PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Chantonnay

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Réunion du 9 novembre 2015 - Réunion Publique

Cittànova
Urbanisme
Architecture
Paysage
Environnement
Communication

DEROULE DE LA SEANCE

1. Le Plan Local d'Urbanisme

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 1: Renforcer l'attractivité résidentielle de Chantonnay

Axe 2: Organiser le développement du territoire à partir de ses spécificités

Axe 3: Protéger le socle naturel et agricole, sa fonctionnalité, sa diversité et ses ressources

Axe 4: Conforter et développer les activités économiques

Axe 5: Gérer durablement le territoire

3. Suite de l'étude

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Cittànova
25, Bd des Martyrs Nantais de la résistance - 44200 NANTES - www.cittanova.fr

QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?

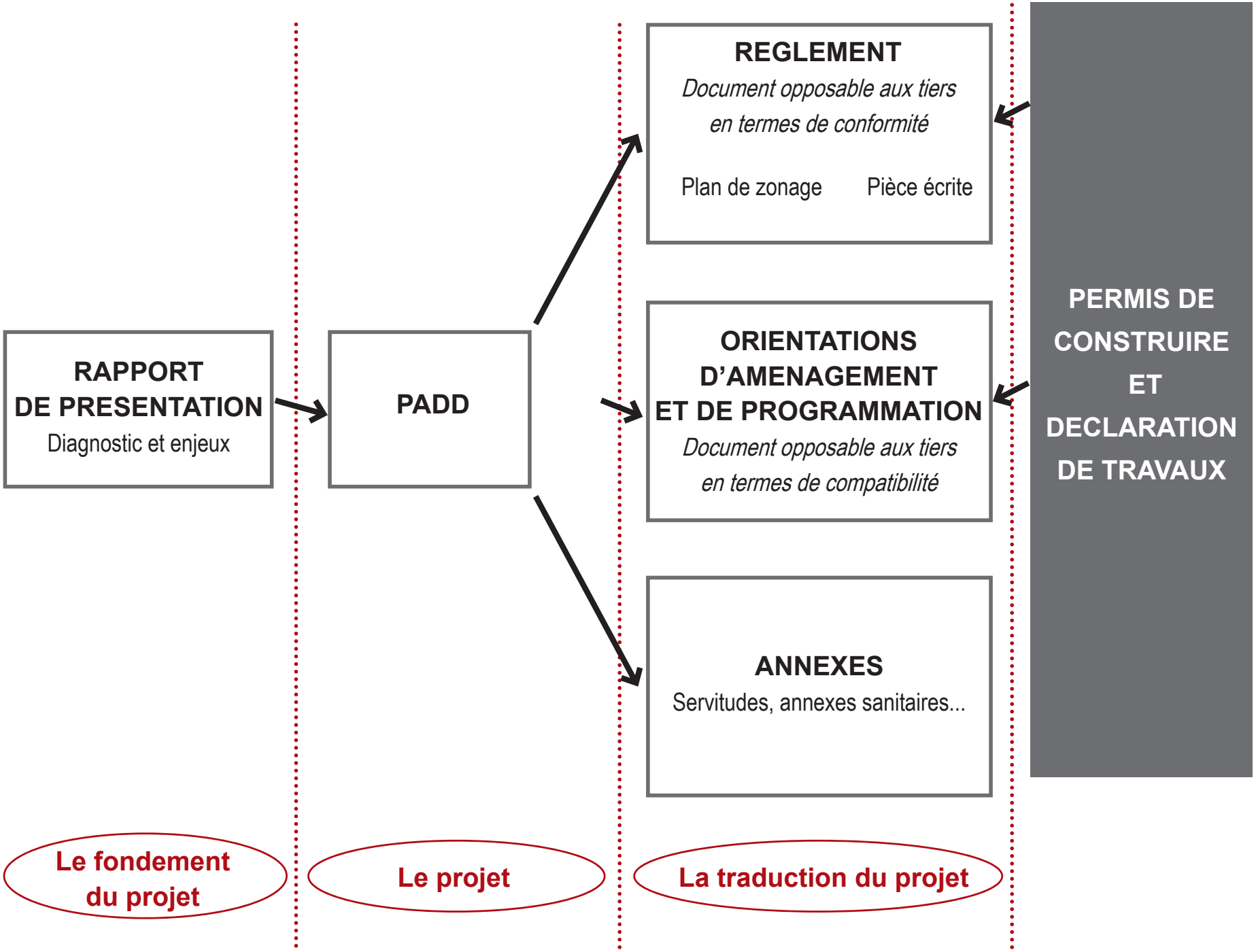
➔Le PLU définit un projet de développement pour la commune de Chantonnay, affiche la ligne de conduite choisie pour dessiner le visage du territoire de demain

➔Un outil réglementaire qui détermine l'usage des sols sur l'ensemble du territoire (zones à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle). Chaque zone possède un règlement où sont définis les droits à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des construction qui peuvent y être édifiées. C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager.

➔Le PLU définit le projet urbain de la collectivité et précise les besoins en matière de développement économique, d'environnement, d'habitat, de transport...

C'est un document juridique car opposable au tiers.

QUE CONTIENT LE PLU ?



POURQUOI LA REVISION DU PLU ?

➔ Construire un nouveau projet de territoire pour Chantonnay afin de répondre aux besoins actuels de la population et d'anticiper les besoins futurs

Habitat

Améliorer l'offre en logements

Environnement

Intégrer l'inventaire des zones humides

Agriculture

-Préserver l'activité agricole

-Limiter l'étalement urbain en privilégiant le renouvellement urbain et la densification

Déplacements

Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Commerces

Développer l'attractivité du commerce et sa complémentarité et notamment l'attractivité du centre-ville

POURQUOI LA REVISION DU PLU ?

➔ Prise en compte des normes supérieures et politiques supra-communales

SOCLE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Loi ALUR
Loi Grenelle
SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

↓

AIRE URBAINE

SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays du Bocage Vendéen (en cours d'élaboration)

↓

COMMUNE

Plan Local d'Urbanisme

LA LOI ALUR

Parmi les éléments clés de la loi ALUR:

» Réétudier la surface des zones en extension en cohérence avec les objectifs en logements et de limitation de la consommation d'espace > Montrer que l'on consomme moins que ce qui a été fait durant les dernières années
Pour cela, réalisation d'une analyse du potentiel foncier au sein du tissu urbain existant

» La loi permet une évolution globale des habitations existantes en zone A et N (extensions mesurées et annexes)

Valable seulement pour l'habitat : les activités économiques devront être zonées en «Secteur de Taille et de Capacités Limitées (STECAL)» pour leur permettre une marge de développement - Caractère «exceptionnel» des STECAL

Un travail de qualification des différents groupements bâtis

» Possibilité de désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

» Rôle de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)

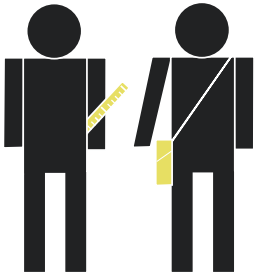
LES ACTEURS DU PLU

Différents acteurs participent à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

-Les élus de la commune

-Les techniciens

-le bureau d'études Cittànova



Les Personnes Publiques Associées (PPA)

-Les différents services de l'Etat (DDT, DREAL...)

-Les chambres consulaires (Chambre d'agriculture, CCI...)

-La structure porteuse du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

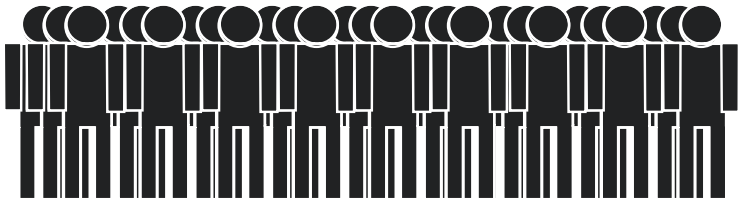
-Le Conseil Régional et le Conseil Départemental...

La population > Démarche de concertation qui comprend entre autres:

-Des réunions publiques

-Articles d'informations

-Panneaux d'exposition...



DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

ELABORATION DU DOCUMENT

Etat d'avancement

1 Lancement du PLU par délibération du Conseil Municipal et définition des modalités de concertation

2 Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement

3 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

4 Traduction graphique et règlementaire du PADD

-Règlement écrit
-Orientations d'Aménagement et de Programmation
-Zonage

PHASE DE CONSULTATION ET DE MISE EN FORME DU DOCUMENT

5 Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal et bilan de la concertation

6 Consultation des Personnes Publiques Associées

7 Réception des avis des PPA

8 Lancement de l'enquête publique

9 Prise en compte des avis et du rapport du commissaire enquêteur

10 Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

➔ Outil de prospective territoriale

➔ Document politique qui exprime le projet de la collectivité à horizon 10 ans

➔ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) répond aux besoins exprimés dans le diagnostic

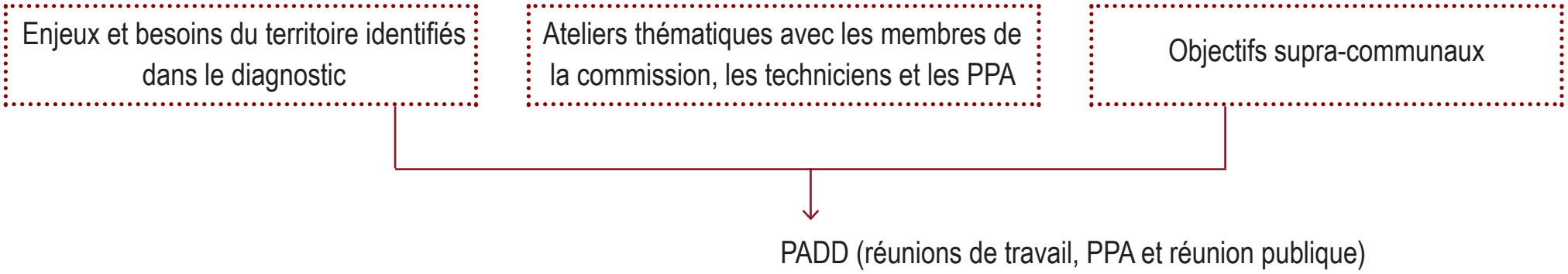
➔ C'est un document d'orientation stratégique qui définit les choix de la collectivité en amtière d'urbanisme, d'aménagement et de protection de l'environnement

➔ Les orientations générales doivent définir une politique d'ensemble apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic.

METHODOLOGIE

UNE CONSTRUCTION PROGRESSIVE

- Le PADD va être construit à partir des enjeux identifiés par le diagnostic, en lien avec les règles nationales et les documents supra-communaux et enrichis par les échanges qui se sont déroulés lors des ateliers.



L'ORGANISATION DU PADD

- Cinq axes :

AXE 1 — **RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY**

AXE 2 — **ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE A PARTIR DE SES SPECIFICITES**

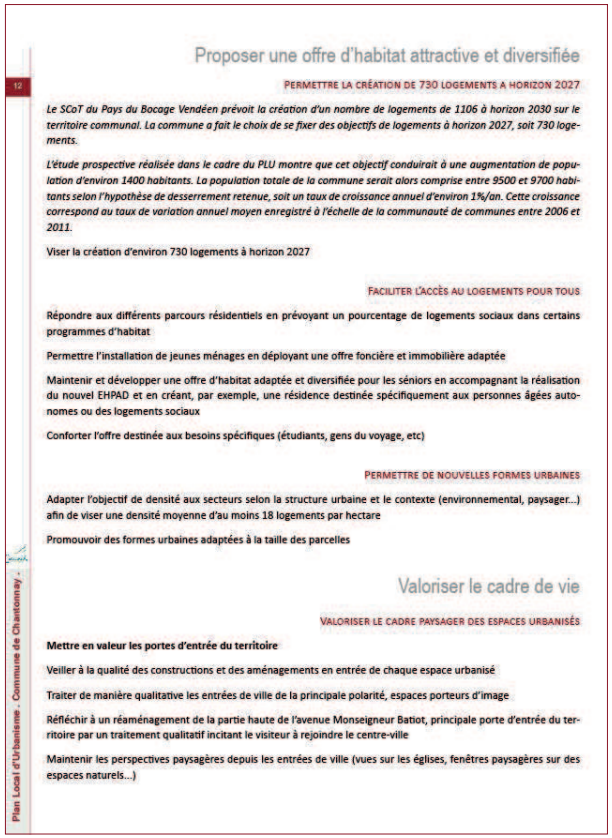
AXE 3 — **PROTEGER LE SOCLE NATUREL ET AGRICOLE**

AXE 4 — **CONFORTER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES**

AXE 5 — **GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE**

L'ORGANISATION DU PADD

- Des orientations écrites et deux représentations graphiques (centre-ville et ensemble de la commune)



Proposer une offre d'habitat attractive et diversifiée

12

PERMETTRE LA CRÉATION DE 730 LOGEMENTS A HORIZON 2027

Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen prévoit la création d'un nombre de logements de 1106 à horizon 2030 sur le territoire communal. La commune a fait le choix de se fixer des objectifs de logements à horizon 2027, soit 730 logements.

L'étude prospective réalisée dans le cadre du PLU montre que cet objectif conduirait à une augmentation de population d'environ 1400 habitants. La population totale de la commune serait alors comprise entre 9500 et 9700 habitants selon l'hypothèse de desserrement retenue, soit un taux de croissance annuel d'environ 1%/an. Cette croissance correspond au taux de variation annuel moyen enregistré à l'échelle de la communauté de communes entre 2006 et 2011.

Viser la création d'environ 730 logements à horizon 2027

FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENTS POUR TOUS

Répondre aux différents parcours résidentiels en prévoyant un pourcentage de logements sociaux dans certains programmes d'habitat

Permettre l'installation de jeunes ménages en déployant une offre foncière et immobilière adaptée

Maintenir et développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée pour les séniors en accompagnant la réalisation du nouvel EHPAD et en créant, par exemple, une résidence destinée spécifiquement aux personnes âgées autonomes ou des logements sociaux

Conforter l'offre destinée aux besoins spécifiques (étudiants, gens du voyage, etc)

PERMETTRE DE NOUVELLES FORMES URBAINES

Adapter l'objectif de densité aux secteurs selon la structure urbaine et le contexte (environnemental, paysager...) afin de viser une densité moyenne d'au moins 18 logements par hectare

Promouvoir des formes urbaines adaptées à la taille des parcelles

Valoriser le cadre de vie

VALORISER LE CADRE PAYSAGER DES ESPACES URBANISÉS

Mettre en valeur les portes d'entrée du territoire

Veiller à la qualité des constructions et des aménagements en entrée de chaque espace urbanisé

Traiter de manière qualitative les entrées de ville de la principale polarité, espaces porteurs d'image

Réfléchir à un réaménagement de la partie haute de l'avenue Monseigneur Batiot, principale porte d'entrée du territoire par un traitement qualitatif incitant le visiteur à rejoindre le centre-ville

Maintenir les perspectives paysagères depuis les entrées de ville (vues sur les églises, fenêtres paysagères sur des espaces naturels...)

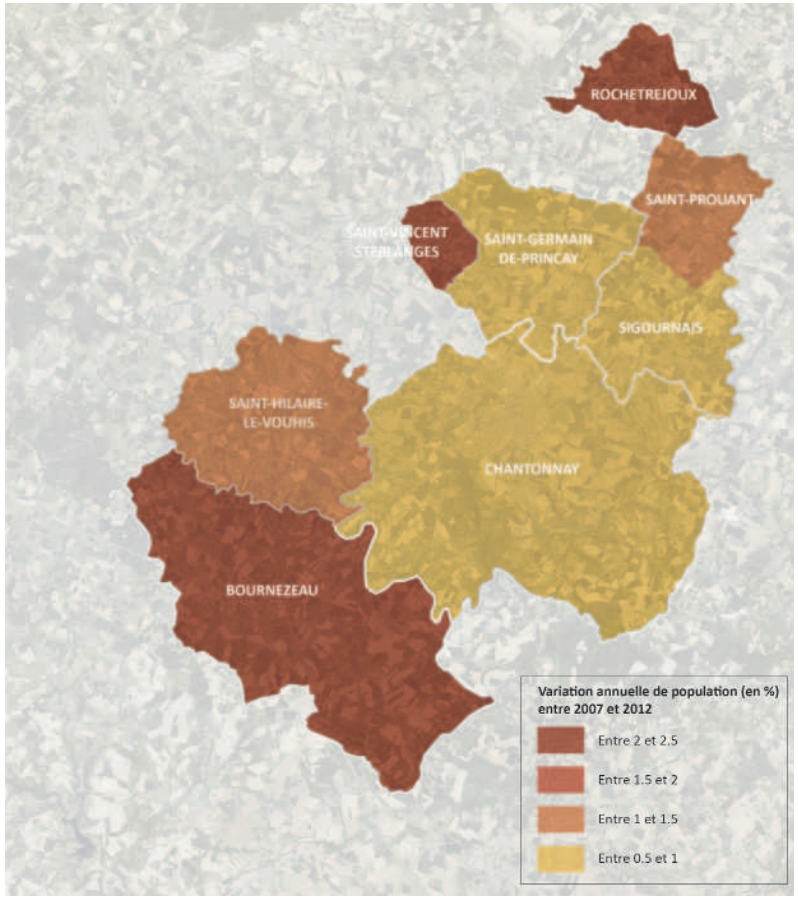
Plan Local d'Urbanisme - Commune de Chantonnay -

AXE 1: RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

AXE 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

- Une croissance démographique plus faible que celle enregistrée dans les communes voisines (solde migratoire proche de 0 entre 2007 et 2012)



- Pourtant, le territoire possède de nombreux atouts, notamment une offre en équipements, services et commerces développée qui se déploie à différentes échelles:

-communale, une offre en cohérence avec la population d'environ 8500 hab.

-à l'échelle des petits bourgs, mais qui tend aujourd'hui à disparaître

-intercommunale: la ville est identifiée comme un pôle urbain structurant par le projet de SCoT du Pays du Bocage Vendéen

La question des besoins et attentes en termes d'équipements, de services et de commerces

La question du maintien d'une offre de proximité

La question des besoins et attentes en termes d'équipements

La question du paysage urbain

La question des espaces publics

La question de l'appropriation des espaces publics

- Un cadre de vie avec l'existence d'espaces publics et naturels diversifiés tant au sein des entités urbaines (coulée verte...) qu'à l'échelle du territoire communal (la vallée du Lay...).

AXE 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

AXE 1 RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

Comment ?

En proposant une offre d'habitat attractive et diversifiée

Permettre la création de 730 logements à horizon 2027

Faciliter l'accès au logement pour tous

Permettre de nouvelles formes urbaines

En valorisant le cadre de vie

Valoriser le cadre paysager des espaces urbanisés

Accompagner le développement de l'habitat en confortant l'offre en équipements

Mettre en valeur les espaces publics et de loisirs

En développant l'habitat en cohérence avec les infrastructures de transport

Créer un quartier autour de la gare

Développer les déplacements doux vers les équipements, services et commerces

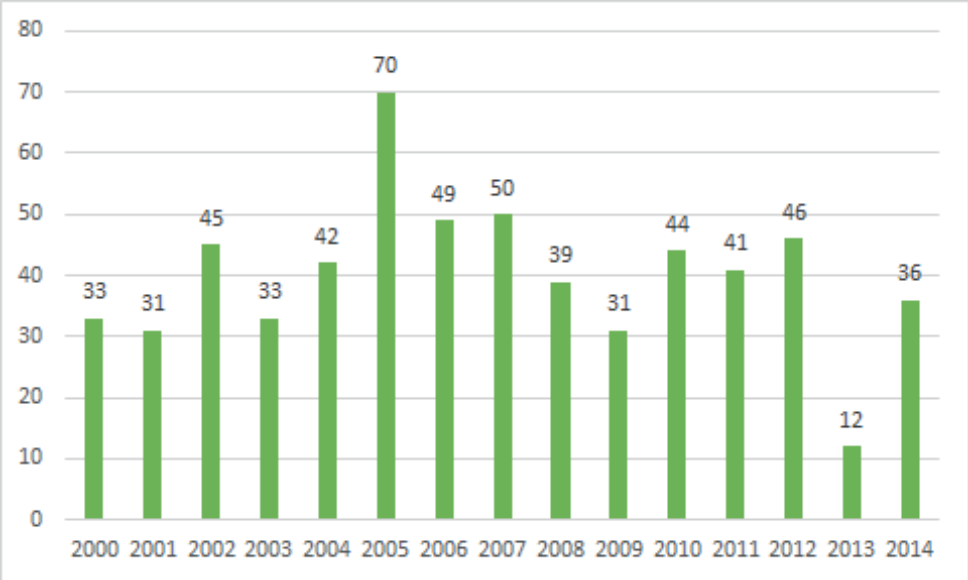
AXE 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

EN PROPOSANT UNE OFFRE D'HABITAT ATTRACTIVE ET DIVERSIFIEE

PERMETTRE LA CRÉATION DE 700 LOGEMENTS A HORIZON 2027

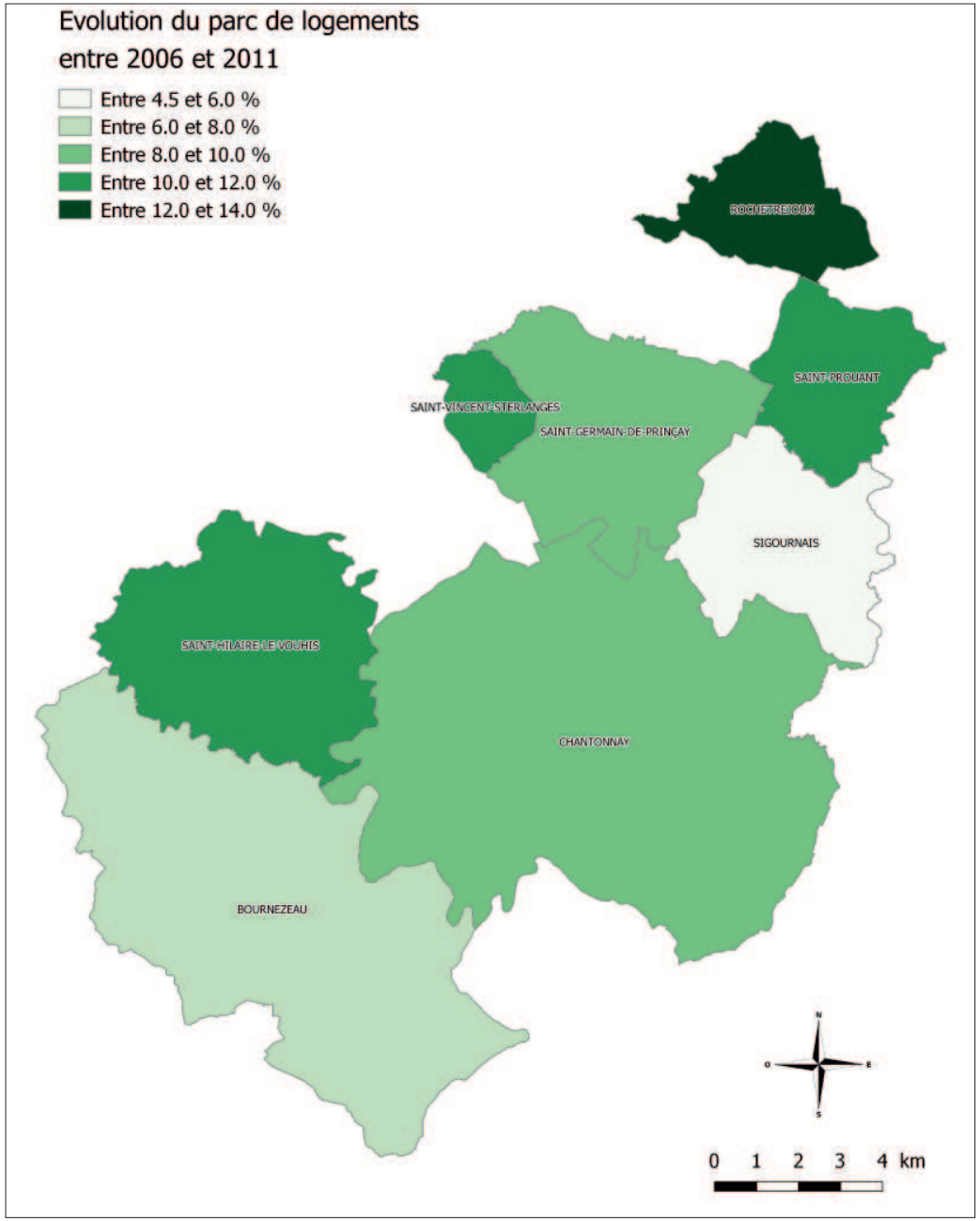
Par rapport à la situation passée ?

- Entre 2004 et 2014, 460 logements ont été construits à Chantonnay; 41 logements sont ainsi commencés par an durant cette période.



- Nombre de logements construits par année entre 2000 et 2014 - *Source: Ville de Chantonnay*

- Durant les deux dernières décennies, la construction de logements a connu de fortes variations; les fortes progressions s'expliquent par la réalisation d'opérations d'ensemble.



AXE 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

EN PROPOSANT UNE OFFRE D'HABITAT ATTRACTIVE ET DIVERSIFIEE

PERMETTRE LA CRÉATION DE 700 LOGEMENTS A HORIZON 2027

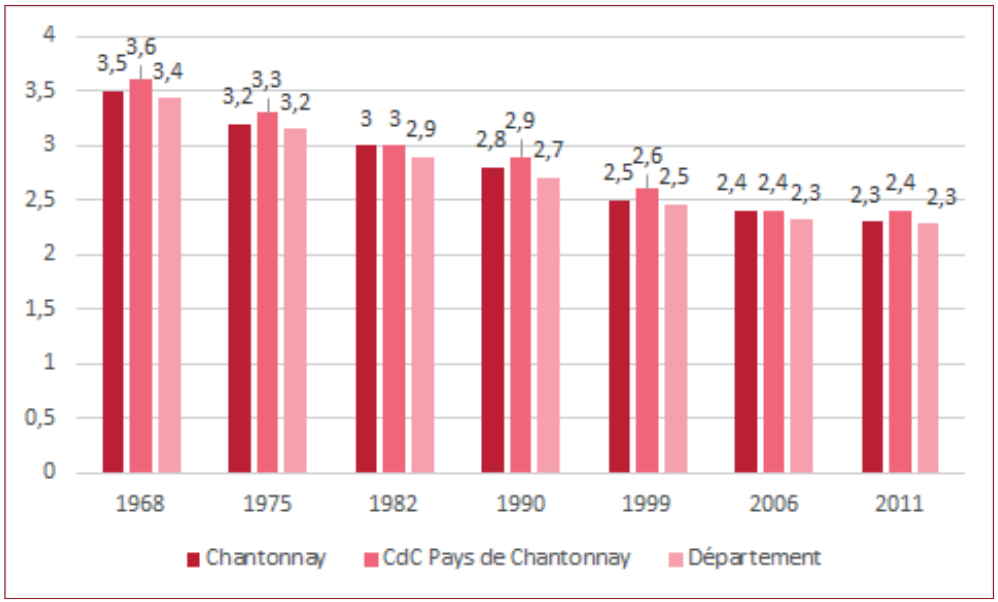
Des logements qui vont permettre de maintenir la population

- Le renouvellement urbain

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...); ceci correspond au phénomène de «renouvellement».

Parfois, le phénomène inverse se produit; des locaux d'activités sont transformés en logements, ou des logements sont divisés en plusieurs logements, etc.

- La diminution de la taille des ménages (vieillissement de la population, augmentation du nombre de familles monoparentales, etc.)



- Évolution de la taille des ménages de 1968 à 2011 -

> Depuis 1968, la taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer, passant de 3,5 personnes par foyer en 1968 à 2,3 en 2011.

> Baisse est également observée aux échelles départementale et nationale

> Une taille des ménages plus petite que celle mesurée à l'échelle intercommunale

AXE 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

EN PROPOSANT UNE OFFRE D'HABITAT ATTRACTIVE ET DIVERSIFIEE

PERMETTRE LA CRÉATION DE 700 LOGEMENTS A HORIZON 2027

Des logements qui vont permettre de maintenir la population

- La variation du nombre de logements vacants

- Saint-Philbert du Pont Charroult -

- Saint-Mars-des-Prés -

- Le Fuiteau -

> En 2011, le parc de logements vacants représente 8,8% du parc de logements total

> Un bâti ancien dans les noyaux historiques touché par la vacance

> Ce taux de vacance peut s'expliquer par la présence d'un parc ancien: 27% des logements datent d'avant 1946 associé à une part de logements en mauvais état importante (3,6% des logements de la commune sont considérés «en mauvais état»)

Source: FILOCOM

- La variation du nombre de résidences secondaires

LES «INVARIANTS» DU PADD - LES PHENOMENES A PRENDRE EN COMPTE

EN PROPOSANT UNE OFFRE D'HABITAT ATTRACTIVE ET DIVERSIFIEE

PERMETTRE LA CRÉATION DE 700 LOGEMENTS A HORIZON 2027

	Rythme de construction en accord avec le projet de SCoT
Rythme de logements annuel	70 lgts/an
Besoins en logements induits de 2016 à 2026	700 lgts
EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE D'APRES 2 HYPOTHESES DE DESSER-REMENT	
Logements nécessaires au maintien de la population en 2026	Entre 67 et 148 logements
Population supplémentaire par rapport à 2011	Environ 1400 hab.
Population à horizon 2026	Environ 9600 hab.
Taux de variation annuel moyen	Environ 1 %/an

↓

Une croissance démographique similaire à celle connue à l'échelle de la CC entre 2006 et 2011

AXE 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

EN PROPOSANT UNE OFFRE D'HABITAT ATTRACTIVE ET DIVERSIFIEE

FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENTS POUR TOUS

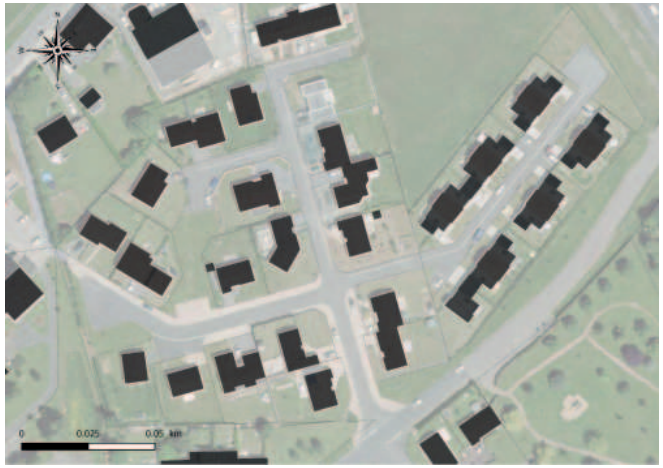
- Répondre aux différents parcours résidentiels en prévoyant un pourcentage de logements sociaux dans certains programmes d'habitat
- Permettre l'installation de jeunes ménages en déployant une offre foncière et immobilière adaptée
- Maintenir et développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée pour les séniors en accompagnant la réalisation du nouvel EHPAD et en créant, par exemple, une résidence destinée spécifiquement aux personnes âgées autonomes ou des logements sociaux
- Maintenir l'aire d'accueil des gens du voyage

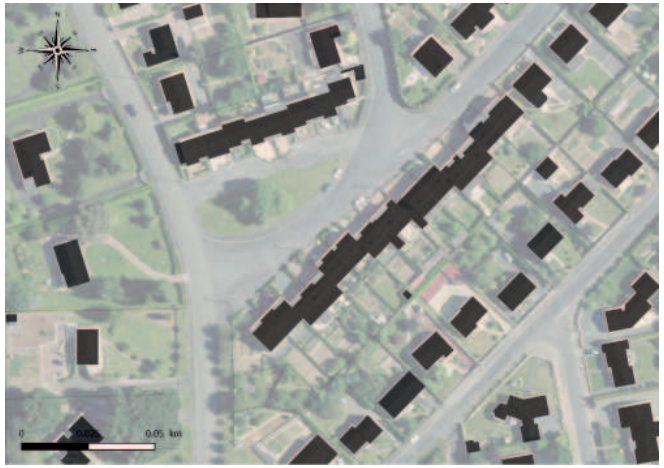
- L'aire d'accueil des gens du voyage située au lieu-dit les Prés de la Ponne -

AXE 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

PERMETTRE DE NOUVELLES FORMES URBAINES

- Adapter l'objectif de densité aux secteurs selon la structure urbaine et le contexte (environnemental, paysager...) afin de viser une densité moyenne d'au moins 18 logements par hectare





- Rue des Orchidées -

➔ Un habitat et des tailles de parcelles diverses

- Rue du Grand Chêne -

➔ Une implantation du bâti qui laisse un grand espace jardin à l'arrière

- Rue des hirondelles -

➔ De vastes espaces verts peu appropriés qui font baisser la densité

- Promouvoir des formes urbaines adaptées à la taille des parcelles et au tissu dans lequel elles s'inscrivent

AXE 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

EN VALORISANT LE CADRE DE VIE

VALORISER LE CADRE PAYSAGER DES ESPACES URBANISÉS

Mettre en valeur les portes d'entrée du territoire

- Traiter de manière qualitative les entrées de ville de la principale polarité, espaces porteurs d'image

- Avenue Monseigneur Batiot, principale porte d'entrée dans le centre-ville de Chantonnay -

- Maintenir les perspectives paysagères depuis les entrées de ville (vues sur les églises, fenêtres paysagères sur des espaces naturels...)

- Perspectives paysagères sur les espaces agricoles et naturels à l'entrée de Saint-Mars-des-Prés, témoin de la ruralité du territoire -

- Vue sur l'église et un espace naturel depuis l'entrée de ville est de Chantonnay -

AXE 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

EN VALORISANT LE CADRE DE VIE

VALORISER LE CADRE PAYSAGER DES ESPACES URBANISÉS

Veiller à la qualité des paysages du quotidien

- Veiller à la bonne insertion dans le paysage proche et lointain des opérations d'habitat et de parcs d'activités

- Ceinture jardinée autour du bourg de Saint-Mars des Prés -

- Préserver les ceintures jardinées autour des villages et hameaux, en privilégiant un traitement paysager cohérent avec les milieux naturels et agricoles riverains

- Permettre la diversité architecturale tout en veillant à la bonne insertion paysagère et bâtie des nouvelles constructions
- Maintenir la qualité patrimoniale des noyaux bâtis anciens en encadrant les interventions sur l'existant à l'intérieur et à proximité des noyaux historiques
- Favoriser l'enterrement des réseaux aériens

- Exemple de réhabilitation à Puybelliard -

AXE 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

EN VALORISANT LE CADRE DE VIE

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT EN CONFORTANT LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

Conforter le rôle structurant de Chantonnay à travers la qualité de l'offre en équipements d'envergure intercommunale

- Permettre l'évolution et le renforcement potentiel des grands équipements sportifs, culturels et de loisirs d'envergure intercommunale
- Permettre l'implantation de nouveaux équipements en lien avec le projet de territoire mené à l'échelle intercommunale

- Le cinéma -

- Terrains de sport, rue de Charlere -

Développer l'offre d'équipements de proximité en lien avec l'évolution du territoire

- Permettre le maintien des équipements scolaires existants en veillant à la cohérence entre nombre d'enfants et les développements prévus de l'habitat

AXE 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

EN VALORISANT LE CADRE DE VIE

Développer l'offre d'équipements de proximité en lien avec l'évolution du territoire

- Favoriser le maintien des équipements dans et à proximité de l'agglomération principale pour un centre-ville dynamique
- Réserver un emplacement pour permettre la création d'un pôle scolaire, regroupant les écoles publiques maternelles et élémentaires existantes
- Conforter et développer l'offre de services notamment en permettant la création d'un pôle médico-social
- Favoriser la mise en place d'une desserte numérique performante sur l'ensemble du territoire en lien avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) en concertation avec le Conseil Départemental de la Vendée

- Secteur rue Berlioz -

- EHPAD Les Croisettes -

AXE 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

EN VALORISANT LE CADRE DE VIE

METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS ET DE LOISIRS

- Requalifier certains espaces publics du centre-ville notamment la place de la liberté, le square Gérard de Villars, la place de la mairie et la place Jeanne d'Arc
- Préserver la coulée verte et ses abords
- Préserver des espaces publics et de loisirs dans les agglomérations secondaires
- Prévoir des espaces publics pouvant être facilement appropriés par les habitants, par leur traitement et leur dimensionnement dans les nouvelles opérations d'habitat
- Permettre la création de jardins partagés

- La place des halles -

- La coulée verte, un espace public majeur traversant le centre-ville -

- Secteur des cinq fours, un dimensionnement à réinterroger -

AXE 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

EN DEVELOPPANT L'HABITAT EN COHERENCE AVEC LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

CRÉER UN QUARTIER AUTOUR DE LA GARE

- Améliorer la visibilité de la gare pour inciter à l'usage de ce mode de transport
- Réaménager les abords de la gare afin d'y créer un espace de vie (exemple: création de nouveaux logements via la réhabilitation ou la destruction de certains bâtiments)
- Développer les connexions entre la gare, le centre-ville et les quartiers d'habitat existants et futurs

Source des photos: Plan guide pour une stratégie foncière d'initiative publique

DÉVELOPPER LES DÉPLACEMENTS DOUX VERS LES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES

- Préserver et sécuriser les cheminements doux existants au sein du centre-ville
- Renforcer l'offre en cheminements doux et créer notamment de nouvelles pistes cyclables entre les secteurs d'habitat, les équipements, services et commerces
- Faciliter les déplacements et le stationnement aux abords des équipements scolaires

AXE 2: ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE A PARTIR DE SES SPECIFICITES

AXE 2 - ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE A PARTIR DE SES SPECIFICITES

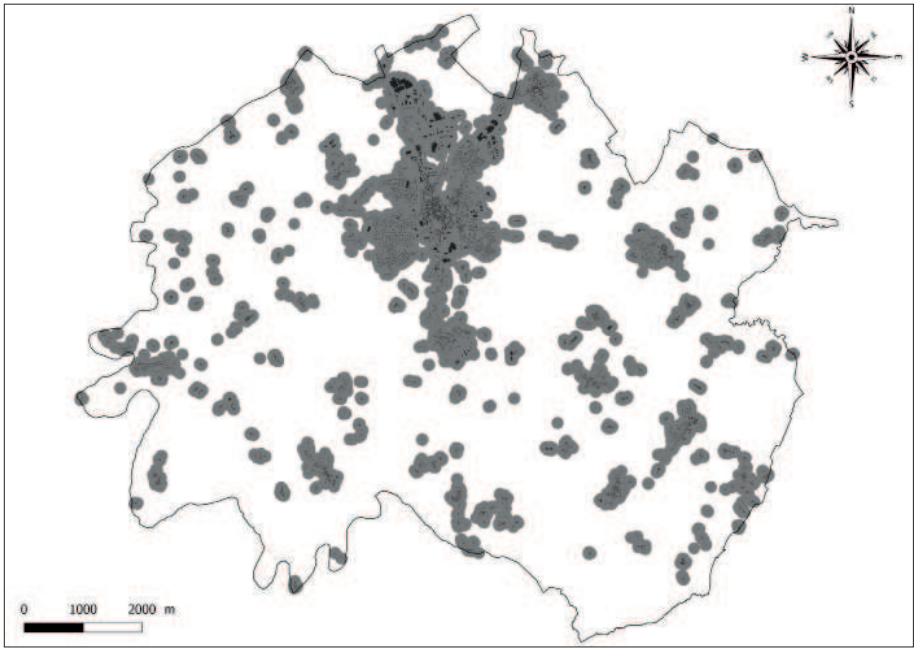
ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

Multiples enjeux liés aux implantations bâties originelles sur le territoire, à l'évolution de l'urbanisation passée et à certains éléments contraignant le développement

- Une urbanisation historiquement dispersée du fait de l'activité agricole traditionnelle et de la fusion de plusieurs communes entre elles

- Un développement récent de l'urbanisation et l'implantation de quartiers d'habitat et de commerces en périphérie > perte de dynamisme du centre-ville

- Des éléments naturels ou liés aux activités hummaines (nuisances sonores...) à prendre en compte pour éviter toute aggravation des risques et nuisances et concilier les différents usages



- Les implantations bâties -

- Le secteur de la Chute Perrette, espace où se chevauchent les usages -

AXE 2

ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE A PARTIR DE SES SPECIFICITES

Quelles spécificités prendre en compte ?

Une urbanisation historiquement dispersée

Privilégier la polarité principale pour accueillir le développement

Conforter Puybelliard, Saint-Mars des Prés et Saint-Philbert de Pont Charrault comme polarités secondaires

Permettre des développements plus ponctuels sur le reste du territoire

Des centres en perte de dynamisme

Habiter les noyaux historiques

Refonder le centre-ville

L'existence de risques et de nuisances

Intégrer les risques naturels dans la réflexion urbanistique

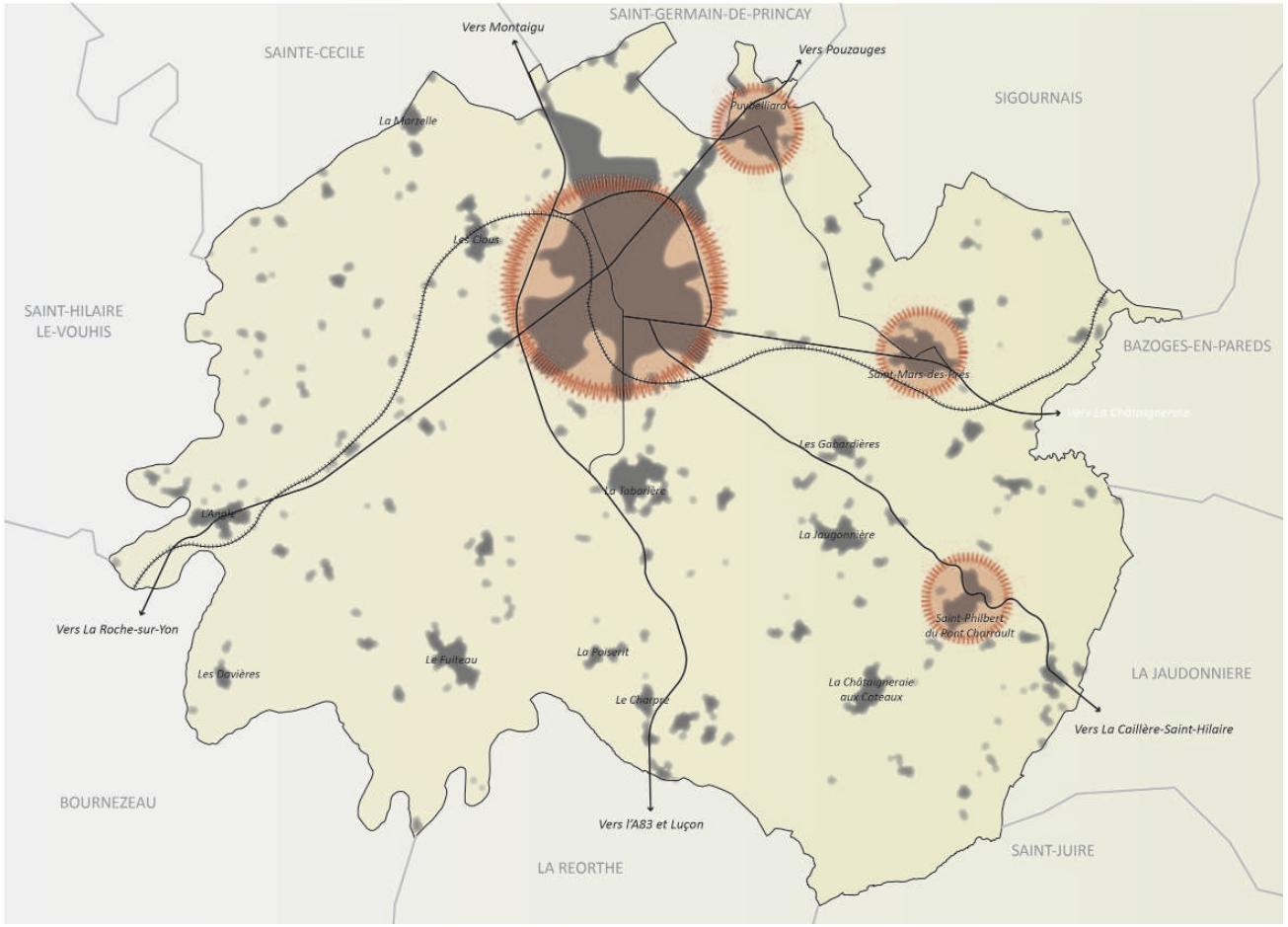
Limiter les conflits d'usage et l'exposition aux nuisances

AXE 2 - ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE A PARTIR DE SES SPECIFICITES

COMPOSER AVEC UNE URBANISATION DISPERSEE

PRIVILÉGIER LA POLARITÉ PRINCIPALE POUR ACCUEILLIR LE DÉVELOPPEMENT DE CHANTONNAY

- Prévoir la majeure partie du développement dans et autour de l'agglomération principale



AXE 2 - ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE A PARTIR DE SES SPECIFICITES

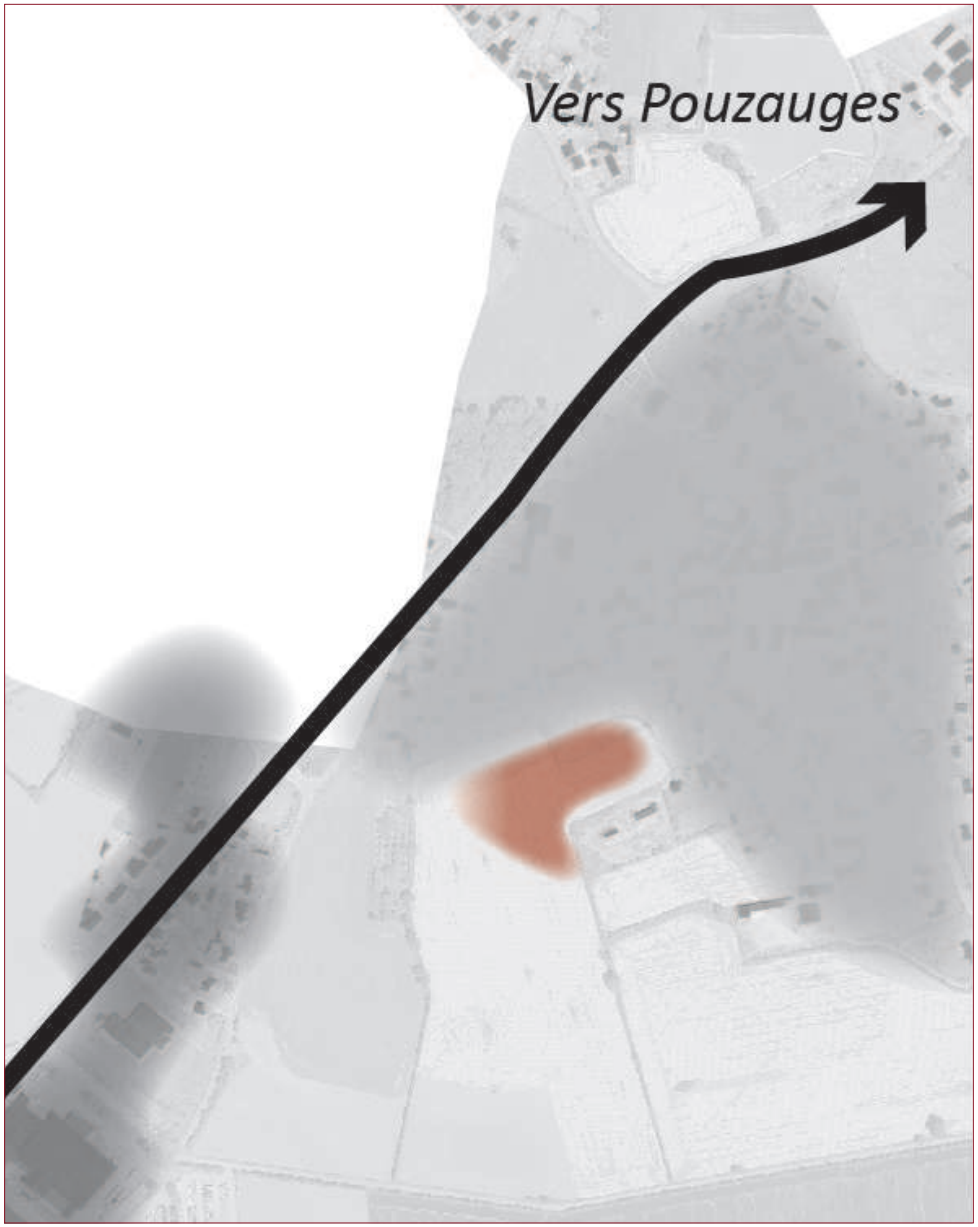
COMPOSER AVEC UNE URBANISATION DISPERSEE

CONFORTER PUYBELLIARD, SAINT-MARS DES PRÉS ET SAINT-PHILBERT DE PONT CHARRAULT COMME POLARITÉS SECONDAIRES

- Permettre un confortement de ces trois agglomérations pérennisant leur place actuelle dans la structuration du territoire en cohérence avec leur potentiel d'accueil

- Permettre une extension de la polarité de Puybelliard en lien avec la création d'un axe de circulation pour les déplacements doux entre Puybelliard et le centre-ville

- Permettre le développement d'opérations de petite échelle s'inscrivant dans la morphologie des bourgs anciens en termes de densité et de conception des espaces: composition autour de petits espaces publics et/ou d'usage collectif, dimensionnement des voies de desserte, etc.



COMPOSER AVEC UNE URBANISATION DISPERSEE

PERMETTRE DES DÉVELOPPEMENTS PLUS PONCTUELS SUR LE RESTE DU TERRITOIRE

- Permettre sur le territoire une valorisation et une évolution adaptées du bâti et des espaces urbanisés existants, en :

  > Permettant, sauf contraintes particulières, la réutilisation du bâti existant et son confortement (extension, bâtiments annexes, voire nouveaux bâtiments dans le cas d'ensembles bâtis significatifs comme manoirs) ;

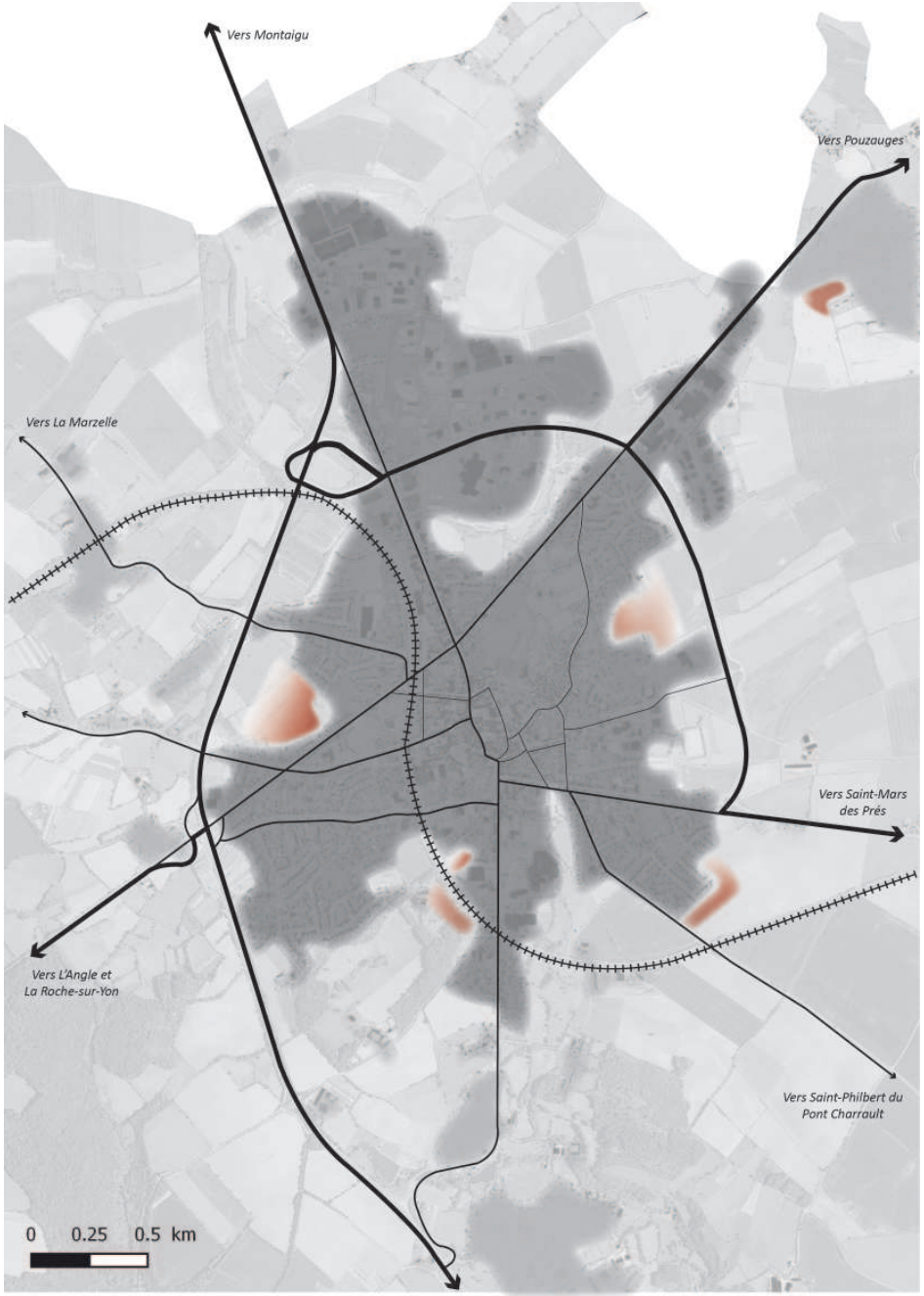
  > Interdisant la création de bâtiments déconnectés des espaces urbanisés, à l'exception des constructions ou installations particulières qui le nécessitent, liées à l'agriculture ou aux services publics notamment ;

  > Recherchant au sein et aux marges de l'espace urbanisé un potentiel de développement cohérent avec la capacité d'accueil des groupements bâtis.

REDYNAMISER LES CENTRALITES

HABITER LES NOYAUX HISTORIQUES

- Rechercher les sites les plus stratégiques en continuité du tissu bâti à proximité immédiate des équipements, services et commerces pour répondre aux objectifs en logements
- Agir contre la vacance, en particulier dans le bâti ancien des noyaux historiques, en permettant notamment la réhabilitation énergétique et l'adaptation des logements existants



REDYNAMISER LES CENTRALITES

REFONDER LE CENTRE-VILLE

- Améliorer l'attractivité et la fonctionnalité du centre-ville à travers le projet «Coeur de ville»

- Associer pour ce faire les potentiels fonciers à l'intérieur du tissu urbain et ceux situés en périphérie immédiate dans une même réflexion globale:

  > le développement de logements pour un public recherchant la proximité du centre-ville,

  > la mise en place ou le confortement d'équipements publics structurants,

  > la valorisation et le développement des commerces et leur accessibilité,

  > la recomposition et la requalification de l'espace public, vers une plus grande qualité, fonctionnalité et accessibilité pour tous,

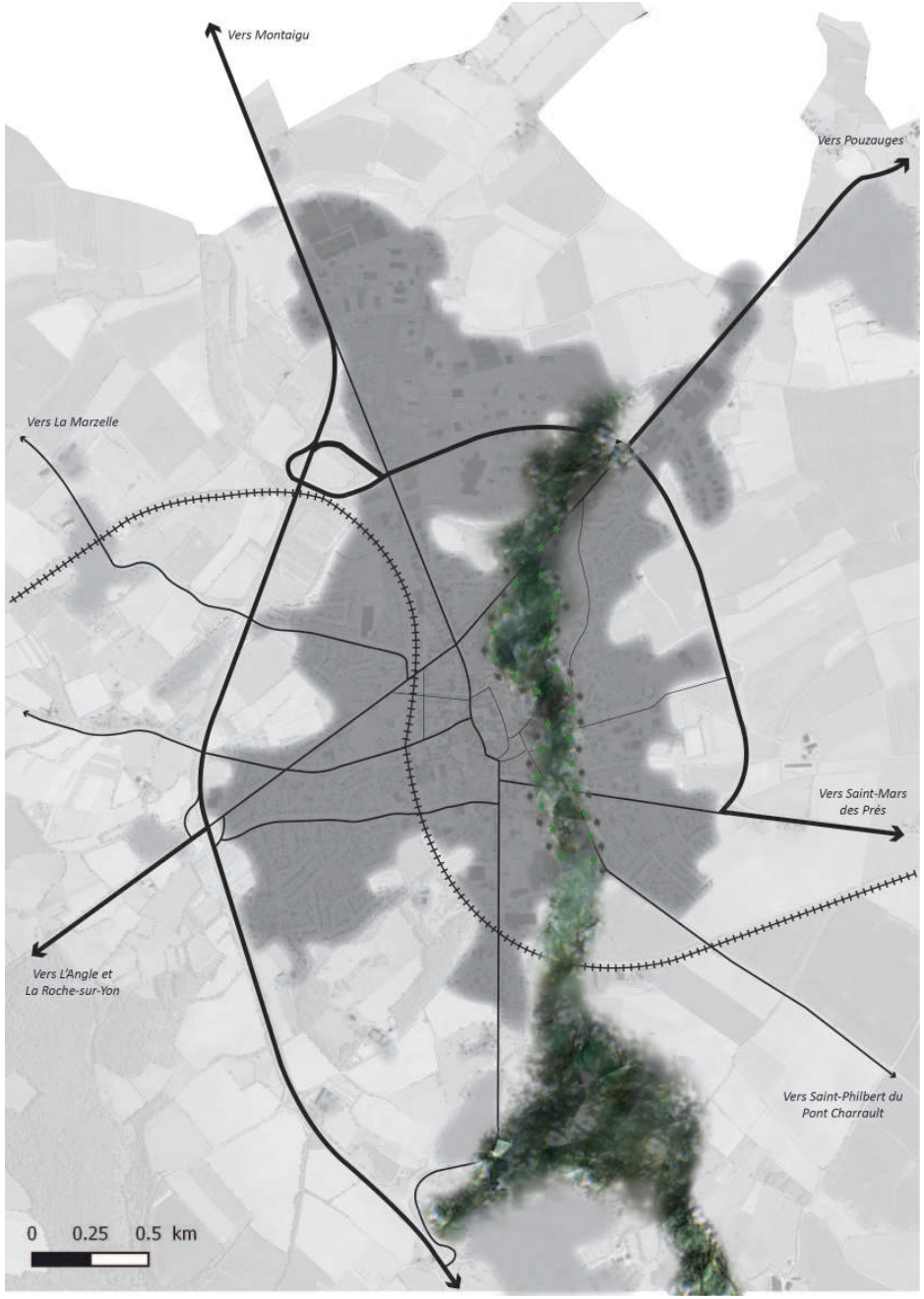
  > une meilleure prise en compte des déplacements des différents types d'usagers

AXE 2 - ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE A PARTIR DE SES SPECIFICITES

REDYNAMISER LES CENTRALITES

S'APPUYER SUR LA COULÉE VERTE POUR RÉARTICULER LE CENTRE-VILLE

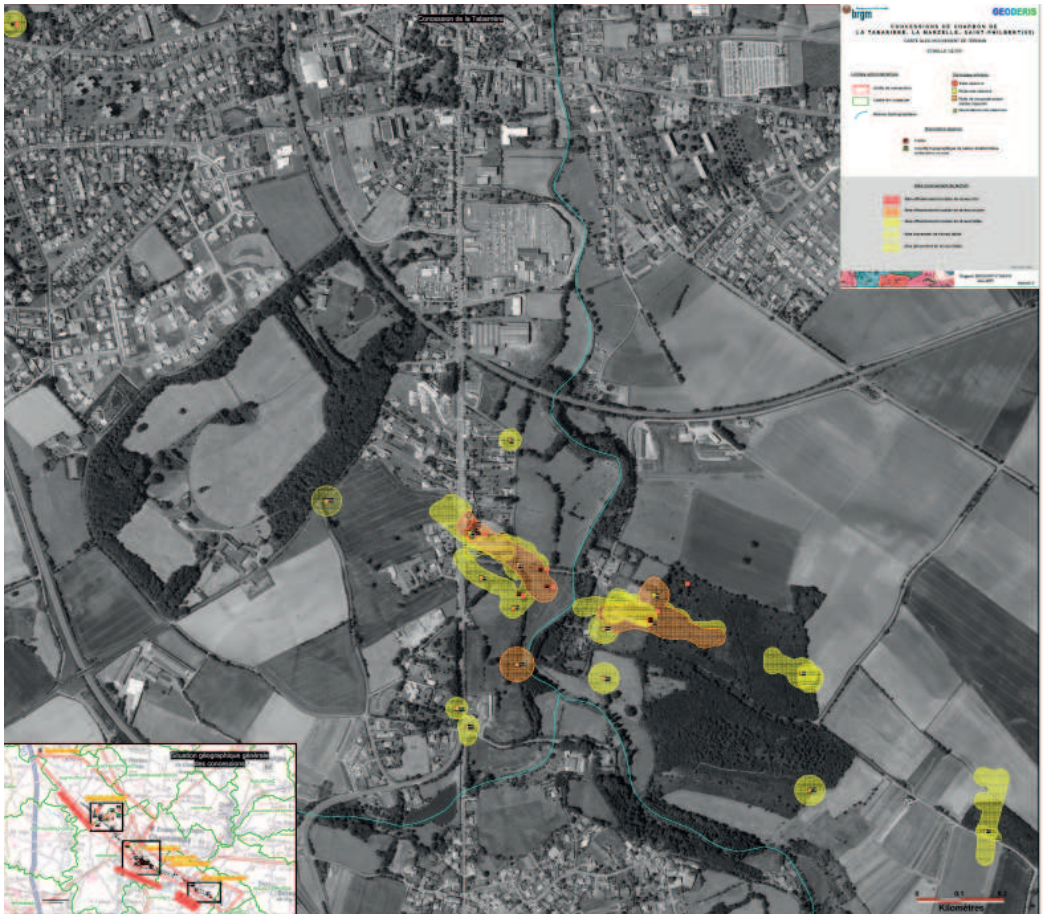
- Connecter au maximum les quartiers d'habitat existants et futurs à la coulée verte
- Rechercher autour de cet espace une cohérence en termes de traitement de l'espace public et de signalisation

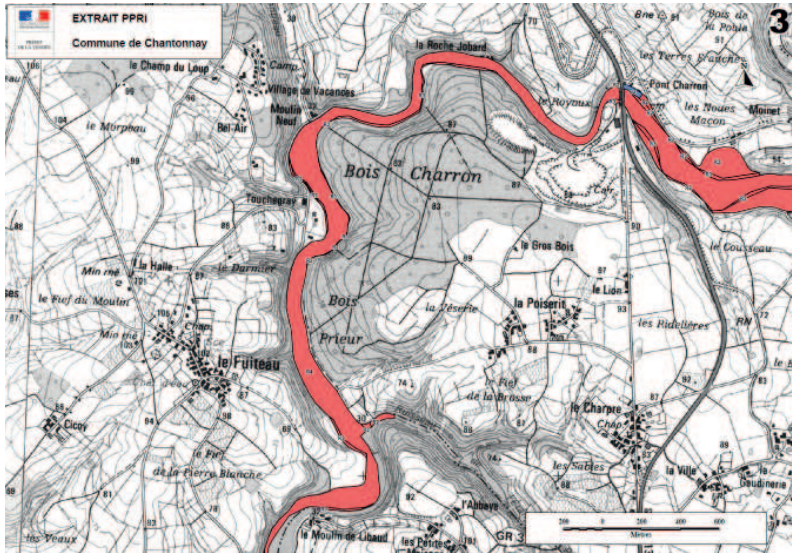


PRENDRE EN COMPTE L'EXISTENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

INTÉGRER LES RISQUES DANS LA RÉFLEXION SUR L'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE

- Intégrer les risques et plus particulièrement les risques inondation, rupture de barrage et l'aléa minier dans les choix d'aménagement et dans la construction





LIMITER LES NUISANCES ET LES CONFLITS D'USAGE

- Limiter l'exposition des habitations aux nuisances sonores, visuelles et olfactives liées aux équipements et aux activités industrielles et/ou artisanales

AXE 3: PROTEGER LE SOCLE NATUREL ET AGRICOLE

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

- Existence de grands espaces naturels: la vallée du Lay et l'Arguignon inventoriés (ZNIEFF de type I et II)
- Une nature au sein des espaces urbanisés : la coulée verte, les jardins arborés, etc.
- Au-delà de ces espaces naturels de qualité, le paysage est également façonné par l'agriculture
- Evolutions significatives : augmentation des grandes cultures, qui s'accompagne d'une mutation paysagère particulièrement dans la partie nord du territoire; le réseau bocager y est nettement moins dense

- L'enjeu de protection des milieux naturels -

- L'enjeu de protection et de gestion des espaces boisés -

- L'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels -

- L'enjeu de conciliation du développement de l'urbanisation et de la préservation des activités agricoles -

- Activité agricole, bocage et milieux humides -

- Des mutations paysagères liées une réduction du linéaire de bocage -

AXE 3 PROTEGER LE SOCLE NATUREL ET AGRICOLE

Préserver les terres agricoles

Comment ?

En développant un urbanisme moins consommateur d'espaces agricoles et naturels

En facilitant l'adaptation du parc existant pour répondre aux obejctifs en logements

En protégeant les exploitations agricoles

Conforter et préserver la trame verte et bleue

Comment ?

En protégeant les espaces naturels remarquables

En préservant les espaces boisés et la trame bocagère

En préservant les milieux humides et les milieux ouverts, notamment prairiaux

En maintenant et en restaurant les continuités vertes et bleues

PRESERVER LES TERRES AGRICOLES

DÉVELOPPER UN URBANISME MOINS CONSOMMATEUR D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Limiter la consommation d'espace

- Réduire de 50% les surfaces consommées entre 2005 et 2015 durant les dix prochaines années

Privilégier le renouvellement urbain au sein des espaces urbanisés

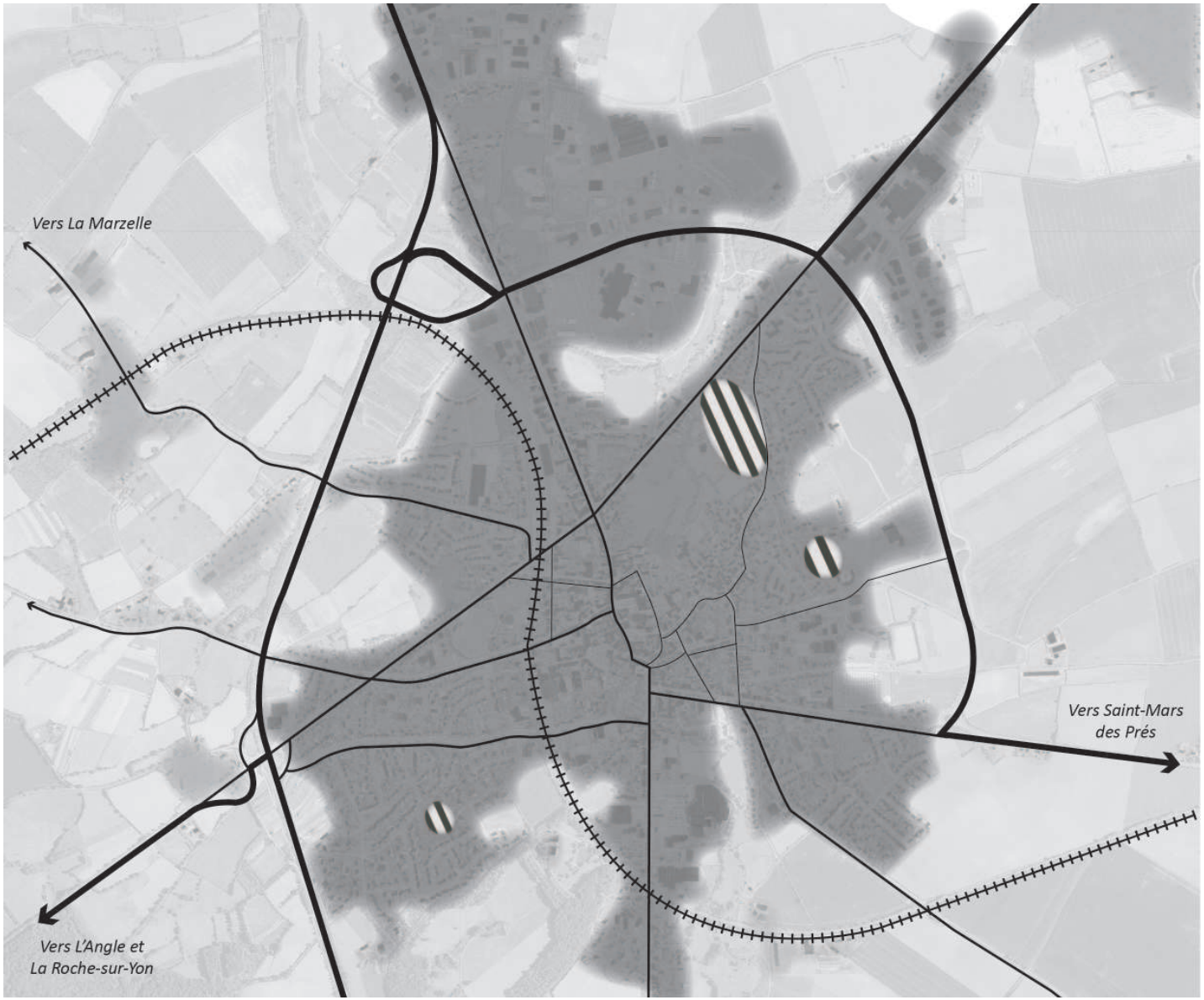
- Prévoir au minimum 30% des logements à l'intérieur du tissu urbain existant en cohérence avec les objectifs du projet de SCoT du Pays du Bocage Vendéen

- Les potentialités au sein du tissu urbain à Saint-Mars des Prés -

- Les potentialités au sein du tissu urbain à Saint-Philbert -

PRESERVER LES TERRES AGRICOLES

- Utiliser prioritairement les terrains résiduels non bâtis au sein des espaces urbanisés, à proximité des équipements et des services



PRESERVER LES TERRES AGRICOLES

FACILITER L'ADAPTATION DU PARC EXISTANT POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS EN LOGEMENTS

- Accompagner les opérations de réhabilitation du parc de logements collectifs et l'aménagement de leurs abords
- Permettre une évolution encadrée des tissus de maisons individuelles en permettant aux habitants propriétaires intéressés de créer de nouveaux logements sur leur parcelle

LA DÉMARCHE BIMBY (BUILD IN MY BACKYARD)...

...explore le potentiel urbain que représentent les quartiers pavillonnaires en proposant une densification douce,

initiée par l'habitant,

accompagnée et maitrisée par la collectivité,

sous la forme de maisons individuelles construites sur des parcelles déjà bâties.

Elle est issue d'une expérimentation menée dans le cadre de l'appel à projets «Villes Durables» 2009 de l'Agence Nationale de la Recherche.

L'HABITANT AU COEUR DE LA DÉMARCHE BIMBY

Réalisation d'entretiens avec la population

- Des entretiens individuels réalisés entre les propriétaires intéressés par la démarche et un architecte
- Une heure d'entretien, pendant laquelle le projet de l'habitant est dessiné en 3D et discuté avec l'architecte
- Une vrai démarche pédagogique pour les habitants, un apport d'informations très fines pour la commune

Calendrier - Démarche Bimby

- Organisation des entretiens les 13 et 14 novembre (outils de communication à définir)
- Retour début 2016

PRESERVER LES TERRES AGRICOLES

PROTÉGER LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

- Préserver les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations, notamment les pâtures autour des sièges d'exploitations nécessaires à l'élevage et les terres à haute valeur agronomique
- Protéger les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles fonctionnels et pérennes, notamment en respectant une distance de recul pour les nouvelles implantations non agricoles

Suite du diagnostic agricole

- Retour sur les questionnaires
- Organisation d'une journée le 2 décembre pour rencontrer chaque exploitant agricole (identification des bâtiments, des terres stratégiques, des projets de développement...)

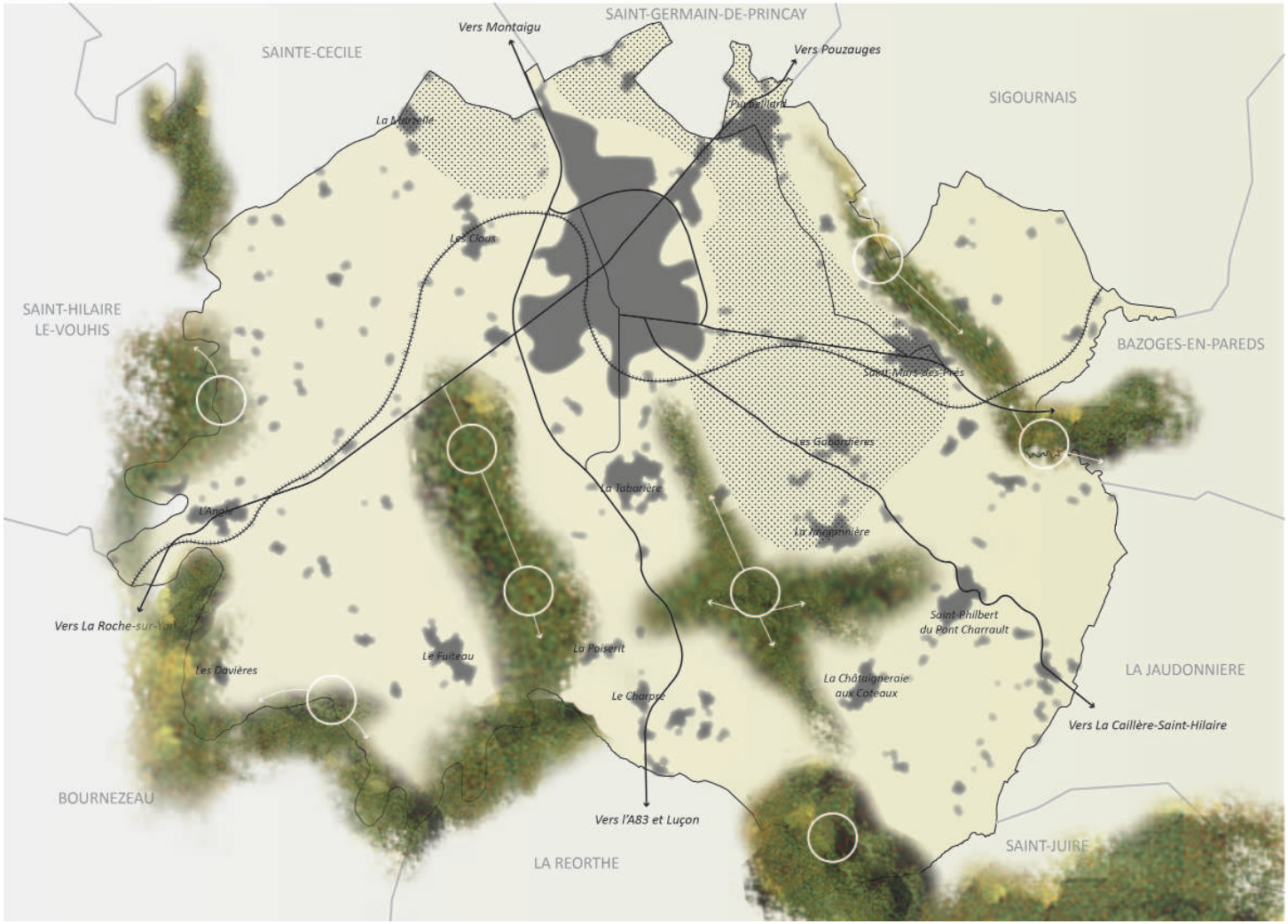
CONFORTER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

PROTÉGER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

- Protéger les Zones d'Intérêts Faunistiques et Floristiques
- Préserver et mettre en valeur les grandes vallées humides, comme celles du Grand Lay et du Petit Lay

PRÉSERVER LES ESPACES BOISÉS ET LA TRAME BOCAGÈRE

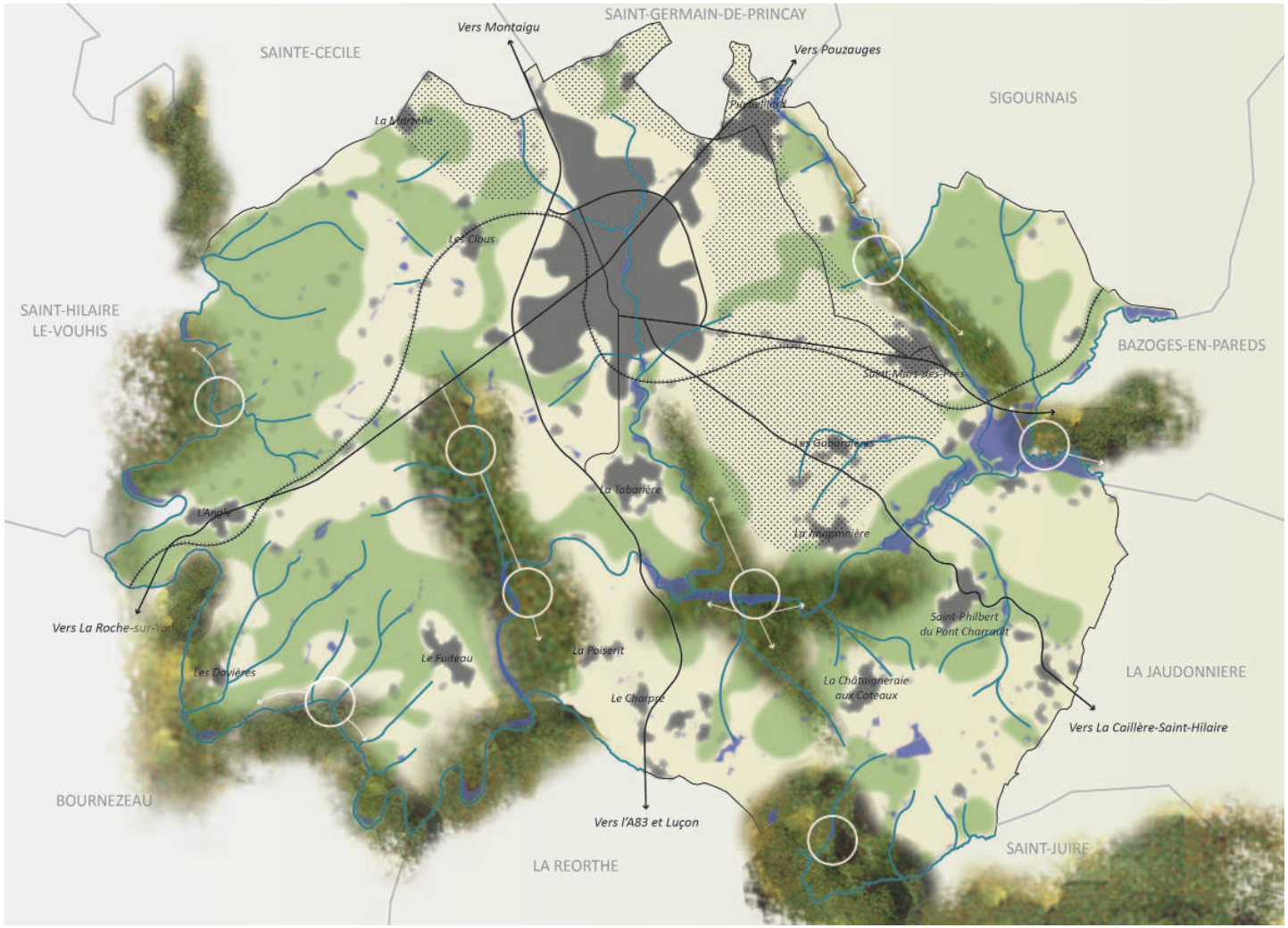
- Préserver les principaux boisements (Bois Charron, Bos de l'Auneau, Grand Bois du Pally, Bois du Châtellier et les Grands Bois notamment)
- Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense en adaptant le degré de protection selon l'enjeu environnemental et paysager



CONFORTER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

PRÉSERVER LES MILIEUX HUMIDES ET LES MILIEUX OUVERTS, NOTAMMENT PRAIRIAUX

- Prendre en compte l'inventaire des zones humides à travers des dispositions règlementaires adaptées à l'importance et à la valeur écologique des milieux humides identifiés



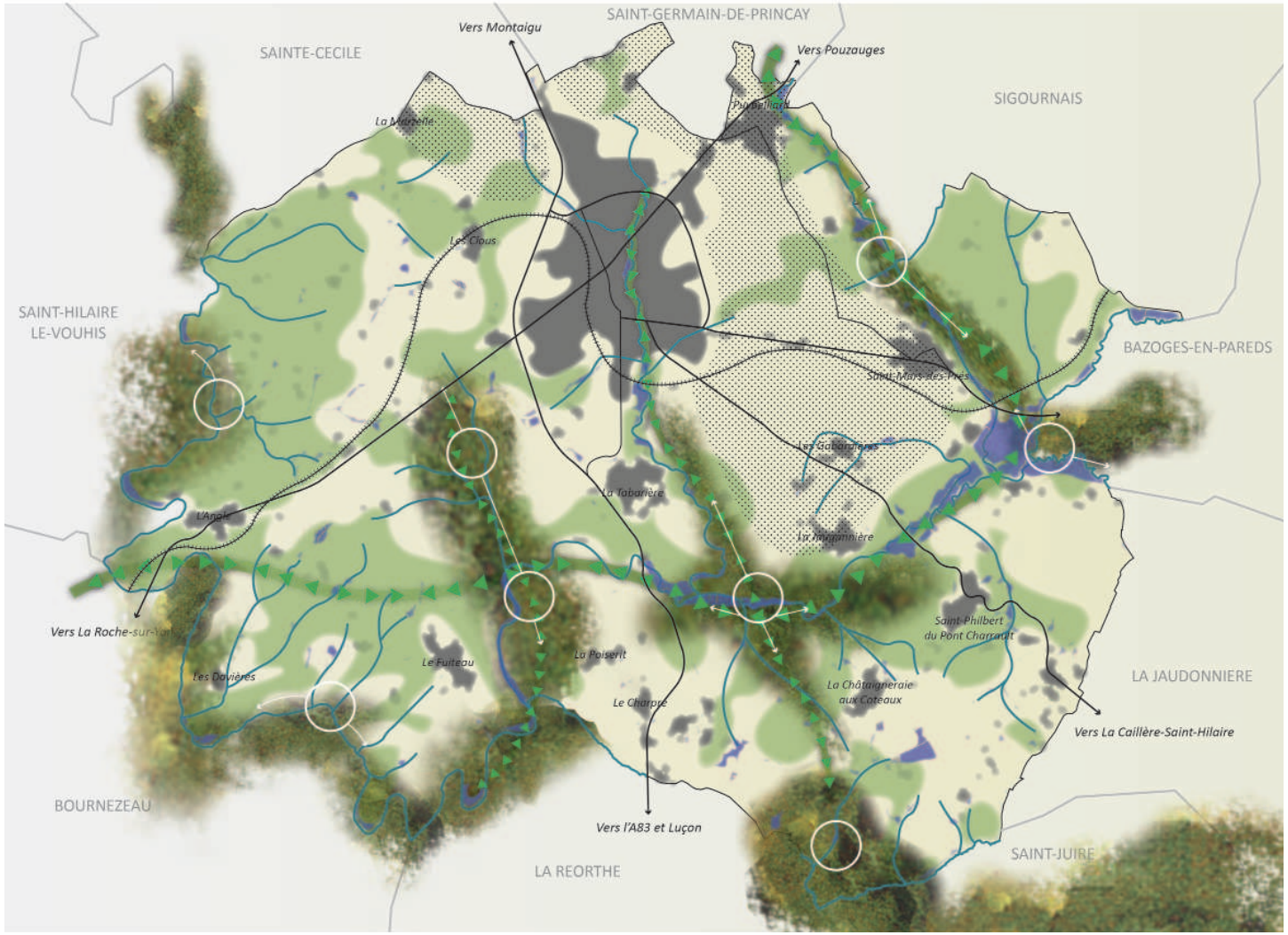
CONFORTER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

PRÉSERVER LES MILIEUX HUMIDES ET LES MILIEUX OUVERTS, NOTAMMENT PRAIRIAUX

- Prendre en compte l'inventaire des zones humides à travers des dispositions règlementaires adaptées à l'importance et à la valeur écologique des milieux humides identifiés

MAINTENIR ET RESTAURER LES CONTINUITÉS VERTES ET BLEUES

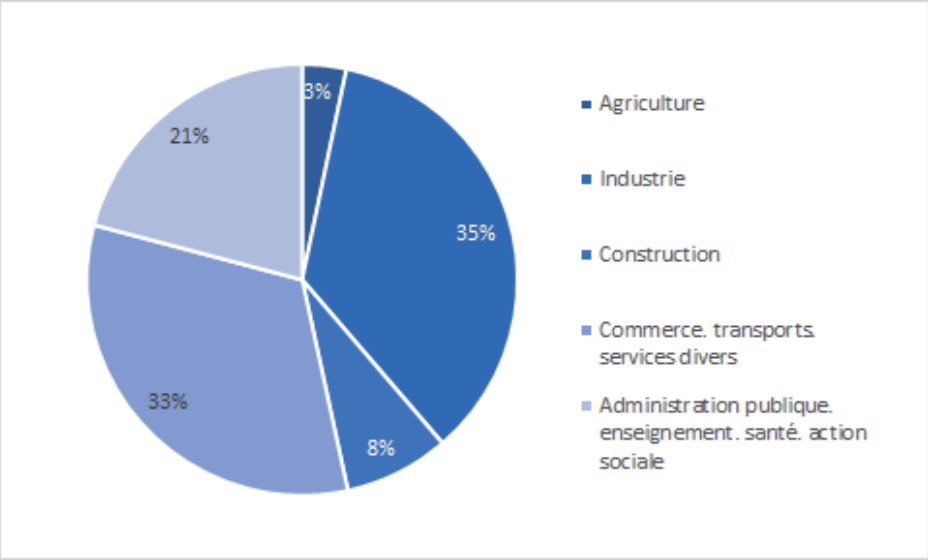
- Préserver l'ensemble des éléments constituant la trame verte et bleue
- Restaurer les connectivités écologiques sur la plaine agricole en favorisant le maintien et la création de haies, de bandes enherbées, etc.
- Réduire l'impact des éléments fragmentants et des obstacles à la fonctionnalité des continuités écologiques



AXE 4: CONFORTER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

- Economie dynamique: indicateur de concentration d'emploi supérieur à 1 et plus de 500 entreprises
- Une économie particulièrement tournée vers l'industrie (35% des emplois appartiennent au secteur industriel)
- Existence de grandes zones d'activités
- Une consommation d'espace liée au développement des activités économiques
- Un tissu commercial en centre-ville et en périphérie
- Une activité touristique liée aux espaces naturels



- Répartition des emplois par secteur d'activité en 2011 -

- L'importance de l'activité agricole -

- L'industrie, notamment agro-alimentaire -

- Le village vacances, géré par la commune -

- L'hôtel Le Moulin Neuf -

- Les surfaces commerciales en périphérie -

- L'activité commerciale dans le centre-ville -

AXE 4 CONFORTER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Quelles activités économiques et comment ?

L'activité agricole

en évitant de contraindre l'activité agricole

en permettant la diversification des activités agricoles

Les activités industrielles et artisanales

Les activités commerciales

En développant une offre foncière et immobilière attractive

Le tourisme

en s'appuyant sur le patrimoine

en mettant en valeur et en réseau les sites naturels

en renforçant les activités de plein-air et les cheminements doux

en améliorant l'offre d'hébergement et de restauration

PROTEGER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES AGRICOLES

Soutenir l'agriculture du territoire

- Permettre la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux sièges d'exploitation en recherchant une bonne intégration paysagère et architecturale

Ne pas contraindre l'activité agricole

- Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements de manière à ne pas créer de contraintes, d'obstables difficilement franchissables par les engins agricoles

Permettre la diversification des activités agricoles

- Permettre la création d'ateliers de transformation et de locaux de ventes dans les exploitations intéressées
- Favoriser le développement de l'agrotourisme à travers la reconversion du bâti agricole patrimonial désaffecté et en permettant dans les secteurs propices la création de camping à la ferme et d'aires naturelles de loisirs

DEVELOPPER UNE OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE ATTRACTIVE

CONFORTER LES PARCS D'ACTIVITÉS EXISTANTS ET AFFIRMER LEUR DOMINANTE ÉCONOMIQUE

- Conforter les parcs d'activités existants en permettant leur densification et leur extension
- Affirmer les spécificités et le rôle des différents parcs:

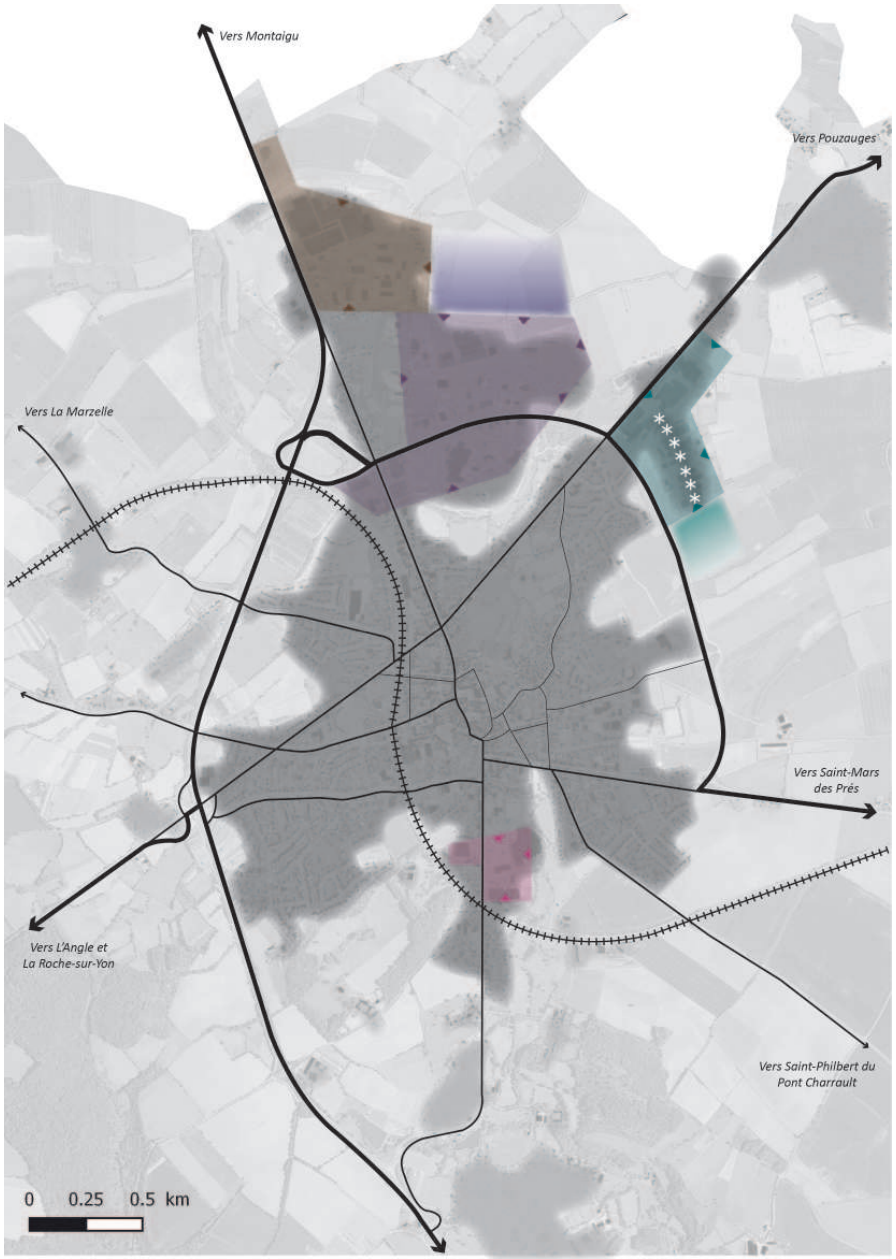
> Accompagner la mutation de la zone d'activités Pierre Brune en permettant l'implantation d'activités (économiques, éducatives...) liées aux énergies renouvelables en lien avec l'implantation future d'une unité de méthanisation et d'un parc éolien notamment

> Conforter les activités industrielles dans la zone des Trois Pigeons

> Conforter les activités tertiaires dans le parc d'activités Polaris et apporter les conditions nécessaires pour inciter de nouveaux types d'activités, notamment de bureaux, à s'y implanter

> Dédier la zone d'activités du Moulin et le nord du parc de Polaris aux activités artisanales

> Conforter les activités commerciales dans la zone La Chute Perrette



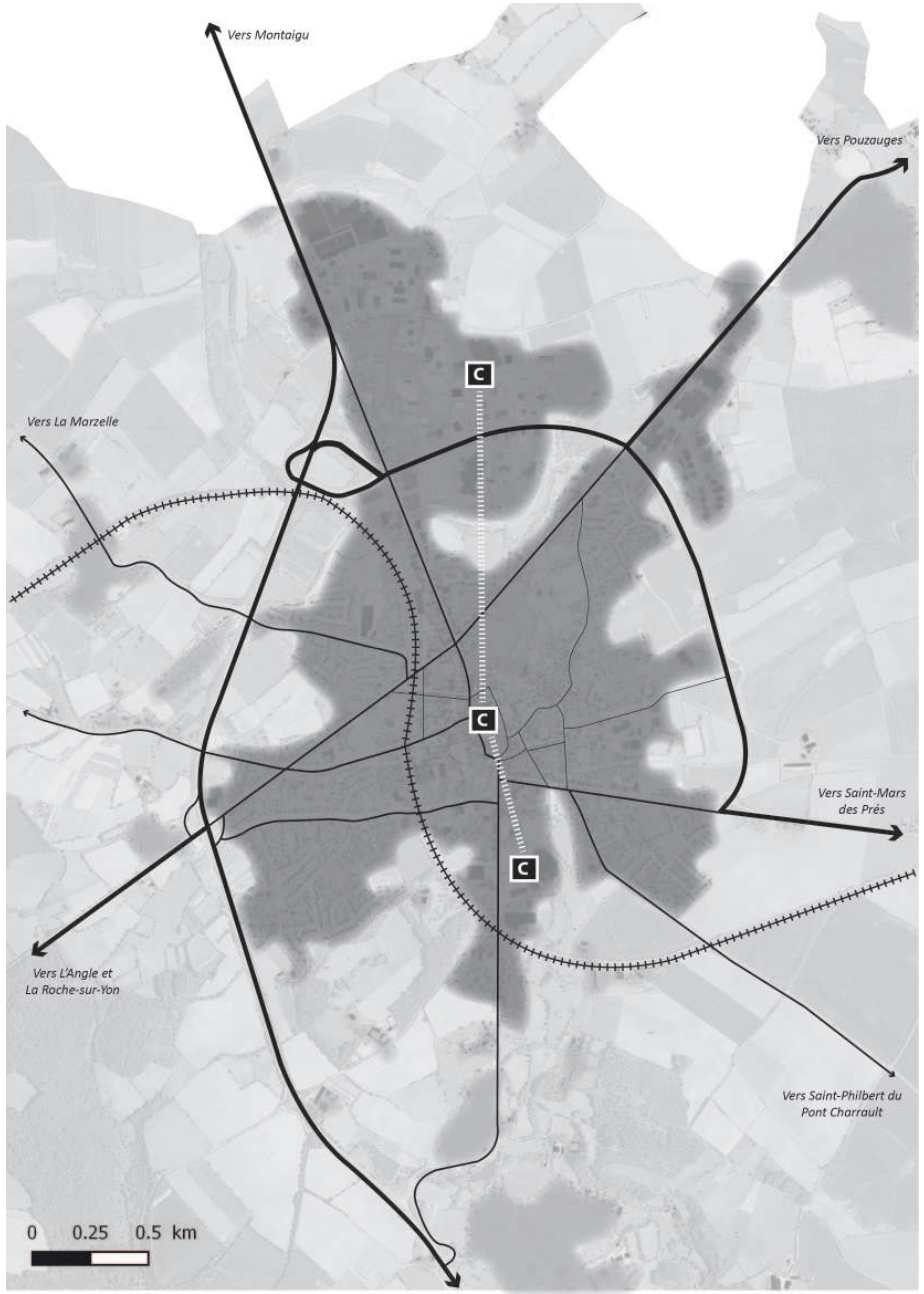
PROTEGER ET DEVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU PRINCIPAL PÔLE COMMERCANT

- Etudier des solutions de dynamisation du commerce dans le centre-ville par le biais notamment du projet «Coeur de ville»
- Renforcer l'attractivité du centre-ville en veillant à la qualité des devantures, en facilitant le stationnement automobile et la circulation piétonne

PROTÉGER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

- Rechercher le maintien et la création d'une offre de proximité à Puybelliard, Saint-Philbert et Saint-Mars des Prés
- Rechercher la complémentarité entre le centre-ville et les zones commerciales périphériques (Polaris et Chute Perrette)



DEVELOPPER UNE OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE ATTRACTIVE

RECHERCHER LES SITES LES PLUS STRATÉGIQUES POUR L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Réfléchir à l'aménagement d'un nouveau parc d'activités économiques à l'entrée Ouest de la ville en lien avec la mise à 2X2 voies de la RD 949 bis

- Un traitement architectural et des espaces publics peu qualitatifs -

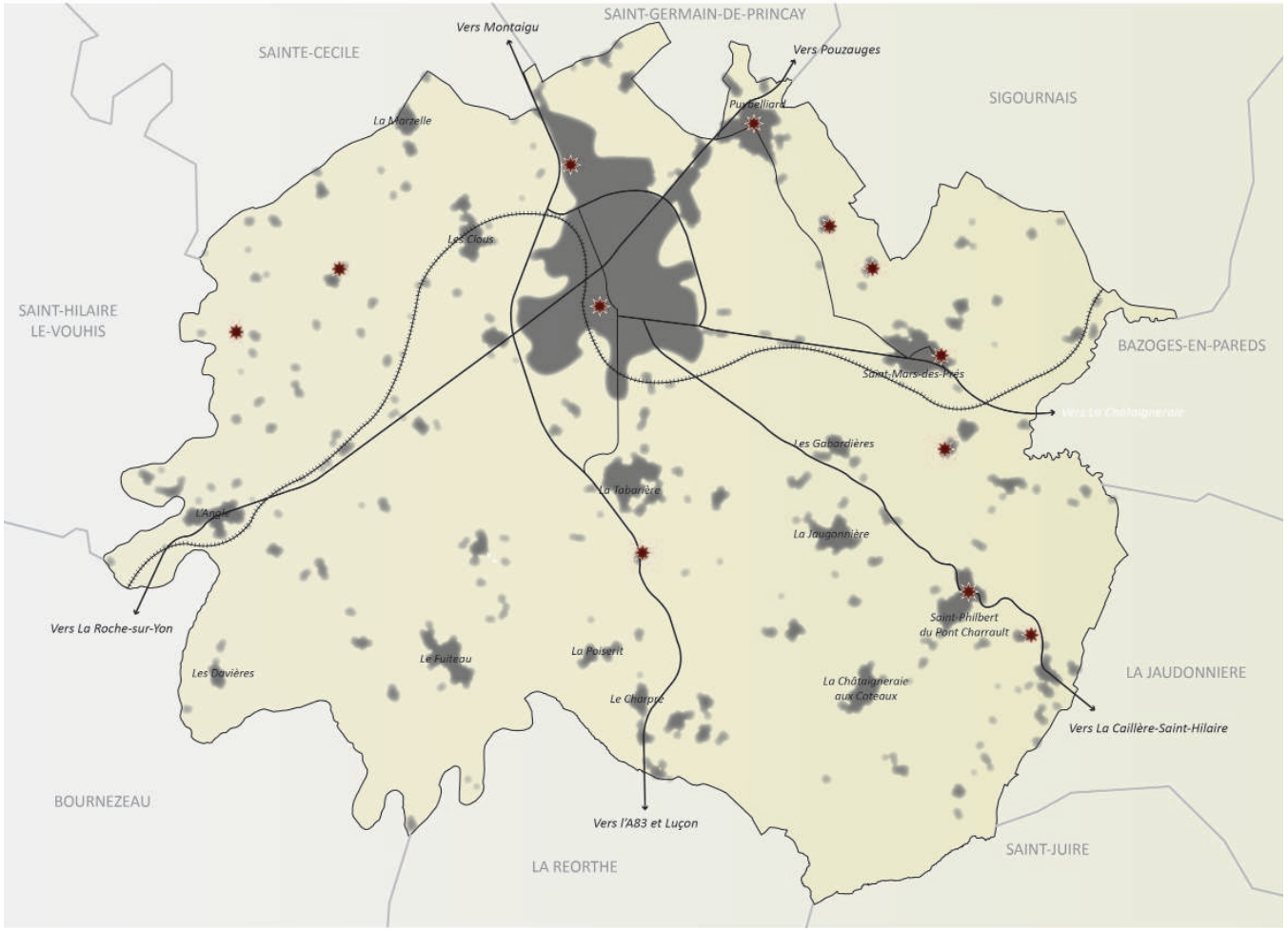
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES ZONES D'ACTIVITÉS

- Améliorer l'attractivité des parcs d'activités existants et à venir par le raccordement à la fibre optique
- Renforcer l'attractivité de la zone d'activités Pierre Brune en agissant sur la vacance des bâtiments, en veillant à la qualité architecturale des bâtiments et en requalifiant l'espace public
- Pérenniser les ateliers relais

DEVELOPPER UNE OFFRE TOURISTIQUE EN S'APPUYANT SUR LE PATRIMOINE

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI DU TERRITOIRE

- Encadrer la réhabilitation du bâti patrimonial
- Préserver les abords des sites et monuments d'intérêt patrimonial, protégés ou non au titre des Monuments Historiques
- Continuer la mise en valeur du village de Puybelliard, par le biais notamment du plan de rénovation des façades
- Assurer la pérennité du Village Vacances en permettant un développement mesuré de la structure
- Permettre une évolution des structures d'hébergement et de restauration liées au tourisme (maison familiale rurale, Manoir de Ponsay, Hôtel Moulin Neuf...)
- Conforter le réseau d'emplacements pour l'accueil de camping-car sur le territoire



SOUTENIR L'EXPLOITATION DE LA CARRIERE

- Autoriser l'extension de la carrière de Pont Charron Kleber Moreau sous réserve des conclusions de l'étude d'impact

AXE 5: GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

- La question de la gestion des déchets -

- La question de la réduction des déplacements motorisés -

- La question du développement de modes de transport plus écologiques -

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme : Réduire les émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol notamment.

Cet objectif se traduit dans l'ensemble du PADD (avec la réduction des besoins en déplacements via les secteurs de projet choisis, etc.) mais il trouve une déclinaison très concrète dans le présent axe.

DEVELOPPER LES SOURCES D'ENERGIE RENOUVELABLE

- Accompagner l'installation de l'unité de méthanisation dans la zone d'activités de Pierre Brune
- Permettre l'implantation d'éoliennes sur le territoire communal en prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers dans le choix du site
- Permettre l'installation de moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale

PROUMOUVOIR LES ECONOMIES D'ENERGIE ET L'HABITAT DURABLE

FAVORISER LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS NEUFS ET EXISTANTS

- Favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiment
- Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception des nouveaux bâtiments

AMELIORER LES PERFORMANCES ET LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES RESEAUX

Améliorer la qualité de l'eau

- Protéger et restaurer les ressources en eau existantes, via:

  -la prise en compte des périmètres de protection des retenues de l'Angle Guignard et de Rochereau

  -la poursuite de la démarche d'économie d'eau à travers la sensibilisation des usagers et le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de la parcelle

  -la mise en adéquation de la capacité des réseaux avec les besoins des populations à venir

- Gérer les eaux pluviales pour prévenir des risques d'inondation et de pollution en:

  -limitant l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement

  -en mettant en oeuvre des mesures de gestion intégrées pour la réucpération et le traitement des eaux

  -en réalisant des bassins d'orage ou des bassins de rétention des eaux de pluie au sein des secteurs les plus sensibles

PROUMOUVOIR LES ECONOMIES D'ENERGIE ET L'HABITAT DURABLE

AMÉLIORER LES PERFORMANCES DE L'ASSAINISSEMENT

- Mettre en adéquation l'accueil de population nouvelle avec la capacité des stations d'épuration existantes
- Veiller dans les secteurs d'assainissement non collectif à la cohérence entre possibilité de construction et capacité épuratoire des sols

PERMETTRE UNE GESTION DURABLE DES DÉCHETS

- Favoriser le tri sélectif par des modes de collectes et des points d'apports volontaires adaptés.
- Conforter le recyclage de la matière et la valorisation des déchets, agricoles notamment (méthanisation, copeaux bois, etc.).

FAVORISER LES MODES DE TRANSPORT MOINS POLLUANTS

- Conforter les points de recharge pour les voitures électriques et hybrides en fonction de la demande
- Privilégier les nouvelles zones d'habitat à proximité immédiate des transports collectifs
- Faciliter et rendre visible l'accès à la gare

SUITE DE L'ETUDE

Suite de l'élaboration du PADD

- Débat en conseil municipal fin novembre

Suite de la démarche Bimby

- Organisation des entretiens les 13 et 14 novembre
- Retour début 2016

Suite du diagnostic agricole

- Retour sur les questionnaires
- Organisation d'une journée le 2 décembre pour rencontrer chaque exploitant agricole (identification des bâtiments, des terres stratégiques, des projets de développement...)