

2.1 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- ☐ **PRESERVER LES ESPACES A DOMINANTE NATURELLE ET AGRICOLE**
- ☐ **PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE**
- ☐ **DEVELOPPER ET AFFIRMER LE BOURG**
- ☐ **PREVOIR DES ESPACES SUFFISANTS ET ACCESSIBLES POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

❑ **PRESERVER LES ESPACES A DOMINANTE NATURELLE ET AGRICOLE**

- **Protéger les espaces sensibles** pour des raisons écologiques, paysagères et de risques :
 - Les bois et pinèdes qui animent la partie Ouest du territoire (associés à la route départementale 32) et qui permettent d'identifier la commune au pays rétro-littoral,
 - Les vallées de la Vie et du Ligneron associées respectivement aux limites Sud et Nord de la commune.
- Au-delà des bois et pinèdes associés à la route départementale 32, **maintenir les espaces boisés significatifs** qui animent le territoire communal.
- **Préserver la trame bocagère :**
 - Le long des itinéraires fréquentés (chemins de randonnées, vélo rail, voies de communication principales),
 - Aux abords des hameaux et des secteurs urbanisés,
 - Sur les lignes de force du paysage et notamment les rebords du coteau de la Jouère,

Les haies nouvellement créées doivent également être préservées.
- **Protéger le site de captage d'eau potable de Villeneuve.**
- **Affirmer la vocation agricole dominante** du territoire communal et préserver les espaces agricoles en limitant fortement l'extension des hameaux :
 - en identifiant les hameaux dans lesquels sont possibles quelques constructions d'habitation supplémentaires sans élargissement de l'emprise des hameaux (capacité d'accueil limitée) et sans porter atteinte à l'agriculture,
 - en identifiant les lieux-dits dans lesquels sont possibles le changement de destination du bâti ancien de qualité (sous réserve de préservation de ses qualités architecturales), l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes neuves à l'habitation sous réserve que les réseaux (électricité, eau potable,...) soient suffisants et de pas porter atteinte à l'agriculture,
 - en préservant les secteurs agricoles de valeur agronomique, biologique et économique. Tous les aménagements et constructions réalisés par les agriculteurs, y compris les habitations et leurs annexes, doivent être liés directement à l'exploitation agricole ou au développement agrotouristique (gîte rural à la ferme, camping à la ferme,...).

❑ PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE

- **Protéger les sites archéologiques recensés :**

- La Gîte,
- La Clavière,
- Le Gas Jean,
- Le Brandeau,
- La Jouère,
- La Noue,
- La Bellonie.

- **Protéger et mettre en valeur les mégalithes répertoriés aux monuments historiques :**

- Le dolmen de Pierres Folles,
- Le menhir de la Palissonière.

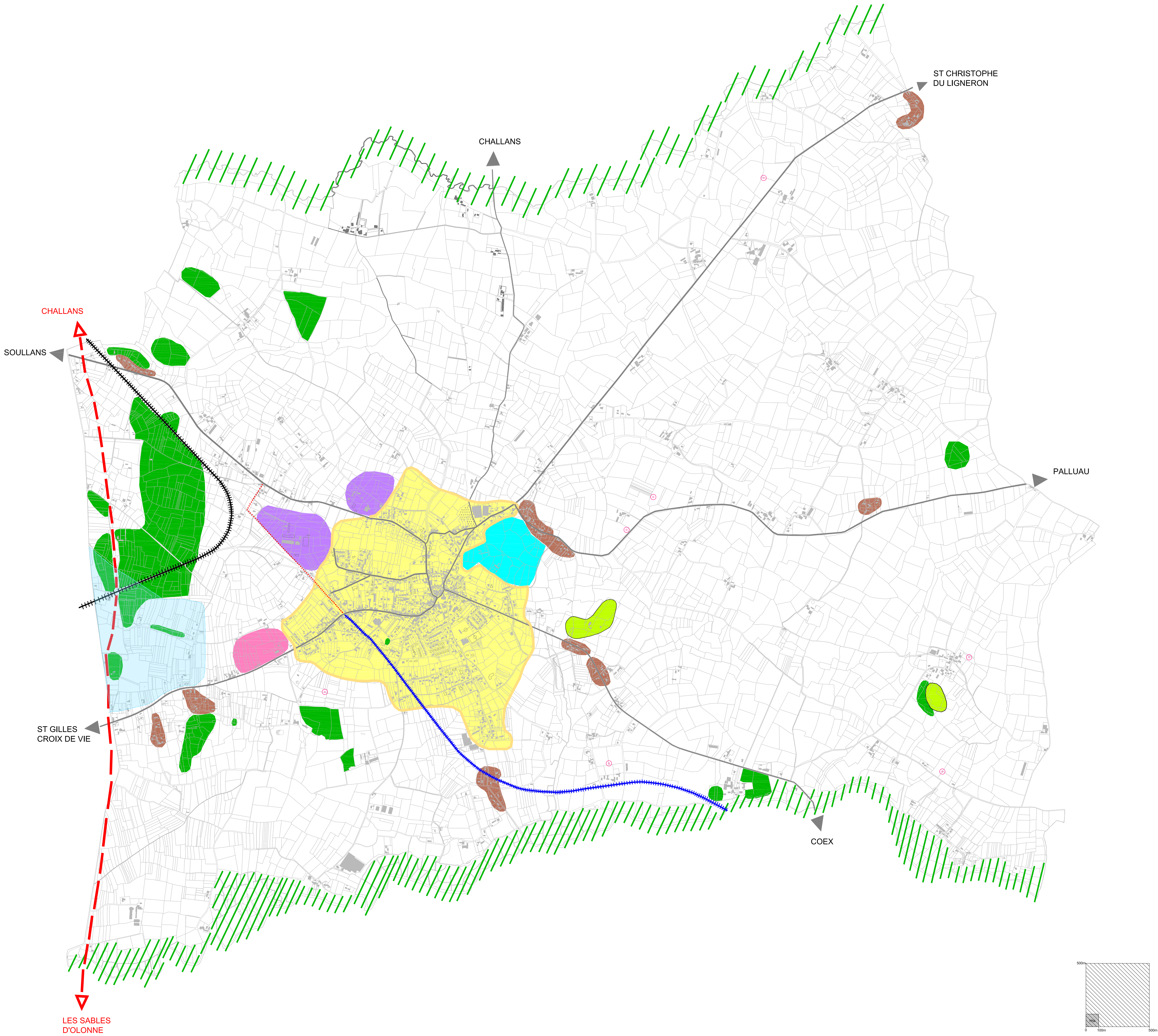
- Préserver le Château de Vie et son parc, et permettre son évolution en harmonie avec le bâti et l'environnement existants.

- Identifier et limiter les secteurs géographiques dans lesquels **le développement ou la confortation des structures touristiques** est possible : terrains de camping, Château de Vie.

- **Affirmer Commequiers comme pôle d'animation majeur du tourisme rétro-littoral autour du « Vélo Rail » et grâce à la mise en valeur du site du château féodal.**

Prévoir en liaison avec le château :

- L'aménagement d'un parc urbain,
- Des aménagements pour l'organisation de manifestations temporaires de plein air,
- Réserver des espaces pour aménager un site d'hébergement touristique dans un environnement bocagé et confidentiel (voir aussi Orientation d'Aménagement n°2).



Commune de COMMEQUIERS

PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PLAN D'ENSEMBLE DU
TERRITOIRE COMMUNAL

Légende:

INDICATIONS SUR L'ETAT INITIAL

- Zone agglomérée indicative
(pour davantage de détail voir plan de l'agglomération)
- Voies principales
- Chemin de fer
- Vélo rail

ORIENTATIONS GENERALES POUR LE PADD

MESURES GENERALES DE PROTECTION

- Secteur où l'activité agricole prédomine.Préserver la valeur
agronomique,biologique et économique des terres.
- Protéger les espaces à dominante boisée existants.
- Préserver les vallons boisés et encaissés
présentant des atouts paysagers et écologiques.
- Sites archéologiques à protéger.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Affirmation d'un axe routier primaire rétro littoral entre
Challans et les Sables d'Olonnes.
- Prévoir une voie principale de délestage pour l'usine de
construction navale.
- Prévoir le développement des activités touristiques et de loisirs
autour du Château médiéval (pour davantage de détails voir
plan de l'agglomération).
- Organiser l'accueil des activités économiques légères.
- Organiser l'accueil des activités économiques.
- Hameau dans lequel un développement limité de l'habitat
est possible.
- Secteur dans lequel le développement des structures
touristiques est possible.
- Site de captage d'eau potable à protéger

❑ DEVELOPPER ET AFFIRMER LE BOURG

- **Préserver l'identité du centre bourg ancien** en respectant, pour les nouvelles constructions, l'implantation et la morphologie des constructions anciennes (alignement, mitoyenneté,...) **et en préservant l'identité du hameau du Château** (au nord - Est de l'agglomération).
- Poursuivre l'aménagement et la reconfiguration **des entrées d'agglomération** :
 - Entrée Nord-Est : route de Saint Christophe
 - Entrée Ouest : route de Saint Gilles Croix de Vie.
- **Affirmer la centralité du bourg ancien** en :
 - Prévoyant un développement urbain équilibré :
 - La Morinière / La Barre / La Minotière au Nord-Ouest (vocation d'habitat),
 - La Tonnelles au Nord (vocation d'habitat),
 - Les Gacheries / Le Château à l'Est (vocation de loisirs et d'habitat),
 - Le complexe sportif / La Croix Blanche au Sud-Est (vocation d'équipements et d'habitat),
 - Les Volettes au Sud-Ouest (vocation d'habitat et vocation touristique avec le vélo-rail),
 - La Longette à l'Ouest (vocation d'habitat),
 - Le Marchais en périphérie nord du centre bourg (vocation d'habitat),
 - **Affirmant le réseau de voiries structurantes (voies interquartiers) en « étoile » convergeant vers le centre bourg.**
- **Améliorer la circulation automobile en prévoyant des voies de ceinture** reliant :
 - Au Nord, la route de Saint Christophe à la route de Soullans (cette voie de ceinture supportera également une partie du trafic routier de la route de Challans),
 - Au Sud Est, la route de Coex à la route de Saint Maixend.
- **Réserver un espace stratégique** dans le bourg (rue de la Vie) **pour envisager la création d'un nouveau pôle d'équipements scolaires.**

- Prévoir l'urbanisation nouvelle à vocation résidentielle sous une **forme moyennement dense** en cohérence avec la morphologie urbaine existante.

- **Structurer les futurs quartiers d'habitat autour de voies au statut résidentiel** à partir des voies structurantes interquartiers identifiées (voir cartographie du PADD).

- **Faciliter les déplacements piétons** au sein de l'agglomération et achever les itinéraires pédestres entre les quartiers.

- **Limiter les possibilités d'extensions des abattoirs** (rue de la République) et encourager sur le long terme la reconversion du site (vers de l'habitat ou des activités urbaines) en privilégiant l'hypothèse d'une délocalisation de cette activité.

- **Ouvrir le bourg sur son environnement et :**
 - Marquer le lien entre le bourg et son Château en créant une **large liaison piétonne structurante** et sécurisée (mail piétonnier),
 - Préserver les milieux humides au sud comme espace de respiration au sein des quartiers d'habitat (rue des Pêcheurs et Fief des Gâcheries).

- **Diversifier l'offre d'accueil touristique** et envisager, à terme, la création d'un pôle d'hébergements (gîtes individuels, parc résidentiel de loisirs ou autres....), en liaison avec les espaces d'animations autour du château.

❑ **PREVOIR DES ESPACES SUFFISANTS ET ACCESSIBLES POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

- **Favoriser le maintien du pôle d'emplois majeur** de la commune (usine de construction navale) à proximité du bourg en :
 - Améliorant son accessibilité grâce à la réalisation d'une voie principale de délestage (accès poids lourds) et à la réalisation d'une voie secondaire de délestage (véhicules légers),
 - Prévoyant des espaces suffisants en continuité des installations existantes pour son évolution future,
 - Améliorant son insertion paysagère grâce à la réalisation d'espaces de temporisation vis-à-vis des quartiers d'habitat situés à proximité.
- **Encourager le développement économique générateur d'emplois en :**
 - Confortant le tissu artisanal sur le site d'activités existant route de Saint Gilles Croix de Vie,
 - Confortant le tissu économique sur le site d'activités existant route de Soullans,
- **Améliorer les liaisons routières dans le contexte rétro-littoral** grâce à la reconnaissance de l'axe Challans / Les Sables d'Olonne comme voie de communication majeure (2 x 2 voies) et ainsi améliorer la desserte économique et touristique de la commune et du bourg.

