

Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi du Pays de Chantonnay

NOTICE DE CONCERTATION PRÉALABLE

Projet de valorisation du site du
Moulin de Pont Charron à Chantonnay (85)



Table des matières

Quel est l'objet de la concertation préalable ?	3
Quels sont les objectifs et modalités de la concertation préalable ?	4
Quelle est la place de la concertation préalable dans la procédure ?	5
Un projet d'intérêt général	6
Une opportunité pour le Pays de Chantonnay	6
Un site et une histoire à préserver et à valoriser	7
Un projet de valorisation qui s'adapte au site	8
Les éléments du programme	9
Développement durable	13
La traduction à mettre en place dans le PLUi	17
Principes directeurs complémentaires pour mettre en œuvre le projet à travers le permis de construire	18

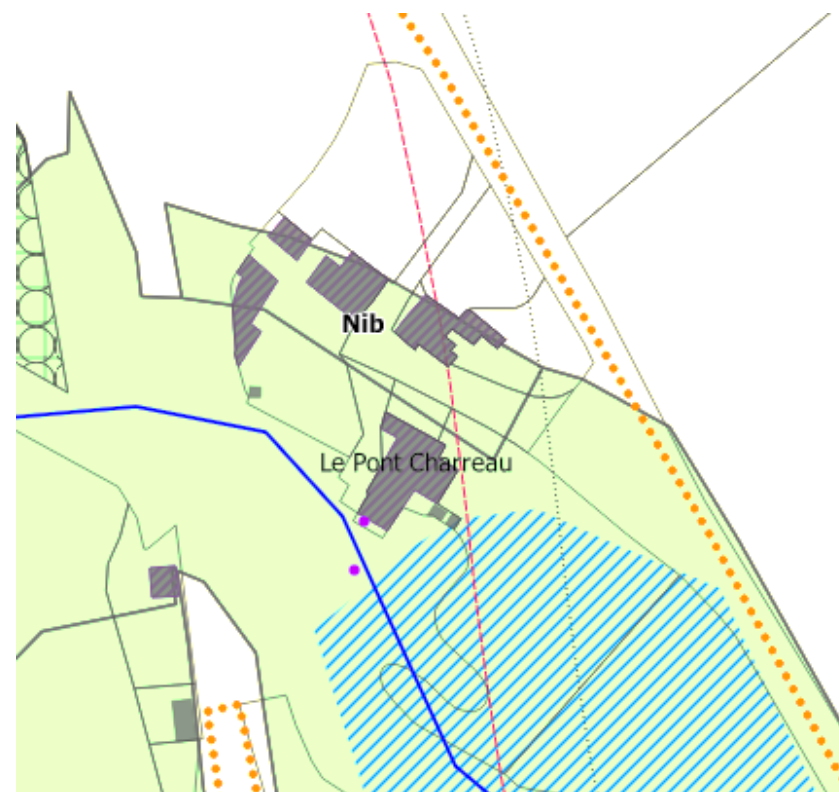
QUEL EST L'OBJET DE LA CONCERTATION PREALABLE ?

La Communauté de communes du Pays de Chantonnay a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme afin de permettre la préservation et la valorisation de l'ensemble patrimonial de Pont Charron.

Cet ensemble de 6 bâtiments est aujourd'hui classé en N, zone naturelle inconstructible où il est uniquement possible de réhabiliter et étendre les habitations existantes. Plus précisément, il est classé en zone Nib et Nir du fait de sa situation dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) (indice « b » pour la partie située en zone bleue et indice « r » pour celle située en zone rouge selon le règlement du PPRI).

Ce site emblématique de Pont Charron, situé sur le bord du Lay et au pied du pont de la départementale 137 (route nationale Bordeaux-Saint Malo), fait l'objet d'un programme de réhabilitation à l'occasion de sa vente. La propriété d'un peu plus d'un hectare, est constituée de cinq bâtiments dont une ancienne auberge et un moulin à eau avec la particularité d'une cheminée en briques de 28 mètres de haut. L'ensemble du bâti est en outre identifié par le PLUi en patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Le projet consiste à créer une salle de réception, des hébergements de type gîte et un restaurant. En parallèle, il est envisagé de remettre en service la turbine du moulin existante pour produire de l'électricité en autoconsommation.



Dans une volonté de préservation et de valorisation du patrimoine local, et de mise en valeur de la qualité paysagère du site, ce projet s'inscrit complètement dans la stratégie de développement touristique portée par la Communauté de communes du Pays de Chantonnay en lien avec le fil conducteur de l'eau comme élément touristique de notre patrimoine.

Il s'agit donc de préserver et mettre en valeur un patrimoine architectural et paysager de qualité et de développer des activités économiques et touristiques via :

- La création d'emploi ;
- La valorisation d'un site patrimonial à potentiel touristique ;
- Une offre complémentaire en matière de réception et d'évènementiel

Une procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) via une déclaration de projet est nécessaire pour permettre la réalisation de ce projet.

QUELS SONT LES OBJECTIFS ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE ?

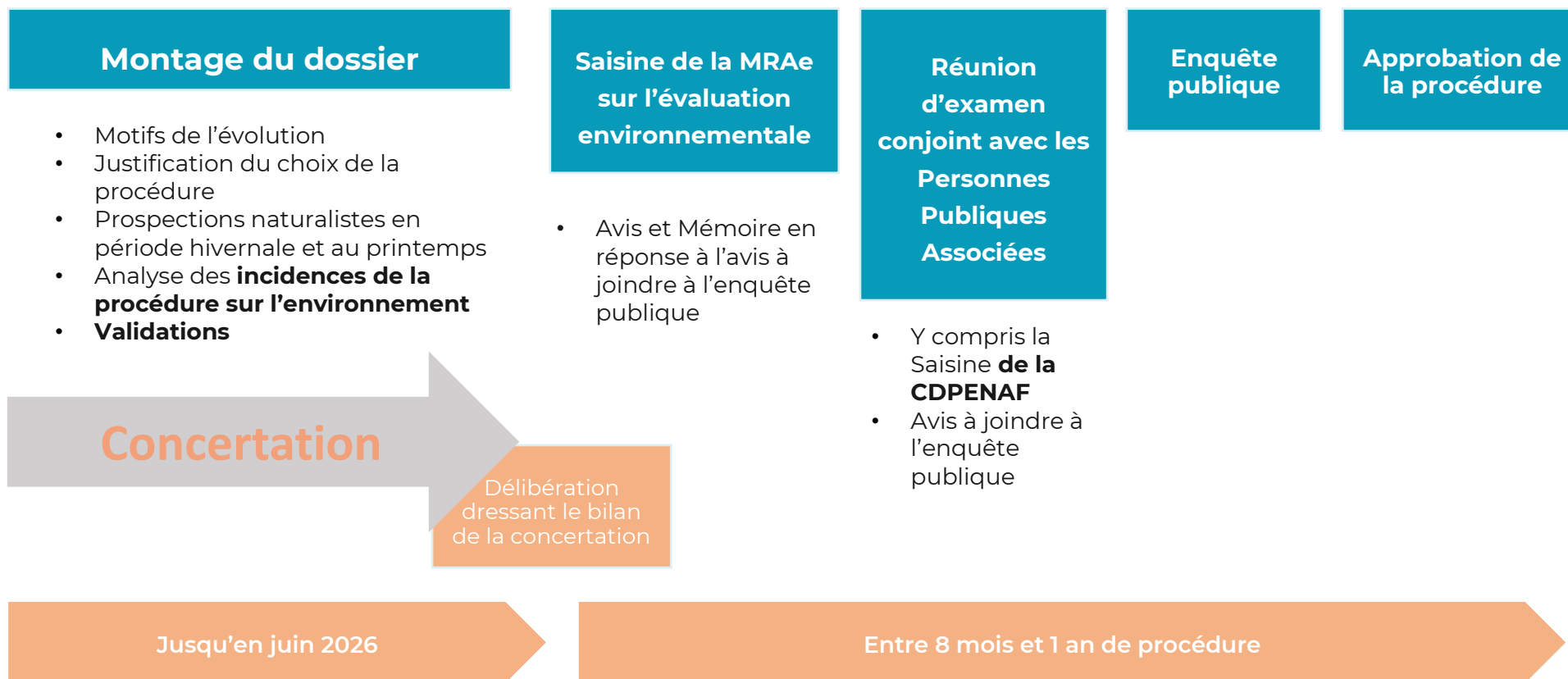
La procédure de concertation préalable permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet, plan ou programme. Elle permet également de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique.

Elle est obligatoire pour les procédures d'évolution des Plans locaux d'Urbanisme soumis à évaluation environnementale en vertu de l'article L122-4 du code de l'environnement.

La délibération en date du 25 février 2026 qui a prescrit la procédure 0.7 de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal via une déclaration de projet – site de Pont Charron à Chantonay a défini les modalités de concertation suivantes

- Ouverture au siège de la Communauté de communes du Pays de Chantonay et en mairie de Chantonay, de registres permettant au public de consigner ses observations, aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Diffusion d'information sur les supports de communication de la Communauté de communes ;
- Le public pourra également faire part de ses observations ou contributions par courrier à Mme la Présidente de la Communauté de communes du Pays de Chantonay, 65 avenue du général de Gaulle – CS60098 – 85111 CHANTONNAY Cedex ou par courriel à plui@cc-paysdechantonay.fr en précisant l'objet du message « Mise en compatibilité 0.7 du PLUi via déclaration de projet ».

QUELLE EST LA PLACE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DANS LA PROCÉDURE ?



UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

L'intérêt général est justifié à l'appui des éléments suivants :

UNE OPPORTUNITÉ POUR LE PAYS DE CHANTONNAY

Le projet s'inscrit en parfaite cohérence dans les ambitions du Pays de Chantonay figurant à l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi : Affirmer le positionnement du Pays de Chantonay dont le sommaire détaillé est rappelé ci-contre.

En effet, il cherche à valoriser un ensemble patrimonial d'une emprise au sol cumulée de 1200 m2 environ identifié dans le PLUi du Pays de Chantonay en tant que patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 du CU

Il y a une certaine urgence à préserver ce patrimoine fragilisé par plus d'une décennie d'abandon.

Il constitue une opportunité de mettre en valeur l'entrée sud du Pays de Chantonay via la RD 137 ainsi que les abords du Lay.

Il s'inscrit dans la stratégie de développement touristique du Pays de Chantonay en cours d'élaboration. Cette stratégie a défini « le lien avec l'eau » comme fil conducteur pour le territoire en cohérence avec l'axe du PADD du PLUi.

La mise en valeur de ce patrimoine repose sur le maintien des usages de l'eau existants tout en préservant les milieux à travers notamment la remise en service de la turbine du moulin et le maintien de l'accès au Lay.

Il convient d'insister sur la nécessité de prendre en compte la servitude de PPRi et donc d'adapter la rénovation et les usages en conformité avec le règlement du PPRi et pour ne pas exposer les utilisateurs aux risques induits par les inondations.

1	Affirmer le positionnement du Pays de Chantonay	6
1.1	La valorisation de la ressource en eau, symbolisée par les trois lacs, pour affirmer le territoire dans un environnement élargi	6
	Les trois lacs, un ensemble à forte notoriété	6
	Un maillage de services au profit de cette vocation touristique et de loisirs pour les visiteurs, les habitants, les actifs	7
	Un intérêt patrimonial révélé par l'eau, les bourgs et le paysage	7
1.2	Le renforcement du pôle urbain de Chantonay au bénéfice d'une meilleure connexion aux territoires voisins	10
	Un pôle structurant pour son bassin de vie	10
	L'organisation du lien entre le centre-ville et la périphérie	10
	La connexion du pôle urbain avec le territoire	11
	Un projet d'organisation territoriale soutenue par une meilleure reconnaissance des vocations des pôles d'appui et de proximité	13

UN SITE ET UNE HISTOIRE À PRÉSERVER ET À VALORISER

Son implantation au pied du pont de la RN 137 (Route Nationale de Bordeaux – Saint Malo) qui traverse le Lay en fait un site patrimonial incontournable du paysage de la commune de Chantonnay.

Le moulin de Pont-Charron faisait partie des moulins à eau présents le long du Grand Lay et du Petit Lay autour de Chantonnay dès le XVIII^e siècle et probablement avant, comme le montrent les cartes anciennes (ex. Cassini vers 1760).

Comme la plupart des moulins à eau de la région, le Moulin de Pont-Charron servait à la meunerie et à la transformation des céréales, actionnée par une roue hydraulique sur le Lay. Il s'agissait donc d'une minoterie, intégrée à l'économie agricole locale.

Au XIX^e siècle, l'activité meunière autour de Chantonnay est attestée, avec le moulin de Pont-Charron figurant parmi plusieurs moulins à eau dans les archives et dans la toponymie locale. Il était exploité au moins jusqu'au début du XX^e siècle.

L'activité de meunerie a décliné progressivement au XX^e siècle avec l'essor de la mécanisation et des moulins plus modernes, puis l'activité a cessé liée à l'évolution des modes de production alimentaire. Par la suite, l'édifice a pu être reconverti partiellement pour servir de stockage, voire d'arrêt pour des voyageurs ou d'activité commerciale légère (café-auberge informelle), avant d'être sans usage aujourd'hui. Il est cependant plutôt considéré comme un site patrimonial et identifié comme tel dans le PLUi du Pays de Chantonnay.

UN PROJET DE VALORISATION QUI S'ADAPTE AU SITE

Le contexte spécifique d'intérêt patrimonial et paysager, de risque d'inondation, d'établissement destiné à recevoir du public conditionne les modalités de rénovation et d'usage.



LES ÉLÉMENTS DU PROGRAMME

1. Évènementiel – Bâtiment B zone bleue

Le projet vise la création d'un lieu évènementiel dédié à l'accueil de réceptions privées, notamment des mariages, dans un cadre de qualité. Il s'agit de proposer une salle de réception fonctionnelle et modulable, intégrée à son environnement, permettant l'organisation d'évènements familiaux ou festifs tout au long de l'année. Le projet comprend les espaces nécessaires à l'accueil du public, à la restauration et aux services associés, dans une logique de confort, de sécurité et de respect du site. Il ambitionne de constituer un équipement attractif participant à la dynamique économique et touristique locale.



2. Hébergement de type gîte - Bâtiments C et D situés en zone bleue

En complément de l'activité événementielle, le projet prévoit la création de gîtes intégrant des capacités de couchage sur site. Ces hébergements permettront d'accueillir les invités lors des réceptions, notamment dans le cadre de mariages, et de limiter les déplacements après les événements. Les gîtes seront conçus de manière fonctionnelle et confortable, dans une logique de cohérence architecturale avec l'ensemble du projet. Ces bâtiments offrent la possibilité de repli car ils sont dotés d'un étage chacun. Cette offre d'hébergement renforcera l'attractivité du site et la qualité de l'accueil proposé.



3. Restaurant – Bâtiment A zone rouge

Le projet porte sur l'implantation d'un établissement de restauration destiné à une clientèle locale et de passage, au niveau des deux étages supérieurs de l'ancien moulin. Il vise à offrir un lieu de convivialité ancré dans son environnement, mettant en valeur une cuisine et un cadre qualitatifs. L'aménagement prévoit des espaces distincts pour la salle, la cuisine et les fonctions techniques, afin d'assurer un fonctionnement fluide et conforme aux exigences réglementaires. Cette activité contribuera à l'animation du site, en créant un usage régulier et durable.



4. Stationnement et circulation

La création du parking pour le stationnement client se fera sur le point le plus haut du site avec les différents accès routiers, il sera créé en palier, il comprendra un nombre de point de recharge à mobilité électrique proportionnel aux besoins.

Par ailleurs, les places de stationnement PMR se feront à proximité de l'entrée du site cf. plan.

Le stationnement privatif quant à lui aura lieu le long de l'accotement en domaine privée en bordure de prairie

La circulation routière restera à l'extérieur du site.

5. Animation patrimoniale – Bâtiment E

Le bâtiment E sera dédié à un usage d'accueil et d'information du public. Il permettra de retracer l'histoire du site à travers une présentation documentaire et iconographique, notamment au moyen de clichés et supports pédagogiques. Le parcours proposé offrira également une vue sur le système de turbine, afin de valoriser le fonctionnement de la production d'électricité à partir de l'énergie hydraulique. Ce bâtiment participera ainsi à la mise en valeur du patrimoine et à la sensibilisation du public aux enjeux énergétiques et historiques du site.

6. Locaux administratifs – Bâtiment A

Les locaux administratifs seront implantés au rez-de-chaussée du moulin (bâtiment A), situé à l'entrée du site. Cette implantation stratégique permettra d'assurer l'accueil des visiteurs, notamment par la création d'un espace dédié aux informations et aux réservations, tout en regroupant les fonctions nécessaires à la gestion administrative et au fonctionnement général du site.

7. Locaux techniques - Bâtiment F

Les locaux techniques seront, quant à eux, installés dans le bâtiment F, positionné en fond de parcelle. Cette localisation permettra d'isoler les fonctions techniques des espaces ouverts au public, tout en garantissant un fonctionnement efficace et discret des installations.

8. Réseaux

L'ensemble des réseaux (Enedis, Vendée Eau et Télécom) sont disponibles au point le plus haut du site voir cf plan. La présence de ces réseaux constitue un atout pour la mise en œuvre et l'exploitation du projet.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

1. Énergie renouvelable

Le projet a pour but de mettre en place un mix énergétique afin d'être le plus vertueux possible et de s'intégrer dans l'environnement. Pour se faire il est envisagé de remettre en service la turbine du moulin existante pour produire de l'électricité en autoconsommation.

Cette production sera complétée par l'installation de panneaux photovoltaïques, implantés de manière raisonnée afin de concilier contraintes techniques, performance énergétique et qualité paysagère, dans le but d'optimiser l'autosuffisance du site.

Par ailleurs, le mode de chauffage retenu reposera sur un système de géothermie, permettant de recourir à une énergie renouvelable et de réduire durablement les consommations énergétiques du projet.

2. Prise en compte des enjeux environnementaux faune-flore

L'absence d'usage du site sur une longue période a favorisé l'occupation du site par la faune et la flore.

Une première phase de prospection est prévue début 2026 puis des phases complémentaires en mai et juin 2026 afin de déterminer les enjeux associés et de mettre en œuvre une démarche « Éviter Réduire Compenser » adaptée et opérationnelle lors de la rénovation du bâti.

3. Risques

Le site de projet est à cheval sur la zone bleue et la zone rouge du Plan de Prévention du Risque inondation du Lay Amont.

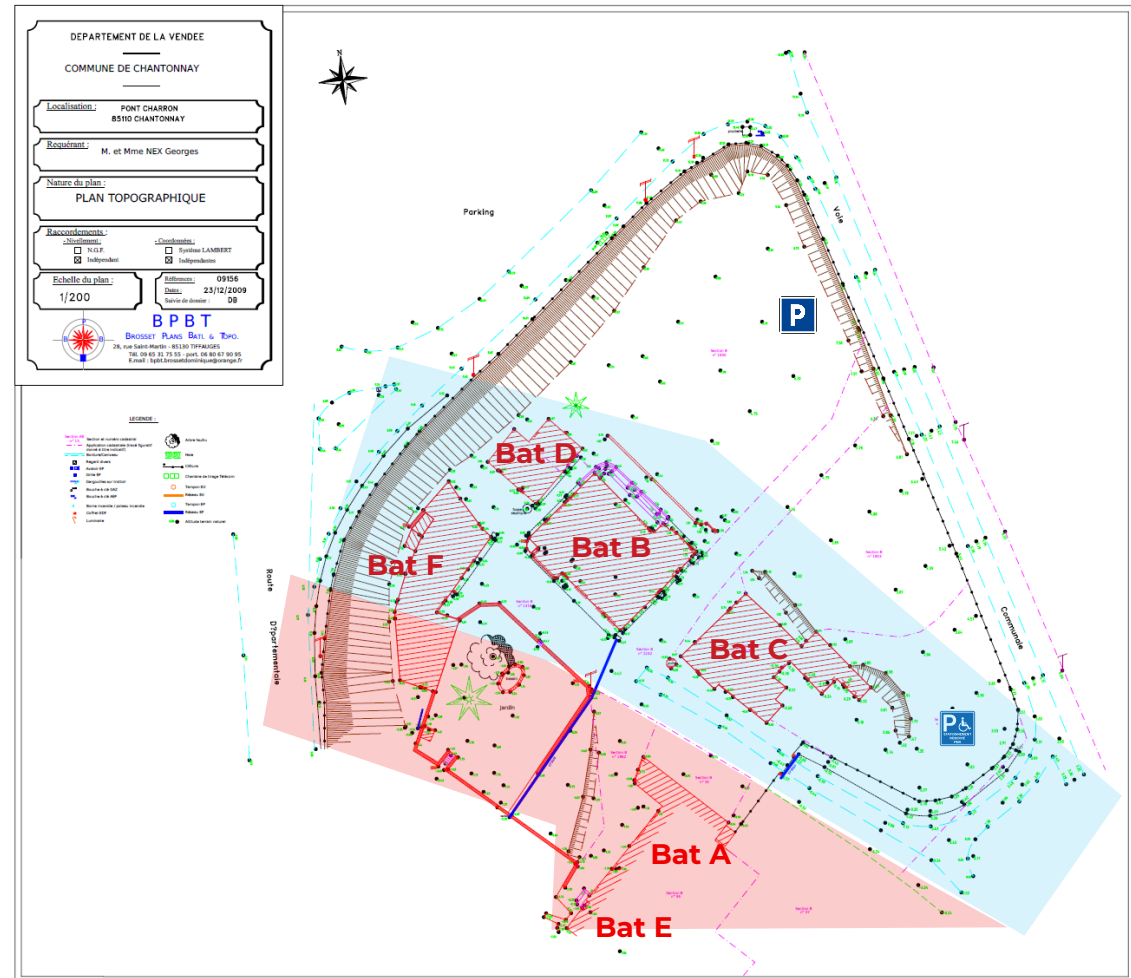
Le plan topographique ci-après présente les cotes naturelles du terrain au droit de chaque bâtiment

La cote de référence du règlement du PPRi aux abords du site de projet est de 34.6 m NGF. L'ensemble des planchers existants se situe en dessous de la cote de référence + 20 cm.

Compte tenu du fait que cet ensemble revêt d'un caractère patrimonial et que les évolutions à y prévoir doivent conserver ce caractère, il n'est pas envisageable de rehausser le plancher.

Le projet reste cependant possible du fait que les usages prévus peuvent s'adapter au risque en lien avec le caractère non permanent des activités prévues et avec l'absence d'usages tels que les établissements d'hébergement permanents, de soins...

Le projet répondra aux attendus du règlement du PPRi tels que rappelés ci-après.



Rappel des principales prescriptions du PPRi

Pour la zone rouge :

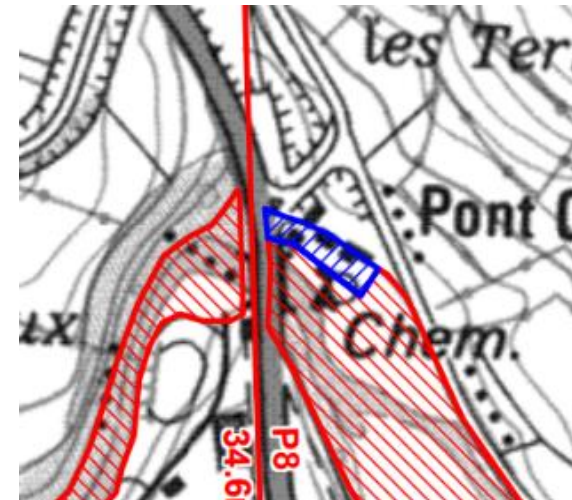
- de limiter la vulnérabilité de ces zones, et, lorsque cela sera possible, de la réduire ;
- de stopper tout développement urbain ou tout aménagement vulnérable ou susceptible d'accroître le niveau d'aléa sur les zones voisines.

Pour la zone bleue :

- d'en limiter la vulnérabilité ;
- d'en réduire celle-ci par une adaptation des biens et des activités présents et futurs au moyen de la prescription d'un ensemble de dispositions constructives.

En outre, il autorise

- la reconstruction ou le changement de destination des bâtiments existants, motivés par la conservation d'un patrimoine bâti de caractère, sous réserve :
 - qu'un tel patrimoine ait fait l'objet d'un recensement et de la définition de prescriptions de nature à assurer sa protection, conformément à l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, ou bien d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou résultant d'un classement en ZPPAU,
 - dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, un étage habitable devra être prévu au-dessus de la cote de référence.



Mesures d'adaptation du programme

D'une manière générale, la rénovation permettra de satisfaire aux exigences de mise hors d'eau des réseaux.

Les usages envisagés sont non permanents.

Le statut ERP est assorti d'un plan de gestion de crise et notamment d'aménagements destinés à faciliter l'évacuation des occupants.

Il convient cependant de noter que la gestion de crise résidera en premier lieu en l'anticipation des événements météorologiques à risque, pouvant conduire à l'annulation des événements.

Dans la zone rouge correspondant aux bâtiments A et E, la partie ERP est prévue à l'étage du bâtiment A et vise à un usage de type restauration.

Les autres usages du bâtiment A seront administratifs au RDC

Le bâtiment E sera quant à lui réservé à la partie animation patrimoniale qui sera ponctuelle comme évoqué précédemment.



Dans la zone bleue correspondant au bâtiment B, C, D et F.

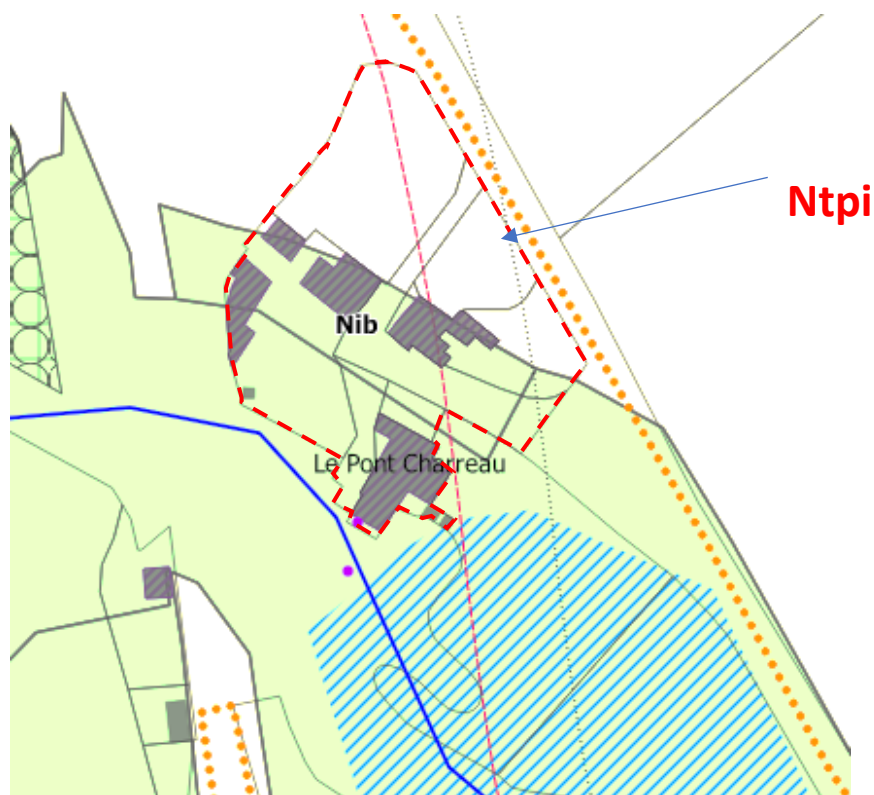
Les usages sensibles représentés par les espaces de couchage bâtiments C et D seront situés en étage et dotés de sorties de secours adaptées.

D'une manière générale les aménagements extérieurs (stationnement, paysage) et les extensions (zone bleue) ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des crues.

A ce titre, une possibilité d'extension du bâti en zone bleue est prévue et limitée à 200 m² d'emprise au sol supplémentaire. Cette disposition est très mesurée par rapport aux possibilités offertes par le règlement du PPRI.

LA TRADUCTION À METTRE EN PLACE DANS LE PLUI

Il est prévu la création **d'un secteur Ntpi** qui rappellera l'obligation de se conformer à la servitude de PPRI.



Les destinations qu'il est prévu d'admettre :

Destinations autorisées : Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services avec l'accueil d'une clientèle

Destinations autorisées sous condition déterminées par la servitude de PPRI : Logement, Hébergement touristique, Équipements d'intérêt collectif et services publics, bureaux liés à la destination autorisée dans la zone

Autre point d'attention : L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux, hors extension des habitations existantes, sur l'unité foncière ne devra pas dépasser **200 m²** par rapport à la date d'approbation du PLUi.

PRINCIPES DIRECTEURS COMPLÉMENTAIRES POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET À TRAVERS LE PERMIS DE CONSTRUIRE

La conservation du site de Pont Charron, à travers un projet attentif de restauration et de réhabilitation du bâti existant, constitue un enjeu majeur de préservation du patrimoine local. Cette démarche vise à maintenir l'identité historique et paysagère du site tout en assurant sa transmission aux générations futures. La réhabilitation permettra notamment de garantir un accès pérenne et sécurisé au Lay, tant pour les pêcheurs que pour le grand public, dans le respect des usages existants et des milieux naturels.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans une volonté de valorisation du site par le biais d'une animation patrimoniale dédiée, favorisant la découverte de l'histoire du moulin de Pont Charron et de son rôle dans le développement du territoire. Cette ouverture au public contribuera à renforcer l'attractivité culturelle du lieu tout en sensibilisant les visiteurs à la préservation du patrimoine bâti et naturel.

Une attention particulière est portée à la cheminée emblématique du moulin de Pont Charron, haute de 28 mètres, élément structurant et repère visuel fort du site. Sa conservation impose une intervention urgente visant à garantir sa stabilité et sa pérennité dans le temps. Les travaux envisagés auront également pour objectif d'assurer la sécurité des tiers et des usagers du site.