# **DEPARTEMENT DE LA VENDEE**

Commune de
CHALLANS
PLAN LOCAL D'URBANISME
ELABORATION
Pièce n° 2

# RAPPORT DE PRESENTATION



OUEST-AMENAGEMENT 8 avenue des Thébaudières – 44 800 SAINT-HERBLAIN Tél : 02.40.94.92.40 – Fax : 02.40.63.03.93 E-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

### Sommaire

IN	RODUCTION	2
A	- ETAT INITIAL DU TERRITOIRE COMMUNAL	3
	1 - Les caractéristiques physiques	
	2 - Les paysages et le patrimoine	
	3 - Les caractéristiques socio-économiques	
	4 - Les équipements	
В	- LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE	57
_	1 - Anticiper et accompagner la croissance	
	2 - Penser un nouveau modèle urbain	
	3 - Encourager l'accueil de nouvelles entreprises	
	4 - Protéger les sites et valoriser le cadre de vie	
	5 - Protéger l'espace agricole	
	6 - Protéger vis-à-vis des risques et les nuisances	
C	- TRADUCTION DES OBJECTIFS DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT	67
	1 - Dispositions relatives aux zones urbaines	
	2 - Dispositions relatives aux zones à urbaniser	
	3 - Dispositions relatives à la zone agricole	
	4 - Dispositions relatives à la zone naturelle	
	5 - Dispositions relatives aux emplacements réservés	
	6 - Dispositions relatives aux boisements	
	7 - Dispositions relatives au patrimoine	
n	- JUSTIFICATION DES CHOIX ET INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	82
	1 - La recherche d'un équilibre	
	2 - La recherche d'une diversité des fonctions	
	3 - La recherche d'une utilisation économe de l'espace	
	4 - Les incidences de la mise en œuvre du Plan	
	4 - Les incidences de la mise en œuvre du Flan	09
E ·	- TABLEAU DES SUPERFICIES	91
F	ANNEXE 1 : L'ETUDE AGRICOLE	94
G	- RESUME NON TECHNIQUE	104
Н	- LES METHODES D'ANALYSE DES IMPACTS	108

#### INTRODUCTION

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la commune de CHALLANS a été approuvée le 9 juillet 1980.

Depuis cette date, le P.O.S a fait l'objet de deux révisions, l'une approuvée en août 1984, l'autre en septembre 1998.

La publication de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) le 13 décembre 2000, en instituant les Plans Locaux d'Urbanisme imposant de nouvelles exigences tant qualitatives que quantitatives, a incité la commune à prescrire une révision de son POS afin de le transformer en P.L.U.

En outre, les perspectives d'évolutions envisagées en 1998, soit bien avant le recensement de mars 1999 et donc sur des bases statistiques de 1990, restaient très en deçà des évolutions réellement mesurées, car la progression de la population fut nettement plus forte que celle qui était raisonnablement attendue. Sur ce point, le retard du document de 1998 ne se mesure pas aux 6 années écoulées, mais plutôt à une dizaine d'années, ce qui justifie sa mise en révision précoce.

Le présent rapport de présentation du PLU répond aux dispositions du code de l'urbanisme ; en ce sens, le rapport de présentation :

- 1. expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1;
- 2. analyse l'état initial de l'environnement ;
- 3. expose les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défi ni par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2.
- 4. évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

# A

# ETAT INITIAL DU TERRITOIRE COMMUNAL

#### 1.LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

#### 1.1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de Challans se situe au Nord-Ouest du département de la Vendée, à équidistance de La Roche-sur-Yon (Préfecture) et des Sables d'Olonne (Sous-Préfecture) ; l'agglomération nantaise est à une soixantaine de kilomètres.

Chef-lieu d'un canton de 6 communes, ses 6 484 hectares représentent le ¼ du territoire cantonal et ses 16 132 habitants (au RGP 1999) près des 2/3 de la population cantonale.

Au 2<sup>ème</sup> rang des communes vendéennes par sa population, Challans a dépassé Fontenay-le-Comte et les Sables d'Olonne en 1999, et constitue la seule commune dépassant 10 000 habitants, dans un vaste secteur géographique qui s'étend de la Roche-sur-Yon à la Côte Atlantique (60 km) et de Sables d'Olonne à Nantes et à Saint-Nazaire (100 km).

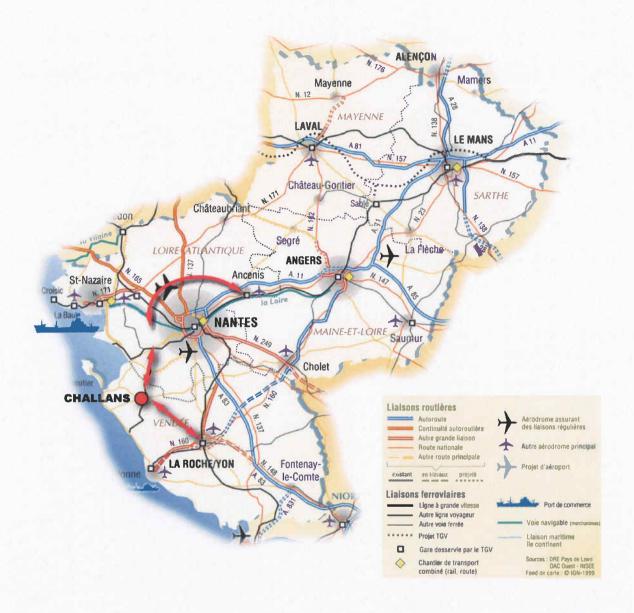
#### La ville est un carrefour important :

- → 2 Routes Départementales d'intérêt national (ex. Routes Nationales) drainant des flux touristiques vers la côte vendéenne (Saint-Jean-de-Monts et les îles d'Yeu et de Noirmoutier) s'y croisent (R.D. 753 venant de Cholet et R.D. 948 de la Roche-sur-Yon).
- Le schéma routier qui se met actuellement en place y fait passer aussi l'itinéraire « Nantes Côte Vendéenne » par la R.D. 32 venant de Loire Atlantique via la Garnache.
- ⇒ 2 autres Routes Départementales d'intérêt plus régional y prennent naissance : la R.D. 58
   (vers la côte de Loire Atlantique par Bouin) et la R.D. 69 vers Saint Gilles-Croix-de-Vie.

Challans s'étend deux territoires physiquement et culturellement marqués : le Marais Breton et le Bocage, et représente depuis très longtemps une place privilégiée pour les échanges de tous ordres, notamment commerciaux, entre ces deux territoires.

CHALLANS : un véritable pôle du Nord-Ouest vendéen, lieu d'échanges entre l'intérieur et la côte, entre marais et bocage.

#### Le contexte géographique



#### 1.2. LA GEOLOGIE

Le sous-sol de la commune de CHALLANS se distingue d'abord par la présence de deux grands types de terrains séparés par une ligne de direction générale Est-Sud-Est/Ouest-Nord-Nouest passant à l'Ouest par le Nord de l'agglomération, puis vers l'Est, longeant la départementale n° 948. Au Nord de cette ligne : terrains métamorphique ; au Sud : terrains sédimentaires variés.

#### Terrains métamorphiques

Essentiellement micaschistes et grès albitiques dits de « St Gilles », série détritique surtout pélitique : schistes satinés (gris clair ou noirs), grès feldspathiques et micacés et grès calcareux.

#### **Porphyroïdes**

A la Flocellière, et au Sud de Coudrie et du bourg Pailloux, secteurs où ils ne sont pas recouverts par les schistes précédents. Roches à grain grossier très feldspathiques, arkoses, grès et schistes disposés en alternance.

#### **Terrains sédimentaires**

A l'extrême Ouest de la commune, « rive » du Marais Breton, présence du bri, alluvions marine du Flandrien, de texture argileuse, où dominent l'illite et la kaolinite. La puissance peut excéder 10 mètres.

La surface des plateaux et des lanières interfluves, à l'Est de la commune est recouverte par des limons argilo-sableux, non calcaires, épais de 0,50 à 1,50 mètre. Sols podzoliques, à l'horizon lessivé blanc constitué par une très fine poudre de quartz peu fertile (PH acide 5,2 à 6) et à horizon B enrichi en argile, de couleur jaune, où domine l'illite.

Dans un large golfe au Sud-Est de la commune, la sédimentation recouvrant les dépôts marinocalcaires est de plus en plus grossière et siliceuse (sables quartzeux et feldspathiques, galets de quartz). Cailloutis pliocène dans lequel ont été ouvertes des carrières importantes dont certaines encore en activité.

**Helvétien** : faciès presque exclusivement calcaire et savignéen, faluns qui tapissent le fond des golfes et vallées pré-helvétiennes (rias) :

- ⇒ Sud et Est du centre ville,
- secteur de l'Ogerie-Baudu,
- secteur de la Motte Foucrand.
- lentilles aux Coûts et au Chambourg.

Epaisseur maximale des dépôts : 2 à 8 mètres (à 1 mètre de profondeur aux Marzelles). A noter que cette couche de falun, quand elle est cimentée, est dénommée « marzelle ».

Calcaires du lutétien supérieur, sableux ou massifs, en contact avec le bri. Riches en foraminifères mais ceux-ci sont mal conservés. Profondeur pouvant aller jusqu'à 20 mètres.

A noter : ce secteur géologique recèle des captages par puits destinés au complément d'alimentation en eau potable de l'agglomération.

**Cénomanien**: argiles noires de base à végétaux, sables, issus d'un vaste marécage littoral qui occupait le golfe de CHALLANS avant l'invasion de la mer cénomanienne. Argile noire riche en pollen et spores renfermant parfois des troncs d'arbres, la fraction argileuse étant dominée par la montmorillonite, avec un peu de kaolinite, couvre toute la partie Ouest de la commune, y compris sous le secteur calcaire précédent.

#### 1.3. LA TOPOGRAHIE ET L'HYDROGRAPHIQUE

#### **LA TOPOGRAPHIE**

#### 3 grands types de territoires se dessinent d'Est en Ouest :

- sur les ¾ de la commune environ, un plateau dont l'altitude s'abaisse progressivement; plus de 50 mètres au Nord-Est, une quinzaine de mètres aux abords de l'agglomération, entaillé de nombreux talwegs drainant les eaux :
  - du tiers Nord vers le ruisseau « de l'Etang de Coudrie à Pont Habert », formant limite avec les communes de la Garnache et Sallertaine ;

- du tiers Sud vers le Ligneron, formant limite avec les communes de Saint Christophe-du-Ligneron et Commequiers ;
- de la partie centrale directement vers le Marais.
- ➡ Une vaste plaine basse (1 600 ha environ) s'ouvrant vers l'Ouest-Sud-Ouest et la rive du marais, en pente très douce (15 m à l'Est au Nord, 3-4 m à l'Ouest), à travers laquelle s'écoulent les deux principaux ruisseaux centraux, et qui supporte pratiquement toute l'agglomération challandaise.
- ⇒ Enfin, à l'extrême Ouest, une toute petite part du Marais Breton qui s'insinue dans les terres, dont l'altitude varie entre 1 et 2 mètres.

#### L'HYDROGRAPHIE

Deux émissaires assurent l'évacuation globale des eaux vers l'océan.

- → Pour les parties Nord et centrale, le Grand Etier de Sallertaine, traversant l'ensemble du Marais, depuis Pont Habert jusqu'à la baie de Bourgneuf (extrémité Sud, proche de la Barre-de-Monts).
- ⇒ Pour la partie Sud, le Ligneron qui rejoint la Vie, dont l'estuaire se situe à Saint-Gilles-Croix-de-Vie..

#### Qualité des eaux<sup>1</sup>

L'Etier de Sallertaine et el Falleron sont répertoriés au Schéma de Mise en Valeur de la baie de Bourgneuf comme ayant les plus mauvaises qualités dans l'ensemble des cours d'eau du secteur; pour la qualité « phosphore », ils sont même « hors classe »...

L'objectif est de les ramener à une qualité permettant le maintien d'une vie piscicole correcte et la possibilité d'utilisation pour des installations aquacoles extensives (classement 1B).

On notera la création d'une unité de chaulage des boues de la station d'épuration pour valoriser leur utilisation en agriculture. D'autre part et surtout la commune a arrêté par délibération du 11 mai 2004 un important programme d'extension sur 5 ans du réseau de collecte des eaux usées au sud de l'agglomération afin de desservir des quartiers d'habitat où les installations d'assainissement autonome ne sont plus très performantes. Ce programme inclus un réseau spécial sous vide dans le secteur de la Vérie pour protéger les puits de captage d'eau potable.

La loi du 16 décembre 1964, relative au régime et à la répartition des eaux, et à la lutte contre leur pollution a défini, dès son article 1<sup>er</sup>, la finalité de la lutte contre la pollution ; en termes d'usage, on y lit que son but est de satisfaire ou de concilier les exigences :

- de l'alimentation en eau potable des populations et de la santé publique,
- de l'agriculture, de l'industrie, des transports et toutes autres activités humaines d'intérêt général,
- de la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole, ainsi que des loisirs, des sports nautiques et de la protection des sites.

La loi du 3 janvier 1992 a apporté un certain nombre de précisions, en insistant sur l'aspect de la "gestion des milieux aquatiques".

La politique d'objectifs de qualité répond à un souci de "rentabilité" des investissements à mettre en œuvre. Elle permet en outre :

- d'augmenter l'efficacité des investissements par la prise en compte de l'évolution des flux polluants d'amont en aval,
- de mettre en évidence l'ensemble des travaux à réaliser et uniquement ceux qui sont indispensables pour le respect de l'objectif,
- de prendre en compte les aspects complémentaires de lutte contre la pollution (mesures d'accompagnement),
- de peser sur l'aménagement du territoire.

Diverses grilles ont donc été élaborées, et notamment les critères d'appréciation de la qualité générale de l'eau, appelés grille "multi-usages" (1971).

Ainsi, pour cette grille, quatre grandes classes de qualité ont été définies :

- Qualités 1A et 1B: eau possédant les propriétés requises pour la vie et la reproduction des poissons normalement présents dans la zone écologique considérée, ainsi que pour la production de l'eau destinée à l'alimentation humaine après traitement simple.
- Qualité 2 : eau possédant les propriétés requises pour la vie piscicole, mais où la reproduction des poissons est aléatoire, permettant la production de l'eau destinée à l'alimentation humaine après traitement poussé.
- Qualité 3 : eau dans laquelle la vie piscicole est fortement perturbée, mais qui est impropre à la production d'eau destinée à l'alimentation humaine.
- Qualité 4 : eau avec laquelle aucun usage n'est normalement possible et sans vie piscicole.

<sup>1</sup> Objectifs de qualité des eaux superficielles

#### Gestion des Eaux

La commune est concernée par le périmètre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux) du bassin Loire-Bretagne, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 1996. Les 7 objectifs vitaux du SDAGE sont les suivants :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- améliorer la qualité des eaux de surface,
- retrouver les rivières vivantes.
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides notamment par l'interdiction d'affouillement et d'exhaussement du sol,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues notamment en interdisant l'urbanisation dans les zones inondables et les champs d'expansion des crues.

La commune est également concernée par les SAGE (Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux) du « marais Breton et bassin versant de la Baie de BOURGNEUF » approuvé le 19 juillet 2004, et de « la Vie et du Jaunay ».

Les principales orientations du Sage, sur le territoire de Challans, sont développées ci-après, et répondent au principal enjeu : La sécurisation et l'optimisation de l'alimentation en eau potable.

Les besoins en eau des abonnés sur l'ensemble des collectivités distributrices du SAGE étaient de 10,3 millions de m³ en 1997, pour un volume mis en distribution de 12,8 millions de m³, soit un rendement moyen de 80,5%. Ces besoins se caractérisent par une forte variation saisonnière liée à l'activité touristique. Les rapports entre les volumes mensuels minimum et maximum mis en distribution varient entre 3,4 et 5,4 pour les collectivités distributrices comprenant des communes littorales, alors qu'ils ne dépassent pas 2 pour les autres collectivités.

Les schémas directeurs établis en Loire-Atlantique et en Vendée prévoient une augmentation significative des volumes à mettre en distribution à l'horizon 2010. Elle est variable selon les

syndicats mais se situe aux environs de 30% par rapport à la situation de 1997.

La production d'eau potable pour les collectivités du SAGE provient (cf. carte page suivante) :

- de ressources locales :
  - les étangs du Gros Caillou et des Gâtineaux, situés à proximité de Pornic,
  - la nappe de Machecoul,
  - la nappe de la Vérie à Challans,
- de ressources extérieures à la baie de Bourgneuf :
  - la nappe alluviale de la Loire prélevée au captage de Basse Goulaine,
  - la retenue d'Apremont,
  - la retenue du Jaunay.

Les ressources locales ne fournissent aujourd'hui que 15 % des volumes mis en distribution par les collectivités distributrices de la baie de Bourgneuf. Les besoins complémentaires sont couverts par la nappe de Basse Goulaine pour les communes de Loire-Atlantique du SAGE et par les retenues d'Apremont et du Jaunay pour les communes vendéennes du SAGE.

Le prélèvement pour la production d'eau potable sur la nappe de la Vérie représente 300 000 m³/an. Il est inférieur aux capacités de la nappe. Celles-ci restent cependant à préciser. La qualité de cette nappe est relativement correcte. Elle présente quelques dépassements de la norme de 50 mg/L de nitrates (norme eaux distribuées). En période estivale, des problèmes liés à la teneur en chlorure, dus à la proximité de la nappe salée peuvent apparaître.

Le dispositif d'alimentation en eau potable de la baie de Bourgneuf se caractérise par :

- ❖ une faible diversification des ressources : 85% de l'alimentation provient de 3 ressources,
- des ressources extérieures éloignées des sites de distribution. C'est surtout le cas de la nappe de Basse Goulaine. L'importance du linéaire du réseau d'adduction développé à partir de cette ressource renforce le risque d'incident sur le système,
- une sécurité très variable selon les saisons pour les communes vendéennes,
- des ressources locales, dont certaines sont de très médiocre qualité, qui sont absolument nécessaires pour l'alimentation en eau potable du territoire du SAGE :
  - o les étangs des Gâtineaux et du Gros Caillou sont indispensables dans la situation actuelle et future.
  - o la nappe de Machecoul est indispensable pour la situation à l'horizon 2010 (volume nécessaire 450 m³/i) et en cas de crise caractérisée par une pollution de la Loire

(volume nécessaire 4 000 m³/j),

 la nappe de la Vérie est indispensable pour assurer l'approvisionnement en eau des communes vendéennes du SAGE en été (juillet – août)

Face à ce constat, la sécurisation et l'adaptation du dispositif d'alimentation en eau potable constituent un enjeu majeur du SAGE. L'orientation retenue par la Commission Locale de l'Eau pour y parvenir repose sur la satisfaction des objectifs et sous objectifs suivants :

1) Définir les modalités d'alimentation et de sécurité en eau potable :

Les actions mises en œuvre portent sur la nécessité de maintenir les capacités de production au niveau des sites actuellement exploités (Gatineau, Gros Caillou, Machecoul et la Vérie à Challans), en complétant les connaissances de la qualité des ressources, de leurs fonctionnements et de leur capacités, en maîtrisant les prélèvements dans les nappes souterraines (la nappe de La Vérie à Challans est utilisée pour la production d'eau potable et pour l'irrigation), en mettant en place des protocoles de gestion des ressources souterraines, et en établissant des périmètres de protection des captages.

2) Développer des actions complémentaires de sécurisation des dispositifs d'alimentation en eau potable :

Il s'agit dans un premier temps d'estimer les besoins quantitatifs en eau potable pour les 10 à 15 ans à venir, et d'étudier la faisabilité des différentes solutions de renforcement de la sécurité de l'alimentation.

3) Développer les économies d'eau :

Développer les économies d'eau implique d'agir sur plusieurs leviers : la réduction des fuites dans le réseau public et dans les bâtiments publics, de ne réserver l'eau potable que pour l'alimentation humaine, et de sensibiliser l'ensemble des usagers (établissements industriels et exploitations agricoles, les particuliers) à la lutte contre le gaspillage.

#### 1.4. LES CARACTERISTIQUES CLIMATIQUES

Le climat local est fortement influencé par la proximité de la Côte Atlantique.

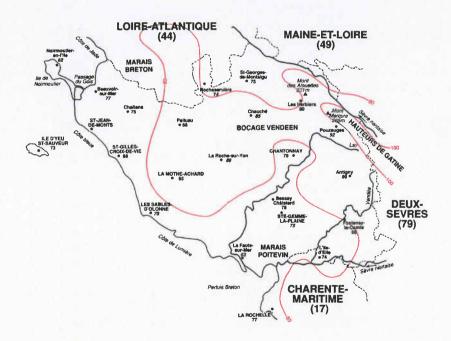
La durée moyenne d'insolation est comprise entre 100 et 125 heures en janvier, et 300-325 heures en juillet.

Les températures sont modérées, aussi bien en période estive qu'hivernale : moyenne janvier : 6°, moyenne août : 20/21°.

Les précipitations sont parmi les moins élevées du département : 700 à 750 mm en moyenne annuelle. Les maximums de précipitations se situent essentiellement en automne et en hiver, et peuvent varier notablement d'une année sur l'autre.

Les vents enfin : les plus forts et les plus fréquents viennent du quart Sud-Ouest/Nord-Ouest, et dans une moindre mesure du Nord-Est. Ils sont très peu atténués par rapport à sa frange littorale, puisque ne rencontrant pratiquement aucun obstacle.

#### Les précipitations en Vendée



#### 1.5. LES RICHESSES BIOLOGIQUES

La majeure part du territoire communal est constituée par un bocage encore assez dense, avec des haies de chênes pédonculés.

La part occupée par les « terres » et « prés » (70 %) révèle une présence encore forte de l'agriculture.

Le taux de boisements, nettement inférieur à la moyenne nationale (plus de 20 %), se situe néanmoins au-dessus de la moyenne départementale (moins de 5 %).

→ Les futaies feuillues et taillis simples, situés pour l'essentiel au nord et à l'est de la commune représentent plus de la moitié des surfaces boisées.

En dehors des trois massifs les plus importants (Bois de Gordonnières, qui comporte aussi quelques résineux : 58 ha environ – Bois des Raillières, 25 ha environ – Bois de Coudrie, 16 ha environ), on recense une dizaine de bois dont la superficie se situe entre 4 et 10 hectares, et un grand nombre de petits îlots variant de 0,5 à 2 hectares.

Les futaies résineux occupent principalement le sud-est de l'agglomération (plein sud de la commune). Il s'agit de pinèdes (pins maritimes) occupant la plupart du temps des parcelles entourées de haies de chênes. Le principal massif homogène couvre quelques 40 hectares d'un seul tenant, avec une forme allongée et des limites assez découpées. Le restant apparaît sous forme d'îlots de 0,5 à 5 hectares environ dispersés dans un ensemble mêlant landes, prairies et cultures.

Ces futaies ne font pas l'objet d'une véritable exploitation, et certaines apparaissent relativement dégradées. Mais leur importance au plan écologique n'est pas négligeable car ce type de milieu, qui s'étend vers le Sud sur une dizaine de kilomètres (jusqu'à Commequiers) est inventorié en Z.N.I.E.F.F<sup>2</sup>. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique,

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Les inventaires ZNIEFF n'ont pas de caractère réglementaire et n'ont pour objet que de préciser l'ensemble des contraintes environnementales à intégrer dans les processus d'aménagement.

Selon les instructions du Secrétariat de la Faune et de la Flore du Muséum National d'Histoire Naturelle, les inventaires ZNIEFF sont réalisés par les équipes scientifiques régionales à deux niveaux :

<sup>&</sup>quot;D'abord à l'échelle régionale ou départementale, afin d'identifier les ensembles de milieux les plus riches ou "zones de type 2", dans lesquelles toute modification des conditions écologiques doit être évitée et dont l'exploitation éventuelle doit être limitée.

Ensuite à l'échelle locale, pour définir les sous-ensembles ou "zones de type 1" inclus dans les précédents, correspondant à des types de milieu d'intérêt remarquable, notamment du fait de la présence d'espèces rares ou menacées, caractéristiques ou indicatrioes, et nécessitant des mesures de protection renforcée. Ces zones de type 1 sont donc des sous-ensembles des zones de type 2, elles correspondent à un ou plusieurs secteurs écologiques de physionomie homogène, dont il est logique d'envisager la description et la protection renforcée d'un seul tenant." (FORMULAIRE S.F.F - N°305 - Juin 1982).

Faunistique et Floristique) de **type II** qui identifie un « grand ensemble naturel » riche et peu modifié offrant des potentialités biologiques importantes. Il s'agit du « secteur de Soullans, Challans, Commerquiers » (n°5010).

#### Extrait de la fiche d'inventaire :

- Description: petits bois, landes, bocage, une zone calcaire, nombreux boisements de pins maritimes.
- Intérêt botanique : présence de pelouses et landes atlantiques, surtout dans les zones sablonneuses, avec diverses espèces caractéristiques : sabline des montagnes, ornithope comprimé, lobélie brûlante, etc...
- Dégradations réalisées : lotissement de divers bois et landes.

A l'intérieur de ce grand ensemble, un petit secteur est inventorié en Z.N.I.E.F.F. de type l (secteur caractérisé par un intérêt biologique remarquable).

Il s'agit de la **tourbière du Marechau (n°5010.0001)**, non loin de la R.D. 32 au Sud du lieu-dit « la Coëtière ».

#### Extrait de la fiche d'inventaire :

- Description: tourbière à sphaignes, lande tourbeuse, boisement périphérique, zone aquatique centrale (petite mare). Ce milieu particulier correspond à une lentille phréatique très localisée.
- Intérêt: zone tout à fait originale, car seule tourbière à sphaignes actuellement (1986) connue en Vendée, qui accueille diverses plantes non encore localisées ailleurs dans le département: Drosera rotundifolia (espèce protégée), Rhunchospora alba, notamment. On note également quatre espèces de sphaignes, dont une très rare dans la région: Sphagnum tenellum.
- Son intérêt est également ethno-botanique, dû aux anciennes coutumes d'exploitation.
- Ce site apparaît menacé par l'abandon (embroussaillement) et l'apport des eaux pluviales en provenance des zones habitées.

Globalement, la tendance semble aller vers une augmentation des surfaces boisées : le fichier cadastral forestier portait en 1979 une surface de 400 hectares...

A l'extrême Ouest, une petite pointe du Marais Breton s'insinue dans le bocage. L'ancien « trait de côte » est très visible, par le très léger relief, et surtout par le changement de paysage : prairies naturelles entrecoupées de canaux, pratiquement sans végétation arborescente dans le Marais, prairies artificielles, cultures et haies dans le bocage.

L'ensemble du Marais Breton, la baie de Bourgneuf et l'estuaire de la Vie » constituent une Z.N.I.E.F.F. du type II (n°5001).

« Cette vaste zone humide de près 40 000 hectares résulte du comblement progressif des golfes de Machecoul et de Challans. Les variations de salinité, des vasières littorales aux zones douces de l'intérieur, liées à des variations dans le degré d'humidité, sont à l'origine de la grande diversité des milieux et de la richesse biologique de ces marais.

Ce site abrite une avifaune remarquable.

Les vasières de la Baie de Bourgneuf constituent une zone d'importance internationale pour l'hivernage des Limicoles et des Anatidés, notamment par les effectifs de Courlis cendrés (1 000)<sup>3</sup>, Bernaches cravant (4 à 5 000) et Barges rousses (1 000).

Le Marais Breton représente pour de nombreux limicoles le principal site français de nidification :

- Bécassine des marais (150 couples),
- Chevalier gambette (1 000 couples, soit environ 90 % des oiseaux nicheurs en France),
- Barge à gueue noire (50 couples, 50 à 70 % des oiseaux nicheurs),
- Vanneau huppé, (2 à 3 000 couples),
- Avocette (200 couples),
- Echasse blanche.

Il faut noter également la nidification du Canard souchet (80 % environ de la population française nicheuse), de la Sarcelle d'été<sup>4</sup>, du Butor étoilé<sup>2</sup>, de la Sterne pierregarin<sup>2</sup>, de

<sup>3</sup> Effectifs approximatifs pour 1989-1990 - ZICO PLOS.

nombreux rapaces, etc... (au total plus de 60 espèces nicheuses recensées). C'est une zone d'alimentation pour les canards de surface de la baie de Bourgneuf et du lac de Grandlieu. C'est enfin un site d'accueil important pour de nombreux oiseaux en migration.

Pour ce qui concerne le reste de la faune, on notera la présence de la Loutre d'Europe<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone. Les milieux doux abritent de nombreuses espèces de reptiles et de batraciens: Couleuvres à collier et Vipérine, Grenouilles vertes et agiles, Rainette verte, Crapauds commun, Calamite<sup>2</sup> et accoucheur, Pélobate cultripède<sup>2</sup>, Pélodyte ponctué<sup>2</sup>, Triton palmé. Dans les eaux salées et saumâtres se développe en abondance une faune polyhaline caractéristique (poissons, crustacés, mollusques, insectes, vers, etc...).

De la grande diversité des milieux résulte une grande diversité de la végétation : groupements de haute slikke à spartines et salicornes annuelles, groupement de schorre à obione, salicornes vivaces, glycérie maritime, etc..., groupements d'anciennes salines présentant tous les stades dynamiques liés à leur abandon et des zonations caractéristiques de la végétation, groupements de prairies mésophyles à hydrophiles, avec faciès subhalophiles, zones tourbeuses, végétation aquatique, etc...

L'inventaire floristique est riche en espèces rares et protégées<sup>5</sup> : <u>Ranunculus ophioglossifolius</u>, <u>Ranunculus lingua</u>, <u>Publicaria vulgaris</u>, Cardamine parviflora, Trifolium michelianum, <u>Gratiola officinalis</u>, <u>Lythrum tribracteatum</u>, Cerastium dubium, Inula britannica, Ceratophyllum submersum, Apiium inundatum, etc.

La partie de ce territoire jouxtant CHALLANS, **extrémité Est du Marais de Sallertaine** (n°5001.0003), est inventoriée en Z.N.I.E.F.F. de type I

Ce site est constitué de prairies humides et de fauche méso-hygrophiles et hygrophyles et de zones marécageuses. L'intérêt botanique porte sur la présence d'une végétation de prairie très diversifiée, avec diverses espèces rares ou protégées comme Hythrum tribracteatum, Cerastium dubium, Inula britannica...

Par ailleurs, des études complémentaires sont en cours sur le département de la Vendée. Des secteurs déjà inventoriés sont mises à jour et de nouveaux secteurs apparaissent :

Espèces figurant sur la liste rouge des vertébrés menacés en France (secrétariat de la faune et de la flore - 1983).

<sup>5</sup> Plantes soulignées protégées au niveau national.

# ⇒ ZNIEFF mises à jour :

- Le marais Breton
- Secteur de Soullans, Challans et Commequiers
- Marais de sallertaine
- Tourbière de Mareschau

#### → Nouvelles ZNIEFF

- Zone de bois et de bocage au Nord-Ouest de la Garnache
- Bois des Bourbes

La commune est également concernée par :

- ➡ une « Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux » (ZICO) pour la baie de Bourgneuf et le marais Breton.
  - La richesse ornithologique est en outre prise en compte par la présence de 47 000 hectares (Baie de Bourgneuf et Marais Breton) inventoriés en ZICO PLOS (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), en application de l'article 4 de la Directive 79/409 CEE relative à la protection des oiseaux sauvages.
- → Un Site Potentiel d'Intérêt Communautaire (SPIC) au titre de la Directive « habitat » sur le marais breton, la baie de Bourgneuf, l'île de Noirmoutier et la forêt de Mont.

Il fait partie des sites susceptibles de constituer le futur réseau NATURA 2000. La constitution de ce réseau écologique européen a pour but de conserver des habitats et des espèces d'intérêt communautaire au titre des directives « Oiseaux » et « Habitat », dans un souci de développement durable.

La commune est également concernée par un Schéma de Mise en Valeur de la Mer pour la Baie de Bourgneuf. Il s'agit d'une procédure, engagée en 1989, portant sur les thèmes suivants : qualité des eaux marines, usage de la mer, aménagement équilibré des espaces littoraux et le devenir des marais.

#### 2.LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

#### 2.1. LES PAYSAGES

A l'Ouest de la commune : l'agglomération challandaise et son évolution

Au début du 19<sup>ème</sup> siècle, un noyau linéaire sur un axe routier Est-Ouest, actuellement rues Gambetta et Carnot (Départementale 978). Le centre est situé à l'intersection de cet axe avec les routes vers Cholet et Nantes (actuellement place du Général de Gaulle).

En 1845, un plan d'urbanisme est dressé, qui crée un axe Nord-Sud (rue Gobin, rue Galliéni), et une succession de places, côté Nord de l'axe principal.

Le tissu se complète au cours du 19<sup>ème</sup> siècle, vers l'Ouest principalement. La place de la Mairie apparaît à l'extrémité Sud de l'axe Nord-Sud.

Au début du 20<sup>ème</sup> siècle, la ville croît en périphérie de ce centre, essentiellement vers le Nord, à l'intérieur d'un système de boulevards de ceinture. Puis le système de développement radio-concentrique se poursuit, débordant les premiers boulevards, surtout sous forme de lotissements, l'Est d'abord, puis au Nord et à l'Ouest, peu vers le Sud.

Mais petit à petit, apparaissent également des constructions isolées de plus en plus nombreuses dans la partie Sud de l'agglomération, irriguée par de nombreux chemins ruraux et déjà largement « mitée » par l'habitat rural traditionnel. Le territoire calcaire du « plateau » (entre routes de Saint-Jean-de-Monts et de Saint-Gilles-Croix-de-Vie), et les secteurs de pinèdes à l'Est de la route des Sables d'Olonne, peu prisés par l'agriculture, sont progressivement investis par les réfractaires à l'habitat en lotissement et les amateurs de grands terrains.

Les premières activités industrielles, implantées en périphérie Sud et Ouest de l'agglomération, se sont retrouvées absorbées par le développement. Des secteurs spécifiques d'accueil ont été progressivement mis en place le long des grands axes de communication vers le Nord et l'Est (routes de Nantes et de Cholet, et plus récemment route de la Roche-sur-Yon) ; ces zones, à l'exception de la plus récente, sont quasiment toutes complètement occupées.

#### On remarquera:

- La relative dispersion des équipements et activités économiques sur l'ensemble du territoire urbain, et leur implantation sur les axes importants, qui favorisent les échanges inter-quartiers et affirment la centralité du secteur ancien. L'étude réalisée en 1990 sur l'hyper centre a montré que, malgré la présence de boulevards de ceinture, les rues de ce quartier restaient les plus fréquentées de la ville, témoignant d'un indéniable effet d'attraction et d'un rôle d'échanges fort.
- L'opposition forte entre la structure simple et claire de la partie urbanisée homogène de l'agglomération, issue d'une urbanisation maîtrisée et planifiée, et la « nébulosité » des extensions diffuses, desservies par les nombreux chemins ruraux s'entrecroisant sans hiérarchie... La desserte des secteurs bâtis atteint une vingtaine de kilomètres pour ces seuls chemins... A titre de comparaison : la longueur cumulée de l'ensemble des boulevards de ceinture et des rues principales du centre-ville entre ces boulevards ne dépasse pas 15 kilomètres.
- La raréfaction des espaces non encore urbanisés pour la demi-couronne Nord, avec une limite forte créée par la rocade.
- La présence de la quasi-totalité des grands espaces de loisirs au Sud de la ville (zone de loisirs, hippodrome, Bois des Bourbes).

Le secteur Ouest, représentant à peu près le 1/3 de territoire communal, et correspondant quasiment à la plaine et au rebord de plateau, présente ainsi plusieurs types de paysages s'imbriquant plus ou moins les uns dans les autres, formant un ensemble assez complexe







Ces trois extraits cadastraux illustrent parfaitement la consommation grandissante de l'espace au grès des différentes époques du développement urbain :

- Densité et rationalité dans le centre ville ;
- Rationalité dans les secteurs de lotissement :
- Développement déraisonnable dans les secteurs d'habitat diffus.

Au centre, la ville agglomérée, remarquable par son « horizontalité »
Seuls émergent ça et là quelques immeubles ne dépassant pas R + 3 (hauteur maximale fixée par le P.O.S. en vigueur) Mis à part l'hypercentre, correspondant au noyau d'origine, l'essentiel du tissu est aéré, rues et boulevards bordés d'équipements publics ou commerciaux disjoints et maisons individuelles.
Au Nord, du côté extérieur de la rocade, un bocage assez dense, prairies et cultures entrecoupées de haies plus ou moins fournies.
A l'Ouest, entre les routes de Beauvoir-sur-Mer et Saint-Jean-de-Monts, le Marais avec ses prairies et fossés, vient s'insinuer une ancienne ria entre deux petits secteurs bocagers formant la rive de l'ancienne côte atlantique. Sur la rive Nord, le chemin des genêts longe directement le Marais. Rive Sud, le chemin de la Morinière est au contraire plus à l'intérieur, et l'on devine seulement le Marais derrière une belle haie de chênes. Cet ensemble offre un paysage tout à fait intéressant et original dont les attributs méritent d'être préservés.
Au Sud Ouget

- ➡ Entre les routes de Saint-Jean-de-Monts et de Saint-Gilles-Croix-de-Vie: passé le secteur boisé bâti des Alloues et des Loires (quartier résidentiel), s'offre un paysage extrêmement confus, pratiquement sans haies, où s'imbriquent terres cultivées et propriétés bâties. Seul le secteur approchant du Château de la Vérie offre un bel intérêt (vue dominante depuis le chemin de la Vérie sur la ferme d'élevage de chevaux et la propriété du château).
- Entre les routes de Saint-Gilles et les Sables d'Olonne : hormis le quartier bâti de Baudu (belles propriétés dans un cadre bocager), ce secteur a conservé un caractère naturel du fait de la présence de l'hippodrome, et d'une agriculture encore bien implantée (Fermes de Boisfossé au Nord, du Ragis au Sud, et nombreux maraîchers). Deux petits bois ont une fonction importante : ils atténuent la présence de deux établissements industriels anciens mais toujours dynamiques (SPIE-TRINDEL, construction de lignes électriques), et l'usine d'équarrissage (dont les émanations odorantes sont bien connues des Challandais).





#### Au Sud-Est

Partie Nord: un paysage de bocage plus ou moins dense, où subsistent de belles haies de chênes et quelques petits bois, avec des « poches bâties », quartiers déjà anciens identifiés (le Fief Bottereau, l'Ogerie, Mon Travail, les Sablières, et le village de la Bloire avec sa chapelle) et des « poches agricoles » importantes.

Malgré l'élévation du sol en pente douce, la vue en porte jamais loin, et il est un peu difficile de s'y retrouver sans l'aide d'un plan précis.

Partie Sud : ici la trame bocagère s'emplit partiellement de pinèdes qui, pour leur partie en contact avec le secteur Nord, sont devenues un quartier résidentiel particulièrement prisé. La plupart des propriétaires ont respecté la qualité du cadre, mais quelques exemples malheureux incitent à la prudence pour ce type d'urbanisation.

Plus au Sud, les boisements ont été préservés de toutes atteintes, et la qualité du site devient très intéressante, avec un paysage de prairies et de cultures en « clairières ». Ce type de paysage va d'ailleurs marquer une bonne partie du parcours entre CHALLANS et les Sables d'Olonne sur la R.D. 32...

#### \_\_\_\_A l'Est de la commune : le bocage agricole

La quasi-totalité du secteur de plateau est occupée par un bocage au maillage plus ou moins dense, mais dans l'ensemble assez bien épargné par les restructurations d'exploitations agricoles. Dans ce vaste territoire de quelques 4 000 hectares, un seul village : la Flocellière, au carrefour des Départementales 753 et 21. Le reste de l'habitat est pour l'essentiel en fermes isolées ou hameaux de quelques feux.

A noter, à 3 kilomètres environ du village de la Bloire, sur la route d'Apremont (R.D. 58) un important secteur de carrières où sont extraits notamment des graviers de quartz roulés très utilisés pour les bétons de gravillons décoratifs (aménagement urbain) (cf. Géologie).

#### 2.2. LE PATRIMOINE ET L'ARCHEOLOGIE

#### **ARCHEOLOGIE**

Aux termes de la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques,

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines,...ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 -44035 Nantes Cedex 1-tel : 02 40 14 23 30 »

Aux termes de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, l'article L332-6 du code de l'urbanisme a été complété pour autoriser à imposer au bénéficiaire de l'autorisation de construire la redevance d'archéologie préventive.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet. Tout dépôt et demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol pourrait recevoir de la part du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie, au titre du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, une prescription de conservation du site.

Hors les sites archéologiques et zones arrêtées, mentionnées ci-dessus, il est nécessaire d'informer la commune que le Préfet de Région, service régional de l'archéologie sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-89, pour les création de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442.3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédées d'une étude d'impact en application de l'article L122-2 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Des sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi ont été recensés sur le territoire communal :

*	Les grands champs - Les Chênes	S	enclos rectilinéa	aire	époque indéterm	inée
<b>=</b>	Ch. du Gué Monnier -La Pierre a	vinaigre	menhir r	néolith	que	
<b>⇒</b>	Les Echarneaux		céramique et te	rre	gallo-romain	
			cuite de constru	ction		
<b>=</b>	Les petites Villates		dépôt		age de bronze	
<b>⇒</b>	La Gisière		enceinte		Médiéval	
<b>⇒</b>	Le Porteau		enclos curviliné	aire	époque indétermi	née
<b>=</b>	Coudrie	commar	nderie hospitalier		moyen age class	ique
*	Les Couts	enceinte	rectilinéaire		époque indéterm	inée
<b>⇒</b>	La filaudière	bâtimen	t T		gallo-romain?	
		Inhumat	ion		gallo-romain	
		Therme	3		gallo-romain	
		Villa			gallo-romain	
<b>=</b>	Ancienne église Notre dame	cimetièr	е		haut moyen age	
		église			moyen age	
		inhumat	ion		moyen age	
<b>=</b>	Le Grand Chaume	enclos d	urvilinéaire		époque indéterm	ninée
<b>=</b>	Les Chênes	enclos c	urvilinéaire		époque indétern	ninée
*	L'Edouardière	enclos c	urvilinéaire		époque indétern	ninée
		Fosse c	entrale		époque indétern	ninée
<b>⇒</b>	La Petite Bénétière	Enceinte	curvilinéaire	(	époque indétermin	ée
	Le Grand Morceau	et rectili	néaire			
<b>=</b>	Logis de la Vérie	Edifice f	ortifié		époque moderne	Э
<b>=</b>	Le Quarton	enclos r	ectilinéaire		époque indétern	ninée
<b>=</b>	Le Puit Jacob	enclos r	ectilinéaire		époque indétern	ninée
<b>⇒</b>	Les Noues	enclos r	ectangulaire		époque indétern	ninée
<b>&gt;</b>	Bois Fossé	maison	forte		bas moyen age	
		Trou de	poteau		haut empire?	
<b>=</b>	La Fouctière- Les Fontenelles	Voie			époque indéterm	inée

#### LES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune de CHALLANS recèle deux monuments protégés au titre des Monuments Historiques :

- Le logis de la Vérie (façade et toitures inscrites à l'inventaire) 12 octobre 1964.
- La Chapelle de Coudrie (classée) 30 janvier 1995.

La servitude de protection de deux monuments situés sur des communes voisines s'étend sur celle de CHALLANS :

- Le menhir dit « Pierre levée », commune de Soullans, classé (3 août 1926).
- Le menhir dit « Pierre du Diable », commune de la Garnache, (classé) 24 septembre 1934.

D'autre part, 19 sites recelant des vestiges archéologiques sont recensés dans le territoire communal.

#### **AUTRES PATRIMOINES**

Certains éléments du patrimoine méritent d'être recensés même s'ils ne sont pas protégés :

- → Patrimoine du XX siècle
  - Garage Peugeot avec sa mosaïque en façade
  - Le théâtre récemment restauré avec le maintien de la machinerie ancienne et son gril en bois rarissime
  - L'hôtel de ville
- → Patrimoine du XIX siècle
  - Ensemble clocher + église Notre Dame (séparés)
  - Quincaillerie place Aristide Briand
  - Lavoir du Guy
  - Ancien château et jardin du Bois du Breuil

- → Patrimoine renaissance et Ancien Régime
  - Maison rue Carnot
  - Manoir de la Coursaudière
  - Château de la Vérie

# 3.LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

#### 3.1. LA POPULATION

(Source : Recensement Général de la Population 1975-1982-1990-1999)

#### L'EVOLUTION RECENTE DE LA POPULATION

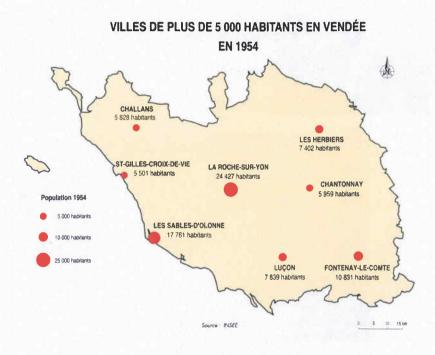
#### Evolution quantitative de la population

#### Evolution de la population totale depuis 1975 :

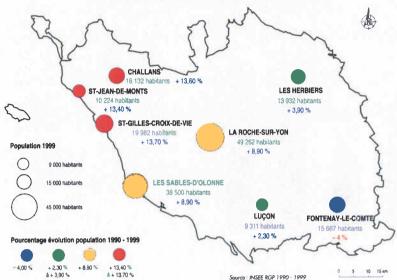
	CHALLANS	LES HERBIERS	FONTENAY LE COMTE	DEPARTEMENT
Pop totale 1975	11 794	10 599	15 275	450 641
Pop totale 1982	12 845	12 049	15 295	483 027
Pop totale 1990	14 203	13 413	14 456	509 356
Pop totale 1999	16 132	13 932	13 792	539 664
évolution en % 75/99	+ 36.7%	+ 31.5%	- 9.7%	+ 19.8%
Densité en habitants/km²	249	157	405	80

- Entre 1975 et 1999, la progression démographique est constante à CHALLANS, et très forte puisque la population a augmenté de plus d'un tiers en 25 ans.
- Cette progression est parallèle aux HERBIERS jusqu'en 1990.

- Comparé à l'ensemble du département, ce gain de 36.7% est très supérieur aux évolutions mesurées dans le canton et dans l'ensemble de la Vendée. On note le comportement atypique de FONTENAY LE COMTE qui voit sa population constamment décroître depuis 1975.
- D'après les estimations municipales, la population totale serait de l'ordre de 18300 habitants à la fin 2004.



#### AGGLOMÉRATIONS URBAINES DE PLUS DE 9 000 HABITANTS EN VENDÉE POPULATION 1999 ET EVOLUTION 1990 - 1999



#### Les facteurs de l'évolution

#### Les paramètres de l'évolution de la population (valeurs en % par an)

Variations en %	CHALLANS	LES HERBIERS	FONTENAY LE COMTE	DEPARTEMENT
			EL COMITE	
Taux de variation annuel				
75 - 82	+ 1.22	+ 1.84	+ 0.02	+ 1.0
82 - 90	+ 1.26	+ 1.35	- 0.70	+ 0.67
90 - 99	+ 1.42	+ 0.42	- 0.52	+ 0.64
dû au mouvement naturel				
75 - 82	+ 1.22	+ 1.52	+ 0.53	+ 0.52
82 - 90	+ 0.63	+ 0.95	+ 0.12	+ 0.33
90 - 99	+ 0.40	+ 0.58	0	+ 0.15
dû au solde migratoire				
75 - 82	0	+ 0.32	- 0.51	+ 0.48
82 - 90	+ 0.64	+ 0.39	- 0.82	+ 0.34
90 - 99	+ 1.03	- 0.16	- 0.52	+ 0.49

- Déjà très élevé il y a 25 ans, le taux de variation annuel ne cesse de progresser jusqu'en 1999, où il est trois fois supérieur à celui des HERBIERS.
- Depuis 1999, sur la base des estimations de la commune, le rythme se serait accru et atteindrait 2.9% par an environ.
- Le mouvement naturel, unique moteur du développement jusqu'en 1982, décroît très fortement depuis 20 ans.
- A l'inverse, le solde migratoire devient de plus en plus excédentaire.

 On note que les phénomènes sont différents aux HERBIERS, où le solde migratoire devient déficitaire depuis 1990, alors que le mouvement naturel se maintient à un niveau relativement élevé.

#### Evolution des taux de natalité (N) et mortalité (M) depuis 1975

(pour mille habitants)

	CHALLANS		CHALLANS LES HERBIERS		FONTENAY LE COMTE		DEPARTEMENT	
	N	М	N	N	N	М	N	М
1975-1982	19.0	6.9	22.5	7.3	17.6	12.2	15.6	10.4
1982-1990	13.9	7.6	15.9	6.4	12.9	11.8	13.3	10.0
1990-1999	11.2	7.4	11.3	6.2	9.9	9.9	10.3	8.9

L'examen des évolutions des taux de natalité et de mortalité coroborent les réflexions précédentes :

- La natalité est en baisse à CHALLANS depuis 25 ans, ainsi que dans le département, aux HERBIERS et FONTENAY.
- La mortalité stagne mais reste à un niveau très bas et très en deçà des autres entités de FONTENAY et de l'ensemble du Département.
- Entre 1999 et 2005, 1322 naissances ont été comptabilisées sur la commune, ainsi que 959 décès, ce qui porte le taux de natalité moyen annuel à un peu plus de 10,50 pour mille (sur la base de 18000 h.), et la mortalité à 7,60 pour mille environ.

#### LES CARACTERISTIQUES STRUCTURELLES

#### La structure par âge de la population (en %)

	CHALLANS		LES HERBIERS	FONTENAY LE COMTE	VENDEE
	1990	1999	1999	1999	1999
0 – 19 ans	28.1	24.1	27.3	22.3	24.0
20 – 39 ans	29.9	26.1	28.3	26.4	25.6
40 – 59 ans	23.6	26.3	26.1	25.0	25.3
60 ans et +	18.4	23.5	18.3	26.3	25.1
Indice de vieillissement <sup>6</sup>	0.65	0.97	0.67	1.18	1.05

- La population de CHALLANS peut être qualifiée d'assez équilibrée puisque l'indice de vieillissement est d'environ 1.
- Cependant, le vieillissement de la population est réel depuis 10 ans, puisque la part des 0 – 19 ans diminue au profit de la part des + de 60 ans, et surtout, la tranche d'âge en âge de procréer, les 20-39 ans, se réduit de façon importante.
- On note que la situation des HERBIERS est fort différente et se rapproche de celle de CHALLANS en 1990.

33

<sup>6</sup> Indice de vieillissement = part des + de 60 ans sur les moins de 19 ans.

Plus l'indice est inférieur à 1, plus la population est qualifiée de jeune. Plus il est supérieur à 1, plus la population est qualifiée d'âgée.

#### L'ACTIVITE ET L'EMPLOI

#### La population active de plus de 15 ans en 1999 en %7

- 'i	CHALLANS	LES HERBIERS	FONTENAY LE COMTE	DEPARTEMENT
Taux d'activité total	55.8	59.8	51.0	53.6
• hommes	62.3	67.0	57.4	60.0
• femmes	49.8	55.7	45.1	47.2
Taux de chômage total	11.1	6.5	14.6	10.0
• hommes	8.6	3.5	11.6	7.1
• femmes	14.8	10.3	18.1	13.7

- Le taux d'activité est élevé à CHALLANS que ce soit celui des hommes ou surtout celui des femmes, même si il est dans l'ensemble plus faible qu'aux HERBIERS, où il est exceptionnellement élevé.
- Le taux de chômage est assez fort, surtout celui des femmes.
- Ici aussi, les valeurs mesurées dans le canton sont strictement identiques à celles des HERBIERS, qui n'en représente pourtant que 60% de la population totale.
- Si on observe la situation de l'emploi et de l'activité dans les communes de CHALLANS et de FONTENAY, ainsi que dans l'ensemble du département, on constate que LES HERBIERS et son canton représentent un pôle atypique.

La population active correspond à la population totale de laquelle on retranche les personnes retraitées et les personnes âgées de moins de 14 ans.

#### Les catégories socio-professionnelles

Population selon la catégorie socio-professionnelle						
	1999	1990	1982			
Agriculteurs	200	332	408			
Artisans, commerçants	616	592	708			
Cadres, professions intellectuelles et supérieures	528	496	228			
Professions intermédiaires	1 288	984	732			
Employés	2 352	1 860	1 548			
Ouvriers	2 436	2 236	1 940			
Retraités	3 280	2 220	1 524			
Autres inactifs	5 436	5 495	5 696			
Total	16 136	14 215	12 784			

En 17 ans, la part de l'agriculture a diminué de moitié, la part des cadres, des professions intermédiaires et des employés a, elle, considérablement augmenté.

De ce point de vue, le profil de la population devient de plus en plus urbain.

On note que le nombre d'inactifs est à peu près stable en valeur absolue entre 1982 et 1999, mais qu'en revanche, la proportion passe de 45% à tout juste un tiers, phénomène classique d'une société adulte.

#### Les domaines d'activités

	activité économique							
categ. socioprof.	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire hors commerce	Commerce	Total		
Agriculteurs	1,8%					1,8%		
Artisans		0,6%	1,5%	0,5%	0,3%	2,9%		
Commerçants				1,4%	1,5%	3,0%		
Chefs d'entreprise		0,3%	0,1%	0,2%	0,2%	0,8%		
Prof. libérales				1,3%	0,1%	1,4%		
Cadres fonc. publ.		0,1%		3,9%		4,1%		
Cadres d'entreprise		0,4%	0,3%	1,2%	0,7%	2,6%		
Prof. interm.		0,1%		9,3%	0,4%	9,9%		
Prof Inter entrepr		0,8%		2,6%	2,6%	6,0%		
Techniciens		0,6%	0,2%	0,9%	0,5%	2,3%		
Contremaîtres		1,1%	0,1%	0,3%	0,3%	1,8%		
Employés fonc. pub.			0,0%	8,4%	0,1%	8,5%		
Employés d'entrepr.		1,3%	0,5%	4,1%	1,6%	7,6%		
Empl commerce		0,7%	0,1%	0,4%	5,7%	6,8%		
Pers serv dir partic				6,3%	0,1%	6,4%		
Ouvriers qualifiés	0,2%	7,6%	3,5%	4,1%	3,5%	18,9%		
Ouvriers non qualif.		7,6%	1,1%	3,9%	1,7%	14,3%		
Ouvriers agricoles	0,5%			0,1%	0,1%	0,8%		
Total	2,7%	21,3%	7,5%	49,1%	19,4%	100,0%		

En proportion, l'agriculture ne représente plus que 1.8% de l'ensemble des catégories socioprofessionnelles, et on remarque que plus du quart des emplois de l'agriculture sont le fait d'employés et d'ouvriers, ce qui est lié aux productions nécessitant de la main d'œuvre telles que le maraîchage.

Le tertiaire hors commerce représente la moitié des catégories et l'industrie tout juste le cinquième : le profil urbain de CHALLANS s'affirme.

#### Les déplacements domicile-travail

Les déplacements domicile-travail concernent essentiellement la commune, puisque parmi les actifs ayant un emploi :

- 69% ont un emploi à CHALLANS même,
- 24% ailleurs en Vendée,
- 5% hors Vendée mais dans la région Pays de la Loire,
- · 2% hors région.

En outre, les modes de déplacement sont très variés, puisque parmi les actifs ayant un emploi :

- 6.2% n'utilisent aucun mode de transport,
- 5% pratiquent la marche à pied,
- 84.4% n'utilisent qu'un mode de transport,
- 8.4% se rendent à leur travail en deux-roues,
- 75 % emploient un véhicule particulier,
- et seulement 0.6% utilisent les transports en commun.

#### **Agriculture**

Se reporter à l'étude agricole menée par la Chambre d'Agriculture en annexe du présent document.

L'ensemble du territoire communal est classée en zone vulnérable en application à la Directive 91/676/CEE du 12 décembre 1991, dite directive « Nitrates ». A ce titre, toutes les exploitations agricoles doivent prévoir et noter les épandages de déjection et d'engrais et maintenir enherbées les berges des cours d'eau, en respectant les périodes définies.

#### 3.2. LE LOGEMENT

# LES CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER DE CHALLANS

#### Evolution du Parc des logements entre 1982 et 1999

	19	82	Var par an	19	90	Var par an	19	99
	nbre	%		nbre	%		nbre	%
Résidences principales	4323	90.2	120	5278	89.8	160	6706	92.6
Résidences secondaires	146	3.0		209	3.6		151	2.1
Logements vacants	327	6.8		393	6.6		346	4.8
Logements occasionnels							42	0.6
Parc total		100		5880	100		7245	100
Nombre moyen d'occupants par résidences principales	2,	97		2.	69		2.	40

 Corrélativement à la hausse de la population, le nombre total de logements augmente fortement de 55% entre 1982 et 1999. Cette hausse est exclusivement le fait des résidences principales, puisque les résidences secondaires diminuent en valeur absolue et en proportion, et que le parc de logements vacants demeure faible.

L'écart entre la progression des résidences principales (+ 55%) et celle de la population (+ 26% entre 1982 et 1999) tient au phénomène de desserrement<sup>8</sup>: le nombre moyen d'occupants par logement baisse sensiblement, à poids de population égal, le nombre de logements doit être supérieur pour satisfaire les

<sup>8</sup> Le desserrement ou décohabitation est un phénomène général à l'ensemble de la France. Il y a de moins en moins d'occupants par logements, ce qui a pour cause l'éclatement des cellules familiales (divorces notamment), le fait que les jeunes quittent plus tôt le domicile familial... ce phénomène est important à prendre en compte car il signifie qu'à poids de population constant, le besoin en logements nouveaux est malgré tout réel. Ainsi, le phénomène de desserrement entre 1990 et 1999 a généré un besoin total de 1848 logements (4787 habitants à diviser par 2.59

besoins. C'est ainsi que le desserrement a généré entre 1990 et 1999 environ 700 des 1428 résidences principales nouvelles.

Il semble qu'il y ait une mutation du statut des logements depuis 10 ans :

Le taux de vacance<sup>9</sup>, très faible, témoigne de l'attractivité de la commune et d'une pression élevée ;

68 résidences secondaires ont disparu en 10 ans, soit plus de 7 par an; si on admet que ces disparitions ne sont pas venu gonfler le nombre de logements vacants, elles constituent un transfert vers les résidences principales. Compte tenu du profil structurel de la population, on peut avancer qu'un certain nombre de résidents secondaires viennent s'installer à CHALLANS pour leur retraite, ce qui expliquerait le vieillissement de la population et la diminution relative et absolue du parc de résidences secondaires.

#### Date d'achèvement des résidences principales en 2003

	1999	en %	Variation par an
Avant 1949	699	10.4	
• 1949 – 1974	2242	33.4	90
• 1975 - 1989	2216	33.0	160
• 1990-1999	1549	23.1	172
TOTAL	6706	100	

- D'une façon générale, le parc immobilier est assez récent puisque 90% des constructions a moins de cinquante ans.
- du 1<sup>er</sup> janvier 1999 au 31 décembre 2005, la commune a délivré des permis de construire pour 1.551 logements, soit un rythme moyen annuel d'environ 221 logements (163 maisons individuelles et 58 en immeubles collectifs).

habitants par résidences principales): or, il n'existe que 1773 résidences principales en 1999, il en manque donc 75 pour résorber le phénomène, d'où un exode de la population qui ne trouve pas sur place de quoi se loger.

<sup>9</sup> On considère généralement qu'un taux de vacance supérieur à 6 -7% traduit un manque d'attractivité du parc immobilier et de la commune ; un taux inférieur est à l'inverse insuffisant et reflète une rotation insuffisante ainsi qu'une pression urbaine accrûe.

 Depuis 25 ans, le rythme est soutenu. Sa progression est assez forte sur les 3 dernières années avec un pic à 388 logements en 2004 contre 222 en 2003 et 225 en 2005.

#### Résidences principales selon le statut d'occupation

		Nombre de		
	1999		Evolution de	personnes 1999
	Nombre	%	1990 à 1999	
Ensemble	6 706	100,0 %	+ 27,1 %	15 894
Propriétaires	4 150	61,9 %	+ 22,7 %	10 662
Locataires	2 411	36,0 %	+ 40,2 %	4 922
dont :				
Logement non HLM	1 937	28,9 %	+ 37,1 %	3 996
Logement HLM	326	4,9 %	+ 50,9 %	736
Meublé, chambre d'hôtel	148	2,2 %	+ 62,6 %	190
Logés gratuitement	145	2,2 %	-18,1 %	310

- 62% des logements sont occupés par leurs propriétaires, ce qui est très peu,
- à l'inverse, le taux de location est élevé, plus du tiers des logements ;
- On note la faiblesse du parc HLM, qui concerne à peine 5% du parc total.
- D'une façon générale, le locatif porte essentiellement sur des maisons individuelles et non sur du collectif : seuls 16% de l'ensemble des logements sont dans des immeubles collectifs.

#### Résidences principales selon le confort

Confort des logements	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble des résidences principales	6 706	100,0 %	27,1 %
Ni baignoire, ni douche	50	0,7 %	-67,5 %
Avec chauffage central*	6 156	91,8 %	28,9 %
Sans chauffage central	550	8,2 %	9,3 %
Garage-box-parking**	5 369	80,1 %	///
Deux salles d'eau**	448	6,7 %	///

• Le niveau de confort des résidences principales est satisfaisant ;

#### Résidences principales selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	6 706	100,0 %	27,1 %
1	253	3,8 %	12,9 %
2	675	10,1 %	44,5 %
3	1 464	21,8 %	36,6 %
4 et plus	4 314	64,3 %	22,7 %

- Deux tiers des logements possèdent quatre pièces et plus.
- Ce sont les petits logements de 2 pièces qui augmentent le plus, en proportion, entre 1990 et 1999.

#### Date d'emménagement des ménages

		Logements occupés depuis			
	Ensemble	moins de 2 ans (01/98 à 03/99)	2 à 9 ans (03/90 à 01/98)	plus de 9 ans (avant 03/90)	
Nombre de ménages	6 706	1 101	2 517	3 088	
soit, en %	100,0 %	16,4 %	37,5 %	46,0 %	
Nombre de personnes	15 894	2 293	6 166	7 435	
soit, en %	100,0 %	14,4 %	38,8 %	46,8 %	

 Plus de la moitié des logements n'avait pas les mêmes occupants en 1990 et 1999 : cette rotation relativement élevée traduit l'importance du parc de logements locatifs sur le territoire de CHALLANS.

#### 4.LES EQUIPEMENTS

#### 4.1. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

#### RESEAU ROUTIER ET FERRE

La commune de CHALLANS est irriguée par un réseau routier assez développé, dont la ville constitue le nœud :

- ⇒ 2 Routes Départementales d'intérêt national (ex. Routes Nationales) :
  - La R.D. 948, prolongement vendéen de la R.N. 148, de Limoges à l'île de Noirmoutier, par Niort et la Roche-sur-Yon.
  - La R.D. 753, qui relie Cholet à Saint-Jean-de-Monts.

Ces 2 axes majeurs d'accès à la Côte Atlantique du Nord-Ouest de la Vendée (Pays de Monts – Les îles) supportent des trafics importants, voire très importants en période estivale (pointe de 25 400 véhicules jour sur la R.D. 753 entre Challans et Saint-Jean-de-Monts), et sont classés « Routes à grande circulation ».

→ La R.D. 32, Route Départementale d'intérêt régional, dont l'importance est largement accrue par la mise en place progressive de l'itinéraire « Nantes – Côte Vendéenne », qui se traduit par la déviation de l'ensemble des agglomérations et le doublement d'un certain nombre de portions de route entre Nantes et Challans.

Cette route supporte également un trafic local important, de par les migrations alternantes entre La Garnache (plus de 3 000 habitants) et le pôle d'emploi challandais.

Elle se prolonge vers le Sud de la ville en direction des Sables d'Olonne. Sur cette portion, elle devient d'un intérêt beaucoup plus local, mais cette situation risque de se modifier à terme si les réflexions en cours au niveau départemental, visant à y transférer l'axe majeur de liaison Nord-Sud parallèle à la côte, aboutissent.

La R.D. 69, complète le dispositif de liaison entre pôles locaux (Challans – Saint-Hilaire-de-Riez – Saint-Gilles-Croix-de-Vie). Cette route est aussi siège d'importantes migrations alternantes entre Soullans (plus de 3 000 habitants) et Challans qui expliquent l'importance de son trafic.

→ La R.D. 58 (vers Bois De Cené au Nord et vers Apremont au Sud-Est), et la R.D. 21 qui traverse la commune à l'Est en dehors de l'agglomération, ont un intérêt beaucoup plus local.

L'évolution des trafics entre 1990 et 1995 montre bien l'importance croissante de la ville notamment au niveau des échanges locaux.

La ville est également traversée par la voie ferrée Nantes – Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Outre la desserte quotidienne en direction de la métropole nantaise, elle accueille en période estivale une ligne directe Paris – Saint Gilles. La continuité vers les autres stations balnéaires et les îles est assurée depuis la gare de Challans par un réseau d'autocars. Par contre, le trafic marchandises est complètement abandonné sur ce réseau ferré.

CHALLANS devient progressivement « la plaque tournante » de l'accès à la côte Nord vendéenne.

L'ampleur de ce dispositif à terme a conduit le département à réaliser un contournement 2 x 2 voies de l'agglomération par le Nord et l'Ouest, assurant la continuité d'itinéraire des R.D. 948 et 753, et la jonction avec la section NANTES – CHALLANS de la R.D. 32.

Un transfert de voies départementales et communales a été réalisé entre les deux collectivités pour ajuster les itinéraires au tissu urbain : les pénétrantes deviennent communales à partir de leur jonction avec les boulevards de ceinture, ces derniers prenant par contre le statut des Routes Départementales.

#### **PROJETS ROUTIERS**

Le Conseil Général de la Vendée informe que la Direction des Infrastructures Routières et Maritime doit étudier les projets suivants sur la commune de Challans :

- Contournement Sud de Challans
- La liaison Aizenay-Challans, projet d'aménagement d'un créneau de dépassement
- Aménagement d'un carrefour entre la RD 32 et le chemin de Baudu

#### **ACCIDENTOLOGIE**

La circulation y est en constante augmentation. Les axes les plus fréquentés étant l'axe Challans/St Jean de Mont puis Challans/Nantes et Challans/la Roche sur Yon.

L'axe Challans/Nantes connaît la pus forte augmentation, avec plus de 9000 véhicules/jour en 2002, soit 7% de plus qu'en 2001.

Entre 1998 et 2002, la commune de Challans a été témoin de 81 accidents :

- 37 sur routes départementales
- 39 sur voies communales
- 5 sur d'autres types de routes (hors autoroutes et routes nationales).

	En agglomération	Hors agglomération
Accidents corporels	58	23
Accidents mortels	3	6
Nombre de tués	3	7
Blessés graves	46	21
Blessés légers	18	20

#### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX AXES ROUTIERS**

Afin de maîtriser la dégradation des entrées de ville liée au développement, souvent désordonné, des surfaces commerciales et des constructions à usage d'activités, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L 111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à réguler le développement urbain le long des voies. Le dispositif introduit une bande d'inconstructibilité le long des grands axes de circulation, en dehors des zones déjà urbanisées des communes.

Sur le territoire de Challans cela s'applique sur les RD 753, RD 948, RD 948 G, RD 2948

Un arrêté préfectoral a également été pris relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (voir annexe n°6.3)

#### 4.2. LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

Le Porter à connaissance de la DDE nous donne les informations suivantes :

→ AC1 – Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques

Un rayon de 500 m de protection est instauré autour du Monument Historique ; dans ce secteur toute construction ou installation nouvelle est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Pour les monuments classés, l'avis de ABF est conforme (on ne peut pas passer outre), tandis que pour le monument inscrit l'avis reste simple.

- Chapelle de l'ancienne commanderie de Coudrie, ainsi que la parcelle sur laquelle elle se situe – Classement du 30 janvier 1995.
- Logis de la Vérie : façades et toitures Inscription à l'inventaire supplémentaires des Monuments Historiques le 12 octobre 1964.
- Le rayon de 500 m de deux monuments situés sur des communes voisines s'étend aussi sur le territoire communal de Challans :
  - -Menhir dit « Pierre Levée » sur la commune de Soullans Classement du 3 août 1926
  - -Menhir dit « Pierre du Diable » sur la commune de La Garnache Classement du 24 septembre 1934.
- AS1 Servitudes relatives à la protection des eaux potables et minérales

Canalisation sur laquelle les possibilités de constructions ou d'installations sont interdites.

Périmètres de protection de captage de la Vérie instaurés par Arrêté Préfectoral.
 du 17 avril 1953

⇒ I3 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

La servitude concerne une bande de libre passage (non aedificandi et non sylvandi) de 6 m de large, dont 4 m à droite et 2 m à gauche de la canalisation en allant de Rouans vers la Chapelle Achard.

- Canalisation: Rouans la Chapelle Achard (tronçon de canalisation Machecoul St Révérend) de 200 mm de diamètre, autorisation d'exploitation du 4 novembre 1981 en Loire-Atlantique, et en Vendée autorisation du 21 janvier 1982.
- **⇒** I4 Servitudes relatives aux canalisations électriques

Restriction à l'édification des constructions dans le surplomb des lignes.

- Poste électrique de Challans
  - -Ligne 90kv Challans-Palluau
  - -Ligne 90 kv Challans-Merlatière-St jean de Mont
  - -Ligne 2 x 90 kv Beauvoir-Challans
- ⇒ PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception

Faisceaux hertziens entre poste émetteur et récepteur fonctionnant à vu : restriction à l'édification des constructions dans le surplomb de ces faisceaux.

- · Liaisons hertziennes régionales :
  - -Challans-Noirmoutier instaurée par décret du 27/11/1989
  - -Challans-St Christophe du Ligneron instaurée par décret du 08/07/1993
- · Liaisons hertziennes nationales:
  - -Nantes-Noirmoutier instaurée par décret du 27/01/1975
  - -Nantes-St Hilaire de Riez instaurée par décret du 27/01/1975

⇒ PT3 – Servitudes relatives aux lignes et installations téléphoniques et télégraphiques.

Câbles sur lesquels les possibilités de constructions ou d'installations sont interdites.

- 9 câbles régionaux
  - -RT n° 1006 E : Challans/Soullans
  - -RT n° 1007 E : Challans/St Christophe du Ligneron
  - -RT n° 1015 E: Challans/Froidfond
  - -RT n° 1005 E : Challans/La Garnache
  - -RT n° 1011 E : Challans/Bois de Cené
  - -RT n° 1003 E: Challans/St Gervais
  - -RT n° 1000 E : Challans/Beauvoir
  - -RT n° 1010 E : Challans/Le Perrier
  - -RT n° 1018 E: Challans/Sallertaine
- 2 câbles nationaux
  - -N°256/05: Nantes/Challans, posé en domaine public et terrain privé.
  - -N° F205/2 : Challans/St Hilaire de Riez, posé en domaine public et terrain privé.
- ⇒ T1 Servitudes relatives aux voies ferrées
  - Voie ferrée n°534 : Nantes la Roche sur Yon, via Challans

#### 4.3. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

#### LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

#### Caractéristiques

L'équipement scolaire offre une prise en charge complète de la maternelle à l'enseignement supérieur, dans le secteur public comme dans le privé.

En 2005, la commune dispose de cinq écoles maternelles (dont deux privées), six écoles primaires (dont deux privées), deux collèges et deux lycées d'enseignement général (dont un privé et un public pour chacun), deux d'enseignement supérieur et un d'enseignement technique. Ces établissements sont tous situés dans les différents quartiers de la ville, dans la partie urbaine du territoire communal.

La ville de Challans accueille également un lycée professionnel public, une maison familiale et rurale et un Institut Supérieur pour les Métiers de l'Agriculture (ISMA).

Un service d'accueil périscolaire des enfants scolarisés de la maternelle et primaire est mis en place tous les jours de la semaine, sauf le mercredi.

#### **Evolution des effectifs**

L'ensemble des établissements d'enseignement secondaire et de formation initiale présents à CHALLANS accueille plus de 6450 élèves. Cet effectif a régulièrement progressé au cours des 20 dernières années.

L'analyse de l'évolution des effectifs des collèges et des lycées de 1995 à 2005 (dates des rentrées scolaires) fait apparaître une progression globale de 9% sur la période alors que dans le même temps les effectifs du primaire n'augmentaient que de 4.40%

L'ensemble de ces données révèle le glissement progressif vers une perte de volume des classes d'âge les plus jeunes : les effectifs des lycées, en hausse, et ceux des écoles maternelles et primaires, en relative stabilité, laissent supposer que les volumes d'enfants scolarisés des années à venir n'atteindront pas les niveaux enregistrés au cours des dernières années.

Il n'en demeure pas moins que la commune projette l'acquisition d'environ 1.5 hectares afin de réaliser un nouveau groupe scolaire route du Bois de Céné : il s'agit d'anticiper sur d'éventuels besoins nouveaux, liés notamment à l'aménagement des nombreuses zones à urbaniser programmées dans le PLU.

#### Petite enfance

Une crèche familiale accueille les enfants de deux mois et demi à 3 ans.

Et une halte-garderie municipale accueille les enfants de 2 mois à 6 ans pour des gardes occasionnelles.

Trois centres de loisirs sont répertoriés :

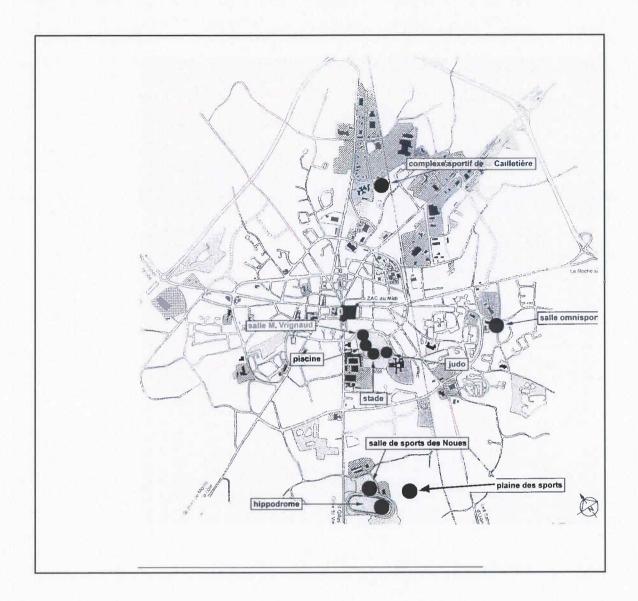
- Un qui fonctionne toute l'année, sauf l'été
- Deux qui proposent des activités pendant certaines vacances scolaires.

#### **EQUIPEMENTS SPORTIF ET CULTURELS**

- 3 Salles multisports
- Salle de judo et arts martiaux
- · Piscine municipale
- 2 gymnases scolaires
- · 4 salles de sport
- Stade municipal
- · 2 complexes sportifs
- hippodrome
- 2 salles de danse
- · terrain de skate

- boulodrome
- cinéma
- Espace Diderot : médiathèque, formathèque, salle de conférence et d'exposition
- Maison des arts (enseignements)
- Théâtre
- Salle polyvalente
- 4 centres d'équitation

Les challandais disposent d'une multitude de clubs et d'associations sportifs et culturels en tout genre.



#### LOISIRS ET TOURISME

2 campings
10 hôtels
1 parc de loisirs
2 sentiers de randonnée

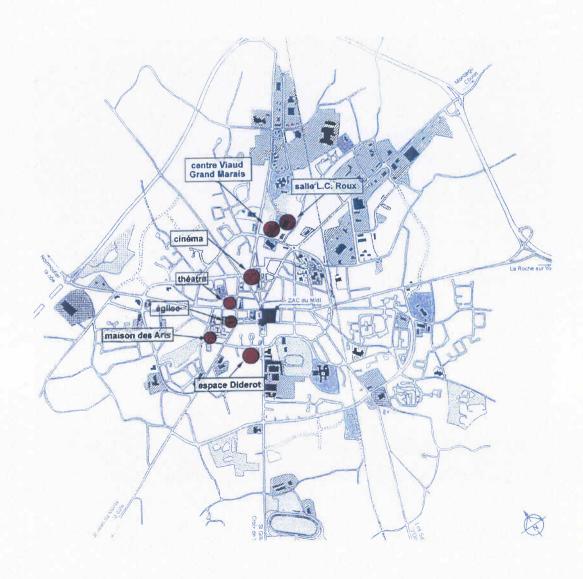
Le marais breton se situe en lisière de terre et de mer : de nombreux sentiers de randonnes invitent à sa découverte, de même que des promenade en canoë.

La côte atlantique : à 15 minutes de Challans, de nombreuses stations balnéaires offrent des paysages contrastés la vaste plage de St jean de Mont, le port et le village de St Gilles Croix de vie ou encore le charme sauvage des îles.

#### **SERVICES PUBLICS**

- ANPE
- ASSEDIC
- CAF
- Conciliateur
- La Poste
- CCI
- Centre des impôts

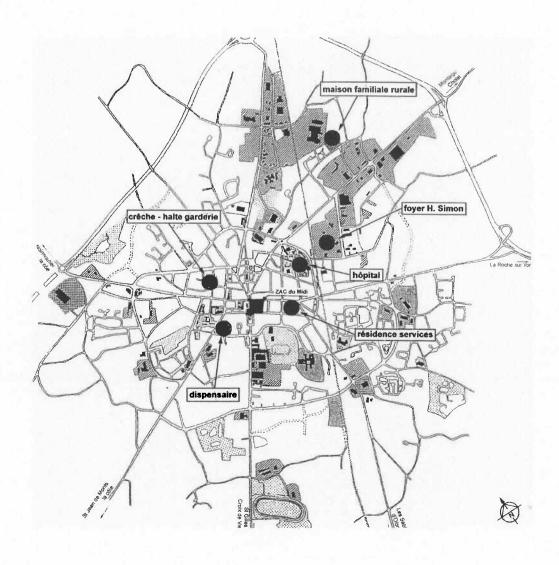
- CPAM
- Centre Médico-social
- MSA
- Pompiers
- Gendarmerie
- •
- Subdivision DDE



#### **SERVICES SOCIO-MEDICAUX**

- 1 hôpital
- 3 services d'ambulance
- 11cabinets dentaires
- 1 diététicienne
- 7 infirmières
- 13 cabinets de kinésithérapie
- 2 laboratoires d'analyse médicale
- 13 médecins généralistes
- 56 médecins spécialisés

- 4 orthophonistes
- 1 orthoptiste
- 5 pédicures podologues
- 6 pharmacies
- 1 psychologue
- 1 sophrologue
- 4 osthéopathes
- 2 cliniques vétérinaires
- 2 maisons de retraites
- 3 services d'aides à domicile



#### 4.4. AUTRES EQUIPEMENTS

#### **ASSAINISSEMENT**

les effluents de la commune sont traités par une station d'épuration de types boues activées (bassin versant : grand étier de Sallertaine et canal du Perrier). Cette station permet de traiter une charge organique de 1600 kg de DBO5 par jour, soit 26.700 équivalents-habitants.

Les charges polluantes et hydrauliques moyenne entrantes représentent respectivement 62% et 72% de sa capacité de traitement (bilan de l'année 2004).

#### **EAU POTABLE**

Confer le chapitre « Gestion des eaux ».

#### **DECHET**

La collecte des ordures ménagères est effectuée les lundi et jeudi pour Challans ouest et les mardi et vendredi pour Challans est.

La déchetterie de Challans est située route de Nantes.

#### 4.5. NUISANCES ET RISQUES

#### **INSTALLATIONS CLASSEES**

La commune comporte des établissements soumis à autorisation au titre des installations classées :

• Aliments bétail : BARRETEAU et UNION ALIMENTAIRE

• Carrières : SABLIERES PALVADEAU (Les Douèmes et le Ballon)

• Fabriques de meubles : JH INDUSTRIES et PEROCHAU

Construction de bateaux de plaisance : BENETEAU

Traitement du bois : DOUET BOIS

Traitement du poisson : ROLMER

Mousses polyuréthanes : SAITEC

Traitement des déchets : SANITRA FOURRIER

• Carrières : TRAINEAU

• Etablissements Challans Occasion : Dépôt de ferrailles

• Etablissements Perrocheau : fabrique de meubles

#### LES INONDATIONS

La commune de Challans est soumise à un risque inondation terrestre de niveau 3, c'est-à-dire sans enjeu humain

La commune a fait réalisé une étude hydraulique de prévention des inondations. On y retrouve des propositions d'aménagement sous forme de bassins de rétention et d'écrêtage:

- Sur le bassin versant du ruisseau des Rallières, des aménagements visant à la protection des inondations générées par le ruisseau, en réduisant voire supprimant les dysfonctionnements et en favorisant la réduction des dé bits de pointe;
- Sur le bassin versant du ruisseau des Godinières, avec les mêmes objectifs et moyens que le précédent, en prenant par ailleurs en compte l'urbanisation massive du lit majeur du cours d'eau;
- Sur le bassin versant du ruisseau du Pont Habert, en intégrant les zones d'urbanisation future sur l'ensemble de la commune.

Ces ouvrages sont matérialisés sur le plan de zonage en emplacements réservés, afin que la collectivité puisse acquérir les emprises nécessaires.

#### **RISQUES SISMIQUES**

La commune de Challans est classée en zone de sismicité faible par le décret n°91-461 du 14 mai 1991, relatif à la prévention du risque sismique. Il est complété par l'arrêté du 16 juillet 1992 qui définit notamment des règles de classification et de construction parasismique applicables aux ouvrages nouveaux de la catégorie dite « risque normal » et aux maisons individuelles.

#### **RISQUES TECHNOLOGIQUES**

La commune est concernée par un risque incendie –toxique avec enjeux humains en raison de l'installation sur son territoire de l'entreprise SAITEC (mousses polyuréthanes)

B

## LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Rappel des objectifs du P.A.D.D.

#### 1 ANTICIPER ET ACCOMPAGNER LA CROISSANCE

#### 1-1 Les hypothèses envisagées

Trois scénarios de développement sont proposés, qui s'appuient sur les données du recensement de 1999, prenant notamment en compte la poursuite du phénomène de décohabitation (nombre moyen d'occupants par logement passant de 2.4 à 2.20)

o	Hypothèse 1	Taux de croissance	de l'ordre de	1.50% par an
---	-------------	--------------------	---------------	--------------

o Hypothèse 2 Taux de croissance de l'ordre de 2.00% par an.

o Hypothèse 3 Taux de croissance de l'ordre de 3.00% par an.

Sur la base des hypothèses proposées, pour accueillir la population nouvelle, le Plan Local d'Urbanisme devrait prévoir les réserves à l'urbanisation suivantes :

o Hypothèse 1 autour de 285 hectares,

o Hypothèse 2 autour de 352 hectares,

o Hypothèse 3 autour de 495 hectares.

Ces surfaces prennent en compte la nécessité « d'offrir » un potentiel supérieur aux besoins nets estimés pour prendre en considération :

- o la rétention foncière : certains propriétaires ne mettent pas sur le marché leur parcelles même si elles sont constructibles
- les acquéreurs « exigent » une offre suffisamment large
- o une offre plus large est de nature à limiter la pression relative et réduit l'inflation foncière

#### 1-2 Le choix des élus

Les chiffres du recensement INSEE datent du début 1999. Depuis, le rythme de la construction s'est assez sensiblement accéléré. En effet, si on prend en compte les estimations communales et les nombre de permis de construire des logements délivrés (1316), il s'avère que :

- o 58% des besoins estimés en hypothèse 1 sont déjà réalisés au 31 décembre 2004 ;
- o 47% en hypothèse 2;
- 33% en hypothèse 3.

#### Il apparaît donc clairement que :

- L'hypothèse 1 est peu crédible dans la mesure où l'on est certain aujourd'hui, en 2005, que les besoins estimés seront satisfaits dès 2010, et qu'au delà de cette date, il y aura pénurie sur le marché du foncier à CHALLANS.
- L'hypothèse 2 semble également difficile à tenir car presque la moitié du total des résidences principales est déjà réalisée, ce qui peut tarir l'offre avant les années 2012-2013.
- L'hypothèse 3 apparaît réaliste pour les 10 ans à venir, mais à la condition que le rythme moyen de croissance annuelle ne dépasse pas les 250 logements. Cet objectif est tout à fait crédible si on se réfère à la moyenne des années 1998 à 2004 (225 logements) qui inclut pourtant 2 années exceptionnelles (1998 avec 258 logements et 2004 avec 388 logements).

Le choix des élus est à la fois d'ouvrir de nouvelles disponibilités sur le territoire, tout en maîtrisant pleinement le développement urbain, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Aucune hypothèse n'est vraiment retenue en tant qu'objectif chiffré à atteindre : la commune acte le fait que la demande est forte et pourrait se maintenir dans les années à venir, mais, toutefois, elle considère qu'il ne serait pas réaliste de prendre comme repère l'année 2004 où le nombre de logements collectifs a été de 153 contre une moyenne de 39 pour les 6 années précédentes.

Le PLU se doit donc d'offrir une palette de zones à urbaniser opérationnelles (ouvertes à l'urbanisation), et parallèlement de présenter un certain nombre de zones fermées à l'urbanisation, réserves susceptibles d'être ouvertes au gré des opportunités et des besoins.

Le potentiel dans les villages est considéré comme résiduel et sans importance au regard des objectifs de développement envisageables : ceux ci devront se matérialiser exclusivement dans de nouveaux espaces vierges à savoir : les zones d'urbanisation futures.

#### 2 PENSER UN NOUVEAU MODELE URBAIN

A l'inverse d'une croissance urbaine maîtrisée à partir du milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, l'urbanisation s'est considérablement étalée depuis une cinquantaine d'années, par l'autorisation de construire sur du grand voire très grand parcellaire, avec pour conséquence une forte consommation d'espaces agricoles et naturels.

Ce « modèle » de croissance est à repenser, car il va à l'encontre de la loi S.R.U, du respect des grands équilibres, et de la notion même de développement durable.

Un nouveau modèle urbain est à penser, aussi le Plan Local d'Urbanisme prévoit :

- De ne pas inciter à la création de grands parcellaires, sauf lorsque cela se justifie par une situation particulière (paysage à préserver, contraintes liées à la nature du sol, zone traditionnellement de grandes parcelles, ...);
- ❖ De permettre la densification dans les secteurs les plus lâches (zones NB du POS où les minima de constructibilité étaient de 2000 à 4000 m²), en autorisant les divisions parcellaires lorsque la situation et la nature des lieux ainsi que l'existence des réseaux (assainissement des eaux usées en particulier) le permettent;
- De programmer prioritairement l'urbanisation dans les vides urbains existants, justifiés autrefois par la présence d'une exploitation agricole pérenne, et aujourd'hui « libérés » ;
- De limiter les extensions urbaines à vocation d'habitat au-delà de la rocade Nord;
- D'interdire toutes constructions d'habitations dans l'espace agricole, en dehors de celles nécessaires aux exploitants agricoles;
- De ne pas étendre de façon significative le périmètre urbain du village de la Flocellière.

Ce nouveau modèle urbain se matérialise également par le renforcement du caractère de centralité, en redonnant de l'épaisseur au cœur de la cité et en privilégiant un modèle de développement radio-concentrique qui s'appuie sur les potentialités en continuité du tissu existant.

L'attractivité du centre ville s'appuiera également sur la mise en valeur et la préservation du patrimoine qu'il sera nécessaire de privilégier chaque fois que cela sera techniquement et économiquement possible.

Le renforcement de la centralité et de l'attractivité du centre ville pose aussi la question plus générale de la définition d'une nouvelle politique globale des déplacements à l'échelle de l'agglomération de CHALLANS. L'estimation des besoins en déplacements de la population doit tenir compte du développement prévisible de l'agglomération à travers :

- Le partage de la voirie (voiture, vélo, piéton), notamment dans l'hyper-centre
- La revalorisation des modes de déplacements doux (vélos et marche à pied) en centre-ville et en périphérie.
- La distribution et la gestion du stationnement en centre-ville.
- La mise en place d'une réflexion sur la nécessité de structurer une offre de transports.

# 3 ENCOURAGER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

La progression continue de la population communale et une pyramide des âges tendant au vieillissement conduisent les élus à rechercher le maintien et le développement d'emplois sur place pour accentuer la diversification de la population et maintenir un taux élevé de fréquentation des équipements (équipements scolaires et socio-culturels en premier lieu, mais également les équipements commerciaux). Ces dispositions peuvent participer à rééquilibrer les flux de déplacement en réduisant les fuites vers les agglomération nantaises et yonnaises et en favorisant les déplacements sur place, internes à la commune.

Le positionnement géographique de la commune de CHALLANS, à mi-chemin des villes de Nantes et de La Roche sur Yon, avec lesquelles les liaisons s'améliorent (mise en service de 2 x 2 voies à court et moyen terme) est favorable au développement de nouveaux sites d'activités en accroche directe sur ces axes, à l'Est et au Nord de l'agglomération : activités artisanales et industrielles, mais également commerciales et hôtelières.

#### L'avantage est multiple :

- les terrains concernés sont relativement éloignés des quartiers d'habitation : les risques de nuisance sont donc réduits ;
- les terrains sont actuellement vierges : il est possible de dessiner deux futures entrées de ville de qualité.

Par ailleurs, dans le souci du développement durable et de façon à rééquilibrer l'offre du point de vue géographique, la commune projette de réserver des espaces à l'Est de l'agglomération (secteur de Bois David) pour l'accueil d'activités dont l'implantation loin des secteurs d'habitat dense et en dehors des vents dominants est préférable.

Concernant l'activité commerciale, l'objectif de la commune est de ne pas déséquilibrer l'offre actuelle entre les hypermarchés et de préserver les commerces de proximité du centre-ville, en améliorant les conditions de déplacement et de stationnement.

## 4 PROTEGER LES SITES ET VALORISER LE CADRE DE VIE

Le territoire recèle quelques richesses régionalement voire nationalement reconnues : les secteurs de marais (*le marais breton*), les Zones Naturelles d'Intérêt Floristique et Faunistique (*le bocage et certains boisements*).

Les intentions de la commune dans ces domaines sont de favoriser le maintien de l'état des lieux et ainsi préserver leurs caractéristiques spécifiques, notamment leur caractère « sauvage » et leurs principales composantes paysagères et écologiques : toute action engagée dans le sens de la protection des sites et des milieux va également dans le sens de la valorisation du cadre de vie et de la vocation récréative des lieux. Il s'agit de trouver l'équilibre entre la préservation des sites, la poursuite des usages traditionnels et l'accueil du public.

La protection des ressources en eau par la mise en œuvre d'un schéma d'assainissement visant à améliorer la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, et ainsi la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval, est une priorité et va de pair avec la préservation des richesses naturelles, donc constitue un des axes du développement durable.

Il en va de même pour les actions engagées visant à la régulation des régimes hydriques : la commune projette ainsi de réaliser une série de bassins d'orages (des emplacements sont réservés à cet effet dans le PLU), afin de tamponner les crues et de protéger le bâti et les cours d'eau en aval.

### 5 PROTECTION STRICTE DE L'ESPACE AGRICOLE

La préservation des espaces agricoles comme outil de développement économique mais aussi de conservation des paysages constitue un objectif majeur du PLU : une attention particulière a été portée aux modalités d'occupations non agricoles à proximité des sièges d'exploitation et des terres exploitées, pour prendre en compte les obligations de reculs réciproques vis-à-vis de cette activité, et ne prélever sur les surfaces exploitables et utiles à l'exploitation que le nécessaire pour satisfaire raisonnablement les besoins de développement urbain.

L'activité agricole est en effet très importante sur le plan spatial, puisqu'elle concerne les 3/5<sup>ème</sup> du territoire communal.

Or, le nombre d'exploitations est en constant déclin depuis plus de 30 ans.

Cependant, jusqu'à maintenant, la surface agricole utilisée a peu diminué et l'espace agricole est toujours occupé de façon rationnelle sur le plan économique. Il n'y a pas de signe d'abandon et les paysages de bocage sont pérennisés.

La commune a ainsi choisi de favoriser le maintien, voire le développement, de l'activité en mettant tout en œuvre pour limiter les surfaces de contact avec l'habitat, et, par contrecoup, de rendre possible les évolutions et adaptations des systèmes de production sans obstacle majeur.

La protection de l'espace agricole se mesure aussi à la lisibilité que le PLU apporte aux exploitants, notamment ceux situés dans les secteurs péri-urbains : l'objectif est ici de garantir l'activité jusqu'à son terme, tout en affirmant la vocation urbaine des sols à la fin de l'activité.

En outre, dans le sens du développement durable, la commune a pour objectif le nondéveloppement de l'urbanisation en rase campagne, et la limitation des potentialités d'implantations nouvelles aux seuls secteurs agglomérés, sans créer de nouvelles possibilités d'urbanisation dans les villages autres que dans ceux où la construction est déjà autorisée dans le P.O.S. en vigueur. D'ailleurs, le développement linéaire de l'habitat le long de certains axes routiers en rase campagne, sur des voies dont la vocation, la géométrie et le traitement ne correspondent pas à la desserte de parcelles bâties, n'est pas souhaitable (villages par exemple). Outre les problèmes de sécurité routière, ces implantations multiplient les points de mitage dans les paysages par l'adjonction d'éléments non intégrés : nouveau bâti, végétations non autochtones, ...

De plus, si elle s'avère nécessaire pour des motifs de sécurité et d'environnement, l'extension des réseaux et des équipements (éclairage public, trottoirs, assainissement, ordures ménagères...) est beaucoup plus onéreuse dans le cas d'un parcellaire étiré et de grande surface que dans celui d'une opération plus groupée.

# 6 PROTECTION VIS A VIS DES RISQUES ET DES NUISANCES

Il existe certaines zones à risques et/ou à nuisances sur le territoire :

- Risques liés à la sécurité routière le long des axes où l'habitat s'est développé, notamment le long de la RD 948, RD 753 à la Flocellière...
- Nuisances sonores liées au trafic automobile le long des principaux axes routiers.
- Risques et nuisances inhérents à l'activité industrielle et artisanale.

Ces questions sont intégrées aux réflexions d'aménagement et il a été choisi de ne pas augmenter le nombre de personnes soumis à ces risques et/ou nuisances, ou bien d'en traiter et limiter les effets.

C'est ainsi que la programmation de nouveaux sites d'activités au Nord et à l'Est de l'agglomération répond à un souci de mise à l'écart de certaines activités afin de ne pas créer de nuisances au voisinage.

C

# TRANSCRIPTION DES OBJECTIFS DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

#### 1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES : PRÉSERVATION DU TISSU URBAIN TRADITIONNEL DU CENTRE VILLE ET DE LA PERIPHERIE

#### 1.1 Les zones UA, UB

Le PLU maintient les zones urbaines UA, UB et UC dans leurs délimitations actuelles du POS pour les deux premières, en intégrant les secteurs lotis depuis l'approbation du POS pour la zone UC. Il s'agit de zones à vocation «généraliste»: outre l'habitat, les autres modes d'occupation du sol sont admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la fonction résidentielle et confortent l'image et le fonctionnement du centre-ville et de sa périphérie immédiate. Une mixité des fonctions y est admise, comme dans le POS. La délimitation des zones UA, UB et UC s'appuie sur les principaux modes d'implantation des constructions dans l'agglomération et reprend en cela l'essentiel des dispositions du POS.

#### La zone UA

Elle correspond au centre ville traditionnel, où l'implantation des constructions se fait généralement à l'alignement des voies et espaces publics et de manière continue (en appui sur les deux limites séparatives latérales). Le centre ville se caractérise par la mixité des fonctions et par une minéralité accentuée.

La délimitation de la zone UA connaît une modification importante pour faire évoluer la forme urbaine dans le sens de la loi SRU: le secteur UAb est supprimé et intégré à l'ensemble de la zone UA. Il s'ensuit une certaine densification du centre-ville et un renforcement de sa centralité puisque désormais, les hauteurs maximales autorisées vont jusqu'à 5 niveaux sur l'ensemble de la zone UA.

#### Evolutions réglementaires de la zone UA :

Dans un souci de préservation de l'unité architecturale de la ville traditionnelle, il n'est pas souhaitable de voir se développer des implantations de type pavillonnaire dans le centre au risque de déstructurer ce tissu urbain identitaire de la ville de Challans. La règle générale d'implantation des constructions nouvelles et des extensions est l'alignement (article 6) et l'appui sur les limites séparatives (article 7), les reculs ne sont admis que pour les bâtiments à vocation d'équipement publics: cela se justifie par la gestion de la sécurité et par les enjeux en terme de traitement architectural, d'image de ces bâtiments.

Les reculs peuvent être autorisés pour les autres types de constructions admises dans

la zone.

Des évolutions règlementaires visent à conforter la centralité de la ville et à économiser l'espace : la première porte sur les hauteurs maximales autorisées sont plus importantes qu'au POS, et les règles en matière de stationnements sont moins exigeantes pour les petits commerces, afin de favoriser leur maintien et développement sur place.

En revanche, dans le but d'alléger les stationnements résidentiels sur la voie publique, les règles sont plus exigeantes dans le Plan Local d'Urbanisme pour les constructions à usage d'habitation, notamment pour les logements collectifs (1.5 places par logement pour les collectifs, 2 place pour les logements individuels). Cependant, dans le souci de favoriser la mixité sociale et de ne pas accroître les coûts de construction, le nombre de places exigé est de une place par logement pour les logements locatifs sociaux.

Enfin, des compléments sur les modalités de traitement architectural sont apportés à l'article 11 en vue de préserver l'identité de ce quartier: les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

#### La zone UB

Elle correspond aux premières extensions urbaines, en continuité de l'agglomération. La zone UB recouvre précisément la zone UB du POS et constitue un quartier de faubourg où les implantations des constructions sont assez disparates, à l'alignement ou en recul, selon les opportunités.

#### Evolution réglementaire de la zone UB :

Dans un souci de préservation de l'unité architecturale, la règle générale d'implantation des constructions nouvelles et des extensions est le recul par rapport à l'alignement (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7). La tuile est affirmée comme matériau identitaire de la commune, l'ardoise n'est admise que dans les zones UA et UB et seulement en raison de l'existence de ce matériau sur des maisons anciennes.. Un permis de démolir est instauré comme dans la zone UA et UB, afin que la collectivité garde un regard sur les opérations de renouvellement urbain.

Dans un double souci de « densification » et de maintien d'un paysage urbain compatible avec l'environnement, la règle imposant un minimum parcellaire est supprimée.

#### La zone UC

Elle correspond aux extensions urbaines les plus récentes, en continuité de l'agglomération, sous forme de tissu pavillonnaire peu dense.

La zone UC est plus étendue que la zone UC du POS et constitue des quartiers résidentiels où les implantations des constructions sont très homogènes, en recul par rapport à l'alignement et par rapport aux limites séparatives.

#### Evolution réglementaire de la zone UC :

Le PLU renforce le caractère résidentiel de la zone UC dans la mesure où le secteur UCc du POS (secteur à vocation principale commerciale) est « sorti du giron » des zones UC et intègre désormais les zones d'activités.

En outre, des superficies minimales de constructibilité sont maintenues dans le règlement de la zone, mais uniquement dans le cas d'une non desserte par l'assainissement collectif : dans le cas contraire, la règle n'existe plus, ce qui va contribuer à une certaine densification de l'habitat.

#### 1.2 La zone UD

Le PLU créée la zone UD qui n'existe pas au POS en vigueur. De vastes zones NB (zones constructibles sans exigence particulière en matière d'équipements publics) recouvrent en effet le pourtour de l'agglomération au POS, où des constructions sont autorisées sur des parcelles minimales de 1000m², 2000m² voire 4000m². La loi SRU ayant supprimé les zones NB, la commune à choisi de maintenir cependant leur constructibilité, sous certaines conditions, et de les transformer en zones UD.

La zone UD comprend les secteurs UDa et UDb différenciés principalement par des règles de superficie et d'emprise au sol :

- o dans la zone UD : 800 m² de superficie minimale en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif et 25% de l'unité foncière d'emprise maximale,
- o dans le secteur UDa : 1000 m² de superficie minimale en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif et 15% de l'unité foncière d'emprise maximale,
- o dans le secteur UDb : 1500 m² de superficie minimale afin de préserver la qualité paysagère des sites et 10% de l'unité foncière d'emprise maximale,

Le village de la Flocelière bénéficie aussi du zonage UD dans le PLU: il est très légèrement étendu, sur trois ou quatre parcelles.

La commune affiche donc ses intentions de limiter l'étalement urbain en favorisant quelques divisions parcellaires, tout en maintenant un minimum pour préserver la qualité paysagère dans le secteur UDb et en raison de l'absence d'assainissement collectif dans les 2 autres secteurs.

#### 1.3 La zone UE

La zone UE est destinée à l'accueil des activités économiques de type industriel, artisanal et commercial.

La zone UE correspond aux différentes zones d'activités existantes dans la partie agglomérée de la ville, et sont inchangées par rapport au POS.

La seule modification consiste au transfert des secteurs UCc, à vocation commerciale, en UEc au PLU, afin d'y éviter des implantations non compatibles avec le commerce (de grandes et moyennes surfaces notamment).

Les logements de fonction restent admis. Toutefois, il doivent maintenant être intégrés au bâtiment d'activité afin de maîtriser l'évolution de l'activité: éviter de dissocier le logement de l'activité lors de la cessation, éviter l'installation d'un «tiers» dans la zone d'activité.

#### 1.4 La zone US

La zone US est destinée à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif tels que établissements scolaires, sociaux, médicaux, sportifs, culturels et de loisirs,...Elle naît de la transformation des parties des zones 1 NAs équipées depuis l'approbation du POS.

De plus, le positionnement des espaces classés US correspond au souhait d'identifier les équipements publics et/ou d'intérêt collectifs comme éléments structurants de l'agglomération, et de délimiter les terrains concernés en vue de faciliter la confortation des équipements existants également. Il s'agit d'un moyen explicite de maîtriser le devenir des terrains dans la partie agglomérée de la commune.

Les dispositions réglementaires maintiennent la possibilité de réaliser des logements de fonction pour peu qu'ils soient indispensables au fonctionnement des équipements concernés.

A noter que la zone US est la zone spécialisée en vue de la réalisation de ces équipements. Toutefois les zones UA, UB et UC peuvent également admettre certains types d'équipements admis en zones US (écoles notamment).

#### 1.5 La zone UT

La zone UT est destinée à l'accueil des équipements tertiaires et de services : elle est strictement identique à la zone 1 Nat augmentée d'une petite partie de la zone 1 NAe du POS en vigueur, et qui a été équipée depuis l'approbation de celui-ci.

#### 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER : AU

C'est à travers la délimitation et la localisation des zones à urbaniser à court, moyen et long terme, à vocation d'habitat, d'équipements publics ou d'activités que l'essentiel des objectifs du P.A.D.D est transposé, principalement en ce qui concerne le développement démographique attendu.

Les secteurs de développement doivent favoriser la cohérence à terme de l'agglomération tant sur le plan de la mixité des fonctions, que pour la problématique des déplacements, ou encore sur le plan du développement économique. Cette préoccupation est d'autant plus forte que les potentialités de développement de la commune se situent exclusivement au nord et à l'est de la ville, avec le risque d'accentuer les distances avec le centre-ville et par conséquent d'augmenter les besoins en déplacements et donc en trafic automobile.

Les zones A Urbaniser se distinguent en deux types de zones :

- les zones 1 AU, zones A Urbaniser ouvertes à l'urbanisation, règlementées dans le présent Plan Local d'Urbanisme: les équipements nécessaires à l'urbanisation de la zone existent ou sont en attente sur le pourtour de la zone. L'aménageur, qu'il soit public ou privé, peut aménager tout ou partie de la zone, pour peu qu'il respecte le règlement et les éventuelles orientations d'aménagement prévues au document d'orientation. Les zones 1 AU représentent donc les réserves directes d'urbanisation de la commune, et ses disponibilités foncières immédiates.
- Les zones 2 AU, Zones A Urbaniser fermées à l'urbanisation, sont « gelées » dans le cadre du présent PLU. Elles matérialisent les intentions d'aménagement de la commune pour le moyen ou long terme, et ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation (passer au statut des zones 1 AU, devenir donc constructibles), que par la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du Plan Local D'Urbanisme.

Ces zones sont motivées, soit par la volonté communale de ne pas aménager de suite les secteurs concernés mais d'affirmer les intentions, soit parce que les équipements en périphérie de la zone n'existent pas ou bien sont insuffisants. Ces zones peuvent également être motivées par le fait qu'elles recouvrent des espaces et des exploitations agricoles pérennes : il s'agit dans ce cas d'affirmer que la vocation ultime des sols n'est plus agricole mais urbaine (garantie pour la commune de pouvoir « récupérer » ces terres à terme), en donnant toutes garanties aux usagers actuels de pouvoir poursuivre l'exploitation des sols jusqu'à la fin de leur activité (une ouverture à l'urbanisation nécessite en effet une modification du PLU, donc une concertation avec la population, une enquête publique, et une saisine des services de l'état et de la Chambre d'Agriculture).

D'une façon générale, les zones 1 ou 2 AU possèdent un indice :

- Les zones 1 ou 2 AUh ont pour vocation principale l'habitat, et sont destinées à recevoir une urbanisation essentiellement pavillonnaire de type UC;
- Les zones 1 ou 2 AUe ont pour vocation quasi-exclusive l'activité industrielle, artisanale et commerciale, et uniquement commerciales dans les zones 1 AUc;
- Les zones 1 AUL ont pour vocation l'accueil et le développement des activités touristiques et de loisirs;
- Les zones 1 AUs ont vocation à recevoir une urbanisation de type US, zone d'ailleurs dont elles constituent le prolongement;

#### Les grandes évolutions du Plan d'Occupation des Sols vers le Plan Local d'urbanisme

Le fait majeur réside dans la décision communale de « franchir le pas » et de projeter le développement futur au Nord et à l'Est de la rocade :

o **au Nord, dans le quartier le Vigneau – les Taraudières**, sur les 8/10<sup>èmes</sup> de l'espace restant entre rocade et limite communale.

L'ensemble de ces espaces est fermé à l'urbanisation, soit pour de l'activité future (zone 2 AUe sur environ 75 hectares), soit sans affectation particulière (sur une petite vingtaine d'hectares au Sud du village des Taraudières), soit à vocation d'habitat (sur un peu moins de cinq hectares au Nord du villages des Taraudières). Le gel de ces espaces est motivé par la nécessaire prise en compte d'une exploitation agricole pérenne en limite de La Garnache, secteur des Frênes, et, pour la partie à vocation d'habitat, par le fait que les équipements publics sont en capacité très insuffisants pour pouvoir accueillir une population nouvelle (l'assainissement collectif ne dessert pas le secteur).

o au Nord-Est, entre la route de Cholet et la route de La Roche sur Yon, en accroche directe sur les deux routes départementales et la rocade.

La zone 1 AUe du Puits Jacob correspond à son équivalente 1 NAe au POS en vigueur. Des extensions sous forme de zones fermées à l'urbanisation sont programmées au Sud-Est dans le secteur des Judices (sur un peu plus de 27 hectares), en ménageant cependant suffisamment d'espaces autour de l'exploitation agricole du Moulin des Raillères, et au Nord de la route de Cholet, dans le secteur des Bretellières (sur 25 hectares environ).

Une nouvelle zone est créée secteur de la Vergnaie – les Vollières, le long de la rocade, poursuivant la zone du Puits Jacob vers le Sud jusqu'à l'échangeur rocade / route de La Roche Sur Yon : cette zone est également fermée à l'urbanisation.

Dans ces quartiers, la non-ouverture des zones AUe à l'urbanisation témoigne de leur caractère non prioritaire et de l'existence de contraintes agricoles fortes.

à l'Est, le long de la route de La Roche sur Yon, dont la mise à 2 x 2 voies est projetée à court terme.

Ces zones sont nouvelles car elles n'apparaissent pas dans le Plan d'Occupation des Sols en vigueur. Elles sont motivées par la réalisation future de la 2 x 2 voies et de la rocade Sud permettant de bons raccordements à la façade atlantique, à l'agglomération nantaise et aux

infrastructures portuaires nazairiennes au Nord, et à l'agglomération yonnaise à l'Est.

La partie nord de la route, le secteur du Bois David, est ouverte à l'urbanisation : la commune maîtrise en effet ici un bonne partie du foncier, et la délimitation de la zone a été affinée avec le monde agricole concerné, afin que les éventuels préjudices soient réduits.

La partie Sud de la route est quant à elle fermée à l'urbanisation, parce qu'elle n'est pas prioritaire et que les élus ne souhaitent pas faire concurrence à la partie Nord d'une part, et pour des considération d'exploitations agricoles d'autre part.

A noter que la zone spécifique destinée à accueillir des activités d'équarrissage à l'Est du Bois Davis, existante au POS sous forme de zone 1 NAea, est intégralement maintenue dans le PLU sous forme de zone 1 AUea.

Au total, les zones AUe à vocation économique recouvrent environ 300 hectares, dont un peu moins de 90 sont ouverts à l'Urbanisation (zones 1 AUe), et environ 210 sont fermés à l'urbanisation (zones 2 AUe) : ces capacités directes ou indirectes d'accueil sont conformes aux objectifs du PADD à savoir:

- Encourager l'accueil de nouvelles entreprises tout en maîtrisant les implantations,
- Ne pas créer de nuisances aux riverains : les zones et les extensions programmées s'effectuent hors pôles habités et en dehors des vents dominants.
- O D'autres zones AU sont programmées au Sud Est, secteurs de la Bloire et de Montravail (route de Commequiers), en continuité de l'urbanisation existante, et à des fins quasi-exclusives d'habitat. La zone de La Bloire est ouverte à l'urbanisation, comme au POS en vigueur. En revanche, le quartier de Montravail, très insuffisamment équipé, est fermé à l'urbanisation et représente une vaste réserve foncière pour les 15 à 20 ans à venir.

De nouvelles zones sont crées à l'intérieur ou en frange de l'urbanisation existante, visant à redonner du lien à des espaces actuellement déstructurés :

 Dans le quartier situé entre plaine des sports et ferme de Bois Fossé, une transformation importante est opérée : l'espace agricole NC du POS, justifié à l'époque par la présence de l'exploitation de Bois Fossé, est reclassé en zone 2 AU, fermée donc à l'urbanisation, et sans affectation particulière dans la mesure où la commune ne dispose pas d'éléments tangibles lui permettant d'affirmer ici une vocation quelconque (habitat ? équipements ? habitat + équipements ? économie + équipements ?...).

- Route de Cholet, à l'intérieur de la rocade, la zone NC du POS est transformée en zone
   2 AU car la ferme de Bel Air arrive au terme de son activité.
- Dans le secteur de la Vérie, création d'une zone 2 AUh sur des espaces exploités actuellement par des maraîchers et recouvrant un captage d'eau potable (confer le chapitre consacré à la gestion de l'eau, dans la première partie du présent rapport): la fermeture à l'urbanisation est ici motivée par la nécessaire prise en compte de l'activité agricole, et l'impérieuse obligation de mettre en œuvre une urbanisation respectueuse de la ressource en eau potable ce qui suppose la mise en place préalable du réseau sous vide de collecte des eaux usées.

L'essentiel des autres zones AUh, à vocation principale d'habitat, existe au POS en vigueur ; le nouveau plan en modifie souvent le statut :

- Entre la plaine des sports et le chemin de Baudu, la zone 2 NA du POS est ouverte à l'urbanisation dans le PLU (zone 1 AUh pour une grande partie, le reste complétant les équipements de la Plaine des sports, secteur US et 1 AUs).
- Secteur de la Coëtière, la zone 1 NA du POS devient fermée à l'urbanisation du fait de l'insuffisance des équipements en périphérie, notamment l'assainissement collectif.
- Route de Saint Jean de Monts, chemin de la Chaussée, les zones 1 NA sont, pour les mêmes motifs, reclassés en zones 2 AUh.

Au total, les zones AUh à vocation d'habitat recouvrent un peu moins de 290 hectares, dont un peu moins de 165 sont ouverts à l'Urbanisation (zones 1 AUh), et environ 125 sont fermés à l'urbanisation (zones 2 AUh): ces capacités directes ou indirectes d'accueil d'une population nouvelle sont conformes aux objectifs du PADD:

Accompagner la croissance en proposant suffisamment de disponibilités foncières (les zones 1 AUh représentent environ 8 années de réserve), et de l'anticiper en se constituant un « matelas » de réserves susceptibles de répondre à de nouvelles demandes (les zones 2 AUh seront ouvertes au gré des besoins et des opportunités, en adéquation avec les équipements publics existants).

 Ces zones ne participent pas, comme c'est le cas dans le POS, à l'étalement urbain puisque l'ensemble des zones ouvertes conforte le tissu existant, dont il « remplit » les dents creuses créées par une urbanisation ancienne plus libre.

#### 3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'article R 123-7 du code de l'urbanisme précise que : « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

Sa délimitation répond donc à une logique radicalement différente de celle de la zone NC du POS, puisqu'elle exclut toutes les constructions et installations non liées aux exploitations agricoles en vue de permettre à celles-ci d'évoluer, sans toutefois générer de contraintes aux exploitations viables et en place à la date d'approbation du PLU. Elle exclut également le secteur réservé antérieurement aux sablières.

L'économie agricole revêt une dimension importante à l'échelle locale notamment en terme d'emplois directs et indirects. Elle a fortement façonné les paysages de la commune dont elle assure aujourd'hui l'entretien, principalement la moitié Est du territoire.

La délimitation de la zone A répond donc à la volonté d'affirmer la place d'une zone d'activité agricole parmi les multiples pressions que connaît le territoire de Challans.

La zone A a été très précisément délimitée avec le monde agricole et ses représentants de la Chambre d'Agriculture, de telle sorte que l'activité puisse perdurer et se développer.

En outre, la volonté communale de ne pas favoriser l'urbanisation en rase campagne limite les prélèvements sur l'espace agricole et les risques de conflits entre urbains et ruraux, et participe donc à la protection de l'activité agricole.

Enfin, la programmation de zone A Urbaniser fermées à l'urbanisation va dans le même sens, puisque des garanties sont ainsi données à l'exploitant concernant la poursuite de son activité jusqu'à son terme.

#### 4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE

La zone N comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Bien que la protection des milieux naturels et du cadre de vie soit une priorité affichée dans le PADD, la zone N (ex ND) a été légèrement modifiée :

- Tous les ensembles remarquables, ZNIEFF, marais, boisements, haies remarquables, demeurent protégés;
- La zone NDL de la route d'Appremont (site de Planète Racing) est reclassée en zone 1 AUL, zone insuffisamment équipée destinée à l'accueil d'activités de loisirs, car les possibilités de construction dans la zone naturelle s'avère insuffisante au regard d'éventuels projets. Cette zone a également été sensiblement étendue afin de conforter ici un pôle de loisirs correctement accroché à la rocade sud.
- La zone NDa du Château de la Vérie est transformée en zone 1 AUL, mais avec de fortes réductions de possibilités de construire par rapport à la zone NDa du POS, en raison notamment des risques d'inondation d'une partie de la propriété et aussi pour préserver la qualité de l'espace au sud du château.

D'une façon générale, la zone N peut recevoir des constructions sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs plus ou moins constructibles:

- Le secteur Nh qui correspond aux zones bâties des zones A et N où l'évolution des constructions existantes est permise, ainsi que des constructions nouvelles d'annexes, dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles et dans la mesure où elles conservent l'unité architecturale existante. Aucun logement nouveau n'est admis en zone Nh, excepté par le biais d'un changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural, et sous réserve, de plus, d'être éloigné suffisamment des exploitations agricoles.
- Le secteur Nst, qui n'existe pas au POS, destiné à accueillir sur des parcelles très précisément définies des activités de stockage et de transformation de matériaux inertes.
- Le secteur Nc destiné à recevoir des aménagements et équipements du nouveau cimetière.
- Le secteur NL, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente,
- Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages,
- Le secteur Ngv, destiné à accueillir les gens du voyage, ainsi qu'une hélistation,
- Le secteur Nf destiné à accueillir des activités de ferrailleur.

## 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Un certain nombre d'emplacements réservés sont prévus au PLU, les principaux concernent des aménagements de voirie :

- Au bénéfice du département, en ce qui concerne la mise à 2 x 2 voies de la route de la Roche Sur Yon et la réalisation de la rocade Sud;
- Au bénéfice de la commune, concernant une nouvelle liaison au Nord de la plaine des sports;
- Les autres emplacements réservés sont plus ponctuels, et bénéficient tous à la commune :
   il s'agit de réserves pour la réalisation de bassins d'orage permettant de sur-stocker et de

réguler les écoulements pluviaux, ou de réserves pour des aménagements de carrefours et de voiries, ou de désenclavement de zones à urbaniser. A noter également l'emplacement à l'angle du Bd Viaud Grand Marais et de la rue des Plantes pour une salle socio culturelle.

#### 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX BOISEMENTS

Les boisements les plus emblématiques de la commune sont protégés au titre des espaces boisés classés. Leur coupe et abattage y sont soumis à autorisation ; le défrichement y est interdit. Les massifs boisés classés prévus au POS ont tous été maintenus.

Il s'agit principalement des bois de Sainte Marie, des Gordonnières et des Vollières, auxquels s'ajoute l'ensemble des boisements du secteur les Rivières – la Bouchardière – la Thibaudière.

La volonté communale de préserver voire d'améliorer le cadre de vie dans l'agglomération se matérialise également par la mise en place de protections sur les espaces verts des lotissements (espaces boisés classés) et le maintien des protections sur les haies les plus remarquables (ces haies sont classées au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dans le POS en vigueur : elles sont désormais protégées au titre de la Loi « Paysages », protection moins drastique).

## 7 DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE EMBLEMATIQUE ET AUX PAYSAGES

Des servitudes de protection du patrimoine étaient déjà en place dans le POS: protection au titre des monuments historiques du château de la Vérie et de l'église de Coudrie, générant un périmètre de protection instituant lui-même un permis de démolir dans son emprise.

Un permis de démolir est également institué dans les zones UA et UB en vue de gérer plus finement l'évolution du bâti dans un espace soumis à forte pression.

La volonté de protection des paysages se traduit également par les dispositions de l'article UDb 5: ce secteur UDb correspond en effet à d'anciennes zones NB qui recouvraient des espaces boisés ou semis boisés, offrant un cadre de vie de qualité, et à l'intérieur desquelles la superficie parcellaire minimale exigée était de 4000 m². Souhaitant maintenir certains droits à construire dans ces ambiances boisées de qualité, la commune a choisi de reclasser ces secteurs en zones UD, et, pour préserver le cadre de vie et les paysages, d'exiger un minimum parcellaire de 1500 m².

Dans un esprit de protection du patrimoine bâti, la commune a par ailleurs identifié un certain nombre de bâtiments en centre-ville *(rue Gambetta, rue Bonne Fontaine,...)*, afin de les protéger au titre de l'Article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.

D

# JUSTIFICATION DES CHOIX ET ORIENTATIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L-111.1.1 ET L-121.1 DU CODE DE L'URBANISME

חטים **EQUILIBRE ENTRE** RECHERCHE RENOUVELLEMENT URBAIN. UN **DÉVELOPPEMENT** URBAIN MAITRISÉ, LE DÉVELOPPEMENT DE L'ESPACE **D'UNE** RURAL. PART. ET LA PRESERVATION ESPACES AFFECTES AUX ACTIVITES AGRICOLES **FORESTIÈRES PROTECTION** DES **ESPACES** ET LA PAYSAGES, NATURELS ET D'AUTRE PART. DEVELOPPEMENT RESPECTANT LES **OBJECTIFS** DU DURABLE.

#### Le PLU favorise :

#### le renouvellement urbain à travers :

• la création d'un secteur spécifique entre le nouvel Hôtel de Ville et la place du Docteur Henrot, sur lequel une étude urbaine est engagée et permettra de définir de nouvelles formes urbaines. Cette servitude interdit pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations (articles L.123-2 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme).

En effet, la Commune construit actuellement un nouvel Hôtel de Ville, dans le quartier de la rue du Midi, à proximité de celui existant.

Cet équipement majeur de centre ville constitue le point de départ de la requalification d'un vieux quartier de Challans.

La municipalité souhaite maintenant définir un plan d'aménagement des espaces publics et d'urbanisation de cette partie Sud de l'hyper centre allant de l'Eglise à l'îlot du Midi et de la Place de Gaulle au Sud de l'actuel Hôtel de Ville.

Il est nécessaire d'identifier tous les enjeux urbains de cette opération en prenant en considération ce qui doit être conservé (quelqu'en soit le motif) et ce qui peut ou doit être modifié. Cela concerne les propriétés communales comme les propriétés privées, les rues, les places et les bâtiments.

L'organisation de la circulation et du stationnement est une donnée importante qu'il faut examiner avec attention, car elle influe très directement

sur l'attractivité commerciale du centre ville qui doit être préservée et même renforcée.

La création d'une place de bonne dimension, sur laquelle toute circulation autre que piétonne sera interdite, est un des objectifs prioritaires.

- la mise en place de réserves foncières non ouvertes à l'urbanisation (2 AU) pour l'accueil d'opérations futures d'habitat, les sites immédiatement opérationnels pouvant accueillir des logements nouveaux étant des zones 1 AU en petites quantités et les zones U existantes et équipées.
- les possibilités de densifier le bâti dans les zones urbaines, favorisant une meilleure utilisation et rationalisation de l'espace.

#### un développement urbain maîtrisé à travers :

 Le recours à des zones d'urbanisation futures majoritairement fermées à l'urbanisation en vue de maîtriser le développement quantitatif et qualitatif de la commune: l'attractivité de la commune doit nécessairement être accompagnée en terme d'équipements notamment scolaires, d'assainissement et surtout de circulation.

#### le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières à travers :

- l'affirmation de la vocation agricole de la commune par la mise en place d'une zone d'activité agricole qui canalise l'implantation de tiers;
- la limitation de l'implantation de nouveaux tiers aux seuls changements de destination des bâtiments agricoles.
- la valorisation du site de la Vérie en vue de diversifier l'économie locale vers le tourisme et l'hôtellerie haut de gamme, sur un secteur bien circonscrit (avec des potentialités inférieures à celles du POS).

#### la protection des espaces naturels et des paysages à travers :

 La confirmation des zones naturelles protégées strictes en vue de préserver les milieux naturels et zones humides inventoriés comme ZNIEFF et zone humide, limitant ainsi fortement les possibilités de modification de l'état des lieux.  La mise en place de zones naturelles protégées N totalement inconstructibles visant à préserver les sites et paysages les plus emblématiques aux abords du site du château de la Vérie.

#### 2 RECHERCHE D'UNE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Le PLU répond à cet objectif par :

- le maintien et la préservation du tissu urbain de son centre-ville avec le souci de rester positionné comme pôle structurant de l'espace rural environnant et comme pôle secondaire entre les agglomérations nantaises et yonaises, : le PLU confirme la vocation «généraliste» du centre-ville et la conforte par le biais de mesures de préservation du paysage de centre-ville sur lequel repose notamment le fonctionnement commercial «classique»;
- une réflexion et des réponses formalisées dans le PLU quant aux besoins en équipements générés par la commune elle-même et par son rôle structurant, telle que l'extension de la zone 1Aus et la création de zones 2 AU non affectées ;
- la volonté d'une maîtrise fine (quantitative et qualitative) de la production de logements par le biais de zones d'extension d'habitat fermées à l'urbanisation: cette maîtrise permettra à la commune d'orienter au coup par coup et dans la continuité, le type de logements offerts;
- ❖ la recherche d'un équilibre en terme de consommation d'espace: Challans possède une localisation stratégique en vue de la confortation du développement économique. L'extension des sites d'activités économiques est donc prévue au PLU, et vise à obtenir un certain équilibre habitat-emploi à l'échelle de la commune voire de la région, approche nécessaire aux vues de l'importance des flux de déplacements générés par les migrations quotidiennes de travail.

## 3 RECHERCHE D'UNE UTILISATION ECONOME DE L'ESPACE ET LA MAITRISE DES RISQUES

#### 1 Concernant le développement de l'habitat

L'essentiel des zones d'extension est prévu en continuité de l'existant, voire avec un objectif d'épaississement et de remplissage de l'agglomération plutôt que d'étirement.

Leur dimensionnement permet d'assurer le renouvellement de la population ainsi que sa progression de manière mesurée: les hypothèses de calcul présentées précédemment intègrent une décohabitation en légère hausse, et proposent aussi le maintien du rythme de progression à celui de ces 6 dernières années, rythme élevé et rythme considéré comme maximum par la municipalité (l'année 2004 est considérée comme exceptionnelle). Dans ces conditions, les estimations de surfaces nécessaires sont importantes. Dans les choix de développement que la commune s'est assignée, la prise en compte des contraintes physiques, naturelles et de nuisances ont prévalu sur le dimensionnement des zones d'habitat.

Le PLU est l'occasion d'établir un véritable schéma directeur de l'utilisation du sol, une réponse aux besoins pressentis à court et à moyen terme pour ce qui concerne les logements, et également en terme d'équipements et de perspective de plan de déplacement. L'affirmation dans le PADD de la nécessité d'envisager le développement de modes de déplacements doux (transports en commun et deux-roues) va incontestablement dans le sens de l'économie de l'espace.

#### 2 Concernant les activités économiques

Les besoins en terme de surfaces destinées à l'accueil des activités économiques sont difficilement quantifiables. Ils relèvent d'avantage d'une volonté communale de conforter le statut de pôle intermédiaire de Challans.

#### Concernant la préservation de la zone agricole

Le PLU est l'occasion de confirmer la préservation des terroirs agricole de meilleure qualité. Ont également été identifiés les enjeux quant au maintien agricole de sièges d'exploitation agricoles.

#### Concernant les besoins en déplacements

La maîtrise des besoins de déplacement passe par le maintien d'un potentiel de développement des activités économiques sur place assurant du même coup un pôle d'emplois sur place = équilibre habitat/emplois, en vue de limiter les déplacements domiciles-travail.

Mais, la commune subit actuellement un trafic de transit dans son agglomération qui génère des nuisances sonores, des risques sur le plan de la sécurité de la circulation et

de la pollution atmosphérique. C'est pourquoi, la commune maintien la programmation de la rocade Sud, permettant d'alléger les flux Est < -- > Sud/Ouest.

## 3 Concernant les risques de pollution de nuisances envers les riverains, les milieux et les sites

On a vu plus haut la volonté de préservation des écosystèmes (ZNIEFF, vallées), des paysages et des sites de la commune, et également de l'identité urbaine du centre-ville.

En ce qui concerne les risques de pollution de l'eau et des sols, le PLU se conforme au zonage d'assainissement de la commune qui prévoit que l'essentiel de la ville sera desservi par l'assainissement collectif à terme. La station d'épuration dispose d'une capacité de traitement capable d'absorber l'évolution de la population permise dans les zones U et 1AU

La réalisation des zones 2AU est conditionnée par l'extension de la capacité de traitement E.U.

Les risques de pollutions atmosphériques peuvent être liés à la circulation automobile et aux activités.

Les différentes rocades qui favorisent la diffusion du trafic, le développement des modes alternatifs visent à minimiser les impacts du trafic routier.

La volonté de privilégier le développement de l'activité économique au Nord et à l'Est des pôles habités (particulièrement le site réservé aux entreprises d'équarrissage) réduit considérablement les nuisances et les risques de pollution pour la population.

Les risques de nuisances sonores peuvent être liés à la circulation automobile et aux activités.

La perspective de réduction du trafic de transit dans le centre-ville a permis d'orienter le développement urbain en conséquence.

Les risques liés aux inondations ont été pris en compte par le PLU qui ne prévoit aucune extension urbaine dans les zones inondables identifiées. En outre, le PLU projette la création de bassins d'orage permettant de réguler les apports d'eau pluviales aux ruisseaux..

#### Les risques de destructions de milieux naturels :

L'ensemble des secteurs inventoriés d'intérêt écologique, faunistique et floristique et les zones humides est classé en zone N au PLU.

Les zones urbanisables riveraines (1AU et 2AU), l'ensemble du développement urbain de la commune feront l'objet d'infrastructures et d'équipements (réseaux EU et EP, accompagnements paysagers,...) visant à réduire au minimum les effets sur les milieux naturels riverains et les milieux naturels les plus sensibles, les zones humides étant situées en aval.

Une attention particulière devra cependant être portée à toutes les zones 2 AU en ce qui concerne la qualité et le débit des eaux rejetées dans le milieu. La sensibilité du milieu récepteur est majeur: le captage d'eau potable bénéficiant d'une servitude de protection à la Vérie.

## 4 LES INCIDENCES DU PLAN ET LES MESURES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

#### 1 Concernant le milieu physique

Les risques de pollution des eaux doivent être vus dans chacune des opérations d'ensemble en 1 AU et 2 AU qui vont contribuer lorsqu'elles seront viabilisées, à imperméabiliser les terres agricoles : chaque opération d'aménagement devra prévoir ses propres dispositifs de rétention et de traitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu. Les principes d'organisation des zones AU, qui seront retranscrites dans le PLU tiennent notamment compte des conditions de raccordement gravitaire du réseau d'assainissement et du réseau eaux pluviales. Rappelons qu'il s'agit d'un enjeu majeur pour la commune.

Concernant l'assainissement, les dispositions en terme de zonage et de chronologie du raccordement au réseau collectif d'assainissement sont déterminées par le schéma directeur d'assainissement. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée par l'existence de ce réseau, afin d'éviter que le développement urbain induise une pollution des eaux superficielles et des sols notamment.

Concernant le risque inondation, les bassins d'orage limiteront sensiblement les risques pour l'urbanisation en place, et les mesures d'accompagnement à mettre en place lors de l'aménagement de ces zones devront prendre en compte les incidences sur le ruissellement et l'aggravation du risque d'inondation.

#### 2 Concernant le milieu naturel

Les espaces naturels les plus sensibles identifiés en ZNIEFF et en zone humide sont classés en zone naturelle strictement protégée.

Des mesures de protection des principaux boisements de la commune sont également envisagées sous forme d'espaces boisés classés.

Concernant les zones humides, le secteur emblématique est constitué des marais qui font l'objet de multiples protections. Le PLU prend en compte toutes les zones humides et le marais et les protège par un classement Np, où tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit.

Le PLU évite donc les effets directs négatifs sur ces milieux.

Les dispositions d'aménagement qui seront prévues dans les zones AU situées dans leur bassin versant devront intégrer les mesures d'accompagnement visant à la

préservation de ces milieux.

#### 3 Concernant le patrimoine culturel et les paysages

La plupart des secteurs susceptibles de receler des vestiges archéologiques sont conservés en l'état, aucune urbanisation nouvelle n'y est prévue. Une zone 2 AU recouvre cependant des vestiges: le code du patrimoine prévoit une procédure particulière qui devra être respectée par l'aménageur dans le souci de la préservation du patrimoine archéologique, lors de son ouverture à l'urbanisation.

Des mesures de préservation (zone N) ont été mises en place autour des bâtiments d'intérêt (*La Vérie*) pour canaliser strictement l'implantation de nouveaux bâtiments.

Dans le souci de maîtriser l'évolution du bâti du centre ancien, un permis de démolir est institué sur toute la zone UA et UB.

Les futures extensions de l'agglomération classées en zone 2AU sont situées sur des voies classées à grande circulation ou en entrée d'agglomération. Elles sont soumises aux dispositions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme. Lors de leur ouverture à l'urbanisation, une réflexion particulière devra être engagée et traduite dans le réglement du PLU en vue de leur intégration.

#### 3 Concernant les risques et les nuisances

Concernant l'ensemble des activités économiques : le tissu économique local se caractérise par la proximité des entreprises dans les zones d'habitat de la ville. Les orientations du PLU prévoient le maintien et le développement de ces établissements.

Concernant les exploitations agricoles, il est prévu systématiquement de ne pas créer de nouveaux logements (construction neuve, ou changement de destination aux abords des bâtiments d'exploitation) dans les villages qui accueillent des tiers aux abords des exploitations.

Concernant les activités autres, les possibilités d'extension sont soit prévues à l'opposé des zones bâties riveraines, soit accompagnées par la mise en place d'espaces tampon.

Les routes principales départementales (R.D.753 et R.D.948) sont classées voies bruyantes : il n'est pas prévu d'étirer le tissu bâti pour l'habitat le long de ces voies.

E

## LE TABLEAU DES SUPERFICIES

#### SUPERFICIES DES ZONES URBAINES ET DES ZONES A URBANISER

ZONES OU SECTEURS	POS EN VIGUEUR	PLU 2006	Différence
UA	41,20	69,47	28,27
UB	80,20	73,88	-6,32
UC	403,90	614,51	210,61
UD		99,39	99,39
UDa		112,05	112,05
UDb		112,36	112,36
UE	113,90	128,34	14,44
UEa	14,00	0,00	-14,00
UEb	11,40	10,16	-1,24
UEba		5,33	5,33
UEc		28,94	28,94
UF	8,00		-8,00
US		48,44	48,44
UT		4,79	4,79
UTa		6,19	6,19
UZ		2,34	2,34
1 NA	49,30		
1 NAa	176,30		-51,98
1 NAb	15,80		
1 AUh		189,42	
1 NAe	41,30		
1 NAea	13,00		
1 AUe	Michael Ann ann an	47,53	54,21
1 AUea		13,27	
1 AUeb		40,78	
1 AUec		6,93	
1 NAc	4,00		-4,00
1 NAs	81,00		-81,00
1 AUs		46,41	46,41
1 AUL		69,56	69,56
1 NAt	6,10		-6,10
2 NA	45,00	<b>建加坡無常原</b>	
2 AU		82,94	382,64
2 AUh		138,31	
2 AUe		206,39	
Total zones U et AU		2157,73	

#### SUPERFICIES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONES OU SECTEURS	POS EN VIGUEUR	PLU 2006	Différence
NB	217,80		-217,80
NBa	55,50		-55,50
NBb	65,60		-65,60
NBc	115,30		-115,30
NC	3696,10		
Α		3167,16	-528,94
Nca	79,10		-79,10
NCc	522,00		-522,00
NCp	14,50		-14,50
NCv	2,00		-2,00
ND	553,00	AND DESCRIPTION	
Np		540,24	-12,76
NDa	9,00		-9,00
NDL	20,00		-20,00
NDc	29,70		-29,70
Nc		10,94	10,94
Nf		1,38	1,38
Nh		81,85	81,85
NL		11,82	11,82
Ns		496,63	496,63
Nst	THE REPORT OF THE PARTY OF	10,44	10,44
Ngv		5,81	5,81
TOTAL	6484,00	6484,00	
IOIAL	0707,00	U-10-1,00	
spaces Boisés Classés	236,00	323,37	87,37

=

## L'ETUDE AGRICOLE

## Etat des lieux de l'activité agricole en 2005 sur la commune de Challans

Le dernier Recensement Général de l'Agriculture (RGA) nous livre quelques éléments sur l'activité agricole en 2000 et nous permet d'observer son évolution depuis une dizaine d'années.

Afin de compléter les informations du RGA, une enquête a été réalisée par la Chambre d'Agriculture associée à un groupe d'agriculteurs composé de responsables agricoles représentatifs des différents secteurs de la commune donnant ainsi la situation actuelle de l'activité agricole en 2005.

#### 1. QUELQUES DONNEES DU R.G.A. 2000

La Superficie Agricole Utile (SAU) communale est de 3492 ha soit 54% de la surface du territoire communal égale à 6 484 ha.

La Superficie Agricole Utile (SAU) par les exploitations de la commune, ayant leur siège social sur la commune, est de 3 952 ha répartie de la manière suivante :

- ♣ 937 ha de superficie toujours en herbe.

Un certain nombre d'exploitations agricoles de la commune exploitent donc des terres sur des communes voisines de Challans.

77 exploitations professionnelles ont été recensées en 2000 contre 127 en 1988 soit une baisse de 39% en 12 ans, égale à la moyenne départementale.

96 chefs d'exploitation ou co-exploitants contre 156 en 1988 soit une baisse de 38 % en 12 ans.

Dans le même temps, nous observons une augmentation de la superficie moyenne par exploitation professionnelle de 60% sur 12 ans passant de 30 ha en 1988 à 50 ha en 2000.

#### 2. L'ACTIVITE AGRICOLE EN 2005

- ➡ L'enquête réalisée a permis de recenser :
  - **75 exploitations agricoles ayant leur siège social sur la commune de Challans** pour un total de 109 chefs d'exploitation
  - 4 14 exploitations agricoles qui ont leur siège social hors de la commune dont :
    - 5 ont au moins un site avec des bâtiments agricoles sur la commune,
    - 9 exploitent uniquement des terres sur la commune.

A ces exploitations agricoles, il faut rajouter:

2 paysagistes

1 entreprise de travaux publics

## 2.1. - LES STRUCTURES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

#### ⇒ Surface Agricole Utile communale

La surface exploitée par les exploitations agricoles de la commune (siège social sur la commune) est de 4 132 ha dont

- 2 959 ha sur Challans
- 1 173 ha dans les communes voisines

A cette superficie exploitée sur Challans, il faut rajouter 375 ha qui sont exploités par les exploitations agricoles dont le siège social est hors commune.

Au total ce sont donc 3 334 ha exploités sur la commune représentant 51 % de la surface communale.

#### ⇒ Surface Agricole Utile /exploitation

La Surface Agricole Utile (SAU) moyenne des 75 exploitations agricoles ayant leur siège social sur la commune est de **55 ha** ce qui est inférieur à la moyenne départementale qui est de 64 ha.

#### ⇒ Surface Agricole Utile /exploitant

Quant à la SAU moyenne par exploitant, elle est égale à **38 ha** ce qui est inférieur à la moyenne départementale de 45,5 ha.

Cette différence entre les données communale et départementale s'explique par la présence de certaines productions peu consommatrices d'espaces telles que le maraîchage, l'élevage de chevaux et la production avicole.

## 2.2. - LE STATUT JURIDIQUE DES CHEFS D'EXPLOITATION

Sur les 75 exploitations agricoles, de la commune :

- 48 sont en individuels
- **↓** 10 sont en GAEC (30 associés)
- 4 sont sous une autre forme sociétaire (8 associés).

Exploitations	Nombre exploitation s		%	% en Vendée	SAU concernée	% 5	SAU	SAU concernée en Vendée %
Individuel	48		64 %	62,5 %	2 067 ha		<i>50</i> %	47 %
EARL	13	17 %			476 ha	12 %		
GAEC	10	13 %	<b>36</b> %	37,5 %	1 415 ha	34 %	50 %	53 %
Autres formes sociétaires	4	5 %		5 %		174 ha	4%	TO THE STATE OF TH
TOTAL	75	***************************************	100 %	100 %	4 132 ha		100 %	100 %

L'agriculture sociétaire représente seulement 36 % des exploitations sur la commune, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne départementale vendéenne de 37,5 %.

La **SAU** exploitée par les exploitations agricoles individuelles est égale à **50** % ce qui est légèrement supérieur à la moyenne vendéenne de 47 % et de **50** % pour les formes sociétaires, ce qui est inférieur à la moyenne vendéenne de 53 %.

#### 2.3. - LES EXPLOITANTS AGRICOLES

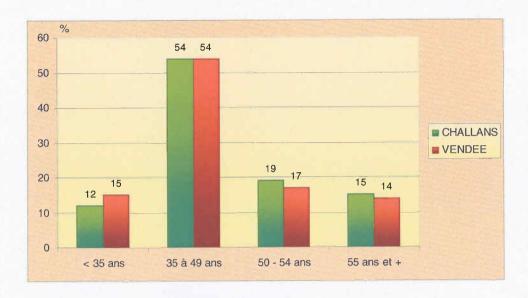
Suite à l'enquête réalisée en 2005, **109** chefs d'exploitation ont été recensés (siège social sur la commune de Challans).

#### Répartition des exploitants par tranche d'âge

Tranche d'âge	Nombre d'exploitants	% du nombre total des exploitants	% en Vendée	
< 35 ans	13	12 %	15 % 54 %	
35 – 49 ans	59	54 %		
50 – 54 ans	21	19 %	17 %	
55 ans et +	16	15 %	14 %	
TOTAL	109	100 %	100 %	

Nb : Pour les GAEC, on tient compte de tous les associés.

#### Comparaison de la répartition avec la moyenne vendéenne



(données MSA 2002)

L'âge moyen des 109 exploitants est de 46 ans contre 44 ans, âge moyen en Vendée.

La répartition par classe d'âge montre un plus grand vieillissement de la population que la moyenne départementale avec :

- une proportion plus faible de jeunes
- ♣ une part égale des 35-49 ans

Parmi les 18 exploitants ayant plus de 55 ans :

- 9 exploitants sont en individuels
- ♣ 9 sont en GAEC ou autre société.

La **question de succession** se posera donc dans les 5 ans à venir pour les 8 exploitations individuelles et pour une exploitation en société de fait (2 associés).

#### 2.4. - LES PRINCIPALES PRODUCTIONS

Les systèmes de production sont très diversifiés mais toutefois une vocation très affirmée en matière d'élevage domine et concerne à la fois les productions laitière, bovine et avicole.

Le système de production dominant reste l'élevage bovin avec 42 élevages dont :

- ♣ 23 troupeaux allaitants dont 7 spécialisés

Sur les 42 élevages :

- ♣ 17 sont spécialisés soit en lait ou en viande
- ♣ 6 associent à la fois l'atelier lait et viande
- ♣ 19 associent, un autre type de production telle qu'une production avicole, ovine ou porcine.

L'autre système de production dominant est la **production avicole** avec **32 élevages** dont 15 sont spécialisés avec :

- ♣ 13 élevages volailles dont 1 élevage bio
- 4 2 élevages faisan et perdrix

Les autres élevages associent une autre production (lait, viande, élevage de chevaux...).

On compte également :

- 1 élevage de poules pondeuses avec production viande bovine
- **5** élevages de chevaux dont 4 ont uniquement cette spécificité équine et 1 élevage associe la production volaille.

On note également la présence :

- **♣** 8 maraîchers
- ♣ 1 horticulteur
- ♣ 1 entreprise de travaux publics
- ♣ 1 centre équestre.

## Activité agricole sur la commune de Challans Ce qu'il faut retenir.

- 75 exploitations agricoles dont le siège social est sur la commune pour un total de 109 exploitants.
- 14 exploitations agricoles dont le siège social est hors commune dont
  - 5 ont un site avec des bâtiments agricoles sur la commune
  - 14 exploitent uniquement des terres
- Surface Agricole Utile communale de 3 334 ha soit 51 % de la surface communale égale à 6 484 ha.
- Surface Agricole Utile moyenne par exploitation de 55 ha contre 64 ha sur le département.

Surface Agricole utile moyenne par exploitation de 38 ha contre 45.5 ha sur le département.

- → présence de productions peu consommatrices d'espace telles le maraîchage, l'élevage de chevaux et la production avicole.
- L'agriculture sociétaire représente seulement 36 % des exploitations agricoles de la commune contre 37,5 % à l'échelle de la Vendée.
- L'âge moyen des 109 exploitants est de 46 ans contre 44 ans à l'échelle de la Vendée.

## 3. LA LOCALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE

Les exploitations agricoles sont réparties sur l'ensemble du territoire communal avec la présence d'une trentaine d'exploitations agricoles situées en périphérie du centre de Challans et donc des futurs projets de développement de la commune.

→ La majorité des sièges d'exploitation est répartie dans les différents villages de la commune.

Trois types de village:

Les villages à vocation exclusivement agricole où aucune construction autre qu'agricole ne pourra s'y développer.

**Les villages à double vocation** où cohabitent à la fois l'activité agricole et les tierces personnes. Dans ces derniers, il conviendra de veiller à ne pas compromettre le développement des exploitations agricoles. Pour cela, un périmètre de protection d'au moins 100 mètres autour de chaque bâtiment d'élevage sera défini pour respecter les règles de réciprocité définies par la loi d'orientation agricole de 1999.

Cependant, il pourrait y avoir dans ces villages un développement potentiel des résidences ou tout du moins, la rénovation et la transformation du bâti existant de caractère pourraient être réalisées si les distances réglementaires sont bien respectées.

Dans ces secteurs, une analyse plus fine sera indispensable pour veiller à la cohabitation entre l'exercice agricole, qui occasionne parfois quelques nuisances, et l'habitat.

**Les villages sans vocation agricole** où il n' y a pas d'exploitation agricole. Ceux-ci pourraient se voir développer soit par l'autorisation de nouvelles constructions soit par la transformation du bâti existant ayant un caractère architectural intéressant.

→ Une trentaine d'exploitations agricoles se situe en périphérie du centre de Challans avec à la fois la présence de maraîchers, d'éleveurs de chevaux et d'exploitations agricoles avec élevage. Ces exploitations agricoles seront traitées de manière plus approfondie dans la seconde partie en lien avec les projets de développement prévus sur la commune.

G

## **RESUME NON TECHNIQUE**

Le rapport de présentation du PLU expose le diagnostic multicritères du territoire communal; explicite les choix retenus pour établir le PADD, les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement, et évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

#### Le diagnostic :

#### Concernant les aspects physiques

- o le contexte géographique est porteur, en position de carrefour dans le Nord-ouest vendéen ;
- le contexte hydrogéologique est à prendre en compte, du fait de la présence d'un captage d'eau potable au Sud de la commune, captage indispensable pour l'approvisionnement de nombreuses commune vendéennes;
- o le contexte environnemental et écologique constitue un facteur limitant à l'urbanisation de certains quartiers de la commune (respect des ZNIEFF inventoriées, les marais principalement);
- o le contexte paysager représente également un élément emblématique du territoire communal : les paysages de bocage sont bien présents et de qualité, les paysages urbains sont très différenciés, avec un centre urbain dense et économe d'espaces, et des extensions périphériques très consommatrices.
- Le contexte patrimonial est également riche: vestiges archéologiques et monuments d'intérêt;

#### Concernant les aspects socio-démographiques

- La commune connaît une très forte croissance démographique depuis 1975 (plus de 50%);
   11800 habitants en 1975, environ 18300 en 2004.
- La progression est due pour 1/3 à l'excédent naturel, et pour 2/3 à l'excédent migratoire.
- Le profil de la population devient de plus en plus urbain : la part des emplois agricoles ne cesse de diminuer depuis 25 ans, et plus des deux tiers des actifs ont un emploi sur Challans même.

- Le parc de logements a augmenté de 55% en vingt ans, et depuis 1999, le rythme moyen annuel de permis de construire délivrés est de 221 unités (163 maisons individuelles, 58 en immeubles collectifs).
- La part des locataires est très importante en 1999, 36%, mais seulement 5% en logements HLM.

#### Concernant les équipements

- La commune est très bien équipée en matière de dessertes routières, que ce soit en direction de LA ROCHE SUR YON, que de NANTES et des communes côtières.
- o Les équipements de superstructure existants correspondent aux besoins d'une commune de 20 000 habitants (équipements scolaires, sanitaires, sportifs et culturels).
- Le réseau d'assainissement est en cours d'extension ; la station d'épuration a une capacité de 26 700 équivalents habitants.

#### Les choix retenus:

- o La commune a choisi d'accompagner la croissance démographique, sur la base d'un taux de croissance supérieur à 2% par an.
- Cette croissance s'effectuera selon un nouveau modèle, plus économe d'espaces, et en continuité de l'agglomération existante.
- o Afin de maintenir l'équilibre habitat/emplois, de nouvelles zones d'activités sont programmées au Nord de l'agglomération et route de LA ROCHE SUR YON.
- o Les richesses écologiques sont protégées, et des bassins d'orages permettront de réguler les régimes hydriques et de lutter contre les inondations.
- L'espace agricole est également protégé: seules y sont autorisées les activités agricoles ainsi que les logement de fonction des exploitants.
- Le projet ne doit pas occasionner de nuisances aux habitants : pas d'extension de l'habitat
   le long des routes à grande circulation, zones d'activités à l'écart des zones habitées,...

#### Transcription des choix dans le zonage et le règlement :

- Concernant les zones urbaines, le projet préserve le tissu urbain traditionnel du centre ville et de la périphérie : recherche d'une certaine densification dans les zones centrales, et réduction des minima parcellaires dans les anciennes zones NB.
- O Deux types de zones à urbaniser sont programmées : les zones fermées à l'urbanisation, réserves pour le moyen et long terme qui s'ouvriront au gré des besoins et de la fin d'exploitation agricole, et les zones ouvertes, directement aménageables. : la volonté de maîtrise de l'urbanisation se traduit par l'importance des zones fermées.
- La zone agricole est clairement identifiée et protégée, vis-à-vis des implantations des tiers notamment.
- o Les zones naturelles sont protégées et les possibilités de construction extrèmement limitées.

#### Justification des choix et évaluation environnementale:

- Le PLU atteint un équilibre entre le renouvellement urbain, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturel et agricoles.
- o Le PLU recherche une mixité des fonctions urbaines et une mixité sociale dans l'habitat.
- o Le PLU témoigne d'une utilisation économe de l'espace et de la maîtrise des risques.
- Les incidences de la mise en œuvre du PLU ont été traitées en amont, lors de l'élaboration du projet : prévention vis à vis des risques de pollution, engagement de desservir à terme la grande majorité des zones constructibles en assainissement collectif, protection des zones humides, protection des paysages et des haies les plus significatives, éloignement des activités industrielles et artisanales des pôles habités.

### H

## LES METHODES D'ANALYSE DES IMPACTS

Les méthodes d'analyse des effets de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme bénéficient de peu de recul à l'échelle du territoire français en raison de l'obligation très récente de celles-ci *(mai 2005)*.

L'étude a donc été menée par analogie avec les nombreuses études d'impact réalisées par OUEST-AMENEGEMENT dans des domaines divers mais complémentaires : études d'impact de ZAC, d'installations classées, de projets routiers,...