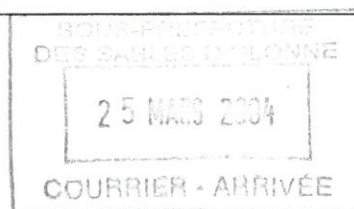


Département
de la
Vendée

Commune de
**CHAMP-
SAINT- PERE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

2



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

ELABORATION 0.0 prescrite le: 12-12-2000
ELABORATION 0.0 arrêt du projet le: 08-07-2003
ELABORATION 0.0 approuvée le: 11-03-2004

Vu pour être annexé à notre délibération
en date du: 11-03-2004



ETUDE ET REALISATION : AGENCE KESSLER (REZE)

SOMMAIRE

PREAMBULE

LES ATOUTS COMMUNAUX

LES OBJECTIFS

- 1. La préservation et la mise en valeur du territoire naturel**
- 2. Le développement de l'urbanisation**

PRÉAMBULE

Commune rétro-littorale du Bas-Bocage vendéen, Le Champ-Saint-Père appartient à la Communauté de Communes du Pays du Moutierrois.

L'analyse de l'état initial (cf. rapport de présentation) permet de dégager quelques éléments caractérisant la Commune du Champ-Saint-Père.

Environnement et paysage

- Une situation géographique à la confluence de trois cours d'eau majeurs du Département vendéen (le Graon, l'Yon, le Lay).
- Un territoire caractérisé par sa diversité géographique et paysagère se déclinant en trois entités :
 - le plateau bocager
 - la plaine
 - le marais
- Une campagne fortement agricole et bien préservée comportant de nombreux boisements et un maillage de haies assez dense.
- Une richesse écologique mise en évidence par l'inventaire des Z.N.I.E.F.F. (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) qui recense plusieurs sites tant dans la partie bocagère du territoire que dans les secteurs de marais.

Démographie et parc résidentiel

- Une situation démographique caractéristique des communes rurales situées à l'écart des pôles urbains importants, à savoir :
 - une faible croissance,
 - un vieillissement de la population,
 - un solde naturel négatif
- Un parc de logement en augmentation régulière
- Une reprise récente de la construction neuve relative à une politique municipale volontariste en matière notamment de lotissements.
- Un tissu de petites et moyennes entreprises bien développé, participant au dynamisme économique de la commune.

LES ATOUTS COMMUNAUX

La Commune du Champ-Saint-Père bénéficie de différents atouts sur lesquels s'appuie le projet de développement et d'aménagement du territoire :

- Une situation géographique intéressante de par :
 - la proximité du littoral (entre 20 et 25 km de stations balnéaires touristiques comme La Tranche-sur-Mer ou Talmont-Saint-Hilaire)
 - une situation à moins de 8 km de la Route Départementale 747 reliant La Tranche-sur-Mer à La Roche-sur-Yon ; Le Champ-Saint-Père est à une vingtaine de minutes en voiture du premier pôle d'emploi vendéen
- Un cadre de vie de qualité qui s'appuie sur une grande diversité des milieux naturels et des paysages ; bocage, vallons, plaine ondulée, zones humides, boisements, ...
- Un bourg, qui, par le biais des lotissements communaux successifs, s'est développé harmonieusement autour d'un centre ancien d'une architecture intéressante et mise en valeur par de nombreuses rénovations
- Un tissu de petites entreprises artisanales et commerciales bien ancré sur le territoire
- Enfin, une agriculture en forte mutation (diminution du nombre des exploitations et augmentation de la S.A.U. moyenne) tournée essentiellement vers l'élevage (bovins et ovins) et la polyculture et participant largement à l'entretien et à la qualité des paysages naturels.

LES OBJECTIFS

Les objectifs municipaux se transcrivent en deux orientations principales recouvrant différents champs d'action décrits et illustrés ci-après :

- **La préservation et la mise en valeur du territoire naturel**
 - ⇒ pérenniser l'activité agricole
 - ⇒ protéger l'environnement et les paysages
 - ⇒ protéger la ressource en eau.
- **Le développement de l'urbanisation**
 - ⇒ développer et structurer harmonieusement le Bourg du Champ-Saint-Père
 - ⇒ accompagner le développement par la prise en compte et la mise en valeur de l'environnement
 - ⇒ assurer un développement cohérent et limité de l'habitat dans les villages.

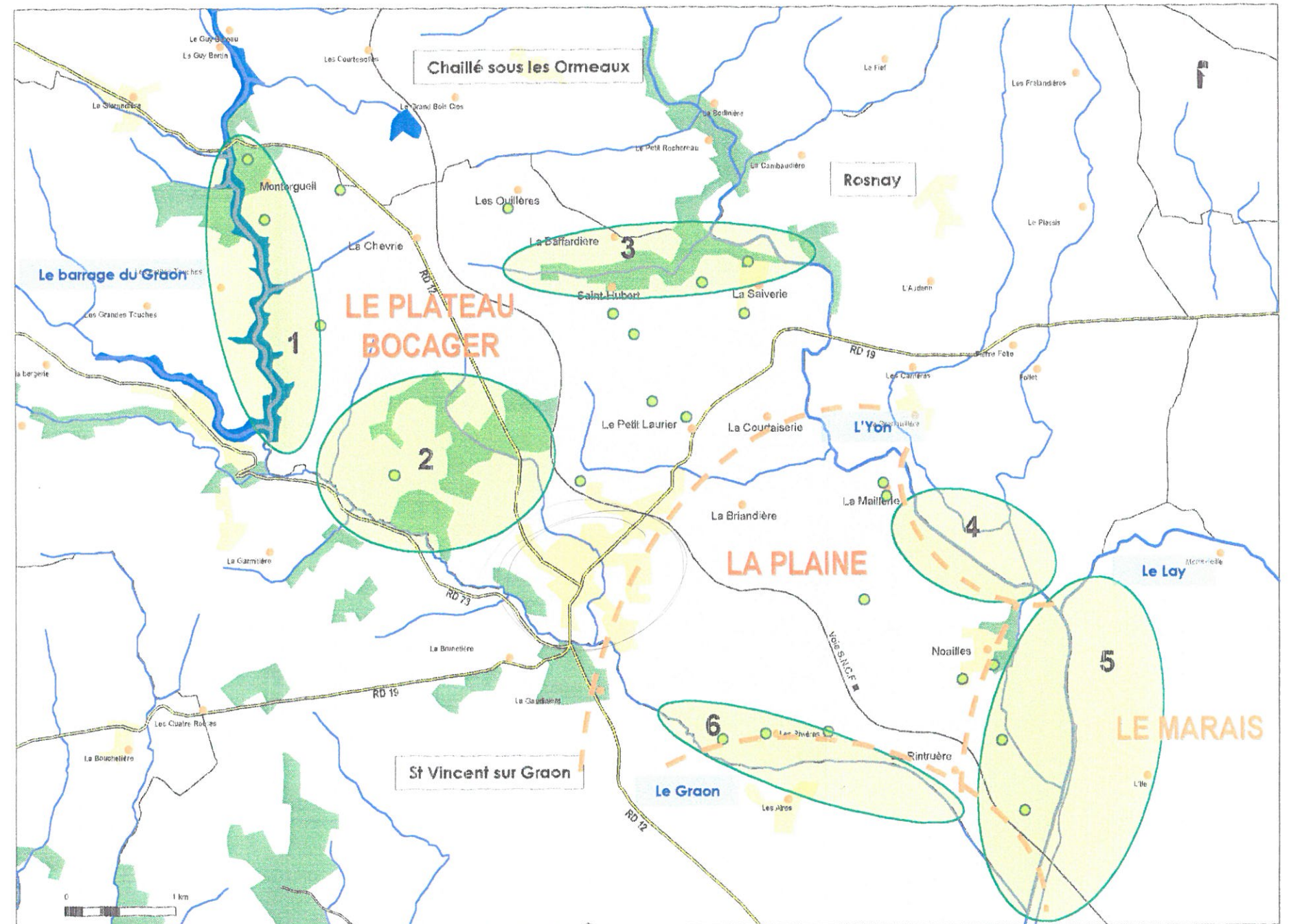
1. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE NATUREL

- **Pérenniser l'activité agricole**
- **Préserver les espaces naturels et les paysages**
- **Protéger la ressource en eau**

■ PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE NATUREL

LEGENDE

-  Routes Départementales
 -  Réseau hydrographique
 -  Principaux boisements
 -  Espaces urbanisés
 -  Principaux villages
 -  Localisation des exploitations agricoles
 -  **LES ESPACES NATURELS SENSIBLES**
- Plateau bocager**
- 1 Barrage du Graon
 - 2 Vallée du Graon et plateau boisé
 - 3 Vallée de la Baffardière
- Marais**
- 4 Basse vallée de l'Yon
 - 5 Vallée du Lay (communal de Noailles)
 - 6 Basse vallée du Graon



1.1 PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

La partition des espaces entre urbanisation et "campagne" revêt une importance particulière dans le cadre du document d'urbanisme. Elle doit répondre en effet à la problématique posée par l'inéluctable développement qui se dessine dès aujourd'hui à grands traits et qui est consommatrice d'espaces naturels pour l'essor de l'habitat et la demande sociale en terme d'environnement, d'espaces de détente au sens large.

Le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), transcrit cette problématique :

- en limitant les contours de l'expansion urbaine, de façon à maîtriser au mieux l'étalement de l'urbanisation
- en affichant la volonté de préserver de vastes territoires (zones N), pour le bien-être des générations futures, ce qui n'y exclut pas des aménagements à long terme
- en délimitant enfin, en concertation étroite avec les exploitants actuels, les zones de développement des activités agricoles, les zones A.

Ces espaces, consacrés exclusivement au développement agricole, couvrent de vastes entités. Ils permettront l'extension des structures en place ainsi que la création de nouvelles productions.

Leur définition spatiale, qui a nécessité un repérage exhaustif des installations existantes, a mis en évidence une forte imbrication sur certains villages entre bâti agricole et logements de tiers. Cette imbrication, qui peut poser problème, reste malgré cela le garant de l'identité bocagère, fondée sur la mixité.

1.2 PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

La préservation des espaces naturels participe largement à la démarche du développement durable par la protection du patrimoine écologique et paysager que constituent les différentes entités de la campagne du Champ-Saint-Père ; le bocage, la plaine et le marais.

A cet égard, le projet communal vise :

- la protection pérenne des sites naturels sensibles tels les vallées et leurs coteaux souvent boisés, les zones humides dans les secteurs de marais, ... (cf. carte page précédente)
- la préservation des boisements grâce à leur identification et à leur protection au titre des Espaces Boisés Classés ou de la loi Paysage
- la valorisation du paysage au sens large, par le biais d'une attention particulière portée à l'environnement des villages et hameaux susceptibles de s'étoffer.

1.3 PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU

Assainissement

Le milieu récepteur souffre du rejet des eaux usées peu ou mal traitées. La loi sur l'eau (1992) définit des objectifs d'amélioration de la qualité des eaux et des échéances s'imposant aux collectivités territoriales.

Dans ce contexte, la Commune du Champ-Saint-Père, parallèlement à l'élaboration de son document d'urbanisme, a engagé une étude de zonage d'assainissement définissant, pour le moyen terme, les secteurs qui seront desservis par l'assainissement collectif et ceux qui relèveront de l'assainissement individuel. Au-delà de la définition de ce zonage, cette étude qui dresse un diagnostic précis des contraintes et de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel, constitue un document de référence pour appréhender les projets d'assainissement individuel accompagnant les demandes de permis de construire.

Par ailleurs, le projet de développement du bourg prévoit notamment, pour les futurs quartiers d'habitat, un raccordement au réseau d'assainissement collectif et à la station d'épuration.

Conception et gestion des plans d'eau

Les plans d'eau, agricoles ou de loisirs, nombreux au Champ-Saint-Père, font partie des éléments "traditionnels" d'occupation du sol.

Leur impact sur le milieu naturel, et notamment sur la qualité des eaux, dépend fortement de leur conception et de leur gestion.

L'élaboration du P.L.U. est, à cet égard, l'occasion de rappeler les différentes règles qui s'imposent au titre de la police de l'eau :

- isolation du plan d'eau vis-à-vis du réseau hydrographique,
- sécurité des ouvrages,
- maîtrise des essences végétales,
- entretien, gestion des vidanges, ...

Le Barrage du Graon

La limite Ouest du territoire du Champ-Saint-Père est constituée par la retenue du Graon, plan d'eau destiné à l'alimentation en eau potable.

A cet égard et en application de l'arrêté préfectoral du 4 Novembre 1970, les abords du barrage du Graon sont grevés d'une servitude d'utilité publique pour "la protection des eaux potables et minérales", se traduisant par des périmètres de protection rapproché (70 m) et éloigné (300 m).

2. LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

- **Diagnostic et orientations générales**
- **Développer et structurer harmonieusement le Bourg du Champ-Saint-Père**
- **Associer urbanisation et environnement**
- **Assurer un développement cohérent et maîtrisé de l'habitat dans les villages**

2.1 Diagnostic et orientations générales

■ DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS GENERALES



LEGENDE

- ROUTES DEPARTEMENTALES
- - - FUTURES LIAISONS INTER-QUARTIERS (tracé indicatif)
- VOIE FERREE
- EQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS
- MOYENNE SURFACE COMMERCIALE
- EXPLOITATION AGRICOLE
- STATION D'EPURATION
- ESPACE URBANISE
 - A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
 - A VOCATION D'ACTIVITES
 - POLE DE SPORTS
 - ESPACES VERTS DE LOISIRS
- ① Parc de la Nanté
- ② Camping
- AXES DE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION
 - HABITAT
 - ACTIVITES

2.2 Développer et structurer harmonieusement le Bourg du Champ-Saint-Père

Maîtriser l'occupation du territoire et en assurer la diversité est un des objectifs du développement durable.

A cet égard, le projet de développement du Bourg du Champ-Saint-Père vise à conserver et à renforcer, parallèlement au développement de la fonction résidentielle, un tissu de services et d'équipements structurants qui conviennent aux besoins et aux aspirations de la population.

Le plan ci-contre traduit les principales orientations du redéploiement de son urbanisation en matière d'habitat, d'équipements publics et d'activités.

Les réflexions et visites sur le terrain ont permis de déterminer les sites constructibles et les modalités de leur urbanisation (voies structurantes, préservation du maillage bocager, liaisons piétonnes et cyclables, ...) ainsi que des espaces qui, potentiellement en fonction des besoins, pourront accueillir de futurs équipements publics.

Les surfaces consenties au développement s'inscrivent dans la durée. Ainsi, une politique foncière peut être mise en œuvre par le biais du Droit de Préemption Urbain.

Le développement prévisible de l'urbanisation en matière d'habitat, mêlera, dans le prolongement des dernières opérations, l'accession à la propriété pour une bonne part, le logement locatif réalisé sous l'égide d'organismes H.L.M., ainsi que le logement locatif privé. Cette diversification de l'offre doit permettre à la fois la mixité sociale et le renouvellement des populations.

En matière de développement des activités économiques (compétence désormais intercommunale), deux espaces sont prévus pour une urbanisation à court terme et à plus long terme, dans le prolongement de la zone d'activités existante. Ce choix répond à une volonté municipale de conserver et de développer au sein de son agglomération un tissu d'entreprises qui participe largement au dynamisme de la commune.

La définition spatiale de ces zones d'urbanisation future s'est réalisée en tenant compte des caractéristiques physiques des lieux (bocage, points de vue, orientations, ...) et de l'usage des sols. A cet égard, une étude agricole a été conduite avec l'aide de la Chambre d'Agriculture afin de concilier les exigences de cette activité et le processus d'expansion du Bourg du Champ-Saint-Père.

■ DEVELOPPER ET STRUCTURER LE BOURG DU CHAMP SAINT PERE



■ DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

- Habitat et mixité sociale
- Equipements structurants
- Activités

LEGENDE

- ROUTES DEPARTEMENTALES
- FUTURES LIAISONS INTER-QUARTIERS (tracé indicatif)
- VOIE FERREE
- BOISEMENTS
- CENTRE BOURG
- EQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS
- MOYENNE SURFACE COMMERCIALE
- EXPLOITATION AGRICOLE
- SECTEUR DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT
- ① Les Etanchais / Le Petit Paris
- ② Rue des Etanchais
- ③ Le Champ de la Croix
- ④ Les Ribouts
- ⑤ Prolongement de la rue des Iris
- ⑥ Secteur des Coquelicots
- ⑦ Rue du Muguet
- ⑧ Route de Hoiré
- ACCUEIL DES ACTIVITES (industries, artisanat, commerces)
- A COURT TERME
- A MOYEN TERME

2.3 Associer urbanisation et environnement

L'articulation des différents quartiers (existants et futurs) doit, à terme, permettre une bonne lecture de l'agglomération du bourg. Cette lecture sera facilitée par le maillage des voies et leur hiérarchisation, l'objectif principal étant d'éviter tout cloisonnement spatial.

Ce maillage est conçu pour tout mode de déplacement : automobile, cyclable, piéton. Les aménagements déjà réalisés au Champ-Saint-Père (coulée verte du bourg, liaison piétonne vers la Nanté et autres cheminements à l'intérieur des quartiers, convergeant vers le centre bourg, ou reliant la campagne, ...) constituent d'ores et déjà une trame évidente.

La conception des futurs quartiers bénéficiera de cette structure et l'enrichira par de nouvelles liaisons.

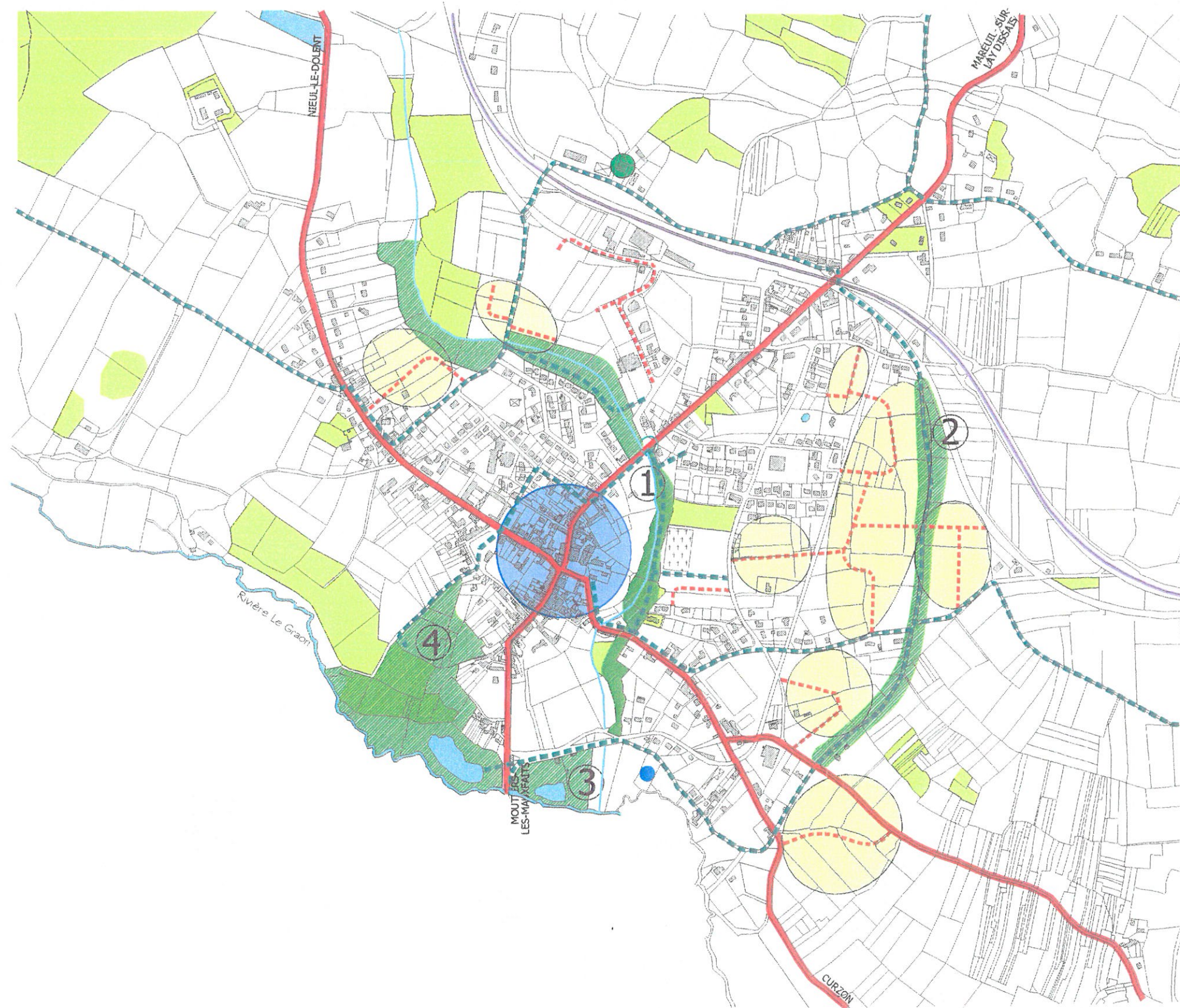
Par ailleurs, le projet de développement "urbain" s'accompagne d'espaces de "respiration" se déclinant sous diverses formes :

- la coulée verte, en contre bas du centre bourg (liaisons douces au sein d'un espace naturel peu aménagé) se prolongera pour rejoindre le secteur du Petit Paris
- les espaces récréatifs (parc de la Nantée et plan d'eau, terrains de sports, camping...)
- les coupures d'urbanisation qui s'inscriront au sein même des futurs aménagements, notamment le chemin bocager qui empreinte le GR (chemin de Grande Randonnée), élément fort du paysage autour duquel s'articuleront les futurs quartiers d'habitation.

La qualité du cadre de vie et de l'environnement du Bourg du Champ-Saint-Père passe également par une attention particulière et la mise en place d'outils de protection pour :

- les boisements qui constituent des points forts et des repères dans l'espace et qui participent à la richesse paysagère du bourg et de ses abords
- les haies, véritable trame paysagère sur laquelle s'appuient les limites de l'urbanisation à venir et l'aménagement interne des futurs quartiers
- certaines vues remarquables, perçues depuis les points hauts, et dont il convient de préserver la qualité.

■ ASSOCIER URBANISATION ET ENVIRONNEMENT



LEGENDE

- ROUTES DEPARTEMENTALES
- FUTURES LIAISONS INTER-QUARTIERS (tracé indicatif)
- VOIE FERREE
- PRINCIPALES LIAISONS PIETONNES INTER-QUARTIERS
- EXPLOITATION AGRICOLE
- CENTRE BOURG
- ZONES D'HABITAT FUTUR
- BOISEMENTS
- ZONES VERTES
- ① Coulée verte du bourg
- ② Chemin de Grande Randonnée
- ③ Camping
- ④ Zone de loisirs de la Nanté

2.4 Assurer un développement cohérent et maîtrisé de l'habitat dans les villages

L'habitat dispersé dans les hameaux et villages est ancré dans la tradition vendéenne et continue d'attirer de nombreuses personnes qui recherchent un habitat dans la campagne.

Au Champ-Saint-Père, cet habitat dispersé est présent dans la partie bocagère du territoire et en bordure des secteurs de marais ; le village de Noailles, constituant le second pôle bâti important après l'agglomération.

Cette réalité géographique qui traduit une occupation historique de l'espace rural et agricole, est prise en compte dans le projet de développement de la commune et face à une demande d'habitat dans les écarts, la collectivité opte pour un développement limité et maîtrisé offrant un potentiel de nouveaux logements en dehors de l'agglomération du bourg.

Cette orientation de développement se traduit dans le P.L.U. par deux types de réponses :

- la réhabilitation du bâti ancien dans les villages est encouragée, y compris pour d'anciennes constructions agricoles qui, par changement de destination, peuvent, si les réseaux sont existants, être transformées en logements ou activités dès lors que cela n'entrave pas le développement des exploitations agricoles en place.
- à l'intérieur de certains villages desservis par les réseaux, quelques constructions nouvelles seront possibles qui viendront densifier des secteurs déjà habités. Ces petits secteurs constructibles ont été identifiés après des visites sur le terrain qui ont permis de valider leur cohérence au regard de la trame bâtie existante et vis-à-vis des questions de sécurité routière et d'intégration dans l'environnement. Les villages concernés sont localisés sur la carte ci-contre.

