

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

Commune de \_\_\_\_\_

**CHALLANS**

PLAN LOCAL D'URBANISME \_\_\_\_\_

**ELABORATION**

Pièce n°3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE**



OUEST-AMENAGEMENT  
8 avenue des Thébaudières – 44 800 SAINT-HERBLAIN  
Tél : 02.40.94.92.40 – Fax : 02.40.63.03.93  
E-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

# **LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE**

# 1. ANTICIPER ET ACCOMPAGNER LA CROISSANCE

---

## 1-1 Les hypothèses envisagées

Trois scénarios de développement sont proposés, qui s'appuient sur les données du recensement de 1999, prenant notamment en compte la poursuite du phénomène de décohabitation (*nombre moyen d'occupants par logement passant de 2.4 à 2.20*)

- Hypothèse 1      Taux de croissance de l'ordre de 1.50% par an
- Hypothèse 2      Taux de croissance de l'ordre de 2.00% par an.
- Hypothèse 3      Taux de croissance de l'ordre de 3.00% par an.

Sur la base des hypothèses proposées, pour accueillir la population nouvelle, le Plan Local d'Urbanisme devrait prévoir les réserves à l'urbanisation suivantes :

- Hypothèse 1      autour de 285 hectares,
- Hypothèse 2      autour de 352 hectares,
- Hypothèse 3      autour de 495 hectares.

Ces surfaces prennent en compte la nécessité « d'offrir » un potentiel supérieur aux besoins nets estimés pour prendre en considération :

la rétention foncière : certains propriétaires ne mettent pas sur le marché leur parcelles même si elles sont constructibles

les acquéreurs « exigent » une offre suffisamment large

une offre plus large est de nature à limiter la pression relative et réduit l'inflation foncière

## 1-2 Le choix des élus

Les chiffres du recensement INSEE datent du début 1999. Depuis, le rythme de la construction s'est assez sensiblement accéléré. En effet, si on prend en compte les estimations communales et les nombre de permis de construire des logements délivrés (1316), il s'avère que :

- 58% des besoins estimés en hypothèse 1 sont déjà réalisés au 31 décembre 2004 ;
- 47% en hypothèse 2 ;
- 33% en hypothèse 3.

Il apparaît donc clairement que :

- L'hypothèse 1 est peu crédible dans la mesure où l'on est certain aujourd'hui, en 2005, que les besoins estimés seront satisfaits dès 2010, et qu'au delà de cette date, il y aura pénurie sur le marché du foncier à CHALLANS.
- L'hypothèse 2 semble également difficile à tenir car presque la moitié du total des résidences principales est déjà réalisée, ce qui peut tarir l'offre avant les années 2012-2013.
- L'hypothèse 3 apparaît réaliste pour les 10 ans à venir, mais à la condition que le rythme moyen de croissance annuelle ne dépasse pas les 250 logements. Cet objectif est tout à fait crédible si on se réfère à la moyenne des années 1998 à 2004 (225 logements) qui inclut pourtant 2 années exceptionnelles (1998 avec 258 logements et 2004 avec 388 logements).

Le choix des élus est à la fois d'ouvrir de nouvelles disponibilités sur le territoire, tout en maîtrisant pleinement le développement urbain, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Aucune hypothèse n'est vraiment retenue en tant qu'objectif chiffré à atteindre : la commune acte le fait que la demande est forte et pourrait se maintenir dans les années à venir, mais, toutefois, elle considère qu'il ne serait pas réaliste de prendre comme repère l'année 2004 où le nombre de logements collectifs a été de 153 contre une moyenne de 39 pour les 6 années précédentes.

Le PLU se doit donc d'offrir une palette de zones à urbaniser opérationnelles (*ouvertes à l'urbanisation*), et parallèlement de présenter un certain nombre de zones fermées à l'urbanisation, réserves susceptibles d'être ouvertes au gré des opportunités et des besoins.

Le potentiel dans les villages est considéré comme résiduel et sans importance au regard des objectifs de développement envisageables : ceux ci devront se matérialiser exclusivement dans de nouveaux espaces vierges à savoir : les zones d'urbanisation futures.

## **2. PENSER UN NOUVEAU MODELE URBAIN**

---

A l'inverse d'une croissance urbaine maîtrisée à partir du milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, l'urbanisation s'est considérablement étalée depuis une cinquantaine d'années, par l'autorisation de construire sur du grand voire très grand parcellaire, avec pour conséquence une forte consommation d'espaces agricoles et naturels.

Ce « modèle » de croissance est à repenser, car il va à l'encontre de la loi S.R.U, du respect des grands équilibres, et de la notion même de développement durable.

Un nouveau modèle urbain est à penser, aussi le Plan Local d'Urbanisme prévoit :

- ❖ De ne pas inciter à la création de grands parcellaires, sauf lorsque cela se justifie par une situation particulière (paysage à préserver, contraintes liées à la nature du sol, zone traditionnellement de grandes parcelles, ...)
- ❖ De permettre la densification dans les secteurs les plus lâches (*zones NB du POS où les minima de constructibilité étaient de 2000 à 4000 m<sup>2</sup>*), en autorisant les divisions parcellaires lorsque la situation et la nature des lieux ainsi que l'existence des réseaux (assainissement des eaux usées en particulier) le permettent ;
- ❖ De programmer prioritairement l'urbanisation dans les vides urbains existants, justifiés autrefois par la présence d'une exploitation agricole pérenne, et aujourd'hui « libérés » ;
- ❖ De limiter les extensions urbaines à vocation d'habitat au-delà de la rocade Nord ;
- ❖ D'interdire toutes constructions d'habitations dans l'espace agricole, en dehors de celles nécessaires aux exploitants agricoles ;
- ❖ De ne pas étendre de façon significative le périmètre urbain du village de la Flocellière.

Ce nouveau modèle urbain se matérialise également par le renforcement du caractère de centralité, en redonnant de l'épaisseur au cœur de la cité et en privilégiant un modèle de développement radio-concentrique qui s'appuie sur les potentialités en continuité du tissu existant.

L'attractivité du centre ville s'appuiera également sur la mise en valeur et la préservation du patrimoine qu'il sera nécessaire de privilégier chaque fois que cela sera techniquement et économiquement possible.

Le renforcement de la centralité et de l'attractivité du centre ville pose aussi la question plus générale de la définition d'une nouvelle politique globale des déplacements à l'échelle de l'agglomération de CHALLANS. L'estimation des besoins en déplacements de la population doit tenir compte du développement prévisible de l'agglomération à travers :

- Le partage de la voirie (voiture, vélo, piéton), notamment dans l'hyper-centre
- La revalorisation des modes de déplacements doux (vélos et marche à pied) en centre-ville et en périphérie.
- La distribution et la gestion du stationnement en centre-ville.
- La mise en place d'une réflexion sur la nécessité de structurer une offre de transports.

### **3 ENCOURAGER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES**

La progression continue de la population communale et une pyramide des âges tendant au vieillissement conduisent les élus à rechercher le maintien et le développement d'emplois sur place pour accentuer la diversification de la population et maintenir un taux élevé de fréquentation des équipements (*équipements scolaires et socio-culturels en premier lieu, mais également les équipements commerciaux*). Ces dispositions peuvent participer à rééquilibrer les flux de déplacement en réduisant les fuites vers les agglomération nantaises et yonnaises et en favorisant les déplacements sur place, internes à la commune.

Le positionnement géographique de la commune de CHALLANS, à mi-chemin des villes de Nantes et de La Roche sur Yon, avec lesquelles les liaisons s'améliorent (*mise en service de 2 x 2 voies à court et moyen terme*) est favorable au développement de nouveaux sites d'activités en accroche directe sur ces axes, à l'Est et au Nord de l'agglomération : activités artisanales et industrielles, mais également commerciales et hôtelières.

L'avantage est multiple :

- les terrains concernés sont relativement éloignés des quartiers d'habitation : les risques de nuisance sont donc réduits ;
- les terrains sont actuellement vierges : il est possible de dessiner deux futures entrées de ville de qualité.

Par ailleurs, dans le souci du développement durable et de façon à rééquilibrer l'offre du point de vue géographique, la commune projette de réserver des espaces à l'Est de l'agglomération (*secteur de Bois David*) pour l'accueil d'activités dont l'implantation loin des secteurs d'habitat dense et en dehors des vents dominants est préférable.

Concernant l'activité commerciale, l'objectif de la commune est de ne pas déséquilibrer l'offre actuelle entre les hypermarchés et de préserver les commerces de proximité du centre-ville, en améliorant les conditions de déplacement et de stationnement.

## **4 PROTEGER LES SITES ET VALORISER LE CADRE DE VIE**

Le territoire recèle quelques richesses régionalement voire nationalement reconnues : les secteurs de marais (*le marais breton*), les Zones Naturelles d'Intérêt Floristique et Faunistique (*le bocage et certains boisements*).

Les intentions de la commune dans ces domaines sont de favoriser le maintien de l'état des lieux et ainsi préserver leurs caractéristiques spécifiques, notamment leur caractère « sauvage » et leurs principales composantes paysagères et écologiques : toute action engagée dans le sens de la protection des sites et des milieux va également dans le sens de la valorisation du cadre de vie et de la vocation récréative des lieux. Il s'agit de trouver l'équilibre entre la préservation des sites, la poursuite des usages traditionnels et l'accueil du public.

La protection des ressources en eau par la mise en œuvre d'un schéma d'assainissement visant à améliorer la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, et ainsi la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval, est une priorité et va de pair avec la préservation des richesses naturelles, donc constitue un des axes du développement durable.

Il en va de même pour les actions engagées visant à la régulation des régimes hydriques : la commune projette ainsi de réaliser une série de bassins d'orages (*des emplacements sont réservés à cet effet dans le PLU*), afin de tamponner les crues et de protéger le bâti et les cours d'eau en aval.



## 5 PROTECTION STRICTE DE L'ESPACE AGRICOLE

La préservation des espaces agricoles comme outil de développement économique mais aussi de conservation des paysages constitue un objectif majeur du PLU : une attention particulière a été portée aux modalités d'occupations non agricoles à proximité des sièges d'exploitation et des terres exploitées, pour prendre en compte les obligations de reculs réciproques vis-à-vis de cette activité, et ne prélever sur les surfaces exploitables et utiles à l'exploitation que le nécessaire pour satisfaire raisonnablement les besoins de développement urbain.

L'activité agricole est en effet très importante sur le plan spatial, puisqu'elle concerne les 3/5<sup>ème</sup> du territoire communal.

Or, le nombre d'exploitations est en constant déclin depuis plus de 30 ans.

Cependant, jusqu'à maintenant, la surface agricole utilisée a peu diminué et l'espace agricole est toujours occupé de façon rationnelle sur le plan économique. Il n'y a pas de signe d'abandon et les paysages de bocage sont pérennisés.

La commune a ainsi choisi de favoriser le maintien, voire le développement, de l'activité en mettant tout en œuvre pour limiter les surfaces de contact avec l'habitat, et, par contrecoup, de rendre possible les évolutions et adaptations des systèmes de production sans obstacle majeur.

La protection de l'espace agricole se mesure aussi à la lisibilité que le PLU apporte aux exploitants, notamment ceux situés dans les secteurs péri-urbains : l'objectif est ici de garantir l'activité jusqu'à son terme, tout en affirmant la vocation urbaine des sols à la fin de l'activité.

En outre, dans le sens du développement durable, la commune a pour objectif le non-développement de l'urbanisation en rase campagne, et la limitation des potentialités d'implantations nouvelles aux seuls secteurs agglomérés, sans créer de nouvelles possibilités d'urbanisation dans les villages autres que dans ceux où la construction est déjà autorisée dans le P.O.S. en vigueur.

D'ailleurs, le développement linéaire de l'habitat le long de certains axes routiers en rase campagne, sur des voies dont la vocation, la géométrie et le traitement ne correspondent pas à la desserte de parcelles bâties, n'est pas souhaitable (*villages par exemple*). Outre les problèmes de sécurité routière, ces implantations multiplient les points de mitage dans les paysages par l'adjonction d'éléments non intégrés : nouveau bâti, végétations non autochtones, ...

De plus, si elle s'avère nécessaire pour des motifs de sécurité et d'environnement, l'extension des réseaux et des équipements (éclairage public, trottoirs, assainissement, ordures ménagères...) est beaucoup plus onéreuse dans le cas d'un parcellaire étiré et de grande surface que dans celui d'une opération plus groupée.

## **6 PROTECTION VIS A VIS DES RISQUES ET DES NUISANCES**

Il existe certaines zones à risques et/ou à nuisances sur le territoire :

- Risques liés à la sécurité routière le long des axes où l'habitat s'est développé, notamment le long de la RD 948, RD 753 à la Flocellière...
- Nuisances sonores liées au trafic automobile le long des principaux axes routiers.
- Risques et nuisances inhérents à l'activité industrielle et artisanale.

Ces questions sont intégrées aux réflexions d'aménagement et il a été choisi de ne pas augmenter le nombre de personnes soumis à ces risques et/ou nuisances, ou bien d'en traiter et limiter les effets.

C'est ainsi que la programmation de nouveaux sites d'activités au Nord et à l'Est de l'agglomération répond à un souci de mise à l'écart de certaines activités afin de ne pas créer de nuisances au voisinage.