C O M M U N E

D E

CHANTONNAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION DU P.L.U.

Le 16/11/2004

ARCHIDÉE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

⇨ **Orientations générales**

ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT
ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- **PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET MAINTENIR LA STRUCTURE VILLAGEOISE EXISTANTE**

- **AMELIORER LES INFRASRUCTURES DE TRANSIT ET DE DESSERTE**

- **PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE CENTRE AU SEIN D'UNE ENVELOPPE BIEN IDENTIFIEE TOUT EN ASSURANT LE DEVELOPPEMENT DES BOURGS DE PUYBELLIARD, SAINT-MARS-DES-PRES ET SAINT-PHILBERT**

- **DEVELOPPER ET STRUCTURER LA VILLE AUTOUR DU VALLON DE LA MOZEE**

- **MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT, PERMETTRE LA DIVERSITE ET LA MIXITE DANS L'OFFRE DE LOGEMENTS**

❑ PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET MAINTENIR LA STRUCTURE VILLAGEOISE EXISTANTE

Outre les actions de valorisation prévues au sein de l'enveloppe urbaine (voir plus loin), plusieurs actions concernent le territoire à dominante rurale :

- **Préserver la qualité paysagère et l'intérêt écologique** des vallons boisés et encaissés qui animent les ¾ du territoire communal, vallée du Petit Lay et du Grand Lay ainsi que ceux des vallons secondaires qui leur sont associés.

- **Préserver la ressource en eau** en assurant la protection de la retenue de l'Angle Guignard

- **Protéger les vallées inondables** du Petit Lay du La y et du Grand Lay

- **Maintenir les vastes espaces boisés** qui animent et caractérisent le territoire communal.

- **Préserver les éléments significatifs de la trame bocagère** (haies), notamment aux abords de l'agglomération.

- **Préserver les chemins de randonnée existants** et permettant de découvrir le paysage communal.

- **Affirmer la vocation agricole** dominante du territoire communal tout en maintenant la structure villageoise existante et en préservant la qualité paysagère et architecturale de certains secteurs.

Pour les non agriculteurs, cette vocation est affirmée par la limitation des évolutions possibles pour l'habitat dans l'espace rural, en identifiant précisément :

- Les hameaux dans lesquels sont possibles quelques constructions d'habitation supplémentaires (sans contrainte à l'égard de l'agriculture). Les capacités d'accueil sont volontairement limitées afin de préserver les intérêts agricoles. L'urbanisation s'effectuera sous la forme du "comblement de dents creuses" ;
- Les hameaux et lieux-dits dans lesquels sont possibles le changement de destination du bâti ancien (sous réserve de préservation de ses qualités architecturales), l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes neuves à l'habitation, sous réserve que les réseaux (électricité, eau potable…) soient suffisants.

  La préservation du patrimoine bâti de qualité très abondant sur le territoire communal est une orientation importante du P.A.D.D. qui a été retranscrite par le biais du changement de destination rendu possible dans l'ensemble du territoire rural (pastillage) pour les bâtiments représentatifs du patrimoine bâti local.
- Les bourgs et villages (9) dans lesquels sont autorisées des constructions neuves dont une partie par le biais d'opérations d'ensemble (Puybelliard, Saint Mars des Prés, Saint Philbert du Pont Charrault).

Et pour les agriculteurs, il s'agit au contraire de :

- Permettre une évolution des activités et des structures agricoles ;
- Permettre d'éventuelles installations de nouveaux sièges d'exploitation dans un environnement adapté ;
- Préserver les potentialités agronomiques autour des exploitations agricoles ;

Deux principes sont toutefois à prendre en compte :

- Tous les aménagements et constructions réalisés par les agriculteurs, y compris les habitations et leurs annexes doivent être liés directement à l'exploitation agricole ou au développement agritouristique (gîte rural à la ferme, camping à la ferme, …) ;
- les abords immédiats de certains châteaux et logis doivent être préservés, des secteurs particuliers permettant l'implantation (sous condition) de constructions agricoles ont été définis.

❑ AMELIORER LES INFRASRUCTURES DE TRANSIT ET DE DESSERTE

- En premier lieu grâce à l'affirmation d'un axe routier majeur, la R.D. 949 bis. La mise en 2x2 voies permettra à terme de relier rapidement Chantonnay à l'échangeur de Bournezeau (A83) et à la Roche-sur-Yon.

- En second lieu, grâce à l'amélioration des axes secondaires par :
  - La création d'un nouveau barreau routier entre la R.D. 31 et la R.D. 949 bis, barreau des 5 Fours, qui permet de compléter le contournement Sud de Chantonnay. Ce barreau permettra également de desservir la zone d'urbanisation future des Cinq Fours.
  - la création d'un giratoire en limite sud de Puybelliard sur la R.D. 960 bis, permettant également à terme de desservir la zone d'activités POLARIS.
  - la création d'un éventuel accès depuis le giratoire de Pierre Brune permettant de desservir l'extension nord de la zone d'activités POLARIS.

❑ PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE CENTRE AU SEIN D'UNE ENVELOPPE BIEN IDENTIFIEE TOUT EN ASSURANT LE DEVELOPPEMENT DES BOURGS DE PUYBELLIARD, SAINT-MARS-DES-PRES ET SAINT-PHILBERT

→ **Développement de la ville centre**

3 limites physiques franches dessinent l'enveloppe générale de la ville centre définissant ainsi un cadre général pour les futures évolutions urbaines :

- L'axe routier majeur de la commune correspondant à la R.N. 137 (Nantes - La Rochelle) ;
- La voie de contournement Est qui offre une très large perspective sur l'agglomération de Chantonnay ;
- La Mozée qui crée une limite naturelle à l'urbanisation de la ville centre au Sud ;
- Tout en fixant un cadre pour le développement urbain, il s'agit également de protéger les espaces porteurs de l'identité communale associés à ces limites :
  - La frange boisée à l'Ouest et au Sud ;
  - Les haies bocagères qui assurent une transition douce entre espace bâti et territoire rural ;
  - Les lignes de crête qui confèrent une relative discrétion au site aggloméré (cuvette).

→ **Développement organisé des principaux bourgs** situés en partie Est de la commune le long d'axes importants permettant de relier rapidement le centre ville de Chantonnay, lieu de rassemblement des principaux commerces, services et équipements communaux.

❑ DEVELOPPER ET STRUCTURER LA VILLE AUTOUR DU VALLON DE LA MOZEE

Le développement de la ville s'organise au sein de l'enveloppe urbaine et se structure selon plusieurs actions complémentaires :

- En premier lieu **la restauration de l'image urbaine du centre-ville**, grâce à la **préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti ancien** et à la reconquête d'ensembles bâtis délaissés d'une part, à la construction d'opérations résidentielles ou mixtes (équipements collectifs, activités, services, …) et à la mise en valeur des espaces publics majeurs du centre ville d'autre part. Il s'agit ainsi d'encourager la dynamique du centre en attirant des populations nouvelles et de soutenir les activités commerciales et de services.

- **Favoriser le fonctionnement des équipements et anticiper l'émergence d'équipements nouveaux** de dimension intercommunale en réservant des sites d'implantations préférentiels en priorité à proximité immédiate d'infrastructures structurantes.

Des équipements sont aussi envisageables dans le centre-ville et dans les quartiers existants ou futurs en fonction des terrains disponibles.

- **Encourager le développement économique** et maintenir le pôle d'emplois chantonnaisien sous l'égide de la Communauté de Communes, en :
  - confortant le tissu local de PMI/PME sur les sites d'activités identifiés,
  - permettant l'accueil d'unités économiques plus importantes sur l'extension des zones d'activités de POLARIS et de Pierre Brune s'appuyant sur :
    - La présence sur place d'entreprises au rayonnement reconnu comme amorce pour un effet d'entraînement,
    - De la proximité de l'A83, axe routier majeur et du doublement de la R.D. 949 bis améliorant les conditions de relation avec l'A83 et La Roche sur Yon.

- **Structurer l'agglomération autour d'une coulée verte**, vecteur des modes de déplacements légers (piétons et cycles) entre les pôles d'animation de l'agglomération.

  Le statut de la coulée verte du vallon de la Mozée doit être affirmé en renforçant son attractivité ludique et récréative, et sa fonction de liaison. Traitée comme un secteur attribué aux piétons et aux cycles avec de multiples liaisons avec les quartiers d'habitat (existants et futurs) et les secteurs d'activités commerciales et industrielles qui la jouxtent, elle peut assurer un rôle de relation entre les équipements actuels et futurs qui la jalonnent. Elle constitue également une réserve foncière appropriée à la réalisation d'équipements liés à la maîtrise hydraulique en association avec la vocation de loisirs (bassin de rétention).

- **Organiser les extensions urbaines à dominante résidentielle** au Sud à l'Ouest et à l'Est du centre-ville autour de voies structurantes interquartiers facilitant les liaisons vers les principaux pôles commerciaux :
    - Petits commerces et services de centre-ville ;
    - Pôles commerciaux au Nord et au Sud de l'agglomération.

Au vu de l'urbanisation envisagée sur le secteur des Bouales, anticiper également un éventuel besoin de passage au dessus de la voie ferrée permettant de desservir l'ensemble du secteur.

- **Aménager les entrées de ville notamment :**

- **L'entrée Est** (Avenue du Général de Gaulle) par l'éventuelle réalisation d'un équipement collectif intercommunal (du type siège de la communauté de communes), valorisant l'un des principaux accès à la ville centre. L'avenue pourra également faire l'objet de la réalisation d'un nouveau carrefour, au niveau de la future voie structurante interquartiers (Pont d'Arcole) rompant sa linéarité et mettant en valeur la perspective sur le centre ancien.

- **L'entrée Ouest** également très linéaire, pourra se restructurer autour du futur pôle constitué des équipements sportifs existants et de la zone de loisirs (liée également à la maîtrise de l'hydraulique) implantée au Nord de la R.D. 949 bis.

Plusieurs **parcs privés et publics** sont également maintenus. Ils participent à l'animation des espaces publics en s'associant notamment avec les points de vue de qualité et les principales entrées d'agglomération.

Enfin, selon un **principe de précaution** et dans une logique de développement durable, veiller à ne pas hypothéquer d'éventuelles possibilités d'extension urbaine à très long terme, en gelant toute possibilité de construction (y compris agricoles) au nord du château de la Mouhée et au large de l'enveloppe urbaine au niveau des Aveneaux (Ouest de l'agglomération).

Dans un principe de développement durable il s'agira également d'être vigilent quant à l'évolution de l'entrée nord agglomérée (avenue Batiot) afin de faciliter une éventuelle reconquête progressive du secteur, et une mise en scène de l'une des entrées principales de Chantonnay.

❑ MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT, PERMETTRE LA DIVERSITE ET LA MIXITE DANS L'OFFRE DE LOGEMENTS

- **Maîtriser l'urbanisation et satisfaire :**
  - Une partie des besoins estimés en logements par des opérations groupées (logements individuels groupés et logements collectifs) soit à partir de terrains disponibles dans les futurs quartiers périphériques (petits logements collectifs en R + 1 ou logements individuels groupés) soit dans le centre-ville grâce à la reconquête d'ensembles bâtis délaissés (réhabilitation) ou en remplacement de constructions vétustes (démolitions / reconstructions) soit au coup par coup au sein des opérations pavillonnaires.
  - L'autre partie des besoins estimés en logements sous forme d'habitat individuel (majoritairement pavillonnaire).

- En liaison avec l'action de restructuration de l'image urbaine, il s'agit également d'**assurer la mixité urbaine et sociale** en prévoyant notamment des logements sociaux à proximité du centre-ville.

- **Rechercher l'équilibre des secteurs d'habitat** autour du centre-ville et :
  - Permettre notamment un développement urbain assez dense côté Est au niveau du secteur du Pont d'Arcole et offrir des possibilités de densification en permettant la construction d'ensembles bâtis de niveau R+2 en périphérie du centre ville (secteur de la Chardière).
  - Permettre un développement à dominante pavillonnaire en périphérie de l'agglomération.

- **Proposer un autre type d'offre pour l'habitat** dans les villages, hameaux et lieux-dits afin de ne pas négliger l'image rurale et ainsi favoriser le maintien de la dynamique villageoise, notamment dans les bourgs de Saint Mars, Puybelliard et Saint Philbert du Pont Charrault afin également de conforter l'utilisation des équipements collectifs existants.