

Mise en compatibilité par déclaration de projet 0.7 Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Pays de Chantonnay

	Approbation
Elaboration du PLUi	11/12/2019
Mise à jour	21/09/2020
Modification simplifiée 0.2	23/09/2020
Mise à jour	23/06/2021
Mise en compatibilité par déclaration de projet 0.1	29/09/2021
Mise à jour	17/12/2021
Modification 0.3	26/01/2022
Modification simplifiée 0.6	27/03/2024
Mise en compatibilité par déclaration de projet 0.5	25/09/2024
Modification 0.4	04/12/2024
Révision 1.0	02/07/2025

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Dossier de présentation AOUT 2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
FIGURES	3
1. RESUME NON TECHNIQUE	4
1.1. CADRE DE LA PROCEDURE	4
1.2. LE SITE PATRIMONIAL DE PONT CHARRON AU CŒUR DE LA VALLEE DU LAY	5
1.3. UN SITE REMARQUABLE SUR LE PLAN DE LA BIODIVERSITE FAUNISTIQUE	6
1.4. UN PROJET CONDITIONNE PAR LES DISPOSITIONS DE LA SERVITUDE DE PPRI	7
Risques naturels	8
Risques technologiques	9
1.5. L'EVOLUTION DU PLUi POUR PERMETTRE LE PROJET	10
1.6. UNE EVOLUTION DU PLUi COMPATIBLE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA	12
1.1. ABSENCE D'INCIDENCES SUR LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLUi	12
2. PREAMBULE	13
2.1. CONTEXTE GENERAL	13
2.2. EVOLUTIONS ENVISAGEES	14
3. UN PROJET D'INTERET GENERAL	14
3.1. LE SITE DE PONT CHARRON : UN SITE ET UNE HISTOIRE A PRESERVER	14
3.2. UN PROJET DE RESTAURATION ET DE MISE EN VALEUR DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	15
3.3. UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES EN AMONT DU PROJET	15
3.4. UN PROJET INTEGRATEUR DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	16
3.5. UNE OPPORTUNITE POUR LE PAYS DE CHANTONNAY	16
4. LA PROCEDURE	17
4.1. LA NATURE DE LA PROCEDURE	17
4.2. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	18
4.3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SELON L'ARTICLE L. 104-3 DU CODE DE L'URBANISME :	18
4.4. LA CONCERTATION	18
5. NOTICE DE PRESENTATION VALANT EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	20
5.1. ELEMENTS DE CONTEXTE	20
5.1.1. <i>Présentation du site</i>	21
5.1.2. <i>Occupation des sols</i>	22
5.1.3. <i>Plan Local d'Urbanisme intercommunal</i>	22
5.2. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	23
5.2.1. <i>Milieux naturels & biodiversité</i>	23
Cours d'eau et zones humides	26
Trame Verte & Bleue	27
Potentialités faunistiques du site	28
Enjeux en termes de milieux naturels, de biodiversité, NATURA 2000 et de cycle de l'eau	29
5.2.2. <i>Risques (naturels et technologiques) & nuisances</i>	30
Risques naturels	30
Risques technologiques	30
Autres	30
Enjeux en termes de Risques Naturels	31
Enjeux en termes de Risques Technologiques	32
5.2.3. <i>Paysages et patrimoine</i>	33

Contexte paysager.....	33
Patrimoine.....	37
Enjeux paysagers et patrimoniaux	40
5.2.4. Analyse des incidences de la DÉCLARATION DE PROJET N° 0.7 du PLUi sur l'environnement et la santé humaine et mesures « ERC ».....	41
5.3. LES EVOLUTIONS ENVISAGEES.....	42
5.3.1. Evolution du règlement graphique.....	42
5.3.2. Evolution du règlement écrit.....	44
5.4. LE CARACTERE DE STECAL	50
5.5. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA	50
5.5.1. Compatibilité avec le SCoT du Bocage Vendéen	50
5.5.2. Le SAGE Estuaire du Lay	51
5.5.3. Prise en compte du PCAET du Pays de Chantonay.....	52
5.6. INDICATEURS DE SUIVI	54

FIGURES

Figure 1 : Localisation du secteur concerné par la procédure	5
Figure 2 : l'ensemble patrimonial du moulin sur le Lay (Source Ouest am')	6
Figure 3 : Extrait du règlement graphique du PPRI sur le site (source : PPRI)	8
Figure 4 : Evolution du règlement graphique (zonage).....	11
Figure 5 : Repérage du bâti du site de Pont Charron	15
Figure 6 : Localisation du secteur concerné par la procédure	20
Figure 7 : Délimitation des parcelles concernées par la procédure et objet de l'analyse de ses incidences sur l'environnement	21
Figure 8 : Contexte, topographie autour du site	21
Figure 9 : Extrait du règlement graphique (zonage) en vigueur.....	22
Figure 10 : Zonages environnementaux.....	25
Figure 11 : Localisation de la zone humide au sud du site (Source : PLUi).....	26
Figure 12 : Situation vis-à-vis de la TVB régionale (Source : DREAL Pays de la Loire)	27
Figure 13 : Situation vis-à-vis de la TVB de la Communauté de communes (Source : PLUi d'après CPIE Sèvre Bocage)	27
Figure 14 : Vue d'ensemble (cf figure 5 : bâtiment A et C) (source Ouest am').....	28
Figure 15 : vue sur la vallée à partir du coteau opposé à hauteur de la carrière Klebert (source Ouest am')	33
Figure 16 : Le Grand Lay vu du pont de la RD 137 (source Ouest am')	34
Figure 17 : découverte du moulin par les voies communales (source Google StreetView).....	34
Figure 18 : vue de la cheminée à partir de la RD 137 en venant de Chantonay et en entrée d'aire de repos (source Google StreetView).....	35
Figure 19 : Route départementale 137 à hauteur du moulin (source Google StreetView)	35
Figure 20 : Itinéraire de randonnées – sentier de la Nouette (Source : Sentiers de randonnée pédestres – CC Pays de Chantonay)	36
Figure 21 : le moulin vu des voies communales au nord-est (source Google StreetView).....	36
Figure 22 : Vue d'ensemble du bâti du site (source Ouest am')	37
Figure 23 : La cheminée fragilisée, élément emblématique dans le paysage environnant (Source Ouest am')	38
Figure 24 : Ancienne auberge (cf figure 5 : bâtiment B) (Source Ouest am')	39
Figure 25 : Dépendances sans enjeu patrimonial (cf figure 5 : bâtiment F) (Source Ouest am')..	39
Figure 26 : Le Pont Charron.....	40
Figure 27 : Evolution du règlement graphique (zonage).....	43

1. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

1.1. CADRE DE LA PROCÉDURE

Le site de Pont Charron est situé sur le bord du Lay. Il fait l'objet d'un programme de réhabilitation à l'occasion de sa vente pour en faire un site touristique à vocation événementielle. La propriété d'un hectare environ, est constituée de cinq bâtiments dont une ancienne auberge et un moulin à eau avec une cheminée en briques de 28 mètres de haut permettant d'y accueillir des salles de réception, des hébergements et à terme une activité de restauration.

Cette mutation du bâti s'inscrit en cohérence avec les orientations du territoire en termes de développement touristique.

Cet ensemble de 6 bâtiments est aujourd'hui classé en N au Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), soit en zone naturelle inconstructible où il est uniquement admis sous condition de réhabiliter et étendre les habitations existantes sans autres possibilités d'autres destinations pour le bâti.

L'ensemble du bâti est en outre identifié par le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et situé dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Lay.

La procédure d'évolution du PLUi objet du présent document vise à rendre le projet de changement de destination possible et à respecter la servitude d'urbanisme du PPRI.

Les enjeux agricoles sont inexistant : le site est éloigné de 400m du site d'exploitation agricole le plus proche situé au sud de la Tabarière. L'unité foncière concernée n'accueille aucune activité agricole.

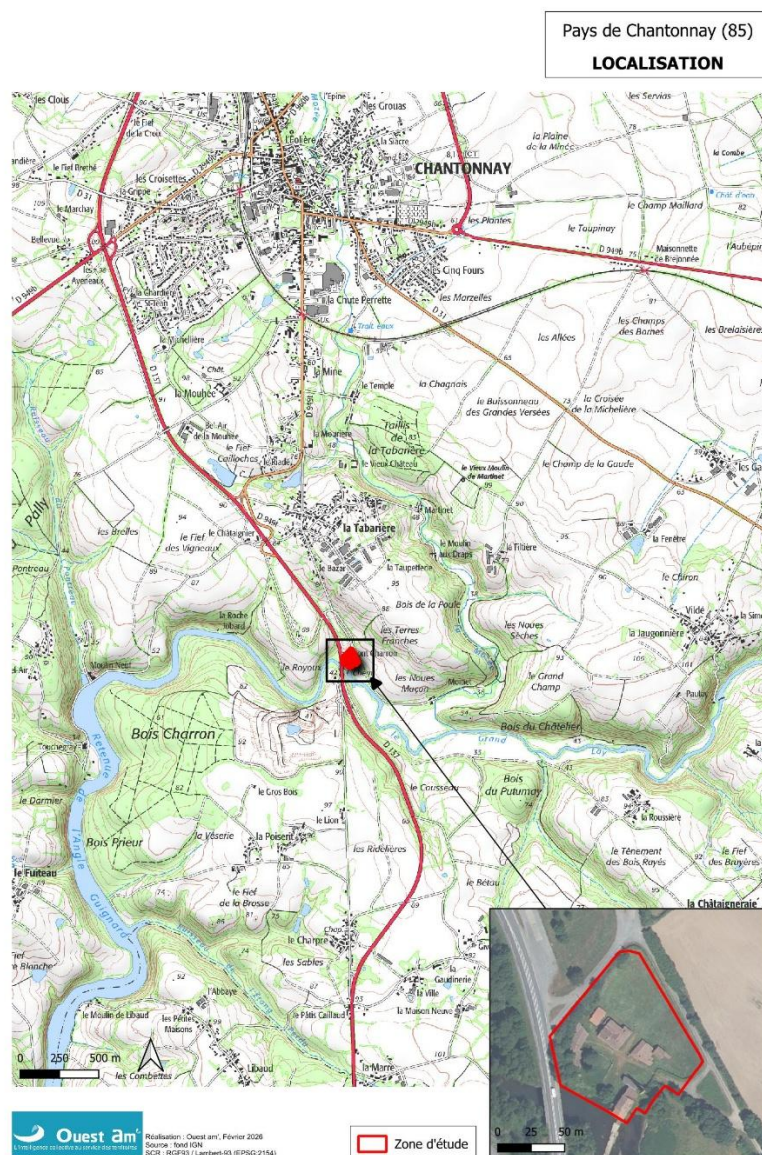


Figure 1 : Localisation du secteur concerné par la procédure

1.2. LE SITE PATRIMONIAL DE PONT CHARRON AU CŒUR DE LA VALLEE DU LAY

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.

L'implantation du site de Pont Charron, au pied du pont de la RN 137 (Route Nationale de Bordeaux – Saint Malo) qui franchit le Lay en fait un site patrimonial incontournable du paysage.



Figure 2 : l'ensemble patrimonial du moulin sur le Lay (Source Ouest am')

Le site s'inscrit à la croisée de plusieurs enjeux dans le paysage de bocage de la vallée du Grand Lay :

- **Maintenir et valoriser de manière pérenne cet ensemble patrimonial bâti** conséquent associé à la vallée du Lay et à ses usages en soignant l'aménagement des abords.
- **Sauvegarder en intervenant rapidement ce patrimoine** dans un contexte de dégradation forte de certains éléments (la cheminée) ;
- **Préserver les grandes qualités paysagères et l'ambiance du site** et en particulier l'imbrication du bâti dans le bocage qui font du site un site remarquable, en préservant des ouvertures visuelles vers la vallée ;
- **Concilier la rénovation du bâti pour l'adapter aux nouveaux usages tout en intégrant la préservation des caractéristiques patrimoniales du bâti, les enjeux environnementaux (présence d'espèces faunistiques protégées) et réduire la vulnérabilité aux inondations du site.**

1.3. UN SITE REMARQUABLE SUR LE PLAN DE LA BIODIVERSITE FAUNISTIQUE

Il convient de souligner le caractère de corridor écologique et de réservoir de biodiversité du Lay et de sa végétation rivulaire, conforté par la présence d'une zone humide. Les enjeux portent sur les modalités d'aménagement des abords des bâtiments, considérant les très faibles potentialités de constructions nouvelles dans la perspective de **maintenir le bon fonctionnement hydrologique du cours d'eau**.

En raison de la distance avec les sites Natura 2000 et la nature des travaux, une étude d'incidence Natura 2000 ne semble pas pertinente.

Le bureau d'étude Ouest Am' s'est vu confié un diagnostic concernant la faune sur et aux abords des différents bâtiments. Un pré-diagnostic a été réalisé en février 2026. Deux autres passages ont été réalisés en mai et juin 2026 pour mieux cerner les enjeux relatifs aux principaux groupes expertisés qui sont :

- Les oiseaux
- Les chiroptères
- Les reptiles
- Les mammifères terrestres

Au regard des espèces recensées et de leur niveau de patrimonialité, les bâtiments sont favorables en l'état pour la faune patrimoniale ou protégée en hiver et en période de reproduction.

Les interventions humaines impactant ces espèces protégées ou leur habitat sont encadrés. Une **dérogation** à la protection de ces espèces peut être accordée, sous conditions, pour des raisons scientifiques, écologiques, économiques, sanitaires, etc, notamment dans le cas où l'intérêt général du projet est démontré. La **demande de dérogation espèce protégée est à prévoir en amont du permis de construire**, à l'appui de l'identification des enjeux du site et des mesures « Eviter-Réduire-Compenser » à mettre en œuvre en vue d'adapter la rénovation de chaque bâtiment aux enjeux pour les chiroptères et les oiseaux.

1.4. UN PROJET CONDITIONNE PAR LES DISPOSITIONS DE LA SERVITUDE DE PPRI

L'analyse est envisagée sous deux angles : l'augmentation des risques à la population et aux biens susceptibles d'être générés par le site de la procédure, l'exposition du site de la procédure aux risques.

RISQUES NATURELS

RISQUES NATURELS	Situation	Enjeux pour le site de la procédure
Inondation par débordement des cours d'eau	PPRI du Lay Amont Secteurs soumis à inondation par crue à débordement lent de cours d'eau	Le site de projet est à cheval sur la zone bleue et la zone rouge du PPRI du Lay Amont : enjeu fort
Retrait gonflement des argiles	Territoire communal concerné par un risque faible à fort	Le site s'inscrit sur une zone de moyenne exposition
Remontée de nappe	Sensibilité faible à forte	Sensibilité faible
Risque feu de forêt	Territoire concerné par un aléa moyen le long du grand Lay	Sensibilité faible Le massif boisé le plus proche est situé le long du Lay de l'autre côté de la RD 137
Arrêts de reconnaissances de catastrophes naturelles	8 arrêts de catastrophe naturelle sur la commune : 5 inondations et 3 sécheresses	Le site est en zone inondable

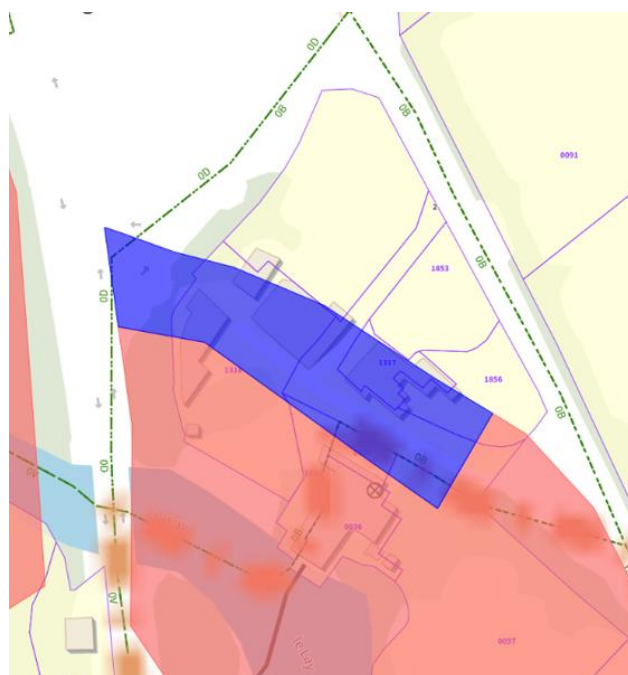


Figure 3 : Extrait du règlement graphique du PPRI sur le site (source : PPRI)

Le site est concerné par la zone bleue et la zone rouge du PPRI. Seul le moulin est situé en zone rouge.

Le règlement du PPRI en vigueur ne fait pas obstacle à l'objectif de la mise en compatibilité du PLUi sur le site de Pont Charron.

Le projet doit répondre aux attendus du règlement du PPRI à travers les modalités de programme suivantes :

Pour la zone rouge :

- De limiter la vulnérabilité dans 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.

Le PPRI 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 L123-1-7 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.

Le secteur de Pont Charron est identifié comme élément de patrimoine protégé dans le PLUi au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ex-article L123-1-7 du Code de l'urbanisme), ce qui rend possible son changement de destination dès lors qu'il est motivé par la conservation de ce patrimoine de caractère.

RISQUES TECHNOLOGIQUES

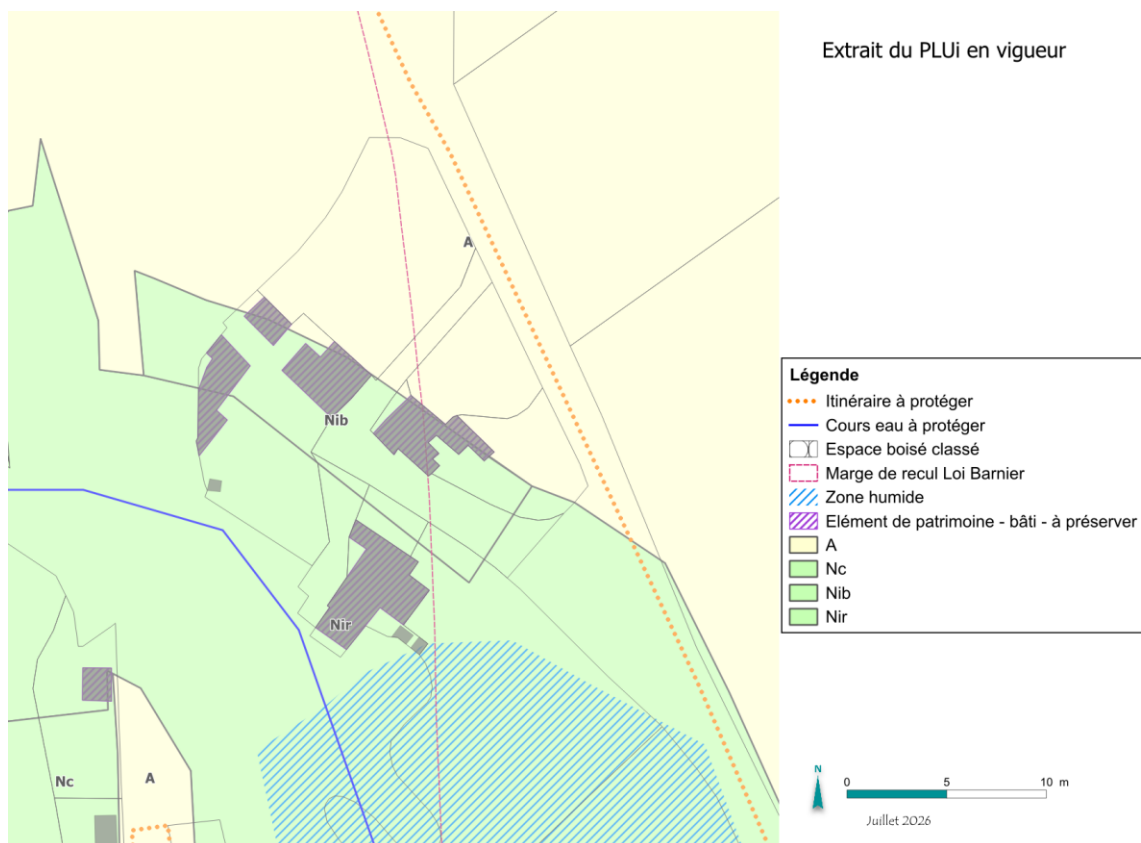
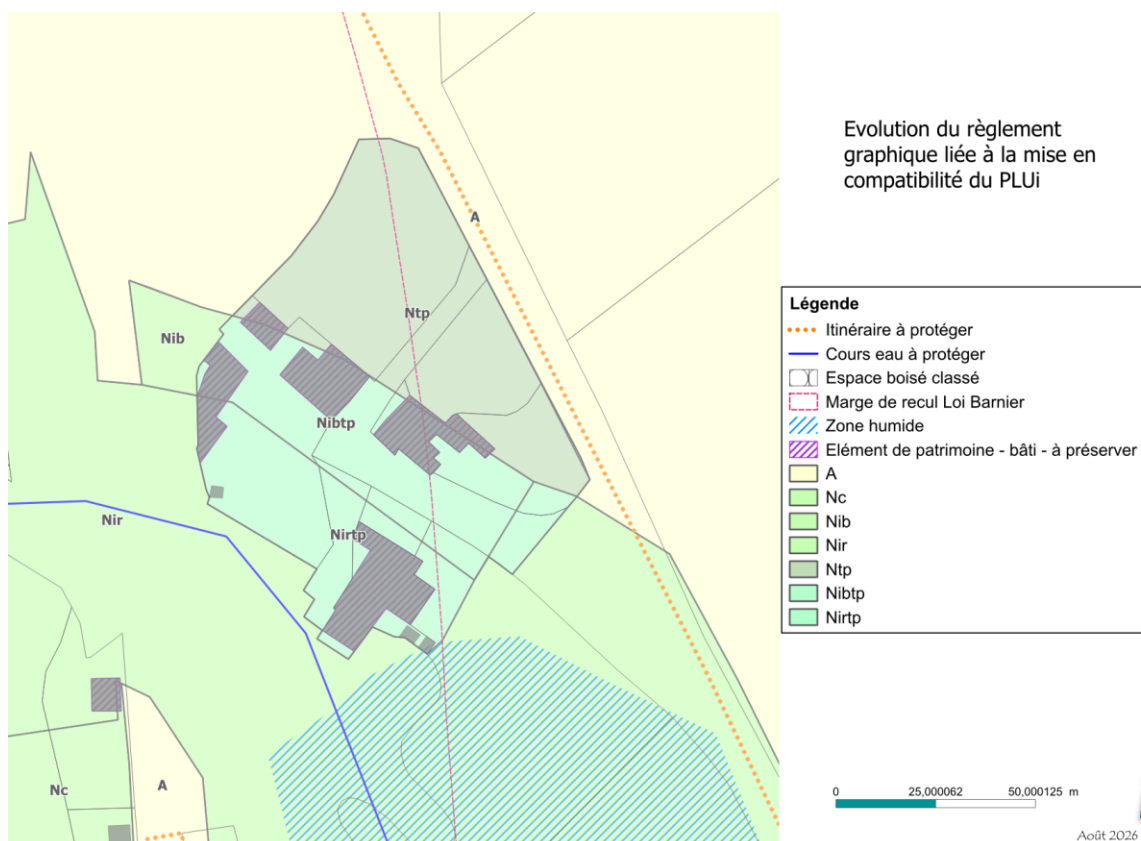
RISQUES TECHNOLOGIQUES	Situation	Enjeux pour le site de la procédure
Sites industriels ICPE et CASIAS	17 ICPE sur le territoire communal (aucune SEVESO) et 44 anciens sites industriels recensés sur la commune	Proximité de carrière
Risque rupture de barrage	La commune est concernée par ce risque au titre des barrages de Rochereau, Vouraie et Angle Guignard.	Concerné par le barrage de Rochereau, barrage de classe B
Transport de marchandises dangereuses	La commune est concernée au titre du transport routier, ferroviaire et par canalisation.	Concerné par ce risque au titre de la RD 137

Les conditions de desserte du site par la RD 137 (carrefour aménagé) limitent fortement les risques technologiques.

1.5. L'EVOLUTION DU PLU POUR PERMETTRE LE PROJET

Il est prévu de classer le site de Pont-Charon en un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) créé spécifiquement afin d'encadrer strictement l'évolution en cohérence avec les dispositions du PPRI. Le règlement écrit associé au STECAL est consultable dans la notice de présentation ci-après.

L'évolution du règlement graphique est la suivante :

AVANT**APRES****Figure 4 : Evolution du règlement graphique (zonage)**

1.6. UNE EVOLUTION DU PLUI COMPATIBLE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA

La mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Chantonay en vue de permettre la réhabilitation d'un site patrimonial le long du Lay pour un équipement touristique ne remet pas en cause les objectifs du SCoT et est donc bien **compatible avec le SCoT du Bocage Vendéen**.

Elle ne remet pas en cause les objectifs du SAGE en termes de protection de la qualité des eaux, et de l'alimentation en eau potable, ni la protection des zones humides. La prise en compte du fonctionnement hydraulique du Lay et en particulier du risque inondation visant à respecter le PPRI permet de conclure à la **compatibilité de la procédure avec le SAGE de l'Estuaire du Lay**.

Le PLUi ne fait pas obstacle au recours aux Enr et ainsi **s'inscrit dans le programme d'action du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes du Pays de Chantonay**.

1.1. ABSENCE D'INCIDENCES SUR LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLUI

Compte tenu de l'objet de la procédure qui consiste à créer un STECAL, celui-ci ne générant pas de consommation d'espace agricole, naturel, ou forestier, n'affectant pas les protections prévues au PLUi relatives aux haies, boisements, zones humides, mares, les indicateurs de suivi du PLUi ne sont pas affectés par la procédure.

2. PREAMBULE

2.1. CONTEXTE GÉNÉRAL

Le PLUi prescrit sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay, a été approuvé le 11 décembre 2019.

Le document d'urbanisme couvre le territoire de 10 communes dont celle de Chantonnay.

Le territoire de la Communauté de communes est également couvert par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays du bocage vendéen approuvé le 29 mars 2017 et exécutoire depuis le 22 juillet 2017. Le PLUi doit être compatible avec le SCoT.

Depuis son approbation, le PLUi a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- **Révision 1.0** approuvée le 2 juillet 2025 ;
- **Modification simplifiée 0.6** approuvée le 27 mars 2024, dont l'objectif était la modification des règlements graphiques et écrit en vue de corriger ou faciliter la compréhension et l'application de certaines dispositions réglementaires ;
- **Mise en compatibilité par déclaration de projet 0.5** approuvée le 25 septembre 2024, dont l'objectif était de permettre la réalisation d'une opération présentant un intérêt général sur la commune de Saint-Vincent-Sterlanges. Le projet visait à modifier le zonage du site permettant l'accueil d'installations photovoltaïques au sol ;
- **Modification 0.4** approuvée le 04 décembre 2025, dont l'objectif était d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs classés 2AUh et de compléter l'atlas des changements de destination ;
- **Mise à jour**, arrêté du 17 décembre 2021, dont l'objectif était de modifier la liste des servitudes afin d'intégrer le nouveau tracé du périmètre de protection du vieux château à Bournezeau ;
- **Modification 0.3** approuvée le 26 janvier 2022, dont les objectifs étaient le reclassement de l'ancienne station d'épuration à Chantonnay de Nep en Nxc, la régularisation de 4 secteurs touristiques en STECAL, de supprimer deux emplacements réservés à Chantonnay, de corriger des erreurs matérielles et rajouter des changements de destination ;
- **Modification simplifiée 0.2** approuvée le 23 septembre 2020, dont l'objectif était de corriger une erreur matérielle recensée dans l'application du PLUi ;
- **Mise à jour**, arrêté du 23 juin 2021 dont l'objectif était l'abrogation de servitudes radioélectriques PT1 et PT2 concernant les communes de Bournezeau, Chantonnay et Saint Hilaire le Vouhis ;
- **Mise à jour**, arrêté du 21 septembre 2020, dont l'objectif était d'intégrer les nouveaux périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour de la retenue de l'Angle Guignard ainsi que les servitudes associées ;
- **Mise en compatibilité par déclaration de projet 0.1** approuvée le 29 septembre 2021, dont l'objectif était de permettre la réalisation d'un projet d'hébergement touristique sur le site du Domaine de la Corbe participant au développement et à l'intérêt général du territoire ;

2.2. EVOLUTIONS ENVISAGÉES

La Communauté de communes « Pays de Chantonay » souhaite procéder à une mise en compatibilité par déclaration de projet 0.7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal « Pays de Chantonay » pour permettre la réalisation de ce projet touristique participant au développement du territoire et répondant à un intérêt général.

La mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet vise principalement à modifier le zonage du site pour permettre l'aménagement et l'installation d'équipements touristiques tout en se conformant au PPRI.

3. UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

3.1. LE SITE DE PONT CHARRON : UN SITE ET UNE HISTOIRE A PRESERVER

Le site de Pont Charron n'est plus occupé depuis au moins une quinzaine d'années. Il est composé d'un ensemble de bâtiments qui s'inscrivent dans la vallée du Lay. Cet ensemble constitue une entité patrimoniale remarquable identifiée en tant que telle dans le PLUi du Pays de Chantonay, compte tenu des éléments suivants :

- Une inscription dans un méandre du Grand Lay, dans un environnement bocager malgré les transformations du paysage autour du site (carrière, route, ouverture du bocage de la zone agricole) ;
- Un lieu d'histoire notamment durant les guerres de Vendée ;
- Un élément repère avec la cheminée du moulin :
 - Le moulin de Pont Charron faisait partie des moulins à eau présents le long du Grand Lay et du Petit Lay autour de Chantonay 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 est considéré comme un site patrimonial et identifié comme tel dans le PLUi du Pays de Chantonay.
- Une architecture classique du bâti rural du bocage vendéen, sous forme de volumes simples en pierre avec leurs toitures en tuiles, conservée malgré les dégradations du temps, avec une implantation en carré ouverte vers le sud-ouest, sur la vallée du Lay ;

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

3.2. UN PROJET DE RESTAURATION ET DE MISE EN VALEUR DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



- Bâtiment A : ancienne minoterie
- Bâtiment B : ancienne auberge
- Bâtiment C : ancienne habitation et grange
- Bâtiment D : ancienne habitation et grange
- Bâtiment E : ancien moulin
- Bâtiment F : ancienne habitation et hangar

Figure 5 : Repérage du bâti du site de Pont Charron

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 du patrimoine naturel.

Le projet consiste à créer une salle de réception, des hébergements de type gîte et à termes un restaurant dans une volonté de préservation et de valorisation du patrimoine local.

3.3. UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES EN AMONT DU PROJET

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.

Compte tenu de la situation du projet à cheval sur la zone bleue et la zone rouge du plan de prévention des risques inondation du Lay amont, les usages prévus doivent s'adapter au risque. Cette adaptation sera facilitée par le caractère non permanent des activités prévues. Le projet répondra aux attendus du règlement du PPRI. La réhabilitation du bâti devra être adaptée en conséquence.

3.4. UN PROJET INTEGRATEUR DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

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.

L'absence d'usage du site sur une longue période a favorisé l'occupation du site par la faune et la flore. Des prospections naturalistes ont été réalisées début 2026 puis en mai et juin 2026 qui ont mis en évidence le caractère remarquable du site pour les chauves-souris. Le projet aura l'objectif d'assurer les conditions du maintien des colonies.

3.5. UNE OPPORTUNITE POUR LE PAYS DE CHANTONNAY

Ce projet s'inscrit en parfaite cohérence avec l'axe 1 du PADD du PLUi : « Affirmer le positionnement du Pays de Chantonmay » dont le sommaire détaillé est rappelé ci-dessous.

1	Affirmer le positionnement du Pays de Chantonmay	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 Chantonmay 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

Il permet de :

- Valoriser un ensemble patrimonial d'une emprise au sol cumulée de 1200 m² environ identifié dans le PLUi du Pays de Chantonmay en tant que patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU
- Préserver ce patrimoine fragilisé par plus d'une décennie d'abandon
- Mettre en valeur l'entrée sud du Pays de Chantonmay via la RD 137 et le long du Lay

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 Chantonmay 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

4. LA PROCÉDURE

4.1. LA NATURE DE LA PROCÉDURE

L'article **L. 300-6** du Code de l'Urbanisme dispose que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent après enquête publique se prononcer, par déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement ou la réalisation d'un programme de construction.

Dès lors que l'intérêt général d'un projet est reconnu, la procédure de déclaration de projet peut emporter **Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU)** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal telle que codifiée aux articles L. 153-54 à L. 153- 59 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure conditionne la réalisation du projet.

En tant qu'autorité compétente, la Communauté de communes du Pays de Chantonay a engagé, par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 février 2026, la **procédure de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi) et les modalités de la concertation associées (cf. [Annexe n°1](#)).

4.2. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Etapes	Référence du Code de l'Urbanisme
Délibération du Conseil communautaire définissant les objectifs de la procédure et les modalités de la concertation	L.103-2 et 3
Saisine de la MRAe au titre de l'évaluation environnementale (3 mois)	L.104-3 R.104-2
Saisine de la CDPENAF	L.153-47
Examen conjoint	L.153-54 2°
Délibération dressant le bilan de la concertation	L.103-6
Enquête publique (1 mois+1 mois pour l'avis du commissaire enquêteur)	L.153-55
Délibération d'adoption de la déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du PLUi	L.153-58 R.152-15

4.3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SELON L'ARTICLE L. 104-3 DU CODE DE L'URBANISME :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une **nouvelle évaluation environnementale**, soit à une **actualisation de l'évaluation environnementale** réalisée lors de leur élaboration. ... »

Par ailleurs, au regard de l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est **susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement**, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa **font l'objet d'une évaluation environnementale**, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

L'Évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLUi figure dans la présente notice.

4.4. LA CONCERTATION

Selon l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

[...]

c) La **mise en compatibilité** du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme **soumise à évaluation environnementale** ;

[...] »

Les modalités de la concertation ont été définies dans la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 février 2026 (Annexe n°1) comme suit :

- 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 » ;

5. NOTICE DE PRESENTATION VALANT EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La Notice de présentation repose sur :

- La présentation des éléments de contexte ;
- L'exposé des évolutions envisagées ;
- L'analyse des enjeux et des incidences prévisibles induites par les évolutions envisagées ;
- Les mesures « Eviter-Réduire-Compenser » à l'échelle du PLUi.

5.1. ELÉMENTS DE CONTEXTE

Le site de Pont Charron, abandonné depuis plus de 15 ans, est situé sur le bord du Lay. Il 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 une cheminée en briques de 28 mètres de haut.

L'ensemble du bâti est en outre identifié par le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et situé dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Lay.

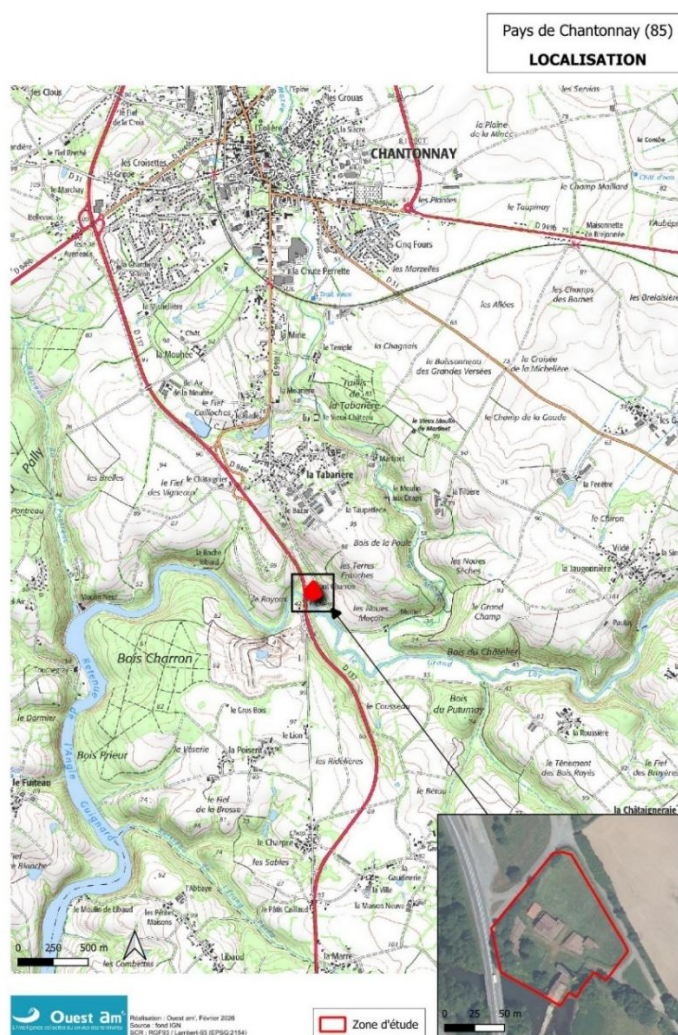


Figure 6 : Localisation du secteur concerné par la procédure

Le site occupe les parcelles B1317, B1318, B1850, B1853, B1856, B1892, B2242, YH35 et YH36.



Figure 7 : Délimitation des parcelles concernées par la procédure et objet de l'analyse de ses incidences sur l'environnement

5.1.1. PRESENTATION DU SITE

La commune de Chantonay qui compte aujourd'hui 8 518 habitants, se situe dans le bas bocage du département vendéen sur un plateau au relief doux marqué en creux par les vallées encaissées du Grand Lay et du Petit Lay. La convergence de ces deux branches du fleuve se fait au niveau de la commune de Chantonay, au lieu-dit L'Assemblée des Deux-Lay.

Le moulin de Pont Charron faisait partie des moulins à eau présents le long du Grand Lay et du Petit Lay autour de Chantonay 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.

L'implantation du site de Pont Charron, au pied du pont de la RN 137 (Route Nationale de Bordeaux – Saint Malo) qui franchit le Lay en fait un site patrimonial incontournable du paysage de la commune de Chantonay.

En pied de coteau de la vallée du Grand Lay au niveau d'une boucle du fleuve, l'altitude du site varie de 45 m environ à 31 m environ. La vallée étant encaissée, le plateau de part et d'autre du site atteint 69 m à l'ouest et 90 m à l'est.

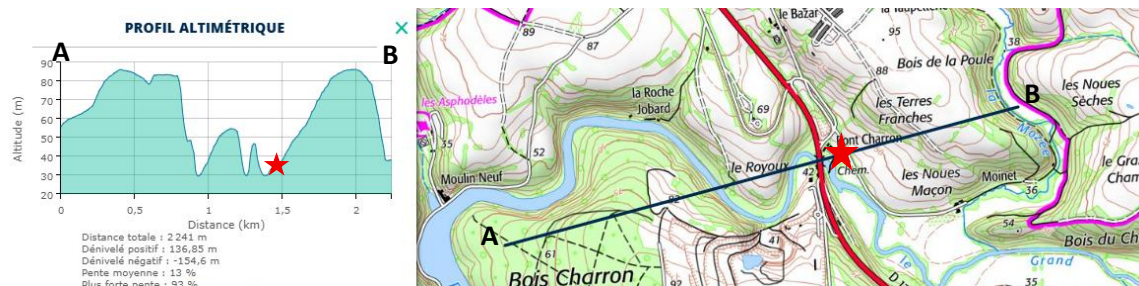


Figure 8 : Contexte, topographie autour du site

5.1.2. OCCUPATION DES SOLS

Le moulin de Pont Charron est entouré de parcelles agricoles dans un secteur marqué par la route départementale 137 et la carrière Kleber Moreau située sur le coteau opposé. Le site d'exploitation agricole le plus proche se situe à un minimum de 400m au nord et correspond au lieu-dit « le Bazar » en limite sud de la Tabarière. Le site en lui-même ne revêt aucun enjeu agricole.

Les parcelles du site de projet, enserrées entre le Lay et les voies communales, sont occupées par plusieurs anciens bâtiments inutilisés depuis plus de 15 ans entourés de surfaces enherbées et de bosquets.

Le diagnostic environnemental établi par Ouest am' précise les potentialités du site dans les chapitres correspondants qui suivent.

5.1.3. PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Cet ensemble de 6 bâtiments est aujourd'hui classé en N, zone naturelle inconstructible où il est uniquement admis sous condition de réhabiliter et étendre les habitations existantes sans autres possibilités d'autres destinations pour le bâti. Plus précisément le bâti correspondant à l'unité foncière est classé en zone Nib (5 600 m²) et Nir (1 750 m²) du fait de sa situation dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) (indice « ib » pour la partie située en zone bleue et indice « ir » pour celle située en zone rouge selon le règlement du PPRI).

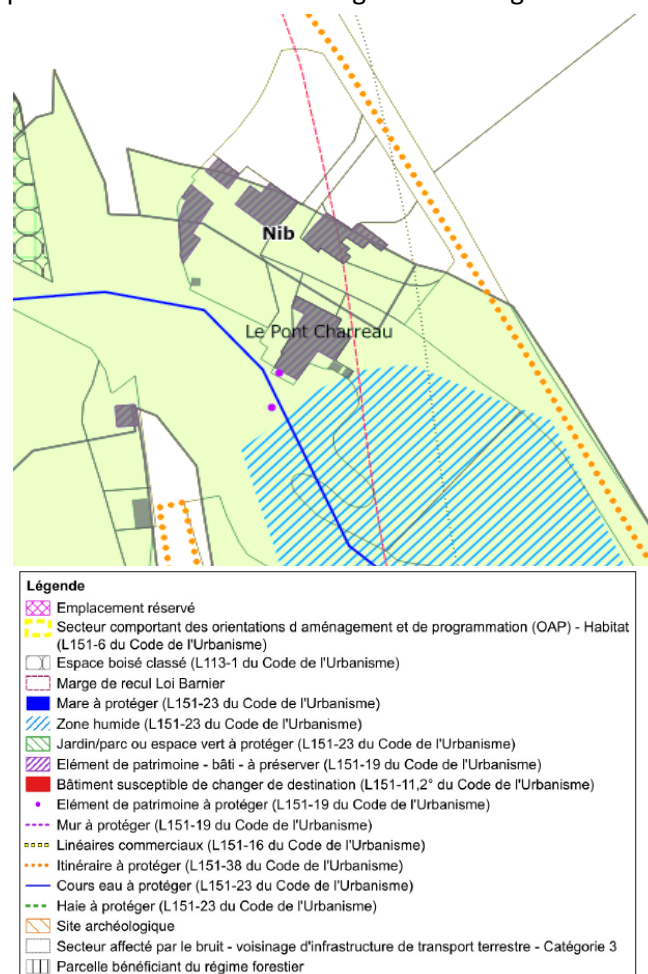


Figure 9 : Extrait du règlement graphique (zonage) en vigueur

5.2. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler des éléments de cadrage directement liés à la procédure engagée et qui concerne le site du moulin de Pont Charron. Ils ont vocation à compléter le rapport de présentation du PLUi « Pays de Chantonay » dans ses parties « Diagnostic » et « Etat initial de l'environnement », spécifiquement sur l'objet de la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet.

On notera que le projet ne génère pas d'espace urbanisé et n'engendre donc pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier au sens de la loi ZAN.

L'analyse des incidences sur l'environnement vise à préciser les incidences des dispositions du PLUi « Pays de Chantonay », sur les thématiques suivantes : milieux naturels et biodiversité, paysages et risques, dans une logique d'incidences cumulées en lien avec la destination prévue par la procédure. Pour chaque thématique, sont d'abord présentés les enjeux spécifiques au secteur du moulin de Pont Charron, puis les incidences prévisibles sur l'environnement.

5.2.1. MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

Le site de projet n'est inclus dans aucun zonage environnemental. Le site est en bordure immédiate d'une ZNIEFF de type II et à proximité d'une ZNIEFF de type I.

Un Espace Naturel Sensible (ENS) se trouve à moins de 3km. D'autres sites sont soumis au droit de préemption dont bénéficie le département de la Vendée (Parc Clémenceau, la Mozée...) en vue de préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel local au titre des ENS.

Le site NATURA 2000 le plus proche est situé à 16 km. Il s'agit du site NATURA 2000 du marais poitevin au sud de Luçon.

Le tableau suivant reprend les zonages environnementaux présents dans un rayon de 3km du site de projet.

Tableau 1 : zonages environnementaux situés dans un rayon de 3 km autour du site d'étude

Code	Distance au site	Nom du site	Intérêt
ZNIEFF de type I			
520012250	~700m	GRAND BOIS DU PALLY	Cette zone abrite l'une des seules stations de Doradille du Nord (<i>Asplenium septentrionale</i>) connues en Vendée et en Loire-Atlantique. Cette petite fougère pousse dans les fissures des rochers affleurants de la Roche Jobart. Le sous-bois humide abrite notamment l'isopyre faux-pygamon, protégé dans la région, et l'Androsème, millepertuis méditerranéen très raréfié. Le Grand Bois du Pally accueille un grand nombre d'oiseaux sylvicoles, dont l'Autour des Palombes, la Bondrée apivore, le Faucon hobereau, le Grosbec casse-noyaux...
ZNIEFF de type II			
520012249	~10m	VALLEE DU LAY, BOIS ET COTEAUX AU SUD DE CHANTONNAY	La vallée du Lay est ici beaucoup plus encaissée que le long de la ZNIEFF n° 5042. De part et d'autre des affluents la rejoignent. Malgré quelques enrénements et le retournement des prairies naturelles sur les bordures, l'ensemble conserve toute sa fonctionnalité écologique. Les coteaux sont assez escarpés, notamment au niveau de la retenue de l'Angle Guignard, où les affleurements rocheux ensoleillés sont favorables à un cortège floristique thermophile méditerranéen (le Ciste à feuille de Sauge se trouve ici dans l'une de ses seules stations du bocage vendéen). En revanche, les bois humides voient apparaître des plantes plus ombrophiles comme le Corydale solide, qui atteint en Vendée la limite occidentale de son aire de répartition. Certaines prairies ont été conservées et l'on y trouve encore la Fritillaire pintade, plante dont la cueillette est réglementée en Vendée. La qualité de l'eau fait qu'on trouve encore dans la vallée des espèces rares de libellules comme l'Aesche paisible (<i>Boyeria irene</i>). Comme dans la plupart des vallées encaissées bien conservées, Loutre et Genette sont présentes. De nombreuses découvertes restent à faire (notamment pour les Chiroptères qui fréquentent très certainement la vallée, au moins pour se nourrir).
Espaces Naturels Sensibles			
85051	~500m	LAC DE L'ANGLE GUIGNARD	Classées au titre des ENS dès 1978, les rives du lac de l'Angle Guignard abritent une mosaïque d'habitats remarquables : • Ripisylves denses (ensemble de la végétation des berges d'un cours d'eau, lieu de transition entre le milieu aquatique et le milieu terrestre) • Pentes rocheuses • Prairies naturelles • Zones humides, où prospèrent le Ciste à feuilles de sauge, la Campanule à feuilles de pêcheur et la Genette d'Europe Ce site, né de la construction du premier barrage de Vendée en 1951, constitue aujourd'hui un patrimoine naturel et paysager unique, essentiel à la préservation de la ressource en eau potable.

Pays de Chantonnay (85)
ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

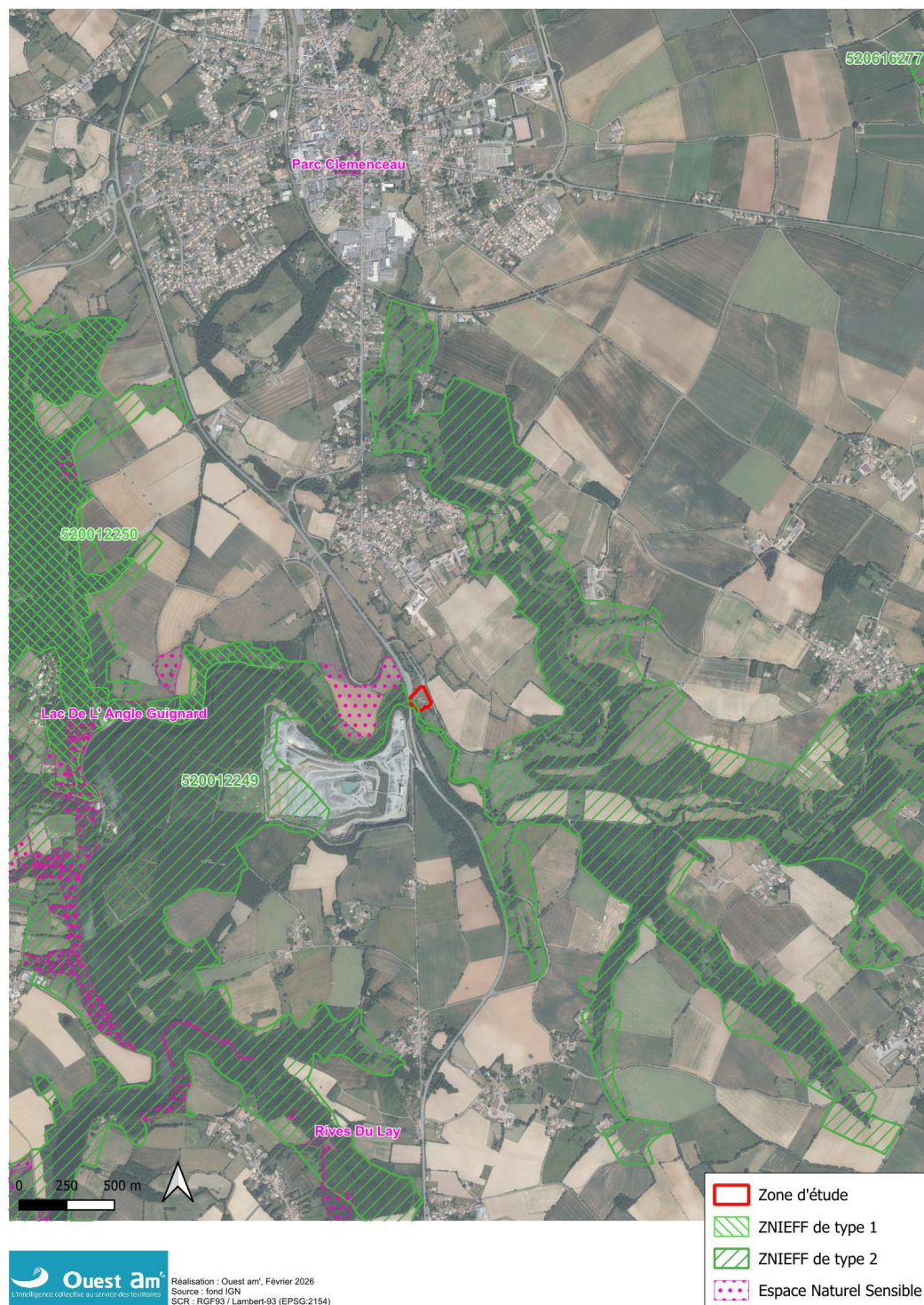


Figure 10 : Zonages environnementaux

COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES

On notera que le site est riverain du Grand Lay qui coule au pied du moulin, à l'aval de la retenue de Rochereau et à l'amont de la retenue de l'Angle Guignard. La pente générale du site est orientée vers le cours d'eau.

Le Lay est le plus grand fleuve côtier du département, dénommé le Grand Lay dans le haut bocage vendéen. Le Grand Lay a un cours sinueux (méandres) et serpente au milieu des prairies naturelles au fond d'une vallée faiblement encaissée.

Le Syndicat Mixte Bassin du Lay a lancé à l'été 2021, des travaux de restauration du Grand Lay et de certains de ses affluents en amont de Rochereau. Ces travaux sont principalement des aménagements d'abreuvoirs et de franchissements pour le bétail, des actions de restauration de la continuité écologique ou de restauration morphologique du lit.

Le Sage du bassin du Lay fixe des règles spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales. Il convient de préciser que les enjeux principaux du Sage sont notamment la qualité des eaux de surface, la prévention des risques liés aux inondations, les zones humides du bassin.

A noter également que le site est riverain d'une vaste zone humide en fond de vallée à l'amont et reportée dans le règlement graphique du PLUi.

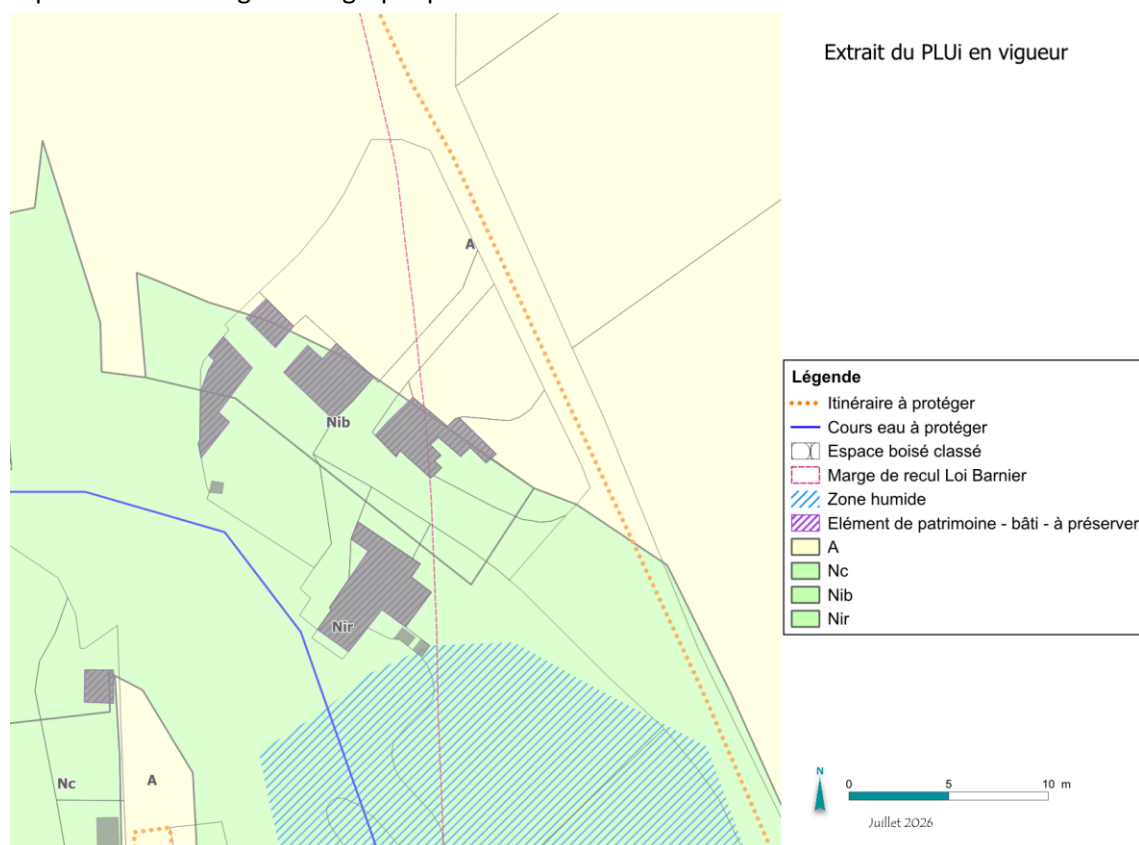


Figure 11 : Localisation de la zone humide au sud du site (Source : PLUi)

TRAME VERTE & BLEUE

La trame verte et bleue de la Communauté de communes a été établie à partir des travaux du CPIE Sèvre et bocage dans le cadre du SRCE Pays de la Loire.

Le patrimoine naturel de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay s'appuie sur deux principaux types de milieux : les vallées et le bocage.

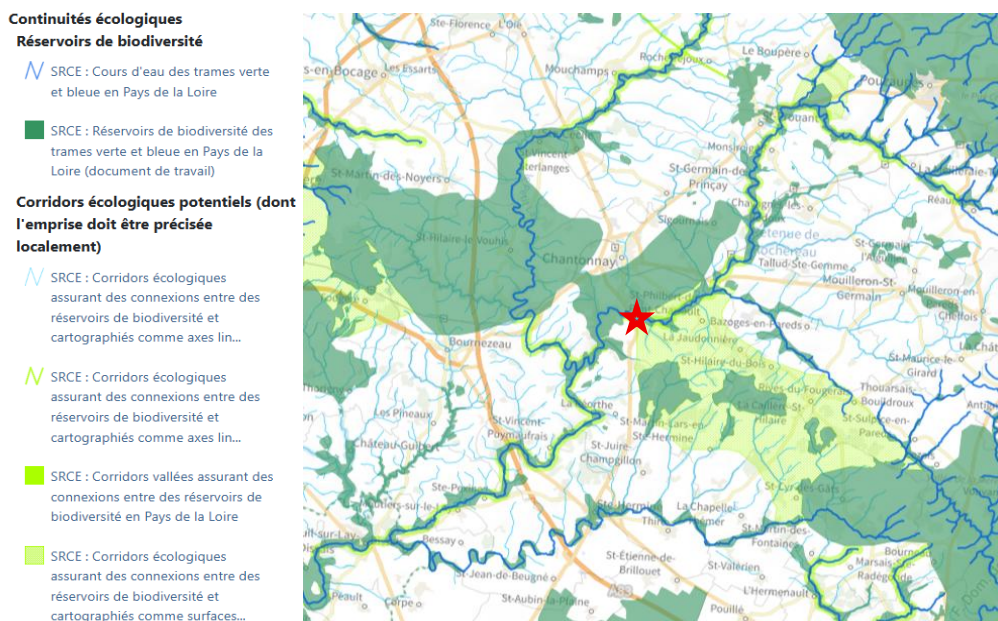


Figure 12 : Situation vis-à-vis de la TVB régionale (Source : DREAL Pays de la Loire)

Le territoire du Pays de Chantonnay constitue un espace de patrimoine naturel riche et diversifié. Sur le secteur du site de projet, les connectivités sont importantes entre milieux composites. Les parcelles se trouvent dans un réservoir de biodiversité identifié dans la TVB. Le Lay constitue à la fois un réservoir biologique et un corridor écologique (ripisylve) assurant la connexion entre les réservoirs de biodiversité. Précisons qu'au niveau de Pont Charron, un élément de fragmentation est répertorié de type obstacle à l'écoulement en lien avec la chaussée du moulin. La RD 137 constitue également un élément de fragmentation qui limite les déplacements orientés est-ouest de la faune.

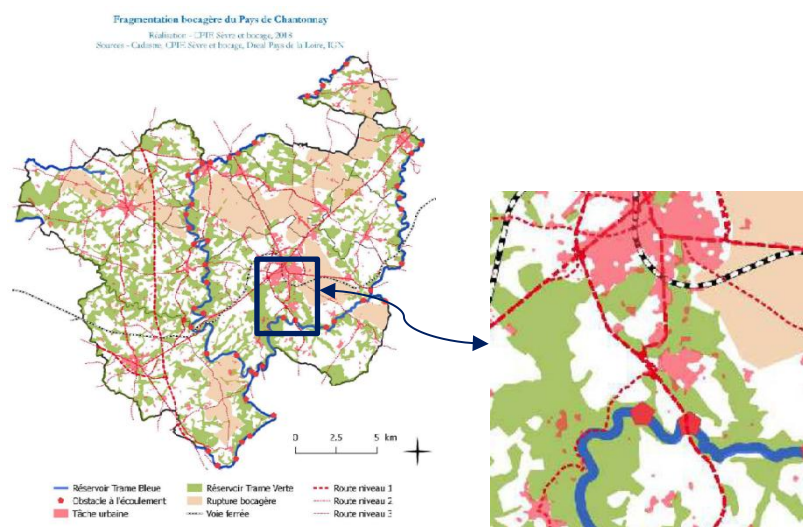


Figure 13 : Situation vis-à-vis de la TVB de la Communauté de communes (Source : PLUi d'après CPIE Sèvre Bocage)



Figure 14 : Vue d'ensemble (cf figure 5 : bâtiment A et C) (source Ouest am')

POTENTIALITES FAUNISTIQUES DU SITE

Le bureau d'étude Ouest Am' s'est vu confié par le porteur de projet un diagnostic concernant la faune sur et aux abords des différents bâtiments. Un pré-diagnostic a été réalisé en février 2026. Deux autres passages ont été réalisés en mai et juin 2026 pour mieux cerner les enjeux relatifs aux principaux groupes expertisés qui sont :

- Les oiseaux
- Les chiroptères
- Les reptiles
- Les mammifères terrestres

Il ressort des inventaires effectués que :

- Six espèces d'oiseaux protégées ont été observées aux abords de Pont Charron lors du passage en février. Les conditions actuelles sont favorables à l'intérieur des bâtiments pour la nidification et la présence d'anciens nids indique une fréquentation par le passé. Deux nids occupés d'Hirondelle rustique, un nid occupé de Moineau domestique et un nid occupé de Rougequeue noir ont été recensés dans les bâtiments lors des passages en période de nidification. Aucun nid occupé de Troglodyte mignon n'a été découvert dans les bâtiments mais le nombre d'anciens nids suggère une nidification régulière dans les bâtiments.

- Le site de Pont Charron offre de multiples emplacements favorables aux chauves-souris en hibernation. Le site est un site d'hibernation pour au moins 4 espèces. Pour la période de mise-bas, les combles et autres parties de bâtiments sont également utilisés pour la reproduction, avec certitude pour le Grand Rhinolophe (156 individus en sortie de gîte, une trentaine de jeunes non volants), le Petit Rhinolophe (9 femelles gestantes en mai et 3 individus en juin dont une femelle avec jeune) et pour le Murin à oreilles échancrées (au moins 353 adultes et 128 jeunes non volants) et possiblement pour l'Oreillard gris (guano appartenant probablement à l'espèce).
- Une seule espèce de reptiles a été observée au niveau des bâtiments en mai et juin, il s'agit du Lézard des murailles, avec plusieurs individus sur les murs. La proximité de la rivière offre des habitats favorables à plusieurs autres espèces, en particulier la Couleuvre vipérine et la Couleuvre helvétique.

ENJEUX EN TERMES DE MILIEUX NATURELS, DE BIODIVERSITE, NATURA 2000 ET DE CYCLE DE L'EAU

En raison de la distance avec les sites Natura 2000 et la nature des travaux, une étude d'incidence Natura 2000 ne semble pas pertinente.

Il convient de souligner le caractère de corridor écologique et de réservoir de biodiversité du Lay et de sa végétation rivulaire, conforté par la présence d'une zone humide. Les enjeux portent sur les modalités d'aménagement des abords des bâtiments, considérant les très faibles potentialités de constructions nouvelles dans la perspective de **maintenir le bon fonctionnement hydrologique du cours d'eau**.

Les enjeux en termes de préservation de la qualité de l'eau concernent **le dimensionnement des installations d'assainissement des eaux usées** en lien avec l'usage future du site : un établissement recevant du public (ERP) afin d'éviter les risques de pollution.

Au regard des espèces recensées et de leur niveau de patrimonialité, les bâtiments sont favorables en l'état pour la faune patrimoniale ou protégée en hiver et en période de reproduction.

Les interventions humaines impactant ces espèces protégées ou leur habitat sont encadrées. Une **dérogation** à la protection de ces espèces peut être accordée, sous conditions, pour des raisons scientifiques, écologiques, économiques, sanitaires, etc, notamment dans le cas où l'intérêt général du projet est démontré. La **demande de dérogation espèce protégée est à prévoir en amont du permis de construire**, à l'appui de l'identification des enjeux du site et des mesures « Eviter-Réduire-Compenser » à mettre en œuvre en vue d'adapter la rénovation de chaque bâtiment aux enjeux pour les chiroptères et les oiseaux.

5.2.2. RISQUES (NATURELS ET TECHNOLOGIQUES) & NUISANCES

L'analyse est envisagée sous deux angles : l'augmentation des risques à la population et aux biens susceptibles d'être générés par le site de la procédure, l'exposition du site de la procédure aux risques.

RISQUES NATURELS

RISQUES NATURELS	Situation	Enjeux pour le site de la procédure
Inondation par débordement des cours d'eau	PPRI du Lay Amont Secteurs soumis à inondation par crue à débordement lent de cours d'eau	Le site de projet est à cheval sur la zone bleue et la zone rouge du PPRI du Lay Amont : enjeu fort
Retrait gonflement des argiles	Territoire communal concerné par un risque faible à fort	Le site s'inscrit sur une zone de moyenne exposition
Remontée de nappe	Sensibilité faible à forte	Sensibilité faible
Risque feu de forêt	Territoire concerné par un aléa moyen le long du grand Lay	Sensibilité faible Le massif boisé le plus proche est situé le long du Lay de l'autre côté de la RD 137
Arrêtés de reconnaissances de catastrophes naturelles	8 arrêtés de catastrophe naturelle sur la commune : 5 inondations et 3 sécheresses	Le site est en zone inondable

RISQUES TECHNOLOGIQUES

RISQUES TECHNOLOGIQUES	Situation	Enjeux pour le site de la procédure
Sites industriels ICPE et CASIAS	17 ICPE sur le territoire communal (aucune SEVESO) et 44 anciens sites industriels recensés sur la commune	Proximité de carrière
Risque rupture de barrage	La commune est concernée par ce risque au titre des barrages de Rochereau, Vouraie et Angle Guignard.	Concerné par le barrage de Rochereau, barrage de classe B
Transport de marchandises dangereuses	La commune est concernée au titre du transport routier, ferroviaire et par canalisation.	Concerné par ce risque au titre de la RD 137

AUTRES

Le site de la procédure est situé en amont et en dehors du périmètre de protection de la retenue d'eau potable de l'Angle Guignard créé par arrêté préfectoral en date du 27 février 2020.

Le site est desservi par un accès aménagé sur la RD 137 sous forme de tourne-à-gauche, adapté au trafic lié à la carrière et limitant les risques routiers sur cet axe.

ENJEUX EN TERMES DE RISQUES NATURELS

Le site de projet est à cheval sur la zone bleue et la zone rouge du PPRI du Lay Amont et en amont du barrage de Rochereau.

Le risque rupture de barrage ne génère pas de servitude d'utilité considérant la rareté de ce type de phénomène.

Le règlement du PPRI en vigueur ne fait pas obstacle à l'objectif de la mise en compatibilité du PLUi sur le site de Pont Charron. En effet :

La cote de référence du règlement du PPRI aux abords du site de projet est de 34.6 m NGF.

Le projet doit répondre aux attendus du règlement du PPRI à travers les modalités de programme suivantes :

Pour la zone rouge :

- De limiter la vulnérabilité dans 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.

Le PPRI 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 L123-1-7 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.

Le secteur de Pont Charron est identifié comme élément de patrimoine protégé dans le PLUi au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ex article L123-1-7 du Code de l'urbanisme), ce qui rend possible son changement de destination dès lors qu'il est motivé par la conservation de ce patrimoine de caractère.

L'ensemble des planchers existants se situe en dessous de la cote de référence + 20 cm du PPRI en vigueur. Toutefois, il n'est pas envisagé d'occupation permanente en vue de l'habitation sur le site pouvant justifier la création d'un étage adapté au-dessus de la cote de référence de l'aléa. Par ailleurs, la conservation des caractéristiques architecturales et patrimoniales des bâtiments s'appuie sur l'aspect et le rythme des ouvertures originelles qui conditionnent également le positionnement des planchers du rez-de-chaussée.

Le projet devra se conformer au règlement du PPRI qui limite notamment les extensions à 20m² de surface hors œuvre brute supplémentaire, contraignant ainsi fortement la création de nouveaux obstacles à l'écoulement susceptibles d'accroître la vulnérabilité aux inondations à ses abords.

La réhabilitation du site devra être prévue de façon à ne pas en augmenter sa vulnérabilité : ainsi les installations et aménagements devront être conçus pour pouvoir revenir à un fonctionnement « normal » rapidement après les inondations.

La réhabilitation du site devrait être favorable à la réduction de sa propre vulnérabilité via un entretien régulier et adapté destiné notamment à éviter les embâcles.

ENJEUX EN TERMES DE RISQUES TECHNOLOGIQUES

La société KLEBER MOREAU exploite une carrière à ciel ouvert de granite (amphibolite) et des installations annexes de traitement par arrêté préfectoral du 2 juin 2005. Cet arrêté préfectoral autorise également l'exploitation d'une centrale d'enrobage (non présente en permanence) et une zone de remblai en déchets inertes.

Un arrêté préfectoral complémentaire du 12 février 2008 a mis à jour la rubrique 2515 correspondante aux installations de traitement des matériaux extraits.

Elle est susceptible de générer des risques et nuisances sur l'environnement (tirs de mine, rejet d'eaux de process, poussières, bruit) et doit mener à ce titre des évaluations régulières qui font l'objet d'un contrôle régulier par les services préfectoraux. La dernière inspection a été menée en 2025 et n'a donné lieu à aucune observation particulière considérant que les dispositifs de maîtrise des risques étaient respectés.

En conclusion, la destination du site de la procédure n'engendre aucun risque pour la population ou les biens environnants.

Les modalités de réalisation du projet devront tenir cependant compte des crues du Lay (inondations par débordement de cours d'eau) et s'adapter pour ne pas prévoir de fréquentation du site en période d'inondation. De même, la restauration du bâti devra être conçue pour améliorer la sécurité des personnes, diminuer les dommages et favoriser un retour rapide à la normale après inondation.

5.2.3. PAYSAGES ET PATRIMOINE

CONTEXTE PAYSAGER

Le site de projet s'inscrit dans l'unité paysagère du bocage du Lay et de la Vendée et plus précisément au nord-est du « plateau bocager de la vallée du Lay » dont les principales caractéristiques sont les suivantes¹ :

- Plateau ondulé incisé de nombreuses vallées ;
- Nombreuses retenues d'eau sur les vallées des affluents du Lay ;
- Bocage dense présentant de nombreux verrous boisés fermant le paysage ;
- Habitat diffus de gros hameaux et petits bourgs implantés dans les vallées ;
- Développement important des bourgs au nord de l'unité

Le site objet de la procédure se situe en pied de coteau de la vallée du Grand Lay au creux d'une boucle du fleuve.

A l'amont du Pont Charron, la vallée s'élargit à la confluence avec la Mozée laissant place en fond de vallée à des prairies humides tandis qu'à l'ouest de la RD 137 les coteaux abrupts et occupés par des boisements se resserrent.

La RD 137 est classée voie à grande circulation et explique une marge de recul de 75 m où les constructions et installations sont strictement encadrées. Le site est concerné par cette marge de recul. Toutefois, la réglementation associée ne fait pas obstacle au maintien, au changement de destination, voire à des extensions mesurées des bâtiments existants.



Figure 15 : vue sur la vallée à partir du coteau opposé à hauteur de la carrière Klebert (source Ouest am')

¹ Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire

Le cours d'eau serpente au creux d'une végétation épaisse et se fond dans les filtres végétaux successifs, ne se découvrant que lors de sa traversée par la route départementale.



Figure 16 : Le Grand Lay vu du pont de la RD 137 (source Ouest am')

A l'arrière des parcelles objet de la procédure, le coteau en pente douce est occupé par des parcelles agricoles au maillage bocager lâche. La cheminée sert de point de repère au milieu de la végétation quand l'ensemble bâti se découvre par petites touches.



Figure 17 : découverte du moulin par les voies communales (source Google StreetView)



Figure 18 : vue de la cheminée à partir de la RD 137 en venant de Chantonay et en entrée d'aire de repos (source Google StreetView)

A l'ouest, le paysage est fortement marqué par le tracé rectiligne de la route départementale qui offre des fenêtres de perception furtives sur l'ensemble bâti.



Figure 19 : Route départementale 137 à hauteur du moulin (source Google StreetView)

Précisons que le site est riverain d'un chemin de randonnées lui-même connecté au GR364 du Poitou à l'océan (Plein-Bois / Sables-d'Olonne).

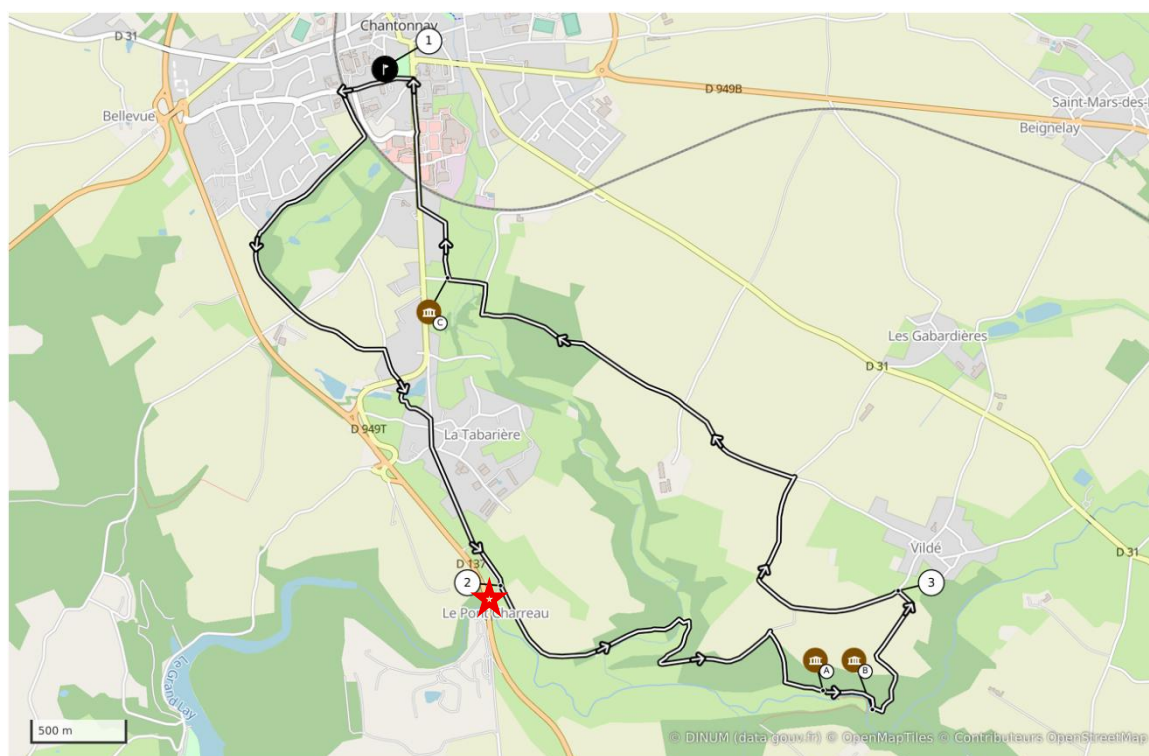


Figure 20 : Itinéraire de randonnées – sentier de la Nouette (Source : [Sentiers de randonnée pédestres – CC Pays de Chantonnav](#))



Figure 21 : le moulin vu des voies communales au nord-est (source Google StreetView)



Figure 22 : Vue d'ensemble du bâti du site (source Ouest am')

PATRIMOINE

Les parcelles objets de la procédure se situent hors de toute protection au titre des monuments historiques. Le patrimoine protégé de Chantonnay se limite au Manoir de Ponsay (monument inscrit) qui se situe à environ 4,3 km à vol d'oiseau au nord-est du moulin de Pont Charron. Aucune covisibilité n'est possible entre les deux édifices.

Toutefois, le PLUi répertorie l'ensemble bâti comme ensemble patrimonial, paysager ou élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Précisons que le patrimoine local protégé par le PLUi correspond essentiellement aux maisons bourgeoises entourées de parcs, aux lavoirs et moulins qui ponctuent le territoire. Précisons également que les bâtiments qui composent cet ensemble ne possèdent pas tous les mêmes qualités.



Figure 23 : La cheminée fragilisée, élément emblématique dans le paysage environnant (Source Ouest am')



Figure 24 : Ancienne auberge (cf figure 5 : bâtiment B) (Source Ouest am')



Figure 25 : Dépendances sans enjeu patrimonial (cf figure 5 : bâtiment F) (Source Ouest am')

ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Le site s'inscrit à la croisée de plusieurs enjeux dans le paysage de bocage de la vallée du Grand Lay :

- **Maintenir et valoriser de manière pérenne cet ensemble patrimonial bâti** conséquent associé à la vallée du Lay et à ses usages en soignant l'aménagement des abords.
- **Sauvegarder en intervenant rapidement ce patrimoine** dans un contexte de dégradation forte de certains éléments (la cheminée) ;
- **Préserver les grandes qualités paysagères et l'ambiance du site** et en particulier l'imbrication du bâti dans le bocage qui font du site un site remarquable, en préservant des ouvertures visuelles vers la vallée ;
- **Concilier la rénovation du bâti pour l'adapter aux nouveaux usages tout en intégrant la préservation des caractéristiques patrimoniales du bâti, les enjeux environnementaux (présence d'espèces faunistiques protégées) et réduire la vulnérabilité aux inondations du site.**



Figure 26 : Le Pont Charron

5.2.4. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA DÉCLARATION DE PROJET N° 0.7 DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE ET MESURES « ERC »

La démarche « ERC » est traduite ci-après à travers le dispositif suivant :

E = Evitement

R = Réduction

C = Compensation

C+ = Mesures d'accompagnement

Thématique	Enjeux concernant le site de projet	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation dans le cadre du PLUi
Milieux naturels	Présence d'espèces protégées (chiroptères, oiseaux)	C+ : la présente notice précise qu'une demande de dérogation espèces protégées devra être effectuée préalablement aux travaux de réhabilitation du bâti en vue d'identifier les solutions de rénovations les plus adaptées aux enjeux faunistiques majeurs du site
Zones humides	Présence d'une zone humide à l'est du site sur le fond de vallée	E : Les évolutions du site n'affecteront pas les zones humides existantes.
Paysages	Inscription dans le bocage vendéen, repère visuel de la cheminée, ensemble patrimonial dans la vallée, proximité d'une aire de repos sur la RD 137 : opportunité de mise en valeur du site.	E : sauvegarde et restauration du patrimoine en cohérence avec la protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme inscrite au PLUi
Risques inondation	Inscription en zone bleue et rouge du PPRI Lay amont avec une cote moyenne du bâti à en dessous de la cote de référence + 20 cm	E : aucune occupation pérenne n'est prévue dans le site R : le bâti sera rénové en vue de réduire sa vulnérabilité et de ne pas accentuer la vulnérabilité de ses abords, conformément au règlement du PPRI en vigueur
Sites industriels ICPE et CASIAS	Proximité d'une carrière en activité ICPE	E : l'activité de carrière fait l'objet d'un suivi et dispose d'un accès sécurisé indépendant sur la RD 137
Risque rupture de barrage	Situation dans le périmètre de la zone inondée en cas de rupture de barrage	Aucune mesure spécifique n'est à prévoir.
Transport de marchandises dangereuses	La RD 137 aux abords du site est concernée	E : le site dispose d'un accès sécurisé.

5.3. LES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

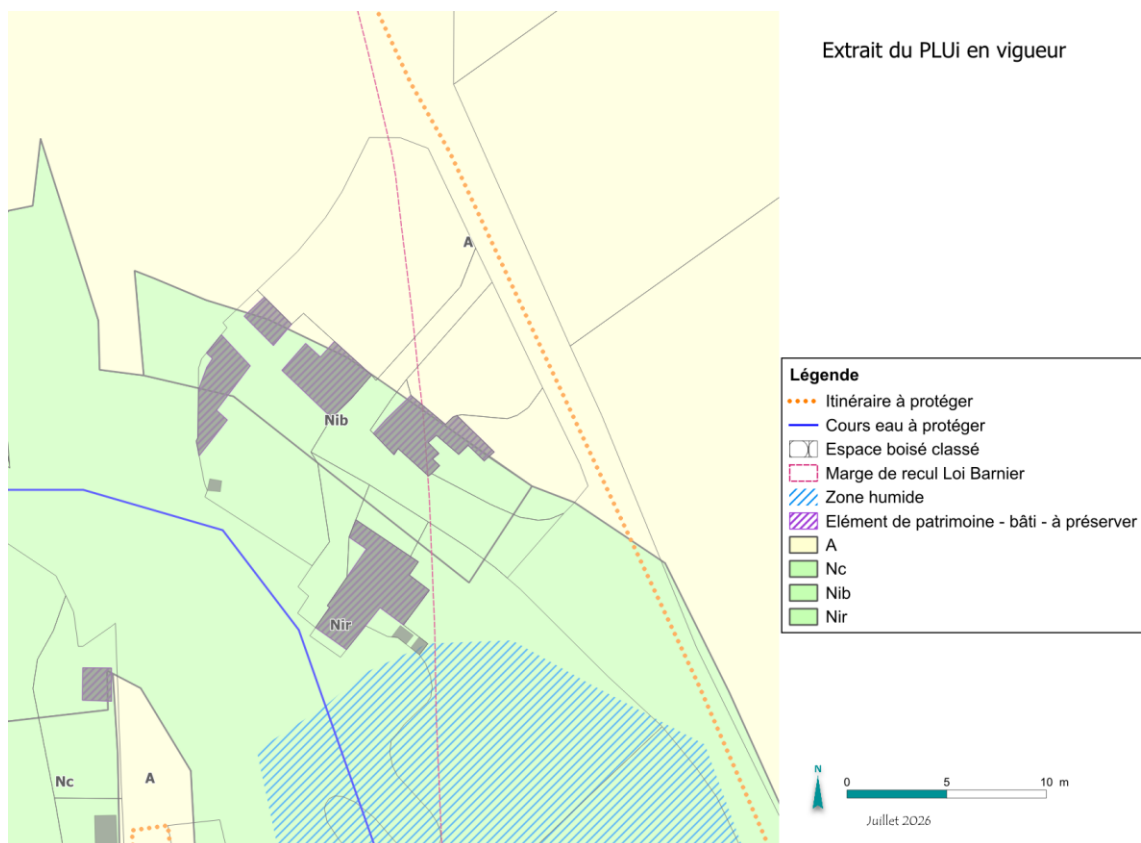
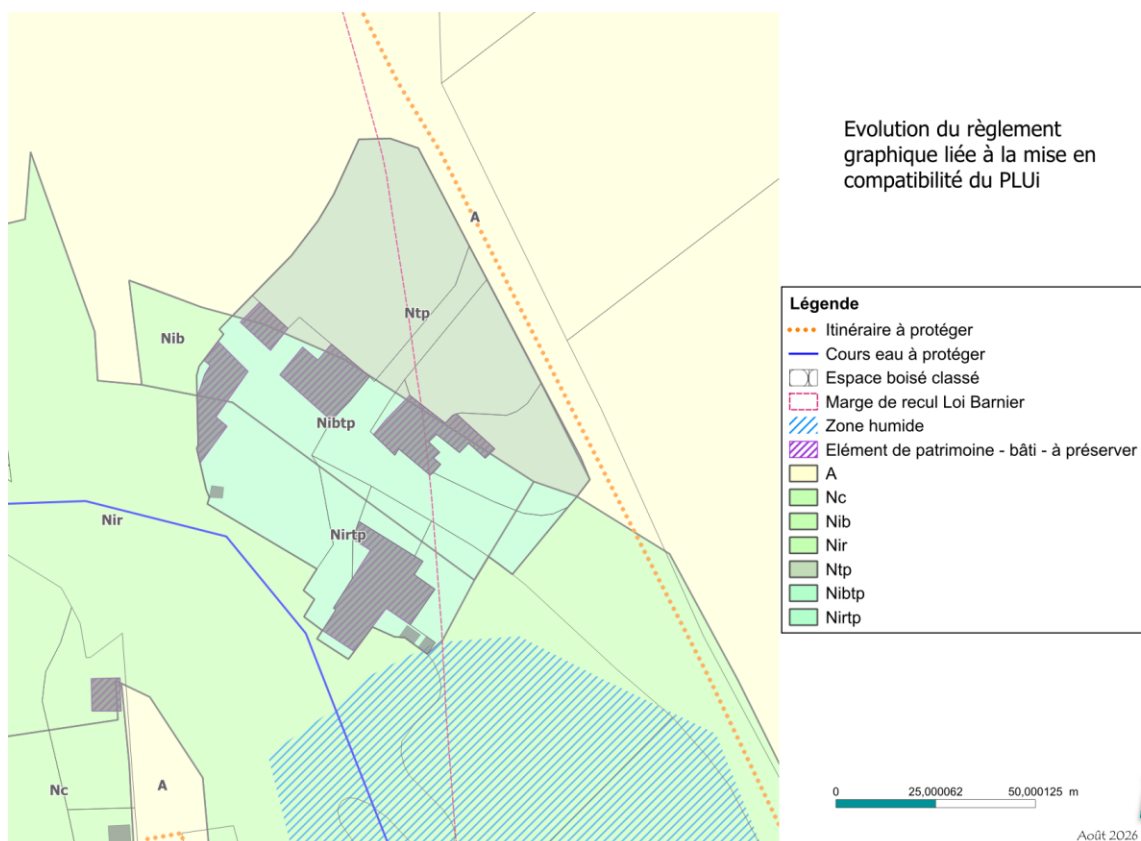
La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit en vue de créer **un secteur Ntpi** et de mettre en œuvre une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » à son échelle.

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit en vue de créer **un secteur Ntpi** et de mettre en œuvre une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » à son échelle.

5.3.1. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Il est prévu de classer le site de Pont-Charon en un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) créé spécifiquement afin d'encadrer strictement l'évolution en cohérence avec les dispositions du PPRI. Ainsi, la création d'un STECAL conduit les évolutions suivantes pour le règlement graphique :

Zonage du PLUi en vigueur	Evolution du zonage	Superficie concernée
Nir	Nirtp	0.22 ha
Nib	Nibtp	0.25 ha
A	Ntp	0.32 ha
Superficie totale du STECAL	0.79 ha	

AVANT**APRES****Figure 27 : Evolution du règlement graphique (zonage)**

5.3.2. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement initial du secteur Ntp est adapté en vue de se conformer aux dispositions du PPRI. Les compléments liés à la création du STECAL sont portés en bleu souligné dans les extraits modifiés (voir ci-dessous) :

TITRE VI.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle et forestière est dite « zone N ».

Elle correspond aux secteurs, 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 exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone N, on trouve des entités où le tissu pavillonnaire s'affirme généralement sous forme d'urbanisation linéaire, sans lien avec le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres : le règlement prévoit que ces habitations puissent évoluer dans les conditions définies par l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale et des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (voir rapport de présentation).

- **Un indice « i »** identifie les secteurs de la zone N soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.
- **En outre,**
 - o **Un indice « r »** correspond aux secteurs Ni et Nitp concernés par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation indiquant les zones inconstructibles.
 - o **Un indice « b »** correspond aux secteurs Ni et Nitp concernés par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation indiquant les zones constructibles sous certaines conditions.
- Secteur Nj : secteur destiné à la protection des ensembles de jardins attenants aux bourgs,
- Secteur Nc : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol,
- Secteur Nf : secteur correspondant aux boisements soumis à un plan simple de gestion,
- Secteur Nep : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements du service public de l'assainissement et aux déchetteries,
- Secteur NL : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation d'activités de plein air de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique. Il comprend un secteur NLS à vocation de loisirs et sportive nécessitant des installations spécifiques.
- Secteur Np : secteur destiné à la protection des ensembles patrimoniaux remarquables,
- Secteur Nt : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements ayant une vocation d'hébergement touristique et de loisirs. Il comprend un secteur Ntp correspondant à des ensembles bâtis patrimoniaux à vocation d'hébergement touristique et de loisirs,

- Secteur Nv : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements ayant une vocation d'aire d'accueil des gens du voyage,
- Secteur Ns : secteur destiné à l'accueil d'installation de stockage de déchets inertes,
- Secteur Nenr : secteur destiné à l'accueil d'installation photovoltaïque au sol,
- Secteur Nx : secteur destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone, décliné en sous-secteurs Nxd et Nxc.

La zone N sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur N » (sans indice).

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

La **réhabilitation** des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur est autorisée, **sous réserve** des dispositions des dispositions précisés dans le chapitre 3 « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones.

N - ARTICLE 1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	N	Ni	Np	Nj	Nep	NL	NLS	Nf	Nc	Nt	Nt p	Nitp	Nv	Ns	Nenr	Nxd	Nxc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole																	
	Exploitation forestière																	
Habitation	Logement	1-2-13			4						1-2-13							
	Hébergement	1-2-13									1-2-13							
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail																	
	Restauration																	
	Commerce de gros																	
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle																	
	Hébergement touristique																	
	Hôtel																	
	Cinéma																	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés													3				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés													10				
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	3				3-6		3		3						3		
	Salles d'art et de spectacles																	
	Équipements sportifs							8						3				
	Autres équipements recevant du public					7		3										
	Lieux de culte					3												
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie															11	12	
	Entrepôt									5								
	Bureau											9					9	
	Centre de congrès et d'exposition																	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne																	

- 1 :** Les **extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation** sont autorisées, **sous réserve (conditions cumulatives)** :
 - Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
 - Que l'intégration à l'environnement soit respectée,
 - Qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée,
 - Que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette,
 - Que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- 2 :** Les **annexes des constructions à destination d'habitation** sont autorisées, **sous réserve (conditions cumulatives)** :
 - Que l'intégration à l'environnement soit respectée,
 - Que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol, de hauteur, et de distance entre le bâtiment principal et l'annexe.
- 3 :** Les nouvelles constructions et installations **nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics** sont autorisées, **sous réserve** :
 - Qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, station d'épuration, éolienne, déchetterie, etc.)
 - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.
- 4 :** Les nouvelles constructions **à usage de serre et d'abri de jardin** sont autorisées, **sous réserve (pour les abris de jardin)** :
 - Qu'il s'agisse d'une construction légère en bois, aspect bois ou en pierre, dont la toiture est réalisée en tuile ou en matériaux de même aspect,
 - De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.
- 5 :** Sont admises les constructions et installations des **industries, bureaux, et entrepôts sous réserve** d'être liés à l'activité extractive du secteur primaire.
- 6 :** Sont admises les constructions et installations des **équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sous réserve** d'être liés aux équipements de traitement des eaux usées et aux déchetteries.
- 7 :** Sont admises les constructions et installations des **équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sous réserve** d'être liés aux activités de sport et loisirs extérieures et à l'ouverture au public d'espaces verts ou naturels et qu'ils ne nécessitent que des aménagements légers.
- 8 :** Sont admises les constructions et installations des **équipements sportifs sous réserve** :
 - d'être liés à la pratique de sports de mécaniques et à l'ouverture au public de ces secteurs
 - qu'ils ne nécessitent que des aménagements légers.
- 9 :** Sont admis les **bureaux sous réserve** d'être liés aux sous-destinations admises dans la zone concernée.
- 10 :** Sont admises les constructions et installations des **équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sous réserve** d'être liés aux équipements destinés aux aires d'accueil des gens du voyage.
- 11 :** Sont admises les constructions et installations **industrielles sous réserve** d'être liés aux constructions ou installations **destinées au stockage de déchets inertes**.
- 12 :** Sont admises les constructions et installations **destinées à la production d'énergie renouvelable**.
- 13 :** Sont admis les **changements de destination des bâtiments repérés au règlement graphique au titre du L151-11-2°** sont autorisées :

A noter que les demandes d'autorisation d'urbanisme pour les changements de destination à destination d'habitation sont soumises à l'avis conforme de la CDPENAF.

N- ARTICLE 2 AFFECTATIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Affectations, usages des sols et types d'activités	N	Ni	Np	Nep	Nj	NL	NLS	Nf	Nc	Nt	Ntp	Nitp	Nv	Ns	Nenr	Nxd	Nxc
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs																	
Le stationnement de caravanes isolées	1				1						1						
Les dépôts de véhicules																	
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers									3							2	
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	4							4						4			
L'habitat léger de loisirs (prévu par le Code du Tourisme)	5						5				5			5			

1 : Le stationnement de caravanes isolées est admis uniquement sous réserve :

- D'être implanté sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée, pour de l'hivernage.

2 : Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sont autorisés, sous réserve :

- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles,

3 : L'ouverture et l'exploitation de carrière, ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes, sont autorisés, sous réserve :

- D'une bonne intégration à l'environnement,
- Que les constructions soient proportionnées pour répondre aux besoins de l'activité.

4 : Les nouvelles ICPE et l'extension d'ICPE existantes sont autorisées, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif,
- Qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser,

5 : Les constructions légères liées à la découverte des milieux et des paysages, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'elles soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère,
- Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
- Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****Dans la zone N et les secteurs Nib, Np, et Ntp :**

- L'extension des habitations existantes ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial d'une emprise au sol existante supérieure à 150 m² OU 45 m² d'emprise au sol pour les bâtiments initiaux d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 150 m², par rapport à la date d'approbation du PLUi.
- L'emprise au sol cumulée des annexes, y compris les extensions des annexes existantes, ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi (hors superficie du bassin de la piscine).

Dans les secteurs Nc, Nep, Ns, :

- Non réglementé.

Dans le secteur Ni :

- L'emprise au sol pour un abri de jardin doit respecter les conditions suivantes :
 - une emprise maximum de 20 m² par abri et un abri maximum par jardin,
 - OU une emprise au sol maximale de 4% de la superficie totale du jardin en cas de réalisation d'un abri collectif (cas des jardins familiaux par exemple),

Dans les secteurs NL, NLs et Ny :

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 50 m² par rapport à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur Nenr :

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 120 m² par rapport à la date d'approbation du PLUi.

Dans les secteurs Nt et Ntp :

- 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, hors HLL et piscines.

Dans les secteurs Nibtp et Nirtp :

- les dispositions du PPRI s'appliquent.

Dans les secteurs Nxc et Nxd :

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 50% de l'emprise au sol bâtie initiale par rapport à la date d'approbation du PLUi.

N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques****Dans la zone N, tous secteurs :**

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments doivent s'implanter à au moins 5 mètres en recul de l'alignement.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci.

5.4. LE CARACTÈRE DE STECAL

Le caractère limité de la capacité d'accueil s'appuie largement sur le règlement de la servitude de PPRI, à savoir :

- Seule la réhabilitation du bâti, en raison de son intérêt patrimonial est prévue.
- L'occupation du site ne sera pas permanente.
- Les modalités de réhabilitation du bâti sont conditionnées par la prise en compte des enjeux environnementaux et des risques.
- Une superficie de 0.8 ha, soit 0.003% de la superficie du territoire.

5.5. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA

5.5.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU BOCAGE VENDEEN

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen, approuvé le 29 mars 2017, fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs comporte 3 grandes parties permettant de structurer les grandes orientations pour le territoire :

1. Valoriser la diversité des espaces pour la reconnaissance du Pays du Bocage Vendéen ;
2. Créer une urbanité propre au Bocage Vendéen ;
3. Un schéma d'aménagement économique pour ancrer le territoire dans un espace global.

Grands axes stratégiques du DOO du SCoT	Précisions	Compatibilité de la mise en compatibilité du PLUi
1. Valoriser la diversité des espaces pour la reconnaissance du Pays du Bocage Vendéen	Cette première partie traite de l'armature du territoire, au titre des trames naturelle, agricole et humaine.	La procédure vise la mise en valeur d'un élément de paysage emblématique dans la vallée du Lay
2. Créer une urbanité propre au Bocage Vendéen	Cette seconde partie traite des objectifs de développement résidentiel et de l'organisation de ce développement.	Non concerné
3. Un schéma d'aménagement économique pour ancrer le	Cette troisième partie traite des objectifs économiques et de l'organisation de ce	La procédure vise à diversifier l'offre économique en lien avec le développement touristique et patrimonial de la CC du Pays

Grands axes stratégiques du DOO du SCoT	Précisions	Compatibilité de la mise en compatibilité du PLUi
territoire dans un espace global	développement.	de Chantonay

Au regard du tableau ci-dessus, il apparaît que la mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Chantonay ne remet pas en cause les objectifs du SCoT et est donc bien compatible avec le SCoT du Bocage Vendéen.

5.5.2. LE SAGE ESTUAIRE DU LAY

Les orientations du SAGE Estuaire du Lay approuvé le 4 mars 2011 sont les suivantes :

Orientations du SAGE	Enjeux	Traduction dans le PLUi
Objectifs de qualité des eaux superficielles et souterraines	Maîtrise des pollutions d'origine agricoles et surtout non agricoles	Les zonages d'assainissement des eaux usées ont été mis en place. Le règlement du PLUi rappelle la nécessité pour les zones non desservies par l'assainissement collectif de disposer d'une installation conforme.
Objectifs de gestion des crues et des inondations	Réduire la vulnérabilité Ne pas exposer de nouvelles populations aux risques	Le projet devra se conformer au règlement du PPRI
Objectifs pour la gestion de l'eau potable	Economiser l'eau : suivi de l'état du réseau d'alimentation, adapter les pratiques et la conception urbaine (entretien des espaces verts notamment) Permettre la valorisation des eaux traitées, de l'eau pluviale	
Objectifs de partage des ressources en eau de surface en période d'étiage	Enjeu majeur à l'échelle du territoire : la CCPC est le château d'eau de la Vendée.	Les possibilités de construction supplémentaires sont strictement encadrées.
Objectifs de gestion soutenable des nappes		
Objectifs de qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique	Un enjeu à l'échelle du bassin versant pour l'activité conchylicole qui se situe en aval, mais un enjeu très limité localement Idem pour le patrimoine biologique de l'estuaire du Lay	La section relative aux réseaux du règlement écrit prévoit diverses mesures en la matière Le projet n'affecte pas les protections prévues au PLUi relatives aux haies, boisements, zones humides, mares
Objectifs de bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau	La protection des cours d'eau et étendues d'eau constitue un enjeu important d'un point de vue paysager et touristique	Le projet n'affecte pas la protection du Lay prévue au PLUi
Objectifs de gestion des zones humides du bassin	Enjeu en termes de préservation au titre de la Trame Verte et	Voir ci-dessus concernant les

Orientations du SAGE	Enjeux	Traduction dans le PLUi
	Bleue intercommunale	zones humides et les haies.
Objectifs de gestion hydraulique permettant des usages et un fonctionnement soutenable du marais	Absence d'enjeux directs pour la CCPC	/

Au regard du tableau ci-dessus, il apparaît que la mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Chantonay ne remet pas en cause les objectifs du SAGE et est donc bien compatible avec le SAGE de l'Estuaire du Lay.

5.5.3. PRISE EN COMPTE DU PCAET DU PAYS DE CHANTONNAY

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes du Pays de Chantonay a été adopté en septembre 2021. Il comporte **20 actions** réparties en **6 axes stratégiques** pour lutter contre le réchauffement climatique. Parmi les actions, on retiendra les dispositions suivantes en lien avec le projet :

Extraits du programme d'action du PCAET	Descriptif des actions (extraits)	Modalités de prises en compte dans la mise en compatibilité du PLUi
Action 3.1 : Sensibiliser à l'adaptation au changement climatique et préserver la ressource en eau	• Sensibiliser aux enjeux de l'eau ; • Développer la sensibilisation des usagers et l'accompagnement des mesures d'économie d'eau sur le territoire, notamment sur les bonnes pratiques à avoir pour la préservation de la ressource en eau ; • Aider à la réhabilitation des assainissements non collectifs non conformes ; • Limiter l'imperméabilisation des sols, dans un objectif de sobriété foncière ; • Favoriser la récupération des eaux de pluie ; • Augmenter la place de la nature en ville.	Les enjeux qualitatifs et quantitatifs relatifs à la ressource en eau font partie intégrante du projet Les possibilités de construction supplémentaires sont strictement encadrées.
Action 3.4 : Mettre en œuvre le PLUi pour un aménagement du territoire raisonné	• Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels ; • Lutter contre l'étalement urbain en optimisant le foncier constructible via le renouvellement urbain et	Les possibilités de construction supplémentaires sont strictement encadrées.

Extraits du programme d'action du PCAET	Descriptif des actions (extraits)	Modalités de prises en compte dans la mise en compatibilité du PLUi
	l'utilisation des dents creuses ; • Adopter des dispositions en matière de densité, et notamment pour l'habitat ; • Préserver les espaces agricoles, naturels, préservation et restauration des continuités écologiques (trame verte et bleue, maillage bocager et zones humides) ;	
Action 5.3 : Développer les énergies renouvelables	Massifier la production d'Enr	Aucune disposition particulière n'est prévue : le PLUi ne fait pas obstacle au recours aux Enr

5.6. INDICATEURS DE SUIVI

Compte tenu de l'objet de la procédure qui consiste à créer un STECAL, celui-ci ne générant pas de consommation d'espace agricole, naturel, ou forestier, n'affectant pas les protections prévues au PLUi relatives aux haies, boisements, zones humides, mares, les indicateurs de suivi du PLUi ne sont pas affectés par la procédure.

Pour mémoire, les indicateurs de suivi relatifs aux enjeux environnementaux du PLUi sont les suivants :

Environnement

Objectif stratégique affiché par le PADD	Objectif opérationnel	Indicateur	Source / méthode	Valeur de référence
Contribuer à préserver la ressource en eau	Adaptation de la capacité de traitement des eaux usées	Capacité des stations d'épuration	Rapport sur le Prix et la Qualité du Service de la collectivité compétente ou du gestionnaire et Schéma directeur d'assainissement « eaux usées »	Voir zonages d'assainissements collectif, données mars 2019
	Prise en compte des zones humides en vue de leur protection (en lien avec les orientations du SAGE)	Superficie des Zones humides SAGE	PLUi + suivi des évolutions de l'inventaire (au regard du PLU'S)	2492.25 ha au PLUi (2019), sur la base de l'inventaire des zones humides SAGE
La Trame verte et bleue, au croisement d'enjeux multiples : préservation des équilibres et mise en valeur des richesses des milieux naturels et des paysages	Affirmer les multiples fonctionnalités du bocage, existantes et potentielles, en lien avec la profession agricole	Haies inventoriées	PLUi + suivi des évolutions de l'inventaire (au regard du PLUi)	183.06 km linéaires au PLUi (2019)
		Superficie des Espaces Boisés Classés	PLUi+ suivi des évolutions du PLUi	1167.07 ha au PLUi (2019)