



Pays de
Chantonnay
Communauté de communes

Révision thématique du PLUi Pays de Chantonnay

Réunion Publique n°2





Pays de
Chantonnay
Communauté de communes

Mot d'accueil de Madame la Présidente



SOMMAIRE

1. UNE RÉVISION QUI POURSUIT LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION

- La reconduction de la stratégie du PLUi en vigueur en l'adaptant à la marge...
- ... et qui anticipe à sa mesure la loi « Climat & Résilience »

2. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS ET LEURS JUSTIFICATIONS

- Les adaptations du PADD
- L'état initial de l'environnement

3. LA SUITE DE LA PROCEDURE

4. PLACE AUX ÉCHANGES



Pays de
Chantonnay
Communauté de communes

Le cadre défini par la loi Climat & Résilience

ZOOM SUR LA LOI CLIMAT & RÉILIENCE

SOCLE LÉGISLATIF

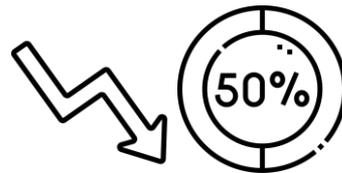


ÉTAT

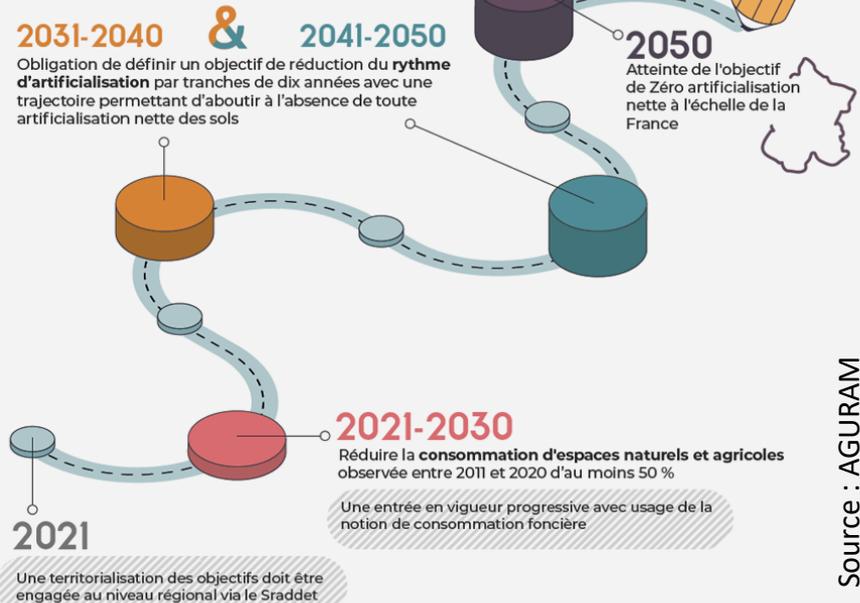
→ Une trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) engagée depuis août 2021

Accélération
Simplification
de l'Action
Publique
(SAP – 2020)

À l'horizon 2031 : **diviser par 2** le rythme de consommation d'espace pour tendre vers l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette**.



LA TEMPORALITÉ POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050 DE LA LOI CLIMAT & RÉILIENCE



Source : AGURAM

ZOOM SUR LA LOI CLIMAT & RÉILIENCE

SOCLE LÉGISLATIF

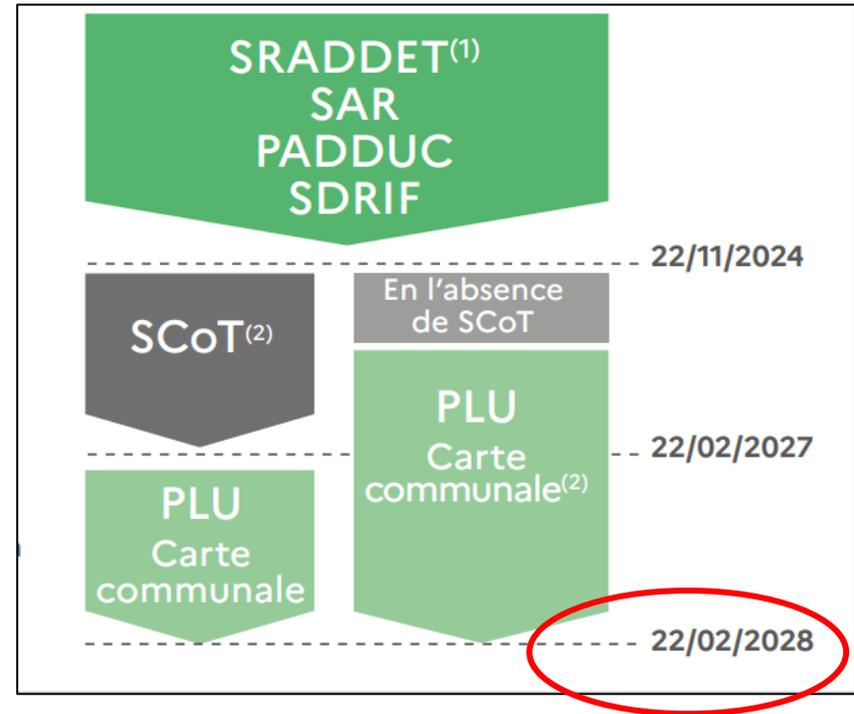
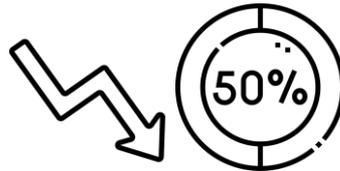


ÉTAT

→ Une trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) engagée depuis août 2021

Accélération
Simplification
de l'Action
Publique
(SAP – 2020)

À l'horizon 2031 : diviser par 2 le rythme de consommation d'espace pour tendre vers l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette**.



Source : Zéro Artificialisation Nette – Guide synthétique

ZOOM SUR LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

SOCLE LÉGISLATIF

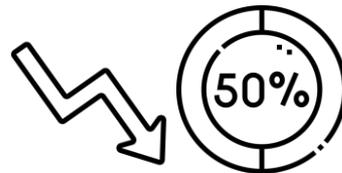


ÉTAT

→ Une trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) engagée depuis août 2021

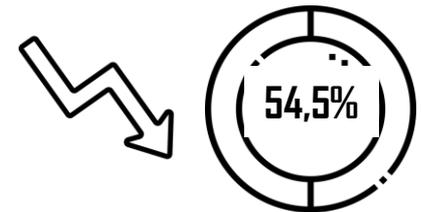
Accélération
Simplification
de l'Action
Publique
(SAP – 2020)

À l'horizon 2031 : diviser par 2 le rythme de consommation d'espace pour tendre vers l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette**.



→ Intégration de l'arrêté définissant les Projets d'Envergure Nationale et Européenne

Mutualisation de la consommation d'ENAF induite à l'échelle nationale (10 000 ha pour les régions couvertes par un SRADDET)



ZOOM SUR LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

SOCLE LÉGISLATIF

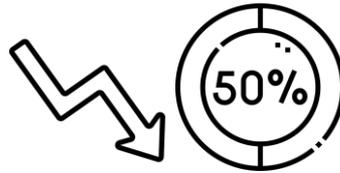


ÉTAT

→ Une trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) engagée depuis août 2021

Accélération
Simplification
de l'Action
Publique
(SAP – 2020)

À l'horizon 2031 : diviser par 2 le rythme de consommation d'espace pour tendre vers l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette**.



La trajectoire pour le Pays de Chantonnay
1^{er} janvier 2021- 31 déc 2030



<https://mondiagnosticaidrificialisation.beta.gouv.fr> – 5 janvier 2024



Pays de
Chantonnay
Communauté de communes

UNE RÉVISION QUI RECONDUIT LA STRATÉGIE
DU PLUI EN VIGUEUR, EN L'ADAPTANT À LA
MARGE

UNE STRATÉGIE EN 3 AXES

AXE N°1

« Affirmer le **positionnement** du Pays de Chantonnay »

AXE N°2

« Renforcer le mode développement du **maillage des pôles** en accord avec le tissu productif »

AXE N°3

« Favoriser la mise en œuvre des conditions d'aménagement de la **stratégie territoriale** »

CADRE DE LA RÉVISION

NE PAS MODIFIER L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE =
« **RESTER À ENVELOPPE CONSTANTE** »

// LA LOI « CLIMAT & RÉSILIENCE » ET LA LOI ZAN

RESTER SUR LA TEMPORALITÉ INITIALE DE 10 ANS



« La valorisation de la ressource en eau, symbolisée par les trois lacs, pour affirmer le territoire dans un environnement élargi »

1.1

AXE N°1

« Affirmer le **positionnement** du Pays de Chantonnay »

« Le renforcement du pôle urbain de Chantonnay au bénéfice d'une meilleure connexion aux territoires voisins »

1.2

« Un développement des capacités d'accueil organisé selon l'armature urbaine »

2.3

« Une augmentation du niveau de services permise par une mutualisation et une prise en compte de l'accessibilité »

2.2

« Une structuration du tissu économique en cohérence avec le positionnement du territoire »

2.1

AXE N°2

« Renforcer le mode développement du **maillage des pôles** en accord avec le tissu productif »

« Une amélioration de la qualité et de la visibilité des bourgs par un urbanisme intégré »

3.1

« La trame verte et bleue mise au profit d'une intégration des enjeux environnementaux, de la gestion des risques et des énergies renouvelables »

3.2

AXE N°3

« Favoriser la mise en œuvre des conditions d'aménagement de la **stratégie territoriale** »

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le PADD

Axe 1 Affirmer le positionnement du Pays de Chantonnay

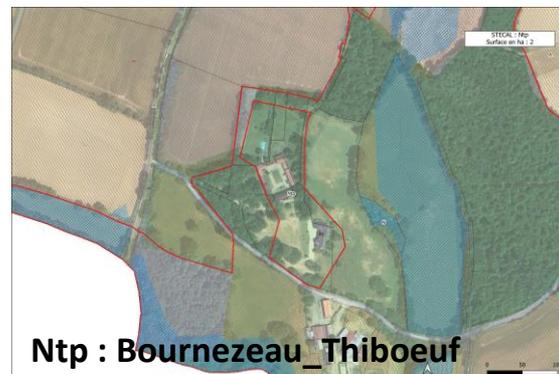
- 1 La valorisation de la ressource en eau, symbolisée par les trois lacs, pour affirmer le territoire dans un environnement élargi

Développer la capacité d'accueil touristique : **STECAL*** en lien avec l'animation touristique

**Secteur de taille et de capacité d'accueil limité*

Ajustement de périmètres existants

Périmètre resserré pour mieux prendre en compte les enjeux agricoles, naturels et paysagers



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le PADD

Axe 1 Affirmer le positionnement du
Pays de Chantonnay

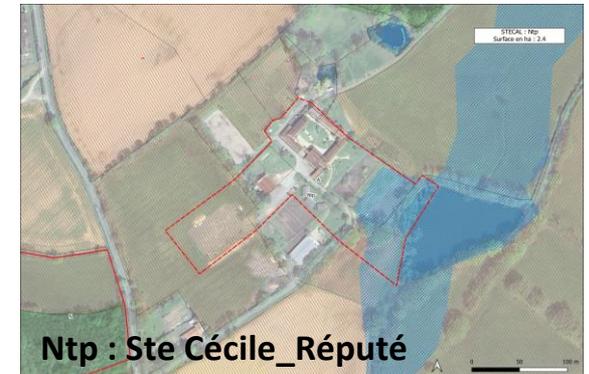
- 1 La valorisation de la ressource en eau, symbolisée par les trois lacs, pour affirmer le territoire dans un environnement élargi

Développer la capacité d'accueil touristique : STECAL* en lien avec l'animation touristique

**Secteur de taille et de capacité d'accueil limité*

Création de nouveaux secteurs

Nouveaux STECAL



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le PADD

Axe 2 Renforcer le mode de développement du maillage des pôles en accord avec le tissu productif

- 1 Une structuration du tissu économique en cohérence avec le positionnement du territoire

Développer une offre foncière économique lisible : relocalisation de l'extension de la ZAE des Fours et encourager la remobilisation des friches économiques

L'OAP* pour faciliter l'insertion paysagère en entrée de bourg

* Orientation d'aménagement et de programmation

SAINT MARTIN DES NOYERS

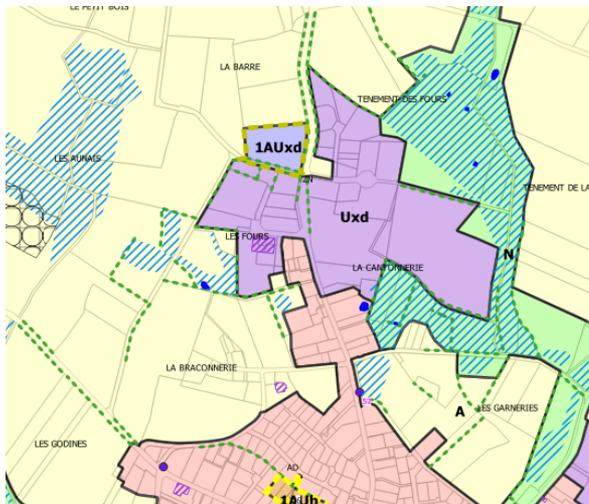


- Périmètre OAP Activités
- ▨ Zone humide [3422]
- ➡ Principe d'accès
- ↔ Lisière à traiter
- Haie protégée

Insertion de la thématique remobilisation des friches dans l'OAP* thématique « économie »

* Orientation d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

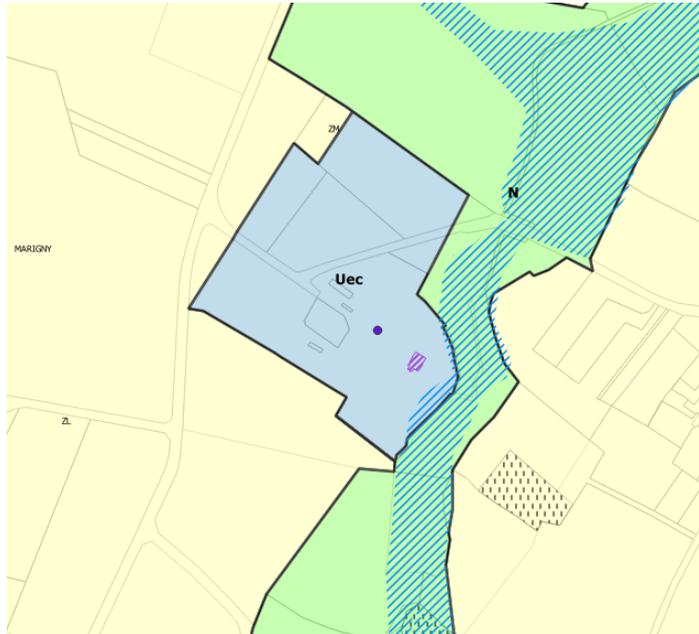
Le PADD

Axe 2 Renforcer le mode de développement du maillage des pôles en accord avec le tissu productif

- 2 Une augmentation du niveau des services permise par une mutualisation et une prise en compte de l'accessibilité

Maintien d'une diversité d'offre équipements-services-commerces : évolutions de la zone Uec destinée aux équipements

Ste Cécile-Bourdevaire : le périmètre de la zone Uec est revu pour faciliter les projets



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le PADD

Axe 2 Renforcer le mode de développement du maillage des pôles en accord avec le tissu productif

- Un développement des capacités d'accueil organisé selon l'armature urbaine

Un objectif de densité brute minimum pour les projets en extension

- 19 logt/ha pour le pôle structurant,
- 17 logt/ha pour les pôles d'appui
- 15 logt/ha pour les pôles de proximité et les bourgs secondaires

Bournezeau - Saint Vincent Puymaufrais

Contexte



Bournezeau - Saint Vincent Puymaufrais

OAP 5



Garantir la qualité d'insertion urbaine, architecturale et paysagère

Connexion urbaine

◆◆◆ Principe de liaison douce à créer

↔ Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

* Éléments architecturaux singuliers

↔ Cône de vue à préserver *

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

◀ Frange à traiter

— Haie à préserver ou à créer*

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur d'habitat diversifié

Programme

| Surface | Nombre indicatif de logement | Densité minimale (logts/ha) |
|---------|------------------------------|-----------------------------|
| 0,53 | 7,95 | 15 |



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le PADD

Axe 2 Renforcer le mode de développement du maillage des pôles en accord avec le tissu productif

- 2 Un développement des capacités d'accueil organisé selon l'armature urbaine

Un objectif de densité brute minimum pour les OAP

- 19 logt/ha pour le pôle structurant,
- 17 logt/ha pour les pôles d'appui
- 15 logt/ha pour les pôles de proximité **et les bourgs secondaires**

Chantonnay - Saint Philbert Pont Charrault

Contexte



Contexte



Chantonnay - Saint Philbert Pont Charrault

OAP 16



Chantonnay - Saint Philbert Pont Charrault

OAP 17



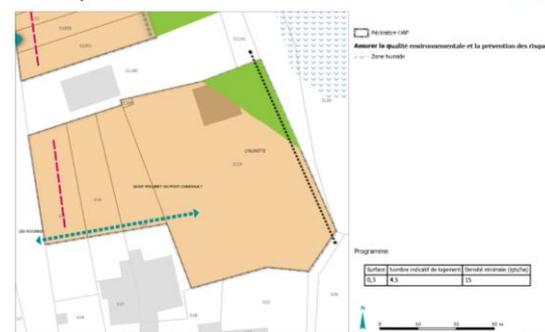
Chantonnay - Saint Philbert Pont Charrault

OAP 18



Chantonnay - Saint Philbert Pont Charrault

OAP 19



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le PADD

Axe 2 Renforcer le mode de développement du maillage des pôles en accord avec le tissu productif

- 2 Un développement des capacités d'accueil organisé selon l'armature urbaine

Un objectif de densité brute minimum pour les OAP

- 19 logt/ha pour le pôle structurant,
- 17 logt/ha pour les pôles d'appui
- 15 logt/ha pour les pôles de proximité et les bourgs secondaires

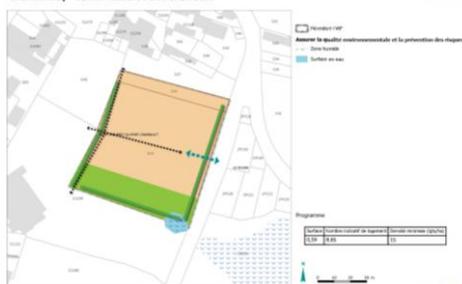
Chantonnay - Saint Philbert Pont Charrault

Contexte



Chantonnay - Saint Philbert Pont Charrault

OAP 20



Chantonnay - Puybelliard

Contexte



Chantonnay - Puybelliard

OAP 14



Chantonnay - Puybelliard

OAP 15



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le PADD

Axe 2 Renforcer le mode de développement du maillage des pôles en accord avec le tissu productif

- 2 Un développement des capacités d'accueil organisé selon l'armature urbaine

Un objectif de densité brute minimum pour les OAP

- 19 logt/ha pour le pôle structurant,
- 17 logt/ha pour les pôles d'appui
- 15 logt/ha pour les pôles de proximité **et les bourgs secondaires**

Chantonnay - Saint-Mars-des-Pres

Contexte



Chantonnay - Saint-Mars-des-Pres

OAP 21



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le PADD

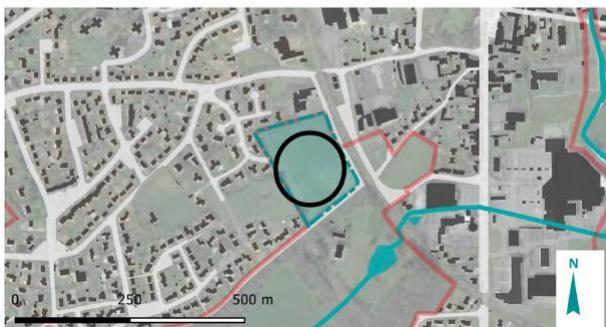
Axe 2 Renforcer le mode de développement du maillage des pôles en accord avec le tissu productif

2 Un développement des capacités d'accueil organisé selon l'armature urbaine

Un développement des formes urbaines plus denses, incluant des opérations de logements intermédiaires surtout à Chantonnay : transformation d'un secteur 1AUe en secteur 1AUh

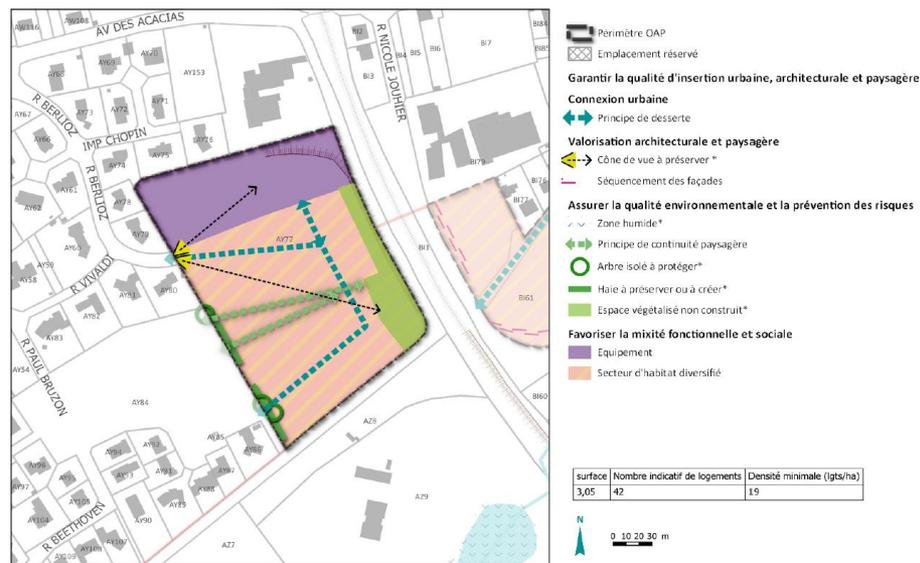
Chantonnay - Bourg

Contexte



Chantonnay - Bourg

- OAP 0



PLUI - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le PADD

Axe 3 Favoriser la mise en œuvre des conditions d'aménagement de la stratégie territoriale

2

Une amélioration de la qualité et de la visibilité des bourgs par un urbanisme intégré

La production de logements neufs s'appuie sur l'armature urbaine (bourgs principaux, bourgs secondaires) et sur la maîtrise de l'évolution des autres formes d'urbanisation en dehors des bourgs : les villages, les autres écarts, hameaux et constructions isolées et sur les changements de destination

La définition du village selon le TA :

« Secteurs urbanisés caractérisés non par un habitat dispersé mais par un nombre et une densité significatifs de constructions ».

La liste des villages de Chantonay selon le TA : **la Châtaigneraie, Vildé, la Tabarière et le Fuiteau**

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le PADD

Axe 3 Favoriser la mise en œuvre des conditions d'aménagement de la stratégie territoriale

- 2 Une amélioration de la qualité et de la visibilité des bourgs par un urbanisme intégré

La production de logements neufs s'appuie sur l'armature urbaine (bourgs principaux, bourgs secondaires) et sur la maîtrise de l'évolution des autres formes d'urbanisation en dehors des bourgs : les villages, les autres écarts, hameaux et constructions isolées et sur les changements de destination

- Des critères pour identifier les villages à retenir à l'échelle de la Communauté de communes et les délimiter
- Un nombre minimum de logements : 65 adresses postales minimum (source : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/base-d-adresses-nationale-ouverte-bano/>);
- Une absence de contrainte pour l'agriculture
- Une desserte en équipements fonctionnelle (électricité, eau potable, incendie)
- **Continuum bâti à partir de l'espace tampon de 20 m autour des bâtiments en dur (cadastre)**

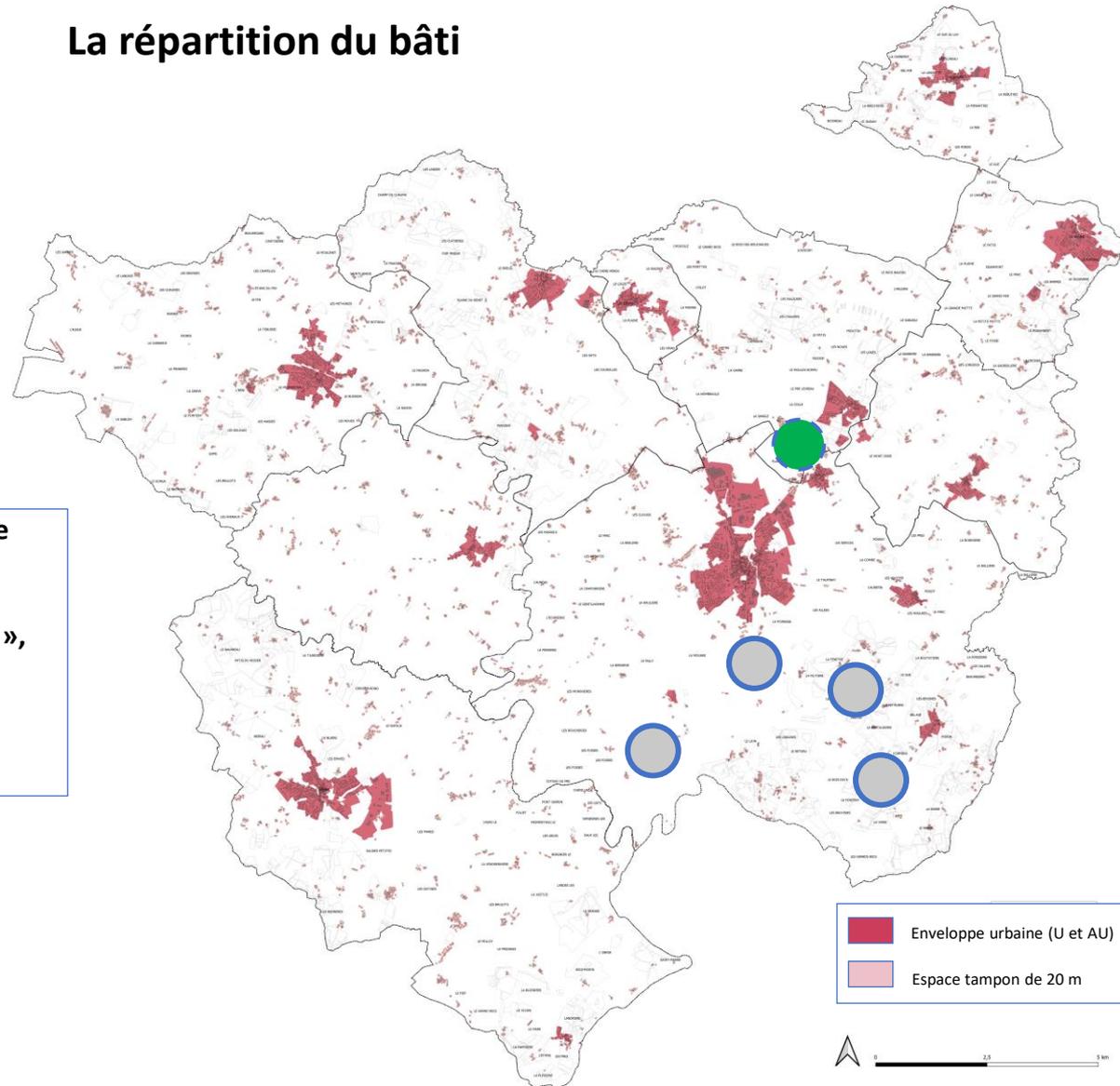
LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le PADD

Axe 3 Favoriser la mise en œuvre des conditions d'aménagement de la stratégie territoriale

2 Une amélioration de la qualité et de la visibilité des bourgs par un urbanisme intégré

La répartition du bâti



Village à reconsidérer d'après le jugement



Au regard des critères « village », 1 secteur supplémentaire a été identifié : La Touche à Saint-Germain-de-Prinçay

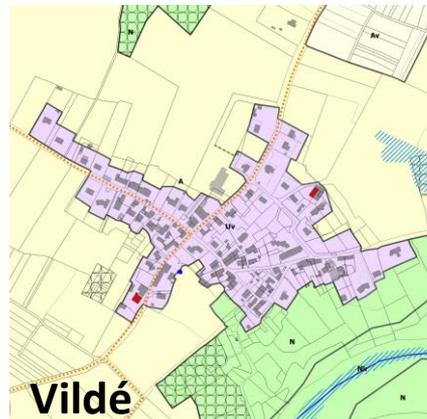
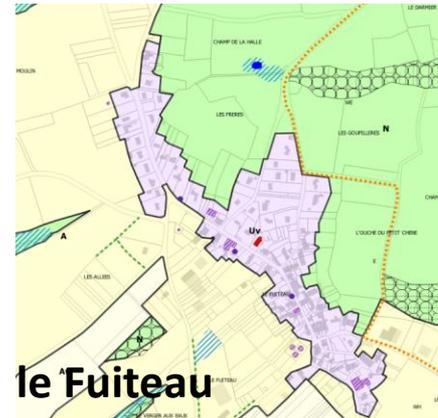
LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le PADD

Axe 3 Favoriser la mise en œuvre des conditions d'aménagement de la stratégie territoriale

2 Une amélioration de la qualité et de la visibilité des bourgs par un urbanisme intégré

Création d'un secteur Uv qui n'admet que la destination « habitation »



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Nouvelle présentation de certains articles du règlement écrit pour faciliter la lecture



Autorisé

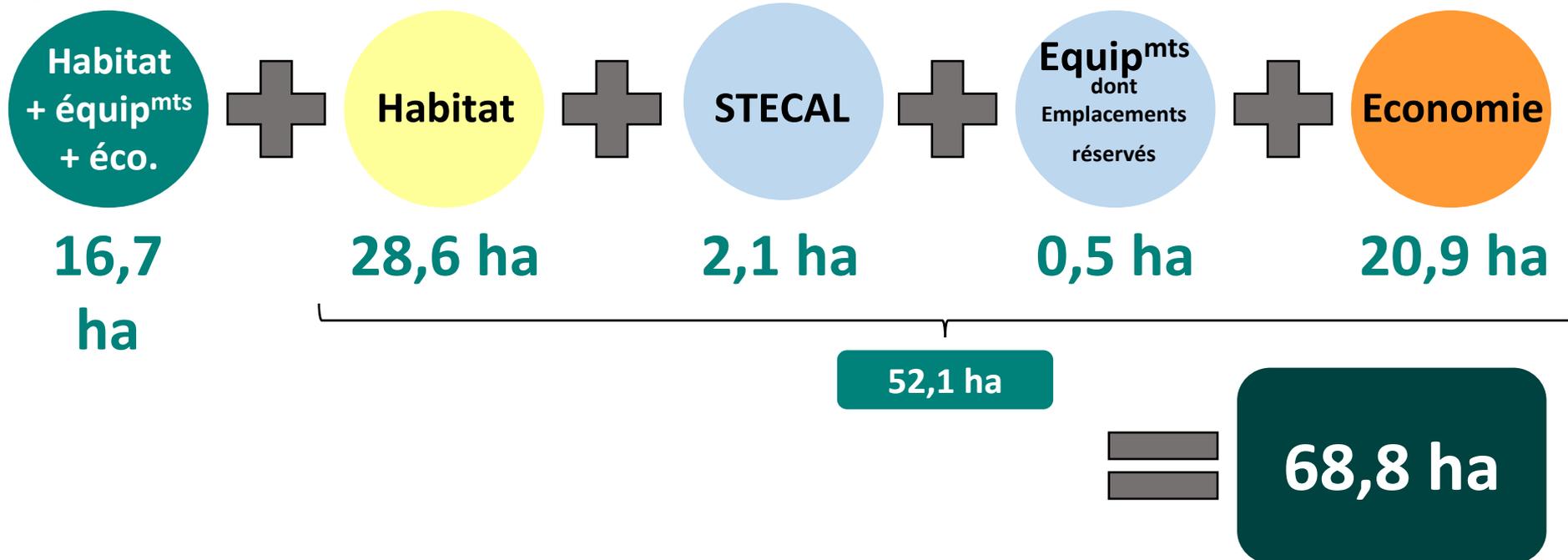
Interdit

Autorisé sous conditions

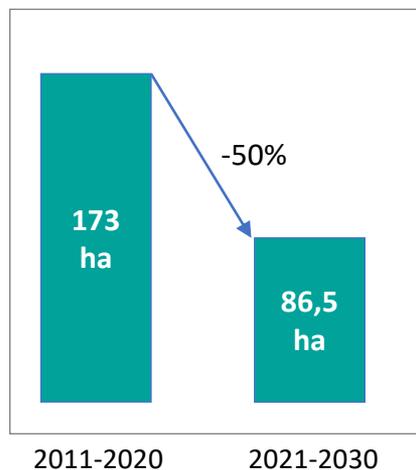
| Destinations des constructions | Sous-destinations des constructions | U | U1 | Uc | U1c | Uv | Uj |
|--|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| | Exploitation forestière | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Habitation | Logement | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | 2 |
| | Hébergement | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | 1 | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Interdit | Interdit |
| | Restauration | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Interdit | Interdit |
| | Commerce de gros | 1 | | Autorisé | Autorisé | Interdit | Interdit |
| | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Interdit | Interdit |
| | Hébergement touristique | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| | Hôtel | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Cinéma | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Interdit | Interdit |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé |
| | Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Interdit | Interdit |
| | Salles d'art et de spectacles | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Interdit | Interdit |
| | Equipements sportifs | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Interdit | Interdit |
| | Autres équipements recevant du public | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Interdit | Interdit |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | Lieux de culte | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Interdit | Interdit |
| | Industrie | 1 | | Autorisé | Autorisé | Interdit | Interdit |
| | Entrepôt | 1 | | Autorisé | Autorisé | Interdit | Interdit |
| | Bureau | Interdit | Interdit | Autorisé | Autorisé | Interdit | Interdit |
| | Centre de congrès et d'exposition | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | |

INSCRIPTION DANS LA TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Consommation d'ENAF
depuis janvier 2021



Pour mémoire,
trajectoire donnée par
l'observatoire de
l'artificialisation
1^{er} janvier 2021- 31 déc
2030

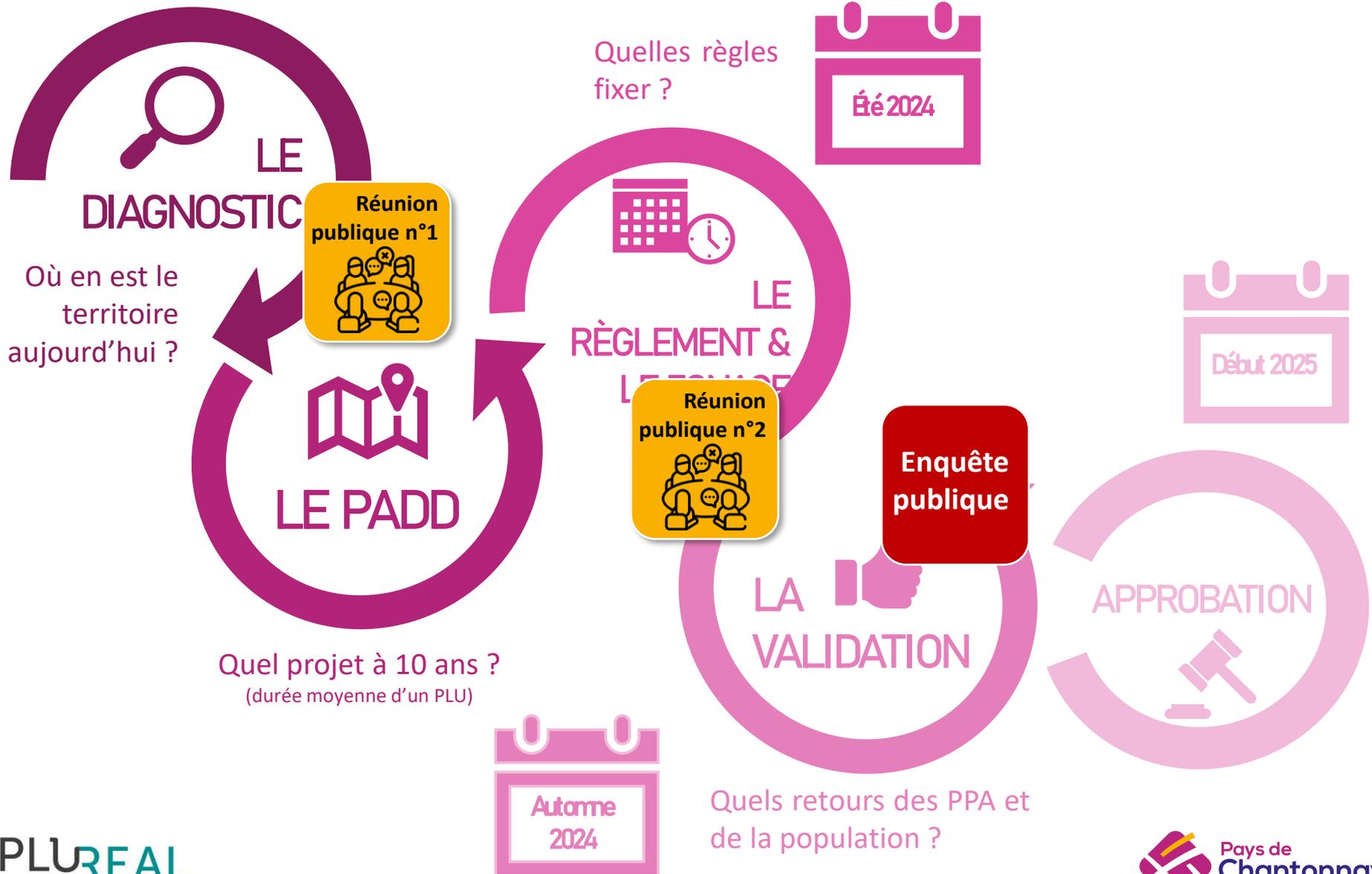




Pays de
Chantonnay
Communauté de communes

LA SUITE DE LA PROCÉDURE

LES ÉTAPES POUR REVISER LE PLU





Pays de
Chantonnay
Communauté de communes

PLACE AUX ECHANGES