



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

Beauvoir-sur-Mer, le 27 mai 2024

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

Monsieur Le Président,

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

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

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

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

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

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

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

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

PLU CHALLANS GOIS - DIAGNOSTIC CONCHYLICOLE 1/2



— cadastre mytilicole
 — cadastre ostréicole
 — zone conchylicole à terre
 — accès aux concessions
 — zone de production
 — commune
 — périmètre du scot

Sources : DDTM / DML BS, CRC PDL,
 Open street map
 Réalisation : CRC Pays de la Loire
 Imprimé le : 22.08.2018

PLU CHALLANS GOIS - DIAGNOSTIC CONCHYLICOLE 2/2



— cadastre mytilicole
 — cadastre ostréicole
 — zone conchylicole à terre
 — accès aux concessions
 — zone de production
 — commune
 — périmètre du scot

Sources : DDTM / DML BS, CRC PDL,
 Open street map
 Réalisation : CRC Pays de la Loire
 Imprimé le : 22.08.2018

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

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

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

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

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

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

1. S'AGISSANT DE LA QUALITE DES EAUX CONCHYLICOLES

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

1.1.1. Le classement des zones de production conchylicoles

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

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

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

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

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

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

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

1.1.2. L'assainissement collectif et non collectif

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Zones Aepr et Aeprc identifiées

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

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

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

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

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

2.1.2. Zones Aeprx et Nr

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

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

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

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

Or, selon l'article L.101-3 du Code de l'Urbanisme¹, « **la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, [...]** ». De même, le ministre de l'Agriculture, dans une question posée à l'Assemblée Nationale le 6 décembre 2022², a indiqué que « **Introduire une possibilité de limitation de l'usage agricole de parcelles agricoles dans les documents d'urbanisme reviendrait à réglementer l'activité agricole, objectif qui n'entre pas dans le domaine d'intervention du plan local d'urbanisme** ».

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

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

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

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

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

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

2.2. Le règlement écrit applicable aux espaces conchylicoles

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

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

Article A 4 / Règles volumétriques et d'implantation

1 à 4 : Hauteur et distances

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

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

5 : Emprise au sol

Une limitation de 500m² d'emprise au sol pour les nouvelles constructions en Aeprc est imposée sur la durée de vie du PLUi.

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

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

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

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

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

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

Le Président,

Jean-Yves LE GOFF

