



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

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue « le projet politique » des élus de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté dans le cadre de l'élaboration du PLUi. À partir des enseignements du diagnostic et de ses enjeux, il affirme la volonté politique d'aménagement et de développement du territoire dans un cadre durable, permettant « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Le PADD présente ainsi les grands choix stratégiques des politiques sectorielles d'aménagement du territoire (habitat, économie industrielle, artisanale et touristique, agriculture, déplacements, environnement, risques...) de manière transversale, pour les 10 prochaines années.

Le PADD vise légalement les objectifs nationaux énoncés à l'article 101-2 du code de l'urbanisme et plus spécifiquement définit les orientations énumérées à l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Il constitue l'une des pièces obligatoires du PLUi mais n'a pas de caractère opposable.

Il s'organise autour de 3 grands axes :

Axe 1 Littoral, marais, bocage : interdépendants et complémentaires

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

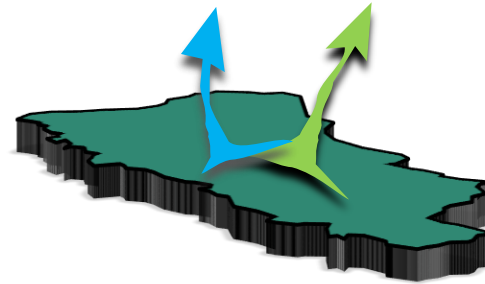
Axe 3 L'horizon du grand territoire : un dialogue à poursuivre

Axe 1

Littoral, marais, bocage : interdépendants et complémentaires

A. Un socle environnemental et paysager sensible

L'environnement naturel et agricole de Challans-Gois Communauté est un facteur fondamental et déterminant de son identité. L'outil PLUi se doit alors de le préserver et de le valoriser du mieux possible. Pour ce faire, les élus sont disposés à :



Protéger ce que le territoire nous offre...

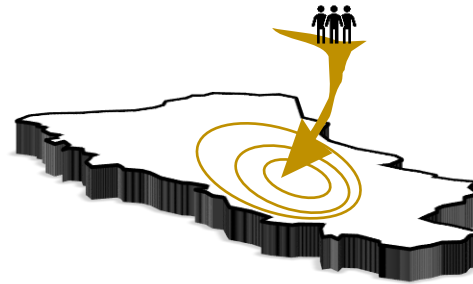
- S'assurer d'un développement urbain qui ne viendrait pas dégrader la qualité de l'eau en **limitant les usages potentiellement polluants à proximité du réseau hydraulique.**
- **Maitriser l'extension du tissu urbain** et mettre en place des outils limitant l'imperméabilisation des sols dans les espaces urbanisés, ou permettant de compenser ses effets sur les ruissellements.
- **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.
- **Maintenir la particularité paysagère du marais arboré ou marais vert** en conservant une trame arborée dense.

Tirer profit des ressources naturelles avec respect

- **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.
- **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 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 réglementaires de la profession.
- **Préserver les milieux les moins typiques** (tourbières, pelouses calcaires, ...) même s'ils sont moins représentatifs que les marais.

B. Des usages respectueux et responsables

Les ressources naturelles et agricoles étant limitées, il convient de mesurer les usages qui en sont fait par les différents acteurs et veiller à leur bonne entente sur le territoire. Cela est possible sous réserve de :



Les bonnes cohabitations à anticiper

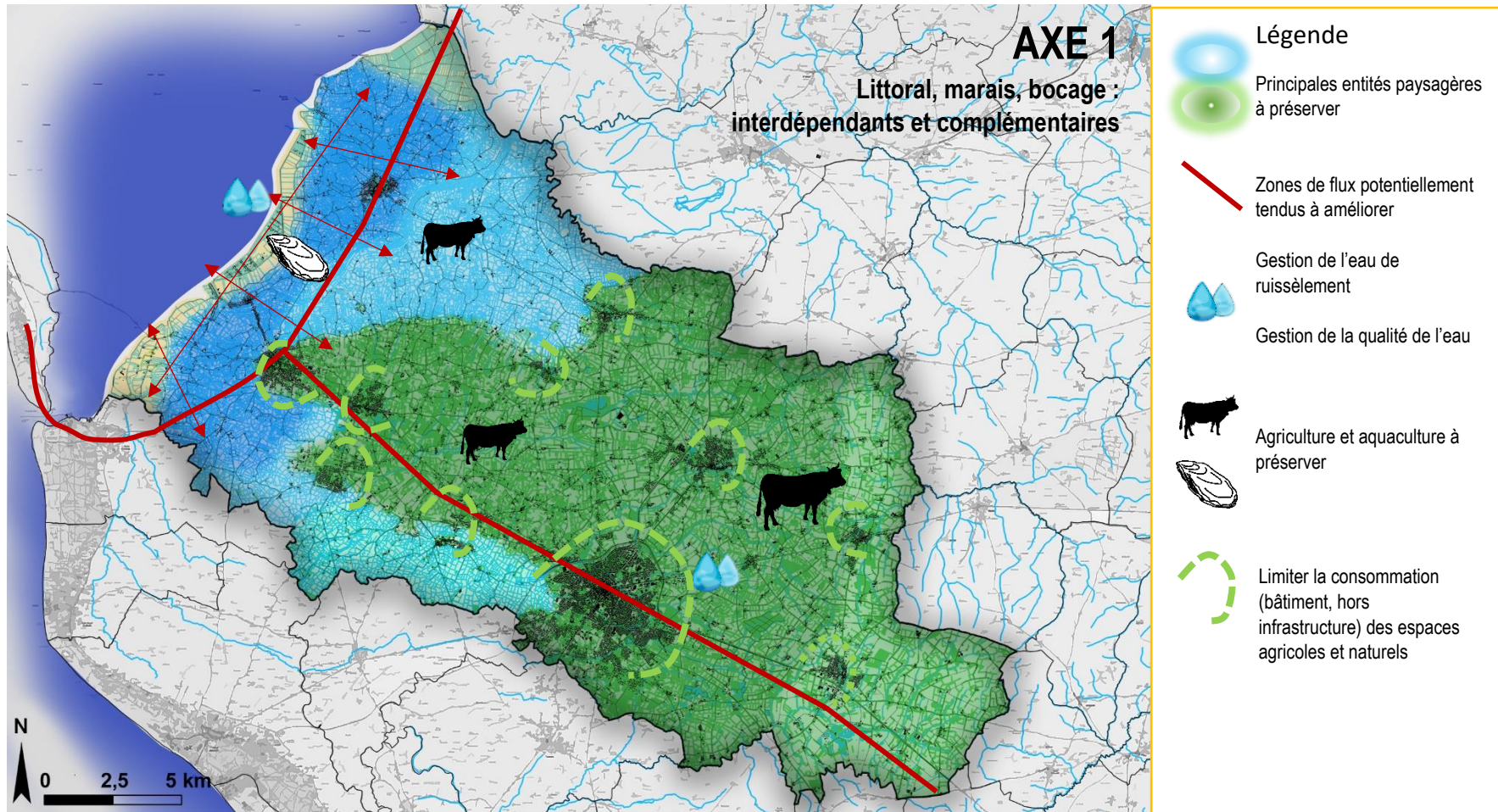
- **Trouver les compromis qui permettront aux activités historiques de se maintenir, voire de s'installer**, afin de pérenniser la gestion et l'entretien des espaces naturels et agricoles, dans le respect des sensibilités environnementales de ces milieux, l'élevage en marais doux et salé et en zone de 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.
- 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.

Une activité diversifiée en lien avec les richesses patrimoniales

- 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.
- **Permettre la diversification des exploitations agricoles** et aquacoles grâce aux activités complémentaires (vente à la ferme, hébergements touristiques, dégustation,...) tout en valorisant le patrimoine associé.

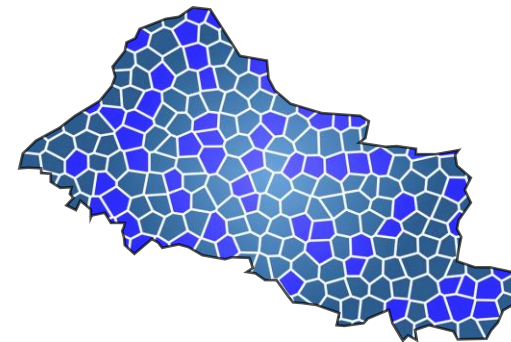
L'empreinte humaine à maîtriser

- **Préserver les terres agricoles et naturelles d'une urbanisation trop importante** afin de pérenniser l'économie agricole et protéger la richesse environnementale. Pour ce faire, la communauté de communes s'engage à **modérer sa consommation d'espace** sur les dix prochaines années **par rapport à celle qui a été réalisée sur les dix années précédant l'approbation du présent document, à savoir environ 390 ha.**
- **Le projet prévoit donc une consommation réduite d'environ – 42.6 % par rapport à ce qui a été consommé ces 10 dernières années comprenant tous les projets de développement confondus, et de – 49.9 % environ, en excluant la consommation des projets d'intérêt supra-communautaire : régional ou national (tel que le Parc 'Loire Vendée Océan' identifié comme site d'accueil de projets s'inscrivant dans le cadre de la réindustrialisation nationale)**



Axe 2

La pratique du territoire au quotidien : des mixités à conforter



A. La mosaïque identitaire du territoire mise en perspective

Les patrimoines agricole, urbain et architectural sont tout autant de ressources territoriales qui peuvent permettre un développement maîtrisé de l'intercommunalité à condition de :

Une intensification urbaine stimulante

- **Optimiser le foncier encore disponible** dans les enveloppes urbaines afin d'intensifier la vie des bourgs, promouvoir la diversité d'activités tout en garantissant un **cadre de vie agréable et partagé par le plus grand nombre**. Cette optimisation du foncier doit s'effectuer notamment sur les surfaces mobilisables en dents creuses identifiés par les élus au sein des enveloppes urbaines existantes. Les éventuelles extensions d'urbanisation doivent alors se réaliser en continuité immédiate des enveloppes des bourgs et au regard des logiques environnementales et urbaines.
- **Densifier les bourgs et les villages** en encourageant la mobilisation des gisements fonciers (friches, dents creuses, logements vacants,...) tels que définis par les élus et en relayant les prescriptions du SCoT en matière de part de logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine et en objectifs de densité brute, à savoir à minima :
 - 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
- **Permettre sous certaines conditions le développement des autres hameaux et écarts** sous forme d'extensions mesurées des habitations existantes et de constructions d'annexes.
- Veiller à **conserver et renforcer la structuration du territoire** telle que définie par le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-ouest Vendée, garante d'une qualité de vie pour ses habitants et multiples usagers.

La vitrine territoriale à soigner

- **Répondre aux impératifs de développement démographique et économique tout en mettant en valeur les architectures et morphologies urbaines vernaculaires et historiques.** La préservation de ces éléments contribue à l'image de Challans-Gois et à son attractivité touristique comme résidentielle. En sus des sites inscrits et classés, sont concernés les éléments de petit patrimoine tels que les portails, calvaires, écluses, digues, chapelles, granges agricoles anciennes, les bourrines, les maisons bourgeoises ou modestes historiques et les ensembles urbains de qualité comme il est possible d'en trouver dans les différentes communes. De même, l'ensemble des ports qui constituent des ensembles caractéristiques du territoire où il convient de trouver un équilibre entre préservation et renouvellement.
- **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.
- **Promouvoir l'identité agricole du territoire et ses potentiels en habitat** en permettant le changement de destination de certaines granges agricoles inutilisées et qui présentent un intérêt patrimonial spécifique.

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

La qualité de vie sur le territoire dépend notamment du développement de l'offre de proximité. Celle-ci doit demeurer diversifiée et facile d'accès pour le plus grand nombre, tout en respectant les caractéristiques environnementales et patrimoniales du territoire. Ces principes sont traduits dans le PLUi à travers les objectifs suivants :



Une harmonie entre socle naturel et usages

- **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.
- **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).
- **Rendre plus visible et accessibles certains cours d'eau** dans les bourgs lorsqu'ils existent.
- **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.

L'habitat au cœur des préoccupations

- **Pouvoir loger sur le territoire toute personne souhaitant s'y installer**, en répondant aux besoins diversifiés des populations, dans des conditions décentes et si possible à proximité des centralités.
- **Favoriser les mixités générationnelles et sociales**, penser l'implantation des logements sociaux avec la proximité des services et commerces, développer une offre culturelle. Favoriser les quartiers plurifonctionnels créateurs d'urbanité et de convivialité.

Les bourgs au plus près des habitants

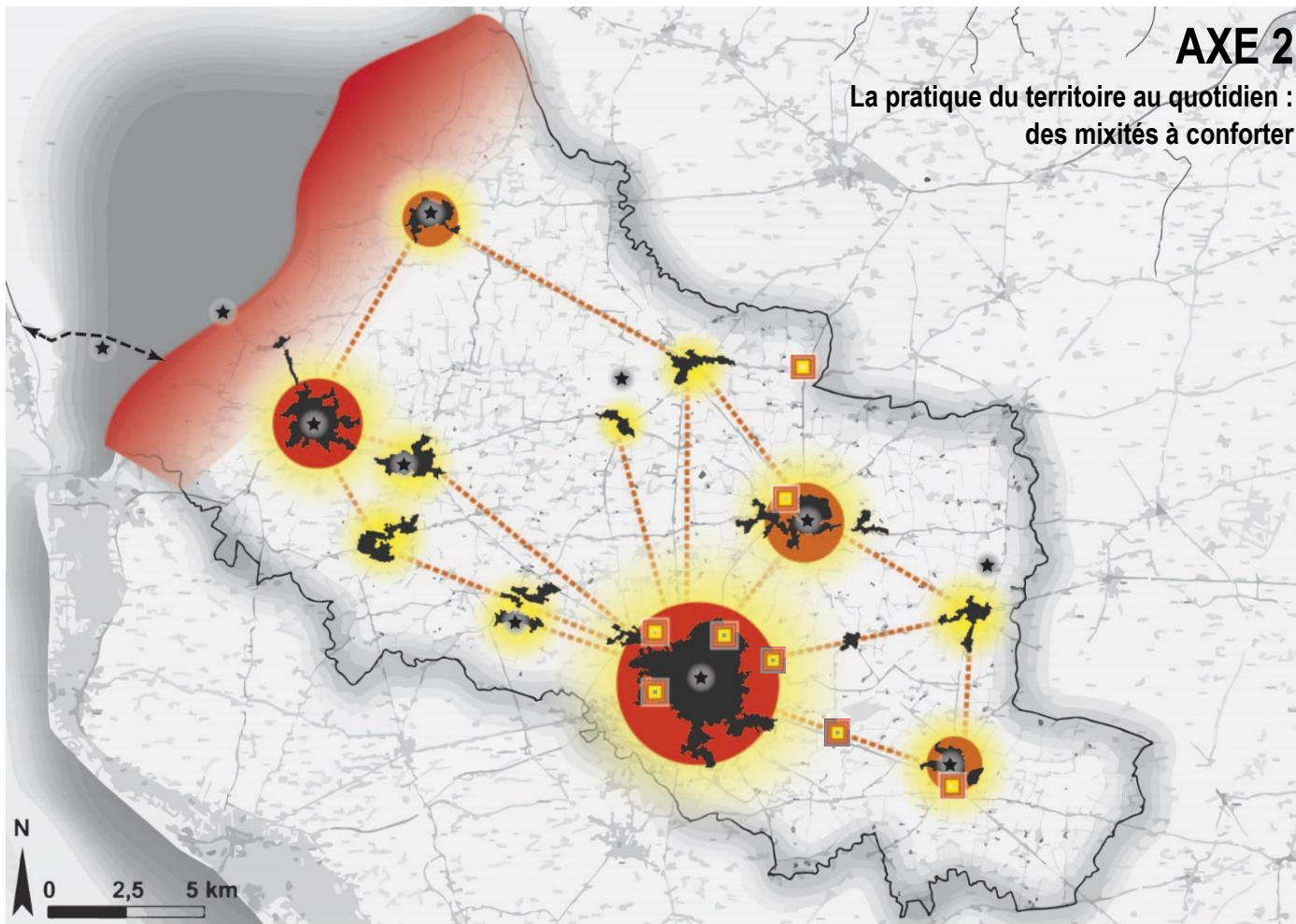
- **Maintenir la présence de locaux de commerces, de services et d'artisans** dans les centres, en complément d'une limitation, voire interdiction, des galeries marchandes monofonctionnelles en périphéries des centralités.
- **Privilégier la visibilité du commerce, de l'artisanat et des services** ainsi 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.

La proximité de l'emploi et des loisirs

- **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.
- **Permettre le développement d'une offre culturelle attractive** sur le territoire de la communauté de communes à travers des infrastructures dédiées.



AXE 2

La pratique du territoire au quotidien :
des mixités à conforter

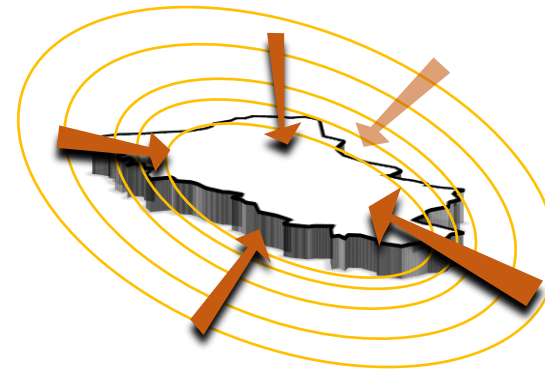
-  Principaux espaces bâtis où doivent prioritairement s'implanter les nouvelles constructions.
-  Franges urbaines à préserver
-  Cheminements doux à conforter ou créer
-  Diversité des sites touristiques attractifs
-  Le littoral: concilier risques, économie, environnement et paysage
-  Zones économiques rayonnant à l'échelle communale et intercommunale
-  Polarités telles que définies par le SCoT et assurant le fonctionnement du territoire
- 

Axe 3

L'horizon du grand territoire : un dialogue à poursuivre

A. L'attractivité de Challans-Gois

Grâce à ses ressources locales et à son cadre de vie et d'activité engageant, Challans-Gois Communauté est à même de renforcer sa capacité à fixer de nouveaux habitants et activités si les actions suivantes sont menées à bien :



Au cœur des grands déplacements

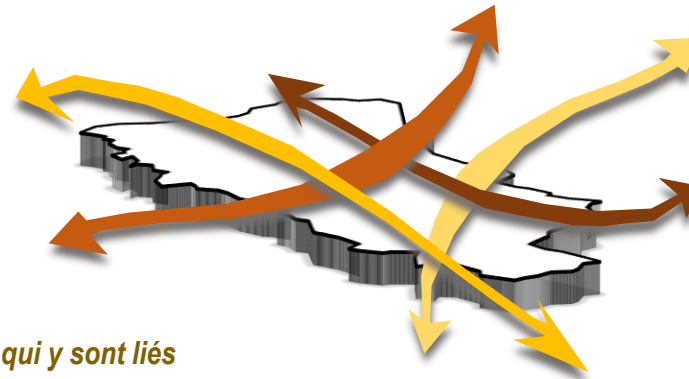
- Tout en révélant l'identité maraichine et bocagère de Challans-Gois, les **accès sur le territoire et les entrées de bourgs et de villes devront être valorisées** et notamment celles situées sur les axes de circulation principaux que sont la D948, la D753, D32/D95 et la D758.
- Afin de valoriser le territoire et les activités qui y sont présentes, **l'intégration paysagère des entreprises devra être garantie.**
- 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).
- **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.
- **Garantir l'accueil des Gens du voyage** en compatibilité avec les objectifs du PLH et du SDAGV.

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.
- Permettre le **développement du site hospitalier** qui rayonne fortement au-delà du territoire.
- **Développer l'offre en enseignement supérieur** en accueillant un site dédié.
- 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**.
- **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.

B. En réseau avec le territoire élargi

Challans-Gois Communauté est d'ores et déjà intégrée dans de multiples réseaux, départementaux, régionaux voire nationaux, et il convient de pérenniser cet ancrage à plusieurs échelles.



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

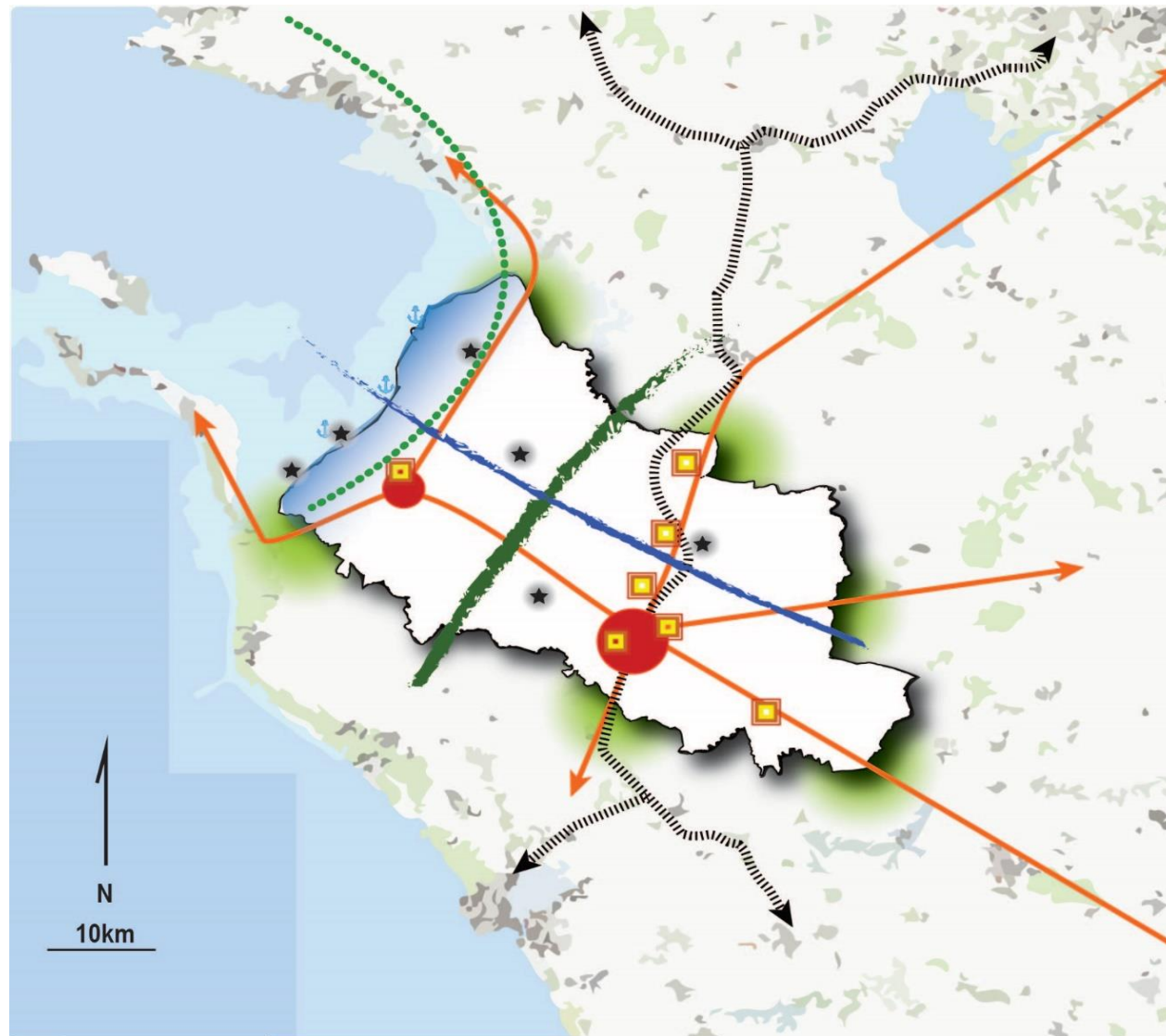
- **Préserver la trame verte et bleue en respectant les corridors de déplacements principaux**, donc en ne créant pas de nouvelles ruptures, et la **renforcer en améliorant les transitions** entre espaces agricoles et espaces urbains.
- L'accessibilité au territoire communautaire, conditions élémentaire 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...)

Une économie tirant profit des infrastructures

- Le rayonnement de Challans-Gois sur les territoires voisins passant par l'utilisation optimisée de ses infrastructures de transport, il convient de **développer, à proximité de la gare de Challans, et de concert avec les autorités organisatrices des transports, un site d'activités permettant de se connecter au grand territoire de façon plus intégrée.**
- L'intensification du territoire nécessite de **renforcer l'offre d'accueil à proximité des principaux axes de transport** que sont la D948, la D753 et la D32 afin d'attirer des activités fonctionnant au-delà du territoire.
- 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, ...).

Diversifier et enrichir les communications











- **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.
- Dans le cadre du développement touristique, **anticiper l'augmentation du trafic routier**, qu'il soit de transit ou en desserte interne (projets de rocade et de contournement de communes), et rendre possible le partage de la voirie selon différents usages et temporalités.
- Le développement de l'attractivité territoriale pour les habitants comme pour les entreprises doit passer par un **aménagement numérique conforme aux objectifs SDTAN 2** courant jusqu'en 2025.



AXE 3

L'horizon du grand territoire :
un dialogue à poursuivre

Légende

-  Réseau routier primaire
-  Réseau ferroviaire
-  Entrées principales du territoire
-  Présence de sites ou de monuments patrimoniaux
-  Zone d'activité principale
-  Port aquacole
-  Centres urbains majeurs
-  Potentiel touristique du littoral
-  Trames vertes et bleues
-  Développement du réseau cyclable touristique