



**PRÉFET
DE LA VENDÉE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Service Habitat, Aménagement, Urbanisme et
Construction
Unité Planification Urbaine

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

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

Monsieur le Président,

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

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

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

Toutefois, son analyse fait ressortir le caractère insuffisamment abouti en matière de sobriété foncière, thématique correspondant à un enjeu majeur du territoire sur lequel il devra évoluer. En effet, le projet de PLUi s'appuie sur les prescriptions peu ambitieuses du schéma de cohérence territoriale (SCoT) en matière de gestion économe de l'espace et du programme local de l'habitat (PLH), sans réactualisation des données. En conséquence, il peine à s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière définie par la loi Climat et Résilience.

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

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

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

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

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

- des précisions concernant les besoins en équipements et tourisme, le PLUi se limitant à une énumération de projets, sans justification particulière,
- une intensification de l'urbanisation pour l'habitat à travers des OAP qualitatives et plus approfondies en matière de formes urbaines durables et innovantes, en augmentant significativement les densités des secteurs de développement les plus stratégiques,
- un approfondissement du volet «secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées» (STECAL) en cohérence avec les orientations du PADD,
- une réflexion approfondie privilégiant la recherche de solutions alternatives de moindre impact environnemental et agricole aux projets de « voie de contournement » des bourgs de Beauvoir sur Mer, Saint-Gervais et sud de Challans, ainsi que sur les zones humides consommées. Ces projets interrogent également la comptabilité avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) sur le volet « mobilités ».
- subordonner les ouvertures à l'urbanisation à la remise aux normes des stations d'épuration (STEP) connaissant un dysfonctionnement (9 ouvrages concernés en 2022 sur le territoire).
- intégrer un zonage d'assainissement actualisé, conformément à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales.
- d'une meilleure prise en compte du risque inondation.

Dans ces conditions, compte-tenu de l'importance des remarques émises ci-dessus, je ne peux qu'émettre un avis défavorable et inciter votre collectivité à privilégier une reprise du dossier au moyen d'un nouvel arrêt plutôt qu'une mise à l'enquête publique en l'état.

En complément, je vous invite à prendre en compte l'annexe au présent avis récapitulant l'ensemble des observations de l'État, destinées à améliorer la qualité juridique, la compréhension et la lisibilité de votre document.

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

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

Le préfet,



Gérard GAVORY

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

I – OBSERVATIONS DE FOND

Modération de la consommation d'espace :

Conformément aux articles L.151-4 et L.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation comporte une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers estimée à 411,6 ha (RP2 p72). Ce chiffre apparaît cohérent avec les données du portail national de l'artificialisation des sols qui indiquent une consommation de 407 ha sur la même période, sur laquelle la DDTM fonde son appréciation. Il convient toutefois de noter que, depuis, ces données ont été mises à jour sur le portail et sont de 385 ha pour la période en question.

Les auteurs du PLUi ajoutent à ce chiffre 33 % de surfaces non cadastrées (RP2 p71) au motif qu'elles ne seraient pas décomptées dans les chiffres « MAJIC » (voies, bassins de gestion des eaux pluviales, espaces verts et unités foncières des équipements publics) portant in fine le bilan de la consommation d'espaces à 505,5 ha avec un objectif théorique de modération de 50 % de 252,7 ha qui en découle. Des échanges ont eu lieu entre la DDTM (SHAUC), la DGALN, le CEREMA et GéoVendée au sujet de ces surfaces « non cadastrées » qui concluent à un calcul infondé du bureau d'études, les surfaces non cadastrées ayant été intégrées dans le volume global du territoire étudié. Ce qui fausse le bilan établi par la collectivité.

La collectivité, dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe comme objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces « -39 % par rapport à celle des 10 dernières années », et prévoit de consommer 309,57 ha sur la période 2021-2030 (RP2 p76), surface des grands projets (campus et hôpital) intégrée.

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

La modération, inférieure à 25 %, reste nettement inférieure aux objectifs affichés de 39 % annoncés dans le PADD. Cette incohérence fragilise la sécurité juridique du document. Et la trajectoire de réduction reste très en retrait de l'objectif national de réduction de 50 %.

Choix de développement – maîtrise de l'étalement urbain

Besoins en logement :

La croissance de la population est évaluée à 7110 habitants supplémentaires pour les dix ans à venir. Cette croissance repose sur les objectifs fixés par le SCoT et le PLH en cours (+1,4 % par an). Elle reste tendancielle comparée à l'évolution démographique sur la période 2015-2021 (+1,39 % par an - INSEE 2021).

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

Pour répondre à cette croissance démographique, le PLUi, en compatibilité avec le SCoT et le PLH, prévoit la production globale de 500 logements neufs par an (dont 85 logements aidés) pour répondre aux besoins de la population. Se limitant à reprendre les taux de croissance démographique du SCoT et du PLH, et les mêmes hypothèses de besoins en logements sur 10 ans (+500 par an), sans réexamen contemporain des données démographiques, le PLUi peine à convaincre sur l'intensité des efforts de la collectivité en matière de sobriété foncière définie par la loi Climat.

Le bilan des logements sociaux (location et accession) prévus dans le PLUi propose 1023 logements atteignant l'objectif du PLH qui est de 850 logements. En revanche, le document ne fait pas état de l'acquisition sociale (prêt social location-accession, bail réel solidaire) qui représente autant de logements, soit 850 logements en accession abordable. Le diagnostic ne fait pas d'analyse du parc social. Un volet aurait pu être dédié à cette rubrique qui est un réel enjeu, puisque la commune de Challans a des obligations de production de logements sociaux.

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

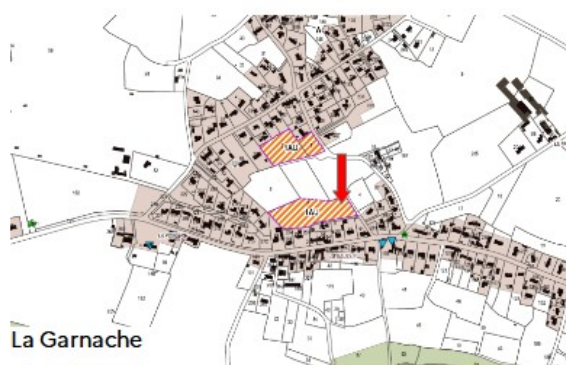
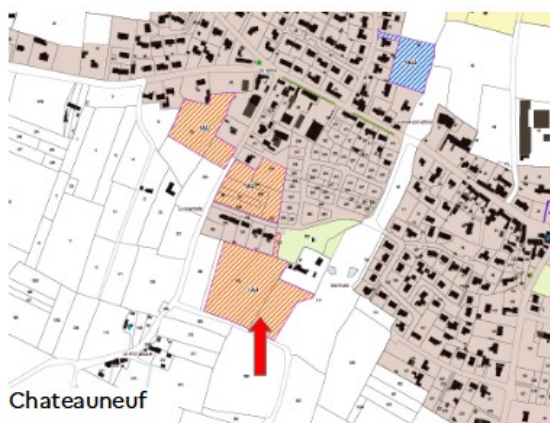
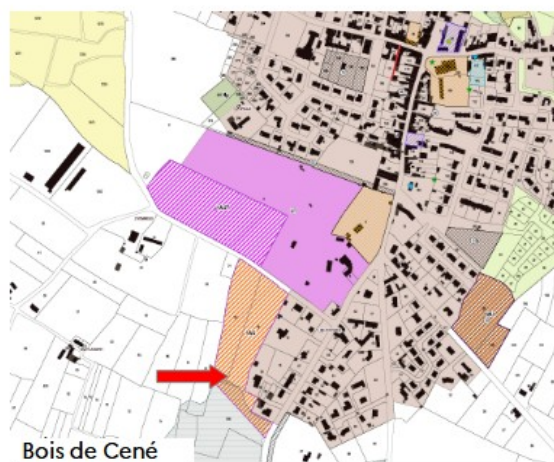
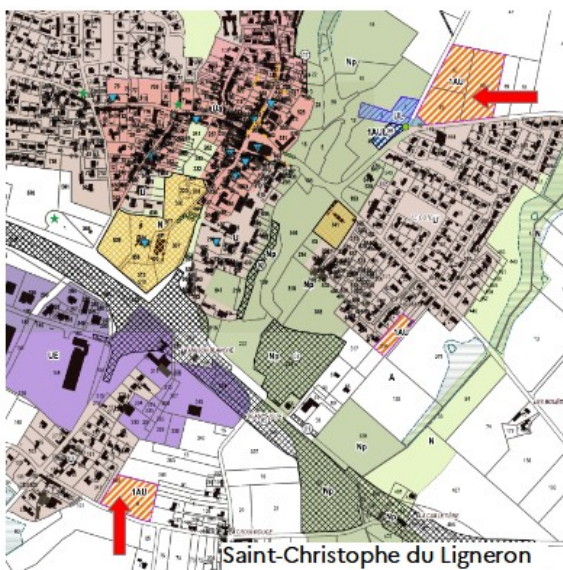
Il conviendra de le compléter par une réflexion sur la traduction d'une véritable stratégie foncière conformément au décret n°2018-142 du 27 février 2018 renforçant le volet foncier des PLH (diagnostic comportant une analyse des marchés et de l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements, mise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

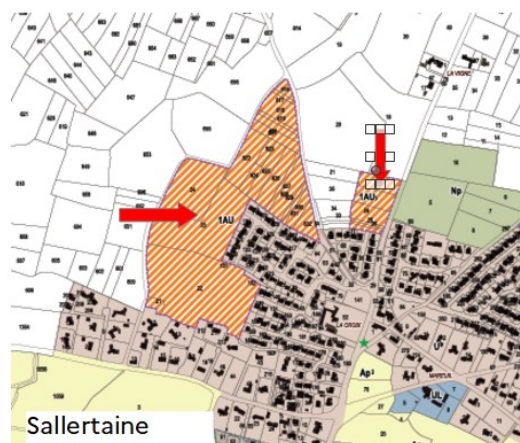
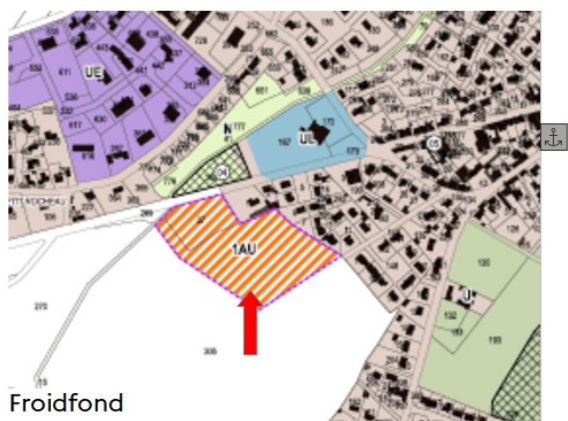
Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)

La consommation foncière pour l'habitat sur la période passée (2011-2021) s'élève à 279,6 ha. Le PLUi évalue le potentiel foncier pour l'habitat à 79,63 ha en densification auxquels s'ajoutent 114,25 ha en extension, soit au total 193,63 ha. La modération de consommation pour l'habitat serait de 86 ha soit de l'ordre de 30 % (18 % avec les données de l'observatoire actualisées).

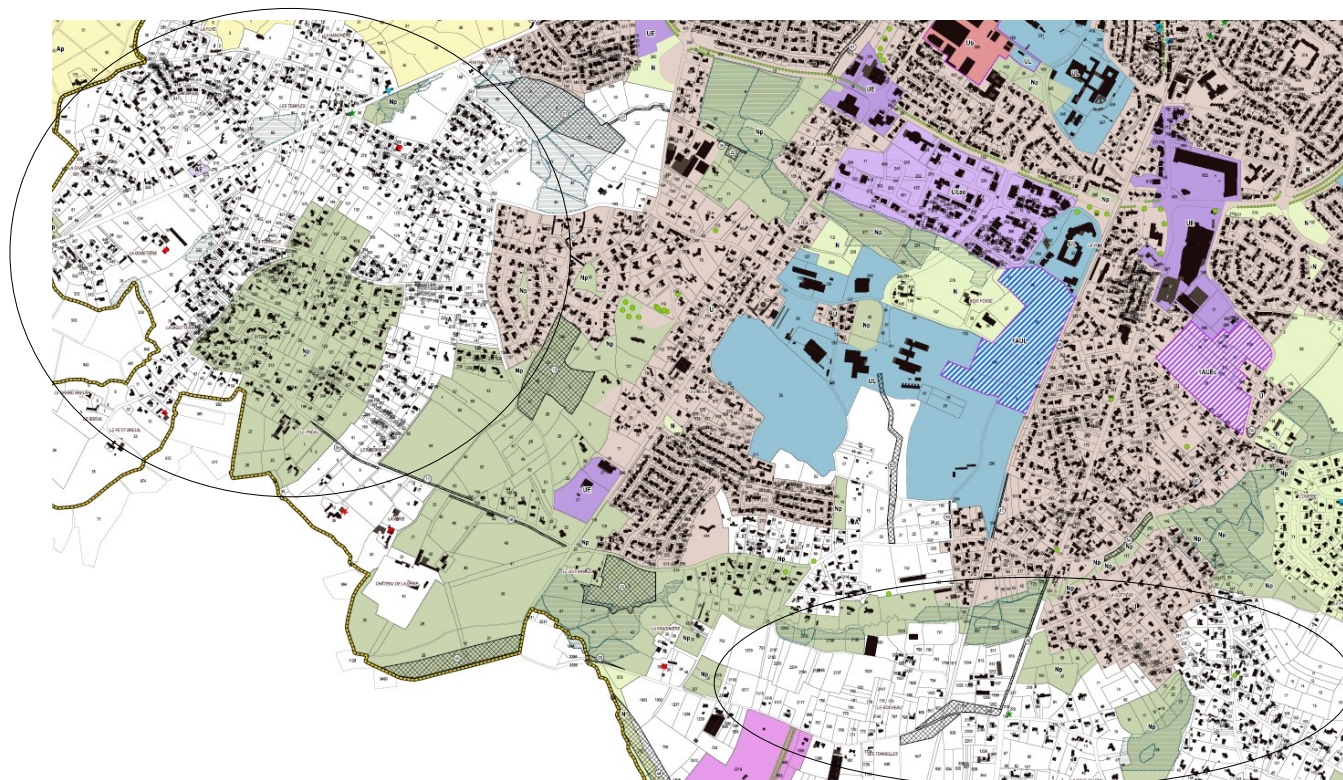
Concernant la consommation foncière pour l'habitat, le dossier devra affiner la délimitation des enveloppes urbaines (notamment sur la commune de Challans). Des secteurs classés en zone U, d'importance significative, ne font pas l'objet d'un recensement dans l'OAP « intensification et mixité urbaine » pour lesquels « des exigences de densité » sont réglementées, ni d'OAP spécifiques mises en place « pour les dents creuses ou sites de renouvellement urbain de plus de 2000m² ». Des justifications sont attendues pour ces secteurs

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





Par ailleurs, l'appréciation du caractère urbain ou non de certains espaces au sud de la ville de Challans interroge, d'autant plus qu'ils sont classés dans le PLU actuel en zone UD, certes identifiée comme « zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées ». Compte-tenu de la densification similaire de certains secteurs maintenus en U, un zonage A voire Np pourrait être considéré comme une erreur manifeste d'appréciation pouvant fragiliser juridiquement le document et être source de contentieux. Les auteurs du PLUi sont donc fortement invités à réexaminer ce classement au regard de la définition de la zone urbaine fixée par le code de l'urbanisme (art R.151-18) ainsi qu'au vu du classement actuel au sein du zonage d'assainissement collectif.



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

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

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

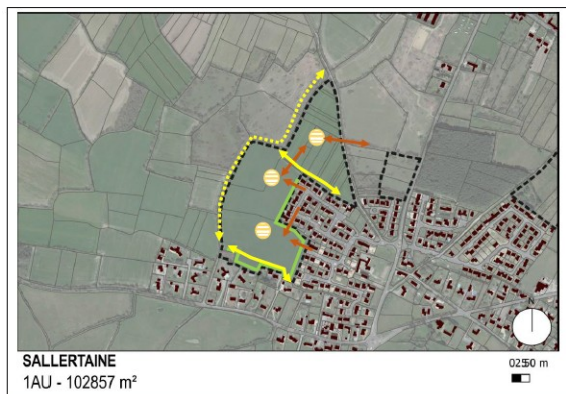
trajectoire du SCoT. Le mode constructif privilégié (logement individuel prédominant) mériterait d'être réinterrogé en menant une réflexion approfondie sur des formes urbaines durables et innovantes.

La densité moyenne globale constatée dans les OAP pour les zones en extension est très faible (20 logts/ha). Elle reste inférieure aux 24 logts/ha annoncés dans le PLUi et aux 26 logts/ha du SCoT).

Exemples les plus signifiants :

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

OAP N° 2 : situation projetée



Légende complémentaire :

- Vocation principale : logement
- 18 logts/ha
- 19 logements sociaux
- Formes urbaines :**
 - 90 % individuel
 - 10 % groupé
- Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :** Court terme

Orientations :

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

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

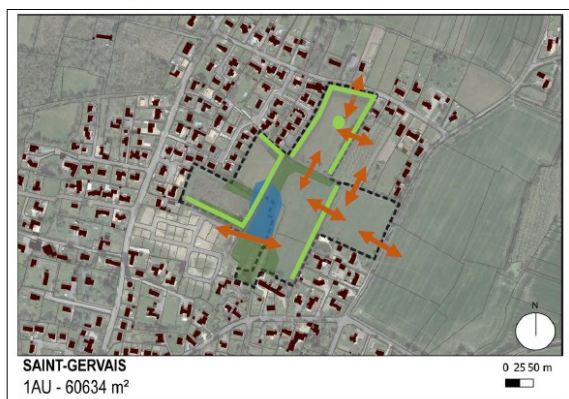
La trame végétale en place sera conservée autant que possible (boisements et arbres essentiellement) et de nouveaux sujets seront plantés si nécessaires en bordure de l'opération (haies), elle permettra de gérer certains vis-à-vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

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

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

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

OAP N°1 : situation projetée



Légende complémentaire :

- Vocation principale : logement
- 18 logts/ha
- 23 logements sociaux
- Formes urbaines :**
 - 80 % individuel
 - 20 % superposé
- Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :** S'échelonne tout au long du PLUi

Orientations :

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

Ces densités aussi peu ambitieuses ne sont plus acceptables à l'heure où il est nécessaire d'infléchir fortement la consommation foncière. Des densités plus fortes sont donc attendues en réinterrogeant le mode constructif fondé sur le pavillonnaire hégémonique et en menant une réflexion approfondie sur des formes urbaines plus compactes. Par ailleurs, il conviendra de les compléter en précisant le nombre de logements que l'on souhaite intégrer dans les opérations et le nombre de logements locatifs sociaux associés.

Activités économiques

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

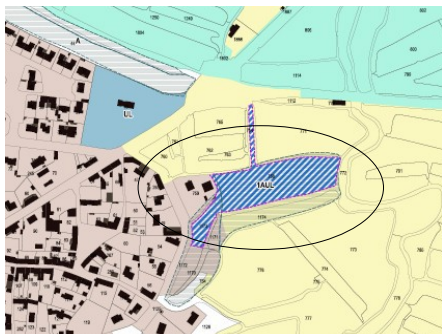
Le PLUi affiche un objectif de modération de la consommation économique de 56 %. Or, il n'est que de 36,4% au regard des chiffres du portail national de la consommation d'espaces. Les besoins en matière économique mériteraient donc d'être réinterrogés, notamment le maintien de l'ensemble des surfaces en extension du Vendéopôle, étant rappelé la fluctuation d'usage envisagée à un moment donné des études (projet de parc touristique-culturel) et le faible taux de commercialisation des parcelles ces dernières années.

Par ailleurs, la justification des besoins fonciers économiques au motif que la collectivité a été à nouveau retenue « Territoire d'industrie » n'est pas suffisante. Il est donc attendu une justification renforcée dans ce domaine, ainsi qu'une traduction concrète de la volonté préalable d'optimisation des espaces économiques existants via des OAP plus ambitieuses.

Développement des équipements, services, commerces et tourisme

Le PLUi estime une consommation prévue pour les équipements de 40,48 ha (bilan de la consommation des espaces naturels et forestiers pour les équipements selon le portail de l'artificialisation des sols 2011-2020 : 46ha - typologie « infrastructures »). D'une manière générale, il est attendu des justifications, le rapport de présentation (tome 2 p31 et 32) se limitant à une énumération des projets. Il conviendra de dépasser le seul stade de l'expression d'un besoin global. Parmi ces projets :

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

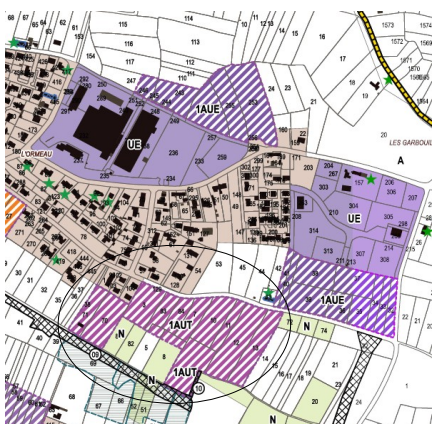


Ce projet ne respecte pas le principe de continuité au titre de la loi littoral (art. L121-8 du CU), la voie communale marquant la limite de l'agglomération. De plus, ce secteur 1AUI se situe sur un site NATURA 2000, une zone humide et dans la zone bleue du PPRL. Il conviendra en conséquence de supprimer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

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

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

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



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

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

Délimitation des STECAL.

Il est souligné l'absence de STECAL à vocation d'habitat, ce qui apparaît positif.

Toutefois, les informations fragmentaires ne permettent pas de les localiser, ni de juger de leurs pertinence et caractère limité.

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

Règlement des zones A et N

Le règlement du PLUi prend en compte la doctrine CDPENAF concernant la réglementation des extensions et des annexes dans les zones A et N. Toutefois, pour les extensions, il est préconisé **une limite de 30 m²**, dans le respect de la doctrine CDPENAF.

Le PLUi autorise les extensions et annexes même si l'habitation se situe dans une autre zone. Il conviendra de compléter cette règle avec la mention « *sous réserve de ne pas porter préjudice à son environnement naturel et agricole* ».

Diagnostic agricole

Les données du diagnostic s'avèrent obsolètes (agreste 2010, RPG 2018). Une actualisation serait souhaitable. Certaines exploitations individuelles sont impactées par l'extension de l'urbanisation (actuellement exploitées). Les compensations agricoles éventuelles devront faire l'objet d'une vigilance particulière.

Zones humides (ZH)

Des ZH s'avèrent non encadrées réglementairement (RP3 p85 et suivantes). Le PLUi se limite à préciser que « *ces zones restent protégées par la réglementation au titre de la police de l'eau : les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles d'impacter les zones humides sont soumis à déclaration (entre 0,1 et 1ha de ZH impactée) ou à autorisation (plus d'1ha de ZH impactée)* ». Il conviendrait de traiter les impacts au stade du PLUi et ne pas les reporter au stade opérationnel.

Emplacements réservés

L'emplacement réservé (ER) n°12 « voie de contournement » situé sur les communes de Beauvoir sur Mer et Saint-Gervais pose question. Le PLUi ne le traite pas en termes de consommation d'espaces et d'impact fort sur les espaces agricoles et naturels (23,7ha), renvoyant l'examen de cet impact au stade opérationnel. A l'heure de la transition écologique et de l'objectif ZAN à l'horizon 2050, il est primordial d'approfondir la réflexion au stade de l'élaboration du PLUi, en privilégiant la recherche de solutions alternatives de moindre impact. Les mêmes interrogations sont à porter sur l'ER « contournement sud » de Challans (ER 42, 43, 44,45) non argumenté. A noter que s'agissant d'un seul et même projet, le PLUi devra privilégier une numérotation unique.

De part sa dénomination « *voie publique* » et sa superficie (16149 m²), la configuration de l'ER n°8 sur la commune de Beauvoir sur Mer interroge. Pour ces motifs et compte-tenu des contraintes applicables sur le secteur (loi littoral, PPRL), il est à supprimer ou à justifier fortement.

Enfin, le PLUi maintient l'ER n°6 sur la commune de Saint-Christophe du Ligneron pour création de voirie 2x2 voies au bénéfice du conseil départemental. Il est à supprimer, les travaux ayant été réalisés.

Risques

Le projet de PLUi prend en compte partiellement l'atlas des zones inondables (AZI). Il présente également un problème d'information graphique du risque inondation/submersion marine sur les plans de zonage. En l'absence de SCoT compatible au plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), il ne démontre pas sa compatibilité au PGRI Loire Bretagne 2022-2027.

De plus, il indique de façon erronée que le PLUi n'est pas concerné par un « territoire à risque important » d'inondation (TRI), alors qu'il est concerné par celui de Noirmoutier/St Jean-de-Monts, pour les communes de Bouin et Beauvoir sur Mer, comme indiqué dans l'arrêté.

Il conviendra donc de revoir l'ensemble de ces points détaillés ci-après :

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

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

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

Mobilités

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

Le diagnostic du PLUi ne cite pas le plan de mobilité simplifié (PDMS), ni le schéma directeur des modes actifs (SDMA) en cours de réalisation par la collectivité. Ces deux documents de planification sur la mobilité pourraient apporter des éléments de diagnostic pertinents pour la prise en compte des enjeux de mobilité dans le PLUi.

Les projets de rocade et de contournement de communes, pour anticiper l'augmentation du trafic routier induit par le développement touristique et le transport poids lourds, ne semblent pas compatibles avec le PCAET, ni avec les objectifs de « zéro artificialisation nette ». La création de tels aménagements favoriserait l'essor de la voiture, en contradiction avec les actions du PCAET sur le volet mobilité.

L'anticipation du flux touristique pourrait être appréhendée en développant tous les autres modes de déplacements alternatifs à l'automobile : transport en commun (dont le potentiel est souligné dans le PADD), pôle d'échanges multimodal, covoiturage, modes de déplacements actifs.

Espaces maritimes

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

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

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

Assainissement eaux usées et pluviales

Le tome 4 du rapport de présentation (p.21 et 22) fait état d'un bon fonctionnement de l'ensemble des stations d'épuration. Or, 9 stations de l'intercommunalité ont reçu un rapport de manquement en 2022 pour non-conformité à la réglementation en vigueur (surverses ou non respect des normes de rejet). Ceci est également à mettre en perspective avec l'épisode de pollution marine (« Norovirus ») de décembre 2023, interdisant la vente d'huîtres.

La collectivité devra donc conditionner les prévisions opérationnelles de développement (en zone U et AU) au lancement effectif de travaux de mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées ou par des travaux de redimensionnement nécessaires, conformément à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, l'article R151-53 8° du code de l'urbanisme dispose que doivent figurer en annexe du PLUi, les zones délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement. Or, le dossier ne présente pas de zonages d'assainissement réactualisés. Il devra être complété en ce sens afin d'en apprécier la cohérence avec le projet de PLUi.

II – REMARQUES TECHNIQUES

• Le rapport de présentation (RP)

Risques

Retrait gonflement d'argile

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

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

Géorisques

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

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

STECAL :

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

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

Nota : tableau de synthèse DDTM
superficie en ha

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

Le manque de précision des éléments fournis ne permet pas d'apprécier pleinement la pertinence des choix opérés par la collectivité. Des compléments sont attendus afin de mesurer les impacts réels de ces secteurs sur la consommation d'espaces et sur l'activité agricole, tels :

- un complément d'informations à apporter aux fiches descriptives spécifiques à chaque STECAL : lien de cohérence avec le PADD, synthèse des règles de constructibilité limitée applicable à la zone, desserte par les réseaux et la défense extérieure contre l'incendie ;
- une analyse des impacts des projets sur l'activité agricole et sur l'environnement comprenant des éléments concernant, entre autres, les plans d'épandages, les périmètres de réciprocité, les zones de non traitement et la défense extérieure contre l'incendie.

La délimitation des STECAL et le besoin en extension seront à justifier dans le respect de l'article L151-13 du CU.

Espaces maritimes

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

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

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

Mobilités

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

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

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

Santé

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

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

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

https://www.paysdelaloire.prse.fr/IMG/pdf/prse3_urbanisme_referentiel_collectivites_vf.pdf

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

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

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

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

Nuisances

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

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

Radon

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

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Nuisances

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

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

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

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

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

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

Règlement

Mobilités

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

Espaces maritimes

Le domaine public maritime (DPM) est concerné par plusieurs zonages : Ndpm, Nr, Nr, Aepr, Aeprc et Aeprx, ce qui risque de complexifier la lecture du zonage du DPM.

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

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

Annexes

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

Servitudes d'utilité publique

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

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

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

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

Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

S'agissant des règles de hauteur des constructions

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

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

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

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

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

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

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

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

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

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

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

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

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

S'agissant des postes de transformation

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