# C. DISPOSITIONS DU P.L.U.

Pour atteindre les objectifs d'aménagement fixés et mettre en œuvre les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), le P.L.U. prévoit un ensemble de dispositions.

# 1 - ZONES ET SECTEURS DU P.L.U.

Le règlement du P.L.U. délimite quatre types de zones conformément à l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme :

- La zone urbaine,
- La zone à urbaniser,
- La zone agricole,
- La zone naturelle et forestière

## 1.1 - LA ZONE URBAINE

**La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter**.

La zone Urbaine est constituée de 5 secteurs :

- Le secteur Uc correspondant au centre ancien ;
- Le secteur Up correspondant au développement périphérique ;
- Le secteur Uv, correpondant aux principaux centre bourgs des communes fusionnées et associées et aux principaux villages ;
- Le secteur Ua à vocation économique ;
- Le secteur Ue, à vocation d'équipement collectif.

- **Les secteurs Uc et Up**

**Caractère du secteur Uc :**

Le secteur Uc correspond au centre ville ancien de CHANTONNAY. Il coïncide avec le « cœur » de l'agglomération et cumule des fonctions d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Le secteur Uc se caractérise par :

- Un bâti ancien, relativement dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies ;
- La présence d'activités commerciales et de services établies au rez-de-chaussée du bâti, sous la forme de « boutiques » ;
- Une variété d'espaces publics: rues, ruelles, places....
- Un certain caractère et une certaine unité architecturale composés de plusieurs édifices témoins de l'architecture traditionnelle.

Le secteur Uc est composé d'un **sous-secteur Uch** qui correspond au faubourg de la Siacre et dont la hauteur du bâti est inférieure à celle du centre ville proprement dit (maxi R+1 étage).

**Vocation du secteur Uc :**

Il s'agit à la fois :

- de favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant des activités, des services et la fonction résidentielle,
- de permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce,

tout en préservant l'ensemble des éléments contribuant à l'identité du lieu et notamment la hauteur des constructions à travers le sous-secteur Uch.

**Caractère du secteur Up:**

Le secteur Up correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune. Il coïncide avec **les quartiers périphériques au centre bourg** où prédominent les constructions pavillonnaires et qui se caractérisent aussi par :

- La présence de quelques réalisations d'habitat groupé ;
- Une densité plus faible que le centre bourg ancien ;
- La discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies ;

**Vocation du secteur Up:**

La vocation du secteur Up est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération, en accueillant l'habitat sous diverses formes (petits collectifs, habitat groupé ou pavillonnaire) ainsi que les activités compatibles avec celui-ci.

La densité dans le secteur Up est généralement plus faible que dans le secteur Uc.

Toutefois, dans un objectif de densification de l'habitat et de mixité urbaine et sociale le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation sociale sont limités à R+2 (rez de chaussée + 2 étage) et à 10 mètres à l'égout.

Bien que de caractère sensiblement différent, la **vocation des secteurs Uc et Up est ainsi approximativement équivalente.** Il s'agit avant tout d'y favoriser la diversité des fonctions urbaines en accueillant l'habitat sous diverses formes, les activités compatibles avec celui-ci et l'ensemble des équipements nécessaires.

Les corps des règles des secteurs Uc et Up aspirent d'une façon générale aux mêmes finalités. Quelques particularités les distinguent cependant.

Le secteur Uc se distingue par un patrimoine bâti ancien de qualité et dense. Les articles Uc 6 et Uc 7 ont pour finalité le maintien de cette organisation urbaine particulière. L'article 11 aspire à faire respecter l'harmonie des paysages urbains sans toutefois interdire les évolutions. Des dispositions particulières permettent de conserver la continuité physique du bâti. Les règles de stationnement sont assez souples sur certains aspects afin de ne pas contraindre par exemple le développement du petit commerce et la rénovation d'îlots anciens. Dans le secteur Uch, présentant une morphologie urbaine légèrement différente, la hauteur des constructions, à l'article 10, est limité à R+1 et à 7 mètres à l'égout.

Dans le secteur Up, les articles 6 et 7, reprennent le principe de discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies. Le traitement des clôtures est aussi légèrement différent ne permettant pas par exemple l'édification de hauts murs de clôtures. Par contre, la réglementation du stationnement est plus stricte. L'article 11 aspire à faire respecter l'harmonie des paysages urbains sans toutefois interdire les évolutions. Ainsi, les architectures de style contemporain sont autorisées à

condition de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants (article 11.1). Les bâtiments d'activité doivent s'intégrer au contexte urbain environnant.

- **Le secteur Uv**

**Caractère du secteur :**

Le secteur Uv correspond au centre bourg des communes fusionnées de Puybelliard, St Mars des Prés, de la commune associée de St Philbert du Pont Charraud ainsi qu'aux principaux hameaux et villages (Le Fuiteau, l'Angle, Vildé, La Tabarière, les Clous et la Chataigneraie aux Coteaux) dispersés dans l'espace rural.

Le secteur Uv se caractérise par :

- La présence d'un bâti ancien regroupé, relativement dense, mais pas forcément implanté à l'alignement des voies et n'excédant pas R + 1, et de constructions pavillonnaires implantées en retrait de l'alignement.
- La présence d'activités artisanales voire de services compatibles avec l'aspect résidentiel.

**Vocation du secteur :**

Il s'agit à la fois :

- d'affirmer et de conforter la présence des villages au sein de l'espace rural et en périphérie de l'agglomération
- de favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- de permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, voire du commerce,
- dans les parties denses de village de conserver le caractère du milieu bâti.

tout en préservant l'ensemble des éléments contribuant à l'identité du lieu

Les règles sont à peu près similaires à celles de Uc sauf l'implantation des constructions qui devient plus souple.

- **Le secteur Ua**

**Caractère du secteur :**

Le secteur Ua correspond aux secteurs d'activités économiques.

Le secteur Ua se caractérise par :

- La présence d'activités à vocation industrielle, commerciale, d'entrepôt, de services,… ;
- Des bâtiments d'activités aux volumes plus ou moins importants et des espaces de stockage extérieurs ;
- Un parcellaire assez grand et un bâti discontinu construit en retrait des voies ;

**Vocation du secteur :**

Il s'agit à la fois :

- De permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec celles existantes ;
- De rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres secteurs ;
- De favoriser le maintien des activités existantes en permettant des évolutions afin de s'adapter aux exigences de pratique et de modernisation de ces activités ;
- D'offrir des terrains pour accueillir de nouvelles activités.

Le secteur Ua est composé d'un sous-secteur Ua1, situé à l'entrée nord est de l'agglomération, en bordure de l'échangeur de la RN 137 et dans lequel des préconisations particulières ont été définies en application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des règles du secteur Ua aspire à répondre aux besoins et aux exigences des activités autorisées : éloignement des constructions par rapport aux limites pour raisons de commodité, de sécurité,…, aspect des constructions plus tolérant pour garantir une plus grande fonctionnalité.

- **Le secteur Ue**

**Caractère du secteur :**

Le secteur Ue correspond aux pôles d'équipements collectifs de l'agglomération. L'un correspond aux équipements sportifs implantés à l'est de l'agglomération (La Charlière) en lien direct avec la rue de La Plaine qui facilite la liaison vers la voie de contournement Est. L'autre est implanté à l'entrée ouest de l'agglomération en bordure de la voie ferrée (stade des Croisettes).

Le secteur Ue se caractérise par :

- La présence d'équipements de sports et de loisirs (terrains de sports, gymnase, aires de détente, …) accueillant du public.
- La présence de bâtiments au volume important, de larges espaces extérieurs sous forme de terrains de sports, d'aires d'évolution, d'espaces verts. La densité des constructions est assez faible.

**Vocation du secteur :**

Il s'agit à la fois :

- de maintenir et de conforter ces pôles d'équipements existants en accueillant de nouvelles activités, sportives, culturelles, de loisirs… compatibles avec celles-ci,
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de tels équipements,

Le secteur Ue doit permettre d'accueillir de nouvelles activités. Comme pour le secteur Ua, les règles définis dans le secteur Ue aspirent à répondre aux besoins et aux exigences des équipements autorisés : éloignement des constructions par rapport aux limites (commodité, sécurité, …), hauteur et aspect des constructions plus tolérants pour une meilleure fonctionnalité.

# 1.2 - LA ZONE A URBANISER

**La zone AU, ou zone A Urbaniser, comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les terrains sont peu ou pas équipés. A ce titre, il convient d'éviter toute urbanisation anarchique et au contraire d'y encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions.**

Un préfixe précise un phasage indicatif d'urbanisation dans le temps :

- 1AU pour une urbanisation à court et moyen termes ;
- 2AU pour une urbanisation à long terme.

**Le caractère de l'ensemble des secteurs AU**, avant toute urbanisation, est sensiblement identique. Tous recouvrent des terrains à large dominante naturelle ou agricole situés à proximité soit de l'agglomération soit de noyaux villageois. Ils se caractérisent par une faiblesse des équipements (réseaux, voiries,…) et présentent de surcroît une configuration et un parcellaire inadaptés qui imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

**La vocation des secteurs 1AU se distingue par leur caractère opérationnel** (secteurs directement urbanisables dans le respect des dispositions définies par le règlement) alors que **les secteurs 2AU sont pour le moment inconstructibles**. Pour être livrés à la construction, les secteurs 2AU seront soumis à une procédure de modification ou de révision du P.L.U. qui précisera les conditions de cette urbanisation.

Au-delà de la faiblesse des équipements (réseaux, voiries,…) et de la configuration parcellaire inadaptée**, la classification des secteurs 2AU a été guidée par un critère stratégique** justifié par une incertitude quant à la destination précise des terrains concernés et par une volonté de maîtriser et de réguler dans le temps le développement urbain.
Pour le moment, il s'agit donc de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur et d'interdire les occupations et utilisation du sol qui le rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation.

**Les indices de chaque secteur 1AU précisent leur vocation en s'apparentant à un secteur de la zone urbaine**.

La zone AU est constituée de **5 secteurs** dont la constructibilité est soumise à certaines conditions :

- **Le secteur 2AU** dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U. ;
- **Les secteurs 1AUg, 1AUp, 1AUe et 1AUa** dont l'urbanisation doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (tranches opérationnelles) respectant un ensemble de principes d'organisation et d'aménagement (décrits aux différents articles du règlement de chaque secteur ) afin de rechercher une cohérence d'ensemble pour les futurs quartiers.

  Les secteurs 1AU peuvent comprendre des sous-secteurs qui se distinguent par leur localisation géographique et le type d'urbanisation envisagé ;

**Le secteur 1AUp** est composé de 8 sous secteurs :

- Dont 6 sont situés dans l'agglomération de Chantonnay :
  - 1AUp « Le Fief du Moulin »,
  - 1AUp « le Pont d'Arcole »
  - 1AUp « La Siacre »
  - 1AUp « les Marzelles »
  - 1AUp « les Marguerites »
- et 2 autres se situent dans les bourgs de Puybelliard et St Philbert
  - 1AUp « les Gournettes » (St Philbert)
  - 1AUp « La Croix » (Puybellliard)

**Le secteur 1AUg** se décompose en deux sous-secteurs :

- le sous-secteur 1AUg L'Epine
- le sous-secteur 1AUg le Pont d'Arcole

- **Le secteur 1AUg**

**Caractère du secteur :**

Le secteur 1AUg recouvre des terrains directement en contact avec le centre ville ancien et avec les équipements mais dont le caractère naturel, la configuration, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

**Vocation du secteur :**

La vocation du secteur 1AUg (urbanisation groupée) s'apparente au secteur Uc de la zone urbaine. Il s'agit d'y permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation principale d'habitat groupé (petits immeubles collectifs en R+1, habitat individuel mitoyen,…) en rapport avec le tissu urbain dense du centre ville où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies. Des activités compatibles avec le caractère résidentiel sont également possibles.
Toutefois, dans un objectif de densification de l'habitat et de mixité urbaine et sociale le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation sociale sont limités à R+2 (rez de chaussée + 2 étage) et à 10 mètres à l'égout.

- **Le secteur 1AUp**

**Caractère du secteur :**

Le secteur 1AUp recouvre des terrains en contact avec les zones agglomérées et avec les équipements de Chantonnay, Puybelliard, St Philbert et St Mars des Près. Cependant, le caractère naturel, la configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

**Vocation du secteur :**

Il s'agit de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentiellement d'habitat sous diverses formes et pouvant également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel. La vocation du secteur 1AUp s'apparente au secteur Up de la zone urbaine.

Toutefois, dans un objectif de densification de l'habitat et de mixité urbaine et sociale le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation sociale sont limités à R+2 (rez de chaussée + 2 étage) et à 10 mètres à l'égout.

- **Le secteur 1AUa**

**Caractère du secteur :**

Les secteurs 1AUa recouvrent des terrains en contact avec la zone agglomérée situés en limite nord et ouest de l'agglomération de Chantonnay, en bordure des principales voies de contournement.
Leur caractère naturel, leur configuration, leur superficie importante, le parcellaire inadapté et leur situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

**Vocation du secteur :**

La vocation du secteur 1AUa s'apparente au secteur Ua de la zone urbaine. D'une façon générale, il s'agit d'organiser l'accueil d'activités économiques nouvelles en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires.

Le secteur 1AUa est composé de 3 sous secteurs :
- le sous secteur 1AUa1, correspondant à l'extension sud de la zone d'activités Polaris, dans lequel des dispositions particulières et notamment architecturale ont été définies ;
- le sous-secteur 1AUa2, dans lequel les constructions autorisées sont limitées à des usages de commerce, de bureaux ou d'équipements collectifs à vocation de loisirs, culturelle, socio-éducative, administrative, d'entrepôts ;
- le sous secteur 1AUa3, correspondant à l'extension sud de la zone d'activités de Pierre Brune et ayant fait l'objet de la mise en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

- **Le secteur 1AUe**

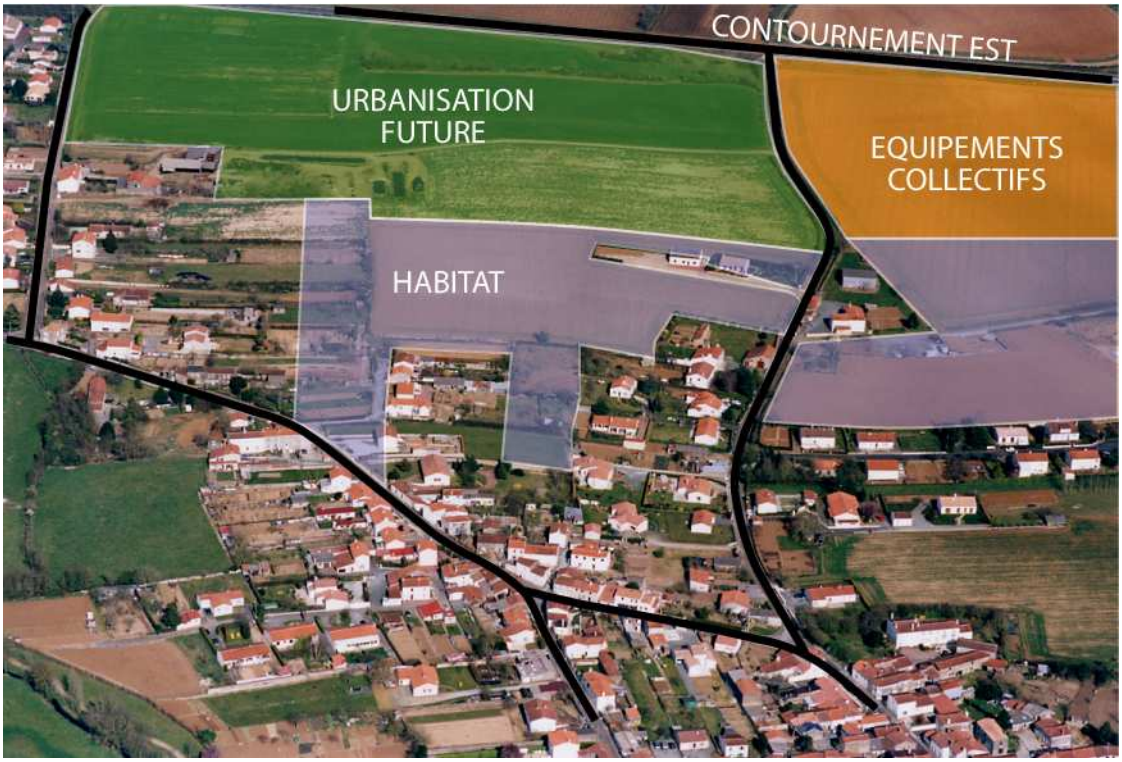
**Caractère du secteur :**

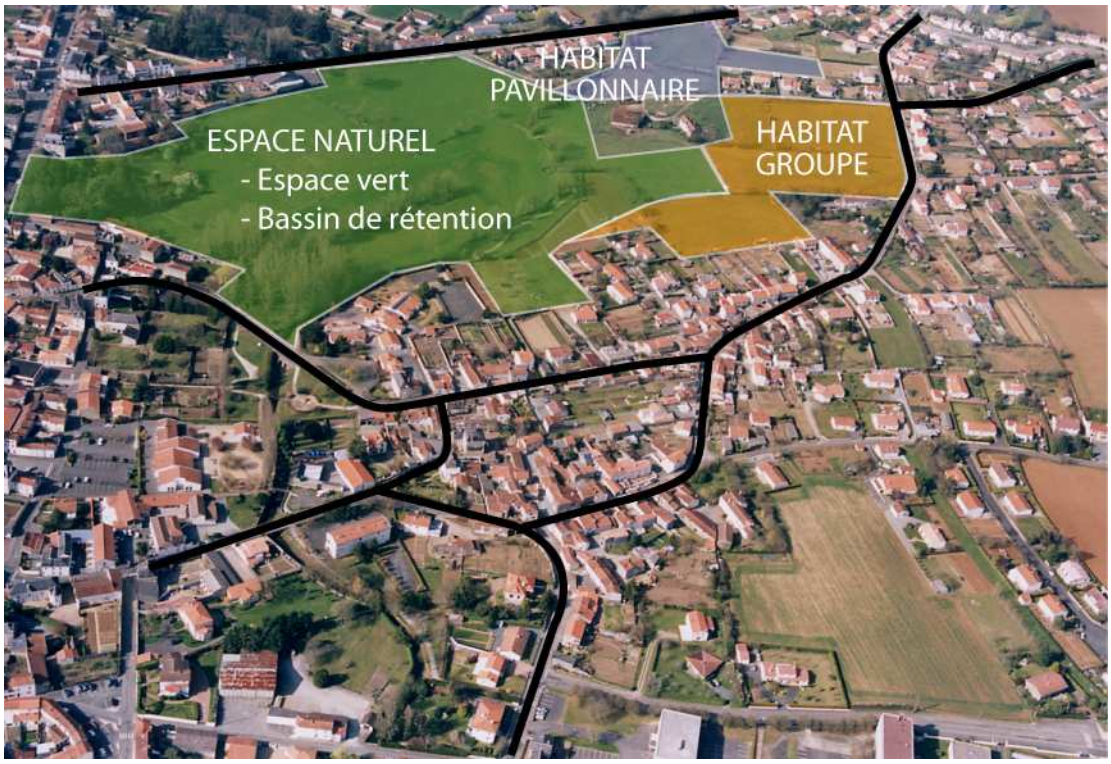
Le secteur 1AUe recouvre des terrains en contact avec les abords immédiats du pole d'équipements sportifs, administratifs et scolaires de la Charlière, situé à l'entrée Est de l'agglomération.

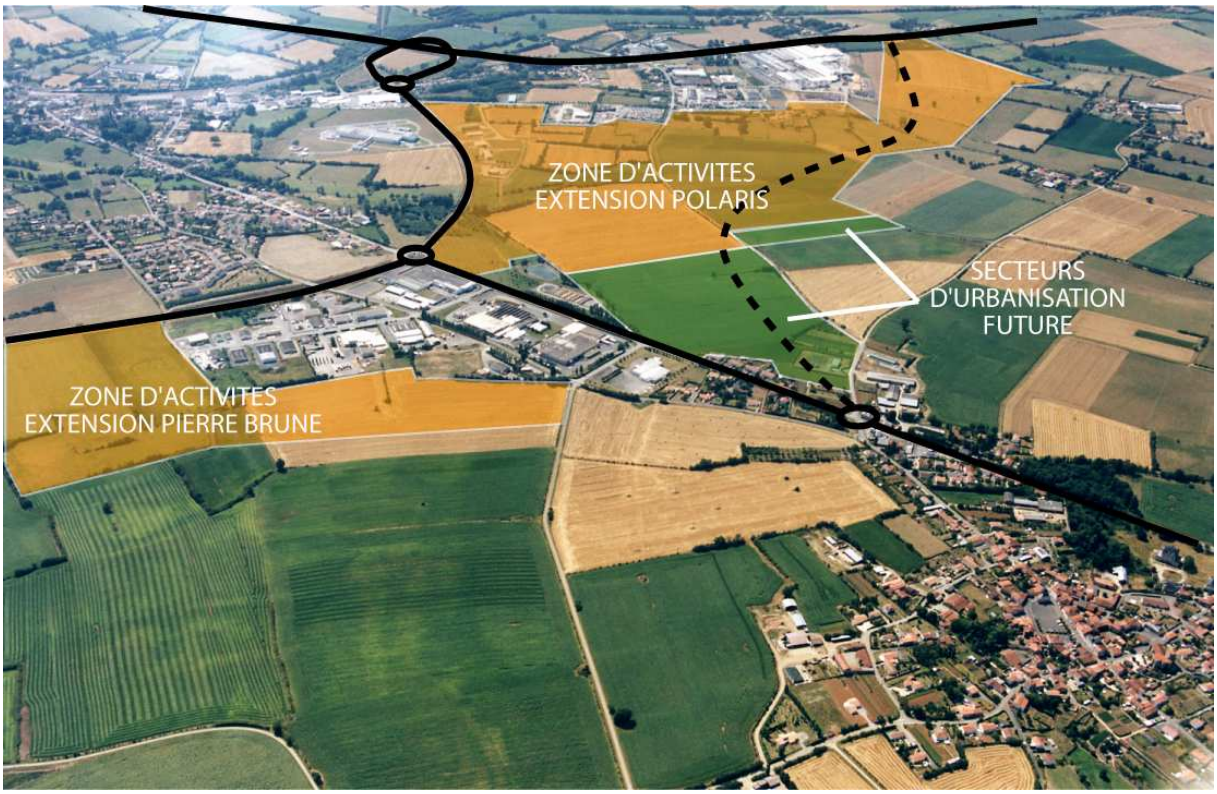
**Vocation du secteur :**

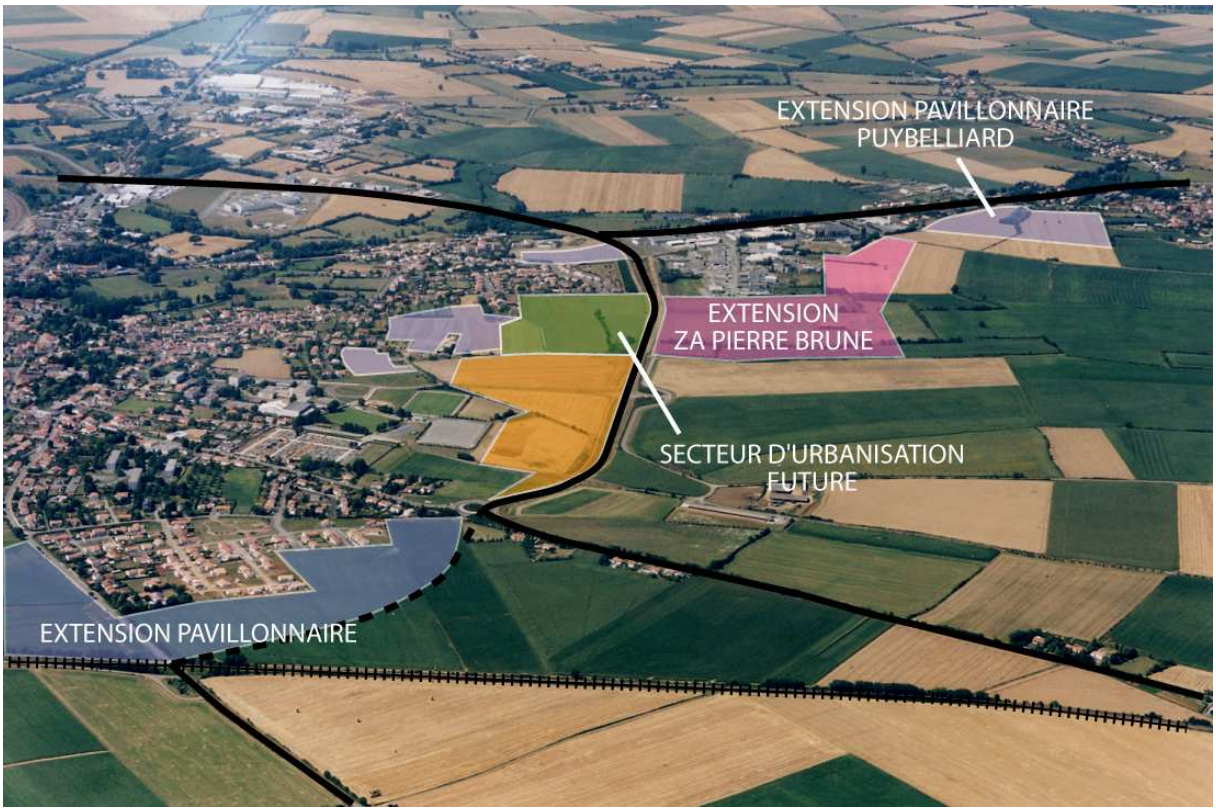
Il s'agit de permettre la réalisation d'équipements collectifs à vocation, de sport, de loisirs, socio-éducatif, culturel, de tourisme … . Les opérations projetées doivent contribuer au maintien de l'identité et de la qualité du lieu.

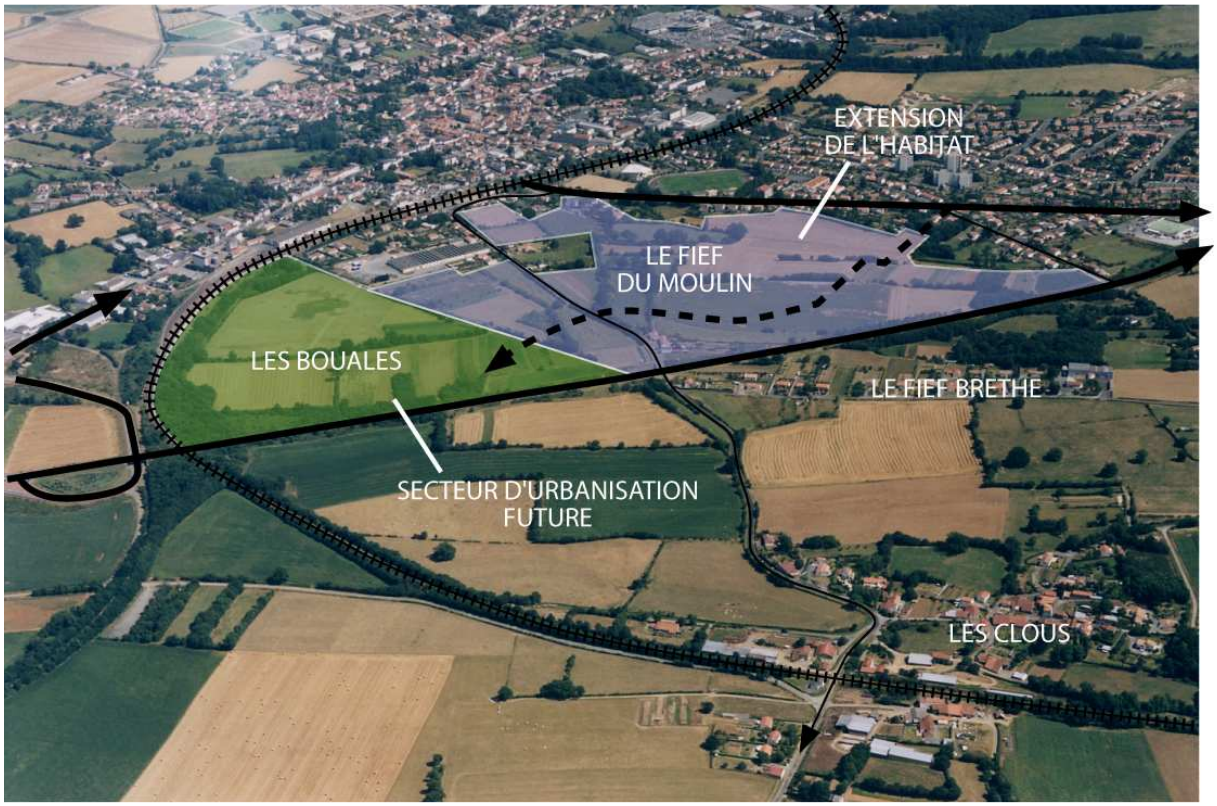
***Les secteurs situés le long du contournement nord et est (sections existante et future) ont fait l'objet d'une étude plus approfondie dans le cadre de l'application de l'article L.111-1-4° du code de l'urbanisme. Cette étude figure en annexes 1 et 2 au présent rapport.***


CONTOURNEMENT EST
URBANISATION FUTURE
EQUIPEMENTS COLLECTIFS
HABITAT


HABITAT PAVILLONNAIRE
ESPACE NATUREL
- Espace vert
- Bassin de rétention
HABITAT GROUPE


ZONE D'ACTIVITES
EXTENSION POLARIS
SECTEURS
D'URBANISATION
FUTURE
ZONE D'ACTIVITES
EXTENSION PIERRE BRUNE


EXTENSION PAVILLONNAIRE
PUYBELLIARD
EXTENSION
ZA PIERRE BRUNE
SECTEUR D'URBANISATION
FUTURE
EXTENSION PAVILLONNAIRE



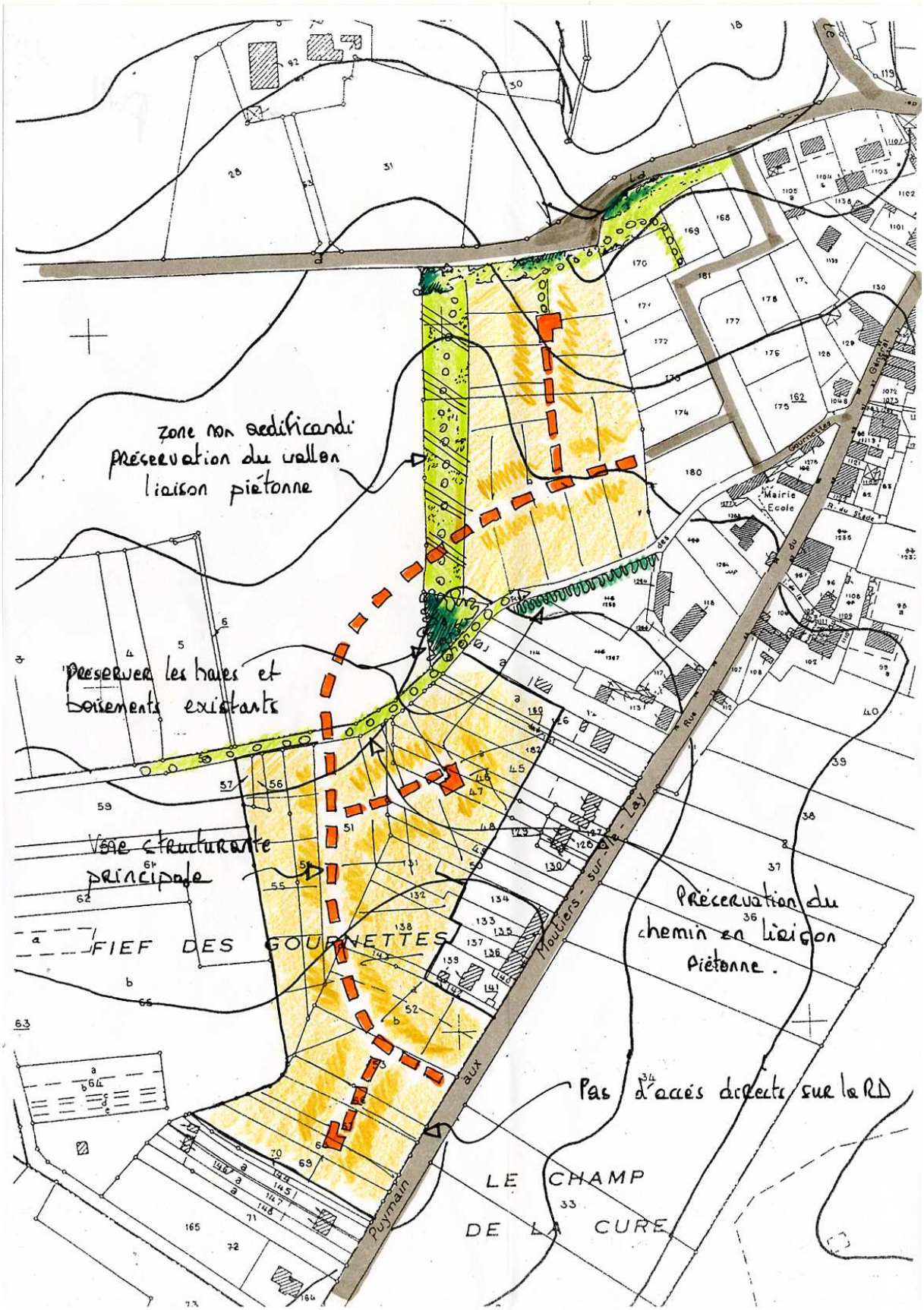

***Les schémas qui suivent ont pour seul objet de donner un exemple d'application des principes d'organisation définis dans le règlement (documents graphiques et écrit) à partir des points forts du site tels qu'ils ont pu être perçus, en tentant par la même occasion d'illustrer l'esprit des aménagements souhaités pour ces futurs quartiers. En effet, la Commune ne souhaite pas recourir aux « orientations d'aménagement » telles que définies à l'article L.123 - 1-3° du code de l'urbanisme , considérant qu'à partir de ces schémas, la capacité de négociation doit rester entière. D'autres esquisses, prévoyant par exemple des adaptations des tracés de voies, des voies supplémentaires,… sont donc tout à fait possibles en respectant bien sûr les principes du règlement.***

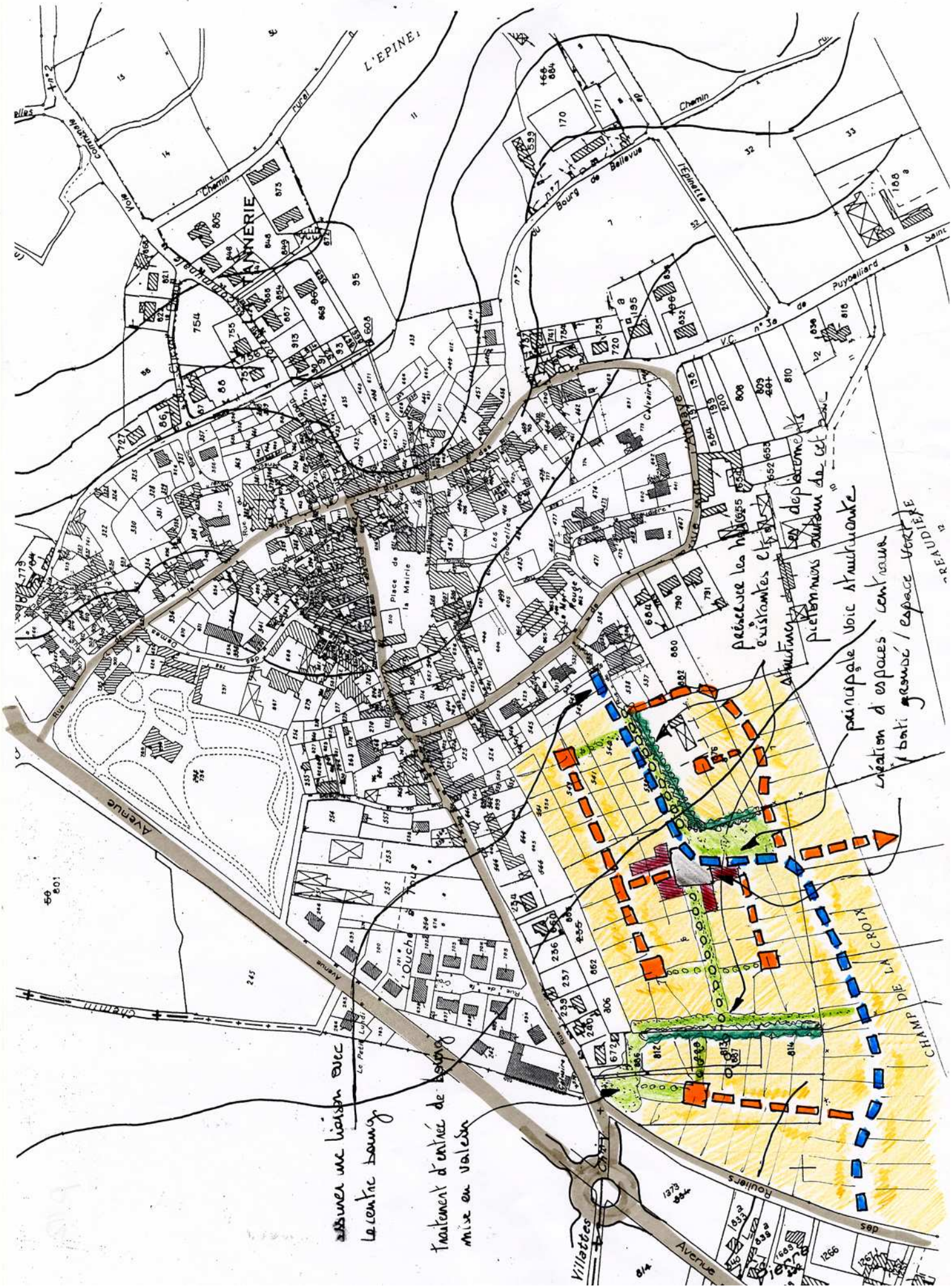
***Nota :***

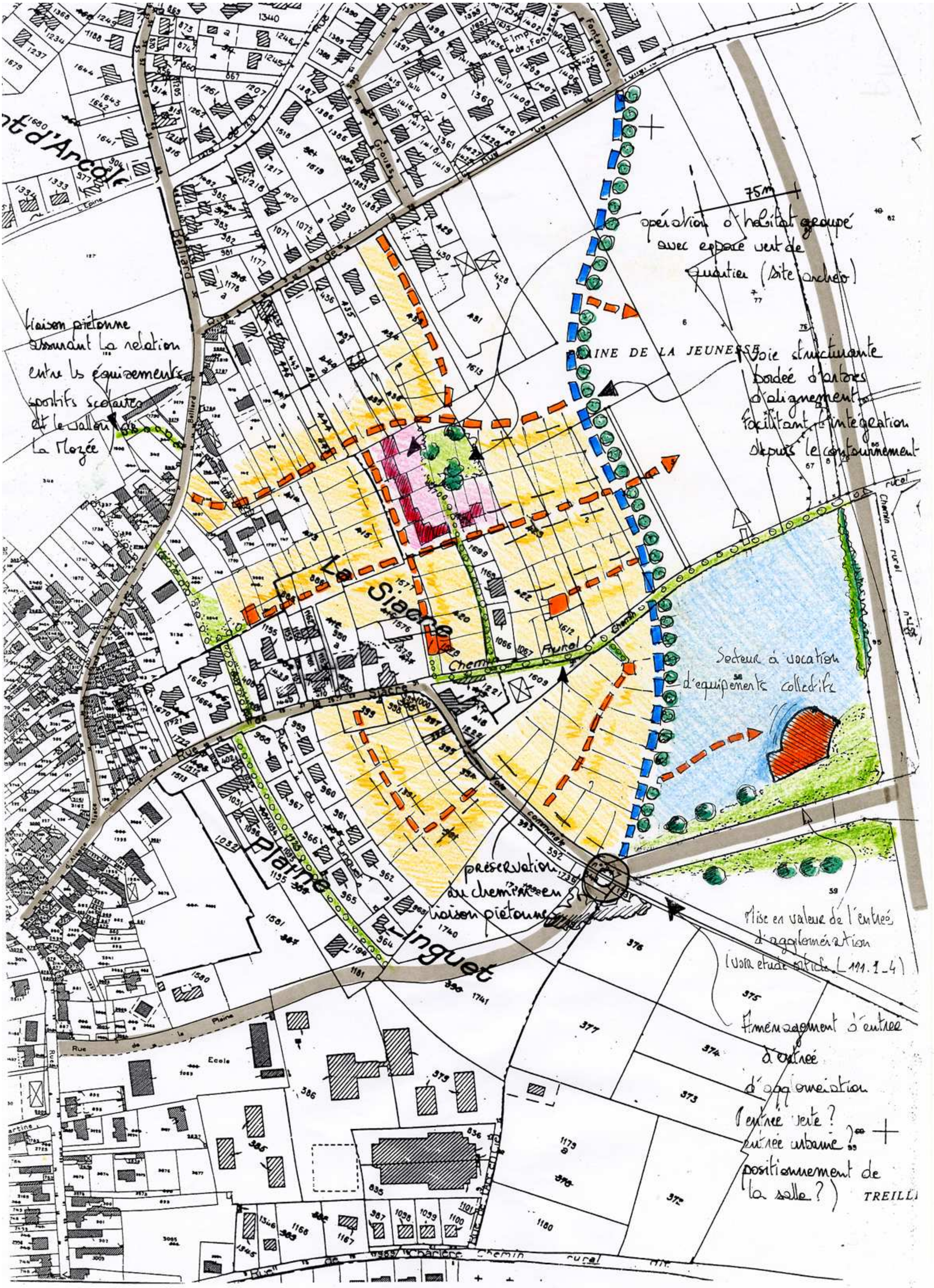
***- concernant l'extension de St Philbert du Pont Charrault (page suivante), le principe de ne pas créer une urbanisation nouvelle à l'est de la route départementale est lié à la fois à l'intérêt de conserver une ouverture visuelle large sur le paysage du vallon, et à l'agriculture. L'interdiction de nouveaux accès directs sur la RD permet de ne pas contribuer à allonger l'urbanisation linéaire, et la création de l'accès collectif permet de réaliser un « bouclage » du quartier sud-ouest.***

***- concernant l'extension urbaine des Marzelles (sud-est de l'agglomération), le principe de créer un accès à la zone sur la voie de contournement entre RD 949bis et 31 tel que prévu aux documents graphiques a été conçu avec l'assentiment du Conseil Général. Ce barreau viaire permettra certes de soulager le centre-ville d'une partie de la circulation, mais sans être appelé à connaître un trafic notable (le trafic moyen de la RD31 se situait en 2004 à quelques 2400 véhicules/jour dont 8% de poids lourds, et les points horaires atteignaient au maximum 230 véhicules). Il est important de ne pas hypothéquer des possibilités d'extensions à très long terme***

**Ces schémas sont donc présentés à titre informatif et sont donc non opposables.**




L'EPINE
TANNERIE
Chemin rural
Voie communale
Place de la Mairie
Avenue
Chemin
Le Petit Lundi
Louche à Tous
Villattes
Avenue des Rouliers
CHAMP DE LA CROIX
Bourg de Bellevue
l'Epinette
V.C. n°3a de Puybelliard à Saint
préserver les haies existantes et les déplacements
structurer piétonniers autour de cet axe
principale voie structurante
création d'espaces centraux
bâti groupé / espace vert
assurer une liaison avec le centre bourg
traitement d'entrée de bourg mise en valeur


opération d'habitat groupé avec espace vert de quartier (site archéo)
75m
PLAINE DE LA JEUNESSE
Voie structurante bordée d'arbres d'alignement facilitant l'intégration depuis le contournement
liaison piétonne assurant la relation entre les équipements sportifs scolaires et le vallon de la Mozée
Secteur à vocation d'équipements collectifs
préservation du chemin en liaison piétonne
Mise en valeur de l'entrée d'agglomération (voir étude spécifique L 111.1-4)
Aménagement d'entrée d'entrée d'agglomération
l'entrée verte ?
entrée urbaine ?
positionnement de la salle ?
Chemin rural
Rue de la Plaine
Ecole
TREILL

affirmer l'entrée d'agglomération (possibilité de constructions à l'alignement
coulée verte piétonne et mise en valeur de la perspective sur le centre ville (préservation du vallon)
bassin tampon espace de loisirs en relation avec les équipements sportifs
Carrefour du traitement d'entrée d'agglomération
préservation de la trame végétale existante
voie structurante
ouverture sur l'espace de loisirs
voie structurante
préservation de la ligne
secteur à habitat groupé
Avenue du Marquis de Lespinay
Rue Parmentier
nationale

# 1.3 - LA ZONE AGRICOLE

**La zone A stricte ou zone agricole**, comprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

**Caractère de la zone A**

La zone A correspond à des terrains non équipés à caractère naturel sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non
- d'exploitations agricoles

**Vocation de la zone A**

Il s'agit à la fois :

- de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques, autour des exploitations agricoles,
- de permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture,
- de permettre d'éventuelles installations de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans un environnement adapté.

**La constructibilité est donc limitée à des usages spécifiques à l'agriculture**

**La zone A comprend :**

- **Un secteur Ap** qui correspond à des sièges agricoles (Dinchin, Ponsay, Puy Orin : le Pally, les Vilottes) présentant du patrimoine bâti de grande qualité architecturale et représentatifs du patrimoine bâti local. Ces sièges méritent une attention particulière. Dans ce sous secteur Ap, Il s'agit au-delà de la vocation de la zone A :

  - de préserver la qualité des sites et des paysages,
  - d'assurer la préservation du patrimoine bâti existant et une bonne intégration des constructions nouvelles à usage agricole, l'implantation des nouveaux bâtiments devra donc faire l'objet d'une recherche particulière afin de limiter leur impact dans l'environnement bâti et naturel. Le permis de démolir est instauré pour ce secteur Ap.

- un secteur inconstructible, **le secteur Ai**, dans lequel il s'agit de préserver les espaces libres aux abords de l'agglomération et ainsi :
  - prévenir les nuisances éventuelles par rapport aux quartiers d'habitat,
  - introduire un principe de précaution pour ne pas hypothéquer d'éventuelles possibilités d'extension urbaine à très long terme.

# 1.4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

**La zone N, ou zone Naturelle et Forestière**, comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Des constructions peuvent également être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone naturelle et forestière comprend 6 secteurs :

- Le secteur N, appelé aussi secteur N strict
- Le secteur Nca,
- Le secteur Nh
- Le secteur Np
- Le secteur NL,
- Le secteur Nt,
- Le secteur Nep,

- **Le secteur N strict**

**Caractère du secteur :**

Le secteur N strict comprend les espaces naturels de qualité et remarquablement bien préservés de la commune et notamment :

- les vallées du Petit Lay, du Grand Lay, en partie inondables, et faisant l'objet parallèlement au PLU, d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (en cours d'approbation) ;
- la vallée de l'Arguignon et les principaux vallons secondaires (zones humides).

Le secteur N recouvre également des espaces naturels situés aux abords immédiats de châteaux et logis devant être préservés de toute construction afin de maintenir les perspectives existantes ainsi que la majorité des sites archéologiques.

Le secteur N strict ne comporte aucune construction.

**Vocation du secteur :**

En vue de protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels, la constructibilité nouvelle est limitée aux seuls ouvrages d'intérêt général ne pouvant trouver place ailleurs.

Le secteur Nstrict est composé d'un sous secteur Nr, dans lequel peuvent être effectués des remblaiements. Ces secteurs de remblaiements correspondent aux anciennes carrières, liées à la présence de fours à chaux relativement nombreux sur le territoire communal. Ainsi deux sites ont été délimités en bordure de l'Avenue du Pont Corne.

Le secteur Nstrict est composé d'un sous secteur Nr, dans lequel peuvent être effectués des remblaiements. Ces secteurs de remblaiements correspondent aux anciennes carrières, liées à la présence de fours à chaux relativement nombreux sur le territoire communal. Ainsi deux sites ont été délimités en bordure de l'Avenue du Pont Corne.

- **Le secteur Nca**

**Caractère du secteur** : Le secteur Nca correspond à un site particulier doté de ressources naturelles importantes en sous sol.

**Vocation du secteur** : L'objectif est de permettre l'exploitation des richesses naturelles du sous sol en permettant l'implantation de structures capables d'assurer l'extraction.

- **Le secteur Nh**

**Caractère du secteur :**

Le secteur Nh correspond aux villages (Marzelles, les Trois Pigeons, les Aveneaux, la Roche, le Charpre, La Véserie, Fortefeuille, Les Gabardières et Le Fief Brethé.), hameaux, lieux-dits et constructions isolées, éparpillés au sein du territoire de bocage.

Il recouvre majoritairement des constructions à destination d'habitation ainsi que quelques activités artisanales compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
Le secteur Nh se compose d'un tissu associant des espaces urbanisés denses et des secteurs pavillonnaires.
Ce secteur comprend également quelques habitations isolées ou enclavées au sein des structures agricoles.

Le secteur Nh comprend :

- **un sous secteur Nhr** (restreint) qui recouvre des constructions isolées, sans caractère particulier, ainsi que des constructions de tiers enclavées ou proches de structures agricoles existantes.

- un **sous secteur Nhg** situé au lieudit Les Près de la Ponne et destiné à accueillir les gens du voyage.

**Vocation du secteur :**

La **vocation du secteur Nh est** de permettre :

- d'une part l'extension limitée des habitations isolées y compris la construction d'annexes, d'emprise limitée, accolées ou non à l'habitation ;
- d'autre part, **en dehors du sous-secteur Nhr**, d'accueillir ponctuellement, dans les dents creuses des hameaux, quelques constructions supplémentaires ainsi que le changement de destination dans le cadre de la réalisation d'une habitation, d'un local scolaire, sanitaire et social, de loisirs ou de tourisme.
- Enfin, de permettre le changement de destination du patrimoine bâti de qualité.

**Les capacités d'accueil sont volontairement limitées afin de prévenir toute atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers alentours ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages environnants.**

**Toute forme de lotissement est interdite.**

Il est également important de préciser que les villages Nh (strict) dont la densité est extrêmement importante n'ont pas fait l'objet de règle d'emprise au sol. Ces villages comportent déjà de nombreuses constructions et les capacités d'accueil sont limitées.

Le secteur Nh est également composé d'un sous-secteur Nhg qui doit permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

La hauteur des constructions, limitée à R+1 et à 7 mètres à l'égout, et les articles Nh 6 et Nh 7 (relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives) ont pour objet de garantir une bonne intégration des projets dans l'environnement villageois.

***L'article 5 fait obligation, pour pouvoir construire de nouvelles habitations, de disposer d'un terrain d'au moins 1000 m2 par unité de logement. Outre le fait de permettre dans la plupart des cas l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel dans des conditions satisfaisantes, cette disposition a aussi pour objet de maintenir un équilibre entre développement et « cadre récepteur ». En effet, pour les villages concernés, il s'agit de permettre plus une « confortation » en bouchant quelques « dents creuses » qu'un véritable développement dont le zonage « U » aurait permis la réalisation. Dans ces conditions, il est opportun de maintenir le caractère peu dense de l'urbanisation qui avait prévalu au P.O.S.***

L'article 9 fait également apparaître une règle d'emprise au sol afin de limiter d'autant plus l'impact des constructions nouvelles.
Le secteur Nh englobe également, au village de la Marzelle, la possibilité de réaliser sur une parcelle communale des équipements publics légers au profit de la vie communautaire.

- **Le secteur Np**

**Caractère du secteur :**

Le secteur Np correspond aux hameaux comprenant des ensembles bâtis de qualité qui n'ont plus d'occupation agricole et dont l'architecture est représentative du patrimoine bâti local.

Le secteur Np se caractérise par un bâti généralement regroupé, relativement dense, mais pas forcément implanté à l'alignement des voies.

**Vocation du secteur :**

Le secteur Np a pour objet de préserver la qualité du patrimoine bâti local, à travers sa mise en valeur et le changement de destination d'anciens bâtiments à usage agricole. Des extensions limitées sont autorisées dans la mesure où celles-ci respectent les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti. Les règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et limites séparatives ont pour objet de garantir une bonne intégration des projets dans l'environnement bâti.
La hauteur des annexes et extensions autorisées doit être composée en harmonie avec le bâti existant. Enfin, l'aspect extérieur des constructions doit respecter l'intégrité des constructions anciennes.

En vue de préserver la vocation agricole générale et l'intérêt du patrimoine bâti, les constructions neuves à destination d'habitation (nouveaux logements) sont interdites.

**Dans les villages Nh et Np *identifiés par l'indice « i »*** dont certaines constructions font l'objet d'une servitude liée à la prise en compte du risque inondation, l'article 2 du règlement renvoie au Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au PLU.

- **Le secteur Nt**

**Caractère du secteur :**

**Le secteur Nt** correspond à des espaces où il existe déjà, et il est envisagé de développer des activités touristiques de sport ou de loisirs :

- d'une part à la limite sud du parc du château de la Mouhée,
- D'autre part, au site touristique du Fuiteau et plus particulièrement le village de gîtes et le camping les Asphodèles.

**Vocation du secteur :**

Dans le secteur Nt il s'agit de permettre la réalisation d'équipements et de constructions liées au tourisme, aux loisirs et au sport, ainsi que la réalisation des aménagements destinés à accompagner ces activités, tout en assurant la préservation et la mise en valeur de l'ensemble des éléments contribuant à l'identité et à la qualité du lieu.

- **Le secteur NL**

**Caractère du secteur :**

Le secteur NL comprend les espaces naturels et de loisirs situés en contact avec les secteurs urbanisés et urbanisables de la commune en bordure du vallon de la Mozée.

**Vocation du secteur :**

Dans ces espaces, il s'agit de permettre l'accueil d'équipements légers ouverts au public pour la détente, les loisirs, la culture et le tourisme dans un cadre naturel. Le secteur NL doit permettre à terme d'être le vecteur des modes de déplacements légers piétons et cycles au sein de l'agglomération de Chantonnay.
Le secteur NL englobe également les parcelles directement concernées par la présence de galeries souterraines (anciennes mines au lieu dit de La Mine et du Temple) et qui dans un principe de précaution ne pourront faire l'objet que d'une constructibilité limitée, à vocation d'équipements légers de loisirs.

Le secteur NL est composé d'un sous-secteur NLc qui correspond au site d'implantation d'une activité liée au dressage canin.

- **Le secteur Nep**

**Le caractère du secteur Nep** est très particulier : il comprend les terrains sur lesquels existe ou est prévue l'implantation d'installations techniques nécessaires soit aux traitements des eaux usées de la commune (type station d'épuration), soit aux déchetteries et autres zones de dépôts temporaires …

**La vocation du secteur Nep** est de permettre une évolution des installations pour adaptations aux exigences techniques.

# 2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés significatifs à protéger sont repérés sur les documents graphiques du règlement au titre des **espaces boisés classés** (E.B.C.) définis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit :

- de l'ensemble des boisements associés aux vallées du Petit et du Grand Lay ainsi qu'à ceux du ruisseau de l'Arguignon et aux nombreux vallons secondaires qui alimentent plus en aval le Lay ;
- de quelques bois et parcs associés aux nombreux châteaux qui participent à la qualité paysagère du territoire communal. ;

Ces ensembles boisés sont pour la plupart une composante fondamentale de la zone naturelle et forestière et sont donc à ce titre en zone N (principalement dans le secteur N strict).

***Les espaces boisés classés occupaient 720 hectares au P.O.S. Leur superficie est légèrement supérieure dans le P.L.U., avec 731 hectares.***

# 3 - EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du règlement font apparaître, conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination. En dehors du contournement sud-est de l'agglomération, au bénéfice du département, tous ces emplacements réservés, sont au bénéfice de la commune. Ils permettent :

- d'anticiper la réalisation de plusieurs opérations d'habitat (en liaison avec les secteurs 1AU et 2 AU précédemment définis) en réservant des accès automobiles et piétons ;
- d'achever les circuits pédestres, et d'en créer de nouveaux ;
- de créer les bassins de rétention nécessaire à la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales ;
- d'anticiper l'éventuelle réalisation d'un nouveau franchissement de la voie ferrée à long terme afin de faciliter la desserte du secteur des Bouales et du Fief du Moulin ;
- De réaliser la voie de contournement sud-est de l'agglomération et d'anticiper son éventuelle liaison, à terme avec la RD 949 bis (ancienne RN 137) via le secteur du Temple, en définissant un emplacement réservé nécessaire à la réalisation d'un futur carrefour.

Il est également important de préciser que de nombreux emplacements réservés au POS n'ont pas été reconduits au PLU. En effet nombre d'entre eux avaient pour objet de créer des élargissements de voies au cœur du centre ville de Chantonnay qui présente une qualité bâtie assez remarquable. Ainsi afin de permettre la préservation du patrimoine bâti communal, la réorganisation de la circulation dans le centre ville (étude indépendante du PLU) et le principe de création de voies structurantes en périphérie immédiate du centre se sont substitués aux élargissements systématiques des voies du centre ville qui étaient prévus par le biais des emplacements réservés.

# 4 - ÉLEMENTS DE PAYSAGES NATURELS A PRESERVER (ARTICLE L.123-1,7$^{EME}$ DU CODE DE L'URBANISME)

Le règlement du P.L.U. identifie 2 types d'éléments de paysage à préserver :

- Les haies bocagères et alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur sont définis à l'article 13 des pièces écrites du règlement des secteurs concernés et reportés avec une légende spécifique sur les documents graphiques. Il s'agit essentiellement de haies bocagères et d'alignements d'arbres remarquables qui structurent et identifient le paysage en sus des bois et forêts classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. La plupart sont répertoriés pour leur rôle dans l'animation du paysage général et pour leur rôle d'intégration de bâtiments dans le paysage (bâtiments agricole, habitat villageois, …). Ponctuellement ces haies sont positionnées en périphérie ou à proximité d'espaces de projets (secteurs 1AU) et permettent d'ores et déjà de qualifier le site ; à ce titre, ces éléments de paysage présentent des atouts indéniables pour s'assurer d'une transition harmonieuse entre l'espace à bâtir et l'espace rural ou naturel.

- Des plantations à créer et à préserver sont également définies à l'article 13 des pièces écrites du règlement des secteurs concernés et reportés avec une légende spécifique sur les documents graphiques. Il s'agit, dans certains espaces de sensibilités paysagères, d'imposer des plantations d'essences régionales lors de la réalisation d'opération ou de construction nouvelle afin de s'assurer de l'intégration des nouveaux bâtiments et des nouveaux aménagements dans le paysage général. Une fois réalisées les plantations seront soumises aux dispositions de l'article L.123-1,7$^{ème}$ du Code de l'Urbanisme.

# D. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U. ET INCIDENCES SUR LA SITUATION EXISTANTE

# 1 - PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME - ÉVOLUTIONS SPATIALES ET RÉGLEMENTAIRES

Le projet local doit être élaboré dans le respect des principes de développement durable tels qu'ils émanent de la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et énoncés à l'art. L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural d'une part, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part.
- principe de diversité et de mixité sociale.
- Principe de respect de l'environnement par une utilisation économe de l'espace et une prise en compte des risques de toute nature.

Sur la commune et compte tenu des problématiques et enjeux propres au territoire, les dispositions du PLU permettent de répondre aux préoccupations suivantes :

## 1.1 ASSURER LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS SENSIBLES

L'élaboration du P.L.U. de CHANTONNAY a été conduite dans le souci d'assurer la protection des milieux naturels sensibles.

- **Les vallées du Petit et du Grand Lay ainsi que les principaux vallons secondaires** font l'objet d'une protection stricte par le biais d'un zonage N dans lequel toute construction nouvelle est interdite, et permettant ainsi de préserver le milieu. Par rapport au P.O.S. de 1991, les milieux naturels sensibles à protéger ont été quelques peu étendus. Les vallées du Petit et du Grand Lay faisant déjà l'objet, au POS, de mesures de protection spécifiques.

- **Afin d'assurer la protection des eaux potables et minérales, Le Grand Lay** fait également l'objet d'une protection autour du barrage de l'Angle Guignard. Cette protection a été instaurée par arrêté préfectoral du 25 octobre 1973.

- **Les sites écologiquement sensibles** (voir titre A chapitre 3.1.2.5) sont protégés, il s'agit de :

    - La **Z.N.I.E.F.F. de type 1** n° 5018-0002 **Bois à l'Ouest de Villeneuve** ; vastes massifs forestiers
    - La **Z.N.I.E.F.F. de type 1** n° 5040-0000 **Bois Charron et Vallée du Lay au Sud Ouest de Chantonnay** ; Massifs forestiers, coteaux boisés, vallées et nombreux vallons affluents.
    - La **Z.N.I.E.F.F. de type 1** n° 5081-0001 **Vallée du Petit Lay aux alentours des Aublinières**. Tronçon du Petit Lay et petite Vallée affluente, dans un souci de conserver l'unité écologique des milieux abritant des espèces à forte valeur patrimoniale.
    - La **Z.N.I.E.F.F. de type 1** n° 5081-0002 **Vallée du Petit Lay aux alentours de Frilot.**
    - La **Z.N.I.E.F.F. de type 1** n° 5038 **Coteaux calcaires à l'Est de Chantonnay**
    - La **Z.N.I.E.F.F. de type 2** n° 5018 **Bocage et Bois entre la forêt de Vouvrant et le Sud de Chantonnay**. Zone très variée avec de nombreux petit bois, pelouses, landes, petits étangs.
    - La **Z.N.I.E.F.F. de type 2** n° 5041 **Vallée du Lay et coteaux au Sud Est de Chantonnay**. Massifs forestiers, **coteaux boisés, vallées et nombreux vallons affluents.**

- La **Z.N.I.E.F.F. de type 2** n° 5081-0000 **Vallée du Petit Lay de part et d'autre de Saint Hilaire de Vouhis**. Vallées et Vallons annexes avec boisements sur les pentes, prairies humides, sources.

L'ensemble de ces sites est répertorié en secteur N strict de protection.

- La protection des **boisements** est également légèrement étendue par le biais des **espaces boisés classés**. Les boisements bénéficiant de cette protection au P.O.S. précédent ont été reconduits. Ont été classées en sus quelques parcelles à la marge des boisements existants. Il est également important de préciser que 5 forêts sont soumises à des plans simples de gestion dont 3 aux dispositions des lois SEROT-MENICHON (engagement trentenaire sur la gestion et le maintien des bois).

- Enfin, les possibilités d'émergence de **nouvelles activités touristiques et de loisirs**, notamment par le biais de changement de destination de constructions anciennes de qualité, ont été spécialement cadrées dans les milieux naturels sensibles. Quelques secteurs Nh et Np ont ainsi été définis permettant l'utilisation du bâti représentatif du patrimoine communal.

  De plus, un ensemble de critères exprimés aux articles 2 des secteurs concernés conditionnent assez strictement l'autorisation de telles activités.

## 1.2 PROTÉGER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

La préservation des paysages et du patrimoine de CHANTONNAY a été prise en compte par le biais de zonages spécifiques.

### 1.2.1 - Paysages à dominante naturelle (zone rurale)

Outre la protection des vallées et des boisements, **la prise en compte du paysage s'est étendue** :

- **Aux haies bocagères et aux arbres remarquables,**

au titre de l'article L-123-1,7ème du Code de l'Urbanisme (voir Titre C chapitre 6) :

- **A la lutte contre le mitage**

  Celle-ci s'appuie :

  - D'une part, sur un zonage de type Nh, permettant la construction de nouvelles habitions uniquement en comblement de dents creuses, sur 9 villages.
  - Parallèlement aux 9 villages, le secteur Nh est composé de nombreux secteurs Nhr (restreint) permettant uniquement l'extension des constructions existantes afin de limiter l'impact sur l'activité agricole. Ces secteurs Nhr correspondent à l'ensemble des hameaux et maisons isolées situées au sein de la zone A.
  - D'autre part, sur un zonage de type Uv correspondant aux bourgs des communes associées et fusionnées et aux principaux villages dans lesquels une extension de l'enveloppe urbaine est envisagée. Toutefois, en dehors des bourgs de St Philbert, Puybelliard et St Mars des Prés, les possibilités de création de nouveaux logements sont limitées.

- **À la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles**

Les possibilités de **réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles** sont reconduites par rapport au P.O.S. précédent par le biais des secteurs Nh et Np.

Cependant, les conditions d'aménagement auxquelles sont soumises ces réhabilitations sont renforcées (critères architecturaux, nuisances éventuelles vis-à-vis de l'agriculture, …). Il va sans dire que le changement de destination de bâtiments sans valeur patrimoniale est interdit.

- **Au patrimoine bâti**

Un site fait aujourd'hui l'objet de protection au titre des **monuments historiques** ; il s'agit du **Manoir de Ponsay**, dont les façades et les toitures ainsi que celles des dépendances et de la ferme, la fuye, les deux porches latéraux, les terrains correspondant au x anciens jardins y compris la douve, sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 12 juillet 1991.

Il a également été défini un secteur Ap prenant en compte la présence de sièges agricoles installés au cœur d'un patrimoine bâti de qualité dont la préservation est essentielle (Dinchin, Le Pally, Puy Orin). Le souci de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti communal est également instauré par le secteur Np qui englobe les châteaux, logis, et ensemble patrimonial agricole et rural. (Château de la Boutetière…)
De même, afin de renforcer la protection du paysage, le permis de démolir a été institué sur les secteurs Uc et Np.

L'ensemble des secteurs évoqués fait l'objet de prescriptions particulières notamment à l'article 11 (aspect extérieur des constructions).

- **Patrimoine archéologique**

Le patrimoine archéologique connu à ce jour est également localisé à titre indicatif sur les ***documents graphiques du règlement.***

Les dispositions spécifiques issues de la loi relative à l'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001) s'appliquent en sus du P.L.U. Cette information est rappelée dans le règlement des secteurs concernés.

***En vertu de l'article L 531-14 du Code du patrimoine :***
***« 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 à 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 Générale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (Service Régional de l'Archéologie) - 1 rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 NANTES CEDEX 1 - Tel 02 40 14 23 30****

Au titre du décret n° 2002-89 du 16/01/2002, il est prévu depuis le 1er février 2002 la saisine systématique de ce service pour : la création de Z.A.C., les opérations de lotissement, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3 1er alinéa du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques.

- **Aménagements légers**

Des **possibilités d'aménagements légers** sont instituées dans les secteurs N strict et NL avec toutefois des conditions d'intégration permettant de s'assurer de la préservation de la qualité du cadre naturel.

Deux secteurs pour **l'accueil d'activités touristiques** (hébergement, aire de loisirs…) dans un cadre naturel ont été définis. Cependant, il s'agit uniquement de prendre en compte les sites déjà existants et de les insérer dans un zonage leur permettant d'évoluer. Ces deux sites concernent pour deux d'entre eux le site du Fuiteau (village de gites et camping de l'Asphodèle) et pour le troisième celui du parc du château de la Mouhée situé en limite Ouest de l'agglomération. Ces secteurs ont été classés en zone Nt afin de mettre en avant l'intérêt paysager du lieu. Des conditions particulières en terme d'intégration paysagère ont donc été définies au règlement (notamment dans les articles 2, et 11).

## 1.2.2 - Paysages urbains (agglomération)

- Le développement urbain s'appuie sur **une enveloppe agglomérée bien identifiée** puisque définie très majoritairement par les principaux axes de communication qui desservent le centre ville et assurent le trafic de transit (RN 137, RD 949 bis et RD 960 bis).

- Ainsi le développement de Chantonnay ne modifie pas **l'enveloppe agglomérée.** Le parti pris étant de privilégier un développement urbain au sein de cette enveloppe. Ces limites sont associées à la présence de haies bocagères qui assurent la préservation de la silhouette urbaine. L'entrée sud est de l'agglomération a également fait l'objet de la mise en application de l'article L111.1-4 du Code de l'Urbanisme et à ce titre il a été délimité une zone non aedificandi, en limite nord ouest du giratoire, dans le prolongement de la zone à vocation d'équipements collectifs (secteur Ue) bordant le contournement Est, afin de maintenir le caractère naturel et l'espace ouvert qui caractérise l'entrée sud Est de Chantonnay (RD 949).

- Le **maintien des morphologies urbaines** est garanti par la distinction Uc, Up, Uv et Nh avec des règles d'implantation des constructions adaptées selon les cas (articles 6 et 7 des secteurs concernés). La préservation du patrimoine bâti est également assurée par la mise en place du permis de démolir sur les secteurs Uc et Np.

- L'extension du secteur Uc à **l'entrée nord de l'agglomération** doit permettre d'assurer une mixité des fonctions urbaines et de **faciliter le retraitement de cette entrée d'agglomération** qui présente une typologie bâtie très diversifiée qui nuit à la qualité de l'entrée de ville.

- **L'intégration des zones d'activités** artisanales et industrielles est assurée :
    - Par une localisation géographique en limite d'agglomération
    - Par des mesures d'accompagnement végétal (plantations à créer et à préserver), en limite des secteurs d'activités à urbaniser (1AUa).
    - Par une hauteur limitée sur les secteurs présentant une sensibilité paysagère (hauteur variant alors entre 6 et 12 mètres)

  Cette prise en compte du paysage dans le développement à vocation d'activités a fait l'objet de mesures particulières liées à la réalisation d'une étude complète développant **les 5 critères de l'article L.111.1-4 du code de l'Urbanisme**. **Cette étude est annexée au rapport de présentation** et concerne les secteurs situés au voisinage des contournements nord et sud de l'agglomération.

- La recherche d'un **cadre de vie de qualité** pour la localisation des futurs quartiers d'habitat (zone AU) a guidé l'élaboration du P.L.U. ; proximité d'espaces verts naturels pour les secteurs d'habitat dense ; création **d'espaces verts de quartiers**, jouant également le rôle de régulation des eaux pluviales, autour desquels s'articuleront les futurs quartiers à usage d'habitat.

- **La réalisation d'une coulée verte** facilitant les déplacements piétons et cycles inter-quartiers permettra également de valoriser les bords de la Mozée en préservant la trame végétale existante. La Mozée doit permettre à terme d'être le principal vecteur des modes de déplacements piétons et cycles assurant la liaison entre la zone d'activités POLARIS au nord et le village de la Tabarière au sud, via le centre ville de Chantonnay.

- L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions nouvelles a aussi été largement étoffé dans l'ensemble des secteurs.

## 1.3 PRESERVER LES ZONES DE RICHESSES AGRONOMIQUES

- La révision du P.O.S. et l'élaboration du P.L.U. de CHANTONNAY ont été conduits dans le souci de **préserver les zones de richesses agronomiques**.

  La zone A recouvre la majorité du territoire communal permettant à la fois la préservation des richesses du sol et la préservation d'un territoire intègre pour l'agriculture. De nouveaux sièges peuvent s'implanter dans le secteur A Strict.

- **L'agri-tourisme** est limité aux exploitations agricoles dans la mesure ou cette activité constitue un complément de ressources à l'exploitation. ***Rappelons que la commune de Chantonnay est située en zone vulnérable au titre de la Directive Nitrates ; les exploitants agricoles se doivent de respecter l'arrêté préfectoral n° 2004/DDAF/126 du 10 mai 2004 pour l'application de cette directive.***

- Enfin, le P.L.U. prend en compte l'article L.111-3 du Code rural modifié par la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 relatif à la **réciprocité des règles d'éloignement entre les constructions nouvelles agricoles et les habitations** ou immeubles habités par des tiers.

- L'élaboration du P.L.U. a permis d'évaluer les secteurs de cohabitation entre bâtiments agricoles et constructions à usage non agricole.

  Afin de ne pas pénaliser les habitations imbriquées dans les villages agricoles, celles-ci ont fait l'objet d'un repérage réglementaire graphique Nhr. Cependant, les extensions des constructions existantes ne doivent pas compromettre l'activité agricole en place.

  Dans le secteur Ap, les constructions agricoles nouvelles ne doivent pas compromettre la qualité et la sensibilité du cadre naturel et bâti environnant.

- **Incidences du PLU sur l'agriculture**

  Si la préservation de l'activité agricole est assurée par le biais du zonage A strict et Ap, le développement urbain nécessite des surfaces importantes grevant des terres agricoles notamment dans le secteur nord aggloméré.

  Ainsi la Communauté de communes a mis en place une politique d'acquisition foncière en collaboration avec les services de la SAFER. Cette politique permet à la SAFER d'être informée des mouvements fonciers effectués entre agriculteurs et lui donne une priorité d'acquisition. Celle-ci facilite la mise en place de réserves foncières et permet une redistribution des terres en cas d'extension urbaine grevant le patrimoine foncier des agriculteurs.

Afin d'anticiper l'impact de l'extension de la zone POLARIS nord sur l'agriculture, une étude menée en parallèle par les services de la SAFER, a permis de répertorier, par propriétaires et par exploitants, les surfaces concernées par les secteurs opérationnels (1AUa) et d'urbanisation future (2AU). Il en ressort notamment un morcellement des propriétaires et exploitants qui n'engendre pas un impact trop important sur les exploitations en place.

En dehors du secteur POLARIS, deux exploitations sont directement concernées par l'extension à vocation d'habitat sur les secteurs de la Poirasse et de la Siacre.
Concernant le siège d'exploitation de Mr Becot, situé en bordure de la rue la Tuilerie, le classement en zone 2AU permet à l'exploitant de poursuivre son activité jusqu'à la retraite.
Concernant le siège de Monsieur Reverseau, celui-ci est maintenu dans un zonage Up afin de ne pas conforter l'exploitation d'un site au cœur de l'agglomération. Mr Reverseau approchant également de l'age de la retraite il ne peut être envisagé de faciliter la reprise du siège au vu de sa situation géographique.

## 1.4 ASSURER UN DÉVELOPPEMENT MAITRISE DES ZONES URBAINES DANS LE SOUCI D'UNE GESTION ÉCONOME DES ESPACES NATURELS.

L'élaboration du P.L.U. de CHANTONNAY a été conduite dans le souci d'assurer **l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural.**

- **Développement urbain**

L'organisation du développement urbain est prévue de manière cohérente autour des pôles urbanisés existants et au sein d'une enveloppe urbaine bien identifiée. Il a en effet été privilégié un développement urbain au sein de cette enveloppe à la réalisation d'une extension urbaine au-delà des limites formées par les voies de contournement nord et est et la RN 137.

La volonté de limiter également l'étalement urbain s'inscrit par le biais de la délimitation de secteurs d'habitat dense (1AUg) permettant d'optimiser l'utilisation de l'espace en milieu urbain dans des secteurs situés à proximité immédiate du centre ancien te d'espaces verts naturels favorable à l'implantation de ce type d'habitat.

Enfin le développement urbain est planifié de façon indicative dans le temps par le biais des secteurs 1AU (court/moyen termes) et 2AU (long terme). Ces espaces naturels amenés à évoluer vers une urbanisation sont répartis de façon pertinente par rapport aux territoires naturels et agricoles à préserver (zones N et A).

- **Développement rural**

La lutte contre le mitage (habitat dispersé) a été spécialement étudiée (voir paragraphe 1-2-1 du Titre D). La constructibilité est envisagée uniquement dans les principaux villages de la commune qui comportent déjà un nombre de foyers importants.

Le P.L.U. privilégie également une utilisation optimale du patrimoine bâti par la **possibilité de réhabiliter le bâti ancien de qualité éloigné des contraintes agricoles** notamment dans le secteur Np.

- **Equilibre urbain / rural**

La zone AU prévue pour le développement de l'habitat se répartit comme suit :

- ***106*** ha dans l'agglomération dont ***57*** ha en 1AUp, 5 ha en 1AUg et ***44*** ha en 2AU
- 3 ha en 1AUp à St Mars des Prés
- 4 ha en 1AUp à St Philbert
- 9 ha en 1AUp à Puybelliard

La particularité de la commune réside dans son fonctionnement sous forme de communes associées et fusionnées qui définissent des entités urbaines distinctes. Ces dernières années près de 30 % des constructions neuves étaient réalisées dans les principaux villages de la commune, les 70% restant s'implantant dans l'agglomération de Chantonnay.

L'offre ***en zone 1 AU*** dans les villages atteint près de 16 hectares ***représentant*** environ 13% de l'offre globale (secteurs opérationnels et d'urbanisation future confondus). Cette offre nettement inférieure à la réalité de ces dernières années (en terme de constructions neuves) a pour objectif de conforter le pôle aggloméré de Chantonnay afin de redynamiser la commune centre.

En outre, on peut estimer que le P.L.U. dégage, en constructions neuves dans les secteurs Uv et Nh une offre potentielle théorique de 100 logements en milieu rural soit un douzième du potentiel global opérationnel et d'urbanisation future, espace urbain et rural confondus.

Avec plus de 100 hameaux et lieudits auxquels ***s'ajoutent*** les principaux villages, représentant aujourd'hui plus de 35 % de la population totale, les potentialités de constructions nouvelles dans l'espace rural (13% en 1AU et 8% en Uv et Nh soit environ **entre 20 et 22 % du potentiel total constructible**) respectent la notion d'équilibre et d'utilisation économe de l'espace posée à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme. Ce pourcentage diminue d'ailleurs si l'on rattache l'extension de Puybelliard à l'agglomération.

***L'offre dans l'agglomération permettra d'augmenter progressivement la part de la population agglomérée dans la population totale.***

## 1.5 LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS ET AMÉLIORER LA RESSOURCE EN EAU

- Les **cours d'eau principaux** de la commune sont protégés par un zonage Nstrict ou par un zonage NL en ce qui concerne la vallée de La Mozée au cœur de l'agglomération. (voir paragraphe 1.1 Titre D).

- Le barrage de l'Angle Guignard fait également l'objet de mesures de protection par le biais d'un arrêté préfectoral instituant une servitude sur le périmètre défini. L'ensemble de la Vallée du Grand Lay a fait l'objet d'un zonage de protection du type N strict.

- Les constructions nouvelles nécessitant **l'eau potable** doivent être obligatoirement raccordées au réseau public d'eau potable. Il en est de même pour les bâtiments et installations accueillant du public (articles 4 de l'ensemble des secteurs).

- En ce qui concerne **les eaux usées**, une mise à jour du schéma d'assainissement est en cours de réalisation. Celle-ci sera soumise à enquête publique en parallèle du PLU. Les mises à jour de ce schéma ont pour objectif de se calquer sur les évolutions du P.O.S. au P.L.U. et de redéfinir un programme de réalisation.

Le règlement prévoit la possibilité d'exiger un prétraitement des eaux résiduaires industrielles avant le rejet dans le réseau public collecteur.

La station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour accueillir la hausse démographique projetée à court et moyen terme. Des extensions des capacités de traitement sont programmées pour les années à venir ;

- Le traitement des **eaux pluviales** a été étudié dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.

  Une étude menée en parallèle du PLU par les services de la DDE a permis de définir les capacités de rétention des eaux existantes autour de l'agglomération. Ainsi cette étude a notamment permis de mettre en avant certaines difficultés de fonctionnement du système actuel et de définir les secteurs dans lesquels le maintien des espaces tampons naturels existants ou la création de nouveaux espaces de rétention devait être envisagé.

  Ces secteurs ont donc fait l'objet de deux mesures réglementaires distinctes :
  - la définition d'un secteur à vocation de loisirs et d'aménagements uniquement légers (NL) sur les sites du Fief du Moulin et de l'Epine et de manière plus générale sur l'ensemble du vallon de la Mozée qui recueille les eaux pluviales de l'agglomération;
  - la délimitation d'emplacements réservés pour la réalisation de bassins de rétention.

  Enfin dans l'espace naturel et agricole, des aménagements de retenues collinaires sont également possibles en secteur N strict.

- En ce qui concerne **l'élimination de déchets,** celle-ci est assurée par le syndicat intercommunal de ramassage des ordures ménagères, qui assure non seulement le ramassage mais également le traitement des ordures par le biais d'entreprises privées.

  La Commune dispose d'une déchetterie sur son territoire à l'entrée nord de l'agglomération au lieu dit Le Champ Roux classée en secteur Nep.

## 1.6 DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES

Les activités artisanales et les installations classées compatibles avec les quartiers d'habitat sont autorisées dans les secteurs à dominante résidentielle ainsi que dans le centre ville (secteurs Uc, Up, Uv, 1AUp et 1AUg) à condition que celles-ci s'intègrent dans l'environnement urbain (aspect extérieur, nuisances limitées,…), et qu'elles ne présentent pas de risques et d'insalubrité pour le voisinage (article 2 des secteurs concernés).

La mutation de certaines zones urbaines a été facilitée notamment à l'entrée nord de l'agglomération par le biais d'un zonage (Uc) permettant à terme la restructuration urbaine de l'une des entrées d'agglomération principales de Chantonnay.

# 1.7 ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET SATISFAIRE LES BESOINS REPERTORIÉS.

- Le P.L.U. réserve au total ***78*** hectares urbanisables par le biais des secteurs 1AUg et 1AUp et permet de **satisfaire aux besoins de *développement* pour l'habitat à court et moyen termes** (voir Titre B, chapitre 3 : 63 à 84 hectares)

- Ce potentiel présente une **offre variée** à la fois :

  - **au niveau géographique** :

**Agglomération :**

- Habitat en périphérie d'agglomération (1AUp) : ***57*** ha
- Habitat en centre ville (1AUg) : 5 ha

**Espace à dominante rurale :**

- Habitat en secteurs villageois (1AUp) : 16 ha

***A titre de comparaison, le P.O.S. offrait 99 hectares de zones 1 NA dont 91 ha « utiles », et 33 hectares de zones 2 NA. La superficie des zones destinées à l'extension de l'urbanisation hors zones d'activités est donc inférieure de 10 hectares pour le P.L.U.***

***Notons que les zones 1NA et 2NA non encore urbanisées du P.O.S. (37 ha) représentent 60 % de la superficie offerte au niveau de l'agglomération. L'extension nouvelle liée au P.L.U. représente donc 25 hectares.***

Les surfaces opérationnelles (***78*** hectares) définies au PLU ont pour objet de faire face à la spéculation et au blocage foncier. Ainsi en multipliant les sites opérationnels tout en les structurant de manière cohérente autour de l'agglomération, la commune souhaite limiter la hausse du prix du foncier en développant une offre concurrentielle sur le marché.

- et **au niveau de la typologie de l'habitat** :

  - Habitat groupé (logements individuels groupés et logements en petits immeubles collectifs plutôt dans le centre ville (1AUg) mais aussi ponctuellement en périphérie (1AUp).
  - Habitat à dominante pavillonnaire dans les secteurs 1AUp,

- L'offre précédente soumise à opération d'ensemble (1AU) s'équilibre avec une offre de terrains directement constructibles par le biais de la zone U et des secteurs Nh et Np (urbanisation limitée en zones naturelles et agricoles conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme), voir titre D paragraphe 1.4 pour davantage de détails.

- A ces surfaces, il convient d'ajouter les secteurs répertoriés en 2AU (destination précise des terrains pour le moment indéterminée), urbanisables grâce aux procédures réglementaires (modification ou révision du P.L.U.) et qui permettent à la commune d'anticiper et de gérer le développement urbain à plus long terme, tout en évitant les risques de blocage et de spéculation sur le marché foncier (notamment par le biais du Droit de Préemption Urbain).

  Les surfaces se répartissent comme suit :

  - ⇨ 2AU Les Bouales: 17 ha
  - ⇨ 2AU La Plaine de la jeunesse: 11 ha
  - ⇨ 2AU La Mine : 7 ha
  - ⇨ ***2AU La Poirasse*** ***9 ha***

***TOTAL : 44 ha***

Il est également important de préciser que certains zonages 2AU ont pour objectif de geler toute possibilité d'extension de sièges agricoles existants au sein de l'agglomération dont le maintien ne serait pas judicieux d'un point de vue du développement durable. Ainsi ces secteurs doivent être considérés comme des zonages de transition permettant à la commune et à l'exploitant de préparer son départ. Cet aspect est évoqué plus particulièrement au 1.3 du titre D.

**Au final le PLU s'assure d'un développement de l'habitat maîtrisé et échelonné dans le temps.**

Des programmes de logements sociaux pourront également voir le jour lors de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU ainsi qu'à l'occasion de la définition des projets d'aménagement global (application de l'article L.123-2,a du Code de l'Urbanisme, voir à cet effet le Titre C chapitre 4).

- Enfin, une offre spécifique pour la **réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles de qualité** en habitation est définie dans l'espace à dominante naturelle et agricole par le biais des secteurs Np, Nh. Dans les hameaux et lieudits de qualité (unité architecturale des constructions) le secteur Np, par une réglementation adaptée, s'assure d'une bonne intégration de ces rénovations avec le cadre bâti environnant. Ces changements de destination peuvent également avoir pour objet une transformation en local culturel, scolaire, de loisirs, …

# 1.8 VEILLER A LA MAITRISE DES DÉPLACEMENTS ET FAVORISER LES CIRCULATIONS DOUCES

## 1.8.1 – déplacements internes à l'agglomération

- Le P.L.U. met en place des dispositions permettant de **limiter l'usage de la voiture** pour les déplacements au sein de l'agglomération notamment par :

  - La définition d'une large coulée verte, correspondant au vallon de la Mozée (secteur NL), propice aux circulations douces. Les accès piétons et vélos seront ainsi facilités vers les équipements collectifs et les quartiers existants et futurs.
  - Le maintien et la création de nouvelles boucles piétonnes au sein de l'agglomération afin de faciliter les relations interquartiers.

  Ces principes permettent d'assurer **la sécurité des déplacements piétons et vélos.**

- La problématique du **stationnement automobile** en milieu urbain a été particulièrement étudiée. Globalement le nombre de places exigibles pour les constructions nouvelles est revu à la hausse. Des adaptations permettent davantage de souplesse pour les réhabilitations d'anciens bâtiments et pour le petit commerce dans le centre bourg

  Précisons que les logements sociaux ne sont pas soumis à la règle sur le stationnement.

- Les nouveaux secteurs à vocation dominante d'habitat (secteurs 1AUg et 1AUp ainsi que les secteurs 2AU pressentis pour recevoir à terme de l'habitat) sont positionnés afin **de limiter au maximum leur éloignement avec les principaux pôles d'animation** de l'agglomération (centre bourg, pôle commercial, équipements collectifs…). Le vallon de la Mozée devant alors servir de lien entre l'ensemble des quartiers et des pôles d'animation.

- Des cheminements piétonniers à préserver ont été définis et reportés sur les documents graphiques du règlement.

- Pour les déplacements automobiles interquartiers, le développement du maillage des voies structurantes est dessiné de façon à éviter le passage systématique par le centre ville.

### 1.8.2 – projets routiers

La commune fait aujourd'hui l'objet de **2 types de projets routiers** devant améliorer la desserte de Chantonnay :

- En premier lieu la création d'un axe routier majeur avec le doublement de la R.D. 949 bis. Cet axe majeur (mise en 2x2 voies) permettra à terme de relier rapidement Chantonnay à l'échangeur de Bournezeau (A83) et à la Roche-sur-Yon. Cet axe est aujourd'hui à l'étude au sein des services des routes du département. L'avancement de l'étude ne permet pas aujourd'hui d'inscrire le tracé sous la forme d'un emplacement réservé, il a donc été reporté uniquement un fuseau d'étude indicatif sur les plans de zonage.
- En second lieu, l'amélioration des axes secondaires est assuré 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 desMarzelles.
  - 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.

## 1.9 VEILLER A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

- **les risques liés aux inondations** sont pris en compte dans le PLU.

  **Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** instauré sur les rivières du Petit Lay, du Grand Lay et du Lay s'applique dans les secteurs N strict, Nhr et Np et plus particulièrement dans les villages de ***Moulin aux Draps, La Roche de l'Angle et le Pont de Servant sur le Petit Lay, Sourisson, Pautay, Pont Charron, Roche Jobard et Donnet sur le Grand Lay, et à l'Assemblée des Deux Lay***, dans lesquels quelques constructions sont soumises directement au risque inondation. L'article 2 du règlement des secteurs concernés rappelle que les occupations et utilisations du sol sont soumises au plan de prévention des risques inondation, servitude d'utilité publique , les villages dans lesquels certaines constructions sont directement exposées sont listés, ***et indicés aux documents graphiques***. Dans un principe de précaution, les secteurs non construits et en partie inondable au niveau du lieu dit l'Epine, dans le centre aggloméré, ont fait l'objet d'une protection, afin de conserver leurs caractéristiques de bassin tampon naturel. Cette protection a été instituée suite à l'étude hydraulique consultable en mairie.

  Il est également à noter que le dossier départemental des risques majeurs a classé de niveau 1 le risque lié au barrage de l'Angle Guignard. Ce risque doit faire l'objet d'une information préventive en mairie. Il est tout de même important de préciser qu'aucune construction nouvelle n'est autorisée en aval du barrage dans les fonds de vallon, n'aggravant pas ainsi les risques liés à la présence du barrage.

- **Sécurité routière**

  L'élaboration du P.L.U. a veillé à limiter l'urbanisation linéaire le long des axes routiers.

En dehors des La création d'accès nouveaux le long des principaux axes routiers est interdite et particulièrement le long de la RN137, de la R.D. 960bis et de la RD 949 bis.
Le développement de l'habitat dans l'espace rural a été particulièrement limité à proximité des sièges agricoles afin de ne pas compromettre leur cohabitation.

L'aspect « sécurité » a également été très largement étudié dans le cadre des études menées en parallèle du PLU sur la prise en compte des 5 critères de **l'article L.111.1-4** du code de l'urbanisme afin de s'affranchir du recul systématique imposé notamment le long des voies à grande circulation. Ces études sont annexées au rapport de présentation.

- **Risques incendie**

  La nécessaire prise en compte des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation vis-à-vis des normes incendie et d'accès est rappelée aux articles 3 des secteurs concernés.

  Les dimensions des voies nouvelles doivent permettre aux véhicules « lourds » d'accéder facilement ; ces dimensions s'adaptent en fonction de la taille de l'opération.

  Par ailleurs, la capacité du réseau de distribution d'eau est suffisante sur l'ensemble de la commune pour pallier à des risques éventuels.

- **Les nuisances propres aux activités agricoles** telles qu'épandage, circulations d'engins agricoles,… ont également été prises en compte. Le zonage A recense l'ensemble des activités agricoles pérennes et limite fortement tout développement de l'habitat à proximité. Des sous-secteurs Nhr sont définis dans le cas de promiscuité habitat / agriculture où seules les extensions limitées des habitations existantes sont autorisées.

- **Les nuisances activités** / **habitat** sont également limitées par une localisation des zones d'activités futures à l'écart des espaces résidentiels.

- **Les nuisances sonores** ne sont pas accentuées. Le développement des zones d'habitat au contact des voies classées à grande circulation a fait l'objet d'études spécifiques. Les nuisances liées à la proximité des voies classées à grande circulation ont en effet été prises en compte dans le cadre des études portant sur les 5 critères de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme ; ces études sont annexées au rapport de présentation. Il est également important de souligner le maintien à 75 mètres du recul des habitations vis-à-vis de la RN 137 afin de limiter l'impact sonore.

- **Les risques liés à la présence de cavités souterraines** sont pris en compte par un zonage NL (ancien site d'extraction situé en limite sud de l'agglomération), ne permettant que la réalisation d'aménagement légers. (voir également Titre A chapitre 3.1.1.3).

- **Les risques liés à la présence d'anciennes carrières (**fours à chaux) dont les anciens fossés tendent progressivement à s'effondrer. Ainsi il a été autorisé en secteur Nr (les secteurs concernés  sont situés au niveau du lieu dit le Pont Corne) une possibilité de remblaiement (matériaux inertes) de ces anciennes carrières.

# 1.10 ASSURER UNE OFFRE ADAPTÉE AUX BESOINS RÉPERTORIES EN MATIERE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ÉQUIPEMENTS

- **La pérennité de l'agriculture** est assurée par la zone A lui réservant un territoire le plus intègre possible (voir aussi chapitre 1.3.). L'agri-tourisme est également possible dans certaines limites.

- **Le maintien des pôles d'emplois existants** est facilité par un zonage adapté aux zones d'activités légères, industrielles et commerciales. La multifonctionnalité du centre ville et notamment sa fonction commerciale est encouragée mais cependant cadrée par des règles de stationnement permettant de répondre à d'éventuelles opérations de renouvellement urbain.

- Si des espaces reconduits par rapport au P.O.S. sont réservés pour **l'accueil d'activités nouvelles** par le biais du secteur 1AUa, de **nouveaux pôles** de développement économique ont été délimités afin de faire face à une demande croissante de surfaces constructibles. Ces terrains sont situés dans le prolongement des zones existantes (extension nord de POLARIS et extension sud de Pierre Brune) disposant déjà de conditions d'accessibilité satisfaisante. Toutefois la réalisation de nouveaux accès est envisagée notamment en lien avec la desserte de Puybelliard. Ces projets s'inscrivent dans la politique de développement économique du territoire de la Communauté de Communes des Deux Lay.

  Ces orientations de développement économique se traduisent par des surfaces constructibles opérationnelles (1AUa) de l'ordre de 100 hectares auxquelles, dans un principe de précaution, il faut ajouter environ 15 hectares de secteurs 2AU situés en limite nord du territoire communal, dans le prolongement de la zone d'activités de POLARIS. Toutefois, il est à noter qu'une surface approximative de 25 hectares est encore disponible au POS. Ces surfaces comprennent également les surfaces dont l'entreprise Gautier est propriétaire et qui représentent environ 1 hectare, de même l'extension de Fleury Michon représente également près de 10 hectares de zone 1AUa et enfin le projet Grand Plaine (centre commercial) concerne plus de 5 hectares. Ainsi 20 % des surfaces opérationnelles sont déjà dédiées à des projets (extension ou construction).

  L'extension des activités existantes incompatibles avec la vocation du centre ville est néanmoins possible à condition de ne pas aggraver les nuisances et de s'intégrer avec les milieux urbains environnants (voir articles Uc 2 et Up 2 du règlement).

- **Le développement touristique** est pris en considération par le biais :
  - d'une part **des secteurs Np** propices à l'émergence de structures d'hébergements (gîtes, chambres d'hôtes, …) à l'occasion de changements de destination du bâti ancien de qualité ;
  - d'autre part par le biais des **secteurs Nt** voués exclusivement aux activités touristiques, de loisirs, de restauration… et implantés sur des secteurs (Le Fuiteau, La Mouhée) ayant déjà cette vocation.

- Concernant la **politique d'équipements** la commune s'est réservée un ensemble de secteurs à vocation exclusive d'équipements collectifs (secteurs Ue et 1AUe) afin de disposer de surfaces permettant de répondre à terme à la croissance démographique. Le secteur 1AUe situé en bordure de la voie de contournement Est et de la rue de la Plaine doit également permettre d'assurer, par l'implantation éventuelle d'un équipement majeur à l'échelle d'une agglomération de 9000 habitants, la mise en valeur de l'une des entrées principales de Chantonnay, la rue de la Plaine qui assure d'ores et déjà la desserte des équipements scolaires, sportifs et administratifs (gendarmerie) existants.

## 1.11 - MAITRISE DE L'EXPANSION URBAINE

Les dispositions du P.L.U. réservent un ensemble de disponibilités en concordance avec les objectifs de développement préalablement présentés. En particulier, pour l'accueil d'une population nouvelle, les potentialités correspondent à l'horizon 2015.

La délimitation des secteurs 2AU permet à la commune de s'engager dans une démarche maîtrisée par le recours à des procédures de modification ou de révision du P.L.U. et ainsi d'accompagner dans le temps les évolutions et les besoins constatés.

Par ailleurs, le **Droit de Préemption Urbain** ( D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil Municipal le 22 juin 1987, sur l'ensemble des zones U et NA du POS.

Il permet à la commune de conserver la maîtrise des opérations foncières et de faciliter également la restructuration urbaine. Lors de l'entrée en vigueur du P.L.U. révisé, une nouvelle délibération sera nécessaire pour adapter le nouveau périmètre du D.P.U.

E terme de droit de préemption, il a été reporté sur le plan de zonage le périmètre de préemption de la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS) multisites, Touchegray, la Mozée, Parc Clémenceau, crée le 15 juillet 1980.

Des **emplacements réservés** permettent d'assurer la maîtrise du foncier nécessaire à la réalisation des opérations d'aménagement et des implantations d'équipements prévus.

# 2 - PRISE EN COMPTE DES INTÉRÊTS SUPPRA-COMMUNAUX

## 2.1 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Conformément aux articles L.126.1 et R.123.14 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune de CHANTONNAY ont été prises en compte lors de la définition des orientations de la révision du P.L.U. et figurent en annexe du dossier.

## 2.2 LOI SUR L'EAU

*La loi du 3 Janvier 1992 sur l'eau pose le principe que l'eau fait partie du patrimoine commun et que sa protection est d'intérêt général.*

*Les compétences des collectivités locales sont renforcées à cet effet :*

- *Les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif (article L. 372- 1 - 1) ;*

- *Les communes peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif (article L. 372- 1 - 1) ;*

- *Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :*

  * *les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;*

  * *les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, si elles le décident, leur entretien ;*

  * *les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;*

- *les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement (Article L. 372-3).*

**Assainissement**

Un **zonage d'assainissement a été approuvé** antérieurement à la procédure de révision du P.L.U. Une modification pour tenir compte des évolutions induites par la présente révision du POS / Elaboration du P.L.U. sera soumise à enquête publique parallèlement au PLU. Dans l'agglomération les constructions sont desservies par un assainissement de type collectif et les constructions nouvelles y seront raccordées. De même les secteurs à urbaniser situés en périphérie de l'agglomération seront raccordés au réseau collectif d'assainissement.

La station d'épuration, située à l'écart de l'agglomération, possède une capacité de traitement suffisante pour supporter l'apport démographique estimé par les objectifs du P.L.U. à court terme. Une extension de la station permettra par la suite d'étendre confortablement les capacités de traitement et aussi de répondre au développement démographique.

Dans les secteurs de hameaux (secteurs Nh et Np) et de villages (Uv), les constructions disposeront d'un assainissement autonome ou collectif adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

L'annexe sanitaire reprend les conclusions de l'étude de zonage assainissement menée parallèlement à la révision du PLU.

L'ensemble du dossier « Zonage Assainissement » est consultable en mairie.

La protection des milieux aquatiques est évoquée au chapitre 1.1 du présent Titre. La protection des ressources en eau et l'alimentation en eau potable sont quant à elles abordées au chapitre 1.5 du présent Titre.

**Périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales**

Le périmètre de protection autour du barrage de l' Angle Guignard a été instauré par arrêté préfectoral du 25 octobre 1973. Les terrains concernés par les périmètres de protection, ***notamment la zone non aedificandi de 50 mètres***, sont classés en zone naturelle (secteur N strict) en dehors des secteurs déjà bâtis répertoriés en Nhr, (zonage ne permettant que l'extension limitée des constructions existantes) et en Nt, zonage correspondant au site d'hébergement touristique existant (village de gîtes et camping).

**Alimentation en eau potable**

Toutes les constructions nouvelles nécessitant l'eau potable et notamment les constructions à destination d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. Ce dernier dessert l'ensemble de la commune.

## 2.3 LOI PAYSAGE

*Cette loi du 8 janvier 1993 renforce la prise en compte du paysage dans la gestion de l'espace.*

*Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les directives de protection et de mise en valeur des paysages. Le paysage constitue un des critères de délimitation du zonage.*

*La loi institue l'obligation d'un volet paysager dans les demandes de Permis de Construire.*

Le paysage général de la commune a été pris en compte dans le cadre l'élaboration du Plan local d'Urbanisme dans une approche globale et cohérente. D'une manière générale, les mesures visant à protéger et à mettre en valeur le patrimoine naturel, culturel et architectural de la commune ont été renforcées (voir partie D – Titres 1.2 et 1.3 du présent rapport). Les éléments les plus emblématiques de la commune font l'objet d'une protection particulière dans le cadre du P.L.U. notamment par le biais du règlement.

La zone naturelle et forestière de protection (N) et les secteurs Ap (agricole) et Np (patrimoine) couvrent les unités paysagères, écologiques et bâties d'intérêt. Le paysage de l'agglomération a également été pris en compte notamment par la préservation des filtres visuels liés à la présence de haies assurant une transition douce entre l'espace rural et l'espace urbain.

## 2.4 LOI RELATIVE A L'ELIMINATION DES DECHETS ET AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (LOI DU 13 JUILLET 1992)

Une annexe sanitaire précise les conditions de collecte et de traitement des ordures ménagères.
***La liste des installations classées soumises à autorisation figure au 2.3.2.4 de la partie A du présent rapport.***

## 2.5 PROJET D'INTERET GENERAL

La commune est directement concernée par la mise en 2x2 voies de la RD 949 bis, axe Chantonnay-Bournezeau. Cet axe doit permettre à terme de faciliter la liaison vers La Roche sur Yon et l'A83. Dans le cadre de l'aménagement de la liaison le Conseil Général de la Vendée à décider de lancer les études d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Cette étude comporte un état général du site, une étude et comparaison de variantes et l'étude de la solution retenue.

Ce projet vise à rectifier les virages de l'Angle et de la Brunière par une section en 2x2 voies qui servira de créneaux de dépassement. A terme il s'agit de mettre l'ensemble de la section Bournezeau, Chantonnay à 2x2 voies. Les éléments dont disposent la commune aujourd'hui n'ont permis que d'inscrire au PLU, à titre indicatif, un fuseau d'étude compris entre la RN 137 et le village de l'Angle.

# 2.6 - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement et la manière dont le P.L.U. prend en compte sa préservation et sa mise en valeur ont été exposées au chapitre 1 du Titre D du présent rapport. Plusieurs évolutions majeures dans les dispositions du P.L.U. permettent de mieux prendre en compte les spécificités de l'environnement de CHANTONNAY.

***Notamment, le P.L.U. de Chantonnay est compatible avec les orientations du SDAGE et du SAGE :***

- ***Préservation des principaux ruisseaux et leurs vallons par un zonage en zone naturelle stricte, ou exceptionnellement pour le vallon de la Mozée, en espace de loisirs avec constructibilité limitée à de petits édifices (sanitaires, abris…).***
- ***Amélioration de l'assainissement collectif de l'agglomération et adaptation du zonage d'assainissement.***
- ***Etude hydraulique pour l'agglomération.***

# 2.7 - LOIS RELATIVES A L'ARCHEOLOGIE (LOIS DU 27 SEPTEMBRE 1941 ET DU 17 JANVIER 2001)

Par l'intermédiaire du règlement (Titre 1, Dispositions Générales, article 2.4), le P.L.U. attire l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à ***l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.***

D'une façon générale, la manière dont le P.L.U. prend en compte la préservation des sites archéologiques a été exposée au Titre D.1.2 du présent rapport.

Par ailleurs la loi relative à l'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001) s'applique concomitamment au P.L.U. Cette loi donne la possibilité à l'Etat d'imposer des prescriptions à l'occasion des projets de construction et d'aménagement ayant pour objet de permettre la détection, la conservation et la sauvegarde des vestiges archéologiques affectés (ou susceptible de l'être) par des travaux d'aménagement ou de construction.

# 2.8 - LOI RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (LOI DU 02 FEVRIER 1995)

*Cette loi introduit un principe d'inconstructibilité le long des grands axes de circulation, en dehors des zones déjà urbanisées des communes, principe qui s'applique sur une largeur de :*

- *100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière,*
- *75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.*

*Dans ces bandes sont interdites toutes constructions et installations, sauf exceptions prévues par la loi.*

*Ce principe d'inconstructibilité conditionné est applicable depuis le 1er janvier 1997, dans toutes les communes. Il pourra être levé dans la mesure où les règles prévues par le P.O.S. (ou le document d'urbanisme en tenant lieu) contiennent des justifications au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages.*

A Chantonnay, ces dispositions s'appliquent à la RN 137, aux R.D. 949 bis et 960 bis.

En dehors des espaces urbanisés, les dispositions du P.L.U. prennent en compte les exigences de la loi notamment à travers les articles 6 du règlement des secteurs concernés.

## 2.9 - LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BRUIT

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit et de ses textes d'application, un classement des infrastructures de transport terrestre a été réalisé afin de délimiter les secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolement déterminées par arrêté préfectoral sont imposées aux constructions.

Le P.L.U. reprend ces dispositions en indiquant sur les documents graphiques du règlement les axes de communication générant des nuisances sonores conditionnant les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit à la réalisation d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions du décret 95-021 du 9 janvier 1995 et à ses arrêtés d'application. Les pièces écrites du règlement reprennent ces dispositions dans chaque zone et secteur du P.L.U. concerné.
Une annexe spécifique reprend le classement des infrastructures de transport terrestre ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures et affectés par le bruit, dans lesquels existent des prescriptions d'isolement en vertu de l'arrêté du 30 mai 1996. Elle mentionne également l'arrêté du 09 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement et les arrêtés préfectoraux d'application.

## 2.10 - LOI RELATIVE A L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE (LOI DU 5 JUILLET 2000)

En application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, relative à la mise en œuvre du droit au logement, la commune doit prévoir les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur son territoire par la réservation de terrains aménagés à cet effet.
Le dispositif d'accueil des gens du voyage est défini par un schéma département paru aux actes administratifs de la Préfecture de Vendée qui préconise notamment une aire d'accueil d'une capacité de 20 à 30 places sur le territoire de Chantonnay.
***Un emplacement a été réservé au lieu dit le Pré des Ponnes, au nord de l'agglomération, afin de permettre une extension de l'aire existante, et un espace voisin a reçu, à la demande de la Communauté de Communes qui est compétente en la matière, un zonage spécifique pour permettre également la réalisation d'une aire d'accueil .***

## 2.11 - PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATIOIN

***Le P.P.R.i des rivières « le Petit Lay, le Grand Lay, le Lay » (partie amont jusqu'à Péault) a été approuvé le 18 février 2005 et constitue maintenant une servitude d'utilité publique. Le document complet figure en annexe au dossier de P.L.U. Les espace bâtis dans lesquels une ou plusieurs constructions sont concernées par le risque sont identifiés par la lettre « i » suivant le zonage proprement dit (Nhr ou Np). Le règlement précise que, dans les hameaux concernés, « les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises à un règlement spécifique figurant au dossier de P.P.R.i.***

# 2.12- SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT.) du Pays du Bocage Vendéen a été reconnu par arrêté préfectoral le 6 novembre 2003. Son organisme de gestion, l'Établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) a été reconnu le 23 juin 2003.

L'élaboration de ce Schéma de Cohérence Territoriale est actuellement en cours d'étude.

Le PLU de CHANTONNAY devra être mis en compatibilité (si nécessaire) avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale lorsque celui-ci aura été approuvé.

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen s'étend sur le territoire des Communautés de Communes du Pays des Essarts, du canton de Mortagne sur Sèvre, du canton de Saint Fulgent, du Pays des Herbiers, du Pays de Pouzauges, des Deux Lays, du canton de Rocheservière, de Montaigu et des communes de Treize Septiers, la Bruffière et Cugand.

# ANNEXE 1

# APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1.4 DU CODE DE L'URBANISME

# MODIFICATION DU P.O.S. 3-1

(28 PAGES NON JOINTES)

# ANNEXE 2

# APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1.4 DU CODE DE L'URBANISME

# QUARTIER EST

(25 PAGES NON JOINTES)