

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE
CHAILLE LES MARAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de
Développement Durable



3

Elaboration 0.0 prescrite le : 21 Mars 2005
Elaboration 0.0 arrêt du projet le : 1^{er} Octobre 2007
Elaboration 0.0 approuvée le :

SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

23 JUIL 2008

COURRIER ARRIVÉ

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du : **21 JUIL, 2008**
Le Maire, Monsieur Guy Grelaud

Etude et réalisation confiées à :

Cyril Gauthier
SARL

ARCHITECTE DPLG - URBANISTE

5, place Laréveillère - Lepeaux
BP 96 - 85111 CHANTONNAY CEDEX
Tél : 02 51 48 59 87 - Fax : 02 51 48 59 26
e-mail : cyril.gauthier@wanadoo.fr



PREAMBULE

Située dans le Sud Vendée, dans le marais poitevin, sur la RD 137, un axe très passager qui relie Nantes à La Rochelle et Bordeaux, Chaillé-les-marais est un chef lieu de canton qui subit l'influence des pôles urbains importants de Charente Maritime.

Par la qualité de ses paysages, la commune bénéficie également d'atouts importants.

L'analyse démographique, détaillée dans le rapport de présentation, a permis de dégager quelques grandes tendances d'évolution de la commune.

- Depuis le début des années 80, la commune connaît une croissance régulière. La commune est passée de 1292 à 1824 habitants (est. commune) entre 1975 et 2007 soit une augmentation de 41 % entre ces deux dates. Cette dynamique semble se poursuivre actuellement comme le montre le succès des dernières opérations de lotissements (communaux ou privés).
- La commune connaît un dynamisme de la construction en augmentation (le rythme de construction de nouveaux logements s'accélère)
- La commune, bien placée sur les axes de communication connaît une attractivité forte vers les grands pôles urbains de la région que sont La Rochelle, Marans, Luçon, voire Fontenay le comte.

La commune de Chaillé-les-marais bénéficie d'atouts importants, souvent très recherchés par la population venant s'installer sur la commune.

- Une position idéale à proximité d'axes de liaison importants à l'échelle de la Vendée (la RD 137 traverse l'ensemble du département) ;
- Un cadre de vie bien préservé, avec les espaces de marais et les ilots calcaires, anciennes îles du marais.
- Un chef lieu de canton qui garde des équipements importants (trésorerie, gendarmerie...)

L'élaboration du PLU est un acte majeur de la vie communale de Chaillé les marais. Ce PLU assurera la continuité des anciens POS en adaptant le projet communal aux nouvelles orientations que la collectivité souhaite se donner.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est une première étape dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Le PADD est l'expression du projet « politique » de la commune.

Ce projet est le fruit d'une réflexion menée par l'ensemble du Conseil Municipal sur les grandes orientations de la commune en terme d'urbanisme.

Les objectifs de la commune se déclinent autour de grands thèmes :

- Un développement harmonieux et maîtrisé de l'agglomération de Chaillé les marais :
 - En équilibrant le développement urbain sur les trois pôles d'habitat que sont le bourg de Chaillé, Aisne et le Sableau. Ce développement s'appuiera toutefois de façon préférentielle sur le bourg. Ce développement accompagnera la dynamique démographique actuelle. Un objectif de 2250 habitants pour 2020 a été retenu par l'équipe municipale (soit 400-450 habitants supplémentaires).
 - En favorisant le développement ou le maintien des équipements publics ou d'intérêt collectif : salle polyvalente, caserne de pompiers qui viendront compléter les équipements existants (salle omnisports, dojo, camping, piscine, théâtre...)
- Permettre un développement des activités touristiques ou d'accueil du public en lien avec la découverte du marais (maison du Petit Poitou, zone de pêche, développement de chemins piétons entre les 3 îlots calcaires, le long du canal des 5 abbés).
- La préservation des zones naturelles et agricoles en assurant la cohabitation entre activités agricoles et la préservation des milieux naturels de marais. Cette orientation doit permettre à la commune de s'intégrer dans un avenir proche au Parc Naturel Régional du Marais Poitevin dont la charte est en cours de rédaction.

1—LE DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET MAITRISE DES ZONES D'HABITAT

La commune de Chaillé les marais est une commune attractive comme en témoigne le succès régulier des dernières opérations de lotissement à la fois privés et communaux (les Hauts de plaisance (12 lots), le Fief de la Croix (42 lots à terme), lotissement d' Handy (12 lots)...)

L'équipe municipale souhaite accompagner cette dynamique démographique en offrant des terrains constructibles. La municipalité, soucieuse d'un développement harmonieux et équilibré, souhaite accueillir les futurs habitants dans de bonnes conditions.

Maîtriser l'occupation du territoire et préserver les espaces naturels est un des objectifs fondamentaux du développement durable. Le projet communal, à travers une maîtrise importante de l'urbanisation, remplit cette obligation.

La réflexion sur le PADD a permis de prévoir pour les 15-20 ans à venir les orientations prévisibles de la commune.

La commune a défini des zones constructibles dans le souci d'un quadruple équilibre :

- Permettre le développement urbain des 3 pôles d'habitat en assurant des liaisons piétonnes entre eux de façon à structurer l'ensemble du territoire communal ;
- Renforcer les équipements publics, au sein du centre bourg ;
- Valoriser les contacts entre marais et zones urbanisées.
- Renforcer l'attractivité communale en favorisant le développement des activités commerciales et / ou de services (Bibliothèque, Maison médicale...).

Ces orientations ont été prises en s'appuyant sur la préservation des équilibres naturels et paysagers qui participent à l'identité de la commune de Chaillé les marais

Le développement urbain de la commune se concentre essentiellement sur les 3 îlots calcaires (le Bourg, Aisne et le Sableau) :

LE BOURG.

- Préserver l'identité du centre bourg ancien.

Le bourg de Chaillé les marais est caractérisé par un tissu ancien très resserré avec du bâti souvent à l'alignement des rues mais également des maisons « de maître » en retrait de la rue, mais dont la continuité bâtie depuis l'espace public est assurée par un mur de clôture haut avec souvent des grilles en fer forgé. Cette particularité, composante essentielle de l'identité du centre bourg sera préservée au sein du Plan Local d'Urbanisme en distinguant deux zones particulières au sein du centre bourg, en fonction de la typologie du bâti.

Dans cette même perspective, afin de préserver l'identité du centre ancien, le permis de démolir sera institué sur une partie du bourg, garantissant à la collectivité un contrôle et un regard sur les démolitions au sein du centre bourg.

Par ailleurs, le centre ancien est caractérisé par plusieurs parcs privés, participant à l'ambiance urbaine du centre ancien. Ceux-ci seront identifiés au sein du document du PLU afin de les pérenniser.

- Le maintien et le développement des équipements publics

En tant que chef lieu de canton, la commune de Chaillé les marais est le siège de plusieurs administrations ou équipements importants qui concourent à sa zone d'affluence.

L'idée sera ici de pérenniser la zone d'attraction de la commune en développant et renforçant ses équipements.

- La salle polyvalente, actuellement localisée à coté de la mairie est à l'étroit et ne correspond plus aux besoins de la collectivité. C'est pourquoi, un nouveau projet est actuellement en cours de réalisation, à l'entrée Sud de l'agglomération. La construction de cette nouvelle salle polyvalente s'intégrera, à terme, dans un aménagement global de l'entrée d'agglomération, préservant les points de vue vers l'église sur son promontoire, composante essentielle de l'image traditionnelle de Chaillé les marais. Une étude « loi barnier » a été réalisée dans l'ancien POS afin de garantir un aménagement paysager de qualité en entrée d'agglomération. Ces orientations seront bien évidemment confortées dans le présent PLU.
- La caserne de pompiers est localisée en plein centre bourg et est à l'étroit. Depuis quelques années, le SDIS est à la recherche d'un terrain, à la fois facilement aménageable et proche des grands axes de circulation. Un terrain sera réservé à cet usage à l'entrée Nord Ouest du bourg.

- D'autres types d'équipements (Trésorerie, Poste, Maison de retraite, centre d'exploitation de la DDE...), sont représentatifs d'un chef lieu de canton. L'important sera de les pérenniser afin de garantir le niveau d'attraction de la commune et son statut de chef lieu de canton. Par ailleurs, l'équipe municipale souhaite pérenniser la piste d'aviation (privée) située dans le secteur du « Bout du Rocher »

- Le développement des zones d'habitat

La demande en terrains constructibles sur le centre bourg ne se dément pas depuis quelques années. Les dernières opérations de lotissement ont été vite « remplies » traduisant un dynamisme de la construction important.

Depuis plus d'une vingtaine d'années, le développement urbain de la commune s'est essentiellement orienté vers l'Ouest du bourg. Les principaux équipements communaux y ont d'ailleurs été construits depuis les années 70 (maison de retraite, centre d'exploitation de l'équipement...).

L'équipe municipale souhaite aujourd'hui amorcer un rééquilibrage de l'agglomération vers l'Est en définissant de nouvelles zones constructibles vers le village de l'An VII, vers le cimetière.

A terme, cette orientation donnera un bourg relativement étiré mais s'explique en grande partie par le relief et l'obligation de définir les zones constructible sur l'« île » du marais, en forme de croissant.

Le développement urbain du bourg s'inscrira également, en couronne autour de la « presqu'île » de Chaillezay, en comblant les quelques dents creuses le long de la RD 30, qui mène au Langon et en organisant quelques extensions de l'habitat en prolongement du fief de la croix, dernière opération de lotissement de la commune.

Entre Chaillezay et le bourg, le site sera préservé à l'état de prairies et une partie sera consacrée à quelques aménagements paysagers et à l'agrandissement de l'école publique. L'ancienne anse du port du Perrier sera préservée en tant que zone naturelle.

- Le développement des zones d'activités

La commune de Chaillé les marais bénéficie d'un positionnement intéressant sur un axe passager (RD 137). L'équipe municipale souhaite profiter de cet atout en renforçant sa zone d'activités. Une zone d'activités avait déjà été réservée de longue date dans les précédents POS. Celle-ci sera agrandie pour tenir compte des besoins des industriels.

Une zone tampon paysagée sera prévue entre cette zone et le secteur d'habitat. Celle-ci prendra appui sur un léger talweg et sera le support de cheminements piétons autour du centre bourg.

C'est à l'intérieur de cette zone d'activités que sera localisée la future caserne de pompiers.

AISNE

Aisne constitue un pôle d'habitat important à l'échelle du territoire communal. L'habitat s'est essentiellement développé sur les « rives » de l'ancienne île, laissant le cœur occupé en grande partie par des friches. Afin de respecter le rythme de développement que la commune s'est donné, le comblement se fera en deux temps. Des emplacements réservés seront prévus pour permettre une desserte correcte de l'intérieur.

Aucun développement en extension ne sera prévu. L'objectif sera de stopper l'urbanisation linéaire qui avait tendance, ces dernières années, à suivre la RD 137 jusqu'à se rapprocher du pont au dessus du canal des 5 abbés et suivant le chemin du Retour. L'idée est renforcer le pôle urbain en développant l'urbanisation en cœur d'îlot.

Toujours dans l'optique de structurer le territoire communal, des liaisons piétonnes et cyclistes seront prévues pour permettre un lien entre Aisne et le bourg. Ces liaisons auront également un objectif plus touristique pour faire découvrir le marais.

LE SABLEAU

Le Sableau constitue le 3^{ème} pôle urbain de la commune. Il connaîtra un développement plus mesuré malgré sa position relativement proche de Marans, le principal pôle d'attraction de la commune.

Les extensions seront localisées en continuité du tissu existant mais également de façon à ne pas gêner les exploitations agricoles qui utilisent des terres fertiles à proximité de l'église.

Comme pour Aisne, une attention particulière sera portée au développement des liaisons piétonnes. La piste cycliste qui longe la RD 137 pourra être prolongée vers Aisne grâce à l'aménagement d'une passerelle au dessus du canal des 5 abbés.

L'équipe municipale a choisi de développer les 3 pôles d'habitat « historiques » de la commune. Le développement sera toutefois porté en priorité sur le centre bourg, comme en témoigne la localisation des principaux équipements publics ou d'intérêt collectifs sur ce noyau d'habitat.

2 – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES

L'équipe municipale a comme projet de réintégrer le Parc Naturel Régional à court ou moyen terme. La charte du marais poitevin est en cours de rédaction.

Située au cœur du marais poitevin à la frontière entre marais mouillé et marais desséchés, la commune a des atouts indéniables à jouer en matière touristique. La commune souhaite développer les fonctions d'accueil du public, et de découverte du marais, de son histoire et de son fonctionnement..

Accueil du public :

- la commune possède déjà un camping de 50 emplacements permettant l'accueil du public. Cet équipement offre chalets et emplacement de camping-caravaning. Cette fonction sera renforcée dans le cadre du PLU.

Aider à la découverte du marais :

- le développement des cheminements piétons, dont il a déjà été fait mention plus haut, au service de la cohérence communale et de lien entre les 3 agglomérations.
- La maison du Petit-Poitou est un équipement touristique important pour la commune. Celui-ci présente
 - Un historique des assèchements du marais depuis le moyen âge.
 - Les coutumes et traditions du marais
 - Les pratiques agricoles traditionnelles du marais
 - La flore et la faune caractéristique du marais

Un projet d'amélioration des expositions avec agrandissement de l'existant sera prévu. Une zone particulière, à vocation touristique lui sera réservée

La communauté de communes du marais Poitevin, propriétaire du site, s'est portée candidate pour y implanter l'antenne du futur PNR.

Développer d'autres fonctions touristiques

- Dans le cadre de l'aménagement de l'entrée Sud de l'agglomération de Chaillé les marais, les élus ont souhaité développer les fonctions de pêche. Une zone spécifique sera réservée à cet effet. Le règlement du PLU sera relativement contraignant dans cette zone de façon à ne pas troubler la lecture du marais et son équilibre écologique. L'aménagement de ce secteur aura pour objectif de recréer l'ambiance paysagère traditionnelle (alignement d'arbres laissant échapper des vues régulières vers l'îlot calcaire et l'église).

3 - LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET NATUREL

La commune de Chaillé les marais est au cœur des espaces de marais. Le marais est certes un espace écologique, faunistique et floristique de qualité exceptionnelle, cela n'en est pas moins un espace de production agricole. Deux visions du marais en découlent.

➤ Le PLU s'attachera essentiellement à reconnaître la qualité agricole des espaces de marais. Néanmoins, les espaces les plus exceptionnels (en zone Natura 2000 ou en arrêté de biotope), seront reconnus en tant qu'entités naturelles particulières. Une attention particulière sera portée aux contacts entre marais et îlots calcaires, qui constituent des entités écologiques exceptionnelles (notamment dans le bourg à proximité de la RD 137).

Ainsi, trois types de zones sont présentes sur le territoire rural de la commune : les zones Agricoles (A), les zones Agricoles Inconstructibles (Ai) et les zones Naturelles (N).

- Les Zones Ai, recouvrent la très grande majorité du territoire communal. Ils constituent des espaces agricoles à part entière mais ils restent inconstructibles afin de ne pas troubler la lecture du marais.
- Les Zones A ont été définies autour des exploitations agricoles existantes. Le développement de ces activités est donc possible en continuité des exploitations existantes, mais toute construction à usage agricole au cœur des marais desséchés sera impossible.
- Les zones N, délimitent les espaces les plus sensibles au niveau écologique, ainsi que, parfois, des repérages archéologiques.

La définition des zones N et A a été faite en collaboration avec la Chambre d'Agriculture et les agriculteurs (ils ont été intimement associés tout au long de l'étude de PLU)

L'activité agricole reste dynamique sur la commune et l'équipe municipale souhaite maintenir cette caractéristique communale.

L'objectif a été de maintenir l'équilibre subtil entre espaces de marais, potentiellement valorisables au niveau touristique, et les espaces de production agricole.

La commune bénéficie d'un potentiel d'exploitation de l'argile, d'ailleurs d'anciennes carrières (certaines transformées en étangs), parsèment le territoire communal. Pour fabriquer l'argile dite « bri du marais », argile issue de différentes argiles locales, l'argile de Chaillé les marais est nécessaire. Toutefois, aucun projet n'est en cours de réflexion à l'heure actuelle, la commune utilisera la révision simplifiée lorsque ces projets seront plus avancés.

Les fermes isolées au cœur du marais ont toutes été identifiées et certains bâtiments ont été répertoriés et sont transformables en habitations, d'autres, à l'inverse, ne disposant pas d'électricité ni d'accès viabilisé et à l'abandon depuis plus de 15 ans ne pourront être réhabilités, le coût serait en effet exorbitant pour la collectivité.

La préservation de ce patrimoine naturel de qualité est un enjeu sur le plan environnemental mais également en terme de paysage. C'est un des objectifs de ce Plan Local d'Urbanisme.
