B - HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS POUR LE P.A.D.D.

1 - OBJECTIFS GENERAUX

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit conduire à la fois à :

- l'établissement d'un véritable projet urbain pour l'agglomération de Chantonnay, qui prend en compte les besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements,
- l'établissement d'un projet de territoire pour la partie à dominante rurale de la commune.

Projet d'agglomération et projet de territoire sont établis à l'horizon 2015. Ils doivent toutefois anticiper sur le plus long terme dans une véritable démarche de développement durable et donc ménager des principes de précaution sur certaines parties stratégiques du territoire.

Le P.A.D.D. intègre également les réflexions menées à ce jour à l'échelle intercommunale

Le maintien durable de Chantonnay en tant que véritable pôle d'emplois constitue l'objectif majeur fixé par la Commune et la Communauté de Communes. En effet, près de 1 500 emplois ont disparu au cours des années passées. Mais les résultats d'une politique très active permettent d'entrevoir un comblement de ce déficit. Pour cela, il faut poursuivre la confortation de l'assise économique et l'affirmation du statut de chef-lieu de canton centre de vie et de services.
Le nombre d'emplois révèle le rayonnement de la ville sur son bassin de vie. Mais il faut aussi maintenir une vitalité démographique forte qui puisse asseoir durablement ce statut.
La création d'un Vendéopôle auprès de l'échangeur avec l'A83 et le doublement de la RD 949 bis favorisant la relation de Chantonnay avec l'autoroute et la Roche sur Yon constituent des vecteurs forts de développement.

Autre vecteur privilégié de cette dynamique, la **valorisation d'un cadre de vie de qualité** autant pour l'habitat que pour le développement économique, doit conduire à affirmer le statut de Chantonnay.

Dans cette perspective Chantonnay doit se distinguer :

- **comme pôle d'emplois reconnu,**
- **comme centre de vie dynamique**

2 - DEMOGRAPHIE

La croissance démographique depuis 1999, constatée par un recensement 2004 révèle un très net redressement. Avec 7 600 personnes en ménages (212 de plus qu'en 1999) quelques 120 personnes vivant en "Communautés" (congrégations religieuses, maisons de retraite, et une trentaine logée en résidence mobile, soit 7 750 personnes, le taux annuel moyen atteint 0,6 %.

Pour l'horizon 2015, la commune s'est fixé un objectif de croissance annuelle moyenne de 1,1 à 1,2 %, soit quelques 9 000 habitants.

Cet objectif sous-entend :

Une politique plus active pour maintenir et **accueillir davantage de jeunes ménages** et assurer un renouvellement continu de la population en maintenant le solde naturel et en relançant le solde migratoire notamment à travers :

- le développement d'une offre de logements adaptés aux jeunes ménages par un accroissement du parc locatif,
- la poursuite du développement économique source de nouveaux emplois.

Poursuivre la démarche enclenchée par la commune pour accroître son attractivité et son dynamisme en :

- valorisant la qualité du cadre de vie d'une façon générale (et pas seulement pour les quartiers d'habitat) et en développant une identité communale propre,
- donnant au centre-ville une réelle dimension de convivialité en privilégiant la qualité des fonctions urbaines pour accroître son attractivité,
- s'appuyant sur des facilités d'accès aux zones d'emploi communales et intercommunales et en profitant des futurs axes de communication.

3 - HABITAT - LOGEMENT

■ Besoins en logements

Il n'est pas envisagé de maintenir le rythme actuel, qui avoisine 72 logements nouveaux par an.

Les objectifs démographiques à l'horizon 2015 impliquent la création d'environ 40 à 50 logements par an dont le calcul se base sur les hypothèses suivantes :

On peut estimer que s'il y a apport de jeunes ménages, le desserrement des ménages ne participera pratiquement plus à la dynamique du logement, maintien de **2,5** habitants par logement, moyenne relevée en 1999 ; ***ceci dit, les chiffres 2004 donnent 2,41 habitants par logement, le desserrement se poursuite. Une 2nd hypothèse peut être prise avec 2,4.***

hypothèse 1 : 9000/2,5 = 3 600 logements = + 665 par rapport à 1999 = 42 logements / an en moyenne

hypothèse 2 : 9000/2,4 = 3 750 logements = + 815 par rapport à 1999 = 51 logements / an en moyenne

On notera que ces chiffres correspondent globalement au rythme constaté sur les 5 dernières années.

■ Nature de l'offre

Pour la nature de l'offre, la commune s'est fixée comme objectifs la répartition suivante, basée sur les données chiffrées de ces dernières années ***(hors 2003/2004 pour lesquelles la proportion de locatifs est nettement supérieure à 50 %)*** :

- 20 % en opérations groupées (logements individuels groupés et logements collectifs),
- 80 % en logements individuels (pavillons),

Une part importante des opérations groupées est réservée à la **densification** des quartiers situés à la proximité du centre ville, notamment en bordure du vallon de la Mozée, dans le but de favoriser le maintien de l'appareil commercial de centre ville.

Le développement du parc locatif (privé et social) doit permettre d'attirer de jeunes ménages et assurer le renouvellement de la population.

Le développement pavillonnaire seul est en effet considéré comme insuffisant ; certes, ce type d'habitat est propice à fixer les populations sur la commune mais il est facteur de vieillissement de la population s'il n'est pas accompagné par le développement du parc locatif (les ménages installés en maison individuelle ne libèrent pas facilement leur logement ; ils s'y installent pour une longue durée, et ne participent pas au renouvellement et au rajeunissement de la population).
L'essor du parc locatif doit également cibler les personnes âgées et favoriser leur maintien dans le centre-ville. Les opérations de constructions et de reconstructions des îlots insalubres ou délaissés devront veiller à intégrer ce type d'offre.

- **Localisation de l'offre**

Les objectifs en matière d'habitat prévoient un **développement urbain équilibré** et une poursuite de la **restauration de l'image urbaine.** Plusieurs types d'actions sont envisagés :

Dans le centre-ville :

- encourager la reconquête du centre-ville (opérations de démolition/reconstructions)
- d'une façon générale, poursuivre la rénovation et la restructuration du centre-ville par des opérations d'habitat de moyennes hauteurs (R + 1 et R + 2) et permettre la mixité en prévoyant :
  - → la possibilité d'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée,
  - → l'accueil de différentes catégories de population (petits logements pour personnes âgées et jeunes couples, grands logements pour les familles).

Tout en préservant l'image qualitative du centre ville liée à la présence d'un patrimoine bâti de qualité.

En périphérie du centre-ville :

Il s'agira :

- de privilégier le développement de l'habitat dans les espaces proches du centre-ville,
- organiser les quartiers périphériques à dominante pavillonnaire autour de voies structurantes, à créer ou conforter.
- éviter la ségrégation sociale et développer la mixité des types d'habitat dans les quartiers (prévoir quelques opérations groupées au sein des quartiers à dominante pavillonnaire). L'intervention en cours des offices HLM sur la cité des Marguerites y participe

Dans les bourgs (communes associées ou fusionnées) **et villages :**

L'offre de logements doit également permettre le **développement de l'habitat dans les *bourgs* et les villages** notamment dans un objectif de diversification, de variété de l'offre et de maintien du fonctionnement des équipements collectifs existants.

Toutefois compte tenu de l'objectif d'affirmation prioritaire ***de la ville***, les potentialités de constructions nouvelles doivent demeurer limitées à la réponse au rythme de croissance actuel pour les centres bourg.

Parallèlement à l'ensemble de ces mesures pour le développement du parc de logements, il s'agit de **poursuivre l'amélioration des logements anciens** et de permettre la préservation du patrimoine bâti de qualité en autorisant son changement de destination en logement.

- ***Répartition théorique de l'offre et besoins théoriques en superficie d'extensions urbaines nécessaires à l'habitat***

  - ***Réhabilitation avec changement de destination pour création d'un logement : le rythme peut être estimé à 5 par an.***

  - ***Capacité d'accueil en constructions nouvelles des zones U et Nh :***

    - ***agglomération : environ 100***
    - ***bourgs (Puybelliard, l'Angle, le Fuiteau, Saint-Mars, Vildé, Saint-Philbert, la Chataigneraie, la Marzelle) : environ 145***
    - ***autres écarts : environ 25.***

Considérant une réalisation effective de ce potentiel global s'étalant au cours de la prochaine décennie de 20% pour certains villages à 60% pour Puybelliard, en passant par 50% pour l'agglomération, on peut estimer à 120 environ le nombre d'habitations nouvelles concernées, soit une douzaine par an.

- ***Nombre de logements nécessitant une superficie d'extension urbaine : en moyenne annuelle, environ :***
  hypothèse 1 : 25 - hypothèse 2 : 34

Selon les surfaces unitaires souhaitées par la commune (densité moyenne 14 logements à l'hectare) :

- ***20 % opérations groupées et collectifs sur 650 m² (500 m² "net" / logement + voiries et espaces verts).***
- ***80 % habitat individuel sur 875 m² (750 m² / logement + voirie et espaces verts).***

hypothèse 1 : 2,1 hectares par an, soit 21 hectares à l'horizon 2015
hypothèse 2 : 2,8 hectares par an, soit 28 hectares à l'horizon 2015

Soit, avec un coefficient de marge de manœuvre de 3 pour limiter les risques de rétention et spéculation, une superficie totale de 63 à 84 hectares.

4 - ACTIVITES ECONOMIQUES

Pour **conforter son attractivité économique et développer l'offre d'emploi,** la stratégie communale se décline en trois points selon les types d'activités envisagés.

- **Permettre la poursuite du développement des PME/PMI** en maintenant l'offre disponible dans les zones d'activités existantes. Ces sites permettent une offre diversifiée avec dans chaque cas une facilité d'accès, une topographie assez favorable et une localisation relativement cohérente à la transition de la zone agglomérée et de l'espace rural. Des actions de requalification sont toutefois souhaitées (avenue Batiot) pour améliorer la promotion des entreprises et l'image de la commune à l'une des entrées de ville importantes.

- **Élargir l'offre commerciale à la mesure d'un pôle d'équilibre de 9000 habitants et l'adapter à l'évolution des modes de consommation en prévoyant :**

  - la création d'un pôle commercial de moyennes et grandes surfaces pour un approvisionnement satisfaisant des quartiers répondant à leurs besoins quotidiens
  - de développer et conforter l'offre commerciale du centre-ville, en poursuivant sa mise en valeur et en développant l'offre d'habitat.

Cette stratégie commerciale s'appuie sur **5 pôles commerciaux répartis de façon équilibrée sur l'agglomération**. Leur localisation, permet d'assurer un équilibre avec le centre-ville

- en recherchant au maximum une égale accessibilité aux différents pôles commerciaux et au centre-ville pour l'ensemble des quartiers (voie structurante),
- par une recomposition « profonde » du pôle commercial (avenue Batiot).

Au plan intercommunal, le **développement économique reste une priorité pour la Communauté de communes des deux Lays (CCDL)**. Après un recensement exhaustif des zones d'activités existantes et des surfaces disponibles à la vente et susceptibles d'accueillir des entreprises, la C.C.D.L. souhaite retenir aujourd'hui de nouvelles réserves foncières importantes afin de répondre à la croissance récente de la demande de terrains (moyenne de 5 hectares par an sur ces dernières années).

Permettre l'accueil de plus grosses unités économiques dans la poursuite de la structure du parc d'entreprises et dans une logique de développement intercommunal est donc une priorité. Le développement de l'offre foncière à vocation économique s'inscrit dans le prolongement des sites d'activités existants (extension nord de POLARIS et extension sud de Pierre Brune). Cette dernière a par ailleurs fait l'objet d'une étude spécifique prenant en compte le statut de voie à grande circulation de la RD 949 bis.

Compte tenu des surfaces qui sont destinées aux zones d'activités et des surfaces cessibles restantes, il apparaît indispensable à moyen terme et long terme de retenir de nouvelles zones et ce d'autant plus que la CC2L souhaite pouvoir répondre rapidement aux demandes nécessitant des surfaces importantes. Celles-ci, permettront d'assurer son développement par la création de nouveaux emplois et des investissements réalisés sur ces pôles.

- **Vecteur important de l'image de Chantonay, le maintien du développement de l'activité touristique doit contribuer à la reconnaissance communale. La découverte de ce patrimoine naturel doit être amélioré par l'extension du réseau de randonnées et notamment une mise en valeur du vallon de la Mozée au cœur de l'agglomération permettant de découvrir le patrimoine bâti communal. Le développement des événements culturels de dimension intercommunale, susceptibles d'amplifier la demande et les initiatives privées pour développer l'offre d'hébergement touristique est également à poursuivre.**

- **L'agriculture est une activité majeure de la commune de par le territoire qu'elle occupe. Elle doit pouvoir disposer d'un territoire intègre et réservé pour ses évolutions (modernisation, développement). Ses productions et le rôle essentiel qu'elle joue dans la maintenance du patrimoine foncier et des paysages sont indispensables.**

Il faut donc veiller avant tout à limiter les obstacles à son évolution et notamment cadrer le développement de l'urbanisation au contact des zones urbanisées existantes c'est à dire :

- en périphérie de l'agglomération,
- aux abords des principaux villages non agricoles qui ponctuent le territoire rural.

Pour les **exploitations agricoles directement concernées par l'extension urbaine**, on veillera à ne pas pérenniser d'éventuelles situations de nuisance agriculture/habitat en anticipant suffisamment à l'avance le développement urbain afin de préparer le transfert ou la reprise des sièges. Dans certains cas, la solution consistera à maintenir l'exploitation jusqu'à la cessation d'activité (retraite ou cessation définitive d'activité) et d'empêcher toute reprise (par le biais du droit de préemption urbain par exemple) et de prévoir ensuite le développement urbain.

Enfin, en liaison avec les objectifs touristiques et en vue de promouvoir l'identité et l'image de la commune, il s'agit de **protéger le patrimoine bâti et naturel existant** et notamment les demeures de caractère associées à l'activité agricole. Dans ces espaces, le P.L.U. s'efforcera d'édicter des règles précises pour veiller à une bonne insertion des bâtiments agricoles dans le paysage et éviter tout mitage.

5 - EQUIPEMENTS

Au vu des objectifs démographiques à l'horizon 2015, l'anticipation en terme d'équipements publics est essentielle et il convient dés aujourd'hui de réserver des terrains stratégiques pour de futurs équipements structurants. D'une façon générale, il convient dans un premier temps de favoriser le fonctionnement des équipements et dans un second temps de prévoir de nouveaux équipements de dimension intercommunale.

- **En terme d'éducation**, le développement des structures doit pouvoir s'envisager en liaison avec les équipements existants : un projet de Maison de l'enfance est également en cours permettant de répondre à une demande sans cesse croissante. Ce projet est situé rue des Acacias, face à l'école élémentaire. ***L'extension de l'école de Puybelliard est prévue, avec l'acquisition par la Commune d'un terrain non bâti attenant.***

- **Équipements sportifs**

Dans l'agglomération deux pôles principaux existent : stades des Croisettes et de la Charlère.
La localisation des équipements de loisirs et de détente et des structures d'enseignement justifie également une amélioration des relations physiques et visuelles entre eux et avec les espaces verts existants (vallée de la Mozée) et futurs (aménagement d'une aire de loisirs en liaison avec le stade des Croisettes et l'urbanisation future du secteur du Piqueret). Les bourgs de St Philbert et Puybelliard disposent également de terrains de football répondant aux besoins de proximité.

- **Équipements culturels et de services**

Afin de répondre au développement démographique, la commune souhaite mettre en œuvre la création d'une nouvelle salle de spectacle à l'échelle d'une commune de 9000 habitants. La localisation n'est à ce jour pas encore définie. Elle pourrait le cas échéant trouver place dans le prolongement du secteur d'équipements existants le long de la rue de la Plaine. Cet emplacement permettrait à terme d'assurer la mise en valeur de l'une des entrées principales de l'agglomération, en privilégiant la réalisation d'un équipement collectif majeur.

- **Assainissement**

Eaux usées : Le nouveau schéma d'assainissement, modifié parallèlement à l'élaboration du PLU, détermine les modes d'assainissements prévus pour chaque zone d'urbanisation future et les extensions du réseau collectif d'eaux usées à prévoir.

Eaux pluviales : Parallèlement à l'étude de PLU, une étude menée par les services de la DDE, a permis de mesurer les capacités de rétention existantes des eaux de ruissellement. Il s'est avéré que certains secteurs, au vu de la situation actuelle et future nécessitent d'être préservés à l'état naturel afin d'éviter tout risque d'inondation future notamment du centre ville. Le secteur de L'Epine joue le rôle essentiel de bassin de rétention naturel des eaux de ruissellement qui viennent alimenter la Mozée et dont les débordements, certes aujourd'hui peu fréquents et limités dans leur impact, devaient être intégrés au PLU dans un principe de précaution. Ainsi le secteur de l'Epine sera maintenu en état « naturel » afin de maîtriser l'impact des débordements de la Mozée et de ne pas aggraver la situation. Ainsi il a également été défini un secteur à vocation uniquement de loisirs légers, au niveau du Fief du Moulin, afin de maîtriser les écoulements existants et à venir sur un secteur dont l'urbanisation est envisagée à court et moyen termes, L'étude complète est consultable en mairie.

Infrastructures routières

Afin de répondre à la fois à la croissance du trafic qui emprunte la RD 949bis ainsi qu'à la croissance des capacités d'accueil du village de Saint-Mars-des-Près, un aménagement de sécurité, (giratoire) est en cours de réalisation à l'entrée Ouest.

Voir aussi paragraphe 7 : développement de l'urbanisation.

6 - SITES, PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS

Sur le territoire rural et au-delà de la protection d'un territoire propre à l'agriculture, il s'agit de :

- Protéger **la richesse des milieux naturels et notamment des fonds de vallons boisés du Petit et du Grand Lay, en partie inondables,** qui bénéficient d'un inventaire écologique, faunistique et floristique et d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et mettre en valeur ce milieu pour favoriser sa découverte ;
- Protéger l'ensemble **des espaces associés aux itinéraires de randonnée** existants ou en devenir ainsi que certains points de vue ;
- Protéger les vallons secondaires qui animent le paysage, qui abritent l'essentiel de la trame boisée et qui jouent un rôle essentiel dans la régulation de l'écoulement des eaux pluviales ;
- **Protéger les espaces boisés** dans la zone rurale
- Protéger et entretenir les cours d'eau et notamment la retenue de l'Angle Guignard qui fait l'objet d'un périmètre de protection.
- Poursuivre la mise en valeur touristique du site du Fuiteau (Touchegray, Moulin Neuf…)en permettant le maintien et le développement limité des activités d'hébergement et de restauration existantes et développer l'offre touristique aux portes de l'agglomération sur le site du Parc de la Mouhée.

Dans l'agglomération et ses abords, il s'agit de :

- Mettre en valeur les entrées de ville ;
- Affirmer le vallon de la Mozée comme vecteur des déplacements légers (piétons et cycles).
- Définir les secteurs inondables et assurer la préservation des espaces naturels jouant le rôle de bassin de rétention.
- D'adopter un principe de précaution pour ne pas hypothéquer d'éventuelles possibilités d'extension urbaine à long terme. Il s'agit, dans une logique de développement durable, de préserver une enveloppe non constructible dans les espaces jugés stratégiques autour de l'agglomération pour prévenir toute nuisance et toute dérive ultérieure du fait de la proximité habitat / agriculture.

7 - DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Aspect fondamental du P.A.D.D., la stratégie de développement de l'urbanisation doit permettre, dans une approche urbanistique cohérente, de répondre à l'ensemble des objectifs thématiques précédemment évoqués. Cela concerne essentiellement les besoins inhérents à l'agglomération (démographie et habitat, activités économiques, équipements,…) mais aussi le territoire à dominante rurale par le biais du développement des villages.

Le développement de l'urbanisation prend appui tout d'abord sur les réflexions et les éléments de projets connus à l'échelle intercommunale et plus particulièrement au niveau de la mise en 2x2 voies de la R.D. 949 bis entre Chantonnay et Bournezeau qui permettra de relier rapidement l'A83 et la Roche sur Yon.

7.1 - L'AGGLOMERATION

- **Une enveloppe urbaine cohérente**

  Dans le cadre défini par l'armature routière qui ceinture l'ensemble de l'agglomération chantonnaisienne existante et future, le projet urbain a su trouver un espace suffisant à son évolution à court , moyen et long terme.

  L'enveloppe urbaine est également constituée d'une limite naturelle franche au sud correspondant au vallon boisé de la Mozée.

- **Recomposer la trame urbaine et :**

  - permetttre la reconquête du centre-ville en y amenant des populations nouvelles susceptibles de dynamiser l'activité commerciale, tout en préservant les éléments de patrimoine bâtis caractéristiques du centre ancien (mise en application du permis de démolir).
  - mieux identifier les entrées de ville,
  - veiller à la bonne intégration des quartiers :

    → en privilégiant les relations piétonnes et cyclables avec le centre-ville entre les différents équipements,
    → en facilitant l'écoulement des flux automobiles sans obligatoirement transiter par le centre,
    → en privilégiant la mixité sociale dans les programmes de logements.

  - grâce au traitement des voies, tendre vers une meilleure hiérarchisation des voies et améliorer la lisibilité du tissu urbain,
  - affirmer la trame verte, s'appuyant principalement sur le vallon de la Mozée,
  - s'assurer de l'animation des quartiers périphériques en incitant au développement des structures de service, d'équipements ou d'espaces verts dans chaque quartier,
  - permettre également le développement des principaux bourgs et villages (St Mars des Prés, Puybelliard, St Philbert)

- **Améliorer le cadre de vie en :**

  - affirmant le centre-ville comme lieu de convivialité, de rencontre et comme centre de services,
  - créant un lien urbain plus fort entre le centre-ville et les futurs quartiers,
  - par une action de mise en valeur des espaces publics emblématiques de l'agglomération et ponctuellement en protégeant des espaces privés de qualité qui rehaussent l'intérêt des espaces publics (parcs, boisements),
  - recherchant des terrains de qualité pour le développement de l'habitat sans négliger la proximité des équipements et de l'ensemble des commodités (commerces, services),
  - veillant à la protection des éléments de patrimoine et des sites urbains (ex : le château de la Mouhée),
  - Affirmant le Vallon de la Mozée dans sa double vocation :

    - « Coulée verte » structurante (voir plus haut), support des modes de déplacements légers (vélos et piétons),
    - espace permettant la maîtrise hydraulique à l'échelle de l'agglomération

  Celle-ci doit jouer un rôle majeur dans l'animation de la vie publique. Elle permet aussi de rééquilibrer les fonctions urbaines autour du centre-ville :

    - développement de l'habitat pavillonnaire et collectif à ses abords,
    - pôle commercial et d'activités POLARIS au nord,

Enfin il est important de retenir un principe de précaution et préserver de toute construction les secteurs qui pourraient jouer un rôle dans le développement à long terme de l'agglomération (dans le cadre d'une autre révision du P.L.U.).

7.2 - LES VILLAGES

Caractéristique essentielle de Chantonnay, le territoire est composé de 3 communes associées ou fusionnées qui présentent pour chacune d'entre elles un bourg ancien et quelques extensions pavillonnaires plus récentes. Au-delà de ces trois espaces agglomérés, le territoire est parsemé de plusieurs hameaux et villages présentant un nombre de foyers relativement important. Il s'agit pour l'essentiel d'assurer la poursuite des possibilités de réhabilitation et de changement de destination du patrimoine bâti ancien de qualité très important sur le territoire communal et de permettre le développement limité de certains villages. 3 catégories peuvent être distinguées :

- les villages de caractère : encourager la rénovation et la réhabilitation du patrimoine bâti, interdiction des constructions neuves pour ne pas dénaturer l'intérêt architectural,

- les villages où subsistent des dents creuses : permettre la construction neuve sans étendre l'emprise des villages, et ainsi recoudre la trame urbaine,

- certains villages remplissant des conditions d'équipements (VRD, accès,…) et de qualité (environnement favorable selon les critères de sélection énumérés ci-dessus) : permettre le développement de par le biais d'opérations d'ensemble maîtrisées respectant la morphologie bâtie.

En outre les centres bourg de Puybelliard et de St Mars des Prés situés sur des axes structurants, facilitant leur accès au centre de Chantonnay disposent d'une offre urbanisable plus importante correspondant à la prise en compte du rythme de construction actuel et permettant ainsi de diversifier l'offre de terrains à construire à l'échelle de la commune.
Cette offre spécifique veillera avant tout à ne pas hypothéquer les intérêts agricoles qui doivent rester prioritaires sur le choix de développer ou non l'habitat.