COMMUNE DE CHANTONNAY
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Synthèse en vue de l'Arrêt projet

Le dossier d'arrêt complet (format papier) de la révision du PLU de Chantonnay est consultable au siège de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay.

Le dossier d'arrêt complet (format numérique) de la révision du PLU de Chantonnay est téléchargeable à partir du lien suivant : https://we.tl/PpSenJxEnn

Le Conseil municipal de Chantonnay a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le 25 août 2014.

Par délibération n°2017-40 en date du 18 janvier 2017, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chantonnay et a tiré le bilan de la concertation relative à la procédure. Dans le cadre des dispositions de l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné lors de sa séance du 07 mars 2017, le dossier de révision du PLU de Chantonnay. Celle-ci a émis, à la majorité, un avis défavorable au projet de PLU, au motif que ce dernier nuisait à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et conduisait à une consommation excessive de ces espaces. Dans son courrier en date du 20 mars 2017, le Préfet reprend les conclusions de la commission et ne donne pas son accord aux ouvertures prévues à l'urbanisation dans le cadre du projet de révision du PLU.

Suite à ces avis défavorables, le Conseil Communautaire a décidé, par délibération n° 2017-173 du 29 mars 2017 :
- de retirer la délibération n° 2017-40 du 18 janvier 2017,
- de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU en vue d'un nouvel arrêt et de débattre à nouveau sur le PADD,
- de poursuivre la concertation.

Dans sa nouvelle version, le projet présente les évolutions suivantes :
- Le projet se base sur un taux de variation annuel de la population de +1,38%/an (au lieu de 1,9%/an), qui correspond aux objectifs du SCoT,
- Le projet diminue les capacités d'accueil hors agglomération en limitant les possibilités de constructions neuves à Chantonnay centre, Puybelliard, Saint-Philbert du Pont Charrault et Saint-Mars-des-Prés. Les villages de La Châtaigneraie, le Fuiteau, Vildé et la Tabarière sortent de cette liste.
- Le nouveau projet retient un besoin en matière de développement de l'urbanisation de l'ordre de 19 ha (contre 26 ha dans la version précédente) au sein desquels les projets de construction répondront à un impératif de densité de 19 logements/ha.

Objectifs du PADD :

Les orientations du P.A.D.D ont été débattues le 2 mai 2017 au sein du Conseil municipal et le 31 mai 2017 en Conseil communautaire. Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont les suivantes :

AXE 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHANTONNAY

- Proposer une offre d'habitat attractive et diversifiée
  - Permettre la création d'environ **630 logements à horizon 2027** : cet objectif conduirait à une augmentation de population d'environ 1560 habitants. La population totale de la commune serait alors d'environ 9830 habitants selon l'hypothèse de desserrement retenue, soit **un taux de croissance d'environ 1,38 %/an** ;

- Faciliter l'accès au logement pour tous ;
- Permettre de nouvelles formes urbaines : Adapter l'objectif de densité aux secteurs selon la structure urbaine et le contexte (environnemental, paysager...) afin de viser **une densité moyenne d'au moins 19 logements par hectare.**

- Valoriser le cadre de vie :
  - Valoriser le cadre paysager des espaces urbanisés,
    - Mettre en valeur les portes d'entrée du territoire,
    - Veiller à la qualité paysagère du quotidien.
  - Accompagner le développement de l'habitat en confortant les équipements et les services :
    - Conforter le rôle structurant de Chantonnay à travers la qualité de l'offre en équipements d'envergure intercommunale,
    - Développer l'offre d'équipements de proximité en lien avec l'évolution du territoire,
    - Favoriser l'accès pour tous aux technologies numériques,
  - Mettre en valeur les espaces publics et de loisirs.

- Développer l'habitat en cohérence avec les infrastructures de transport :
  - Créer un quartier autour la gare,
  - Développer les déplacements doux vers les équipements, services et commerces.

AXE 2 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE À PARTIR DE SES SPÉCIFICITÉS

- Composer avec une urbanisation dispersée :
  - Privilégier la polarité principale pour accueillir le développement de Chantonnay,
  - Conforter Puybelliard, Saint-Mars-des-Prés et Saint-Philbert de Pont Charrault comme polarités secondaires,
  - Permettre des développements plus ponctuels sur le reste du territoire.
- Redynamiser les centralités :
  - Habiter les noyaux historiques,
  - Refonder le centre-ville,
    - Améliorer l'attractivité et la fonctionnalité du centre-ville à travers le projet «Cœur de ville»,
    - S'appuyer sur la coulée verte pour réarticuler le centre-ville.
- Prendre en compte l'existence de risques et de nuisances :
  - Intégrer les risques dans la réflexion sur l'aménagement de la commune,
  - Limiter les conflits d'usage et l'exposition aux nuisances.

AXE 3 : PROTÉGER LE SOCLE AGRICOLE ET NATUREL, SA FONCTIONNALITÉ, SA DIVERSITÉ ET SES RESSOURCES

- Préserver les terres agricoles
  - Développer un urbanisme moins consommateurs d'espaces agricoles et naturels :
    - Limiter la consommation d'espace : Réduire d'au moins 50% les surfaces consommées entre 2005 et 2015 durant les dix prochaines années,
    - Privilégier le renouvellement urbain au sein des espaces urbanisés : Prévoir au minimum 30% des logements à l'intérieur du .tissu urbain existant en cohérence avec les objectifs du projet de SCoT du Pays du Bocage Vendéen,
    - Faciliter l'adaptation du parc existant pour répondre aux objectifs en logements,
    - Promouvoir des formes urbaines plus denses.
  - Protéger les exploitations agricoles.

- Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue :
  - Protéger les espaces naturels remarquables,
  - Préserver les espaces boisés et la trame bocagère,
  - Préserver les milieux humides et les milieux ouverts notamment prairiaux,
  - Maintenir et restaurer les continuités vertes et bleues.

AXE 4 : CONFORTER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

- Protéger et développer les activités agricoles :
  - Soutenir l'agriculture du territoire,
  - Ne pas contraindre l'activité agricole,
  - Permettre la diversification des activités agricoles.

- Soutenir et développer l'activité industrielle et artisanale
  - Conforter l'industrie, structurante pour le territoire
  - Soutenir l'activité artisanale et sa complémentarité

- Développer une offre foncière et immobilière attractive
  - Conforter les parcs d'activités existants et affirmer leur dominante économique
  - Rechercher les sites les plus stratégiques pour l'accueil de nouvelles activités économiques
  - Renforcer l'attractivité des zones d'activités

- Protéger et développer l'offre commerciale
  - Renforcer l'attractivité du principal pôle commerçant
  - Protéger les commerces de proximité

- Développer une offre touristique en s'appuyant sur le patrimoine
  - Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire
  - Mettre en valeur et en réseau les sites naturels participant à l'attractivité touristique du territoire
  - Appuyer le développement touristique sur une offre renforcée d'activités de plein air et de cheminements doux
  - Améliorer quantitativement et qualitativement l'offre d'hébergement et de restauration du territoire
- Soutenir l'exploitation de la carrière.

AXE 5 : ASSURER UNE DESSERTE ET UNE GESTION DURABLE DU TERITOIRE

- Développer les sources d'énergie renouvelable
- Promouvoir les économies d'énergie, les énergies renouvelables et l'habitat durable
  - Favoriser les économies d'énergie et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs et existants
  - Promouvoir un urbanisme durable et économe en énergie
- Améliorer les performances et la qualité environnementale des réseaux
  - Améliorer la qualité de l'eau
  - Améliorer les performances de l'assainissement
  - Permettre une gestion durable des déchets
- Favoriser les modes de transport moins polluants.

Traduction réglementaire du projet de PLU :

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- LE SECTEUR UA : Ce secteur correspond au tissu historique dense patrimonial, caractérisé par des constructions implantées à l'alignement créant un front bâti continu.

- LE SECTEUR UV : Le secteur UV correspond aux principaux villages constitués, en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial regroupé formant un noyau historique dense, mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation de quelques constructions plus récentes. Il se caractérise également par la présence de petites activités artisanales.

- LE SECTEUR UB : Ce secteur correspond au secteur de l'avenue Monseigneur Batiot, qui concentre aujourd'hui de multiples usages (habitat, commerce, artisanat, etc.) et se caractérise par des implantations vairées, des volumes et des gabarits diversifiés. Le secteur UB correspond également au site de l'ancien Intermarché, à l'ouest de l'agglomération.

- LE SECTEUR UC : Le secteur UC correspond aux extensions urbaines généralement réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Il se compose d'un sous-secteur Uca correspondant à l'éco-quartier, régi par un règlement de lotissement spécifique.

- LE SECTEUR UE : Le secteur UE correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

- LE SECTEUR UX : Le secteur UX correspond aux zones d'activités existantes sur la commune. Ce secteur destiné principalement aux activités économiques se divise en deux sous-secteurs :
  - UXc, correspondant à la zone commerciale de Chute Perrette ;
  - UXe, correspondant à la zone Pierre Brune, concentrant des activités commerciales, artisanales et industrielles et destinée à accueillir des structures liées aux énergies renouvelables.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- LE SECTEUR 1AUH : La zone 1AUH correspond à un secteur naturel immédiatement constructible dans le respect de l'échéancier prévisionnel à l'urbanisation inscrit dans la pièce 3 (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du PLU, une zone destinée à l'accueil de nouvelles constructions. La zone AUH est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

- LE SECTEUR 1AUE : Le secteur 1AUE correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

- LE SECTEUR 1AUXe : Le secteur 1AUXe correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions dédiées aux activités artisanales, industrielles et aux activités liées aux énergies renouvelables.

- LE SECTEUR 2AUXe : La zone 2AUXe correspond à une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'a pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXe est conditionnée à une modification ou une révision du PLU, qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement usées et la production d'eau potable. La zone 2AUXe est destinée à accueillir principalement des activités économiques.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Cette zone comprend plusieurs secteurs :

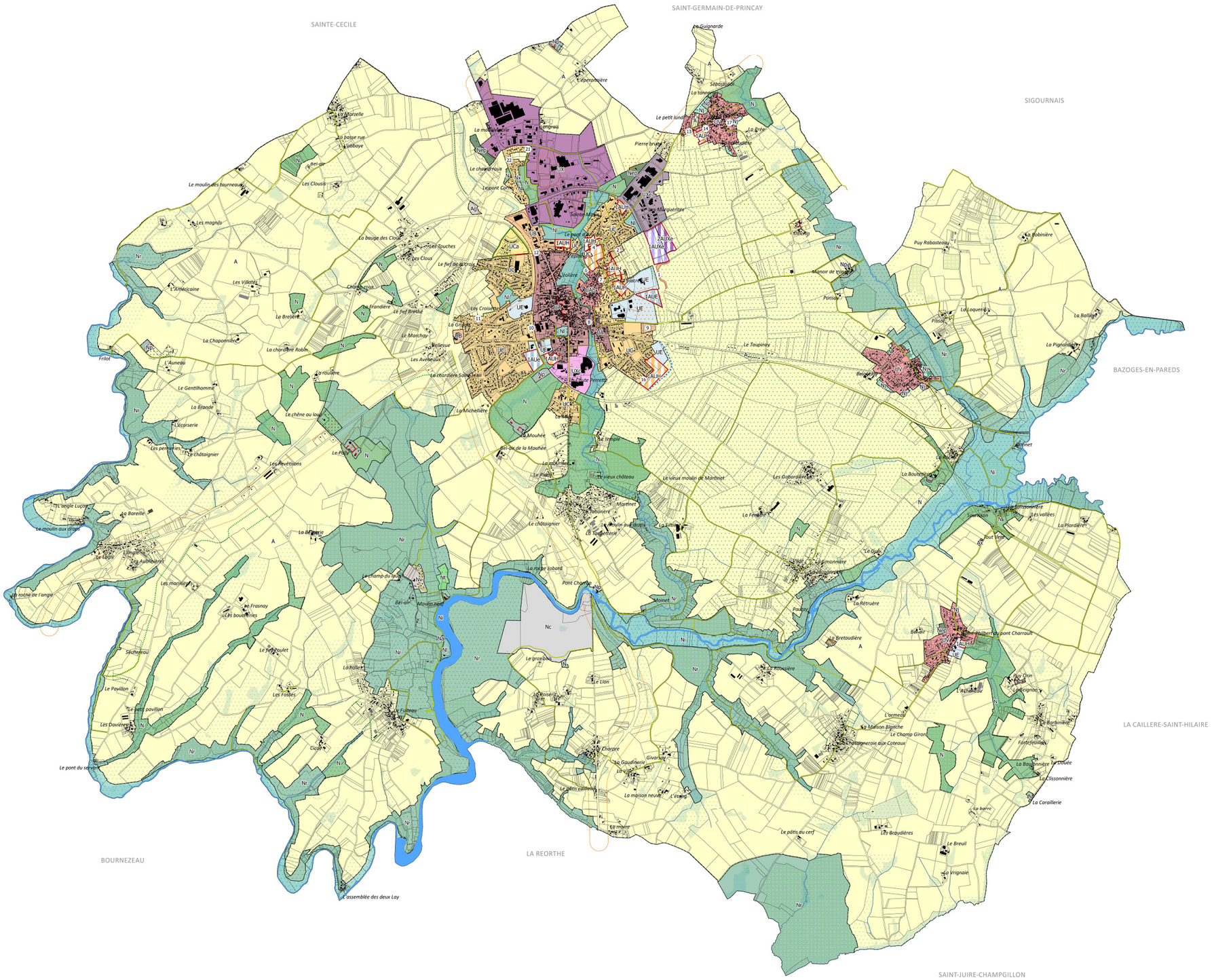
- Le secteur Nr qui correspond aux espaces naturels d'intérêt biologique, écologique et paysagers forts (les grandes vallées boisées et les réservoirs de biodiversité) ;
- Le secteur Ni, qui correspond à des espaces fortement exposés au risque inondation identifiés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) ;
- Le secteur Nl qui correspond à des espaces naturels accueillant des équipements légers de loisirs (coulée verte traversant le centre-ville et le site de Touchegray) ;
- Le secteur Nj qui correspond aux ceintures jardinées des villages et des hameaux ;
- Le secteur Nep qui correspond à l'unité de traitement des eaux usées de Pierre Brune et à la déchetterie ;
- Le secteur Nc qui correspond au périmètre de la carrière ;

D'autres secteurs constituent des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) :

- Le secteur Na qui correspond à l'emprise de l'hôtel et celle du restaurant situés dans le secteur de l'Angle Guignard. L'objectif de ces deux STECAL est de permettre une évolution mesurée des constructions existantes ;
- Le secteur Np correspond aux grands ensembles bâtis patrimoniaux où peuvent être autorisées les nouvelles constructions et extensions en lien avec des projets de réhabilitation touristique de ces ensembles.
- Le secteur Nt qui correspond à l'emprise du camping ;
- Le secteur Nv qui correspond au village de gîtes communal ;
- Le secteur Nx qui correspond à un site de remblaiement.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.
Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles et l'extension des habitations existantes.
La zone A comprend un secteur Ag, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage et un secteur Ax (STECAL), dédié à l'activité artisanale.



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHANTONNAY

REGLEMENT: DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLAN GENERAL - ECHELLE 1/14000e

ARRETE LE

APPROUVE LE

PIECE DU PLU

4.2.1

LES ZONES

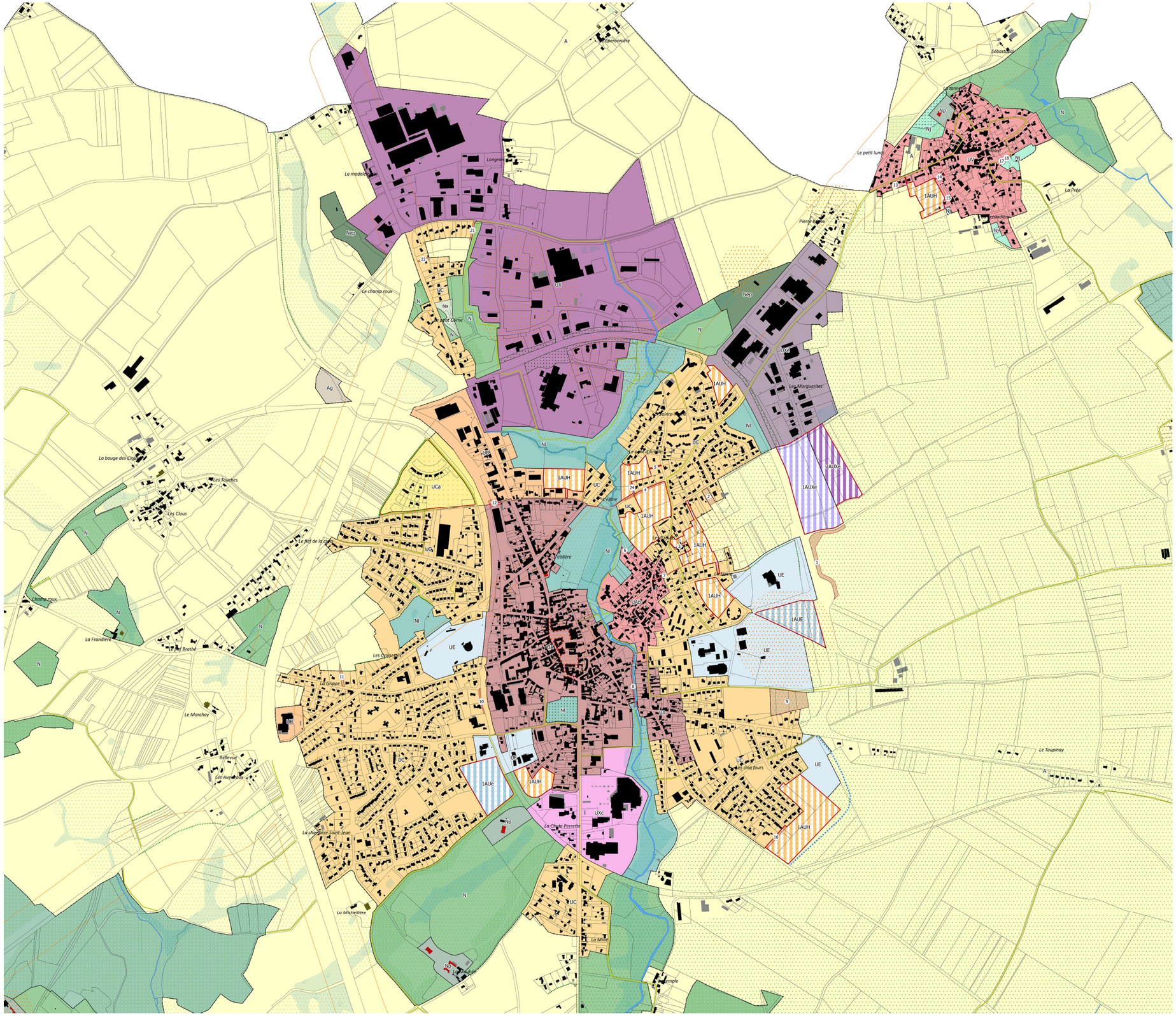
- UA : Tissu historique dense patrimonial du centre-ville
- UAb : Faubourg de la Siacre
- UV : Principaux villages
- UB : Secteurs d'entrée de ville
- UC : Extensions urbaines généralement réalisées sous forme d'opérations d'ensemble
- UCa : Eco-quartier "Le Fief des Bouales"
- UE : Grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- UX : Zones d'activités
- UXc : Zone commerciale de Chute Perrette
- UXe : Zone d'activités de Pierre Brune
- 1AUH : Zones d'urbanisation futures à vocation principale Habitat
- 1AUXe : Zone d'urbanisation future à vocation principale Economie
- 2AUXe : Zone d'urbanisation future à long terme à vocation principale Economie
- 1AUE : Zone d'urbanisation future à vocation principale Equipement
- A : Zones agricoles
- Ag : Aire d'accueil des gens du voyage
- Ax : Secteur dédié à des activités artisanales
- N : Espaces à caractère naturel
- Nr : Espaces naturels d'intérêt biologique, écologique et paysagers forts
- Nj : Ceintures jardinées des villages
- Ni : Espaces fortement exposés au risque inondation
- Nep : Unité de traitement des eaux usées de Pierre Brune et la déchetterie
- Nc : Carrière
- Na : Activités touristiques
- Nl : Espaces naturels accueillant des équipements légers de loisirs
- Np : Grands ensembles bâtis patrimoniaux
- Nt : Camping
- Nv : Village vacance communal
- Nx : Site de remblaiement et déblaiement

LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES

- Secteur sensible pour la trame verte
- Secteur sensible pour la trame bleue
- Zone humide
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Jardins
- Emplacement réservé
- Secteur comportant des orientations d aménagement et de programmation
- Batiment pouvant faire l objet d un changement de destination
- Eléments bâtis à préserver
- Limitations particulières d'implantation des construction
- Chemins à conserver, à modifier ou à créer
- Haies et talus à préserver ou créer
- Linéaires commerciaux
- Tracé indicatif de voirie
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre
- Zone de sensibilité archéologique
- Cours d'eau

Liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE
1	Elargissement du chemin pour l'accès à la future zone d'activités	CCPM	7092 m²
2	Création d'un accès depuis la rue de la Sulaine	Commune	1777 m²
3	Création d'une connexion piétonne	Commune	410 m²
4	Elargissement du chemin de l'Epine	Commune	1655 m²
5	Création d'un accès depuis la rue Bellard	Commune	283 m²
6	Création d'une connexion piétonne reliant l'impasse Bellard à la voulie verte	Commune	137 m²
7	Création d'une connexion piétonne reliant la rue Bellard à un cheminement doux existant	Commune	592 m²
8	Création d'une connexion piétonne le long de la Moate	Commune	1123 m²
9	Agandissement du cimetière	Commune	12677 m²
10	Création d'une connexion piétonne reliant l'avenue des Acacias et la rue Flandres Dunkerque	Commune	539 m²
11	Création d'un accès depuis la rue de la Roche sur-Yon pour le futur quartier d'habitat	Commune	766 m²
12	Aménagement de voie pour un éventuel passage au-dessus de la voie ferrée desservant le secteur des Bouales	Commune	1170 m²
13	Création d'un accès depuis la rue des Tilleuls (Pupetellard)	Commune	247 m²
14	Création d'une connexion piétonne depuis la rue de l'abbaye (Pupetellard)	Commune	170 m²
15	Création d'un accès depuis la rue de l'abbaye (Pupetellard)	Commune	181 m²
16	Création d'un accès depuis la rue Maurice Morand	Commune	1192 m²
17	Elargissement de la rue du Douai entre le lavoir et l'impasse de la Tannerie (Pupetellard)	Commune	81 m²
18	Elargissement de la rue du Douai entre le lavoir et l'impasse de la Tannerie (Pupetellard)	Commune	77 m²
19	Elargissement de la rue du Douai entre le lavoir et l'impasse de la Tannerie (Pupetellard)	Commune	66 m²
20	Agandissement du cimetière (Saint-Philbert)	Commune	1342 m²
21	Création d'un accès depuis la rue des moussarères	Commune	528 m²
22	Création d'un accès depuis l'avenue du Pont Corne	Commune	261 m²
23	Création d'un accès depuis la rue de la Siacre	Commune	497 m²
24	Création d'un accès depuis la rue de l'Epine	Commune	324 m²


Espérance
Sébastien
Le petit lundi
La Prée
Pierre brune
Les Marguerites
Le champ roux
La bauge des Clos
Les Touches
Les Clous
Le fief de la croix
Chaume-roux
La Frandière
La Breche
Le Marchay
Bellevue
Les Aux Noix
Les Croisettes
La Grippe
La chapelle Saint-Jean
La Michellière
La Charte Perrette
Le Toupinay
Le Chêne fours
La Mine
Le Moulin
Temple
Longrais
La madeleine
Jardin Carme
Pointe
Le Fief d'Argent
La Voilière
Le Cornet
Le Bourg
Nord
Sud
Les Coudrais
Carme
Sud
Nord
Ouest
Est
Sud
Ouest
Est
Nord
Sud
Ouest
Est
Nord
Sud
Ouest
Est
Nord