DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNAUTE DE COMMUNES
CHALLANS GOIS COMMUNAUTE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION n°3

Notice de présentation

	Prescrit le :	Arrêté le :	Approuvé le :
Elaboration du PLUi	*délibération du Conseil Communautaire en date du* **16/11/2017**	*délibération du Conseil Communautaire en date du* **15/02/2024**	*délibération du Conseil Communautaire en date du* **12/12/2024**
Modification n°1	*Arrêté du Président en date du* **06/03/2025**		*délibération du Conseil Communautaire en date du* **22/05/2025**
Modification n°2	*Arrêté du Président en date du* **25/06/2025**		*délibération du Conseil Communautaire en date du* **06/11/2025**
Modification n°3	*Arrêté du Président en date du* **03/09/2026**		*délibération du Conseil Communautaire en date du* **XX/XX/2026**

Sommaire

1. EXPOSE DES MOTIFS 4
1.1 Historique du document d'urbanisme 4
1.2 Objet de la procédure de modification 4
1.3 Définition du champ d'application de la procédure 4
2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION N°3 6
2.1 Contexte et présentation du projet de méthanisation : le site du Bois David à Challans 6
2.2 Un projet soutenu par Challans Gois Communauté 8
2.3 Justification du besoin de modification du PLUi 10
3. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE 11
4. BILAN DES SURFACES 12
5. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT (PAGES 72 A 85 DU REGLEMENT ECRIT) 14
6. INCIDENCE DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT 19

PREAMBULE

La communauté de communes Challans Gois Communauté dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12/12/2024.
Une première modification du document a été approuvé en Conseil Communautaire en date du 22 mai 2025.
Une seconde modification a été approuvé en Conseil Communautaire en date du 6 novembre 2025.

Cette nouvelle procédure de modification vise à permettre l'implantation d'un projet de méthanisation agricole sur le secteur du Bois David à Challans.

La présente notice de présentation présente le projet de modification du règlement (écrit et graphique), l'exposé des motifs et intègre les plans avant/après modification.

1. EXPOSE DES MOTIFS

1.1 Historique du document d'urbanisme

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2024.

1.2 Objet de la procédure de modification

Par arrêté n°26-331 en date du 3 septembre 2026, Monsieur le Président de Challans Gois Communauté a décidé d'engager une procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure vise à permettre l'implantation d'un projet de méthanisation agricole sur le secteur du Bois David à Challans par la création d'un secteur Am spécifiquement voué à l'implantation d'unités de méthanisation.

1.3 Définition du champ d'application de la procédure

Le champ d'application de la procédure de modification est défini par ***l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme*** qui précise qu'elle peut être effectuée sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31 ;

La présente procédure vise uniquement à **créer un secteur Am, de surface limitée (environ 3,5 ha).**

Cette modification ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Elle s'inscrit dans les orientations mentionnées à l'axe 1 du PADD – Littoral, marais, bocage : interdépendants et complémentaires :
« Tirer profit des ressources naturelles avec respect – page 3

- 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 ».

ou encore
« Une activité diversifiée en lien avec les richesses patrimoniales – page 4

- (…)
- 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 ».

Par conséquent le présent projet de modification du PLUi de Challans Gois Communauté rentre dans le cadre de ces dispositions légales et peut être adopté selon une procédure de modification.

Déroulement de la procédure :

La procédure de modification est régie par les articles L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme. Elle est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

Les modalités de la mise à disposition au public sont précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Avant la mise à disposition au public, le dossier constitué est transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 du Code de l'Urbanisme.

Détermination de la réalisation d'une évaluation environnementale

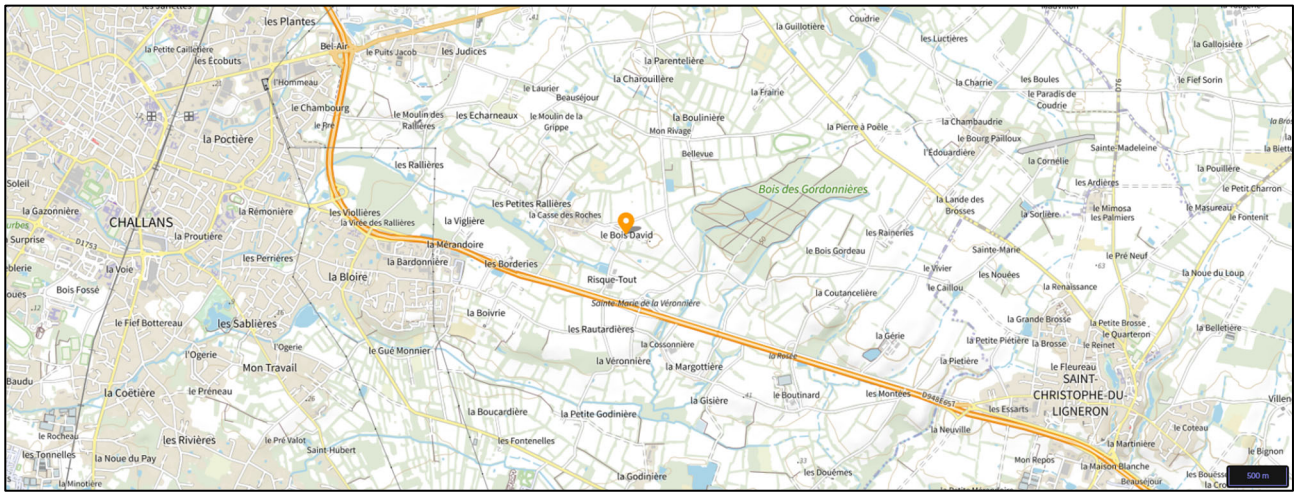
D'après l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme,
« *les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*
1° de leur modification, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2° de leur modification, autre que celle mentionnée au 1°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ou la rectification d'une erreur matérielle ».

Champ d'application de l'évaluation environnementale			
Procédure	Evaluation environnementale systématique	Examen au cas par cas	Dispense d'évaluation environnementale
PLUi : Modification (R.104-12 CU)	• Impact significatif sur un site Natura 2000	**Tous les autres cas de modification**	• Rectification d'une erreur matérielle • Evolution qui a pour seul objet de réduire une zone urbaine ou à urbaniser

D'après l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme, la collectivité saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du CU et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.
La présente notice présente une évaluation adaptée et proportionnée des incidences du projet de modification n°3 sur l'environnement, limitée à l'analyse des évolutions apportées au PLUi.

2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION N°3

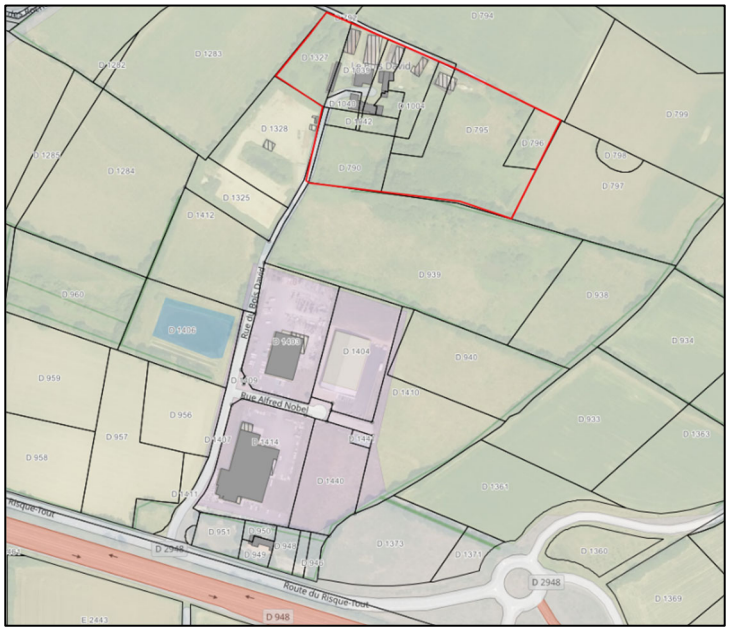
2.1 Contexte et présentation du projet de méthanisation : le site du Bois David à Challans



Le secteur, d'une superficie de 3,5 ha environ, est localisé au Nord de la zone d'activités du 'Bois David' sur la commune de CHALLANS (85300), sur les parcelles suivantes :

- Lieu-dit« Le Bois David » : D 788 (650 m²), D 790 (4 415 m²), D 1001 (1 250 m²), D 1003 (650 m²), D 1004 (2 450 m²), D 1005 (2 110 m²), D 1039 (2 780 m²), D 1040 (640 m²), D 1041 (548 m²), et D 1042 (65 m²);
- Lieu-dit« Le Fief» : D 795 (13 540 m²), et D 796 (1 952 m²) ;
- Lieu-dit« La Pièce du Logis » : D 1327 (3 821 m²).
- Lieu-dit« Le Fief» : D 1412 (partiellement) (440 m² environ).

La surface de l'ensemble est portée à 35 311 m² environ.

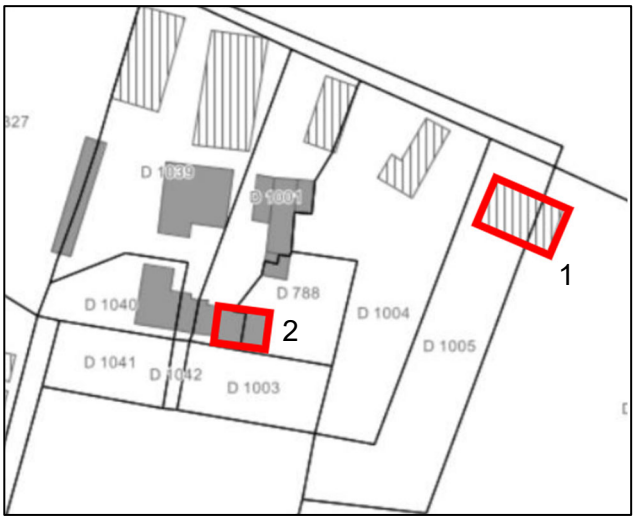


Carte du périmètre du site d'étude (en rouge) :

Au Sud du périmètre, présence de la zone d'activités du Bois David (en fond violet) et son raccordement à la RD 948 (liaison Challans – La Roche-sur-Yon).

Le secteur est desservi par une voie communale au Sud (la rue du Bois-David qui dessert la zone d'activités du même nom) et par un chemin communal au Nord.





Le secteur d'étude correspond à un ancien site d'exploitation, dont les bâtiments ont tous fait l'objet d'une démolition (arrêté favorable du permis de démolir n°085 047 26 00001 délivré en date du 10/02/2026), à l'exception de deux bâtiments, dont l'un est utilisé à des fins de bureaux (ancienne maison d'habitation) et l'autre pour du stockage (cf. *bâtiments en rouge sur l'extrait de plan cadastral ci-contre et photos ci-dessous*).

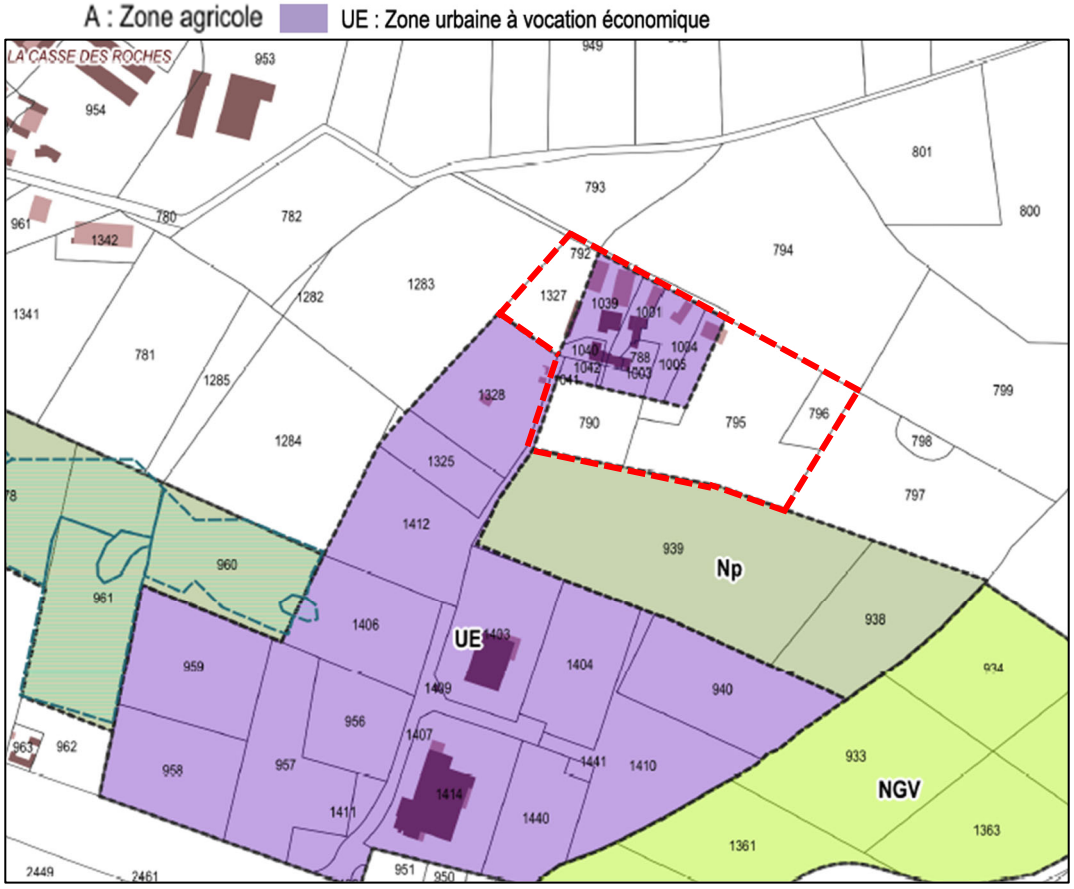
Le restant du périmètre correspond à d'anciennes prairies, aujourd'hui non exploitées.



Le secteur (*en rouge sur l'extrait de plan de zonage ci-dessous*) est actuellement classé :

- en zone Ue, sur environ 1,1 ha,
- en zone A, sur environ 2,4 ha.

(*cf. extrait du plan de règlement graphique du PLUi ci-dessous*)



2.2 Un projet soutenu par Challans Gois Communauté

Dans le cadre de son Plan Climat Air Énergie (PCAET) adopté en 2022, la Communauté de communes a constitué une société de projet avec Vendée Énergie, en 2023, afin de porter des projets d'énergies renouvelables tels qu'une unité territoriale de méthanisation, et plus globalement atteindre les objectifs de production d'énergie renouvelable.
L'objectif fixé est de porter la part des énergies renouvelables à 47 % de la consommation énergétique à horizon 2030, avec notamment une production souhaitée de 15,5 GWh par la méthanisation, jugée prioritaire. Pour ce faire, 2 actions ont été fléchées dans le PCAET :

- la réalisation d'une étude d'opportunité puis de faisabilité d'unité de méthanisation, avec d'abord une étude de gisement conduite par le GEDA en 2024, puis une étude de raccordement en 2025, toutes deux financées par Challans Gois Communauté, puis une étude de faisabilité détaillée, notamment subventionnée par l'ADEME ;
- la production d'énergie à partir des déjections animales de l'agroalimentaire local et des déchets verts.

Challans Gois Communauté accompagne un groupement d'agriculteurs dans l'émergence d'une unité de méthanisation sur son territoire. L'objectif étant de poursuivre le développement des énergies renouvelables et de faire de l'agriculture un levier pour la préservation de l'environnement. L'accompagnement s'opère sur plusieurs niveaux :

- **Financier** : prise en charge de différentes études nécessaires à la réalisation du projet (étude de gisement, étude de faisabilité…)
- **Foncier** : mise à disposition d'un terrain de la Communauté de communes pour l'installation de l'unité de méthanisation
- **Du dialogue** : mises en réseau des acteurs du territoire, aide à l'animation, à la communication

Le projet de méthanisation est porté par dix agriculteurs ayant constitué une S.A.S., au nom de «METHAGRINOV».
Compte tenu des spécificités de ce projet, la société « METHAGRINOV » est accompagnée dans son projet à la fois par un cabinet de maîtrise d'œuvre spécialisé, et par le Groupement d'Etudes et de Développement Agricole (GEDA) « Centre Côte Marais et Vie ».

Le Conseil communautaire a délibéré, lors de sa séance du 5 février 2026, pour l'attribution d'une avance remboursable de 300 000 € à la S.A.S. METHAGRINOV pour la réalisation d'une unité de méthanisation par injection.
Pour poursuivre l'accompagnement, Challans Gois Communauté a conclu, par délibération en date du 5 mars 2026, un contrat de bail emphytéotique (pour une durée de 99 ans) avec la société « METHAGRINOV ».

Les travaux de raccordement de l'ensemble immobilier aux différents réseaux seront assurés et supportés par la SAS METHAGRINOV. Challans Gois Communauté prévoit l'aménagement de la rue du Bois David et des réseaux s'y afférant jusqu'au droit de la parcelle.

L'objectif à travers la création de ce méthaniseur est de valoriser les effluents des diverses exploitations tout en permettant l'adaptation aux nouvelles réglementations notamment en termes de stockage. Ainsi, l'élevage sera conforté et le projet pourra permettre également la valorisation d'ensilage d'herbe de prairie en particulier car celle-ci n'est pas d'assez bonne qualité pour les bêtes. Aucune culture ne sera réalisée spécialement pour la méthanisation. Ce projet n'a pas d'apport de cuisine collective. Moins de 50 % du gisement se situe à moins de 3 km avec une moyenne pondérée à 8 km.
Il s'agit d'un projet de méthaniseur d'une capacité de 150 Nm^3/h. Ainsi, en apport par jour, cela représente 78,3 tonnes soit 28 576 tonnes annuelles.

Le projet sera soutenu à hauteur de 70 % des parts pour les agriculteurs et 30 % des parts pour la société d'économie mixte Challans Gois Energie (filiale du SYDEV).
Le gaz produit par le méthaniseur a pour but d'être injecté sur le réseau de Challans avec un raccordement à 2,4 kilomètres.
Le site prévoit une valorisation des digestats en séparant le liquide (85 %) du solide (15 %). Ces digestats seront principalement stockés sur site.

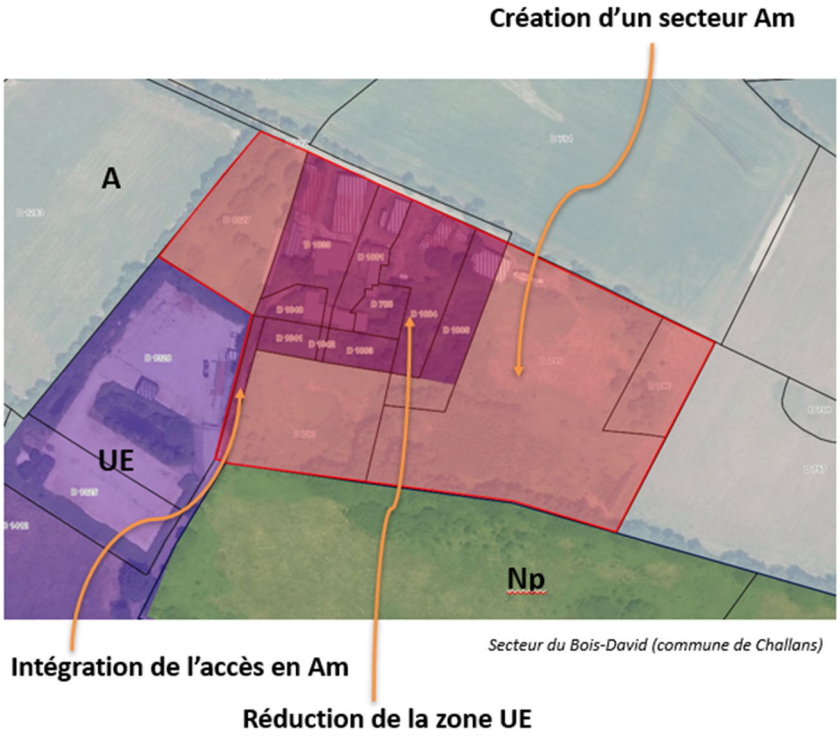
Le projet fait l'objet d'un dossier ICPE – enregistrement.

2.3 Justification du besoin de modification du PLUi

Bien qu'il puisse présenter un intérêt collectif en termes de production d'énergie et d'alimentation du réseau de gaz collectif, le projet présente en premier lieu un caractère agricole et nécessite de ce fait prioritairement un classement en zone agricole (A).

Le projet de modification du PLUi vise à créer un secteur Am dédié spécifiquement aux unités de méthanisation, davantage adapté à l'orientation souhaitée par la collectivité sur ce site.

La création du secteur Am implique une **réduction du périmètre de la zone UE du Bois-David** (environ 1,1 ha. – *cf. plan ci-contre*). Cette réduction ne remet pas en cause les capacités d'accueil et de développement de la zone d'activités du Bois-David puisque le restant de la zone conserve encore un potentiel important d'accueil de nouvelles activités (près de 7 hectares).
A l'inverse, le reclassement de cette « excroissance de zone UE » en zone à vocation agricole, en privilégiant les terrains déjà desservis et en limitant la capacité d'extension linéaire de cette zone (vers le Nord, au-delà d'un petit talweg qui marque une limite naturelle de la zone existante), s'inscrit dans une démarche de sobriété du développement urbain.



Secteur du Bois-David (commune de Challans)

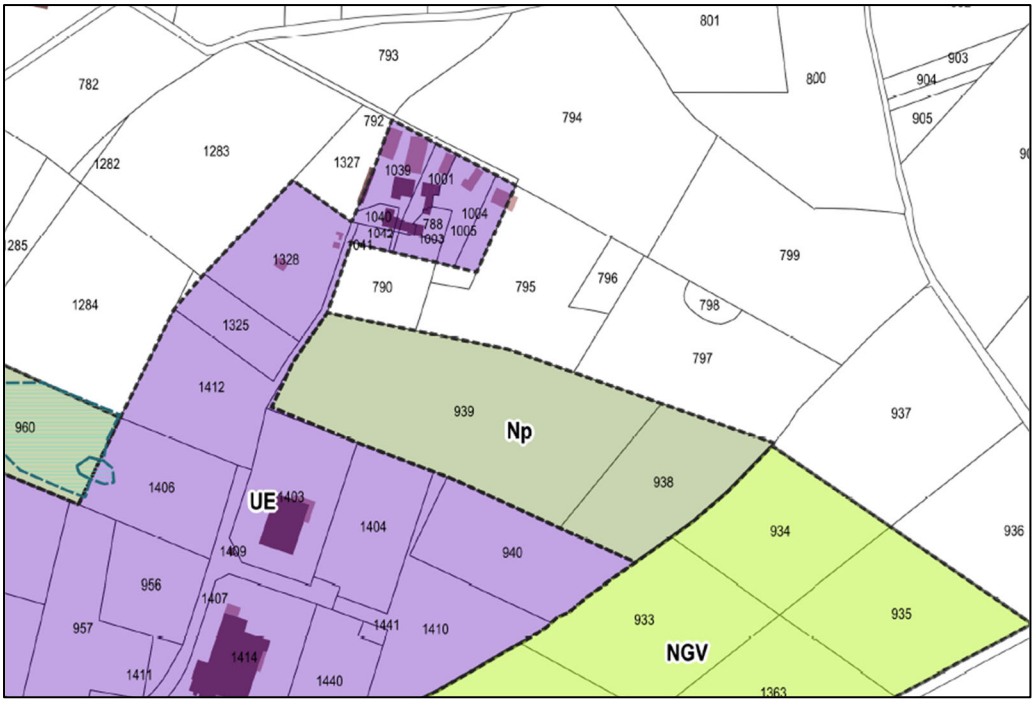
Le secteur Am nouvellement créé occupe **3,5 hectares** (2,4 hectares de zone A et 1,1 ha de zone UE).
Aucune surface N n'est impactée.

La création d'un secteur Am permet également d'adapter les dispositions du règlement écrit afin de répondre au mieux à la fois aux attentes de la collectivité, en cohérence avec le projet soutenu de méthanisation mais aussi aux contraintes liées au fonctionnement d'une installation classée :

- **L'emprise au sol maximale des constructions est portée à 10 000 m²** (elle est limitée à 5000 m² pour les constructions nouvelles à destination « exploitation agricole » au règlement du PLUi en vigueur), permettant ainsi d'y intégrer l'ensemble des dispositifs assurant le bon fonctionnement du process (méthaniseur, silos, hangar, …),
- **La hauteur maximale des constructions est portée à 12 mètres** (contre 11 mètres pour les constructions nouvelles à destination « exploitation agricole » au règlement du PLUi en vigueur), permettant ainsi d'assouplir la règle prévue pour les constructions à usage agricole, notamment pour les hangars à vocation de stockage de digestat solide,
- Les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives et entre constructions sur la même unité foncière ne sont pas réglementées.

3. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

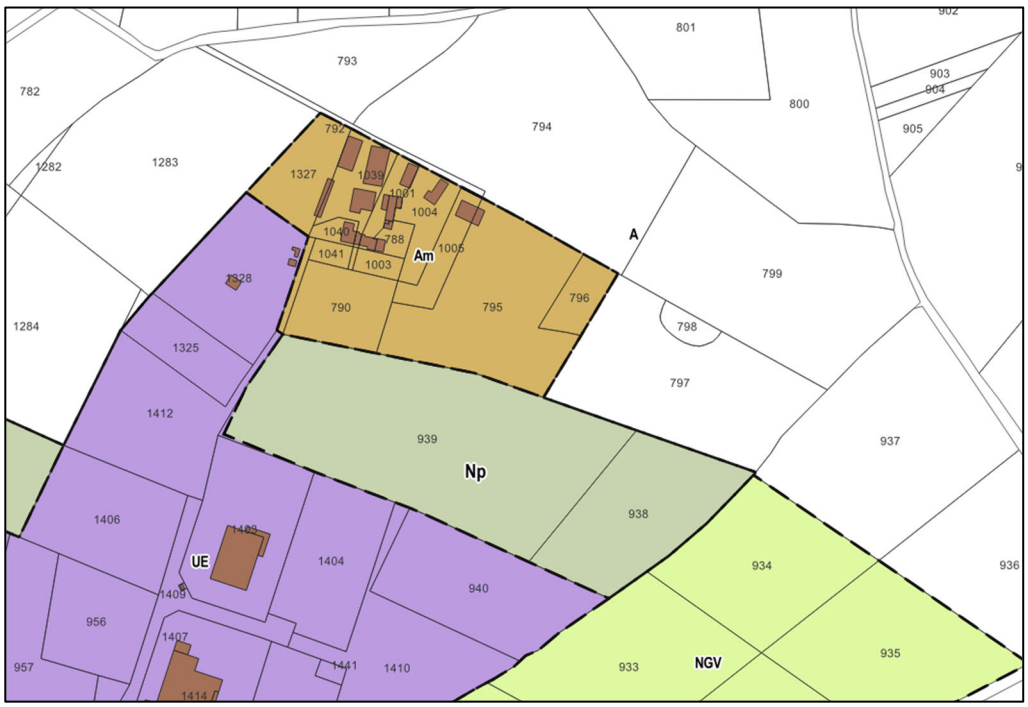
Extrait du zonage 'Challans 5/7 au 1/5000 (pièce n°5a du dossier de PLUi) –
AVANT MODIFICATION





localisation du secteur concerné

Extrait du zonage 'Challans 5/7' au 1/5000 (pièce n°5a du dossier de PLUi) –
APRES MODIFICATION



4. BILAN DES SURFACES

Extrait du tableau des superficies des zones PLUi (en hectares) – page 77 du livret 2 du rapport de présentation (pièce n°2 du dossier de PLUi) ***– AVANT MODIFICATION n°3***

U	U	1986,1	**2960.24**
	Ua	119.2	
	Ub	59.2	
	Uc	2.3	
	Ud	142.7	
	UE	433,9	
	UEao	17.2	

A	A	21012.9	**30564.39**
	Aeo	104.6	
	Aepr	181.1	
	Aeprc	211.9	
	Aeprac	0.7	
	Aeprx	942.1	
	Ap	8046.7	
	AE	24.6	
	APV	3.4	
	AT	33.2	
	AL	3.1	

Extrait du tableau des superficies des zones PLUi (en hectares) – page 77 du livret 2 du rapport de présentation (pièce n°2 du dossier de PLUi) ***– APRES MODIFICATION n°3***

Seules les zones UE et A sont concernées. Environ **11 132 m²** (soit 1,1 hectare) de zone UE et **24 470 m²** et zone A sont classés en Am. La surface totale de l'ensemble des zones A est ainsi augmentée au détriment des zones U (-1,1 ha).

U	U	1986,1		
	Ua	119.2		
	Ub	59.2		
	Uc	2.3		
	Ud	142.7	2960.24 →	-1,1 = 2959,13
	UE	433,9 →	-1,1 = 432,8	
	UEao	17.2		

A	A	21012.9 →	-2,4 = 21 010,5	
	Aeo	104.6		
	Aepr	181.1		
	Aeprc	211.9		
	Aeprac	0.7		
	Aeprx	942.1	30564.39 →	+1,1 = 30 565,5
	Ap	8046.7		
	AE	24.6		
	APV	3.4		
	AT	33.2		
	AL	3.1		
	Am	**+ 3,5**		

5. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT (PAGES 72 A 85 DU REGLEMENT ECRIT)

APRES MODIFICATION
Pour faciliter la compréhension, les éléments ajoutés sont en couleur bleue.

LA ZONE A

Eléments informatifs sur la zone A

La **zone A** caractérise des **espaces à vocation agricole** et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le **secteur Ap** correspond aux espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager et environnemental

Le **secteur Aepr** correspond aux espaces agricoles, y compris les activités marines, localisés dans les espaces proches du rivage à préserver au titre de la Loi littoral

Le **secteur Aeprx** correspond aux espaces localisés dans les espaces proches du rivage à préserver au titre de la Loi littoral, essentiellement dédiés aux cultures non marines.

Le **secteur Aeprc** correspond aux espaces localisés dans les espaces proches du rivage à préserver au titre de la Loi littoral, essentiellement dédiés à l'aquaculture marine

Le **secteur Aeprac** correspond au site d'implantation d'une hélistation.

Le **secteur Aeo** correspond aux espaces dédiés aux activités d'intérêt général liées aux énergies renouvelables et plus spécifiquement à l'implantation d'éoliennes.

Le **secteur Am** correspond aux espaces agricoles dédiés à l'implantation d'unités de méthanisation.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché
- Maîtriser l'extension des habitations en milieu agricole

Pour les éléments qui la concernent, la zone A est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement.**

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE A1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE A2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES	ARTICLE A3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISEES	**SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES**		
Secteur Am	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	• Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux • Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages • Les habitations légères de loisirs • Les résidences démontables • Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Les unités de méthanisation sous réserve d'être liées à l'exploitation agricole. Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

- Pour la destination exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage de logements nouveaux est fixée à 7.50 mètres.
- Pour la destination exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage agricole et forestière est fixée à 11 mètres.
- En **secteur Am**, pour la destination exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage agricole et forestière est fixée à 12 mètres.
- La hauteur maximale des extensions à l'habitat devra se situer dans le prolongement du faitage de l'habitation principale. La hauteur maximale des annexes à l'habitat est fixée à 4.50 mètres.

Des conditions de hauteurs plus ou moins importantes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans la limite de 15 mètres de hauteur maximale :

- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes voisines
- en **secteurs Ap, Aepr, Aeprx et Aeprc**, pour des raisons de cône de vue paysager
- dans toute la zone, pour des nécessités de mise en sécurité des personnes (surélévations et extensions exclusivement liées à une mise en sécurité des occupants dans le cadre du PPRL)

Dans le **secteur Aeprac,** la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au point le plus haut de la construction. Des conditions de hauteurs plus ou moins importantes peuvent être autorisées ou imposées lorsque des impératifs techniques le justifient ou pour des nécessités de mise en sécurité dans le cadre du PPRL.

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
- Des implantations peuvent être imposées :
- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Pour permettre la densification du tissu urbain
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- Lorsque des impératifs techniques le justifient

Dans le secteur Aeprac, les constructions doivent être implantées au-delà de 20 mètres de la limite d'emprise des routes départementales.

3. Distances par rapport aux limites séparatives, entre les constructions

Afin de veiller à la sécurité des biens et des personnes, les bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques, doivent être implantés à une distance minimale de 100 mètres des bâtiments à usage d'habitation occupés par un tiers et de 50 mètres des autres bâtiments occupés par un tiers.

4. Distances entre les constructions situées sur une même unité foncière

- Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées à moins de 50 mètres (30 mètres en **secteur Ap, Aepr, Aeprc et Aeprx**) des bâtiments agricoles existants, à l'exception de, lorsqu'elles sont autorisées :
  - Les constructions nouvelles à usage de nouveau siège d'exploitation agricole ou forestière qui ne sont pas soumise à condition de distance.
  - Les constructions nouvelles devant répondre à des contraintes sanitaires spécifiques exigeant une distance plus importante,
  - Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière à usage de logements nouveaux qui devront être implantées au cœur de l'emprise accueillant les bâtiments agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles pourront se situer en périphérie, à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles.

- Les annexes à l'habitation (y compris les piscines) devront être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale existante.

- En **secteur Ap, Aepr ,Aerpc et Aeprx,** des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de protection de cône de vue paysager.

- En **secteurs Am** et **Aeprac**, ces distances sont non réglementées.

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

En **zone A et secteur Aeo**, dans la destination **« exploitation agricole et forestière »,** les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 5000 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

En **secteur Ap**, dans la destination **« exploitation agricole et forestière »,** les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

En **secteur Am**, dans la destination **« exploitation agricole et forestière »,** les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 10 000 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

En **secteurs Aepr, Aeprc et Aeprx**, dans la destination **« exploitation agricole et forestière »,** les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 500 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

En **secteur Aeprac**, les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 1800 m² d'emprise au sol (à compter de la date d'approbation du PLUi).

Les extensions à l'habitation existante sont autorisées dans la limite de 30% d'emprise au sol de l'habitation existante, dans une limite maximale de 30 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Lorsqu'elles sont admises, les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale pour la durée du PLUi (total des annexes hors piscine). Les annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol totale pour la durée du PLUi.

En secteurs A, Ap, Aepr, Aeprx et Aeprc, les constructions nouvelles relevant de la destination **« équipements d'intérêt collectif et services public »** sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes (hauteur, rythme des niveaux), matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.
- Les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments agricoles devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement.
- Les volumes des bâtiments d'exploitations agricoles devront s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement naturel de la zone rurale. Un accompagnement arboré sera exigé afin d'intégrer le bâti dans le paysage.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.
- Les annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.
- La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. Ils devront s'implanter harmonieusement à la construction. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.
- Les coffres de volets roulants visibles sont interdits.

En **secteur Aeprac**, La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère de manière qualitative dans le paysage, dans une perception rapprochée et lointaine.
Des couleurs neutres, en harmonie avec l'environnement de la construction, devront être privilégiées. Les bardages en ardoise et brillants sont interdits.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).

Démolition des bâtiments

La démolition des bâtiments ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

2. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, proportion des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries …). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,…) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction

SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

6. INCIDENCE DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification n°3 est sans incidence notable sur l'environnement puisqu'il s'agit de :

- réduire les capacités d'accueil de nouvelles activités industrielles ou artisanales sur le secteur du Bois David à Challans au profit d'un espace à vocation agricole.
- permettre et favoriser l'implantation de constructions liées à l'exploitation agricole (en l'occurrence une unité de méthanisation) dans un espace à vocation agricole, à l'écart de zones d'habitat.

Il ne génère pas de création ou d'extension de zones U ou AU. Il ne réduit pas de surfaces classées en zone N.

Rappel sur la méthanisation

La méthanisation est un processus naturel de dégradation de la matière organique en l'absence d'oxygène. Une unité de méthanisation va contrôler ce phénomène naturel pour optimiser la fermentation et la dégradation.
Les matières méthanisable sont très diverses : déjections d'élevage, résidus de cultures ou intercultures, déchets verts, biodéchets, ...
Une unité de méthanisation produit :

- du biogaz, présentant plusieurs valorisations comme de l'électricité, du carburant, ...
- du digestat, fertilisant de substitution aux engrais chimiques.

La méthanisation propose de nombreux atouts sur le plan énergétique, économique et environnemental : réduction des émissions de gaz à effets de serre, production d'engrais naturels, stockage du carbone dans les sols, réduction de la pollution des eaux, approvisionnement par des ressources locales, développement de nouvelles filières créatrices d'emplois non délocalisables, …
Le projet de méthanisation permet de soutenir les exploitations adhérentes, en apportant un complément de revenu (production de gaz par la méthanisation) et en valorisant les gisements produits (fumiers, effluents liquides, ensilage d'herbe, …).
Il permettra également d'accroître la production d'énergie d'origine renouvelable sur le territoire, en compatibilité avec les objectifs fixés dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en vigueur de Challans Gois Communauté.

Contexte environnemental simplifié

Pour ce projet de méthanisation, le site du Bois David a été retenu en raison :

- de sa proximité avec les exploitations agricoles concernées,
- de son éloignement des zones d'habitat,
- de son accessibilité, à proximité d'un échangeur sur la RD 948,
- de l'absence de contraintes réglementaires ou environnementales majeures.

Le projet vise principalement des parcelles partiellement bâties et des anciennes prairies agricoles.

Le site d'étude est situé :

- à plus de 6 km des sites Natura 2000 « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009 et FR5200653) »,
- en dehors de Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF),
- à l'écart de toute Réserve Naturelle ou sites faisant l'objet d'un arrêté de protection de biotope.

D'après l'inventaire communal des zones humides (émanant du SAGE Baie de Bourgneuf), il n'est pas concerné par la présence de zones humides, ni de cours d'eau.
Le site d'étude n'est pas concerné par la présence d'éléments de patrimoine protégés (paysager ou bâti) définis au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme). Il n'est pas concerné par de risque naturel majeur.

Au regard :

- du caractère agricole et énergétique du projet ;
- de la faible emprise foncière concernée ;
- de l'absence d'espaces naturels sensibles directement impactés ;
- de l'absence d'incidence notable sur Natura 2000 ;

la modification n°3 du PLUi n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.
La présente procédure de modification n°3 fait l'objet d'une demande d'avis auprès de l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure d'auto-évaluation.
Il est ici rappelé que la demande d'avis auprès de l'autorité environnemental ne porte que sur la procédure de modification n°3 et non sur le projet de méthanisation en lui-même. Ce dernier reste soumis à la réglementation ICPE et fera l'objet d'un examen spécifique en fonction de ses caractéristiques intrinsèques.