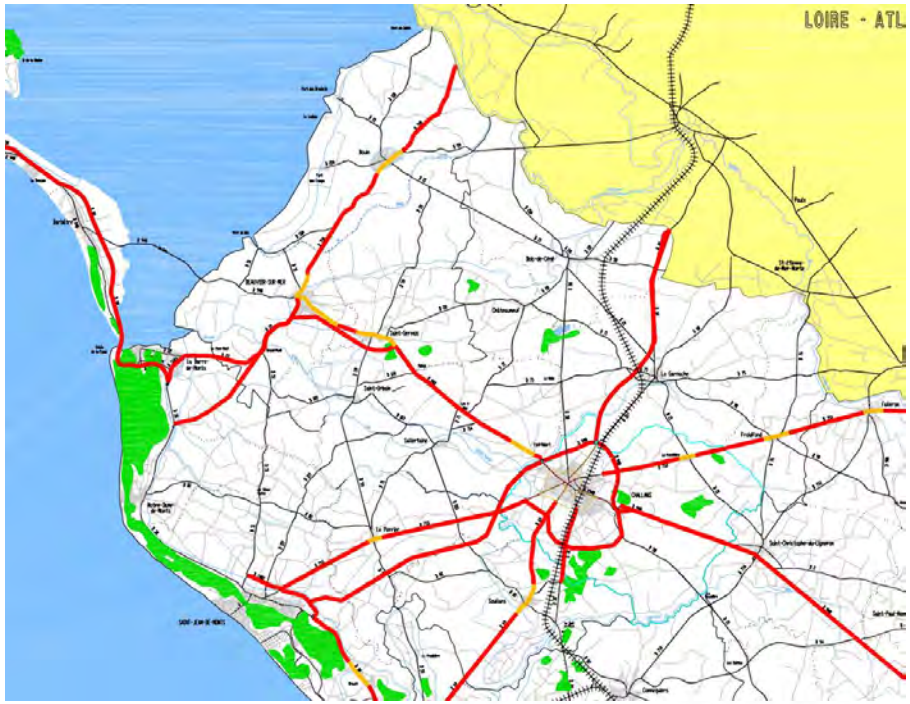
Répartition des émissions polluantes de Challans-Gois Communauté en 2016

► 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.

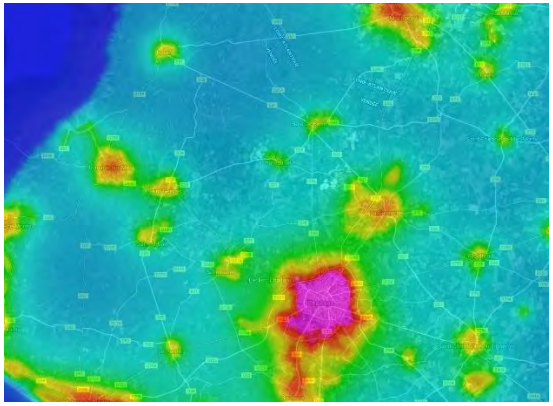


CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

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

► 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 motalité…



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

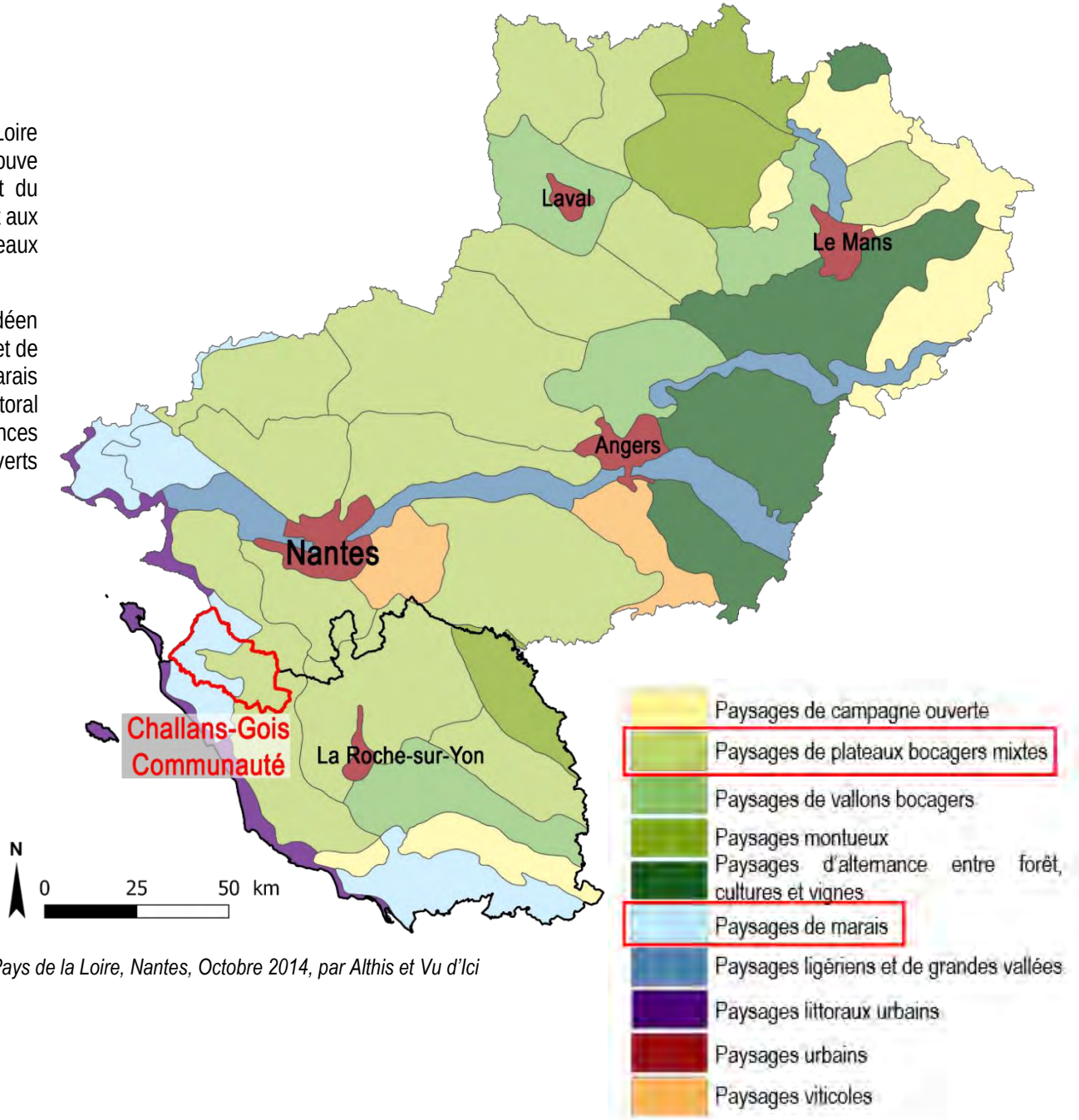
L'article L 121-16 du code l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de 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.



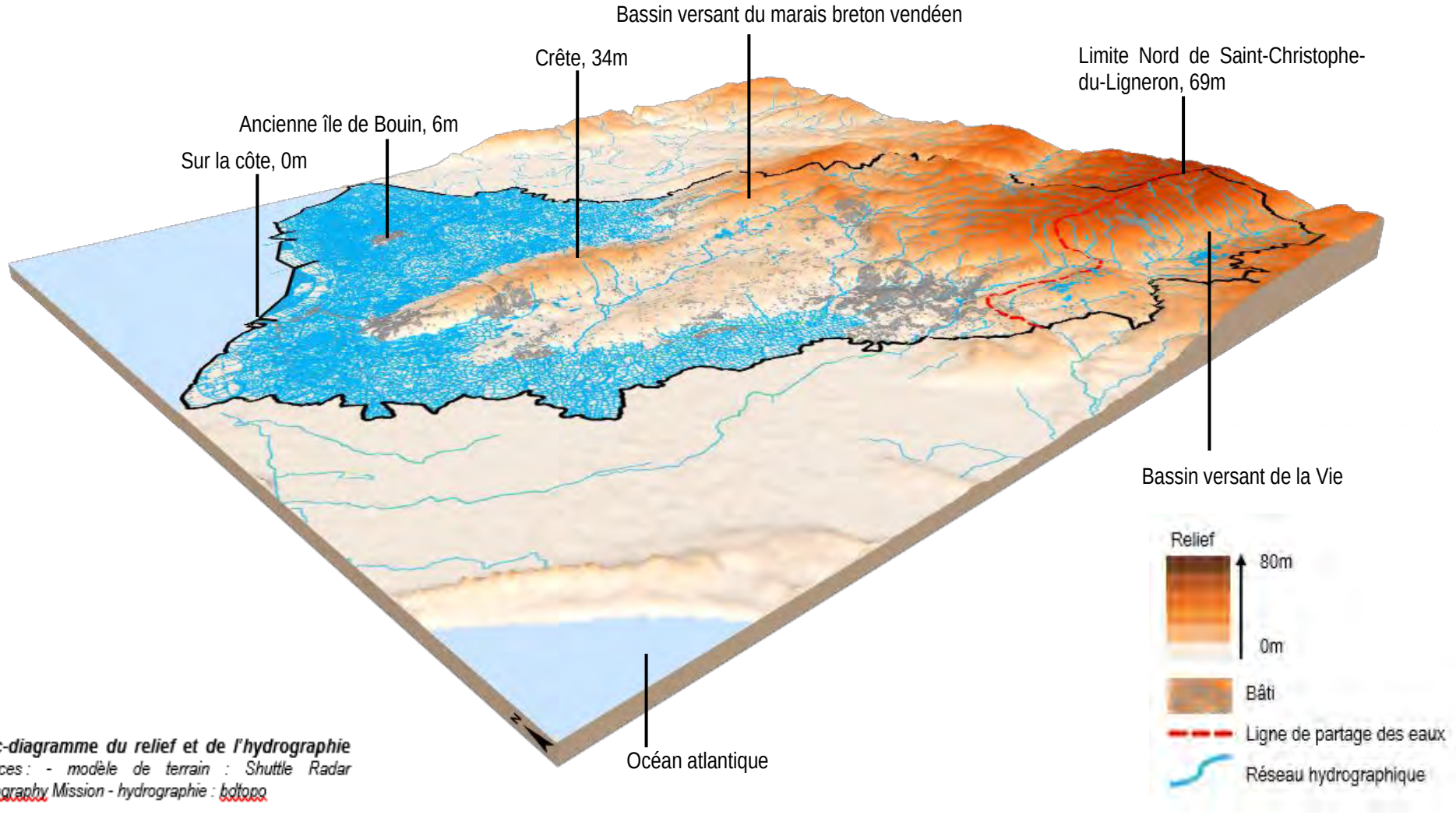
Carte des paysages des Pays de la Loire

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.

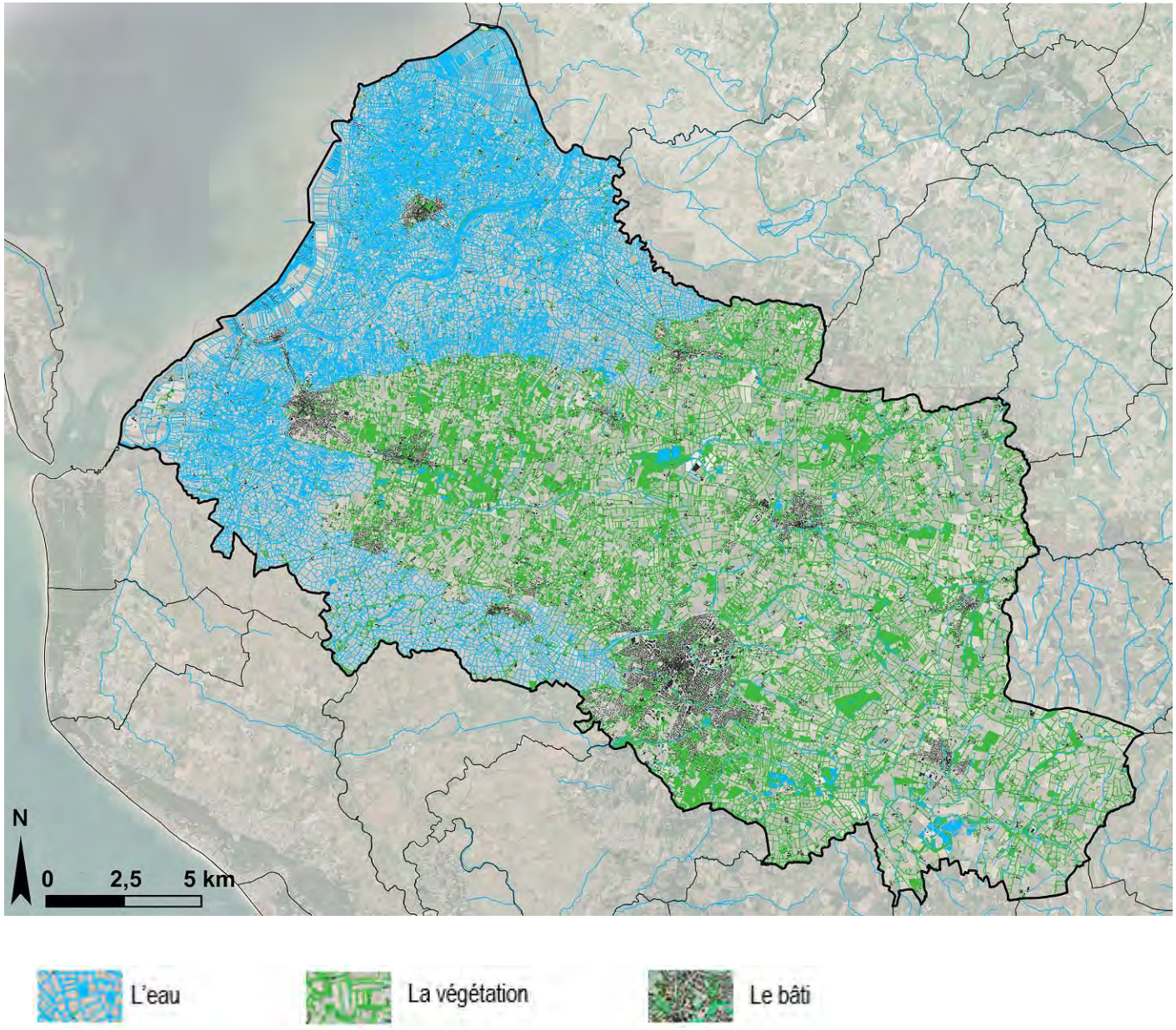
A l'Ouest, dans les espaces de marais, les altitudes ne dépassent les 3 mètres qu'au niveau des anciennes îles où s'est alors implanté le bâti tel qu'à Bouin et à Sallertaine. Entre les marais au Nord et ceux au Sud du territoire, se trouve une crête atteignant les 34 mètres. Celle-ci offre des vues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

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.

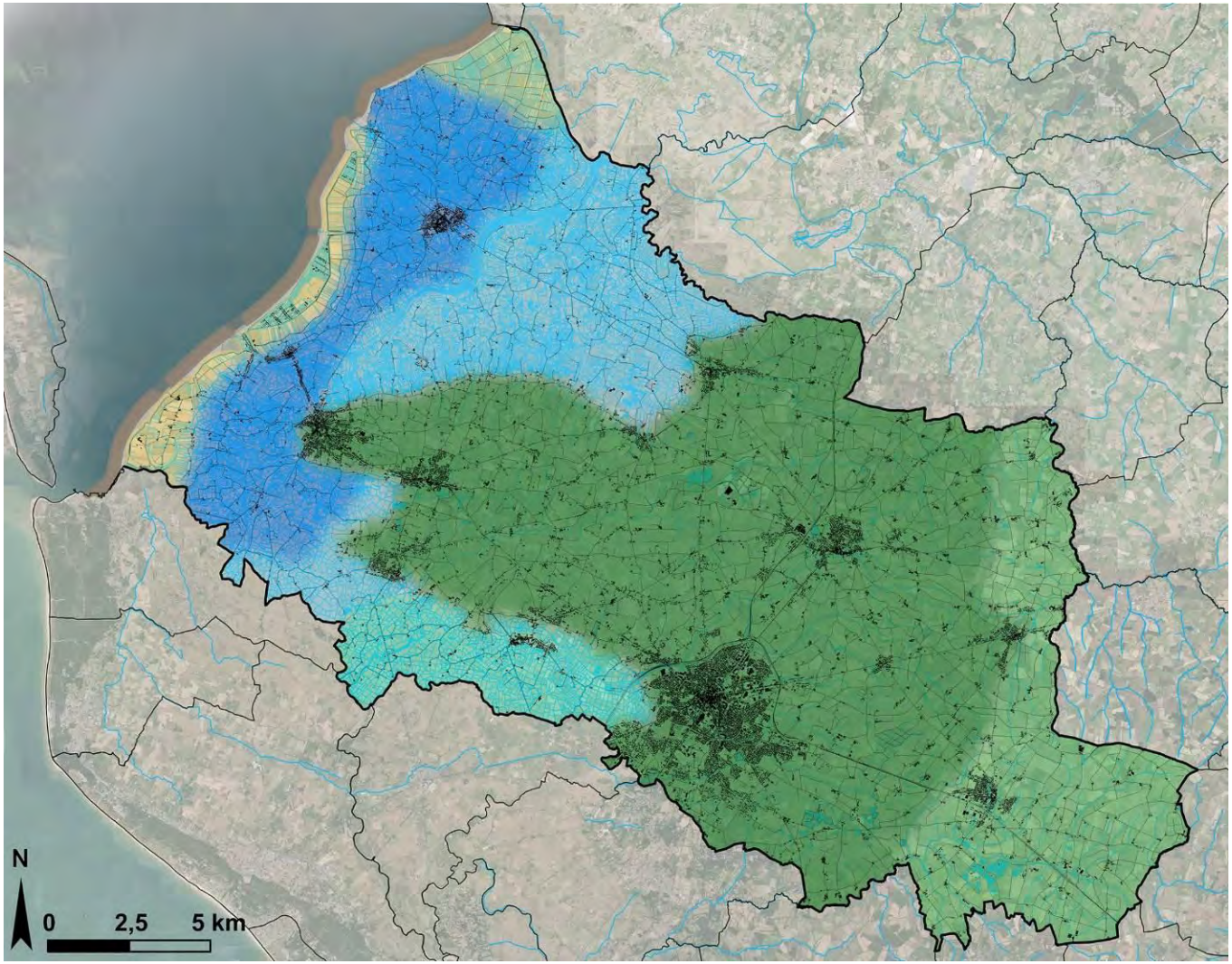


d) Les entités paysagères

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 recoupements entre chaque entité, les unes étant souvent dépendantes des autres.



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, ...).

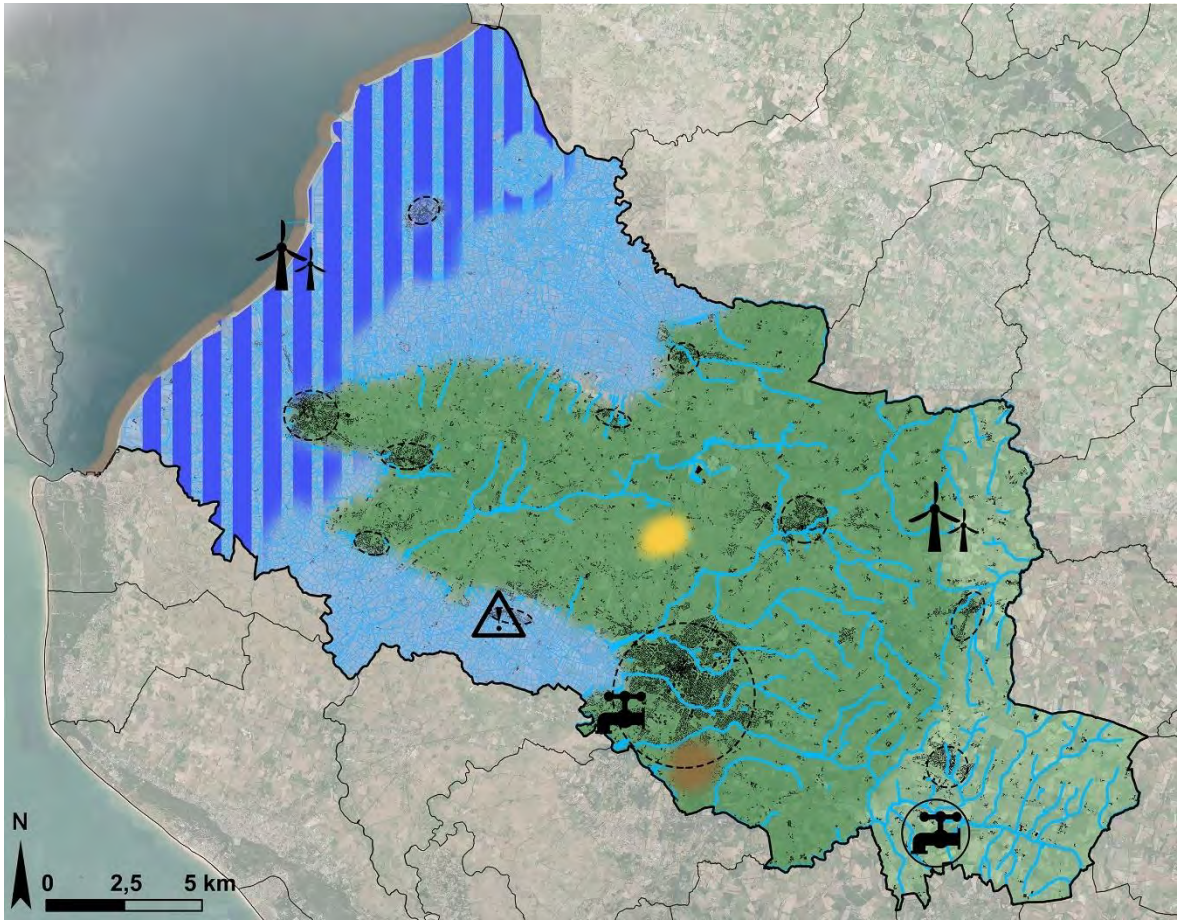
En lien avec cette diversité d'habitats, le territoire offre une diversité paysagère très intéressante avec le littoral et ses vues lointaines, les différents types de marais ainsi que le bocage. Il est à noter la dynamique d'évolution du bocage où le réseau de haies s'est largement réduit depuis quelques 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 permet 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 covisiblités avec Noirmoutier	
Des paysages de marais où les conflits d'usage sur la gestion hydraulique existent	
Un bocage rétro-littoral dense	Permettre les activités façonnant le bocage
Un bocage peu dense	
Une zone de pelouses calcaires	
Tourbière de Mareschau	
Les vallées alluviales, support de la Trame Verte et Bleue	Préserver les champs d'expansion des crues
Une intégration paysagère des bourgs hétérogènes	
Risque de submersion - côte de référence de 4,4m	Permettre l'adaptation du bâti existant face à ce risque
Surcharge de la STEP de Sallertaine	
Périmètre de protection de captage de la Vérie	Préserver la ressource en eau potable
Carrière de Saint-Christophe-du-Ligneron Nouvelle ressource en eau potable	
Parcs éoliens	

3. DIAGNOSTIC URBAIN

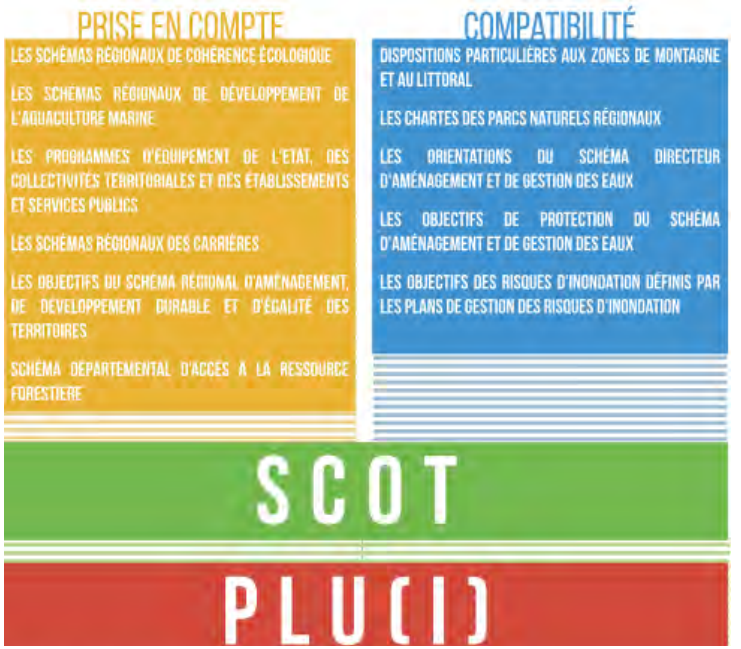
a) *Relations du PLUi avec les autres documents de planification*

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, il a **fait l'objet d'un bilan en 2024**
- 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**

LA HIERARCHIE DES NORMES A CHALLANS-GOIS COMMUNAUTE



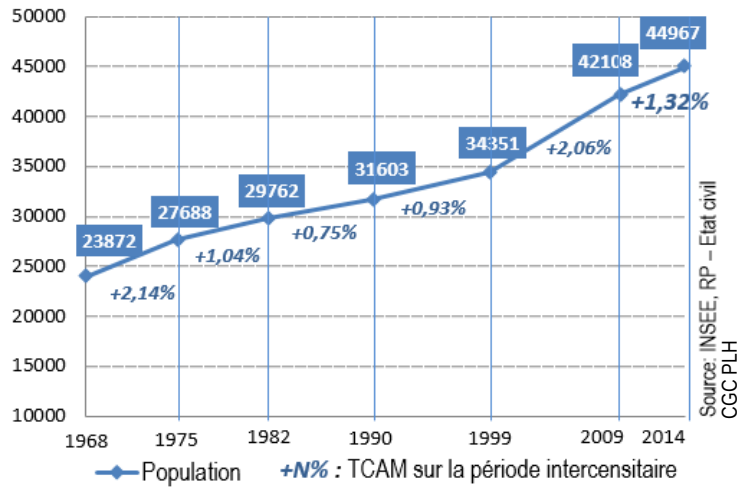
b) *Une démographie dynamique*

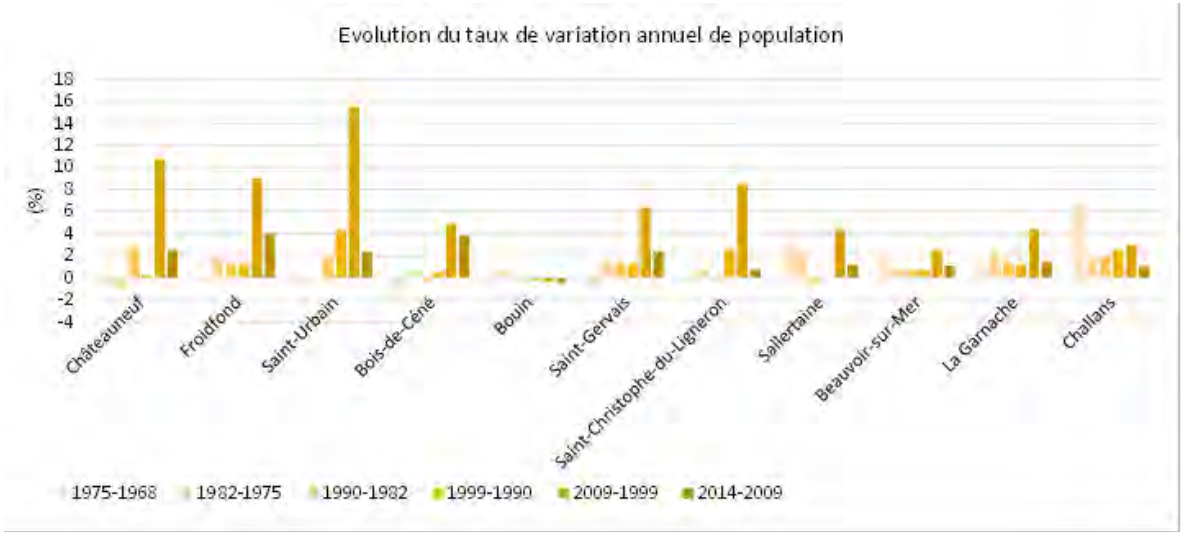
Une dynamique démographique vivace sur les dernières périodes intercensitaire 2009-2014, surtout portée par le solde migratoire :

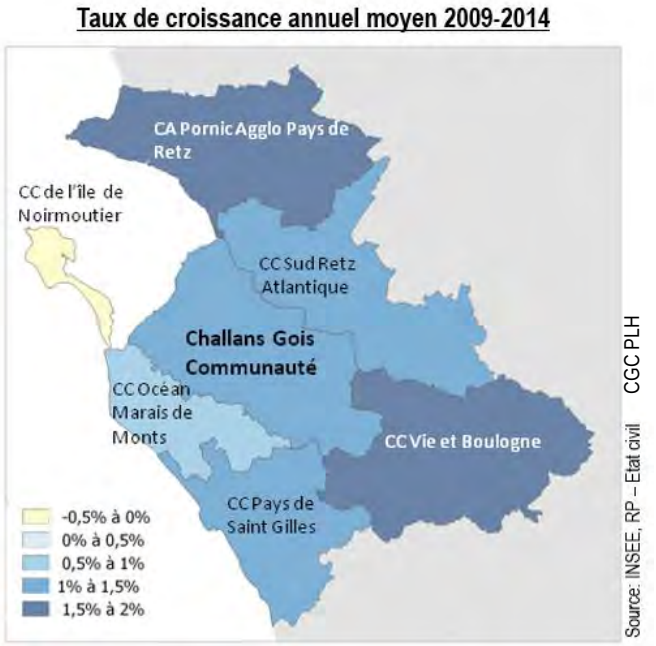
- +28 habitants issus du solde naturel ;
- +523 habitants issus du solde migratoire.

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

Evolution de la population de 1968 à 2014







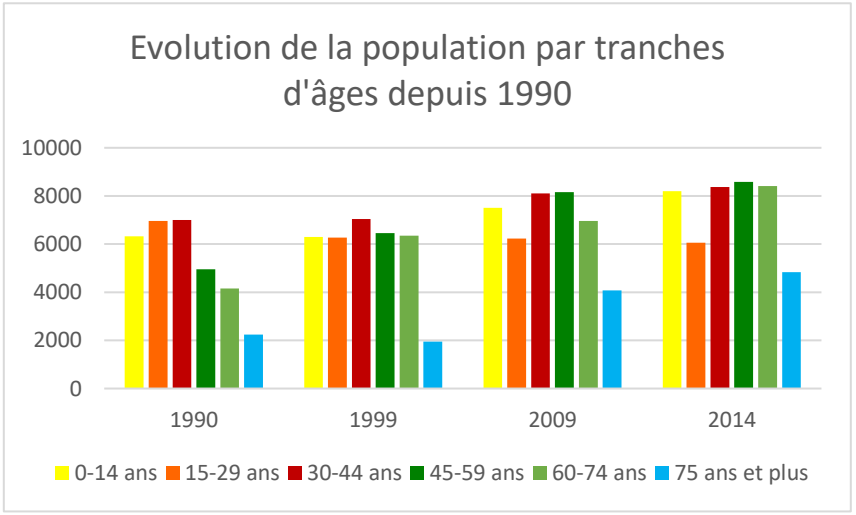
Un accroissement débuté dans les années 1980, surtout perceptible au tournant des années 2000, effet de l'attractivité des villes du territoire comme Challans, La Garnache ou Beauvoir-sur-Mer, ou proches comme Nantes ou la Roche-sur-Yon. Challans, commune particulière puisque déjà urbaine, renforce son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

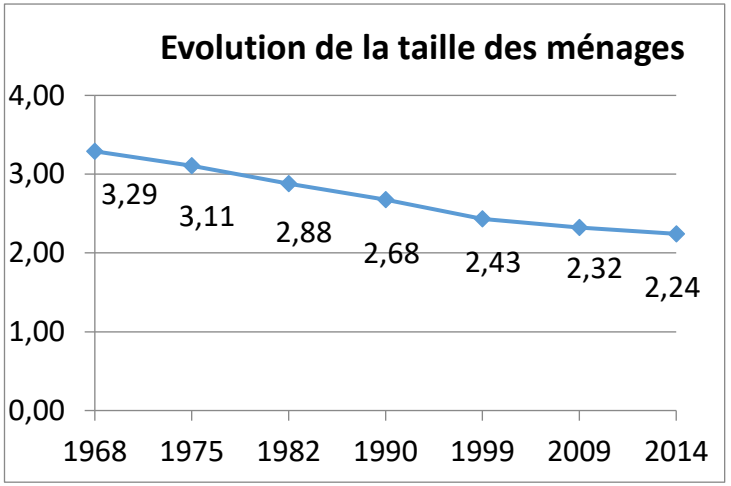
Fort accroissement démographique à partir des années 1980 par la périurbanisation. La cadence est plus modérée depuis dix ans par la limitation des zones d'extension dans les documents d'urbanisme, mais qui pourrait aussi s'expliquer par un changement de la structure de la population : les personnes 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.

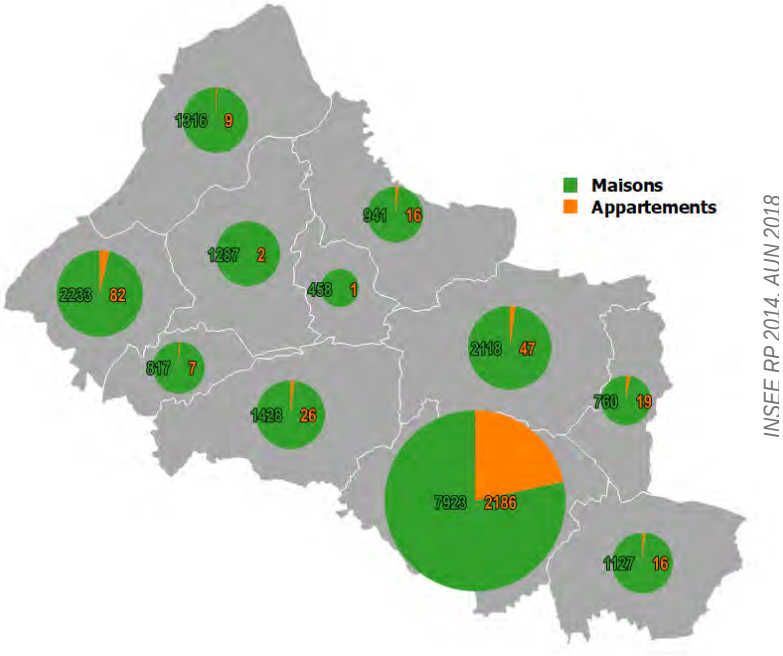
Ce phénomène amène à concevoir des logements adaptés à ces ménages, et implique un usage lui aussi mesuré du foncier : plus de logements, mais de plus petites tailles. Couplé à la situation économique moyenne, ces logements se doivent d'être autant que possible intégrés dans les enveloppes urbaines pour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

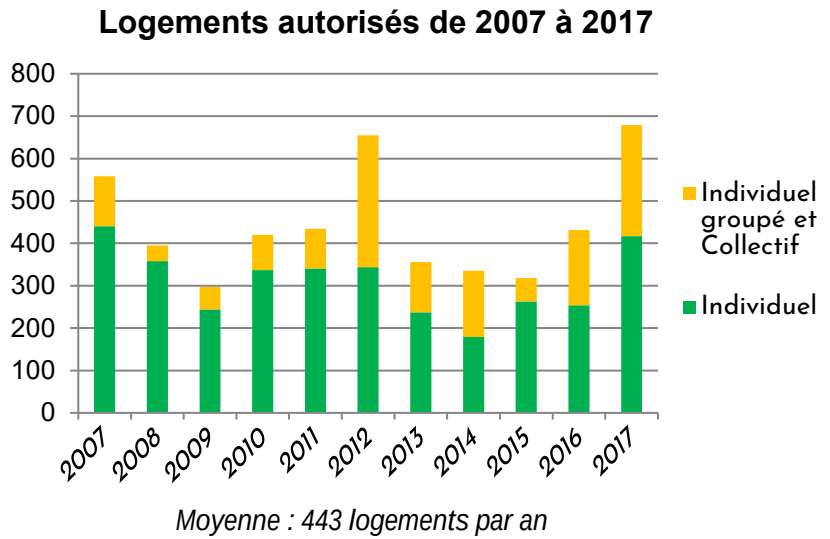
Le parc de logement est essentiellement constitué de maisons



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.

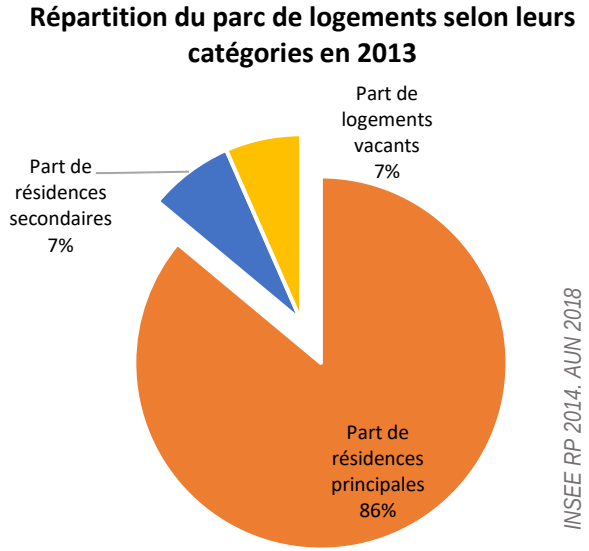
Beauvoir sur Mer, cité de la Bogueille

Challans, quartier de La Rémonière



Moyenne : 443 logements par an

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.

g) Un parc de logements locatifs sociaux en augmentation, particulièrement dans la ville-centre

Source : Bilan mi-parcours du PLH -2023

Challans est l'unique commune de CGC concernée par le dispositif, au titre de « commune isolée ». À ce titre, elle doit disposer de 20 % de LLS.

À court terme, La Garnache et Beauvoir-sur-Mer pourraient également être soumis aux règles SRU – communes de plus de 3500 habitants dans une intercommunalité de plus de 50 000 habitants.

Au regard de la production prévisionnelle à Challans, le production de LLS serait de 37 %. Le rattrapage est amorcé, malgré un rythme de production de logements important.

BILAN : 424
OBJECTIF 3 ANS : 255
Soit 166 % de l'objectif

Bilan à mi-parcours

Inventaire SRU

	2016		2022	
	Nbr LLS / Nbr lgts	%	Nbr LLS / Nbr lgts	%
Challans *Pôle central*	504 / 6000	8,4	1 125 / 10 257	↗ 11,0
La Garnache *Pôle relais*	51 / 1 457	3,5	114 / 2 189	↗ 5,2
Beauvoir sur Mer *Pôle principal*	47 / 1 958	2,4	90 / 1 986	↗ 4,5
Challans Gois	**739 / 12 317**	**6,0**	**1 536 / 22 196**	↗ **6,9**

**Nbr LLS 2022 : RPLS 2022 + Agréments 2020 - 2022, Nbr lgts : Filocom*

Le scenario de développement retenu dans le PLH prévoit la construction de 500 logements neufs par an, cumulant 17 % de logements locatifs sociaux, 17 % de logements en accession abordable et 66 % de logements « libres ».

L'objectif de production est dépassé sur les 3 premières années du PLH, avec 1 808 logements soit 121 % de l'objectif.

Au regard de la typologie mise en place dans le cadre du SCoT, c'est en particulier dans les « Autres communes », à savoir Bois-de-Céné, Châteauneuf, Froidfond, Saint- Gervais, Saint-Urbain et Sallertaine, que cet objectif est dépassé (144 % de l'objectif, avec 553 logements construits pour un objectif 3 ans de 384).

La dynamique de construction diminue sur le premier trimestre 2023. Le contexte de crise économique, des matériaux ; en parallèle d'un nombre important de construction fin 2022 en anticipation de l'évolution de la règlementation thermique ; peut expliquer cet infléchissement de la dynamique de construction. Un bilan intermédiaire, fin 2023 - début 2024, devra statuer sur un besoin ou non de réhausse des objectifs.

Le parc public se développe fortement, au-deçà des objectifs fixés (166 %). Aussi, malgré la forte production de logements libres, la proportion de LLS augmente.

Enfin, la production de logements en accession abordable est portée par la commune de La Garnache avec 100 lots réservés.

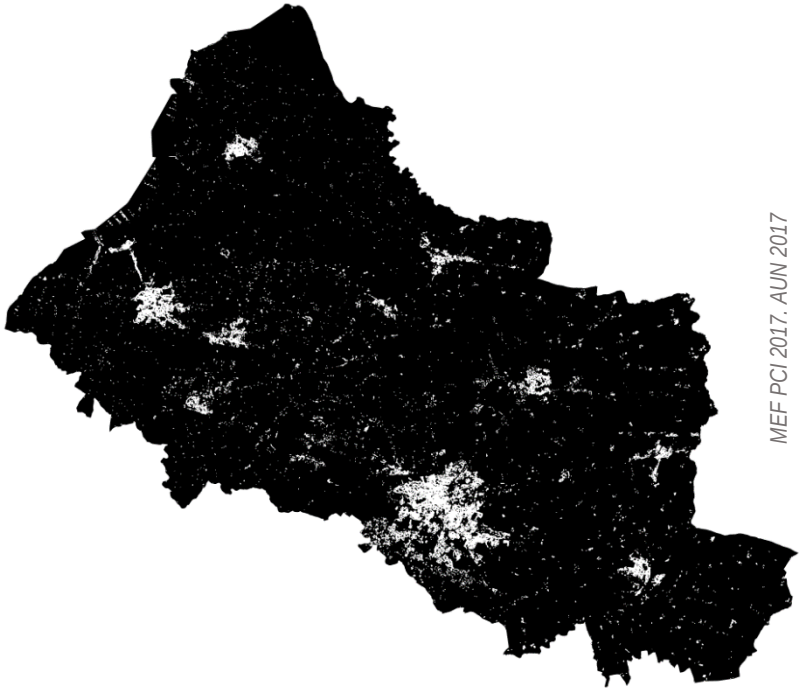
À l'échelle intercommunale, l'objectif n'est pas atteint.

h) *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).

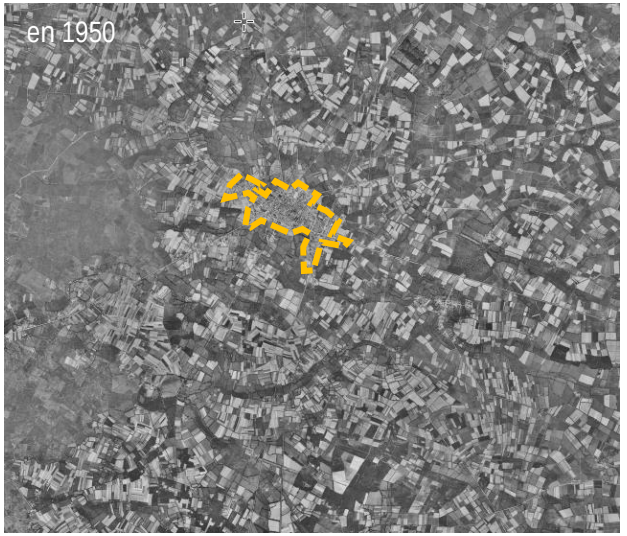
Les extensions successives des bourgs souvent par le biais de formes urbaines lâches, parfois le long des voies, ont conduit progressivement à **l'éloignement de certains quartiers par rapport aux centralités** de chaque commune, privilégiant l'accès des habitants aux infrastructures routières et donc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

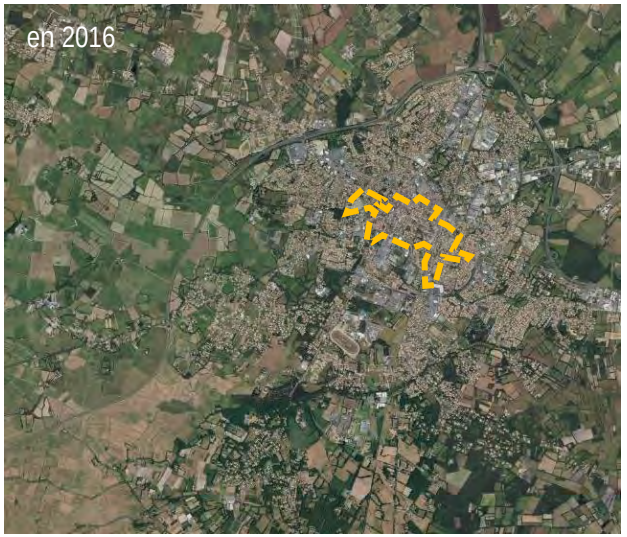
La tache urbaine et la constellation du mitage



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'accentuation de cette urbanisation diffuse, tend à dénaturer le cadre rural de Challans-Gois-Communauté et amoindrit les coupures d'urbanisation.

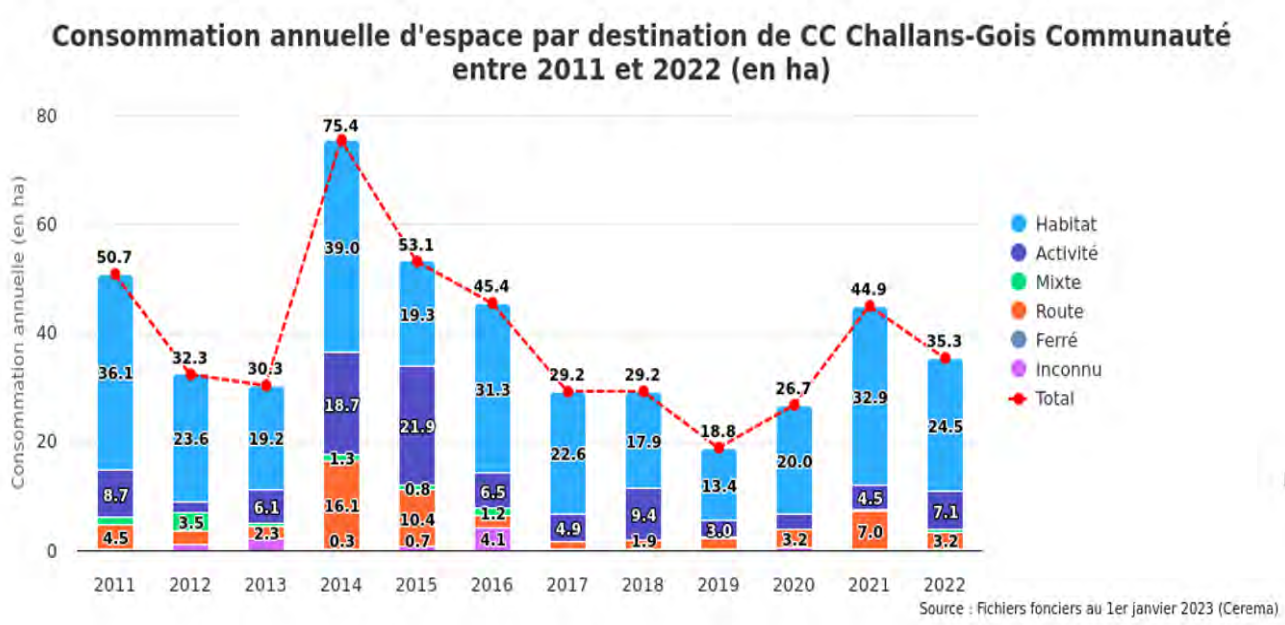
i) Bilan de la consommation foncière de ces dix dernières années

Méthodologie : Mise à jour avril 2024 avec les dernières données disponibles pour consommation foncière 2012-2021 :

Source : Portail de l'artificialisation

On observe que la consommation foncière tout type confondu n'a pas beaucoup évolué lors des trois différentes dizaines d'année, elle se stabilise en effet autour de 390 ha.

390 ha de consommation foncière totale sera donc retenu pour le diagnostic du PLUi pour la période la plus récente, soit 2013-2022.



Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023

IGN 1950-2016, 2018, AUN 2018

La typologie des tissus construits

Les bourgs anciens

Les bourgs anciens sont caractérisés par une densité moyenne, alliée à un tissu urbain serré mais dégageant 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 ilots ont être 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'animati**on 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**

Environ 70 logements / ha

Challans : îlot rénové de logements collectifs

Plus de 100 logements / ha

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 dévitaliser 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 reconvertir plus facilement ceux qui pourraient se retrouver en situation de vacance.

Challans **: le parc Activ'Océan**

k) 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

Ouest-France

Une bourrine, logement vernaculaire à Beauvoir-sur-Mer

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

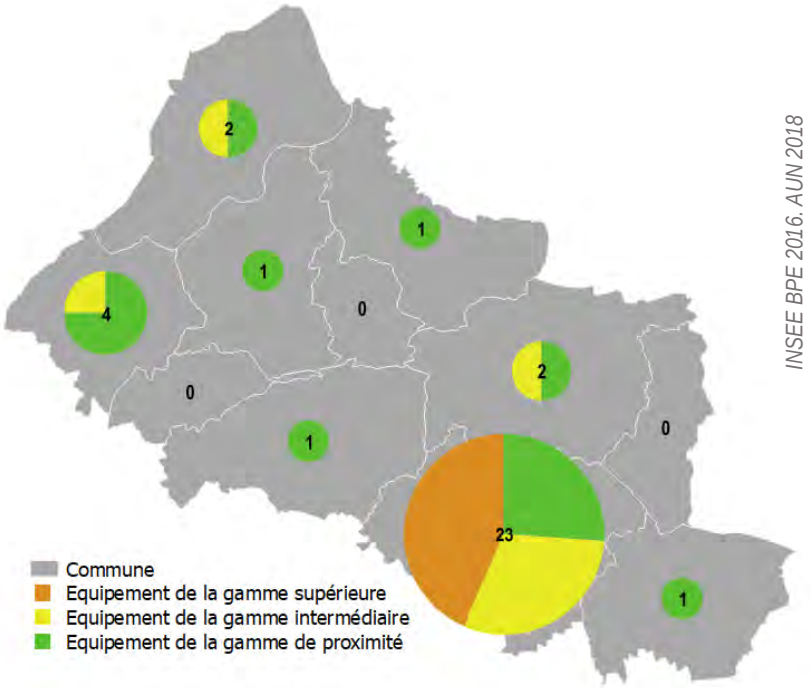
L'Histoire rurale du territoire se perçoit tout autant, si ce n'est même plus, par une succession de petits édifices, de détails architecturaux, de formes urbaines, qui ensemble forment un tout cohérent et distinctif de ce territoire susceptible d'attirer l'attention de potentiels nouveaux habitants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

m) 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).

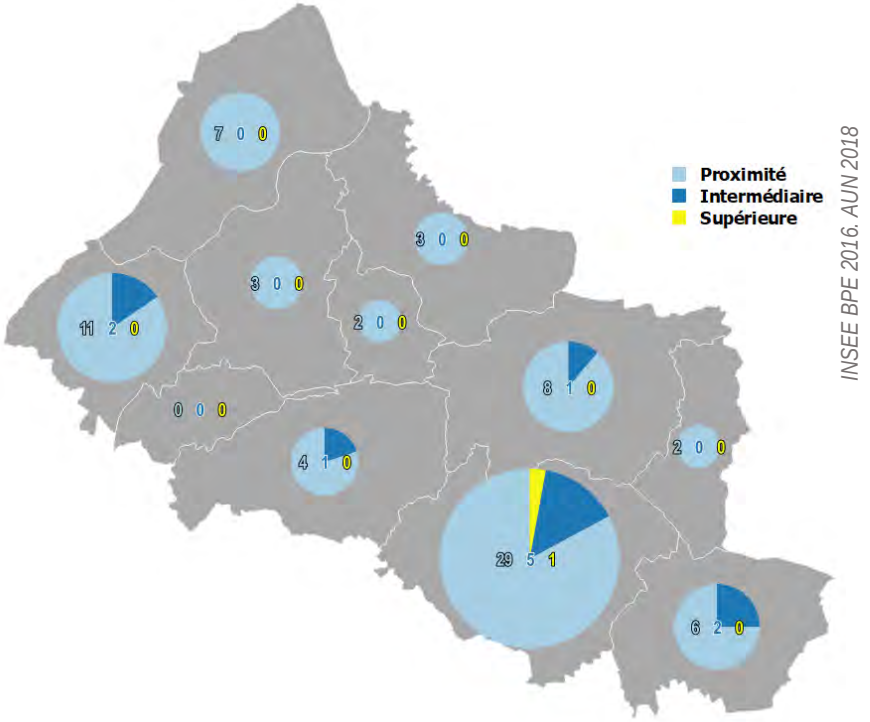
Challans, pôle de santé local avec les services hospitaliers, se démarque aussi par le **nombre d'équipements et leur diversité**.

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.

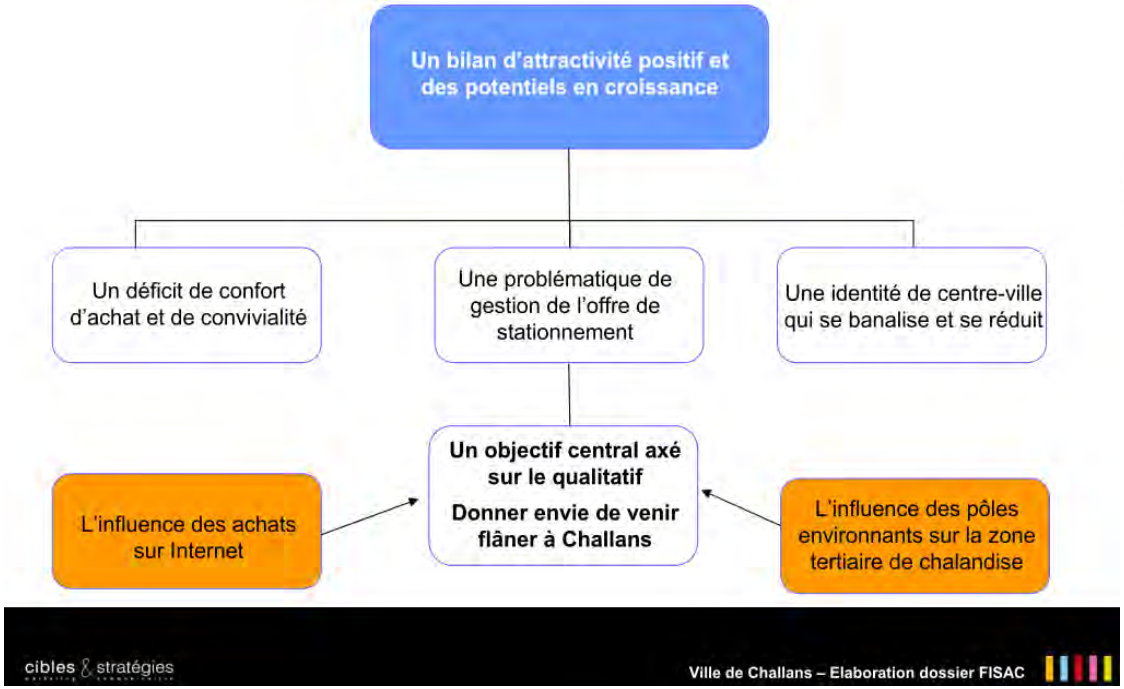
L'offre d'équipements culturels et sportifs



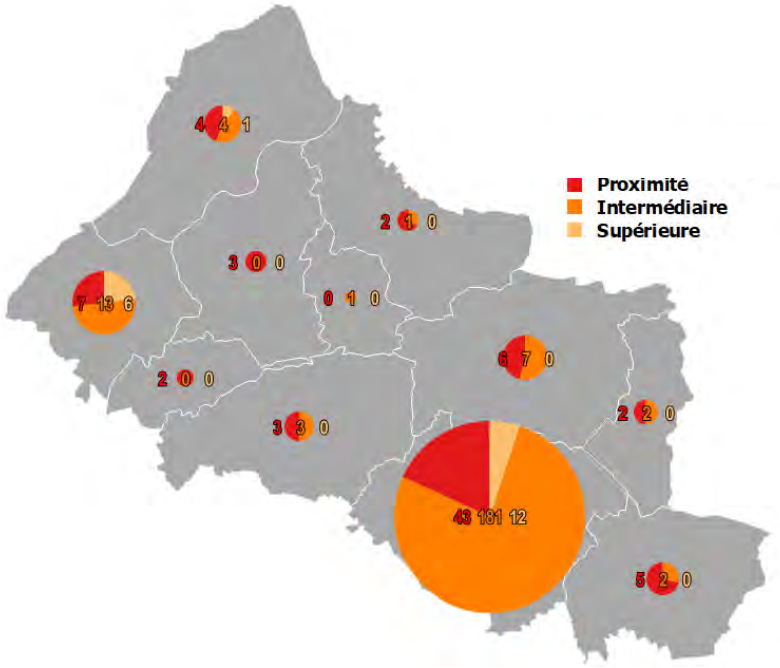
La gamme intermédiaire regroupe les bassins de natation, pistes d'athlétisme, terrains de roller-skate-*vélos* bicross *ou* freestyle. La *gamme de proximité* concerne *Boulodromes, tennis, terrains de jeux, salles spécialisées, terrains de grands jeux, salles de combat, salles non spécialisées, de remise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

n) *Le tissu commercial concentré à Challans*

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



Les gammes de commerces



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 paraitre proportionnée au regard de la population communale, traduis 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).

Par ailleurs, même si cette démarche ne concerne pas que la question du commerce de proximité, il faut noter que les communes de Challans et de Beauvoir-sur-Mer sont labellisées 'Petites villes de demain'. La signature de la convention d'adhésion au dispositif le 15 avril 2021 entre ces collectivités et l'Etat a engagé une démarche collective

d'élaboration d'une convention-cadre valant convention d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT). Un travail collectif a ainsi été réalisé pour élaborer une stratégie et un plan d'actions, centrés avant tout sur :

- Le confortement de l'attractivité commerciale et du niveau d'équipements,
- La revalorisation des espaces publics et la renaturation,
- La mise en place d'opérations de renouvellement urbain ou de réhabilitation de l'habitat visant à développer et diversifier l'offre de logements,

tout en y associant une réflexion approfondie sur les conditions de déplacement et d'accessibilité aux cœurs d'agglomérations.

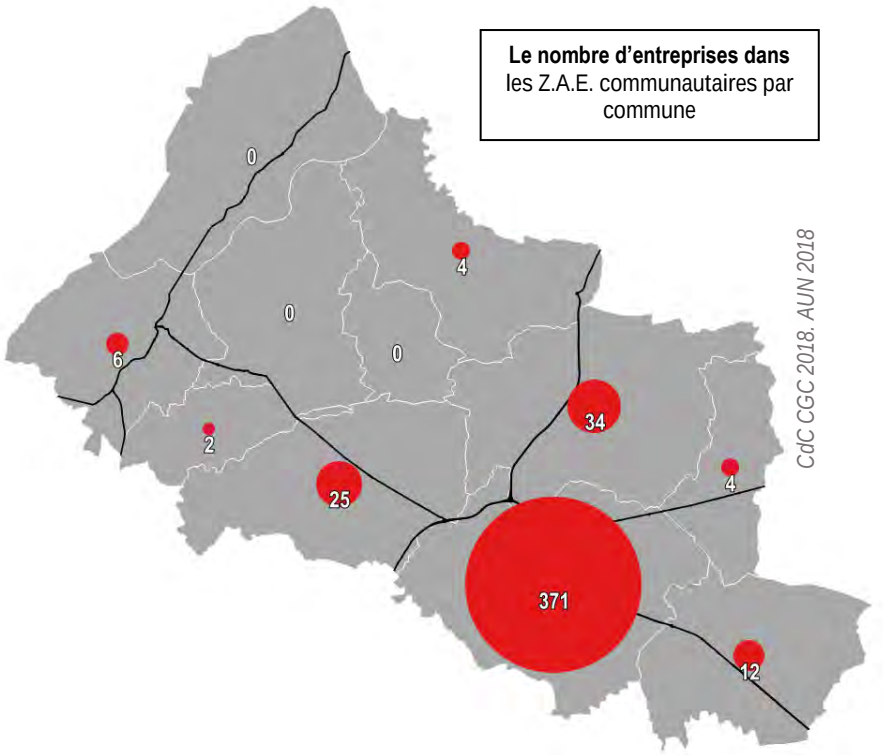
Les communes de Saint-Christophe-du-Ligneron et de Bois-de-Céné sont quant à elles labellisées 'Villages d'Avenir' depuis le 21/12/2023.

o) 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.

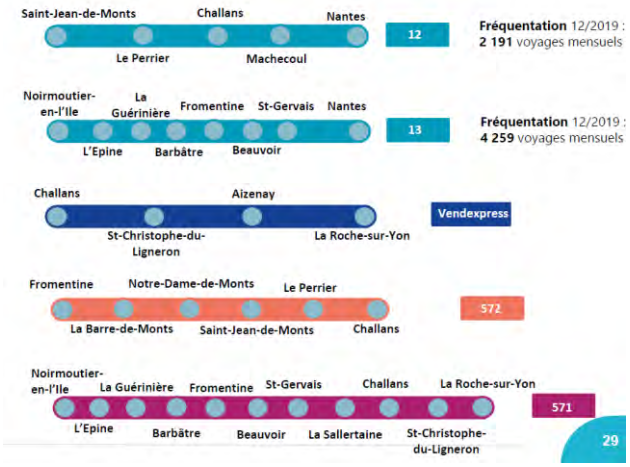
Le nombre d'entreprises dans les Z.A.E. communautaires par commune



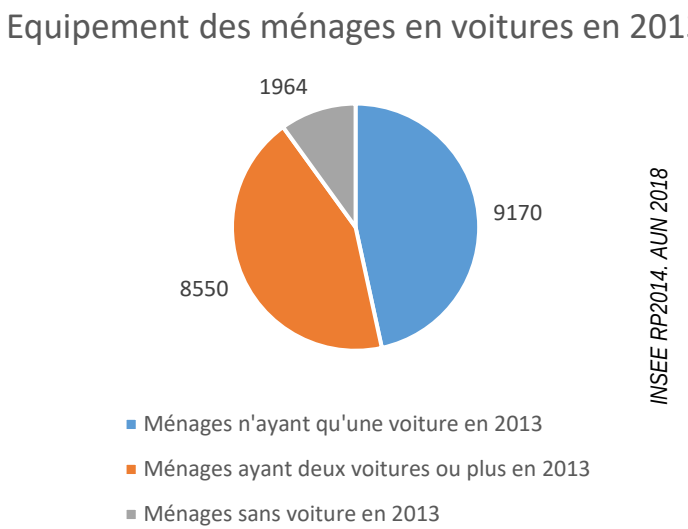
p) Les transports en commun axés sur les bourgs

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.

L'offre Aléop sur le territoire de Challans Gois Communauté (train et car)



q) Les mobilités dominées par l'automobile



INSEE RP2014. AUN 2018

- La dispersion des logements dans les hameaux et villages rend obligatoire le déplacement motorisé, et à plus forte raison en véhicule individuel.

- En découle un important réseau qu'il faut entretenir et une consommation d'espace, de temps de trajets et d'énergie tout aussi volumineux. Ce temps peut devenir plus important dans le marais avec un réseau qui parfois se termine en impasses.

- Les véhicules individuels motorisés représentent 87% de la part modale sur le territoire.

La route connaissant la plus forte fréquentation est la D32, avec près de 15 200 passages quotidiens. Viennent ensuite la D948 à 11 651 véhicules par jour puis la D758 à hauteur de 6600 véhicules par jour (DREAL).

- Le territoire comprend au total 8683 places de stationnement (dont 5634 à Challans), 220 places pour les vélos, 11 bornes de recharge de voitures électriques, 64 places pour les camping-cars et 9 aires de covoiturage (détail du nombre de places inconnu).

- L'attraction exercée par Challans grâce à ses activités, ses équipements et ses commerces est aussi à double tranchant : elle provoque régulièrement des embouteillages ou des ralentissements à leur proximité (Parc Activ'océan, lycée Notre Dame).

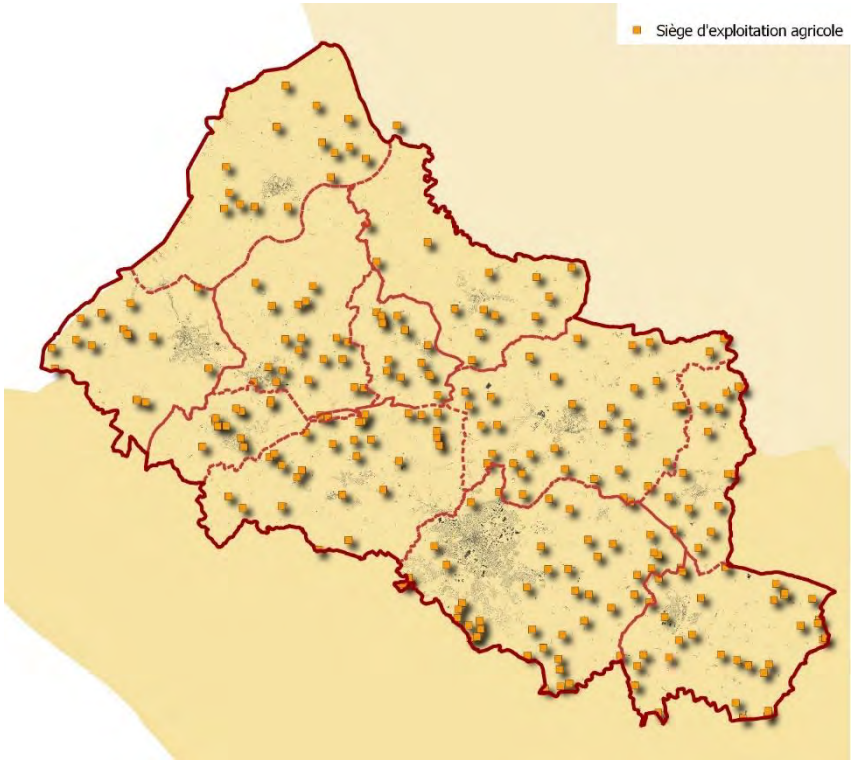
- De façon générale, le réseau du territoire n'est pas conçu pour absorber les flux supplémentaires générés par le tourisme en saison d'été, d'avril à octobre. Diverses études sont réalisées ou en cours pour la création de voies de contournement, des bourgs de Beauvoir-sur-Mer, Saint-Gervais et Saint Urbain ainsi qu'au nord du bourg de Saint-Christophe-du-Ligneron pour faciliter l'accès au centre d'enfouissement. Le projet de contournement de Beauvoir sur Mer, Saint Gervais et Saint Urbain (5 km) est porté par le Département de la Vendée et est inscrit dans différents documents stratégiques comme le Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Ouest vendéen, le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) 2020-2026, le SRADDET des Pays de la Loire ou encore le schéma routier du Nord-Ouest Vendéen. Ce projet vise à répondre à la saturation des axes routiers traversant Saint-Gervais et Beauvoir-sur-Mer, notamment la RD 948, un axe structurant de la Vendée

- La collectivité vient de réaliser son PMS (Plan de Mobilité Simplifié récemment validé) qui, sur la base d'un diagnostic approfondi, permet de développer des objectifs et de mettre en place un plan d'action qui a mis en exergue certains enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Il est suivi d'un plan d'action dont les principales expriment la volonté de développer les modes alternatifs en restructurant l'offre de transport en commun (bus et ferroviaire) ainsi que le covoiturage, le développement maitrisé de la logistique en lien avec la voie maritime, l'incitation aux changements des pratiques pour développer les modes actifs. De plus, pour valoriser l'offre du territoire et faire évoluer les pratiques de déplacements en profondeur, la Communauté de communes Challans Gois Communauté a lancé Yolé : une marque mobilités qui relie les 11 communes, ses habitants et ses usagers,.

r) *Une agriculture encore très présente sur le territoire*

D'après les données Agreste 2010, le **nombre d'agriculteurs ne cesse de décroitre** 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.

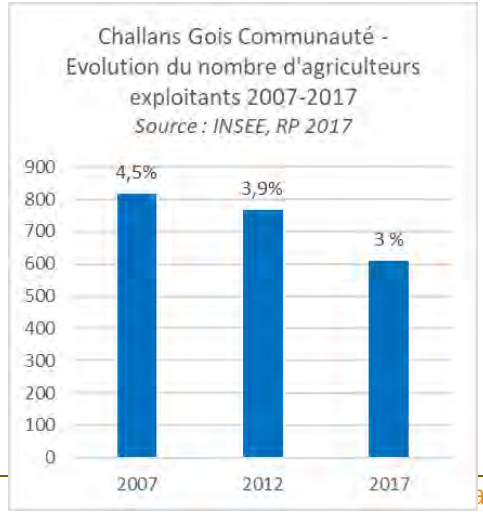
Localisations des sièges d'exploitations et des zones urbanisées



Source : CGC 2019, exploitation AUN2020

s) *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.



t) *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.

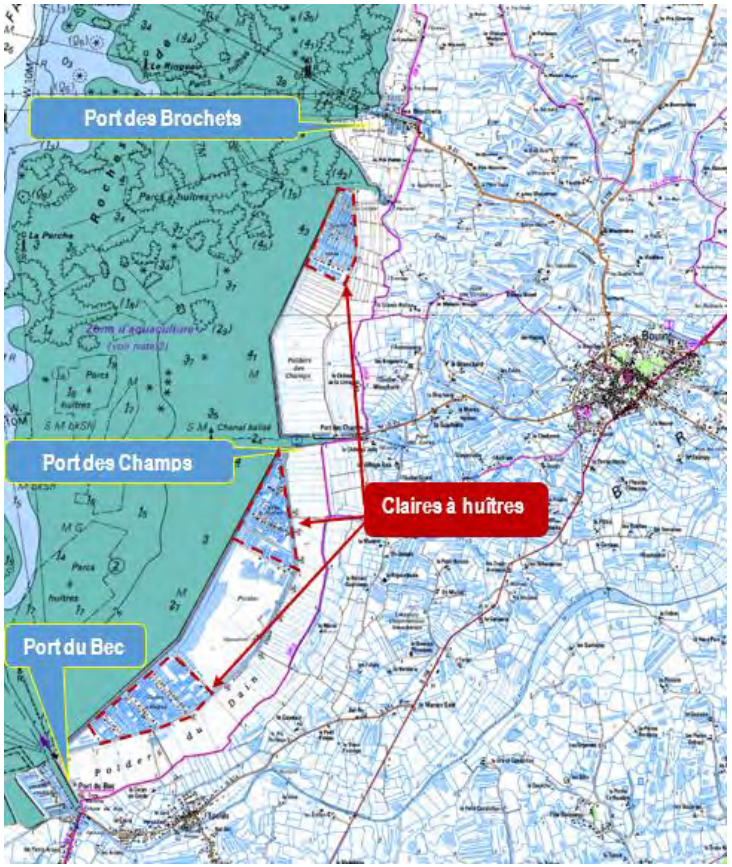
Les surfaces à terre dédiées aux activités conchylicoles représentent sur les communes de Beauvoir-sur-Mer et Bouin près de trois-cents hectares, principalement situés sur cette dernière. La surface en mer est quant à elle équivalente à seize mille hectares. Cette proximité immédiate à la mer des exploitations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

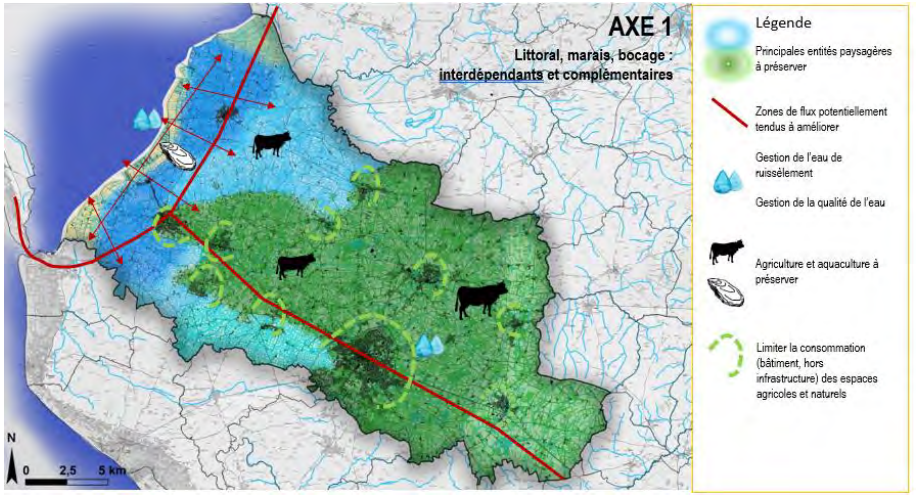
Le socle est support de différentes entités paysagères qui interagissent de façon systémique, elles sont donc liées les unes aux autres et sont à préserver dans un esprit de coopération et de moindre impact mutuel.

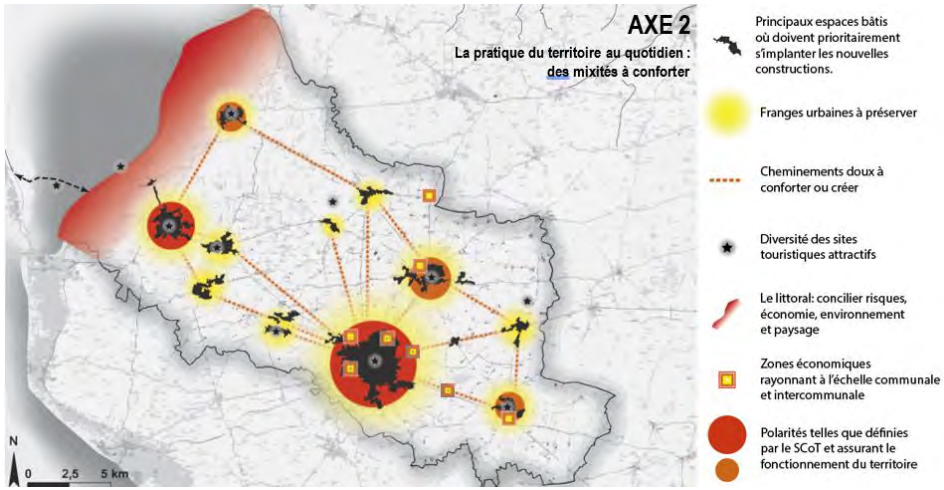
Axe 2 : La pratique du territoire au quotidien : des mixités à conforter

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).



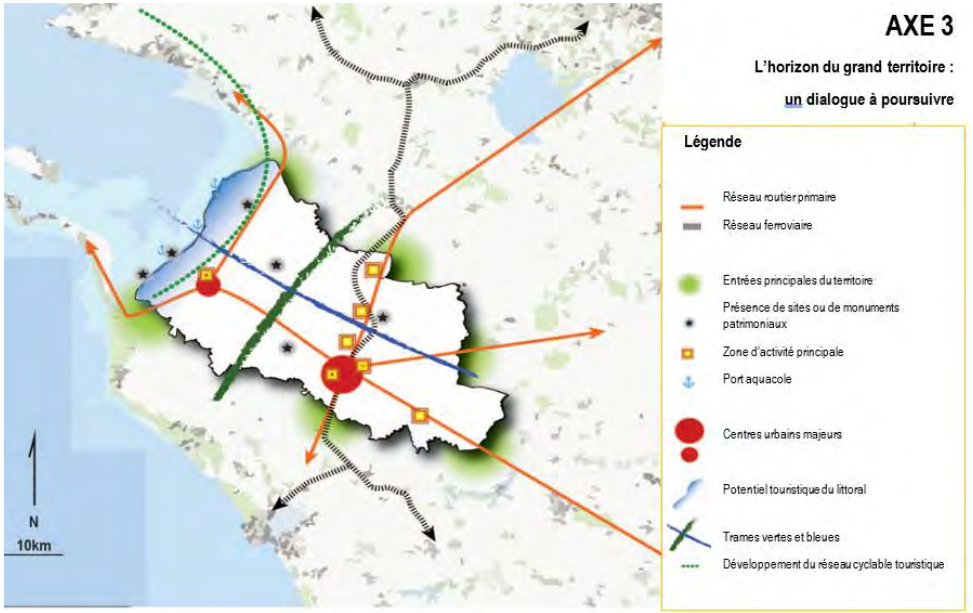


Axe 3 : L'horizon du grand territoire : un dialogue à poursuivre

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



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 requestionner 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		
	nbre de logts par commune alloué par PLH (par année)	*poids (%) par commune cf PLH*	*répartition nbre nouveaux habitants pour la durée du PLUi (10 ans)*
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 maitriser 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 91.3 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**.

	Gabarit enveloppe urbaine						Autre
Communes	Nb d'HA		Densités en logt/ha à appliquer		Nbre de logement en enveloppe (DC et renouvellement urbain)		Potentiel nbre logt par changements de destination
	Renouvellement urbain	*TOTAL dents creuses*	*Moyenne densité brute DC parcelles entières*	*Moyenne densité brute renouvellement urbain*	*Total logements en dents creuses*	*Renouvellement urbain*	*Répercussion dynamique passée*
Beauvoir-sur-Mer	0,00	14,25	20		285	0	
Bois-de-Cené	0,00	7,69	18		138	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	80.18			1660	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 2683 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 91.29 hectares environ qui peuvent accueillir du logement, dont seulement 12 ha seront à décompter comme consommation foncière (le renouvellement urbain n'impactant pas cette consommation car concernant des espaces déjà artificialisés et les gisements de moins d'un hectare ne sont pas considérés comme des espaces naturels agricoles et forestiers-ENAF-).

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 2308 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	90,58	**5,03**
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	**2309,34**	**113**

Les surfaces des zones AU allouées à **l'habitat** pour le PLUi correspondent à 57.66 ha pour **l'ensemble** de **l'intercommunalité.**

Après localisation de ces objectifs sur le territoire, le projet final prévoit légèrement plus, **c'est** à dire 58,03 ha en zone AU, ce dépassement **s'explique** par la complexité de certaines parcelles et la structure du parcellaire impliquant de prendre parfois **l'ensemble d'une** unité foncière.

communes	gabarit maximal alloué		surfaces zonées en U en cours de constructions à déduire	TOTAL allloué 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	90,58	**5,03**	1,04	**3,99**	**3,72**
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	**2309,34**	**113**	**55,34**	**57,64**	**58,03**

Ainsi, le projet de PLUi prévoit 55.34 + 58.03 = 113,37 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.
  Cependant, au titre de la consommation **d'**Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) seuls les gisements les plus grands (dents creuses de plus **d'un** hectare) et les espaces encore non viabilisés des Permis **d'Aménager** déjà autorisés sont pris en compte.
  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

Bilan des potentiels fonciers disponibles pour accueillir des logements, en ha : Bilan de la consommation future **d'ENAF** en ha :

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	3,7	7,69	1,04
BOUIN	-	3,93	0,15
CHALLANS	-	19,72	33,25
CHATEAUNEUF	3,5	1,68	0,38
FROIDFOND	8,8	2,41	0,00
LA GARNACHE	6,5	12,17	7,78
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	11,2	0,92	3,44
SAINT-GERVAIS	7,2	8,39	0,00
SAINT-URBAIN	2,2	6,72	0,00
SALLERTAINE	11,3	2,29	3,56
Total	**58,03**	**80,17**	**55,34**
Total par typologie	**193,54**		

TOTAL dents creuses > 1 ha à décompter en ENAF	total superficie PA à décompter en ENAF
2,75	5,24
1,43	1,04
0	0,15
3,83	25,49
0	0,38
0	0
4,05	1,2
0	3,44
0	0
0	0
0	3,56
12,06	**40,5**
52,56	

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	1,42	
BOUIN		
CHALLANS	10,62	9,15
CHATEAUNEUF	0,54	
FROIDFOND		
LA GARNACHE		11,92
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	1,42	
SAINT-GERVAIS		
SAINT-URBAIN	0,93	
SALLERTAINE	3,07	
Total général	**18,00**	**21,07**

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 43 **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 2 nouveaux STECAL **correspondant essentiellement à de l'accueil touristique** :

Les extensions des site existants et ces 2 projets nouveaux consomment au total une surface **d'ENAF** de 9.93 ha.

c) *Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi*

Rappel de la consommation des 10 dernières années :

Bilan (données Portail de l'Artificialisation) :

La surface retenue dans le calcul de la consommation foncière des dix dernières années (2013-2022) est donc de 390 ha.

BILAN DES SURFACES MOBILISÉES POUR LES 10 PROCHAINES ANNEES du PLUi (en ha)

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	3,7	7,69	1,04		28,66		1,42		2,39			44,9
BOUIN	-	3,93	0,15									4,1
CHALLANS	-	19,72	33,25	7,26	2,57		10,62	9,15			0,19	82,8
CHATEAUNEUF	3,5	1,68	0,38				0,54					6,1
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								4,63	20,2
SAINT-URBAIN	2,2	6,72	0,00		1,26		0,93					11,1
SALLERTAINE	11,3	2,29	3,56		4,87	2,47	3,07				2,44	30,0
Total	**58,03**	**80,17**	**55,34**	**10,65**	**51,79**	**2,47**	**18,00**	**21,07**	**6,83**	**0,20**	**7,26**	311,8
Total par typologie	**193,54**			**64,91**			**53,36**					**311,80**

BILAN DES SURFACES CONSOMMÉES AU TITRE DES Espace Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES du PLUi (en ha)

Communes	habitat			économie			équipement / loisir / tourisme					TOTAL général par commune
	1 AU selon projet PLUi	*dans enveloppe selon DC* ***> à 1 ha*** *(hors RU)*	*PA /PC en cours (coups partis) zonés en U* ***non viabilisés***	*1AUEc*	*1AUE*	*STECAL AE ou NE*	*1AUL*	*1AULes*	*1AUT*	*STECAL AL ou NL*	*STECAL AT ou NT*	
BEAUVOIR-SUR-MER	3,53	2,75	5,24	3,39	4,89				4,44			24,24
BOIS-DE-CENE	3,72	1,43	1,04		28,66		1,42		2,39			38,65
BOUIN	0,00	0,00	0,15									0,15
CHALLANS	0,00	3,83	25,49	7,26	2,57		10,62	9,15			0,19	59,11
CHATEAUNEUF	3,46	0,00	0,38				0,54					4,38
FROIDFOND	8,82	0,00	0,00									8,82
LA GARNACHE	6,55	4,05	1,20		4,71			11,92		0,20		28,63
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	11,24	0,00	3,44		4,84		1,42					20,94
SAINT-GERVAIS	7,17	0,00	0,00								4,63	11,81
SAINT-URBAIN	2,18	0,00	0,00		1,26		0,93					4,37
SALLERTAINE	11,34	0,00	3,56		4,87	2,47	3,07				2,44	27,76
Total	58,03	12,06	40,50	10,65	51,79	2,47	18,00	21,07	6,83	0,20	7,26	**228,85**
Total par typologie	**110,59**			**64,91**			**53,36**					**228,85**

Détail par typologie de consommation

ZONES en extension	
1AU	58,02
1AUE	51,67
1AUEc	10,65
1AUL	18,00
1AULes	21,07
1AUT	6,82
TOTAL	**166.24**

Permis d'Aménager en cours	
PA en cours	64,21
À décompter restant à consommer depuis mai 2021 non encore viabilisé	**40.50**
TOTAL	**40.50**

Dents creuses	
Dent creuse et fond de jardin > 1ha	
TOTAL	**12.06**

STECAL	
Extension ou création STECAL	9,93
	9,93

TOTAL toute consommation confondue en Ha	**228,73**

Nota : les légers écarts entre les différents tableaux de consommation sont dus aux arrondissements des chiffres

BILAN DES SURFACES DE ZONAGE EN Ha				
	PLUI			PLUs actuels
U	U	1985,7	2960.24	*2869*
	Ua	119.2		
	Ub	59.2		
	Uc	2.3		
	Ud	142.7		
	UE	434.2		
	UEao	17.2		
	UL	190.9		
	UT	8.8		
AU	1AU	58	166.65	*1548*
	1AUE	51.7		
	1AUEc	11		
	1AUL	18		
	1AULes	21.1		
	1AUT	6.8		
N	N	1598.8	11070.31	*14201*
	Np	2635.5		
	Nr	6156.3		
	Nrx	643.2		
	NE	2.5		
	NT	21.1		
	NGV	12.6		
A	A	21012.9	30564.39	*26145*
	Aeo	104.6		
	Aepr	181.1		
	Aeprc	211.9		
	Aeprac	0.7		
	Aeprx	942.1		
	Ap	8046.7		
	AE	24.6		
	APV	3.4		
	AT	33.2		
	AL	3.1		
TOTAL			44762	*44763*

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

bilan consommation ENAF future PLUi 10 prochaines années pour approbation :							
tout projets confondus	**DC**	**PA**	**zones AU**	**STECALs**	**TOTAL en ha**	espaces déjà urbanisés à soustraire en ha	**TOTAL en ha**
	12,06	40,5	166,24	9,93	**228,85**	**4,2**	**224,65**
uniquement projets échelle territoriale *(hors Vendéopôle)*	**DC**	**PA**	**zones AU**	**STECALs**	**TOTAL en ha**		**TOTAL en ha**
	12,06	40,5	137,96	9,93	**200,45**	**4,2**	**196,25**

comparaison avec la consommation ENAF passée		
conso des 10 dernières années en ha :		**390**
	diminution en ha de :	**modération en %**
	165,47	**42,43%**
	diminution en ha de :	**modération en %**
	193,75	**49,68%**

Nota : les légers écarts entre les différents tableaux de consommation sont dus aux arrondissements des chiffres

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 -49.7% 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 nationaux qui rayonneront largement au-delà du territoire, le projet réduit quand même de - 42 % la consommation par rapport aux 10 dernières années.

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

Vérification gabarit SCoT

	Habitat		Économie	Équipement / loisir /tourisme			Total général en Ha/ aux objectifs mentionnés
	1AU	Dans enveloppe	1AUE et Ec	1AUL	1AULes	1AUT	
OBJECTIFS CHIFFRES SCOT	183	Non mentionné	70	Non mentionné			**253**
PROJET PLUI	**58,02**	*12*	**62,32**	*45.89*			**120,34**

Au global le projet reste très en deçà des objectifs chiffrés de consommation d'espace mentionnés par le SCoT, à savoir 120.34 Ha pour un gabarit maximal de 253 Ha.

d) 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 166 ha en extension et de près 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 »

Traduction des orientations du PADD dans :

Règlement

règlement graphique (zonage)

- Délimitations des 4 zones :

U – AU – N - A

- Repérage des éléments du patrimoine et paysage (L 151-19 - L 151-23)
- Identification de linéaire commercial à préserver (L151-16)
- Identification du changement de destinations en A et N (L151-11)

-Repérage des zones inondables (AZI)

règlement écrit

1. Dispositions générales et **règles s'appliquant à toutes** les zones :

En lien avec des représentations graphiques sur le plan de zonage

- règles repérages L 151-19 et 23 et L113-1
- règles repérages changements de destination en A et N (L151-11)
- règles linéaires commerciaux
- règles zones inondables (AZI)
- emplacements réservés +liste

+ Lexique

2. Dispositions communes à toutes les zones

Rassemble les règles qui sont similaires dans toutes les zones :

(exemples : clôtures réseaux – voirie – accès..)

3, Dispositions spécifiques à chaque zone :

Organisé en 3 chapitres :

- Destinations
- Aspects
- Equipements et réseaux

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP sectorielles

- toutes zones 1AU (obligatoire)
- grosses dents creuses stratégiques en centres bourgs ou villages, en zone U, dont OAP Huet et OAP pôle solidarité et santé

OAP thématiques

- OAP Intensification et mixité urbaine
- OAP Trame verte et Lisières urbaines
- OAP Commerce
- OAP PCAET

La structure du règlement écrit du PLUi :

Le règlement littéral comporte trois titres numérotés de I 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 :

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
Ua : Secteur coeur de bourg ou péricentralité Challans
Ub : Secteur Challans coeur de ville
Uc : Secteur Challans Bonne Fontaine
Ud : Secteur à constructibilité limitée
UE : Zone urbaine à vocation économique
UEao : secteur Parc Activ'Océan
UL : Zone urbaine à vocation d'équipements d'interêt collectif
UT : Zone urbaine à vocation touristique

1AU : Zone à urbaniser à vocation résidentielle
1AUE : Zone à urbaniser à vocation économique
1AUEc : Secteur dédié aux activités commerciales
1AUL : Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'interêt collectif
1AULes : Secteur dédié à l'enseignement et à la santé
1AUT : Zone à urbaniser à vocation touristique

N : Zone naturelle et forestière
Np : Secteur naturel protégé
Nr : Secteur naturel remarquable
Nrx : Secteur naturel remarquable interdit à l'aquaculture marine
NE : STECAL à vocation économique
NGV : STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage
NT : STECAL à vocation touristique
NDPM : Zone naturelle du domaine public maritime

A : Zone agricole
Aeo : Secteur agricole dédié aux ENR de type éolien
Aepr : Secteur agricole situé dans les espaces proches du rivage
Aeprac : Secteur agricole situé dans les EPR dédié à une hélistation
Aeprc : Secteur agricole situé dans les EPR dédié à l'aquaculture marine
Aeprx : Secteur agricole situé dans les EPR interdit à l'aquaculture marine
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 photovoltaiques
AT : STECAL à vocation touristique

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

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

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.

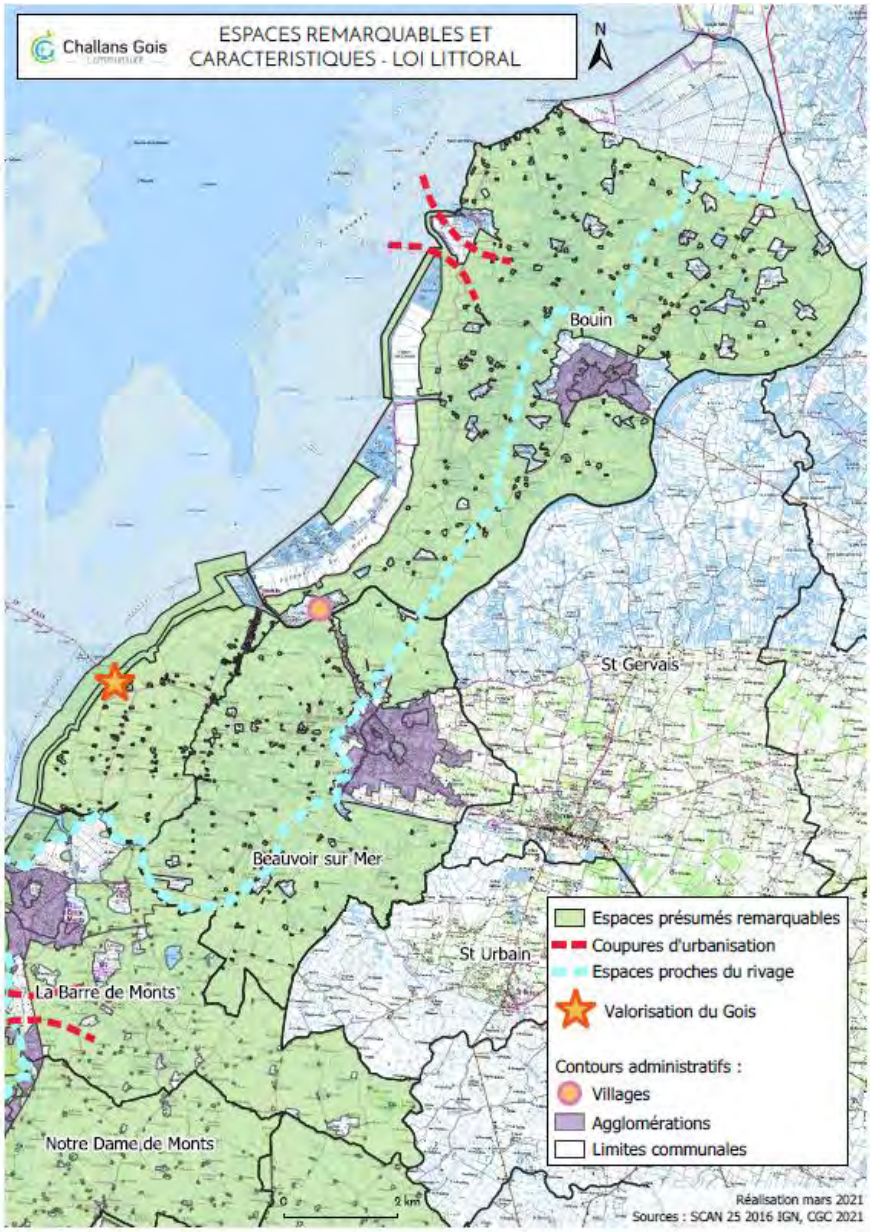
La délimitation des espaces naturels remarquables s'est effectuée sur la base de l'enveloppe proposée par le SCoT. La taille importante de certains pastillages liés à la présence de sites bâtis (habitation, activité économique, exploitation agricole) a conduit la collectivité à requestionner cette enveloppe, de manière à limiter plus strictement et plus finement le contour de ces pastilles.

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 rap**idement **l'incidence globale.**

Milieux naturels	Paysage et patrimoine naturel	Ressource en eau	Risques et nuisances	Climat	Confort de vie et santé
Cette thématique rassemble : - Le réseau Natura 2000 - Les ZNIEFF - Les Espaces Naturels Sensibles - Les zones humides - La trame verte et bleue	Cette thématique rassemble : - Les sites classés et sites inscrits - Le traitement paysager des lisières urbaines	Cette thématique rassemble : - L'alimentation en eau potable - La gestion des eaux pluviales - Le traitement des eaux usées	Cette thématique rassemble : - La prise en compte du risque d'inondation - La gestion de nuisances et pollutions	Cette thématique rassemble : - La proximité et la mobilité - La réduction des émissions et la production d'énergies renouvelables	Cette thématique se concentre sur les enjeux humains (besoins en logements, économie et emploi, santé…)
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 ?). 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. 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…).	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 ?). 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. 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…).	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). 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. 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.	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. 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…). 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).	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. 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. L'incidence est neutre (égale à 0) lorsque le PLUi n'a pas d'effet prévisible notable sur le climat.	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. 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. 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.
Plus la note est haute, plus l'incidence sur la thématique traitée est positive.					

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 « Equipement 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 Nrx 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 ***(NB : zonage N/Np étendu après l'arrêt du PLUi afin de renforcer les continuités écologiques –*** *cf. chapitre 7.d)*,
- Forêt de Puits Neuf, Bois des Bourbes, Bois du Breuil, Bois des Raillères, Bois de la Boittière, 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 ***(NB : Création du secteur Aeprac entre l'arrêt et l'approbation du PLUi** - cf. chapitre 7.d)*
> 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. *(NB : Après arrêt ce bilan a été réduit à 2 STECAL, soit près de 0,7 ha)*

- 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. *(NB : Après arrêt ce bilan a été réduit à 6,89 ha)*

	Pour arrêt	Pour approbation
Surface consommée par les nouveaux projets	0,97 ha	0,68 ha
Surface consommée pour l'extension des activités existantes	6,89 ha	6,21 ha
Consommation totale	7,86 ha	6,89 ha

Les zones urbaines

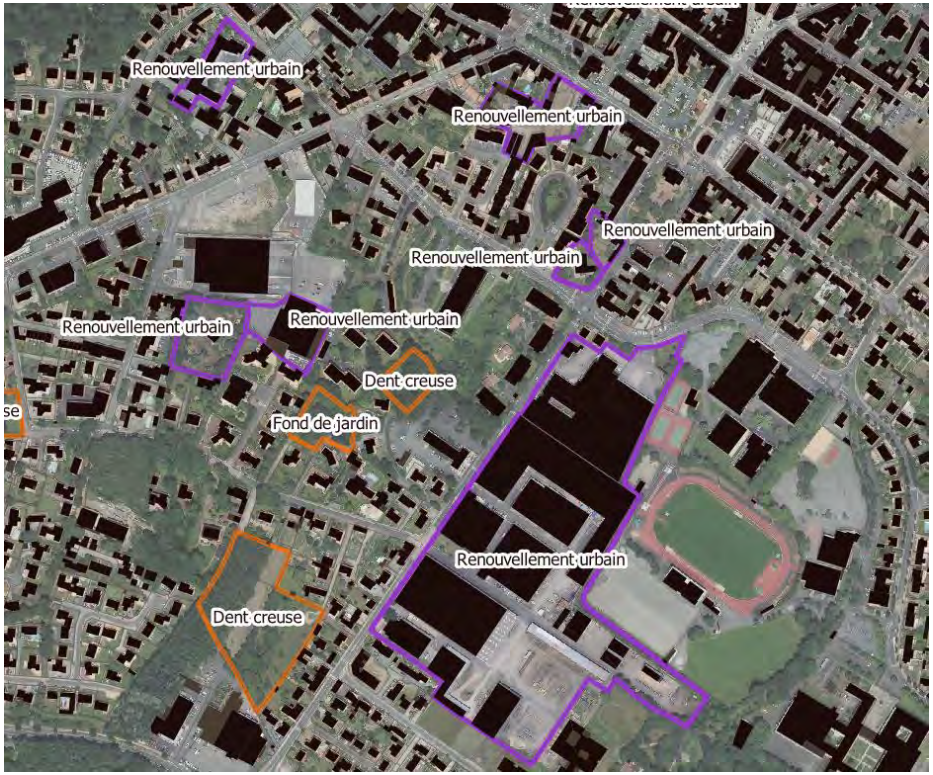
La déclinaison réglementaire des zones urbaines est détaillée dans le livret 2 (partie justificative du rapport de présentation). Ci-dessous est présenté un récapitulatif de la typologie des zones urbaines.

Zone U et secteurs Ua, Ub, Uc *(NB : **Création du secteur Ud entre l'arrêt et l'approbation du PLUi** - cf. chapitre 7.d)*	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 166,36 ha qui seront consommés par les zones à urbaniser en extension, répartis comme suit :

- 58,03 ha à destination de l'habitat (zone 1AU) (58,91 ha à l'arrêt du PLUi),
- 51,78 ha à destination des activités économiques (zone 1AUE),
- 10,65 ha à destination des activités de commerce (secteur 1AUEc),
- 18 ha à destination des **équipements d'intérêt collectif et services publics** (zones 1AUL) (19,40 ha à l'arrêt du PLUi),
- 21,07 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 -42% 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

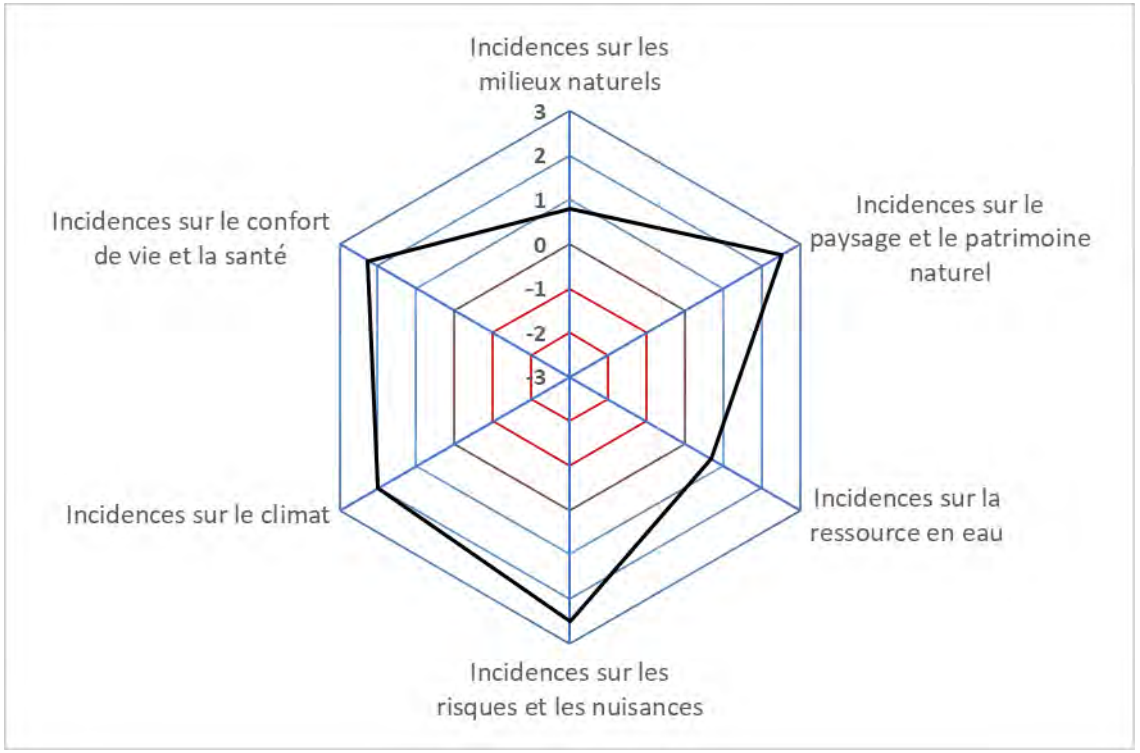
Le projet de PLUi met en place les outils réglementaires pour protéger les milieux naturels. Le zonage protège :

- 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).



Bilan des incidences globales du PLUi sur les composantes environnementales

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 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, arrivée en limite de capacité, fait actuellement 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 », relai 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.

d) Un renforcement de la prise en compte de l'environnement entre l'arrêt et l'approbation du PLUi

Après l'arrêt du PLUi, la phase de consultation des PPA et l'enquête publique ont donné lieu à une analyse des avis et remarques. Ces derniers ont été compilés pour apporter une réponse et, au cas par cas, modifier le document d'urbanisme arrêté.

Les modifications apportées au PLUi entre l'arrêt et l'approbation qui ont un effet sur l'évaluation environnementale sont listées ci-après.

► **Zones humides : renforcement des mesures d'évitement et compléments apportés à la règle de la prescription**

Au cours de l'élaboration du PLUi, la collectivité a décidé, en concertation avec les structures animatrices des SAGE, de protéger les zones humides de plus fortes fonctionnalités écologiques (marais breton, zones humides de classes 3 et 4 du SAGE du Marais breton et zones humides protégées par l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay) à travers le zonage et les prescriptions du PLUi.

Après l'arrêt du PLUi et la phase de consultation, plusieurs mesures prises dans le cadre du document d'urbanisme viennent renforcer la protection des zones humides du territoire de Challans Gois :

- Compléments apportés à la règle s'appliquant aux zones humides repérées par une prescription au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :
  - Réaliser des études préalables et complémentaires aux inventaires existants pour se conformer à la Loi sur l'eau ;
  - Utiliser la délimitation la plus fine de l'emprise des zones humides pour l'instruction des dossiers ;
  - Interdire les constructions, installations, déblais, remblais, affouillements, exhaussement, dépôts, assèchements et créations de plan d'eau ;
  - Autoriser si nécessaire les aménagements d'intérêt général, la réhabilitation de constructions existantes dans le volume existant, les clôtures, aménagements légers (cheminements perméables, objets mobiliers, entretien des espaces, etc.) …
  - Appliquer la séquence éviter-réduire-compenser dans le respect du Code de l'environnement, du SDAGE et des SAGE.

- Suppression d'une zone à urbaniser superposant une zone humide (1AUL à Bouin) ;

- Réduction de 2 zones à urbaniser superposant des zones humides : 1AUL à Saint-Urbain et 1AU à Bois-de-Céné ;

- Suppression d'un STECAL AT superposant une zone humide à Bois-de-Céné ;

- Aucune création nouvelle d'un STECAL ou d'une zone à urbaniser entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.

Ces modifications s'inscrivent en compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE de la Baie de Bourgneuf, et du SAGE Vie et Jaunay.

► Trame verte et bleue : zonage N/Np en continuité de la tourbière du Maréchau

Le secteur de la tourbière du Maréchau a fait l'objet de modification dans le plan de zonage du PLUi entre l'arrêt et l'approbation. En effet, pour faire suite à l'avis du Conseil départemental (sur le dossier arrêté), la collectivité a étendu le zonage Np entre la tourbière des Maréchau et les parcelles voisines. Cette modification vise à préserver ces milieux qui jouent un rôle fondamental en faveur du maintien des fonctionnalités écologiques de la tourbière. Ce classement préserve également le rôle de corridor écologique de ces parcelles avec les autres espaces en Np.

En outre, les milieux de moindre intérêt écologique (espaces bâtis diffus) bordant ces parcelles classées en Np ont été zonés en N. Leur classement en zone N se justifie notamment au regard du caractère boisé résiduel existant, conférant un intérêt paysager indéniable de cette frange Sud de l'agglomération challandaise.

Zonage dans le PLUi arrêté

Zonage modifié après l'arrêt

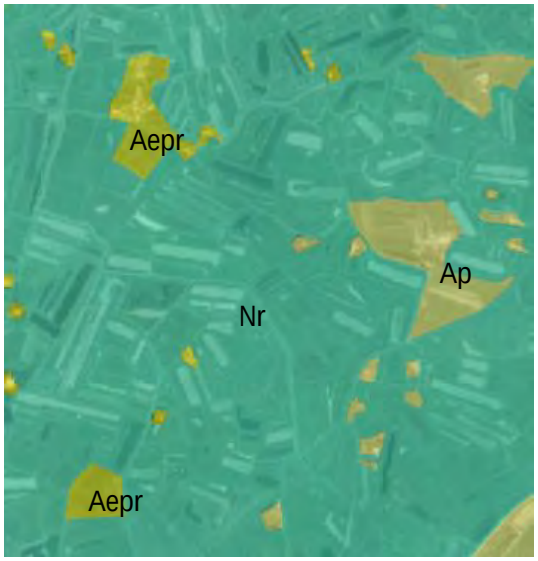
NB : Le secteur Ud a été créé après arrêt du PLUi. Les règles associées ne permettent qu'une évolution limitée de l'existant :

- Les extensions à l'habitation existante sont autorisées dans la limite de 30% d'emprise au sol de l'habitation existante, pour la durée du PLUi.
- Les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale pour la durée du PLUi (total des annexes hors piscine).

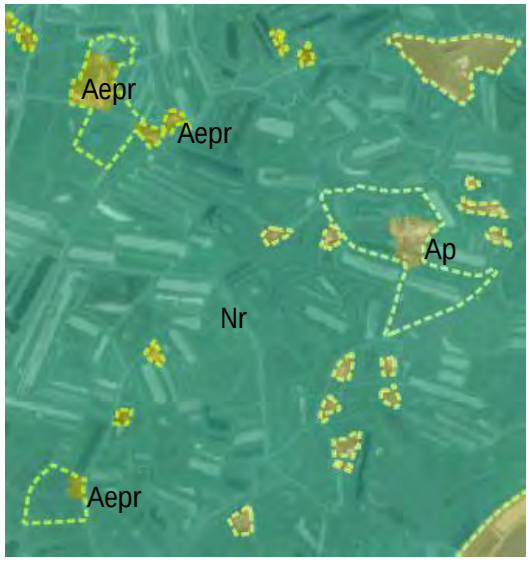
Ces règles sont sensiblement similaires à celles de la zone A qui couvrait ces espaces en lieu et place du nouveau secteur Ud.

► **Evolution de la zone A : réduction de secteurs Aepr, Aeprc et Ap, création d'un secteur Aeprac**

Après analyse des avis et remarques sur le projet de PLUi arrêté, un travail a été mené sur les secteurs Aepr et Ap délimitant les terrains bâtis et les exploitations existantes en zones de marais afin d'en affiner les contours. Ce travail a mené à la réduction de plusieurs de ces secteurs au profit d'un reclassement en Nr.

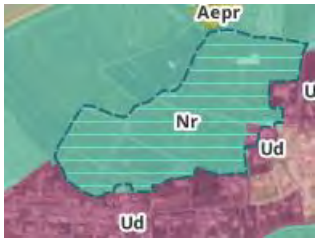


Zonage dans le PLUi arrêté



Zonage modifié après l'arrêt

***L'Epoids** - PLUi arrêté*

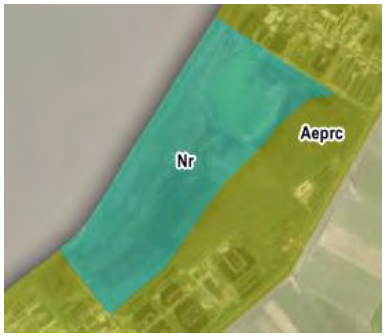


***L'Epoids** - PLUi modifié après arrêt*

Bellevue - PLUi arrêté

Bellevue - PLUi modifié après arrêt

De même, le périmètre Aeprc qui couvre la lagune et la prairie du polder du Dain a été réduit et remplacé par un classement en Nr.



Zonage dans le PLUi arrêté

Zonage modifié après l'arrêt

La modification des secteurs de la zone A comprend également l'ajout d'un nouveau secteur Aeprac. D'une superficie de 0,75 ha, cet unique secteur permet de préserver des capacités d'aménagement pour le site de l'hélistation de Beauvoir-sur-Mer (dans le respect strict des dispositions prévues à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme et dans une démarche ERC).

Le bilan est le suivant :

	Superficies dans le PLUi arrêté	Superficies dans le PLUi **modifié après l'arrêt**
Ap	8 114 ha	8 062 ha
Aepr	233 ha	181 ha
Aerpc	216 ha	212 ha
Aeprac	-	0,75 ha

► Evolution des STECAL : suppression de 7 STECAL en zone agricole

À la suite de l'arrêt du PLUi et après la phase de consultation des PPA et enquête publique, le plan de zonage a été modifié par suppression de 7 STECAL en zone agricole. Aucun nouveau STECAL n'a été créé entre l'arrêt et l'approbation du document. Le tableau ci-dessous synthétise les évolutions des STECAL en zone A :

	Nombre de STECAL AE	Nombre de STECAL AL	Nombre de STECAL APV	Nombre de STECAL AT	TOTAL
BOIS-DE-CENE				~~1~~ 0 *	~~1~~ 0 *
CHALLANS	~~3~~ 2 *			2	~~5~~ 4 *
CHATEAUNEUF				~~2~~ 1 *	~~2~~ 1 *
FROIDFOND	~~6~~ 2 *			2	~~8~~ 4 *
LA GARNACHE	1	2		3	6
SAINT URBAIN		1			1
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON		1			1
SAINT-GERVAIS	1			1	2
SALLERTAINE	9		1	8	18
TOTAL	20	4	1	19	~~44~~ 37 *

Nombre de STECAL par commune situés en zone agricole

**** Diminution du nombre de STECAL entre l'arrêt et l'approbation du document d'urbanisme***

Les implications au regard des incidences sur l'environnement sont les suivantes :

- **Suppression d'un STECAL AE à Challans** : Ce STECAL se situait dans le périmètre de protection rapprochée – zone complémentaire – du captage de la Vérie. Il occupait une surface de 0,2 ha dédiée aux activités d'un garage automobile existant. La suppression du STECAL a mené à un reclassement en secteur Ud.
- **Suppression d'un STECAL AT à Bois**-de-Céné : Ce STECAL se superposait à 388 m² de zone humide du SAGE Baie de Bourgneuf (classe 2). Il couvrait une activité touristique de camping à la ferme, avec hébergement. L'emprise a été reclassée en zone A.
- **Suppression d'un STECAL AT à Châteauneuf** dédié à un projet nouveau d'activité touristique, soit une surface en extension de 2 859 m². La suppression du STECAL réduit donc la consommation d'espace. Le secteur a été reclassé en zone A.
- A noter également la **réduction de l'emprise d'un STECAL AL à Saint**-Christophe-du-Ligneron, se superposant à une zone humide du SAGE Vie et Jaunay (non soumise à l'article 5 du SAGE). La superposition a ainsi été réduite de 0,3 ha à 0,2 ha.
- La **réduction d'un STECAL AT à Sallertaine** occasionnant une consommation en extension permet également de réduire l'impact sur les espaces naturels et agricoles.

La consommation d'espaces agricoles occasionnée par les STECAL a été réduite de 7,86 ha à 6,89 ha à l'issue de ces modifications.

► **Evolution des zones ouvertes à l'urbanisation** : suppression de 2 zones à urbaniser

Les zones à urbaniser ont fait l'objet d'un travail de reprise pour faire suite aux avis sur le projet de PLUi arrêté. Aucune zone à urbaniser n'a été ajoutée, ni agrandie, en revanche plusieurs ont été supprimées ou réduites.

- **Suppression d'une zone 1AU à Bois**-de-Céné : Cela permet d'éviter la consommation en extension de 0,5 ha de prairie. La zone a été reclassée en A.
- **Suppression d'une zone 1AUL à Bouin** : Destinée à l'aménagement d'une aire de camping-car, la zone superposait le site Natura 200 du Marais Breton, une zone humide avec de fortes fonctionnalités hydrauliques et écologiques (classe 3 du SAGE Baie de Bourgneuf) et le zonage réglementaire du PPRL.
- **Réduction d'une zone 1AU à** Bois-de-Céné : Cette modification permet d'éviter intégralement 0,25 ha d'une zone humide de classe 3 du SAGE Baie de Bourgneuf.
- **Réduction d'une zone 1AUL à Saint**-Urbain : La superficie de la zone a été réduite de 1,14 ha à 0,93 ha. Située intégralement sur une zone humide de classe 2 du SAGE Baie de Bourgneuf, cette modification permet la réduction des incidences sur les zones humides.

A noter qu'au total, près de 1,5 ha de zones humides supplémentaires ont été évités par suppression/réduction de zones à urbaniser entre l'arrêt et l'approbation.

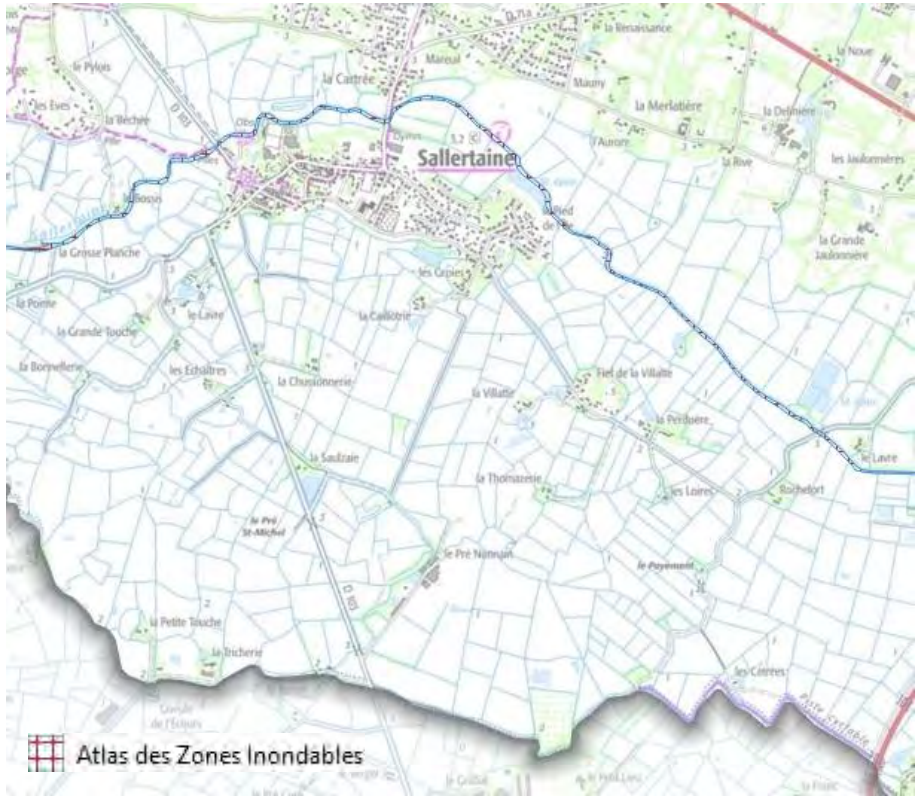
► **Risque d'inondation : prise en compte de l'ensemble du lit majeur**

Le PLUi a fait l'objet d'ajustements dans les règlements écrit et graphique afin de renforcer la prise en compte du risque d'inondation.

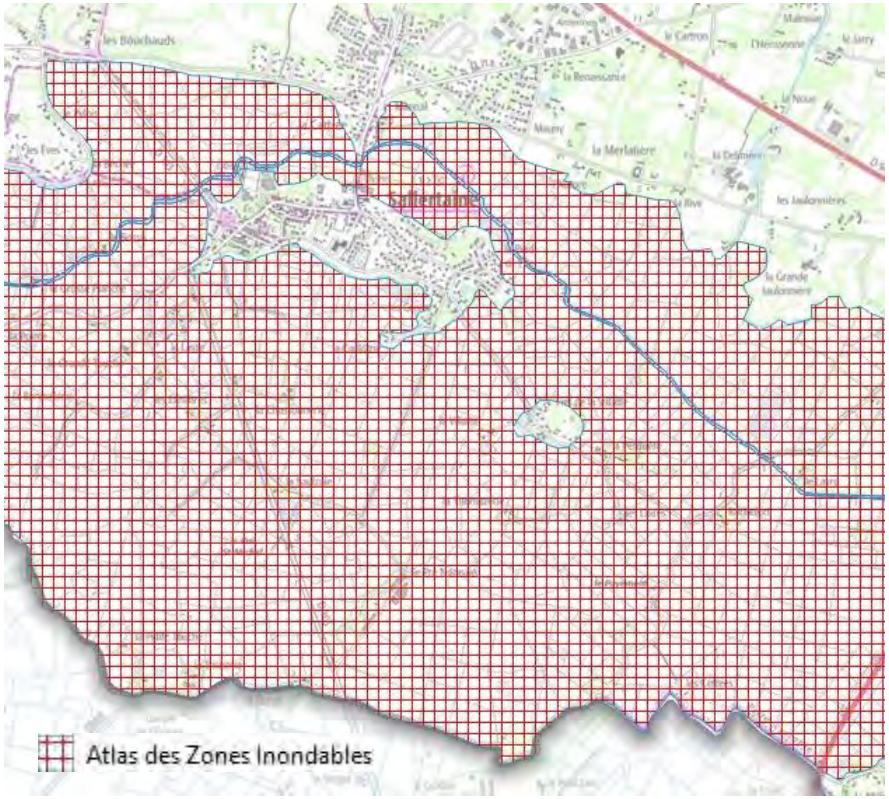
Sur le plan de zonage :

Le lit majeur issu de l'Atlas des Zones Inondables (AZI de l'Etier de Sallertaine et du Falleron) a été ajouté aux lits mineur et moyen déjà reportés sur le règlement graphique.

Ci-dessous sont présentés des extraits cartographiques de l'évolution de la trame des zones inondables affichée sur le plan de zonage entre l'arrêt du PLUi et le PLUi modifié après la phase de consultation.



Zonage dans le PLUi arrêté



Zonage modifié après l'arrêt

Dans le règlement écrit :

L'article 2 des dispositions générales a été modifié afin de :

- Rappeler la portée réglementaire du PPRL de la Baie de Bourgneuf (servitude d'utilité publique de portée supérieure au règlement du PLUi) ;
- Compléter les règles qui s'appliquent sur les zones inondables de l'AZI par les dispositions en vigueur du PGRI Loire-Bretagne. Les règles du PLUi applicables dans la trame des zones inondables de l'AZI protègent ainsi :
    - Les zones inondables non urbanisées (nouvelles constructions et reconstructions après inondation torrentielle ou submersion marine interdites)
    - Les capacités d'expansion des crues
    - La réalisation des systèmes d'endiguement
    - Les zones potentiellement dangereuses hors zones urbanisées et dans les secteurs déjà urbanisés (U)

De plus, une règle a été ajoutée dans toutes les zones concernées pour autoriser les systèmes de protection contre les submersions marines.

Ces compléments concourent à la compatibilité du PLUi avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027.

► **Assainissement : conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation à la conformité des dispositifs**

Les OAP sectorielles des zones à urbaniser ont été complétées. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs prévus à moyen et long terme dans l'échéancier prévisionnel est conditionnée à la mise en conformité des dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées nécessaires pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

► Energies renouvelables : compléments à la règle du secteur Aeo

Afin de permettre sans contrainte l'implantation des éoliennes sur les secteurs identifiés sur le plan de zonage, les règles de la zone A ont été complétées. L'article A4-5 tel qu'il est rédigé dans la version arrêtée du PLUi n'autorise pas les constructions nouvelles de plus de 50 m² lorsqu'elles relèvent de la destination « équipements d'intérêt collectif et services public ». Cette règle serait trop contraignante pour l'implantation d'éoliennes de grande hauteur telles qu'elles sont autorisées sur le secteur Aeo. Ainsi la règle a été supprimée, spécifiquement pour ce secteur Aeo.

Cette modification du règlement écrit confirme et pérennise l'incidence positive du secteur Aeo pour le développement des énergies renouvelables. Pour rappel, l'analyse des incidences sur la réduction des émissions et la production d'énergies renouvelables est détaillée dans le chapitre C.5.b du livret 3 (évaluation environnementale).

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'Egalite 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	-	▪ 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	-	▪ 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 Aeo
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 m² 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 m² 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
Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non-collectif	50,5% en 2021	Augmentation	CdC/SPANC	-

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20250522-2025_CC_86-DE

Challans Gois Communauté

COMMUNAUTE DE COMMUNES
CHALLANS GOIS COMMUNAUTE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION n°1

Notice de présentation

	Prescrit le :	Arrêté le :	Approuvé le :
Elaboration du PLUi	*délibération du Conseil Communautaire en date du* **16/11/2017**	*délibération du Conseil Communautaire en date du* **15/02/2024**	*délibération du Conseil Communautaire en date du* **12/12/2024**
Modification n°1	*Arrêté du Président en date du* **06/03/2025**		*délibération du Conseil Communautaire en date du* ***22/05/2025***

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20250522-2025_CC_86-DE

Sommaire

1. EXPOSE DES MOTIFS 4

1.1 Historique du document d'urbanisme 4

1.2 Objet de la procédure de modification 4

1.3 Définition du champ d'application de la procédure 4

2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 6

2.1 Présentation de l'erreur matérielle 6

2.2 Evolution du règlement graphique 10

2.3 Bilan des surfaces 11

2.4 Incidence de la procédure sur l'environnement 12

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20250522-2025_CC_86-DE

PREAMBULE

La communauté de communes Challans Gois Communauté dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12/12/2024.

La présente procédure vise à rectifier une erreur matérielle constatée dans le règlement graphique de la commune de Froidfond, au niveau de son bourg.

La présente notice de présentation présente le projet de modification du règlement graphique, l'exposé des motifs et intègre les plans avant/après modification.

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20250522-2025_CC_86-DE

1. EXPOSE DES MOTIFS

1.1 Historique du document d'urbanisme

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2024.

1.2 Objet de la procédure de modification

Par arrêté n°25-50 en date du 6 mars 2025, Monsieur le Président de Challans Gois Communauté a décidé d'engager une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, avec pour unique objet la rectification d'une erreur matérielle.

1.3 Définition du champ d'application de la procédure

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée est défini par ***l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme*** qui précise qu'elle peut être effectuée dans :

- les cas autres que ceux mentionnés à l'article L 153-41
- les cas de majorations des droits à construire prévus à l'article L 151-28
- le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La présente procédure vise uniquement à **rectifier une erreur matérielle sur le règlement graphique.**

Ce recalage ne conduit :

- ni à majorer de plus de 20 % les possibilités de construire dans la zone,
- ni à réduire les possibilités de construire,
- ni à réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- ni à porter atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Par conséquent le présent projet de modification du PLUi de Challans Gois Communauté rentre dans le cadre de ces dispositions légales et peut être adopté selon une procédure dite 'simplifiée'.

Déroulement de la procédure :

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Elle est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Avant la mise à disposition au public, le dossier constitué est transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20250522-2025_CC_86-DE

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Détermination de la réalisation d'une évaluation environnementale

Une procédure de modification simplifiée doit être soumise à évaluation environnementale si elle est susceptible d'avoir « des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 » ou lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision.

Champ d'application de l'évaluation environnementale			
Procédure	Evaluation environnementale systématique	Examen au cas par cas	Dispense d'évaluation environnementale
PLUi : Modification (R.104-12 CU)	• Impact sur un site Natura 2000 • Modification simplifiée qui emporte les mêmes effets qu'une révision (L.131-7 et L.131-8 CU)	Tous les autres cas de modification	• **Rectification d'une erreur matérielle** • Evolution qui a pour seul objet de réduire une zone urbaine ou à urbaniser

D'après l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme, la rectification d'une erreur matérielle est dispensée d'évaluation environnementale. **La présente procédure de modification n°1 du PLUi est dispensée d'évaluation environnementale.**

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20250522-2025_CC_86-DE

2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 Présentation de l'erreur matérielle

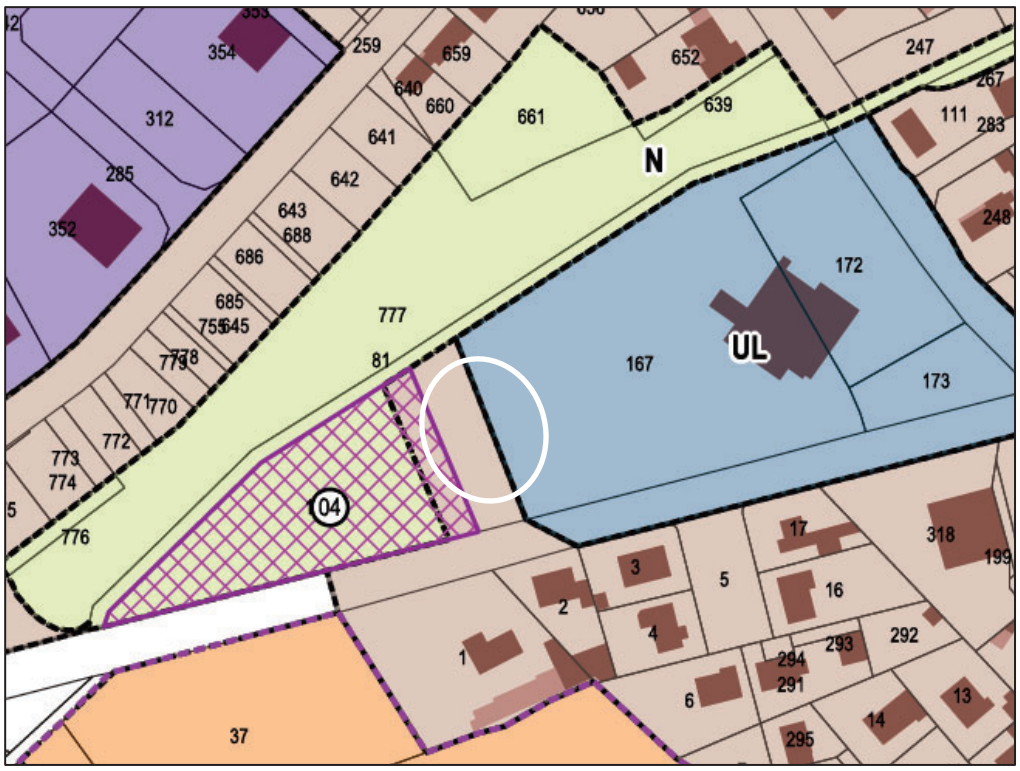
La commune de Froidfond a lancé en 2023 un projet d'habitat inclusif comprenant 8 logements, à destination de personnes de plus de 65 ans ou en situation de handicap, avec des loyers aidés. Le projet comprend aussi une salle polyvalente commune d'environ 60 m². Vendée Habitat assure la maîtrise d'ouvrage du projet.
Ce projet doit être opérationnel pour 2027.

L'habitat inclusif, par définition, comprend un espace de vie individuel et un espace de vie commun aux habitants (ex : salle d'activités – jardin partagé, etc…). Il peut également proposer de nombreux services tels que l'accompagnement social et médico-social. Il aura ainsi pour but de permettre à ses habitants de vivre dans un projet de vie en partageant des actions collectives de la vie quotidienne, accompagnés de professionnels. Sur la structure de Froidfond, le projet de vie sera encadré grâce au recrutement d'un agent animateur-coordonnateur.
L'habitat inclusif s'organise en logements individuels regroupés et insérés dans la ville.

La commune, désireuse de proposer ce type d'habitat sur son territoire a ciblé un terrain communal situé à proximité du cœur de bourg, entre la salle communale Anne Roumanoff et un espace boisé, sur la parcelle ZO 167, rue de l'Océan (*cf. extrait ci-dessous*).

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20250522-2025_CC_86-DE

Cette parcelle ZO167 est intégrée au sein de deux zones au PLUi approuvé le 12/12/2024 : une zone UL et une zone U (*cf. extrait du plan de règlement graphique du PLUi ci-dessous*). La majeure partie est toutefois en classée en zone UL du fait de la présence de l'espace Anne Roumanoff, comprenant la salle et son espace de stationnement adjacent.

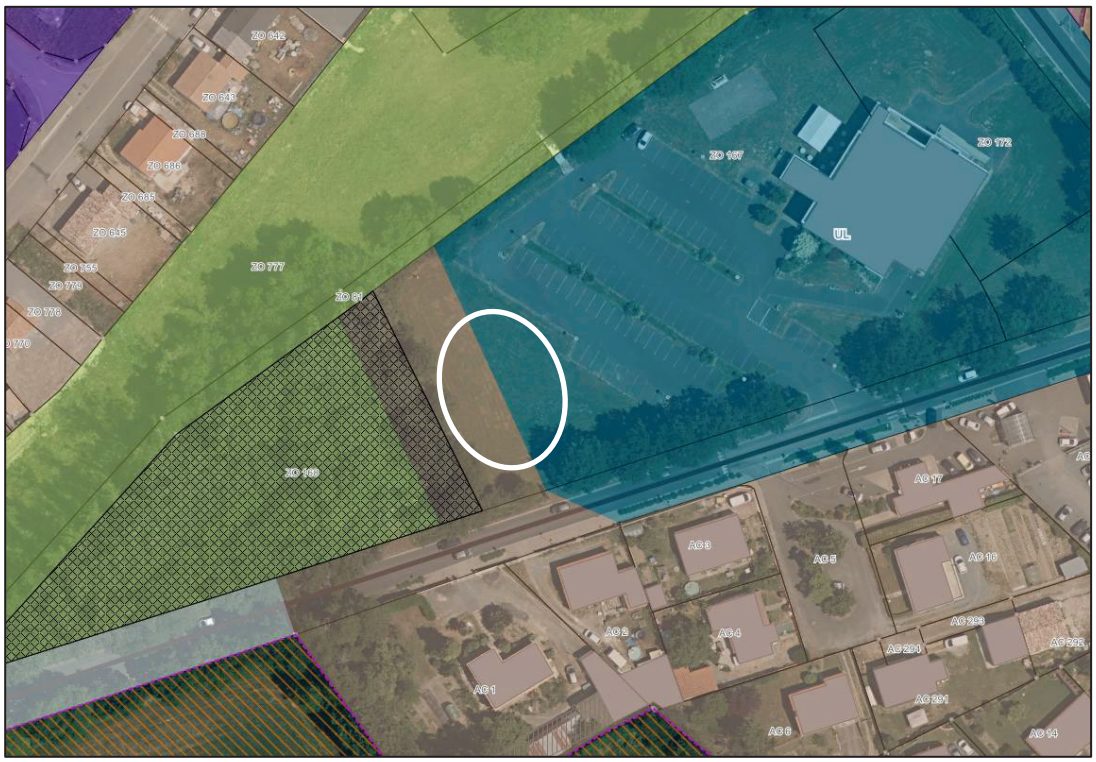


ZONAGE

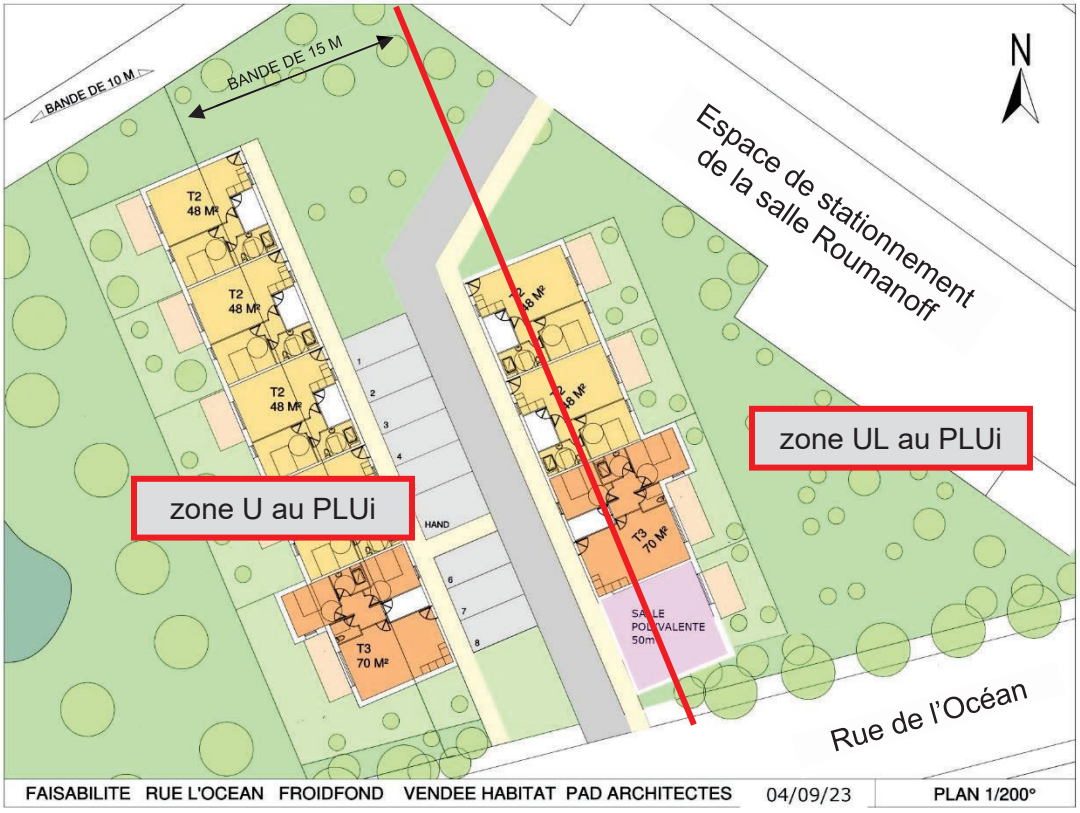
U : Zone urbaine mixte
UL : Zone urbaine à vocation d'équipements d'interêt collectif

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'habitat, lancé en 2023, une partie de terrain a en effet été classé en zone U, le règlement de la zone U autorisant la destination habitation, à l'inverse de la zone UL qui n'admet que les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20250522-2025_CC_86-DE

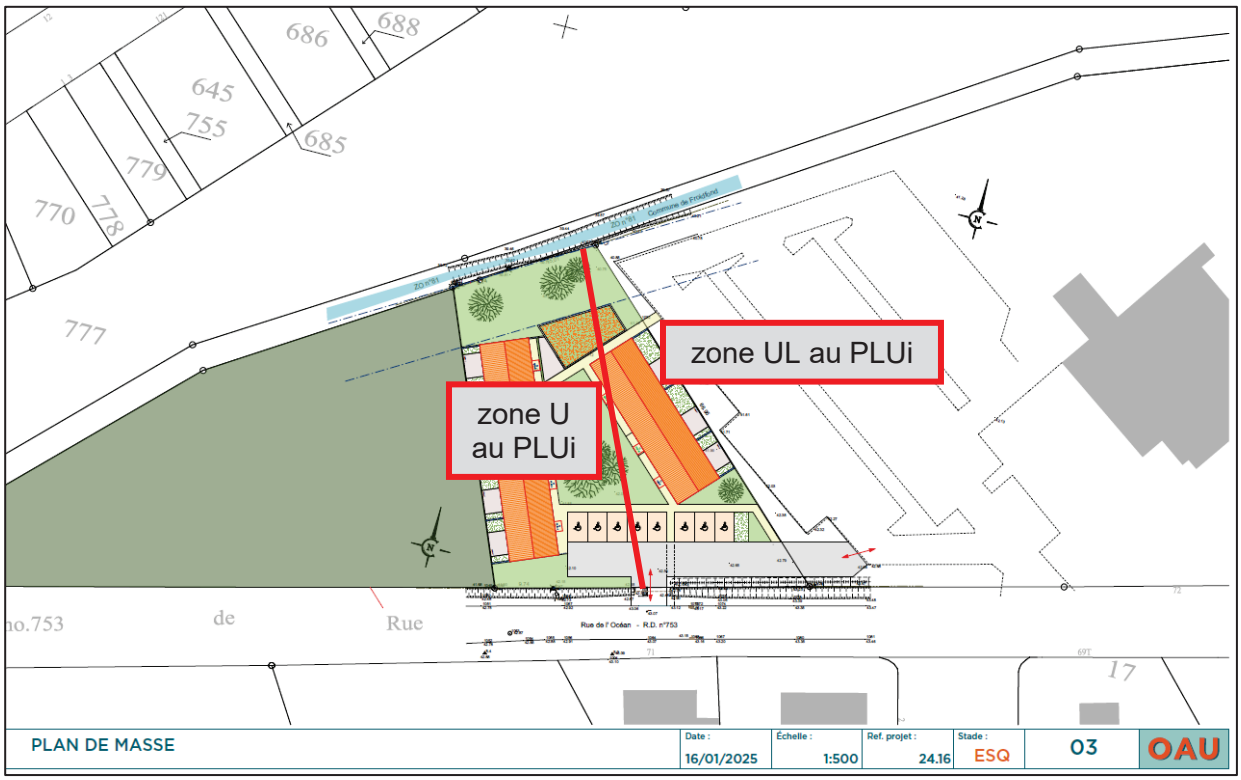


L'erreur matérielle vient du fait que le tracé qui délimite les zones U et UL sur cette parcelle ne suit pas la bordure de l'espace de stationnement de la salle Roumanoff comme prévu initialement à l'appui du projet d'habitat inclusif, dont les premiers plans datent de 2023, soit bien avant la date d'arrêt du PLUi (*cf. plan ci-dessous*). A l'inverse, le tracé du zonage vient 'couper' le projet : une partie des logements se retrouve en zone UL.



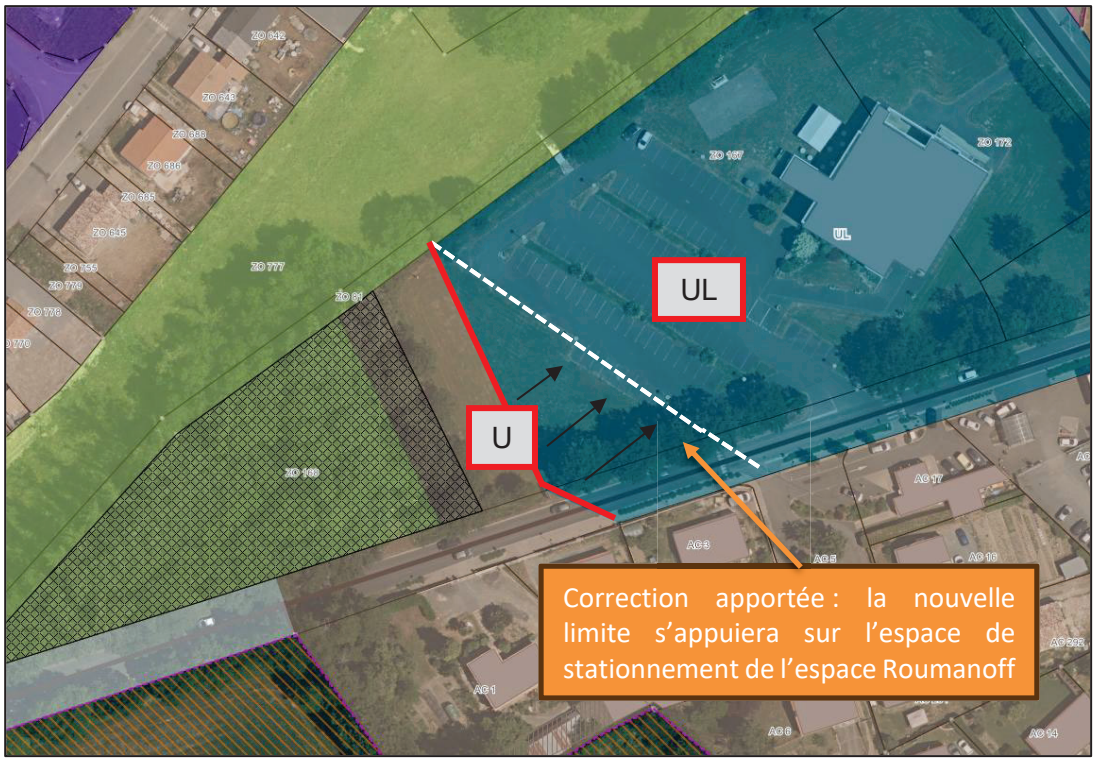
extrait plan de faisabilité 09/2023 (document de travail) ©Ouest Architecture Urbanisme

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20250522-2025_CC_86-DE



extrait plan de masse du projet 01/2025 (document de travail) ©Ouest Architecture Urbanisme

En l'état actuel, la bande de terrain classé en zone U (d'une largeur de 25 mètres) est insuffisante pour assurer l'emprise du projet.
La présente modification vise donc à **élargir la bande de terrain classée en zone U** (*cf. extrait ci-dessous*) afin que l'emprise du projet puisse être comprise en totalité en zone U et ainsi permettre la bonne réalisation du projet. Par souci de lisibilité et de cohérence, l'emprise publique correspondant à la rue de l'Océan est également reclassée en zone U, dans la continuité du nouveau tracé de la zone U.

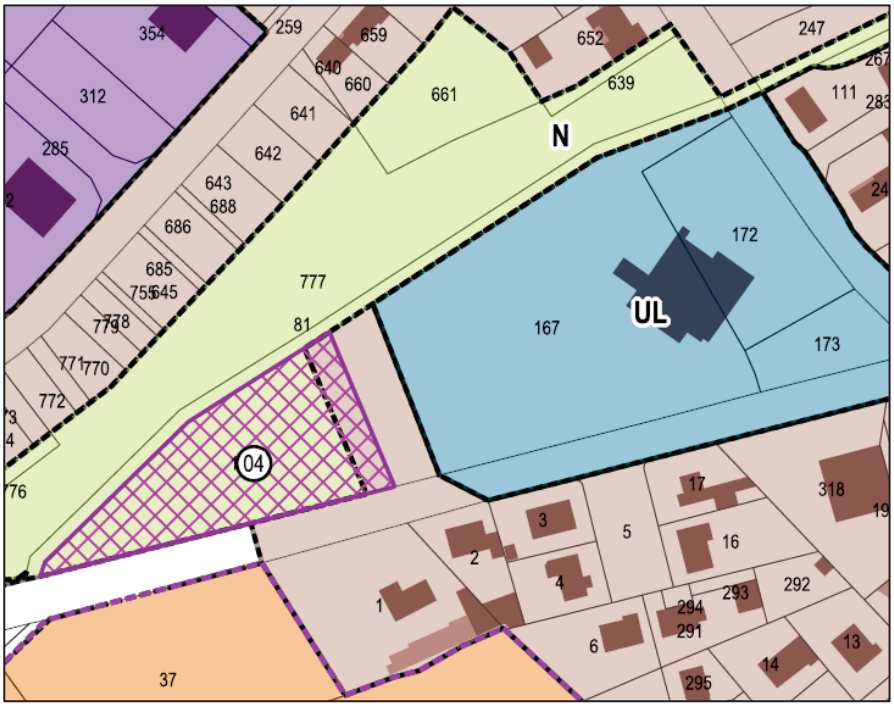


Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20250522-2025_CC_86-DE

Environ **1450 m²** (1080 m² seulement si l'on exclut la partie d'emprise publique correspondant à la rue de l'Océan) sont ainsi concernés par un nouveau classement en U au détriment de la zone UL. Aucune surface A ou N n'est impactée.

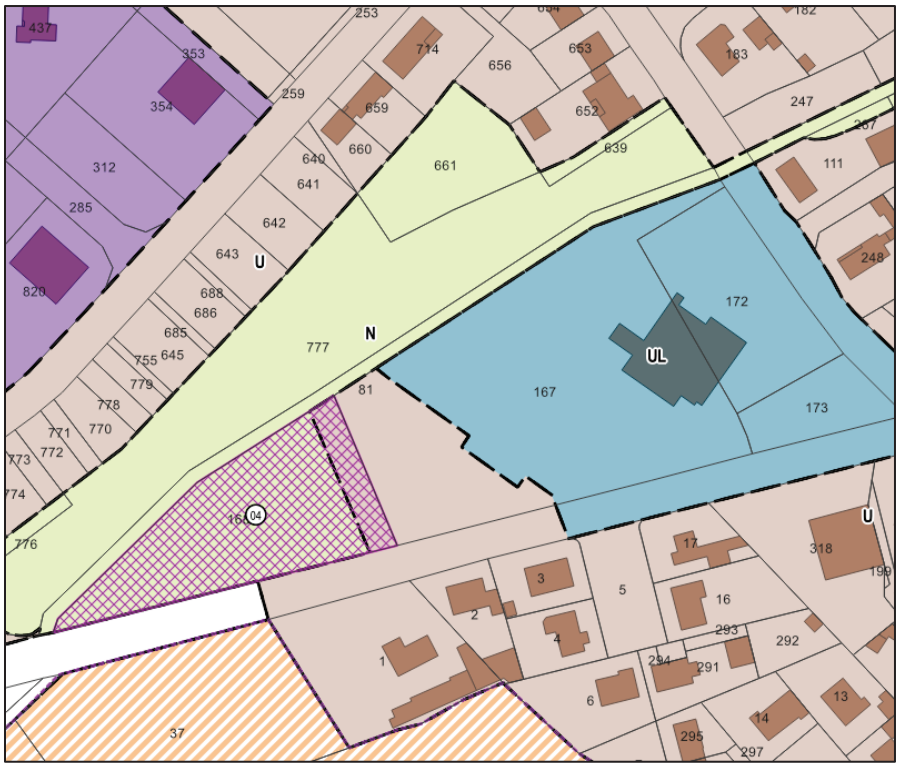
2.2 Evolution du règlement graphique

Extrait du zonage 'Froidfond – Bourg' au 1/2500 (pièce n°5a du dossier de PLUi) –
AVANT MODIFICATION



localisation du secteur concerné

Extrait du zonage 'Froidfond – Bourg' au 1/2500 (pièce n°5a du dossier de PLUi) –
APRES MODIFICATION



Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20250522-2025_CC_86-DE

2.3 Bilan des surfaces

Extrait du tableau des superficies des zones PLUi (en hectares) – page 77 du livret 2 du rapport de présentation (pièce n°2 du dossier de PLUi) ***– AVANT MODIFICATION***

U	U	1985,7	**2960.24**
	Ua	119.2	
	Ub	59.2	
	Uc	2.3	
	Ud	142.7	
	UE	434.2	
	UEao	17.2	
	UL	190.9	
	UT	8.8	

Extrait du tableau des superficies des zones PLUi (en hectares) – page 77 du livret 2 du rapport de présentation (pièce n°2 du dossier de PLUi) ***– APRES MODIFICATION***

Seules les zones U et UL sont concernées. Environ **1450 m²** (soit 0,1 hectare) sont ainsi reclassés en U au détriment de la zone UL. La surface totale de l'ensemble des zones U reste inchangée (2960,24 hectares).

U	U	1985,7 →	**+0,1 = 1985,8**
	Ua	119.2	
	Ub	59.2	
	Uc	2.3	
	Ud	142.7	**2960.24**
	UE	434.2	
	UEao	17.2	
	UL	190.9 →	**-0,1 = 190,8**
	UT	8.8	

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20250522-2025_CC_86-DE

2.4 Incidence de la procédure sur l'environnement

Pour rappel, la présente procédure de modification n°1 du PLUi est dispensée d'évaluation environnementale.
Le projet de modification simplifiée est sans incidence sur l'environnement puisqu'il s'agit uniquement de la correction d'une erreur matérielle, dans un secteur déjà ouvert à l'urbanisation (zone U et zone UL). Aucune zone A ou N n'est impactée.
A noter également que l'ensemble des arbres bordant la rue de l'Océan sera conservé dans le projet (l'accès projeté se situe depuis l'espace de stationnement de la salle Roumanoff). De nouvelles plantations sont également prévues au sein du projet d'habitat inclusif, en conformité avec les dispositions du règlement du PLUi qui prévoient notamment la plantation des aires de stationnement extérieures (1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement).

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

Challans Gois Communauté

COMMUNAUTE DE COMMUNES
CHALLANS GOIS COMMUNAUTE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION n°2

Notice de présentation

	Prescrit le :	Arrêté le :	Approuvé le :
Elaboration du PLUi	*délibération du Conseil Communautaire en date du* **16/11/2017**	*délibération du Conseil Communautaire en date du* **15/02/2024**	*délibération du Conseil Communautaire en date du* **12/12/2024**
Modification n°1	*Arrêté du Président en date du* **06/03/2025**		*délibération du Conseil Communautaire en date du* **22/05/2025**
Modification n°2	*Arrêté du Président en date du* **25/06/2025**		*délibération du Conseil Communautaire en date du* **06/11/2025**

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

Sommaire

1. EXPOSE DES MOTIFS 4

1.1 Historique du document d'urbanisme 4

1.2 Objet de la procédure de modification 4

1.3 Définition du champ d'application de la procédure 4

2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 6

2.1 Rectifier l'erreur matérielle constatée sur le règlement graphique de Challans 6

2.1.1 Contexte et présentation de l'erreur : le projet de maison de santé 6

2.1.2. Evolution du règlement graphique 9

2.1.3. Bilan des surfaces 10

2.2 Préciser les modalités d'application de la règle dite de 'pleine terre' dans le règlement écrit *(article 2 des dispositions communes)* 11

2.2.1 Contexte et justification de la modification 11

2.2.2 Présentation avant/après de la modification (page 25 du règlement écrit) 12

2.3 Assouplir les règles d'implantation imposées aux nouveaux bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques *(article A 4.3 de la zone A)* 14

2.3.1 Contexte et justification de la modification 14

2.2.2 Présentation avant/après de la modification (pages 75 et 81 du règlement écrit) 15

2.4 Compléter les dispositions applicables aux nouvelles clôtures implantées en zones A et N *(article 6 des dispositions communes)* 16

2.4.1 Contexte et justification de la modification 16

2.4.2 Présentation avant/après de la modification (page 27 du règlement écrit) 17

3. INCIDENCE DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT 20

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

PREAMBULE

La communauté de communes Challans Gois Communauté dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12/12/2024.
Une première modification du document a été approuvé en Conseil Communautaire en date du 22 mai 2025.

Cette nouvelle procédure de modification vise à rectifier, préciser ou assouplir certaines dispositions du règlement du PLUi.

La présente notice de présentation présente le projet de modification du règlement (écrit et graphique), l'exposé des motifs et intègre les plans avant/après modification.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

1. EXPOSE DES MOTIFS

1.1 Historique du document d'urbanisme

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2024.

1.2 Objet de la procédure de modification

Par arrêté n°25-258 en date du 25 juin 2025, Monsieur le Président de Challans Gois Communauté a décidé d'engager une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure vise à rectifier, préciser ou assouplir certaines dispositions du règlement du PLUi :

- Préciser les modalités d'application de la règle du pourcentage minimal de pleine terre obligatoire pour toutes les parcelles de plus de 200 m² (article 2 des dispositions communes à toutes les zones),
- Assouplir les règles d'implantation imposées aux nouveaux bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques (article A 4.3 de la zone A),
- Rectifier une erreur matérielle constatée sur le périmètre de la zone Ue du pôle santé/solidarités (rue de la Poctière) de la ville de Challans (règlement graphique),
- Compléter les dispositions applicables aux nouvelles clôtures implantées en zones A ou N (article 6 des dispositions communes à toutes les zones).

1.3 Définition du champ d'application de la procédure

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée est défini par ***l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme*** qui précise qu'elle peut être effectuée dans :

- les cas autres que ceux mentionnés à l'article L 153-41
- les cas de majorations des droits à construire prévus à l'article L 151-28
- le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La présente procédure vise uniquement à **rectifier une erreur matérielle sur le règlement graphique.**

Ce recalage ne conduit :

- ni à majorer de plus de 20 % les possibilités de construire dans la zone,
- ni à réduire les possibilités de construire,
- ni à réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- ni à porter atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Par conséquent le présent projet de modification du PLUi de Challans Gois Communauté rentre dans le cadre de ces dispositions légales et peut être adopté selon une procédure dite 'simplifiée'.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

Déroulement de la procédure :

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Elle est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Avant la mise à disposition au public, le dossier constitué est transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Détermination de la réalisation d'une évaluation environnementale

Une procédure de modification simplifiée doit être soumise à évaluation environnementale si elle est susceptible d'avoir « des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 » ou lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision.

Champ d'application de l'évaluation environnementale			
Procédure	Evaluation environnementale systématique	Examen au cas par cas	Dispense d'évaluation environnementale
PLUi : Modification (R.104-12 CU)	• Impact sur un site Natura 2000 • Modification simplifiée qui emporte les mêmes effets qu'une révision (L.131-7 et L.131-8 CU)	**Tous les autres cas de modification**	• Rectification d'une erreur matérielle • Evolution qui a pour seul objet de réduire une zone urbaine ou à urbaniser

D'après l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme, la collectivité saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du CU et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.
La présente notice présente une évaluation adaptée et proportionnée des incidences du projet de modification n°2 sur l'environnement, limitée à l'analyse des évolutions apportées au PLUi.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 Rectifier l'erreur matérielle constatée sur le règlement graphique de Challans

2.1.1 Contexte et présentation de l'erreur : le projet de maison de santé

La ville de Challans a engagé une réflexion en 2021 sur la création d'un pôle 'Solidarités et Santé', en s'appuyant sur l'implantation de structures existantes (EPSMS du Pays de Challans, ESATCO de Challans, EHPAD Aquarelle, Village OASIS, …) dans un secteur à vocation sanitaire et sociale, rue de la Poctière, à proximité de la gare et de l'hôpital (*cf. extrait ci-dessous*), sur une superficie d'environ 10 hectares.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et notamment le souhait de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur, la ville a missionné un bureau d'études en charge de définir un programme d'aménagement avec la création d'une maison de santé, d'une épicerie solidaire et des logements. L'OAP, validée en décembre 2022, est aujourd'hui intégrée dans le dossier de PLUi approuvé (OAP vocation principale « pôle solidarités et santé »).

L'OAP répond notamment à l'objectif d'affirmer un véritable pôle santé et solidarités en maintenant les fonctions existantes et en permettant l'accueil de fonctions complémentaires participant à l'affirmation de cette dimension solidarité et santé (*cf. extrait ci-dessous*).

// SPATIALISATION DES ORIENTATIONS

AFFIRMER UN PÔLE DES SOLIDARITÉS ET DE LA SANTÉ

Conforter les structures existantes et favoriser leur évolution (extensions, changement de destination, densification des sites...) au service du renforcement de cette dimension «solidarités» et/ou santé tout en garantissant les besoins en sécurité, intimité liés au fonctionnement des structures et notamment à l'accueil de publics spécifiques

Conforter le pôle Oasis au sud de la rue de la Poctière, et favoriser l'accueil de fonctions complémentaires participant à l'affirmation de cette dimension «solidarités»

Déployer des antennes «solidarités» au nord de la rue de la Poctière, en fonction des opportunités foncières et des besoins liés au fonctionnement de ces activités (stationnement, locaux artisanaux, nécessité ou non de proximité directe avec le coeur du pôle solidarités...)

S'assurer de capacités de développement pour de nouveaux programmes à vocation médicale, en lien avec les structures existantes à proximité directe

Anticiper la mutation éventuelle à moyen/long terme de certaines parcelles vers l'une ou l'autre des fonctions : permettre le maintien et l'évolution des logements existants, veiller au traitement des limites avec ces fonctions habitées, concevoir des programmes qui anticipent (par leur implantation et leurs usages) la possibilité à moyen et long terme de côtoyer de nouvelles fonctions de «solidarités» et/ou de santé

Favoriser la densification du secteur en fonctions de solidarités et/ou santé et **positionner les nouvelles fonctions en tenant compte de l'environnement immédiat :**

. la proximité avec la voie ferrée (sécurité, nuisances, contraintes d'implantations)

. la proximité de sites d'activités en activité (industrie) et rechercher l'aménagement d'une frange paysagère de transition

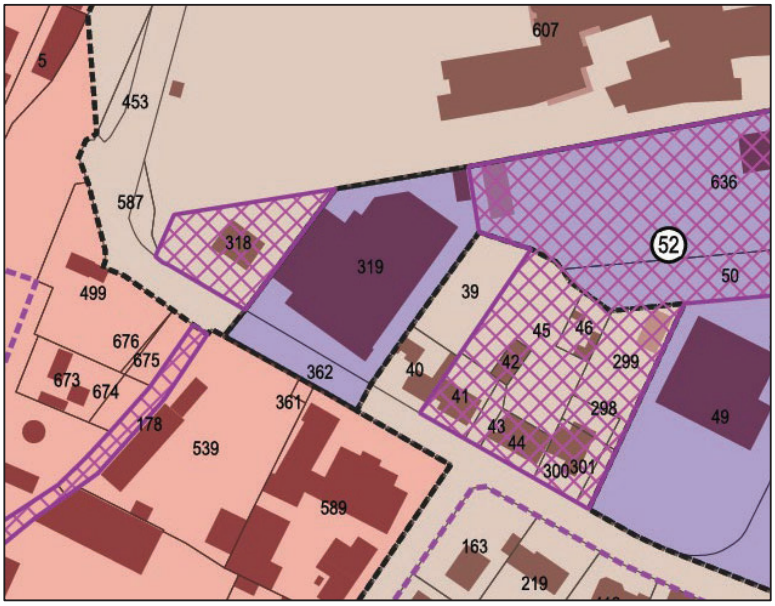
Extrait de l'OAP « pôle solidarités et santé »

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

La création d'une maison de santé pluriprofessionnelle constitue la première phase d'aménagement de ce pôle.
Un groupe de médecins a fait connaître son intérêt pour s'engager dans ce nouveau projet de Maison de Santé Pluriprofessionnelle, selon un projet qui s'articule autour de l'accès et de la permanence des soins à travers un exercice coordonnée et des partenariats extérieurs. Sur cette base, la commune a engagé fin 2024 une étude de programmation qui a permis de collecter les besoins des professionnels, d'établir un programme technique et fonctionnel et une première estimation du coût de l'opération.
Le projet prévoit un espace d'accueil, huit cabinets de consultation pour les médecins et 3 salles d'attente correspondantes, une salle de soins et un bureau pour les infirmières. Outre les locaux dédiés aux professionnels de santé, le programme comprend 10 logements à l'étage (9 studios et 1T2) principalement dédiés aux étudiants en santé, sur le modèle de la maison des internes ouverte en novembre 2022. Cette nouvelle offre permettrait également de répondre aux besoins du centre hospitalier.
Un soin architectural particulier sera apporté à la façade du bâtiment qui sera intégré au cœur d'un îlot végétalisé, offrant des espaces de fraîcheur et un maillage de liaisons douces aux portes du centre-ville.
Le début de travaux pourrait intervenir en février 2026 pour une livraison en décembre 2026. Le coût prévisionnel de l'opération s'élève à 3,297 M€ TTC.

Ce projet de maison de santé se situe plus précisément sur la parcelle AK 319 (2896 m²) acquise par la commune en 2021.

Cette parcelle AK319 est intégrée par erreur au sein de la zone UE approuvé le 12/12/2024 (*cf. extrait du plan de règlement graphique du PLUi ci-dessous*).



ZONAGE

U : Zone urbaine mixte
Ua : Secteur coeur de bourg ou péricentralité Challans
UE : Zone urbaine à vocation économique

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

Au vu des conclusions de l'étude d'aménagement du secteur menée en 2021 et 2022 (soit bien avant la date d'approbation du PLUi), et traduites de façon réglementaire dans l'OAP, cette parcelle n'a pas vocation à accueillir des activités économiques mais plutôt des activités médicales (*cf. extrait ci-dessous*).

Extrait de l'OAP « pôle solidarités et santé »

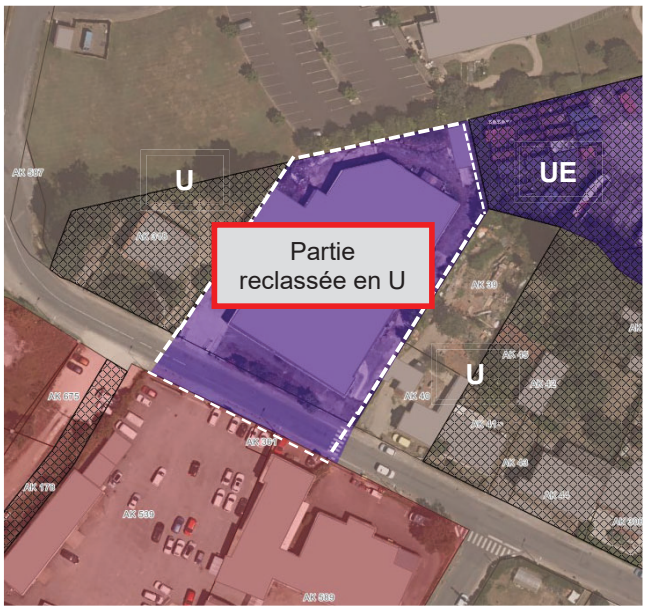
S'assurer de capacités de développement pour de nouveaux programmes à vocation médicale, en lien avec les structures existantes à proximité directe

Principe de bâtiment patio ou de cour

Principes d'implantation bâtie et d'animation de la rue

P Favoriser une localisation des stationnements répartie, proche des voies mais en limitant leur perception depuis les rues et le coeur d'îlot (emplacement et surface non prescriptifs)

Le classement de la parcelle AK 319 en zone UE constitue donc une erreur matérielle nécessitant d'être rectifiée par un reclassement en zone U, davantage adapté aux orientations souhaitées par la collectivité.
Par souci de cohérence, la partie de l'emprise publique située au-devant de la parcelle AK 319, correspondant à l'emprise de la rue de la Poctière, sera également reclassée en zone U.

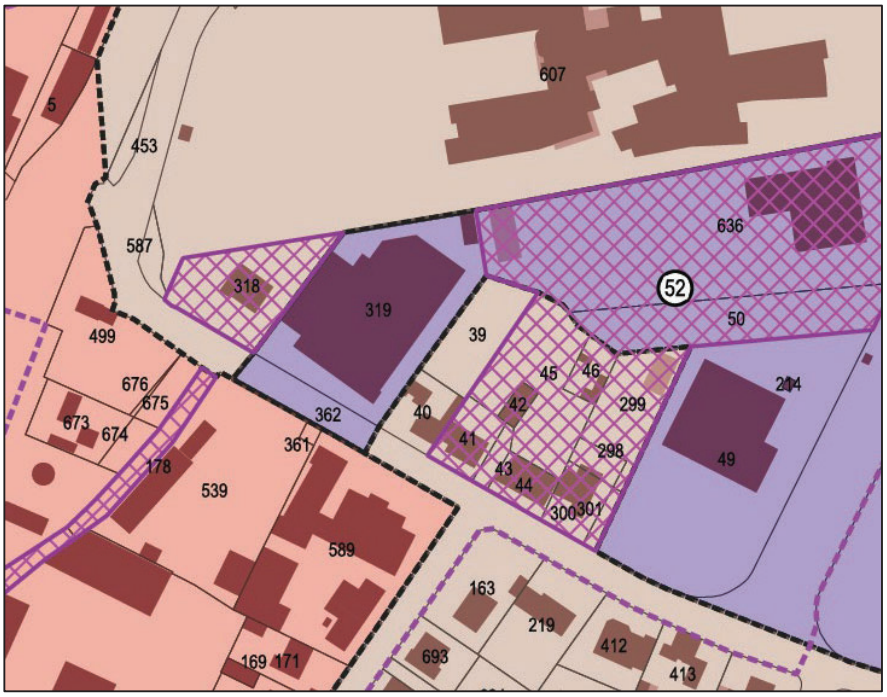


Environ **3400 m²** (2896 m² correspondant à la surface de la parcelle AK319 + environ 500 m² d'emprise publique) sont ainsi concernés par un nouveau classement en U au détriment de la zone UE.
Aucune surface A ou N n'est impactée.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

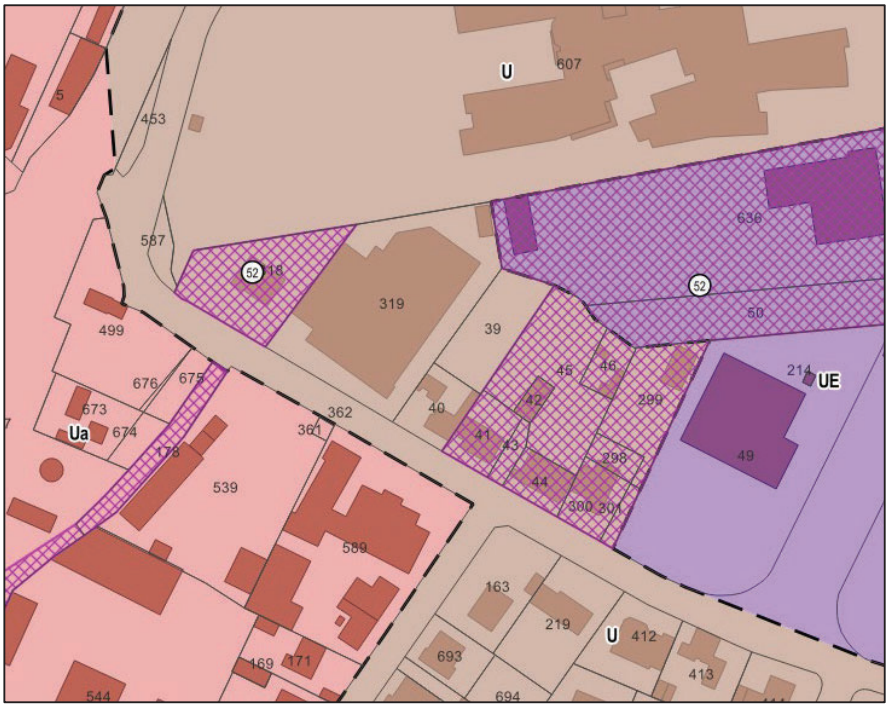
2.1.2. Evolution du règlement graphique

Extrait du zonage 'Challans – Bourg Sud-Est' au 1/2500 (pièce n°5a du dossier de PLUi) –
AVANT MODIFICATION



localisation du secteur concerné

Extrait du zonage 'Challans – Bourg Sud-Est' au 1/2500 (pièce n°5a du dossier de PLUi) –
APRES MODIFICATION



Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

2.1.3. Bilan des surfaces

Extrait du tableau des superficies des zones PLUi (en hectares) – page 77 du livret 2 du rapport de présentation (pièce n°2 du dossier de PLUi) ***– AVANT MODIFICATION n°2***

U	U	1985,8	**2960.24**
	Ua	119.2	
	Ub	59.2	
	Uc	2.3	
	Ud	142.7	
	UE	434.2	
	UEao	17.2	

Extrait du tableau des superficies des zones PLUi (en hectares) – page 77 du livret 2 du rapport de présentation (pièce n°2 du dossier de PLUi) ***– APRES MODIFICATION n°2***

Seules les zones U et UE sont concernées. Environ **3400 m²** (soit 0,3 hectare) sont ainsi reclassés en U au détriment de la zone UE. La surface totale de l'ensemble des zones U reste inchangée (2960,24 hectares).

U	U	1985,8 →	**+0,3 = 1986,1**
	Ua	119.2	
	Ub	59.2	
	Uc	2.3	
	Ud	142.7	**2960.24**
	UE	434.2 →	**-0,3 = 433,9**
	UEao	17.2	

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

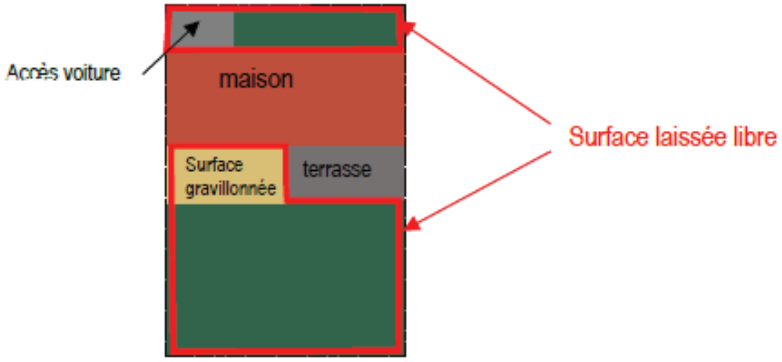
2.2 Préciser les modalités d'application de la règle dite de 'pleine terre' dans le règlement écrit (article 2 des dispositions communes)

2.2.1 Contexte et justification de la modification

L'article 2 des dispositions communes à toutes les zones prévoit que « *pour les parcelles de plus de 200 m², 60% de la surface laissée libre par les constructions (y compris terrasses) devra être conservée en pleine terre* » (page 25 du règlement écrit).
Une illustration complète la règle (sans portée réglementaire) :

Illustration sans portée réglementaire :

Exemple de prise en compte de la « surface laissée libre », considérée hors emprise de la maison et de la terrasse construites



Depuis son application début 2025, cette règle pose de nombreuses difficultés d'appréciation considérant :

- Son application uniforme sur toutes les zones U, AU, A et N du PLUi, aussi bien pour des projets d'habitat que des projets d'activités économiques ou d'équipements publics, aussi bien pour des projets localisés en milieu très dense (centre-ville / centre-bourg) qu'en zone naturelle ou agricole ;
- L'absence de définition précise des notions de 'surface laissée libre', de 'terrasses' ou encore de 'pleine terre' ;
- L'impossibilité de respecter la règle lorsque la parcelle est artificialisée à 100% (par exemple : projets de renouvellement urbain en tissu dense, projets de densification de sites d'activités économiques déjà fortement artificialisées, …) sauf à générer des coûts disproportionnés ;
- L'impossibilité de mutualiser les espaces de 'pleine terre' pour des projets d'aménagement d'ensemble (lotissements), contraignant et limitant la diversité des opérations projetées.

La présente modification n°2 permet de préciser les modalités d'application de cette règle, sans pour autant remettre en cause les objectifs initiaux de limitation de l'imperméabilisation des sols et de préservation d'espaces de nature en ville.

Il est ainsi proposé de :

- **Définir les notions de 'surface laissée libre' et de 'pleine terre'** : la surface laissée libre s'entend comme la surface hors emprises bâties et la 'pleine terre' comme un espace non construit dont le revêtement est perméable et pouvant recevoir des plantations.
- **Privilégier la notion d'unité foncière plutôt que celle de parcelle** comme échelle référente d'entrée d'application de la règle. La notion d'unité foncière est définie comme un îlot d'un seul tenant, compose d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Cet ajustement, qui vise à simplifier la procédure, pour le pétitionnaire comme pour l'instructeur, permet d'assurer une cohérence avec les autres dispositions réglementaires applicables ; le principe étant qu'un permis de construire est instruit au regard des règles applicables à l'échelle de l'unité foncière et non à l'échelle de chacune des parcelles composant l'unité foncière.
- Préciser que l'illustration correspond à un cas fictif d'unité foncière à vocation d'habitation
- Préciser que la terrasse s'entend comme attenante à la maison d'habitation

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

- **Exclure de l'emprise de la 'surface laissée libre' les aires de manœuvre, les aires de livraison, les aires de stockage nécessaires aux activités économiques** situées en zones UE et 1AUE, à condition qu'elles soient bien liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité,
- **Exclure de l'emprise de la 'surface laissée libre' les surfaces à vocation de stationnement** à condition toutefois que ces surfaces permettent une infiltration des eaux pluviales. Les surfaces de stationnement imperméabilisées devront être comptabilisées dans l'emprise de la 'surface laissée libre'.
- **Exclure du champ d'application de la règle les projets ne générant pas d'impact sur les surfaces préexistantes de 'pleine terre'** (rénovation, réhabilitation, changement de destination de bâtiment existant),
- **Exclure du champ d'application les équipements d'intérêt collectif mais uniquement dans le cadre d'une extension**. Au regard de la diversité des situations potentielles (diversité des équipements sur les 11 communes du territoire et diversité des sites d'implantation, dont certains en cœur de bourg ou de ville), cette précision permettra d'éviter tout risque de blocage en cas de nécessité d'extension de projets d'intérêt collectif. Les projets de nouveaux équipements devront quant à eux intégrés la règle dans leur conception.
- Enfin, il est ajouté une disposition permettant de **calculer le coefficient de pleine terre à l'échelle de l'assiette foncière d'un projet d'aménagement d'ensemble**, ceci afin de pouvoir mutualiser les espaces de 'pleine terre' et ainsi d'offrir une plus grande liberté de conception aux aménageurs (diversité des opérations).

2.2.2 Présentation avant/après de la modification (page 25 du règlement écrit)

Pour faciliter la compréhension, les éléments supprimés sont présentés en couleur rouge et barrés.
Les éléments ajoutés sont en couleur bleue.

<table>
<tr><th>AVANT MODIFICATION</th><th>APRES MODIFICATION</th></tr>
<tr>
<td>Pour les parcelles de plus de 200m², 60% de la surface laissée libre par les constructions (y compris terrasses) devra être conservée en pleine terre.

Illustration sans portée réglementaire :

Exemple de prise en compte de la « surface laissée libre », considérée hors emprise de la maison et de la terrasse construites

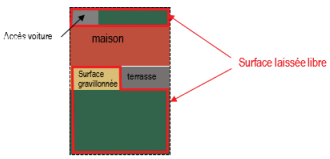
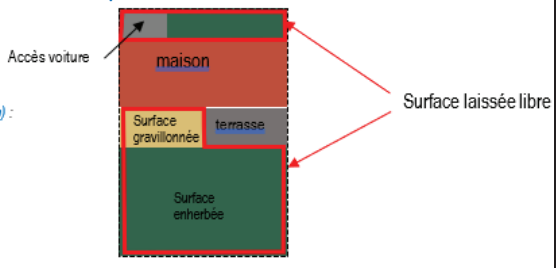
 
</td>
<td>Pour les unités foncières <s>parcelles</s> de plus de 200m², 60% de la surface laissée libre par les constructions <s>(y compris terrasses)</s> devra être conservée en pleine terre.
La « surface laissée libre » s'entend comme la surface hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Peuvent être exclues de la « surface laissée libre » :
• l'emprise des terrasses attenantes aux maisons d'habitation,
• en zones UE et 1AUE, les surfaces liées et nécessaires au fonctionnement des activités admises dans la zone (aires de manœuvre, aires de livraison, aires de stockage),
• les surfaces à vocation de stationnement dans la mesure où celles-ci permettent une infiltration partielle des eaux pluviales
La « pleine terre » s'entend comme un espace non construit répondant aux conditions cumulatives suivantes :
• son revêtement est perméable,
• il doit pouvoir recevoir des plantations

Illustration sans portée réglementaire (cas d'une unité foncière à vocation d'habitation) :

Exemple de prise en compte de la « surface laissée libre », considérée hors emprise de la maison et de la terrasse construites

 
</td>
</tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

	Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient peut se faire à l'échelle de l'assiette foncière du projet. Sont exclus du champ d'application : • les projets de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination des bâtiments existants, sans impact sur l'emprise au sol et à condition que le projet ne conduise pas à une réduction des surfaces de « pleine terre », • les extensions des équipements d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

2.3 Assouplir les règles d'implantation imposées aux nouveaux bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques (article A 4.3 de la zone A)

2.3.1 Contexte et justification de la modification

La règle en vigueur au règlement écrit du PLUi est la suivante :
"Afin de veiller à la sécurité des biens et des personnes, les bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques, seront implantés à une distance minimale de 100 m des maisons d'habitation et de 50m des autres bâtiments agricoles"

L'instauration de cette règle avait pour objectif de prévenir le risque de propagation des feux en cas d'incendie lié à un dysfonctionnement des panneaux photovoltaïques.
Depuis son application en janvier 2025, cette disposition suscite de nombreuses interrogations, aussi bien des porteurs de projets que des services de la DDTM ou de la Chambre d'Agriculture, car elle s'applique uniformément vis-à-vis des bâtiments de tiers comme des bâtiments agricoles.
Par ailleurs, il est à noter que cette disposition ne concerne que les projets de nouveaux bâtiments. L'usage du futur – '*les bâtiments seront implantés*' – implique que les projets d'installation de panneaux photovoltaïques sur toitures de bâtiments existants ne sont pas concernés par cette règle, ce qui porte à confusion et génère une incompréhension.

Le SDIS est systématiquement consulté et émet des préconisations en matière de desserte des bâtiments par les secours, de défense extérieure contre l'incendie et de sécurité des panneaux photovoltaïques.
D'après la Charte Agricole (page 19), « les constructions nouvelles équipées de panneaux photovoltaïques devront être situées à proximité des autres bâtiments de l'exploitation ».
Enfin, il est rappelé que la motion votée contre l'agrivoltaïsme lors du Conseil Communautaire du 27 mars 2025 privilégie l'installation de panneaux solaires sur des bâtiments ou des sites déjà artificialisés.

Afin de respecter l'objectif initial de prévention en cas de risque d'incendie, la règle est ajustée pour ne concerner que les bâtiments occupés par un tiers et non plus les bâtiments agricoles. Elle est maintenue à 100 mètres pour des maisons d'habitation de tiers (enjeux humains) et à 50 mètres des autres bâtiments occupés par un tiers non agricoles (annexes, abris de jardin, …).
De plus, afin de clarifier la règle et d'éviter un contournement de la règle (en déposant dans un premier temps une demande pour construction de bâtiment agricole sans panneaux photovoltaïques puis, dans un second temps, une demande d'autorisation pour mise en place de panneaux photovoltaïques sur la toiture), l'usage du futur dans la rédaction de la règle ('seront') est remplacée par l'usage du présent ('doivent être').

En outre, il est aussi précisé à l'article A3 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES – que les constructions nouvelles relevant de la destination 'exploitation agricole et forestière' équipées de panneaux photovoltaïques devront être dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifient.
Cette condition, issue de la Charte Agricole de Vendée (action n°13 – page 19 - novembre 2022), permet de s'assurer d'une cohérence des dimensions du bâtiment équipé de panneaux photovoltaïques avec les besoins de l'exploitation, pour loger des animaux, abriter du matériel ou des fourrages.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

2.2.2 Présentation avant/après de la modification (pages 75 et 81 du règlement écrit)

Pour faciliter la compréhension, les éléments supprimés sont présentés en couleur rouge et barrés.
Les éléments ajoutés sont en couleur bleue.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
/	**ARTICLE A3 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES** (…) Les constructions nouvelles relevant de la destination 'exploitation agricole et forestière' équipées de panneaux photovoltaïques devront être dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifient.
ARTICLE A 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION (…) **3. Distances par rapport aux limites séparatives, entre les constructions** Afin de veiller à la sécurité des biens et des personnes, les bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques, seront implantés à une distance minimale de 100m des maisons d'habitation et de 50m des autres bâtiments agricoles.	**ARTICLE A 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION** (…) **3. Distances par rapport aux limites séparatives, entre les constructions** Afin de veiller à la sécurité des biens et des personnes, les bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques, doivent être ~~seront~~ implantés à une distance minimale de 100 mètres des bâtiments à usage d'habitation occupés par un tiers ~~maisons d'habitation~~ et de 50 mètres des autres bâtiments occupés par un tiers ~~agricoles~~.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

2.4 Compléter les dispositions applicables aux nouvelles clôtures implantées en zones A et N

2.4.1 Contexte et justification de la modification

Il est tout d'abord précisé qu'aucune règle n'est prévue au PLUi en vigueur concernant l'implantation de nouvelles clôtures en zones A et N. Les dispositions prévues à l'article 6 ne concernent que les clôtures implantées en zones U et AU.
Ce même article prévoit par ailleurs une règle pour les clôtures implantées en limite avec les zones A ou N : *Les clôtures implantées en limite avec les zones naturelle (N) ou agricole (A) devront être doublées de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences, les murs y sont interdits.*

Cette absence de règle pour les zones A et N a pu générer un nombre croissant d'implantation de murs, parfois préjudiciable à la qualité paysagère de certains sites, parfois contraire aux dispositions prévues par le Code de l'Environnement relatives à la libre circulation des animaux sauvages en zone naturelle (article L.372-1 du CE).
La collectivité souhaite maîtriser le développement des clôtures en zones A et N, sur des secteurs pouvant de fait présenter des enjeux sensibles d'un point de vue paysager et/ou environnemental, en introduisant de nouvelles dispositions, applicables aux nouvelles clôtures implantées en zones A et N.
Il est précisé que ces nouvelles dispositions ne s'appliqueront que pour les projets à usage d'habitation (les projets agricoles, les projets d'équipements ou d'activités ne seront pas concernés).

Les dispositions relatives aux clôtures en zones U et AU restent inchangées.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

2.4.2 Présentation avant/après de la modification (page 27 du règlement écrit)

Pour faciliter la compréhension, les éléments supprimés sont présentés en couleur rouge et barrés.
Les éléments ajoutés sont en couleur bleue.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
ARTICLE 6 : Clôtures (règle applicable uniquement en zones et secteurs U et AU) **Généralités** L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les murs seront enduits des deux côtés. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse. Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,…). **Composition et hauteurs** La hauteur de la clôture créée doit être homogène à celle des clôtures existantes voisines ou mitoyennes.	**ARTICLE 6 : Clôtures ~~(règle applicable uniquement en zones et secteurs U et AU)~~** **Généralités** L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les murs seront enduits des deux côtés. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse. Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,…). **Composition et hauteurs** La hauteur de la clôture créée doit être homogène à celle des clôtures existantes voisines ou mitoyennes.
A **l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées ouvertes au public, les clôtures doivent être constituées : • d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, • ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée ou grillage de couleur foncée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m, • ou d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (annexe) dans le cadre d'une opération d'ensemble,	Règles applicables pour les clôtures implantées en zones et secteurs U et AU A **l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées ouvertes au public, les clôtures doivent être constituées : • d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, • ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée ou grillage de couleur foncée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m, • ou d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (annexe) dans le cadre d'une opération d'ensemble,

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées : • d'un dispositif de clôture d'1,80 m maximum • ou d'un grillage de qualité (de type rigide) de 2 m maximum, doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (cf OAP thématique Trame verte). Les clôtures implantées en limite avec les zones naturelle (N) ou agricole (A) devront être doublées de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences, les murs y sont interdits. En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel. (…)	**En limites séparatives**, les clôtures doivent être constituées : • d'un dispositif de clôture d'1,80 m maximum • ou d'un grillage de qualité (de type rigide) de 2 m maximum, doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (cf OAP thématique Trame verte). Les clôtures implantées en limite avec les zones naturelle (N) ou agricole (A) devront être doublées de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences, les murs y sont interdits. En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel. Règles applicables pour les clôtures implantées en zones et secteurs A et N (pour les constructions à usage d'habitation) : Une attention particulière doit être portée aux matériaux utilisés qui doivent présenter un caractère pérenne et un aspect qualitatif dans le temps. En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel. A **l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées ouvertes au public, les clôtures doivent être constituées : • d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, • ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 m maximum, surmonté d'une grille ouvragée ou grillage de couleur foncée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,40 m, • ou d'un grillage rigide de couleur foncée ou de tout autre dispositif de qualité (de 1,40 m de hauteur maximale) doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (annexe),

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

	En limites séparatives, les clôtures suivantes sont interdites : • les murs et murs bahut • les clôtures pleines (une clôture pleine est opaque et sans perméabilité, notamment pour laisser la libre circulation des eaux de pluie et de la faune sauvage en tout temps) • les grillages non doublés d'une haie vive d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (cf OAP thématique Trame verte) • les clôtures de plus de 1,80 m

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 085-200071629-20251106-2025_CC_169-DE

3. INCIDENCE DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification simplifiée n°2 est sans incidence notable sur l'environnement puisqu'il s'agit uniquement de la correction d'une erreur matérielle terre (*cf. point 2.1*), dans un secteur déjà ouvert à l'urbanisation (zones U et UE) et d'ajustements mineurs de dispositions dans le règlement écrit.

Les précisions et compléments apportés aux dispositions relatives au coefficient de pleine terre (*cf. point 2.2*) ne remettent pas en cause les objectifs initiaux de maintien d'un espace végétalisé et perméable pour tout projet générant une imperméabiliser des sols, à l'exception cependant des projets d'extension d'équipement d'intérêt collectif. Cette exception s'inscrit dans un objectif de préservation des capacités de développement des équipements d'intérêt collectif. Bien que certains de ces équipements peuvent être d'initiative privée (exemple : école privée), la plupart resteront d'initiative publique, majoritairement les communes et la communauté de communes. Ces collectivités resteront vigilantes pour respecter au mieux les objectifs de limitation de l'imperméabilisation et de maintien d'espaces végétalisés, dans le cadre de ces projets d'extension. Par ailleurs, la notion de 'pleine terre' sera clairement définie, facilitant ainsi l'instruction des dossiers.

L'assouplissement de la règle relative à l'implantation des bâtiments agricoles avec toitures photovoltaïques (*cf. point 2.3*) limitera les freins à leur installation voire favorisera de nouvelles demandes d'implantation de ce type et ainsi accroître la production d'énergie électrique d'origine renouvelable sur le territoire, en compatibilité avec les objectifs fixés dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en vigueur de Challans Gois Communauté.

Le complément apporté aux règles de clôtures en zones A et N (*cf. point 2.4*) permettra de mieux maîtriser leur développement, en interdisant notamment les murs et les clôtures pleines, susceptibles de générer un obstacle à la fois pour la faune sauvage mais aussi pour l'écoulement des eaux de ruissellement.

La présente procédure de modification n°2 fait l'objet d'une demande d'avis auprès de l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure d'auto-évaluation.