Challans Gois
Communauté

DÉLIBÉRATION

du Conseil Communautaire

19 DEC. 2024
COURRIER ARRIVE

Réunion du jeudi 12 décembre 2024 à 18 h 30

Convocation envoyée le 5 décembre 2024

Présents : Alexandre HUVET (Président), Thierry RICHARDEAU, Rémi PASCREAU, Jean-Yves BILLON, Jean-Luc MENUET, Richard SIGWALT, Thomas GISBERT, Yoann GRALL, Philippe GUERIN, Didier BUTON, Michel WOLOCH, Isabelle BIRON, Claude DELAFOSSE, Roselyne DURAND FLAIRE, Jacqueline FLAIRE, Florence FRONT, Karine GIARD, Yves-Marie HEULIN, Pascale LABBÉ, Géraldine LAIDET, Sébastien LE LANNIC, Thomas MERLET, Carine MIGNÉ, Marie-Claude RIOU, Stéphane VIOLLEAU, Corine VRIGNAUD

Représentés :
Sophie BRIÉE par Jean-Yves BILLON
Stéphanie GENDRE par Alexandre HUVET
Marie-Noëlle MANDIN par Stéphane VIOLLEAU
François PETIT par Corine VRIGNAUD
Stéphane CHIFFOLEAU par Richard SIGWALT
Francette GIRARD par Thomas MERLET
Béatrice PATOIZEAU par Sébastien LE LANNIC
Gildas VALLÉ par Jacqueline FLAIRE

Excusées non représentées : Marie-Laure GIRAUDET et Peggy SAUZEAU

Absents : Jean-Marc FOUQUET et Jean-François PILLET

Secrétaire : Jean-Luc MENUET

Objet : Aménagement de l'espace
Planification - Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Approbation

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 5211-1 et suivants,
- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 151-1 et suivants, L. 153-11 et suivants, R. 151-1 et suivants et R. 153-1 et suivants ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord-Ouest Vendée, approuvé par la délibération en date du 17 mars 2021 du Comité syndical du Syndicat Mixte Marais Bocage Océan (SMMBO),
- Vu les statuts et compétences de Challans Gois Communauté,
- Vu la conférence intercommunale des Maires en date du 16 octobre 2017 réunissant l'ensemble des maires pour fixer les modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes membres pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), sous la forme d'une charte de gouvernance,
- Vu la délibération du Conseil Communautaire de Challans Gois Communauté, en date du 16 novembre 2017, arrêtant les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et ses communes membres et approuvant la charte de gouvernance,
- Vu la charte de gouvernance,
- Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 novembre 2017 prescrivant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les objectifs poursuivis, et ses modalités de concertation,
- Vu les délibérations du Conseil Communautaire en dates du 25 octobre 2018 et du 28 septembre 2023 actant du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Vu les délibérations des conseils municipaux des communes membres actant du débat sur les orientations générales du PADD, aux dates suivantes :

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de NANTES (6 allée de l'Ile Gloriette - 44041 NANTES CEDEX 01) dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et de sa réception par l'autorité de contrôle, conformément aux articles R.46 à R.65, R.102 et R.104 du Code des Tribunaux Administratifs et Cours Administratives d'Appel.

Commune	Date du conseil municipal du 1er débat	Date du conseil municipal du 2nd débat
BEAUVOIR-SUR-MER	21/01/2019	09/10/2023
BOIS DE CENE	17/12/2018	09/10/2023
BOUIN	11/12/2018	26/09/2023
CHALLANS	28/01/2019	25/09/2023
CHATEAUNEUF	30/11/2018	26/09/2023
FROIDFOND	18/12/2018	22/11/2023
LA GARNACHE	17/12/2018	02/10/2023
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON	03/12/2018	11/09/2023
SAINT-GERVAIS	10/12/2018	18/09/2023
SAINT-URBAIN	17/12/2018	19/09/2023
SALLERTAINE	27/11/2018	26/09/2023

- Vu les réunions avec les personnes publiques associées les 26 avril 2018, 9 avril 2019, 3 octobre 2023 et 10 septembre 2024,
- Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 15 février 2024 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et tirant le bilan de la concertation,
- Considérant les avis des Personnes Publiques Associées,
- Considérant les avis favorables des communes membres sur le projet arrêté,
- Vu l'arrêté n° 24-133 en date du 14 mai 2024 du Président de Challans Gois Communauté prescrivant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
- Vu l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui s'est déroulée du 17 juin 2024 au 19 juillet 2024 inclus,
- Considérant le rapport, les conclusions et l'avis favorable avec réserve et recommandations de la Commission d'enquête,
- Vu le projet de PLUi et notamment le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit, les documents graphiques, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les annexes, tel qu'annexé à la présente délibération,
- Vu les modifications proposées au PLUi arrêté et présentées en annexe 1,
- Considérant l'avis favorable du Bureau Communautaire du 28 novembre 2024,

Challans Gois Communauté a engagé une procédure d'élaboration d'un PLUi par délibération du 16 novembre 2017, dans l'objectif de réaliser un document au bénéfice de l'intérêt partagé de ses 11 communes et de la réalisation de leurs projets.

Le PLUi traduit le projet politique des élus en matière d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 ans à venir, notamment en termes d'habitat, d'équipements, d'économie et de tourisme et déclinés en objectifs lors de la prescription :

1. Réfléchir et travailler ensemble à l'expression d'une vision partagée et solidaire de l'aménagement du territoire pour une meilleure harmonisation des politiques (habitat, économie, environnement, tourisme, déplacements...) et une mise en cohérence des efforts publics. Cet objectif sera notamment l'occasion de mettre en œuvre et traduire les schémas supra-intercommunaux ainsi que les orientations et les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord-Ouest Vendée. Ainsi, la structuration du territoire pourra-t-elle être renforcée autour du pôle de Challans tout en préservant les particularités de certaines communes (SALLERTAINE, ville et métiers d'art, par exemple...), toujours dans un souci de complémentarité des communes. Le souhait d'un rapprochement « domicile travail » évoqué dans le SCoT sera repris à l'échelle du PLUi dans un objectif de développement durable, notamment.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de NANTES (6 allée de l'Ile Gloriette - 44041 NANTES CEDEX 01) dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et de sa réception par l'autorité de contrôle, conformément aux articles R.46 à R.65, R.102 et R.104 du Code des Tribunaux Administratifs et Cours Administratives d'Appel.

2. Repenser la consommation foncière du territoire pour économiser l'espace dans un territoire où les activités agricoles sont très présentes et où la vocation touristique et résidentielle appelle une grande attention aux paysages et à l'environnement naturel. L'enjeu sera de répondre aux besoins en logements, notamment sociaux, par un travail sur de nouvelles formes urbaines plus denses dans les centres, ceci afin de préserver nos paysages très diversifiés (littoral sur BEAUVOIR SUR MER et BOUIN, marais sur les communes de SAINT GERVAIS, SALLERTAINE, SAINT URBAIN, CHATEAUNEUF, BOIS DE CENE et bocage pour CHALLANS, LA GARNACHE, FROIDFOND et SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON).

3. Renforcer le dynamisme économique et commercial du territoire, notamment avec une approche qualitative et plus dense des espaces d'activités et commerciaux existants et futurs, tout en réfléchissant à la recomposition des friches existantes. Recentraliser les commerces pour redonner de l'animation aux centres-villes et aux centres-bourgs. Ce travail, en lien avec la densification de l'habitat, permettra un développement des activités et de l'animation dans les centres.

4. Placer l'eau dans toutes ses composantes (eau potable, zones humides, qualité de la ressource, zones inondables...) au cœur du projet de territoire pour renforcer et développer cet atout majeur. De plus, le territoire devra réfléchir aux défis de l'imperméabilisation des sols sur les bassins versants amont (LA GARNACHE, CHALLANS, ...) et de la submersion marine (BEAUVOIR SUR MER et BOUIN) pour continuer à se développer harmonieusement.

5. Prendre en compte les enjeux liés au développement durable, notamment ceux concernant la transition énergétique, la lutte contre le réchauffement climatique et la préservation de la qualité de l'air.

Ces objectifs ont été repris dans la charte de gouvernance.

Après la phase diagnostic élaboré en 2018, la procédure a consisté à élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a fait ensuite l'objet de débats.

Les orientations générales du PADD ont été débattues en Conseil Communautaire lors des séances du 25 octobre 2018 et 28 septembre 2023 ;

Ces orientations générales du PADD ont été débattues à deux reprises également au sein des Conseils Municipaux.

Les enjeux issus du diagnostic ont permis d'aboutir à la définition des orientations générales du PADD, articulé autour de 3 axes forts :

- 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

Ces axes font l'objet de 16 orientations spécifiques, lesquelles sont détaillées par des éléments de déclinaisons de ces orientations.

Les orientations du PADD ont ensuite été traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et le plan de zonage.

La concertation a été menée conformément à la délibération du 16 octobre 2017 tout au long de l'élaboration du PLUi et a permis d'étoffer le projet.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de NANTES (6 allée de l'Ile Gloriette - 44041 NANTES CEDEX 01) dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et de sa réception par l'autorité de contrôle, conformément aux articles R.46 à R.65, R.102 et R.104 du Code des Tribunaux Administratifs et Cours Administratives d'Appel.

Par délibération en date du 15 février 2024, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de PLUi et tiré le bilan de la concertation.

Le dossier a ensuite été soumis à l'avis des communes membres, des Personnes Publiques Associées pour avis, avant d'être mis à l'enquête publique.

1 - Avis des onze communes membres et des Personnes Publiques Associées (annexe 1)

Le projet de PLUi a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées, conformément aux dispositions des articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, 10 avis ont été reçus : les avis de la Préfecture de Vendée, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Réseau de Transport d'Electricité, le Département de Vendée, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Comité Régional de la Conchyliculture, le Centre National de la Propriété Forestière et la Communauté de Communes Vie et Boulogne.

Le dossier de PLUi a également fait l'objet d'un examen en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) le 17 avril 2024.
La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a été saisie pour avis par Challans Gois Communauté. La MRAe a rendu son avis délibéré n° PDL-2024-7715 en date du 29 mai 2024.

Le projet a également été transmis pour avis aux onze communes membres. Toutes ont émis un avis favorable. Huit d'entre elles ont assorti leurs avis d'observations.

Chaque remarque formulée par les communes, par les Personnes Publiques Associées, par la CDPENAF, par la MRAe a fait l'objet d'une analyse.

L'annexe n° 1 à la présente délibération détaille les avis reçus et la manière dont la Communauté de communes les prend en compte.

La prise en compte des adaptations demandées n'a pas remis en cause l'économie générale et les choix du PLUi arrêté.

2 - Enquête publique : déroulement, rapport, avis et conclusions motivés de la commission d'enquête (annexe 1)

Le Président de Challans Gois Communauté a, par arrêté du 14 mai 2024, soumis le projet de PLUi de Challans Gois Communauté à enquête publique. Cette dernière s'est déroulée du 17 juin 2024 au 19 juillet 2024 inclus.

La commission d'enquête désignée par le Tribunal Administratif de Nantes présidée par Monsieur ABRIOL a tenu 13 permanences réparties sur l'ensemble du territoire de Challans Gois. Le public a pu transmettre ses observations par courriel et par courrier au siège de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté, ou bien sur les registres mis à disposition dans les onze mairies et au siège de la Communauté de Communes.

Durant cette phase d'enquête, 257 citoyens ont été accueillis lors des permanences au sein des 11 mairies et du siège Communautaire. Au total, 282 contributions ont ainsi été formalisées (258 en neutralisant les doublons). Les écrits transmis par courriels représentant 42 % de la totalité.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de NANTES (6 allée de l'Ile Gloriette - 44041 NANTES CEDEX 01) dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et de sa réception par l'autorité de contrôle, conformément aux articles R.46 à R.65, R.102 et R.104 du Code des Tribunaux Administratifs et Cours Administratives d'Appel.

La commission d'enquête a remis le 25 juillet 2024 au Président de la Communauté de Communes un procès-verbal de synthèse des observations consignées. Dans le délai imparti, le mémoire en réponse a été réceptionné par les membres de la commission d'enquête, le 8 août 2024.
Chacune des contributions formulées lors de l'enquête publique a fait l'objet d'une analyse.
La commission d'enquête a remis son rapport, son avis et conclusions motivées le 19 août 2024. Ces documents ont été adressés aux maires des onze communes afin de les mettre à la disposition du public et ont été mis en ligne sur le site internet de Challans Gois Communauté.
La commission d'enquête a émis un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Challans Gois Communauté, assorti de la réserve suivante :
« La Communauté de Communes de Challans Gois Communauté devra procéder à un recensement exhaustif des bâtiments agricoles susceptibles de muter vers l'habitat en appliquant à chacun d'entre eux les critères d'éligibilité à un changement de destination, à savoir : valeur patrimoniale, impacts sur les installations, activités, et milieux agricoles, protection contre les incendies ».

Afin de lever cette réserve, un travail a été mené en interne par le service planification via un repérage cartographique, consolidé par un travail de terrain. À la suite de cet inventaire, qui a également permis d'affiner l'inventaire d'origine, le dossier d'approbation comporte 192 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destinations, contre 124 dans le dossier d'arrêt.

La commission d'enquête a par ailleurs émis quatre recommandations : rendre plus aisé l'accès au dossier pour le public, actualiser le tableau récapitulatif des ENAF consommés, mettre à jour le règlement pour l'éolien, et prendre rapidement la compétence assainissement. La collectivité a souhaité intégrer ces recommandations dans la mesure du possible et de ses compétences. La prise en compte de ces recommandations s'est traduite par l'actualisation des chiffres des ENAF consommés au sein du rapport de présentation (livret 2, chapitre C.7), l'amélioration de la lisibilité du règlement graphique (intégration d'un plan d'assemblage des plans de zonage, intégration d'une carte générale des STECAL en annexe du rapport de présentation) ainsi que l'assouplissement du règlement écrit en secteur Aeo.

A l'issue de l'enquête, le PLUi peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête. Ces modifications sont approuvées par le Conseil Communautaire lors de l'approbation.

Les observations résultant de l'enquête publique, présentée dans l'annexe 1, jointe à la présente délibération, justifient que des adaptations, compléments et corrections mineures soient apportées au projet de PLUi.

Les modifications apportées au projet de PLUi ne remettent pas en cause son économie générale.

Le Dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifié est joint en annexe via un lien de téléchargement reçu avec la convocation.

Le Conseil Communautaire, après délibération et à l'unanimité :

1° APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal modifié, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

2° AUTORISE Monsieur le Président de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté à prendre les dispositions nécessaires à l'exécution de cette délibération, ainsi qu'à tous actes y afférents.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de NANTES (6 allée de l'Ile Gloriette - 44041 NANTES CEDEX 01) dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et de sa réception par l'autorité de contrôle, conformément aux articles R.46 à R.65, R.102 et R.104 du Code des Tribunaux Administratifs et Cours Administratives d'Appel.

Etant précisé que :
Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera :

- téléversée sur le portail national de l'urbanisme accompagnée de ses annexes,
- affichée pendant un mois :
  - au siège de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté et sur son site Internet,
  - et dans la mairie de chacune des communes membres,
- mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

La présente délibération sera également transmise au Préfet au titre du contrôle de la légalité.
Le plan sera exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités et viendra se substituer aux dispositions des PLU communaux en vigueur.

Pour Extrait Conforme,

Le Président,

Communauté de Communes Challans Gois Communauté (Vendée)

Alexandre HUVET

Délibération affichée le 16 décembre 2024
Transmis à la Préfecture de la Vendée le

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de NANTES (6 allée de l'Ile Gloriette - 44041 NANTES CEDEX 01) dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et de sa réception par l'autorité de contrôle, conformément aux articles R.46 à R.65, R.102 et R.104 du Code des Tribunaux Administratifs et Cours Administratives d'Appel.