

C O M M U N E D E LA CHAIZE GIRAUD

Plan Local d'Urbanisme



1

Rapport de présentation

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUEE
REVISION DU POS n°1-0 MODIFICATION 1-1 MODIFICATION 1-2 MODIFICATION 1-3	Le 30.09.1983	Le 17.07.1984	Le 18.12.1984 Le 16.09.1985 Le 31.05.1990 Le 18.01.1994
ELABORATION du P.L.U	Le 10.07.2002	Le 07.12.2005	Le 18 OCT. 2006

Vu pour être annexé à la décision municipale
en date du 18 OCT. 2006

ARCHIDÉE

Jean-Noël MAURY & Patrice MÉTIVIER
Architectes D.P.L.G. – Urbanistes
Sylvie PORTIER - Paysagiste D.P.L.G.
134, Route de Vertou 44200 Nantes –
12 Rue Charles Milcendeau 85300 CHALLANS



Le Maire

SOMMAIRE

A - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	4
1 - PRESENTATION DE LA COMMUNE	5
1.1 - Situation géographique et administrative	5
1.2 - Repères Historiques	6
2 - ANALYSE STRUCTURELLE : DEMOGRAPHIE, LOGEMENT, ECONOMIE	7
2.1 - démographie : constats majeurs	7
2.1.1 - Le contexte local	8
2.1.2 - Le contexte communal	9
2.1.2.1 - Évolution générale	9
2.1.2.2 - L'âge de la population	11
2.1.2.3 - La composition des ménages	13
2.2 - Le logement : constats majeurs	14
2.2.1 - Évolution globale du parc de logements	15
2.2.2 - Caractéristiques des résidences principales	16
2.2.3 - Evolution récente de la construction	18
2.2.4 - Analyse du registre des permis de construire	18
2.2.5 - Amélioration de l'habitat	19
2.3 - L'activité économique : constats majeurs	20
2.3.1 - Le contexte local : canton de Saint Gilles (2003)	21
2.3.2 - Le contexte communal	22
2.3.2.1 - La population active et les migrations alternantes	22
2.3.2.2 - Les secteurs d'activités	24
2.3.2.3 - Activité agricole	25
2.3.2.4 - Le tourisme	25
2.4 - Equipements et infrastructures : constats majeurs	27
2.4.1 - Équipements publics et vie associative	28
2.4.2 - Infrastructures et réseaux	29
2.4.3 - Transports collectifs	32
2.4.4 - Propriétés foncières communales	32
B - ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	33
1 - SITES, PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS : CONSTATS MAJEURS	34
1.1 - Cadre morphologique	34
1.1.1 - Relief - Réseau hydraulique	34
1.1.2 - Géologie	38
1.1.3 - Le climat	39
1.2 - Milieux naturels	40
1.3 - Analyse paysagère	42
1.3.1 - Généralités	42
1.3.2 - Le paysage de bocage	44
1.3.3 - Le paysage de coteau	45
1.3.4 - Les prairies humides et la vallée du Jaunay	46

2 - DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET PATRIMOINE BATI : CONSTATS MAJEURS	47
2.1 - Evolution et organisation de l'espace bâti	48
2.1.1 - Le site urbain	48
2.1.2 - Le centre ancien	51
2.1.3 - Le bourg aujourd'hui	53
2.1.4 - La traversée du bourg	53
2.2 - Patrimoine et vestiges archéologiques	56
2.3 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	58
 C - OBJECTIFS CHOIX POUR LE P.A.D.D.	 59
1 - DEMOGRAPHIE	60
2 - HABITAT - LOGEMENT	60
3 - ACTIVITES ECONOMIQUES	62
4 - EQUIPEMENTS	63
5 - SITES, PAYSAGES, MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES	64
6 - DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	64
 D - LES DISPOSITIONS DU P.L.U.	 68
1 - ZONES ET SECTEURS DU P.L.U.	69
1.1 - La zone urbaine	69
1.2 - La zone à urbaniser	70
1.3 - La zone agricole	72
1.4 - la zone naturelle et forestière	72
2 - ESPACES BOISES CLASSES	73
3 - ELEMENTS DE PAYSAGES NATURELS A PRESERVER ET A CREER	74
4 - EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLE R 123.11 DU CODE DE L'URBANISME)	74
5 - PERIMETRE D'INTERVENTION EN VUE DE LA REALISATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (ARTICLE R 123-2A DU CODE DE L'URBANISME)	75
6 - EVOLUTION DU P.O.S. AU P.L.U.	76

E - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	78
1 - INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLAN	79
1.1 - La Vallée du Jaunay et les coteaux en pente forte associés : une protection forte de l'espace naturel et du paysage.	79
1.2 - L'espace agricole du plateau	79
1.3 - Le Bourg	79
2 - PRISE EN COMPTE ET PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	83

A - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1 - PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE



Au Nord Ouest du département de la Vendée, la commune de la Chaize Giraud est située en position rétro littorale, sur les rives du Jaunay qui lui confèrent un site particulier, non loin des villes balnéaires de Saint Gilles Croix de Vie et des Sables d'Olonne.

Seconde plus petite commune du département vendéen, elle s'étend sur 271 hectares et comptait 597 habitants en 1999.

Sa situation, à environ 15 km de Saint Gilles Croix de Vie, Chef lieu d'un canton comprenant 14 communes de près de 35 000 habitants en 1999, port de pêche et ville balnéaire, est favorable notamment d'un point de vue touristique. Les R.D. 32, R.D. 12 et R.D. 40, qui constituent des accès à la côte vendéenne se croisent dans le bourg. La R.D. 32 assure en outre la liaison Challans - Les Sables d'Olonne, et constitue une alternative d'itinéraire moins encombré que la route Côtière (R.D. 36) qui relie les stations balnéaires.

La commune adhère à la Communauté de Communes Atlantica et au Syndicat Mixte "Mer et Vie" du canton de Saint Gilles Croix de Vie.

Le Syndicat Mixte gère l'harmonisation des politiques de l'habitat notamment dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (P.L.H). Il a également compétence pour la gestion et l'animation des procédures contractuelles de Contrat Paysage et de Convention Régionale d'Amélioration des Paysages et de l'Eau (CRAPE) ainsi que pour la mise en place du Schéma de Cohérence Territoriale.

Créée en 1983, la Communauté de Communes Atlantica comprend les 9 communes rétro-littorales du canton de Saint Gilles Croix de vie et regroupait en 1999, 11 157 habitants. (source INSEE)

La Communauté de Communes a notamment pour mission :

- l'aménagement de l'espace (aménagement rural, Z.A.C. économique, ...)
- le développement économique (aménagement, entretien, gestion des zones d'activités économiques)
- le tourisme : réalisation et gestion de sites touristiques d'intérêt communautaire (le "vélo-rail" à Commequiers et le Moulin des Gourmands à Saint Révérend)
- la protection et la mise en valeur de l'environnement
- les équipements culturels et sportifs d'intérêts communautaires
- les actions en faveur de la formation professionnelle
- la recherche d'amiante dans les bâtiments communaux
- la digitalisation du cadastre
- la solidarité financière à l'échelle du groupement.

1.2 - REPERES HISTORIQUES

(source Mairie)

Il semblerait que le nom de la CHAIZE GIRAUD date de l'époque gallo-romaine sous le nom de "CASA GIRALDY" qui correspondait au château de la Chaize Giraud dont seul un escalier, découvert lors de fouilles en 1928, permet d'affirmer l'existence.

En effet, ce petit village aurait été situé, jusqu'au XIII^e ou XIV^e siècle, en bordure d'un bras de mer qui correspondait à l'estuaire de la rivière du Jaunay. Le rocher sur lequel se dressaient le château et l'église surplombait alors l'océan.

Aujourd'hui, seule subsiste l'église romane du début du XII^e siècle classée Monument Historique à l'exception du clocher qui fut détruit à la fin du XIX^e siècle.

Pendant les 14 premiers siècles de notre ère, la population communale vivait essentiellement de la récolte du sel de mer. La faible profondeur de l'estuaire permettait en effet, l'exploitation de salines.

Il semblerait qu'à l'orée de la Renaissance un phénomène climatique (tempête d'équinoxe, raz de marée) ait ensablé totalement l'embouchure de l'estuaire et détourné le cours du Jaunay. Les conséquences économiques sociales et humaines ont du être à cette époque dramatique.

C'est ainsi qu'en 1384, le seigneur du château Jean de la Mure aurait présenté une requête pour obtenir que soit donné des foires à la Chaize Giraud, permettant ainsi une reconversion commerciale.

2 - ANALYSE STRUCTURELLE : DEMOGRAPHIE, LOGEMENT, ECONOMIE

2.1 - DEMOGRAPHIE : CONSTATS MAJEURS

La commune de la Chaize Giraud comptait 597 habitants au recensement de 1999. Le recensement intermédiaire de 2004 montre une très nette progression depuis cette époque avec une population qui atteindrait près de 700 habitants. Ce chiffre, bien que non officiel, permet de mieux appréhender l'évolution communale et corrobore l'étude de terrain.

La commune qui s'inscrit dans un contexte local très favorable (canton et département) connaît globalement **une évolution de population** régulière depuis les années 60.

Pour 1990/1999, le taux de croissance de 1 % par an peut paraître important, rapporté à la population totale ; mais il est en fait nettement inférieur aux autres communes du canton. La faiblesse de l'offre foncière a participé à cette croissance limitée et a engendré des difficultés pour fixer une population communale dont le desserrement a principalement profité aux communes environnantes.

Les 5 dernières années montrent effectivement un signe précurseur du renouveau démographique et ce d'autant plus que la commune se distingue du reste du canton par une croissance en partie due à un solde naturel qui se maintient (+ 0,33 %), avec un niveau largement supérieur à la moyenne cantonale (-0,09 % / an).

Toutefois, la commune reste marquée par un **vieillissement massif de sa population** avec notamment un indice de jeunesse qui est descendu à 0,6 en 1999 contre 1,2 en 1990. Les apports de population, qui dévoilent une **attractivité résidentielle** importante sont concentrés dans les tranches d'âge de plus de 40 ans (51 % des immigrants) et engendrent un phénomène de vieillissement que le maintien du solde naturel n'est pas à même de compenser. La population retraitée venant s'installer définitivement sur la commune pour bénéficier de la proximité du littoral et de la qualité du cadre de vie communal favorise ce vieillissement. Les plus de 60 ans ont aussi progressé de plus de 64 % entre 1990 et 1999.

2.1.1 - Le contexte local

LES MOTEURS DE LA CROISSANCE

	Taux de variation annuel		Dû au solde naturel		Dû au solde migratoire	
	82/90	90/99	82/90	90/99	82/90	90/99
Canton St Gilles Croix de Vie	+ 1.39	+ 1.55	+ 0.06	- 0.09	+ 1.33	+ 1.64
Canton St Jean de Monts	+ 1.08	+ 1.21	- 0.32	- 0.27	+ 1.40	+ 1.48
Canton Challans	+ 0.93	+ 1.04	+ 0.46	+ 0.30	+ 0.47	+ 0.74
Canton Beauvoir sur Mer	+ 0.40	+ 0.49	- 0.22	- 0.48	+ 0.63	+ 0.97
Canton des Sables d'Olonne	+ 1.17	+ 1.13	- 0.12	- 0.22	+ 1.29	+ 1.35
Département 85	+ 0.67	+ 0.64	+ 0.33	+ 0.16	+ 0.34	+ 0.49

Source : RGP-99 INSEE

→ Dans le canton :

- Une croissance démographique en progression.
- Un solde naturel en régression compensé par un solde migratoire en augmentation.

⇒ La croissance démographique du canton est portée par un mouvement migratoire excédentaire.

Ce contexte s'observe également dans les cantons voisins, notamment les **cantons en bordure littorale**, et plus largement sur l'ensemble du département vendéen.

EVOLUTION COMPAREE DES TAUX DE VARIATION ANNUELS

	1975/82	1982/90	1990/99
La Chaize G	+ 0.89	+ 0.44	+ 1.00
Commequiers	+ 1.29	+ 1.23	+ 1.25
St Gilles Croix de Vie	+ 0.85	+ 0.28	- 1.24
St Hilaire de Riez	+ 1.87	+ 2.59	+ 2.64
Le Fenouiller	+ 6.65	+ 3.06	+ 1.14
St Maixent	+ 1.43	+ 1.13	+ 2.01
St Révérend	+ 1.247	- 0.21	+ 0.40
Givrand	+ 3.9	+ 3.6	+ 3.74
Coëx	+ 0.30	+ 0.24	+ 0.64
L'Aiguillon sur Vie	+ 0.88	+ 0.48	+ 1.23
Brétignolles	+ 0.79	+ 0.81	+ 2.42
Landevieille	+ 0.3	+ 0.31	+ 2.27
Notre Dame de Riez	+ 3.72	+ 0.47	+ 2.65
Brem sur Mer	+ 2.96	+ 2.30	+ 2.06

Source : INSEE RGP

→ Une évolution démographique très contrastée sur le canton : exceptée une commune en régression (Saint Gilles Croix de Vie), les autres communes poursuivent leur croissance mais dans des proportions diverses.

2.1.2 - Le contexte communal

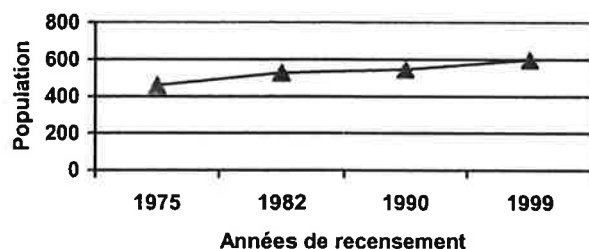
2.1.2.1 - Évolution générale

Années	1975	1982	1990	1999
Population	459	527	546	597
Variation absolue	+ 68	+ 19	+ 51	
Taux de variation annuel	+ 0,89 %	+ 0,44 %	+ 1,00 %	
Taux de variation cantonal	+ 1,34 %	+ 1,39 %	+ 1,55 %	

Source : R.G.P (I.N.S.E.E)

Une tendance générale à la hausse malgré un léger recul de la croissance entre 1982 et 1990. Les années 90 ont été plus favorables.

EVOLUTION DE LA POPULATION



	Taux de variation annuel 90/99	Dû au solde naturel 90/99	Dû au solde migratoire 90/99
La Chaize	+ 1.00	+ 0.33	+ 0.66
Commequiers	+ 1.25	- 0.08	+ 1.34
St Gilles Croix de Vie	+ 0.85	- 0.87	+ 1.72
St Hilaire de Riez	+ 1.87	+ 0.05	+ 1.82
Le Fenouiller	+ 1.14	+ 0.31	+ 0.82
St Maixent	+ 1.43	+ 0.12	+ 1.32
St Révérend	+ 1.27	+ 0.25	+ 1.03
Givrand	+ 3.74	+ 1.11	+ 2.64
Coëx	+ 0.64	- 0.02	+ 0.66
L'Aiguillon sur Vie	+ 1.23	+ 0.40	+ 0.83
Brétignolles	+ 2.42	- 0.46	+ 2.88
Landeveille	+ 2.27	+ 1.02	+ 1.25
Notre Dame de Riez	+ 2.65	+ 0.32	+ 2.32
Brem sur Mer	+ 2.06	- 0.23	+ 2.29
Canton St Gilles Croix de Vie	+ 1.55	- 0.09	+ 1.64
Canton de Challans	+ 1.04	+ 0.30	+ 0.74
Canton de Beauvoir sur Mer	+ 0.51	- 0.48	+ 0.97
Communes de 500 à 1 000 hab	+ 0.26	+ 0.22	+ 0.05

Source INSEE RGP

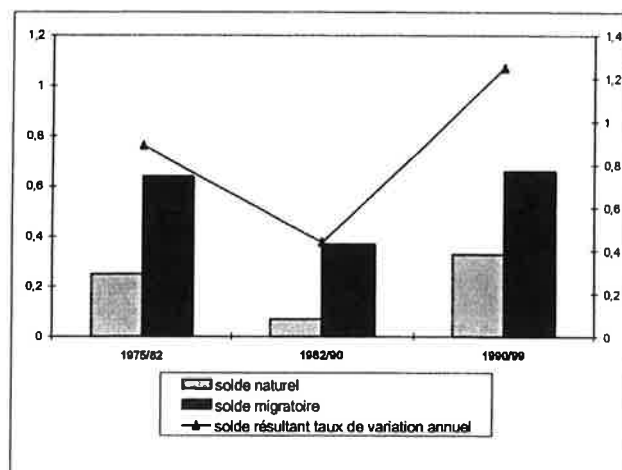
Malgré une croissance relativement élevée la Chaize Giraud a un taux de croissance parmi les plus faibles du canton. La dynamique cantonale est à ce titre assez remarquable. La commune se distingue cependant par un solde naturel très favorable.

A noter que la croissance est également présente sur l'ensemble des cantons environnants.

Les moteurs de la croissance

LES MOTEURS DE LA CROISSANCE

	1975/82	1982/90	1990/99
Solde naturel	+ 0,25	+ 0,07	+ 0,33
Solde migratoire	+ 0,64	+ 0,37	+ 0,66
Solde résultant taux de variation annuel	+ 0,89	+ 0,44	+ 1,00



➔ Une forte reprise démographique entre 1990 et 1999, liée à :

- une relance du solde naturel.
- associée à une relance du solde migratoire

➔ La commune semble ainsi maintenir son attractivité.

➔ Son solde naturel constitue un atout pour l'avenir, le signe d'un nouveau dynamisme.

REPARTITION PAR TRANCHE D'AGE DES IMMIGRANTS ARRIVES A LA CHAIZE GIRAUD ENTRE 1990 ET 1999.

Age des immigrants	Effectifs	% / au total d'immigrants
0-14 ans	34	15,7
15-24	14	6,5
25-29	25	11,5
30-39	32	14,7
40-59	39	17,9
60-74	59	27,2
75 et +	14	6,5
TOTAL	217	100

Source : INSEE RGP

217 personnes se sont installées à La Chaize Giraud entre 1990 et 1999, soit 36 % de la population totale (moyenne cantonale 37 %).

Il semblerait donc que la commune n'arrive pas à fixer sa population sur son territoire (disponibilité foncière, ...).

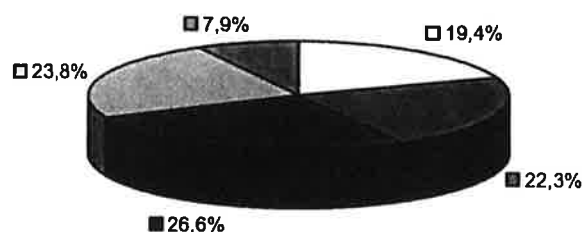
Il s'agit majoritairement de **ménages de plus de 40 ans** en partie composés d'enfants (51 %). 33,7 % ont plus de 60 ans. Ces apports sont donc peu favorables au renouvellement de la population.

2.1.2.2 - L'âge de la population

POPULATION PAR TRANCHE D'AGE

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	Total
1990	141	158	129	86	29	543
1999	116	133	159	142	47	597
% de la population totale (1999)	19,43%	22,28%	26,63%	23,79%	7,87%	100%
Variation relative	-17,73%	-15,82%	23,26%	65,12%	62,07%	9,94%

POPULATION PAR TRANCHE D'AGE



□ 0-19 ans ■ 20-39 ans ■ 40-59 ans □ 60-74 ans ■ 75 ans et +

→ 41,7 % de la population a moins de 50 ans (canton 49,7 %)

La commune se caractérise par un double phénomène :

- On constate une **très forte progression des tranches d'âges les plus âgées**. Les plus de 60 ans ont progressé de plus de 64 % entre 1990 et 1999, en corrélation étroite avec les apports massifs de population nouvelle.
- Parallèlement, le renouveau des 0-19 ans révèle des apports de ménages composés avec enfants pas suffisants cependant pour compenser le vieillissement.

L'indice de jeunesse* est très révélateur :

→ 1,2 en 1990
→ 0,6 en 1999

La chute est considérable, le vieillissement de la population est massif.

* proportion des plus de 20 ans par rapport au plus de 60 ans.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES
Ecole mixte privée de Landevieille

	LA CHAIZE GIRAUD			LANDEVIEILLE			EXTERIEUR			TOTAL ECOLE
	Maternelle	Primaire	TOTAL	Maternelle	Primaire	TOTAL	Maternelle	Primaire	TOTAL	
1995	20	30	50	26	39	65	1	2	3	118
1996	18	28	46	31	34	65	1	1	2	113
1997	22	28	50	31	33	64	2	1	3	117
1998	23	22	45	33	31	64	2	1	3	112
1999	17	21	38	42	34	76	2	3	5	119
2000	23	23	46	45	36	81	2	3	5	132
2001	19	24	43	43	38	81	4	7	11	135
2002	18	32	50	43	45	88	3	7	10	148
2003	21	30	51	38	58	96	2	5	7	154
2004	20	33	53	40	64	104	1	6	7	157

La Chaize Giraud, non dotée d'école, bénéficie de l'école privée de Landevieille^{*}. Si les effectifs globaux sont en évolution constante depuis 1995, ce sont essentiellement les effectifs de Landevieille qui y participent, les effectifs de la Chaize Giraud évoluant peu.

Ce constat corrobore bien celui effectué au niveau des moins de 20 ans.

Le nombre des 0-10 ans correspondant aux effectifs de l'école élémentaire est identique pour 1990 et 1999. Parallèlement, les 10-20 ans ont connu un fort recul durant cette même période (-29 %).

LES MOINS DE 20 ANS

	0-4 ans	5-9 ans	10-14 ans	15-19 ans
1990	28	28	38	47
1999	25	31	30	30
Évolution 90/99	-10,71%	10,71%	-21,05%	-36,17%

^{*} Cette dernière commune n'a pas d'école publique.

2.1.2.3 - La composition des ménages

COMPOSITION DES MENAGES 1990-1999

	1990	1999	Variation 1990/99	99%
Population des ménages	543	597	9,9%	-
Nbre des ménages	187	251	34,2%	-
Nbre moyen de pers. par ménages	2,9	2,4	-17,2%	-
Ménage de 1 personne	31	60	93,5%	12,50%
..de 2 pers.	59	104	76,3%	41,40%
..de 3 pers.	29	35	20,7%	16,20%
..de 4 pers.	41	38	-7,3%	17,70%
..de 5 pers.	20	12	-40,0%	5,60%
..de 6 pers. et +	7	2	-71,4%	1,00%

Source : INSEE RGP

→ Le nombre des ménages croît plus vite que la population des ménages, conséquence du **desserrement familial et de la décohabitation** (diminution du nombre de personnes par ménage).

→ Ce sont ainsi les petits ménages (1 et 2 personnes) qui affichent les progressions les plus importantes et représentent, en 1999, plus de la moitié des effectifs.

La croissance de ces petits ménages peut être mise directement en corrélation avec la forte augmentation des plus de 60 ans.

COMPOSITION DES MENAGES
SELON L'AGE DE LA PERSONNE DE REFERENCE

Âge de la personne	Nbre de ménages en 99	% en 1999
15-24 ans	4	1,6
25-29 ans	17	6,8
30-49 ans	72	28,7
50-59 ans	41	16,4
60-74 ans	85	33,9
75 et +	32	12,6
TOTAL	251	100

Source : INSEE RGP

→ Les ménages les plus nombreux sont ceux dont l'âge de la personne de référence est compris entre 60 et 74 ans.

Cette situation confirme l'ensemble des éléments étudiés précédemment.

2.2 - LE LOGEMENT : CONSTATS MAJEURS

Avec 393 logements en 1999, la Chaize Giraud affiche une progression de son parc de logements de 22 % alors que celle de la population atteint 10 % durant cette même période. Ce décalage s'explique en partie par les phénomènes de desserrement familial et de décohabitation générant des besoins en logement.

De plus, cette croissance s'est accélérée depuis 1999 avec l'ouverture de plusieurs lotissements notamment celui du Cormier en cours de réalisation avec 33 lots qui devraient permettre l'accueil d'environ 75 personnes.

L'attractivité résidentielle de la commune semble donc croître, de par son environnement de qualité et sa proximité du littoral, mais également compte tenu la faiblesse de l'offre foncière des communes littorales dont le bénéfice va directement aux communes rétro-littorales.

La pression foncière qui se révèle notamment par la faiblesse du parc de logements vacants (2,8 %) engendre également un phénomène de principalisation des résidences secondaires qui engendre :

- une croissance des résidences principales dont le pourcentage (63 %) est très largement supérieur à la moyenne cantonale (39 %) et notamment aux communes côtières ;
- une plus faible progression des résidences secondaires durant la période 90/99.

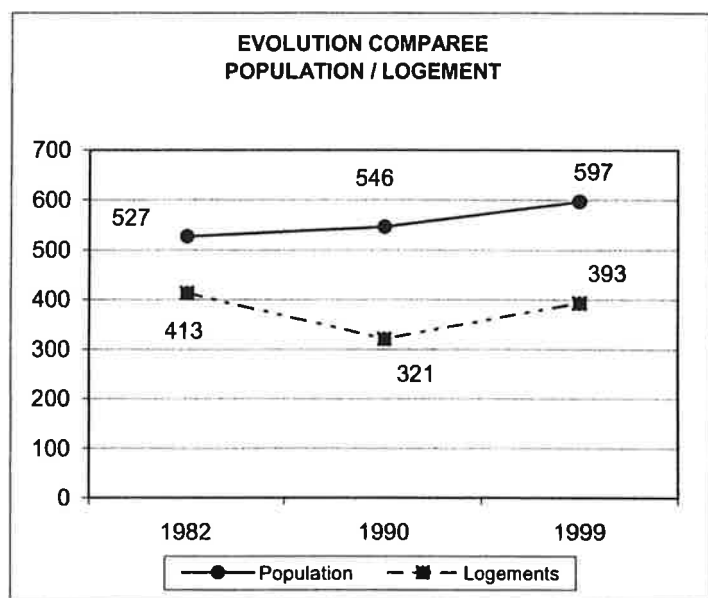
Ce phénomène de principalisation s'accompagne d'un vieillissement massif de la population dû à des arrivées importantes de personnes retraitées s'installant définitivement sur le territoire communal.

Le statut d'occupation des résidences principales, dévoile une très faible proportion de logement locatif social (1 seul sur le territoire communal). La commune dispose toutefois d'un parc locatif privé relativement intéressant (environ 20 % du parc) permettant l'accueil d'une population jeune en premier parcours résidentiel.

L'étude des permis de construire récents permet de constater un maintien de cette tendance favorable au renouvellement de la population.

Contrairement à ces dernières années la commune doit maintenant fixer sa population (notamment les jeunes ménages) afin de permettre un renouvellement plus important.

2.2.1 - Évolution globale du parc de logements



→ La population augmente moins vite que les logements, respectivement + 10 % et + 22 % du fait notamment du phénomène de desserrement des ménages et de la forte croissance du nombre de petits ménages qui génèrent de forts besoins en logement.

→ 63 % des logements sont des résidences principales. Entre 1990 et 1999, leur nombre a progressé de plus de 33 %. Face à la pression foncière, la principalisation des résidences secondaires s'est développée.

⇒ Evolution du parc de logements de La Chaize Giraud

LE PARC DE LOGEMENTS

	1982	1990	1999	% en 1999
Résidences principales	177	187	249	63,3 %
Résidences secondaires	72	119	131	33,5 %
Logements vacants	11	15	11	2,8 %
Total logement	260	321	391	100
Nombre moyen d'occupants	2,97	2,92	2,44	-
Population totale	527	543	597	-

Source : INSEE RGP

→ Cette progression répond aux besoins de logements dus à la multiplication des petits ménages.

→ Le nombre de résidences secondaires progresse moins vite que les années précédentes, mais révèle le maintien d'une certaine attractivité touristique communale.

→ Parallèlement, la diminution du nombre de logements vacants confirme une certaine pression foncière ressentie sur le territoire communal.

→ Conséquence du desserrement des ménages : le nombre moyen d'occupants par logement diminue.

⇒ Étude comparée du parc de logements

1999	Total du parc	Résidences principales		Logements occasionnels et Résidences Secondaires		Logements vacants	
		V.A.	%	V.A.	%	V.A.	%
La Chaize Giraud	393	249	63,3	131	33,3	11	2,8
Canton	39 119	15 145	38,7	22 888	58,5	1 086	2,8
Département 85	322 826	214 921	66,5	94 866	29,4	13 039	4,1
Communes de 500 à 1 000 hab	26 847	21 551	71,6	3 789	23,5	1 507	4,9

VA : valeur absolue

Source : INSEE RGP

→ La Chaize Giraud se distingue du profil cantonal par un taux de résidences principales supérieur à la moyenne cantonale, les communes côtières absorbant la majorité des résidences secondaires du canton.

3 raisons probables :

☞ L'arrivée massive d'une population assez âgée voulant profiter de la situation rétro littorale et s'installant définitivement sur la commune.

☞ Une pression foncière qui engendre une principalisation des résidences secondaires.

☞ Un niveau de prix du foncier inférieur à celui des communes limitrophes.

2.2.2 - Caractéristiques des résidences principales

ÉPOQUE D'ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION EN 1999
(PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES)

Époque d'achèvement	Nombre	%
Avant 1915	10	4
de 1915 à 1948	15	6
de 1949 à 1967	35	13,9
de 1968 à 1974	47	18,7
de 1975 à 1981	54	21,5
de 1982 à 1989	36	14,3
À partir de 1990	54	21,6
TOTAL	251	100

Source : RGP INSEE

→ La commune est dotée d'un parc de logements relativement jeune puisque près de 60 % des constructions sont postérieures à 1975 (57,4%). Ce chiffre correspond exactement à la moyenne cantonale.

⇒ Typologie des résidences principales

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS EN 1999

Nombre de pièces	Nombre de logements	%
1	0	0
2	7	2,8
3	70	27,9
4	81	32,3
5 ou +	93	37
TOTAL	251	100

Source : R.G.P. INSEE

→ On constate une relative inadéquation entre la typologie des logements et la composition des ménages : le parc offre en effet 30 % de petits logements (moins de 4 pièces) pour près de 55 % de ménages composés de 1 ou 2 personnes.

⇒ Statut d'occupation des résidences principales

		La Chaize Giraud	Canton St Gilles Croix de Vie	Communes de 500 à 1 000 hab
Total du parc		251	15 145	21 551
Propriétaires	VA	196	10 962	16 674
	%	78,1	72,3	77,4
Locataire non HLM	VA	50	2 970	Ensemble des logements locatifs 4 126 unités 19,1 %
	%	19,9	19,6	
Locataire HLM	VA	1	544	
	%	0,4	3,6	
Locataire meublé chambre d'hôtel	VA	1	185	
	%	0,4	1,2	
logés gratuitement	VA	3	484	751
	%	1,2	2,3	3,5

V.A : valeur absolue

Source : INSEE RGP

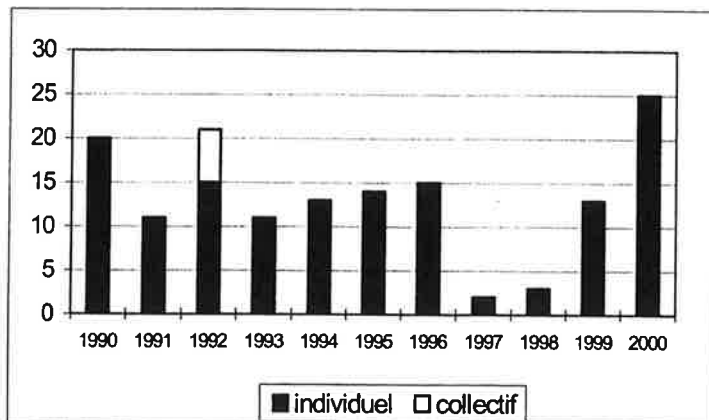
→ Sur La Chaize Giraud, la part des propriétaires est légèrement supérieure à la moyenne cantonale et à celle des communes de référence sur le département.

→ Le parc locatif totalise 52 logements dont la quasi totalité relève du secteur privé. En comparaison à la moyenne cantonale et communale de référence, la Chaize Giraud se caractérise par une sous représentation du parc public.

2.2.3 - Evolution récente de la construction

⇒ Statistiques D.R.E.

LOGEMENTS AUTORISÉS 1990 - 2000



Source : DDE Vendée

→ Un rythme de construction irrégulier.

→ Une moyenne de 10 logements par an.

→ Seulement 3 logements collectifs en 11 ans.

→ Parmi les logements autorisés, 51 résidences secondaires soit 44,3 % de l'ensemble du parc autorisé.

2.2.4 - Analyse du registre des permis de construire

⇒ L'analyse détaillée du registre des permis de construire porte sur les 5 dernières années (1999-2003).

		1999	2000	2001	2002	2003	TOTAL
Type de Résidence	Individuel neuf	13	4	9	9	4	39
	Groupé neuf			2			2
	Réhabilitation	1					1
	Rénovation		1				1
	Total	14	5	11	9	4	43
Statut d'occupation	Résidence principale	9	5	8	8	3	33
	Résidence secondaire	5 ^{(2)*}		3 ^{(0)*}	1 ^{(0)*}	ND*	9
	Occupation personnelle	12	5	5	8	3	33
	Locatif	2		6	NC*	1	9
Lieu de provenance	La Chaize Giraud	7	2	3	3	2	17
	Extérieur	7	3	8	6	2	26

ND* Non Donné

(2)* Nombre de résidences secondaires destinées à la location.

La majorité des constructions réalisées correspond à de l'individuel neuf (91 %) à vocation d'occupation personnelle (77 %).

Malgré les OPAH et ORAH, le nombre de réhabilitations reste peu significatif malgré la présence d'un parc encore un peu vétuste dans le centre ancien. Mais il faut dire que celui-ci est relativement peu important.

Le bilan de la dernière ORAH, sur la période 2001, 2002, 2003 mentionne 5 primes accordées aux propriétaires occupants mais une seule prime pour le parc locatif.

L'un des principaux éléments favorables est le maintien d'un niveau de logements locatifs correspondant à la moyenne de ces 10 dernières années soit autour de 20 % de la construction neuve (cependant une petite partie correspond à la résidence secondaire (2)).

L'étude du registre des permis de construire permet également de connaître le lieu de provenance des constructeurs. Ainsi les chiffres de 1999 à 2003 mentionnent que 40 % des effectifs proviennent de la Chaize Giraud et que 60 % proviennent de l'extérieur, dévoilant une certaine attractivité résidentielle. La commune rayonne principalement sur les communes environnantes (l'Aiguillon sur Vie, Brétignolles, Landevieille, Brem, Saint Hilaire...).

2.2.5 - Amélioration de l'habitat

Depuis plus de 10 ans, le canton de Saint Gilles Croix de Vie bénéficie d'actions en faveur de l'amélioration de l'habitat au travers des OPAH et ORAH qui s'inscrivent dans le Programme Local de l'Habitat élaboré en 1990.

Les objectifs du Programme Local de l'Habitat :

- Développer le parc locatif et notamment social ;
- Réhabiliter les logements anciens.

Ces objectifs ont été largement atteints notamment par le biais de la réhabilitation / rénovation qui a permis de réduire fortement le parc de logements vacants entre les deux derniers recensements (1596 contre 1086 logements). Le bilan des OPAH (1992 à 1994) et ORAH (1996 à 1999) successives sont satisfaisants puisque 680 logements ont été rénovés (dont environ 120 locatifs).

Le bilan de l'ORAH (2001-2003) est également positif avec plus de 300 demandes de subventions accordées.

L'étude du bilan de l'ORAH du canton de Saint Gilles Croix de Vie sur la période 2001-2002-2003, révèle quelques grandes tendances :

- Les primes sont très majoritairement accordées à des propriétaires occupants (244 contre 47 pour les projets locatifs).
- Pour les propriétaires occupants, 6 communes (sur les 14 du canton) absorbent 70 % des primes accordées. Les communes de Coex, Saint Gilles Croix de Vie et Saint Hilaire de Riez représentent chacune d'entre elle 15% des primes.
- Pour les propriétaires bailleurs, les communes de Notre Dame de Riez et Saint Gilles Croix de Vie correspondent à 72 % des primes (34 sur les 47 accordées).

Le montant des engagements sur la période 2001, 2002, 2003 s'élève à plus de 600 000 € (propriétaires occupants et bailleurs confondus).

2.3 - L'ACTIVITE ECONOMIQUE : CONSTATS MAJEURS

La population active a progressé parallèlement à l'évolution démographique de La Chaize Giraud (+ 9 %). Elle comptait 237 personnes en 1999.

11,1 % des actifs sont sans emploi : une proportion équivalente à la moyenne cantonale mais supérieure au département (9,7%).

Le profil sociologique des actifs conforte celui plus général de la population :

- les 40-59 ans sont en progression (+ 39,5 %) du fait de l'arrivée des ménages de cette tranche d'âge (20 % des immigrants) et du vieillissement progressif de la population.
- les 15-24 ans sont en très nette régression (- 51,2%) à cause de l'allongement de la durée des études mais aussi du poids moins important de cette tranche d'âge dans la population communale

La population active se caractérise par une **proportion élevée d'ouvriers** et une surreprésentation des professions intermédiaires par rapport à la moyenne cantonale.

La commune de la Chaize Giraud dispose d'une entreprise employant près de 400 personnes en 2004 (Ouest Production) qui lui permet d'offrir nettement plus d'emplois que le nombre d'actifs résidents (rapport de 1,7).

Pôle d'emplois attractif, la commune attire 325 actifs provenant de l'ensemble des communes environnantes.

La commune dispose également d'une petite zone artisanale implantée face à la zone d'activités de Landevieille en bordure de la R.D. 12.

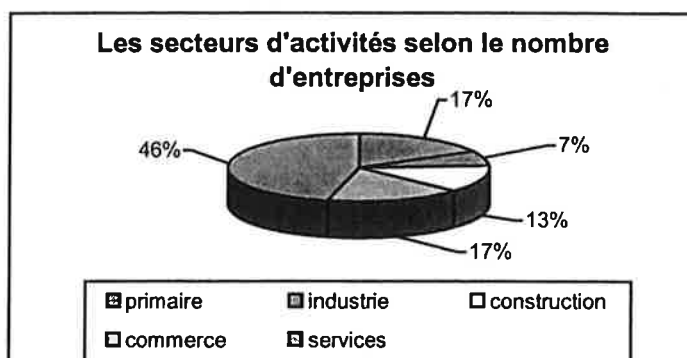
Les entreprises cantonales sont créatrices d'emplois notamment la construction nautique.

La Chaize Giraud bénéficie des actions conduites par la Communauté de Communes Atlantica dans le domaine économique, telle que l'édition d'un guide de l'immobilier d'entreprise présentant les disponibilités en bâtiments et terrains.

Outre les zones d'activités intercommunales de Givrand et de Coex, la Communauté de Communes dispose de 4 sites d'accueil d'activités, à vocation industrielle et/ou artisanale, représentant une surface totale de 21 ha, dont 5 ha étaient encore disponibles en 2002. L'une de ces zones d'activités intercommunales accueille notamment l'entreprise Bénéteau sur 10 ha.

L'activité touristique de La Chaize Giraud s'appuie sur l'environnement naturel et quelques éléments de patrimoine bâti historique. La situation géographique de la commune en arrière-pays du littoral vendéen est favorable au **développement du « tourisme vert »** et La Chaize Giraud tend à conforter ses potentialités d'alternative au tourisme balnéaire.

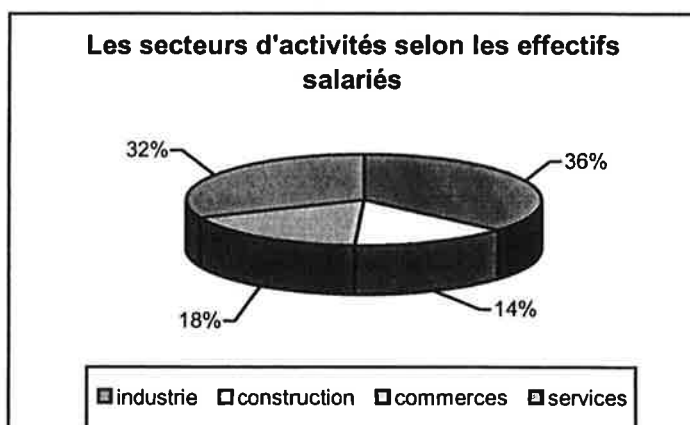
2.3.1 - Le contexte local : canton de Saint Gilles (2003)



Source : INSEE fichier SIRENE – Comité d'Expansion Economique de la Vendée

Création d'entreprises entre 1996 et 2000

Primaire	+ 165
Industrie	+ 16
Construction	+ 9
Commerce	+ 16
Services	+ 314



Source : INSEE fichier URSSAF – Comité d'Expansion Economique de la Vendée

Remarque : le fichier SIRENE recense toutes les activités principales exercées par les entreprises et établissements publics et privés

→ Le canton de St Gilles Croix de Vie comptait 2 838 entreprises en 2000, soit 7 % des acteurs économiques de la Vendée.

→ Le tissu économique est dominé par le secteur des services.

→ Le canton se caractérise par un bon équilibre entre le secteur primaire et celui du commerce, suivis par la construction.

→ Le secteur industriel est peu présent.

→ 520 entreprises ont été créées entre 1996 et 2000 (7 % des créations départementales) et principalement dans le secteur des services et le secteur primaire.

→ Avec 7 433 salariés, l'effectif du canton de St Gilles Croix de Vie représente 5.6 % de l'effectif salarié départemental.

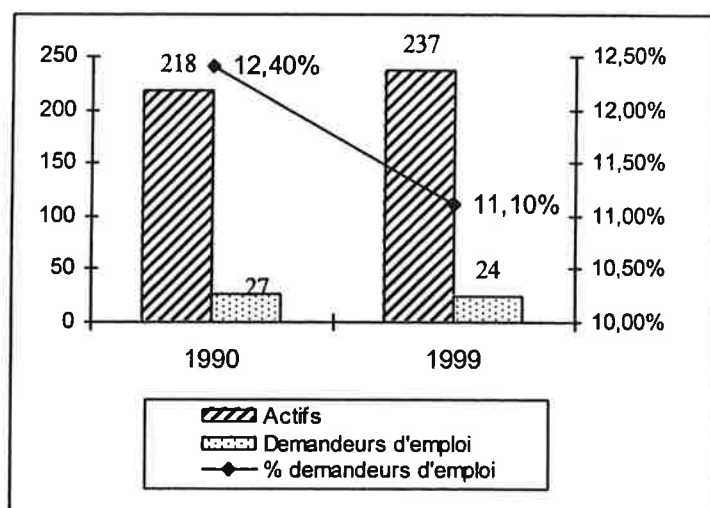
→ Tandis que l'industrie est peu représentée en termes d'entreprises, elle constitue le secteur où les effectifs salariés sont les plus importants.

→ Atlancia gère deux zones d'activités économiques communautaires (Z.A.E.C) situées le long de l'axe routier La Roche/Saint Gilles à Coex et Givrand. Elle développe des aides aux entreprises (financements, demandes de subventions, ...).

→ Atlancia a permis la création de 6 entreprises entraînant la création de 63 emplois répartis sur les deux ZAEC. Deux autres ZAEC sont en projet : à Notre Dame de Riez sur le site Les Brosses en limite de Commequiers à court terme.

2.3.2 - Le contexte communal

2.3.2.1 - La population active et les migrations alternantes



Source : INSEE RGP

TAUX D'ACTIVITÉ* 1990-1999

	20-59 ans	20-39 ans		40-59 ans	
		Hom.	Fem.	Hom.	Fem.
1999	79,8	93,1	86,9	87,2	55,6
1990	72,8	84,3	77,3	85,5	41,8
1982	69,0	85,7	61,5	88,9	30,4

Source : INSEE RGP

→ La Chaize Giraud se caractérise par une forte progression du taux d'activité global (+ 7 points) et notamment une très forte progression du taux d'activités des femmes entre 40 et 59 ans (+ 14 points) alors que celui des hommes n'a progressé que de 2 points.

Cependant, ces chiffres restent très inférieurs à ceux des communes équivalentes (85,3 % pour le taux d'activité global et 75,1 % pour le taux féminin des 40 - 59 ans).

→ La population active a augmenté de près de 9 % entre 1990 et 1999.

→ Le taux de chômage est proche de celui du canton (11,8%), mais très nettement supérieur à la moyenne départementale (9,7 %). Il a cependant régressé entre 1990 et 1999.

→ Un contexte économique plutôt positif qui bénéficie notamment aux hommes de moins de 40 ans et aux femmes de plus de 40 ans. (Cependant, le vieillissement de la population est également précurseur de ce phénomène).

* taux d'activité : taux calculé par rapport à la population masculine, féminine et totale.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE PAR TRANCHE D'ÂGE

	15-24ans		25-29ans		30-39ans		40-59ans		60 et +		TOTAL
	VA	%	VA	%	VA	%	VA	%	VA	%	VA
1990	43	19,3%	37	16,6%	61	27,4%	81	36,3%	1	0,4%	223
1999	21	8,8%	39	16,4%	62	26,1%	113	47,5%	3	1,3%	238
Variation % 1990-99	-51,2%		5,4%		1,6%		39,5%		200,0%		6,7%

Source : INSEE RGP

La représentation des jeunes actifs se réduit fortement entre les 2 recensements (- 51 % de 15 - 24 ans) (allongement de la durée des études). La tranche d'âge des 25-39 ans maintient sa représentation dans l'ensemble de la population active.

Par contre, les 30-59 ans sont de plus en plus nombreux (+ 20.4 %).

Un profil socioprofessionnel quelque peu particulier par rapport à d'autres communes du canton :

- Le milieu agricole est représenté seulement par la présence d'un maraîcher et d'un pluri-actif;
- un pourcentage d'ouvriers largement supérieur à la moyenne cantonale.
- une légère surreprésentation des professions intermédiaires.

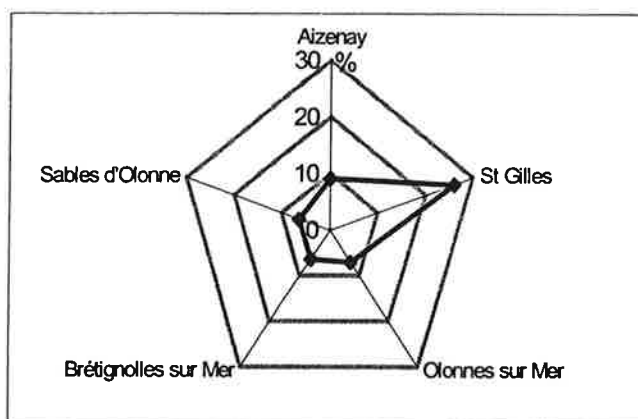
Population active occupée et catégories socioprofessionnelles

	Activité économique	Catégorie socioprofessionnelle						TOTAL
		Agriculteurs	Artisans, commerçants	Cadres, prof. Intel.	Professions inter.	Employés	Ouvriers	
La Chaize Giraud	AGRICULTURE	0	0	0	0	0	4	4
	INDUSTRIE	0	0	0	16	4	48	68
	CONSTRUCTION	0	16	0	4	0	16	36
	TERTIAIRE	0	8	8	24	44	20	104
	Total	0	24	8	44	48	88	212
	%	0%	11,3%	3,8%	20,8%	22,6%	41,5%	100%
Canton de Saint Gilles		4,7%	11,2%	5,9%	16,1%	27,1%	35,0%	100%

Migration alternante

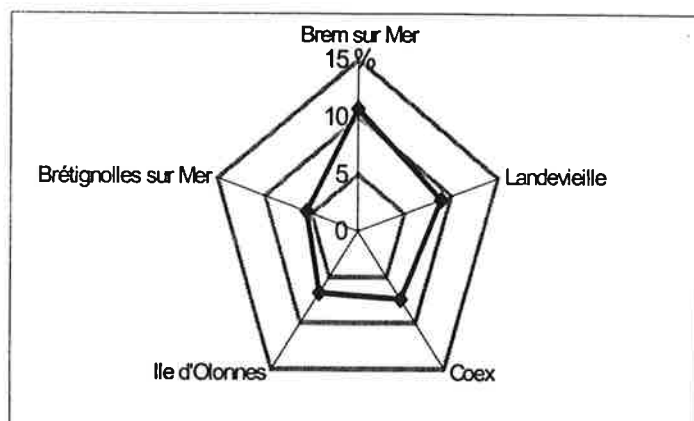
Les 5 premières destinations

LES SORTANTS



Les 5 premiers lieux de provenance

LES ENTRANTS



62 habitants de la Chaize Giraud résident et travaillent sur la commune soit un peu moins de 30 % des actifs occupés. Parallèlement 142 habitants travaillent dans une autre commune, et 325 personnes viennent d'ailleurs travailler à la Chaize Giraud.

La commune s'affiche comme un pôle d'emplois attractif. Alors que Saint Gilles Croix de Vie est la principale commune d'attraction (26 %), la Chaize Giraud attire une population provenant de nombreuses communes environnantes.

Les 5 premiers lieux de provenance ne représentent que 30 % des actifs se dirigeant quotidiennement vers la Chaize Giraud. Les actifs entrants proviennent de plus de 50 communes différentes.

2.3.2.2 - Les secteurs d'activités

(Source : Mairie 2004)

→ Activités industrielles, artisanales et commerciales

La commune accueille principalement une menuiserie industrielle (OUEST PRODUCTION SA) qui emploie près de 400 personnes en 2004. Cet établissement constitue une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.

Le reste de l'activité se décompose comme suit :

- Maçonnerie - carrelage	:	2 entreprises → 8 emplois
- Peintre	:	2 entreprises → 5 emplois
- Electricien chauffagiste	:	2 entreprises → 3 emplois
- Garagiste	:	1 entreprise → 4 emplois
- Café - Bar	:	1 entreprise → 2 emplois
- Camping	:	1 entreprise → 2 emplois
- Médecin	:	1 entreprise → 1 emploi

Au total, elle offre près de 450 emplois sur son territoire. Le domaine du bâtiment est relativement bien représenté. La commune dispose d'un rapport emploi/population active très favorable (1,7).

2.3.2.3 - Activité agricole

En 2004, la commune accueille qu'un maraîcher et un pluri-actif. Le recensement agricole 2000 permet de mettre en avant quelques données chiffrées :

- La Surface Agricole Utilisée communale est de 109 ha
- La superficie agricole exploitée par des agriculteurs dont le siège est sur la commune se décompose comme suit :
 - 56 hectares de SAU contre 112 ha en 1988 ;
 - 1 hectare de vigne contre 3 ha en 1988.
- On dénombre 6 exploitants tirant profit des terres communales dont 4 ont plus de 55 ans ;
- Les exploitations ont toutes un statut individuel. L'activité agricole sur la Chaize Giraud concerne donc quasi exclusivement des exploitants habitants sur d'autres communes.

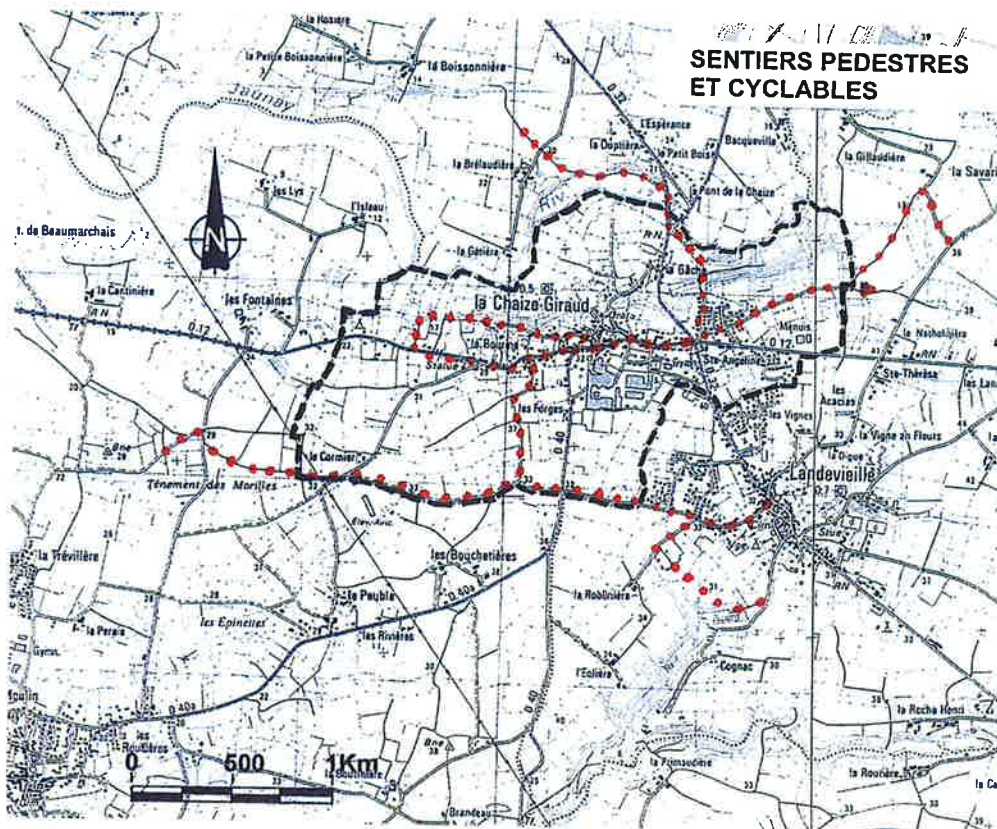
Il est également important de préciser que l'ensemble du territoire communal est classé en zone vulnérable en application de la Directive 91/676/CEE du 12 décembre 1991 dite "Directive Nitrates".

2.3.2.4 - Le tourisme

Située en position rétro littorale, la commune de la Chaize Giraud bénéficie d'un contexte géographique favorable. Implantée sur les rives du Jaunay et dotée d'un monument classé (Eglise du XIII^e siècle visitée par près de 800 personnes/an) elle tire également profit de son cadre paysager et bâti.

La vallée du Jaunay est également un lieu de promenade relativement prisé que la commune a mis en valeur par la réalisation d'une boucle pédestre et cyclable (VTT).

La piste cyclable s'inscrit notamment dans le cadre des circuits cyclo-touristiques du canton de Saint Gilles Croix de Vie.



La commune a également bénéficié d'une C.R.A.P.E. (Convention Régionale d'Aménagement des Paysages et de l'Eau) ayant permis de mettre en valeur les rives du Jaunay.

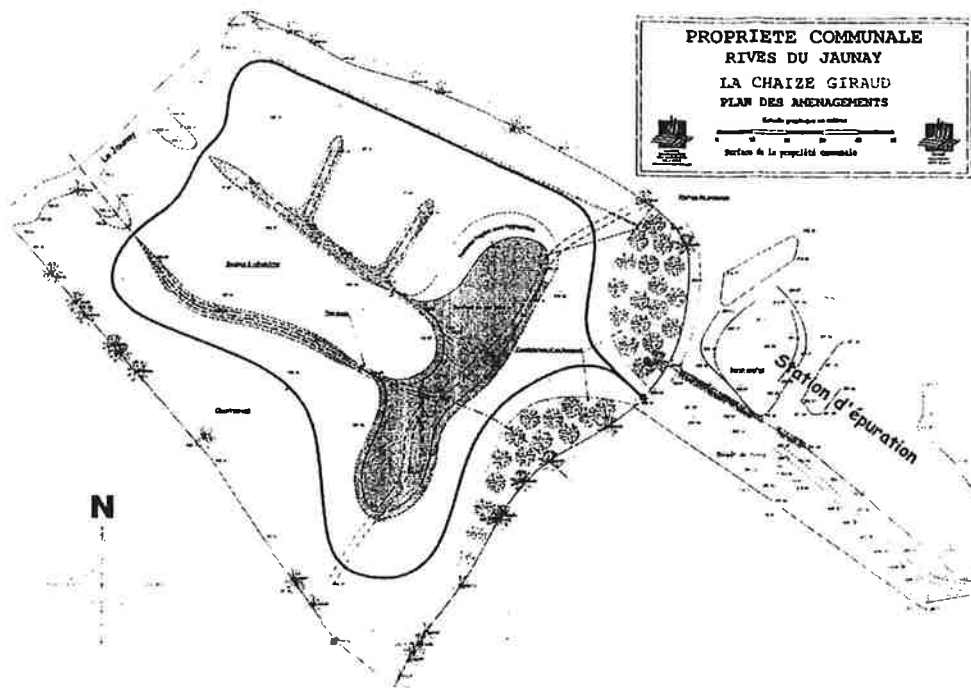
Le projet s'appuie sur les caractéristiques générales suivantes :

- Création d'un accès direct à la rivière pour les pêcheurs (et aménagement d'un ponton-pêche pour les handicapés),
- Création d'un espace de loisirs pour les résidents et les touristes (cheminements piétonniers, aire de pique-nique...),
- Présentation de l'environnement existant (découverte de la faune et de la flore des marais) et protection d'un espace naturel sensible (végétalisation et revégétalisation du site),
- Réhabilitation des canaux (réhabilitation des "baisses" et des "mouillères") et constitution d'une mare.

Le projet doit ainsi permettre à la commune de conforter son attractivité touristique et d'offrir à la population communale une aire de loisirs.

L'année est également ponctuée de 2 principaux événements : un festival culturel et un vide grenier.

En matière d'hébergement, la commune offre 7 meublés et 1 camping de 140 emplacements.



2.4 - EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES : CONSTATS MAJEURS

La commune possède globalement un niveau d'équipements correspondant largement à son nombre d'habitants.

Deux pôles forts animent aujourd'hui le centre bourg :

- La place de l'église avec l'ensemble des services publics (mairie, bibliothèque, poste, Point I, maison des associations),
- Le complexe sportif, situé à 200 mètres environ de la place de l'église.

La commune ne dispose par contre pas d'une école ; les enfants sont scolarisés dans la commune voisine de Landevieille (dont le bourg est limitrophe de celui de la Chaize) pour l'école élémentaire et à Saint Gilles Croix de Vie pour les lycées et collèges.

Le site de l'église ne semble pas être exploité au maximum de ses capacités. Lieu d'histoire et de découverte, il ne dispose qu'en partie d'aménagements invitant à la visite. D'une façon générale **la place de l'Eglise souffre d'un manque de relation avec le Jaunay et sa rive nord.**

Au plan des infrastructures / réseaux, il faut noter que la station d'épuration dispose d'une marge de traitement relativement étroite. Un projet d'extension sera nécessaire à court terme.

Une étude assainissement est en cours : elle précisera les modes de traitement retenus pour les différentes parties du territoire communal et les priorités d'investissement.

Au niveau routier, le bourg est situé à la croisée de plusieurs axes de communication importants notamment la liaison côtière Nord Sud (Saint Gilles Croix de Vie - Les Sables) et Est Ouest (La Roche sur Yon vers la Côte Atlantique).

La commune est également concernée par le projet de déviation de la R.D. 40 dont le tracé prend place entre le bourg de la Chaize et les extensions Nord de Landevieille.

2.4.1 - Équipements publics et vie associative

■ Équipements :

→ Administration et services publics :

- Mairie

→ Culte :

- Eglise du XIIe siècle classée Monument Historique

→ Équipements sportifs et de loisirs

- Salle de sports (1977)
- Salle polyvalente (1987)
- Salle du presbytère (1900)
- Salle du Foyer (1900)

→ Équipements scolaires :

La commune n'est à ce jour pas dotée d'équipements scolaires. Les enfants sont scolarisés :

- A Landevieille pour l'école élémentaire ;
- A Saint Gilles Croix de Vie : collèges et lycées publics et privés

■ Vie associative

La commune recèle 13 associations (folklore, musique, sculpture) qui animent ponctuellement la vie communale. Les domaines sportifs (notamment représentés par le basket), culturels, sociaux sont également très présents dans la vie communale.

2.4.2 - Infrastructures et réseaux

■ Assainissement (source : étude de zonage d'assainissement)

→ Eaux usées

- Le zonage d'assainissement de la commune est réalisé.

La grande majorité des secteurs urbanisés est raccordée en réseau collectif d'assainissement. Seule une trentaine de foyers sont aujourd'hui desservis de manière autonome pour 359 foyers raccordés.

L'étude a cependant permis de préciser pour une large part du territoire l'inaptitude des sols à l'épuration et à l'infiltration in-situ. Ces sols sont en effet influencés par la présence de nappes perchées. Il est à noter également la présence de nombreux puits qui rejettent l'implantation du dispositif d'assainissement à plus de 35 m de distance.

- Le système d'assainissement collectif

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif 100 % séparatif et d'une station d'épuration de type boues activées avec lagunes et finition en aval du traitement. Les capacités maximales de la station existante sont de 96 m³/jour et de 43,2 kg de DBO₅/Jour. Elle peut recevoir les effluents de 720 équivalents habitants (EH).

Des problèmes de surcharge ont été décelés (107 % de la capacité maximale). Le calcul donne même 125 %... Ceci dit, près du tiers du parc d'habitations est constitué de résidences secondaires inoccupées une partie de l'année et qui représentent quelques 220 équivalents habitants. La surcharge est donc encore ponctuelle. Mais le lotissement communal du Cormier est maintenant raccordé, pour 62 EH... Un projet d'extension de la station d'épuration est en cours pour une réalisation à court terme (2007).

Les eaux épurées sont rejetées dans le Jaunay, en aval du barrage.

- Le système d'assainissement autonome

Seulement 5 % des foyers enquêtés possèdent un système d'assainissement conforme à la réglementation du 6 mai 1996.

→ Eaux pluviales

Les zones urbanisées de la commune que sont le bourg et sa périphérie présentent un coefficient d'imperméabilisation important. Les eaux pluviales collectées sont évacuées vers le Jaunay.

Les eaux pluviales issues des zones d'habitat denses et des zones artisanales sont le vecteur de pollutions pouvant être importantes.

Les exécutoires pluviaux de la commune de la Chaize Giraud sont centralisés en quelques points. Compte tenu de la forte imperméabilisation de la zone, ce sont des volumes d'eau importants qui peuvent circuler par ces zones en période de forte précipitation.

Le développement de l'habitat tendant à augmenter, il sera nécessaire de réaliser avant l'ouverture à l'urbanisation une étude hydraulique afin de déterminer et de dimensionner d'éventuels bassins d'orage. Les futures zones urbanisables sont incluses dans le bassin versant du Jaunay.

→ Eau potable

La distribution de l'eau potable est assurée sous la responsabilité de Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable de la Vendée (Vendée – Eau) qui fédère les 22 syndicats intercommunaux compétents pour la production.

Le réseau d'eau potable est géré par le groupe SAUR (service concessionnaire).

427 abonnés sont raccordés au réseau d'adduction en eau potable. L'alimentation est assurée à partir du barrage du Jaunay mais également à partir de l'usine d'Apremont.

■ Déchets ménagers

La collecte et le tri des ordures ménagères sont de la compétence de la Communauté de Commune ATLANCIA.

Concernant le ramassage des ordures ménagères, celui-ci est assuré par deux sociétés : Tripapyrus et Grandjouan Onix.

Le ramassage a lieu une fois par semaine en hiver et 2 fois par semaine en juillet et août pour les déchets ménagers.

Parallèlement au ramassage en porte à porte des déchets ménagers, la Communauté de Commune a mis en place une collecte sélective également en porte à porte le 1^{er} et 3^{ème} lundi de chaque mois.

Concernant les encombrants, la collecte au porte à porte a été supprimée le 1^{er} janvier 2003.

Toutes les déchetteries du canton sont désormais accessibles à l'ensemble de la population, la déchetterie la plus proche étant celle de Brétignolles sur Mer située dans la zone artisanale "Le Peuple".

■ Réseau routier

Le bourg de la Chaize Giraud est situé non loin de 2 stations balnéaires majeures de la Côte Vendéenne : Saint Gilles Croix de Vie et les Sables d'Olonne.

La commune est implantée au croisement de 3 routes départementales principales :

- La R.D. 32 qui assure la liaison Nantes - Les Sables d'Olonne par Challans ;
- La R.D. 12 qui assure la liaison entre la R.N. 160 la Roche sur Yon/ Les Sables d'Olonne et Saint Gilles Croix de Vie ;
- La R.D. 40 axe secondaire d'accès à la mer depuis notamment le sud de l'agglomération nantaise via Legé, Aizenay ;

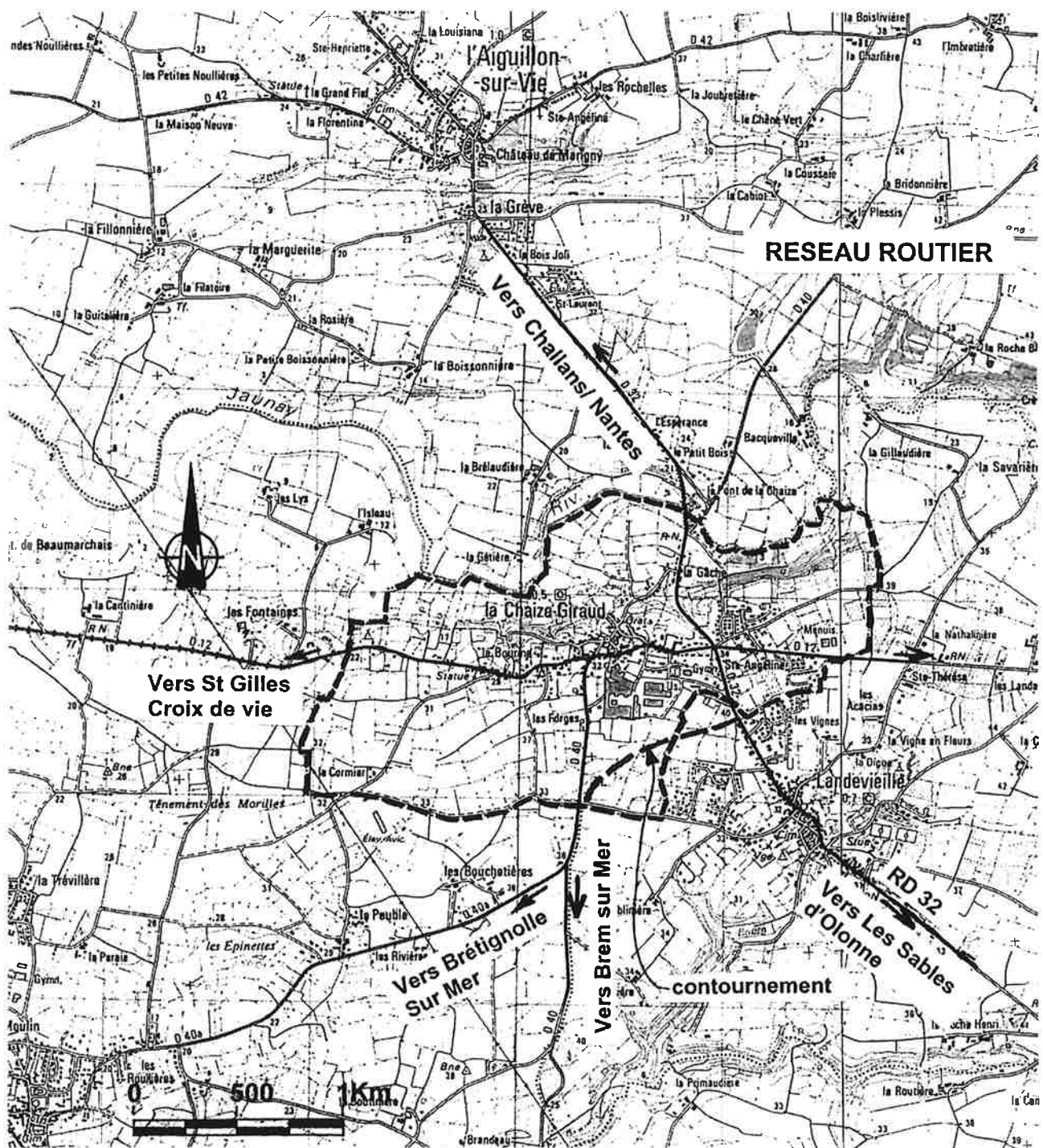
La R.D. 32 constitue une alternative à la route côtière "interstations" (RD 38) très encombrée en période estivale.

Un important trajet de liaison Nantes – Les Sables d'Olonne par la RD 32 partiellement réutilisée, mais le plus souvent en itinéraire nouveau, est à l'étude depuis de nombreuses années. Son tracé est envisagé à l'Est de la Commune de la Chaize Giraud (sur les communes de L'Aiguillon sur Vie et Landevieille) dont l'accès majeur sera alors la RD 12.

Son trafic moyen en 2001 entre la R.D. 6 et la R.D. 80 atteignait :

- 3 300 véhicules / jour
- 5 300 véhicules / jour en juillet et août
- 4 800 véhicules en période de pointe
- 10 % de poids-lourds

Un contournement de la R.D. 40 est actuellement à l'étude par le service des routes du Conseil Général. Celui-ci permettra de réduire notablement la circulation dans le centre bourg de la Chaize Giraud, notamment pour les poids-lourds desservant l'usine de menuiseries.



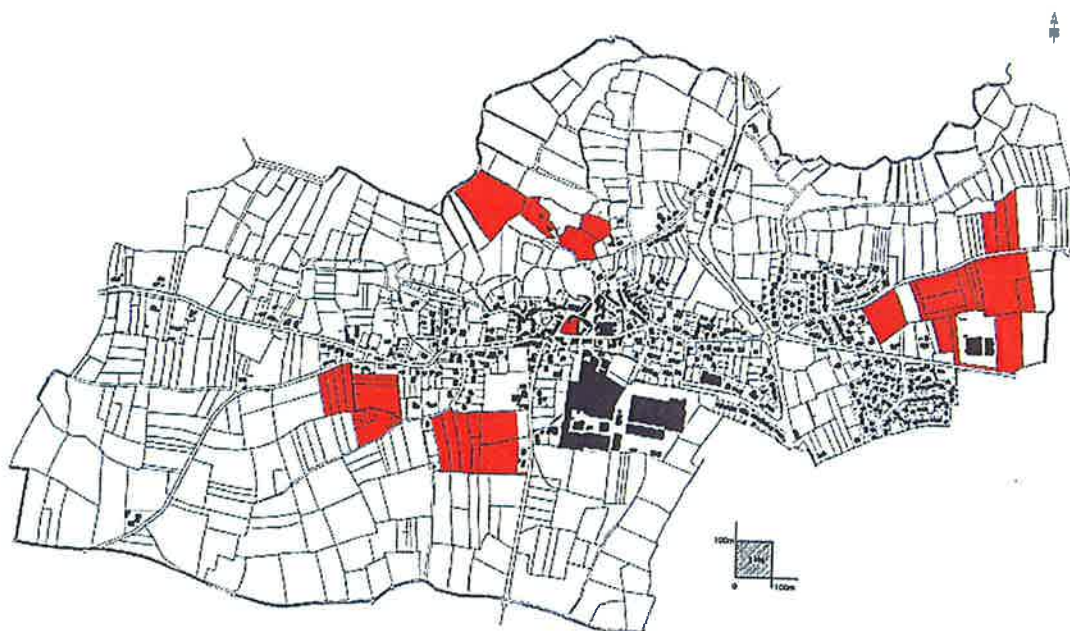
2.4.3 - Transports collectifs

Les transports scolaires sont assurés par 2 sociétés de transport, l'une assurant les trajets vers Saint Gilles Croix de Vie et l'autre vers les Sables d'Olonne.

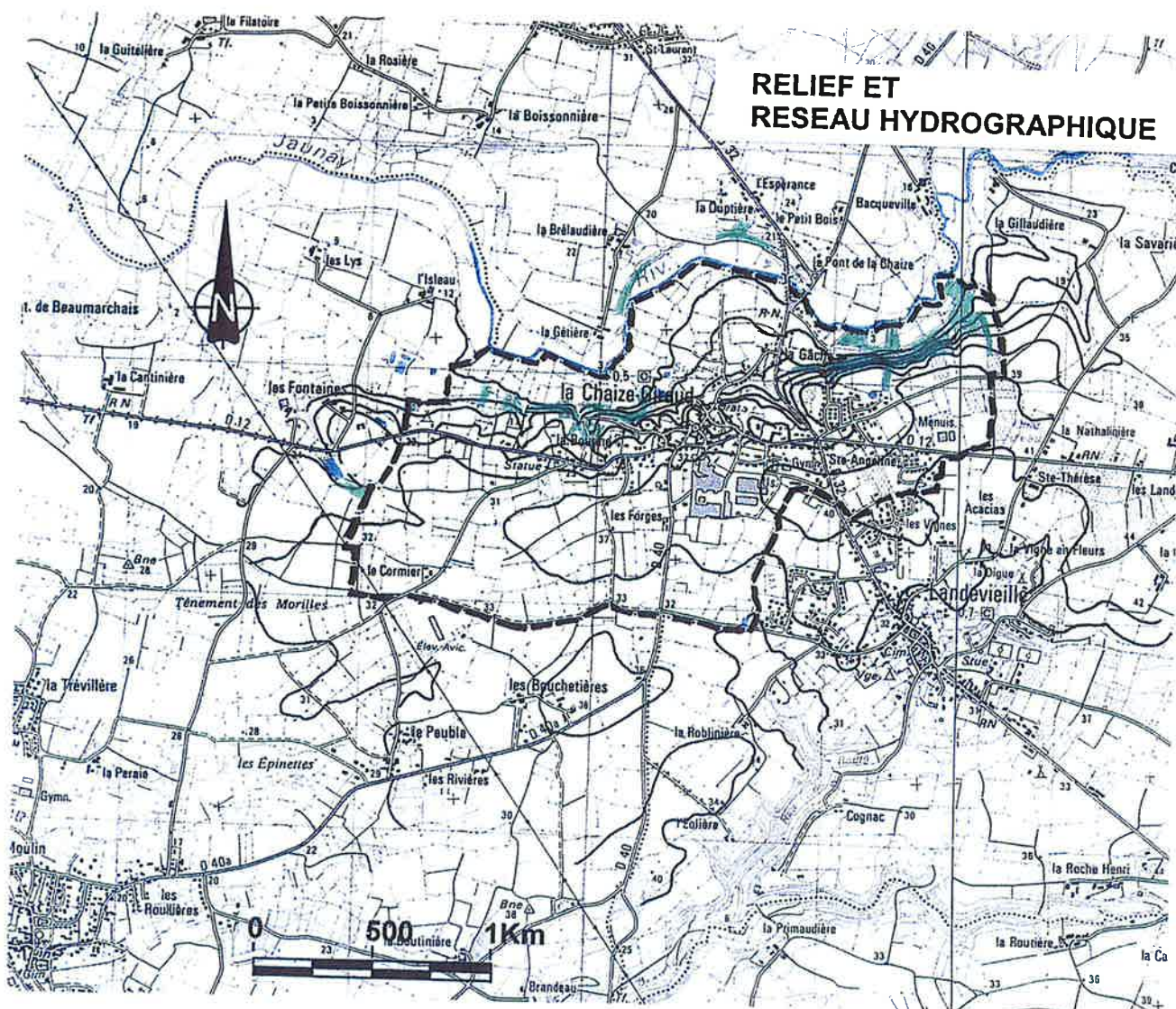
Parallèlement, il existe un transport collectif assurant la liaison vers la Roche sur Yon.

2.4.4 - Propriétés foncières communales

PROPRIETES FONCIERES



B - ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT



La commune fait partie du périmètre du SDAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne, ayant pris effet le 1^{er} décembre 1996 et des SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) "de la Vie et du Jaunay" et "de l'Auzance, Vertonne, et cours d'eau côtiers", en cours d'élaboration.

Afin de garantir une gestion équilibrée de la ressource en eau, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, dans son article 5, a institué 2 outils :

- Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Les SDAGE sont élaborés au niveau de chaque bassin hydrographique. Dans le cas présent, le marais breton et le bassin versant de la Baie de Bourgneuf font partie du SDAGE Loire-Bretagne. Il définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau dans le bassin Loire-Bretagne, traduite en 7 objectifs :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- Sauvegarder et mettre en valeur les eaux humides,
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- Réussir la concertation avec l'agriculture,
- Savoir mieux vivre avec les crues.

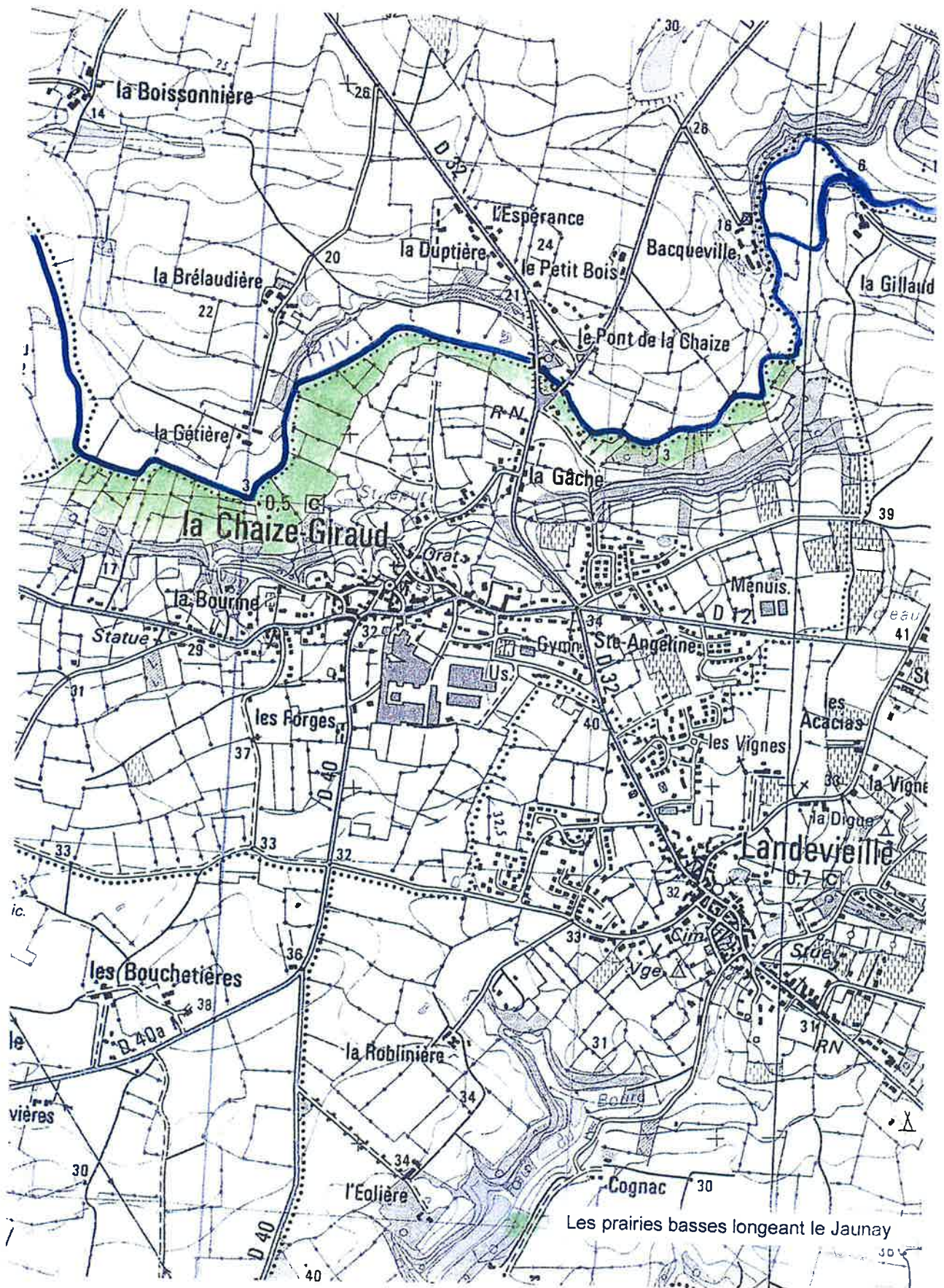
Les SAGE sont, eux, élaborés pour "un groupement de sous-bassins versants ou un sous-bassin correspondant à une entité hydrographique ou à un système aquifère". Ils doivent être en cohérence avec le SDAGE du grand bassin hydrographique concerné.

Le SAGE est une politique d'aménagement et de gestion équilibrée de la ressource en eau au niveau local. Il "fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques ainsi que de préservation des zones humides", de manière à satisfaire aux principes de la gestion équilibrée qui, selon l'article 2 de la Loi sur l'Eau, vise à assurer :

- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides (...),
- La protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux (...),
- Le développement et la protection de la ressource en eau,
- La valorisation de l'eau comme la ressource économique et la répartition de cette ressource.

Les objectifs principaux du SAGE sont les suivants :

- La sécurisation et l'optimisation de l'alimentation en eau potable,
- La Préservation de la qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique du littoral,
- La gestion durable des eaux salées souterraines,
- Le développement équilibré et durable des usages et des fonctions du marais,
- L'organisation et le pilotage de la mise en œuvre du SAGE.



Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) indique que la commune de la Chaize-Giraud est soumise à un risque d'inondation terrestre de niveau 3 (enjeux négligeables pour la société) ainsi qu'à un risque d'inondation lié à la rupture du barrage du Jaunay de niveau 1 (enjeux humains importants).

Compte tenu de l'élévation relativement rapide du niveau de sol, c'est vraiment l'espace du "fond de vallée" qui est soumis aux débordements du Jaunay, lesquels sont largement écrêtés par la présence du barrage. Hormis 2 maisons situées vraiment en bordure de rivière, l'ensemble des secteurs bâtis se situe nettement au-dessus du fond de vallée.

Concernant le risque "barrage", celui-ci est particulièrement faible compte tenu de la surveillance régulière de l'ouvrage dont les caractéristiques ne nécessitent pas la mise en œuvre d'un plan particulier d'intervention.

1.1.2 - Géologie

Cinq formations différentes sont recensées sur le territoire communal.

Les $\frac{3}{4}$ du territoire sont dominés par une formation métamorphique, seule une bande au Nord est dominée par des formations sédimentaires tertiaires et quaternaires.

Roches métamorphiques

→ Méta-Rhyolites et méta-arkoses à muscovite (porphyroïdes)

Il s'agit d'un ensemble volcano-sédimentaire métamorphique, constitué de coulées de rhyolites bourrées de phénocristaux (quartz et orthoclase), alternant avec des bancs d'arkoses rhyolitiques, des tufs gréseux et des schistes micacés.

Terrains sédimentaires

□ Formations du quaternaire

→ Colluvions (Würm à actuel) : Sables et limons remaniés

Ces colluvions proviennent des résidus de dépôts pliocènes (galets et sables) qui ont recouvert tous les plateaux et qui incorporaient les innombrables fragments de quartz arrachés aux pegmatites si nombreuses dans les schistes de Saint Gilles sous-jacents.

→ Alluvions fluviales récentes : limons remaniés, sables et cailloutis pliocènes et crétacés remaniés

Toutes les basses vallées des fleuves côtiers (Vie et Jaunay) et de leurs affluents sont occupées par des alluvions fluvio-marines jusqu'à l'altitude de 3 m NGF.

□ Formations du Paléozoïque

→ Tournaisien - Série rythmique : radiolarites et schistes

Cet ensemble complexe, épais au total de 35 mètres environ, affleure sur l'estran du Marais Girard, au Sud et à l'Ouest du lac, ainsi qu'aux îlots des osselins et en bordure Sud de la Parée Nord. Il est situé stratigraphiquement au-dessous des schistes roses, rutilants et bariolés du Tournaisien moyen et revient au moins 8 fois à l'affleurement, par plis-écaillés fortement laminés.

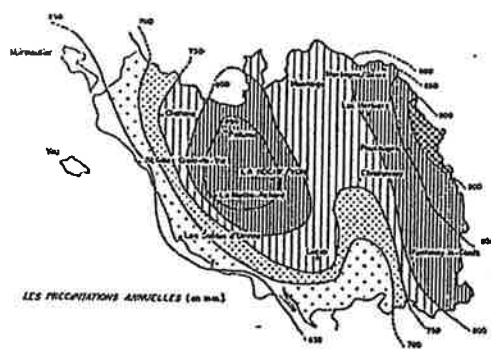
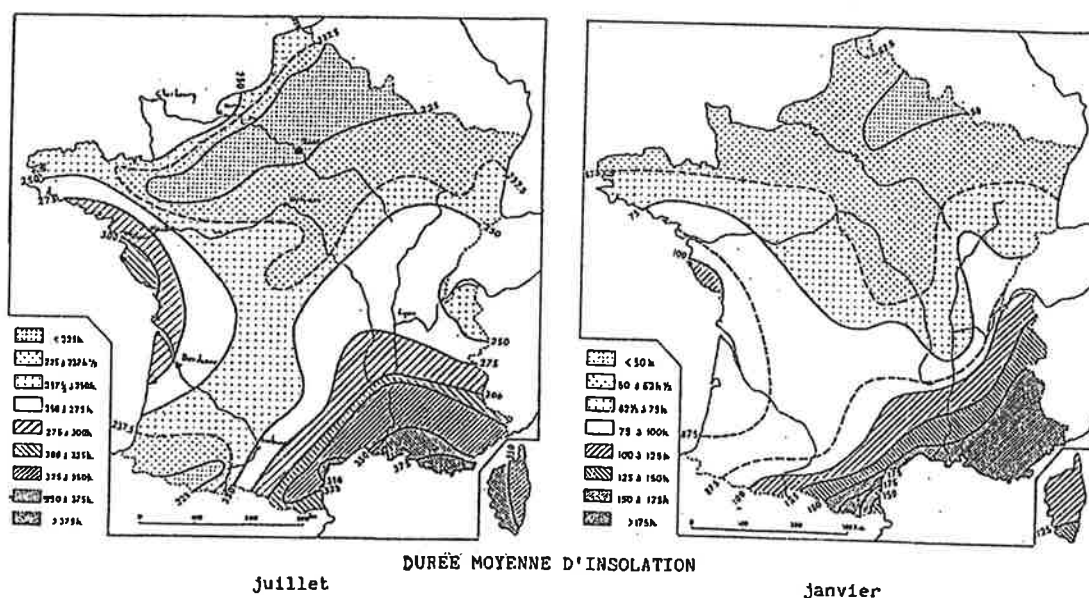
→ Landovérien - Phtanite à Radiolaire de Sainte Véronique (Bretignolles)

La roche, à texture microquartzitique, est tantôt homogène, tantôt finement litée, le litage étant déterminé par la dimension des grains de quartz (5 à 10 micromètres) ou par l'abondance de la matière graphiteuse. Au niveau de la Chaize Giraud, il s'agit d'un phtanite massif pouvant atteindre une dizaine de mètres.

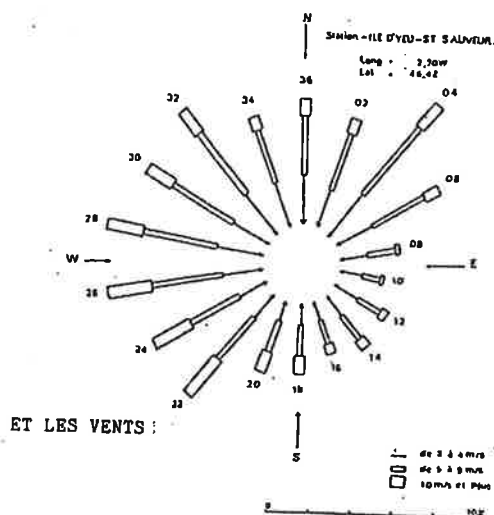
1.1.3 - Le climat

La commune de La Chaize Giraud se caractérise par un climat de type océanique :

- Des pluies assez faibles avec près de 700mm/an en moyenne. Les maximums de précipitation se situent en automne et en hiver et peuvent varier d'une année à l'autre.
- Les températures sont modérées aussi bien en période estivale qu'hivernale. Se pose cependant le problème de sécheresse en été certaines années : correspondance entre un maximum thermique et un minimum pluviométrique.
- Des vents, dont les plus forts et les plus fréquents viennent de l'Ouest. Ceux-ci exposent davantage certaines zones : vallées d'orientation Est/Ouest et hauteurs. Les haies du bocage, lorsqu'elles présentent une certaine hauteur, servent de brise vent pour les cultures, le bétail et les habitations.
- Le fort ensoleillement de la cote Vendéenne se fait encore bien sentir à La Chaize Giraud : la durée moyenne d'insolation est de l'ordre de 300 heures en juillet et 100 heures en Janvier.



LES PLUIES...



1.2 - MILIEUX NATURELS

- ☐ L'espace naturel présentant un intérêt est celui de la vallée du Jaunay, répertorié en ZNIEFF de type II : **Z.N.I.E.F.F. 5005 : Dunes de Sauzaie (le Pont Jaunay) et marais de Jaunay.**

Cette zone naturelle s'étend sur 1024 hectares et concerne les communes de l'Aiguillon sur Vie, Brétignolles sur Mer, la Chaize Giraud, Givrand, Saint Gilles Croix de Vie et Saint Révérend. La synthèse de la description donne :

- **Type de milieu :**

Dune mobile, fixée, dune boisée, petit secteur rocheux en bordure de mer au sud et partie moyenne. Prairies humides sub-littorales et milieux doux en amont, rochers suintants.

- **Nomenclature phytosociologique :**

Euphobio - ammophilum, Artemisio-ephedretum, Pino-maritimi, Quercetum ilicis, Festuco-galietum arenaii, Agrostia stoloniferae, etc...

- **Etage et série de végétation**

Végétation marine et littorale, prairies humides, etc...

- **Intérêt :**

Intérêt botanique : présence de plusieurs espèces d'orchidées et d'espèces végétales protégées (dans la zone II) : *Dianthus gallicus*, *Salix repens* ssp *arenaria*, *Omphalobes littoralis* et *Rumex rupestris* (également au Sud en zone II). Nombreuses autres espèces rares dont plusieurs méridionales. Grande variété géologique de la côte rocheuse au sud de la Sauzaie. Grande diversité de groupements végétaux, riche flore de falaise suintante vers le sud. Plusieurs espèces intéressantes dans le marais du Jaunay dont une espèce protégée (*Ranunculus lingua*).

Intérêt ornithologique et forte biodiversité dans le marais du Jaunay.

Dégradations et menaces, protection souhaitée :

Les dégradations et menaces concernent essentiellement la bordure côtière : "surfréquentation, accès des automobilistes et cyclomoteurs par plusieurs voies, érosion importante (1 cm par an à certains niveaux), extraction de sable jusqu'à une date récente, urbanisation à la Sauzaie. Menace d'urbanisation importante (zone Na du P.O.S.) au Nord et au Sud. Dépôts d'ordures. Route en corniche et constructions ont complètement dégradé l'arrière de la côte rocheuse au sud de la Sauzaie".

- ☐ Par ailleurs, des études complémentaires sont en cours et des secteurs naturels riches ont été identifiés sur le territoire communal. Un projet de mise à jour des inventaires naturels de type 1 est donc recensé concernant le marais du Jaunay. Des compléments d'information seront apportés en cours d'étude.

³²Zones d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)

DESIGNATION DE LA ZONE :

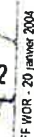
Dunes de La Sauzaie (Le Pont Jaunay)
et Marais du Jaunay

Numéro de la zone : 5005

Z.I.E.F.F. de type 1

100 200 300 400 500 nm

Z.N.I.E.F.F. de type 2



1.3 - ANALYSE PAYSAGERE

1.3.1 - Généralités



La commune de la Chaize Giraud présente quatre grandes unités paysagères :

- Le plateau qui occupe la moitié Sud du territoire ;
- Le bourg implanté en limite de coteau ;
- Le coteau, relativement marqué, qui plonge sur les rives du Jaunay ;
- Les prairies humides de la vallée du Jaunay.

Le bourg originel s'est implanté à la jonction des deux premières grandes unités, autour de l'église. Il s'est étendu au fil des ans le long des voies, sur le plateau et en bordure de coteau.

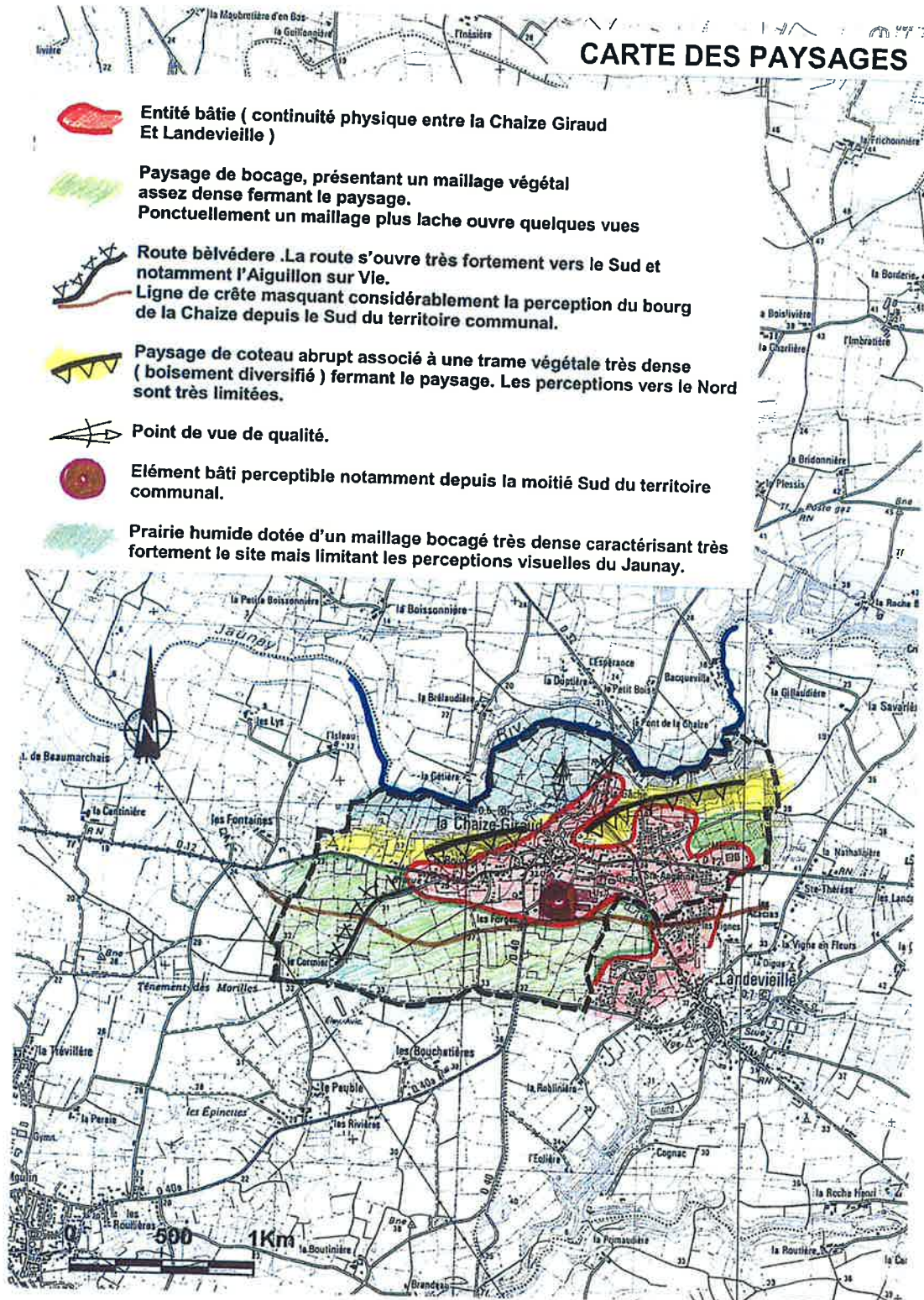
Sauf au passage de la crête de l'autre côté de la vallée sur la RD 32, le bourg de la Chaize Giraud est peu perceptible depuis les alentours, en raison de la végétation et du relief.

La partie plateau présente majoritairement un paysage fermé marqué par la présence d'un maillage bocager plus ou moins dense selon les secteurs.

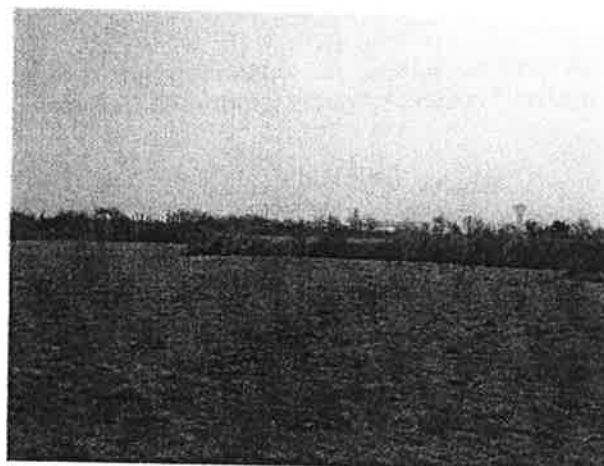
La transition entre la partie urbanisée et le coteau est relativement franche.

Si l'urbanisation s'est majoritairement concentrée sur le plateau et en limite de coteau, un des talwegs secondaires correspondant à la R.D. 32 en direction de l'Aiguillon sur Vie a été en partie investi par la construction au lieu-dit de la Gâche.

Le pied du coteau, présentant comme le coteau une trame végétale très dense, offre un ensemble de prairies humides longeant les rives du Jaunay.



1.3.2 - Le paysage de bocage



"Fermeture visuelle liée au paysage de bocage"

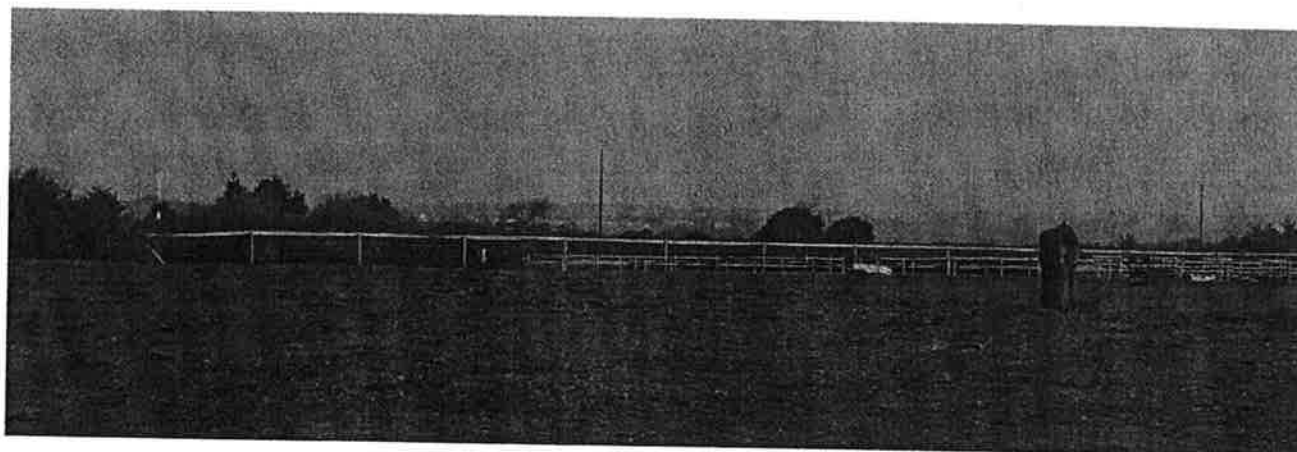
Le paysage de bocage oppose à la platitude du plateau une fermeture visuelle importante engendrée par un maillage de haies relativement denses et hautes qui réduisent notablement les perceptions visuelles. Ces haies sont composées d'essences diverses et de nombreux arbres de haut jet.

De manière générale, si le bocage ferme le paysage, quelques secteurs présentent un maillage plus lâche qui offre quelques champs de visions plus larges.

Seuls les bâtiments volumineux de l'entreprise Ouest Production sont perceptibles depuis l'ensemble du plateau. Le bourg implanté au-dessous de la ligne de crête est donc très peu perceptible.

Du fait, de la taille réduite du territoire communal, la majeure partie de l'agglomération est relativement concentrée autour des principaux axes de circulation, sur le quart Nord du plateau.

En dehors de la partie agglomérée on distingue un seul ensemble bâti isolé au Cormier. Le secteur de la ferme équestre du Cormier se distingue du reste du plateau par son importante ouverture visuelle sur la rive Nord du Jaunay et notamment sur l'Aiguillon sur Vie.



1.3.3 - Le paysage de coteau

Comme cela a été évoqué précédemment, le bourg originel de la Chaize est implanté en bordure de coteau. Les extensions se sont ensuite poursuivies sur un linéaire Est / Ouest de part et d'autre du centre ancien entre le coteau et l'entreprise Ouest Production. La transition entre le paysage de plateau et de coteau est donc relativement franche et ce d'autant plus que celui-ci présente une pente abrupte plongeant rapidement sur les prairies humides de la vallée du Jaunay.

Le coteau comporte une fermeture visuelle très forte de par la présence d'une végétation abondante qui masque les perceptions sur le Jaunay et sa rive Nord. Cette fermeture est autant due à la présence de haies présentant de nombreux arbres de haute tige qu'à celle de boisements plus conséquents.

Quelques boisements de pins maritimes se détachent du reste de la végétation et caractérisent le site notamment dans sa partie Est.

Le coteau présente de nombreux talwegs secondaires perpendiculaires au Jaunay qui, pour certains, permettent d'accéder aux prairies humides (chemins piétons). Ces vallons ressemblent à des chemins creux du fait d'une végétation très présente.

Un réseau de chemins important offre également la possibilité de longer le coteau et de découvrir le paysage communal sans pour autant permettre l'accès au Jaunay.



"Une végétation abondante le long de la Croisée Mairand".



"Des vallons secondaires servent d'accès aux prairies humides bordant le Jaunay"

1.3.4 - Les prairies humides et la vallée du Jaunay

Au pied du coteau abrupt, le cours d'eau est encore relativement éloigné et masqué par un maillage bocager très dense.

Le Jaunay dont l'accès est aujourd'hui, facilité et mis en valeur par l'aménagement d'un espace de loisirs et de détente, demeure malgré tout peu perceptible. Seuls quelques petits secteurs dont celui du pont de la Chaize permettent de l'entretenir.



"Les prairies humides sont dotées d'une végétation abondante"

Quelques points de vue très qualitatifs permettent d'apprécier la qualité de l'implantation du bourg originel sur le haut du coteau, notamment depuis le chemin de la Mirette. Un autre point de vue furtif permet de percevoir le clocher de l'église depuis le pont de la Chaize.



"Le Jaunay depuis le pont de la Chaize"



"Le clocher domine le coteau plongeant vers le Jaunay"

2 - DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET PATRIMOINE BÂTI : CONSTATS MAJEURS

Le bourg aggloméré de la Chaize Giraud est implanté en limite entre plateau et coteau. Principalement tourné vers le nord, direction dans laquelle s'ouvre le paysage, le centre ancien présente une emprise relativement limitée contenue entre le coteau au nord et l'entreprise Ouest Production au sud. Le développement du bourg a donc été contraint de s'effectuer plutôt linéairement sur un axe est-ouest. Les extensions se sont principalement organisées autour de l'axe formé par la R.D. 12 qui sert de voie structurante à l'urbanisation.

Les extensions se sont réalisées au coup par coup sous forme de lotissements présentant de manière générale une certaine homogénéité et une recherche de qualité. L'ensemble des quartiers est relativement bien connecté au centre ancien hormis celui des Ajoncs un peu coupé du reste du bourg aggloméré.

Les approches de l'agglomération présentent une certaine homogénéité dans leur composition. En effet, hormis l'entrée depuis Landevieille où la continuité physique du bâti ne permet pas d'identifier le passage d'une commune à l'autre, les entrées d'agglomération se caractérisent par une transition douce entre l'espace bâti et l'espace rural assurée par la présence d'une végétation assez importante.

La traversée d'agglomération principale (R.D. 12) met en avant la faible perceptibilité du centre ancien concentré en partie nord de la R.D. 12. L'église elle-même est relativement discrète. L'autre caractéristique principale du bourg de la Chaize est la fermeture visuelle depuis le centre sur le Jaunay. En effet, l'urbanisation et le coteau boisé ne permettent que ponctuellement de profiter de points de vue lointains, alors que la majeure partie du centre est tournée vers le nord.

Le centre ancien se caractérise par un ensemble bâti de qualité s'organisant notamment autour de 2 placettes principales, la mairie et la place des Tisserands reliées par la rue du Logis.

Ces places se distinguent par un bâti en partie réalisé sur 2 niveaux contrairement aux autres maisons de bourg composées d'un seul niveau.

Autour de la rue des Forges s'est organisé un troisième noyau relativement dense.

Le centre ancien dispose d'une certaine qualité bâtie, il manque cependant une liaison piétonne aisée avec le Jaunay permettant de reconquérir la perception dont seuls jouissent certains habitants.

2.1 - EVOLUTION ET ORGANISATION DE L'ESPACE BATI

2.1.1 - Le site urbain

Le centre bourg originel de la Chaize Giraud est implanté en bordure de plateau et de coteau sur un rocher dominant le Jaunay et sa rive Nord.

L'emprise du centre ancien est relativement limitée. De plus, la majeure partie de celui-ci est implanté en limite nord de la R.D. 12, traversée principale du centre bourg, et est donc très peu perceptible.

En effet, si le centre bourg s'est implanté en bordure de coteau, celui-ci, au même titre que sa relative discrétion dans la traversée d'agglomération, n'offre pas de perceptions visuelles sur le Jaunay et sa rive nord. Le centre ancien est donc relativement refermé sur lui-même. Seuls quelques points de vue depuis les rives du Jaunay permettent d'apprécier la réelle qualité du site urbain.

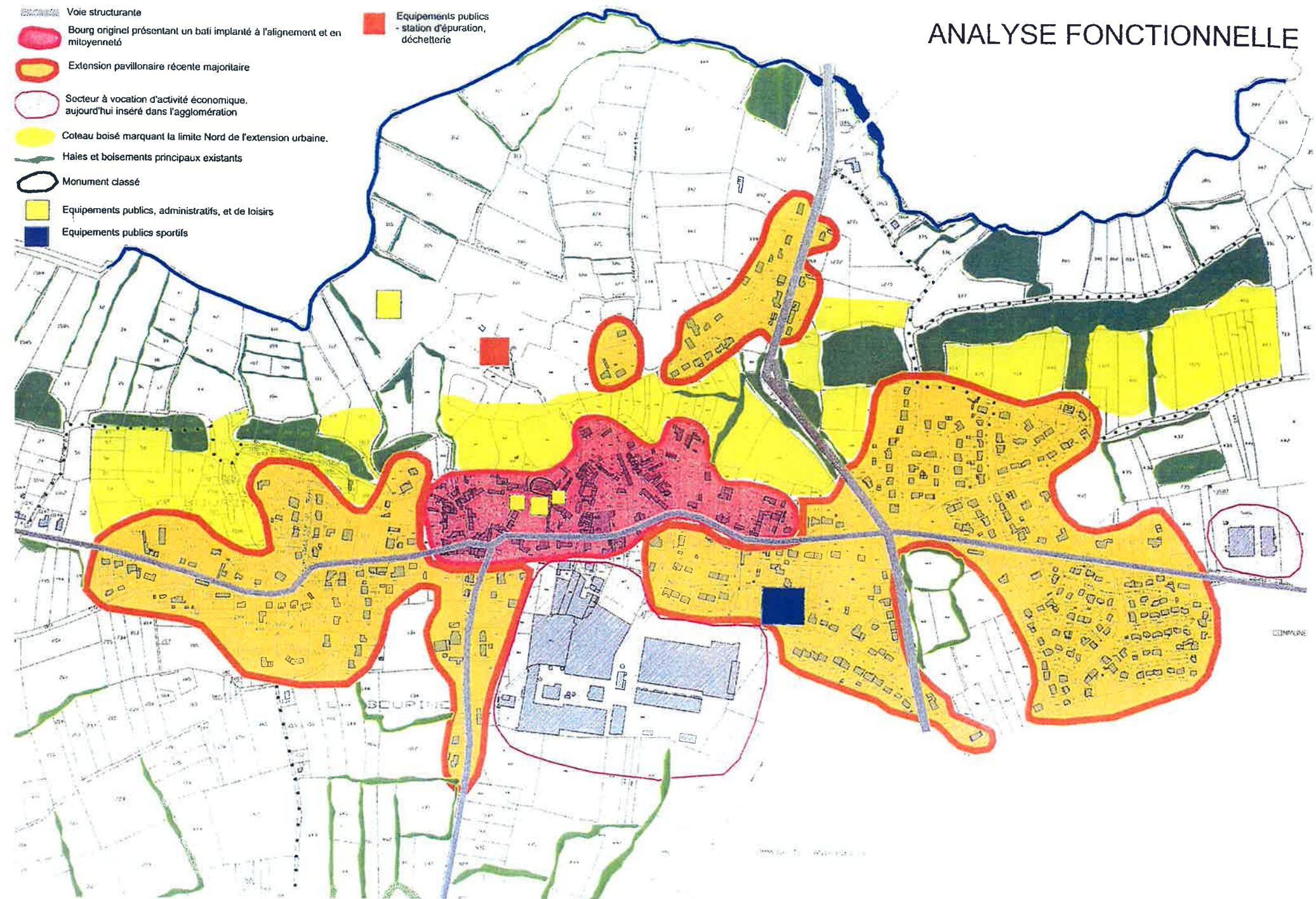


"L'église domine le coteau, mais les ouvertures visuelles sur le Jaunay sont limitée"

Un point de vue furtif permet également d'apprécier la qualité du paysage qui s'ouvre au nord depuis le parvis de l'église.

Comprimé entre le coteau abrupt au nord et la présence de l'entreprise Ouest Production au Sud, le bourg de la Chaize Giraud s'est donc étalé d'Est en Ouest et s'est principalement organisé autour des R.D. 12 et R.D. 40.

ANALYSE FONCTIONNELLE



2.1.2 - Le centre ancien

Comme cela a été évoqué précédemment, le centre ancien de la Chaize Giraud est peu perceptible. Il est en effet, masqué par le coteau boisé au nord et limité par la R.D. 12 au sud.

Alors que l'église marque fortement l'entrée Est de l'agglomération, elle reste très discrète lors de la traversée du centre et ce d'autant plus dans le sens Est-Ouest.

Sur la rue principale, la traversée du centre ancien ne s'effectue que sur une centaine de mètres ; elle est principalement marquée par la présence de deux maisons de maîtres situées au sud de la rue.

Le centre ancien s'étend en fait plus largement, de la rue des Forges à la place des Tisserands. Les places de l'Eglise, de la Mairie et des Tisserands se distinguent du reste de l'espace par leur implantation en limite de plateau.



"Le centre ancien"

Les arrières bâtis sont ensuite soudainement marqués par une déclivité importante constatée notamment dans la rue de la Grotte.

L'étagement des constructions se lit également très bien depuis la rue de la Forge

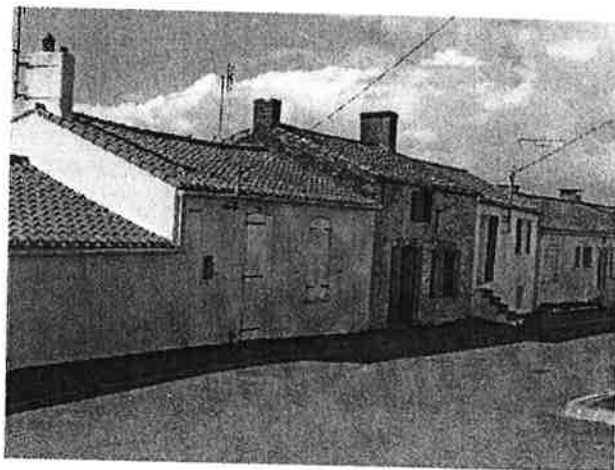


"Etagement des constructions perceptibles depuis la rue de la Forge"



"Une soudaine déclivité au pied de l'Eglise"

Le tissu urbain est composé de rues et ruelles étroites bordées de constructions implantées à l'alignement. Ces constructions sont majoritairement des maisons de bourg réalisées sur un seul niveau. La hauteur du faîtage est variable et caractérise très fortement et de manière qualitative le centre bourg (exemple rue de la Forge).



"Rue de la Forge"

Ces maisons de bourg sont ponctuellement réalisées sur 2 niveaux autour des principales places du centre (l'église, la mairie, la place des Tisserands).



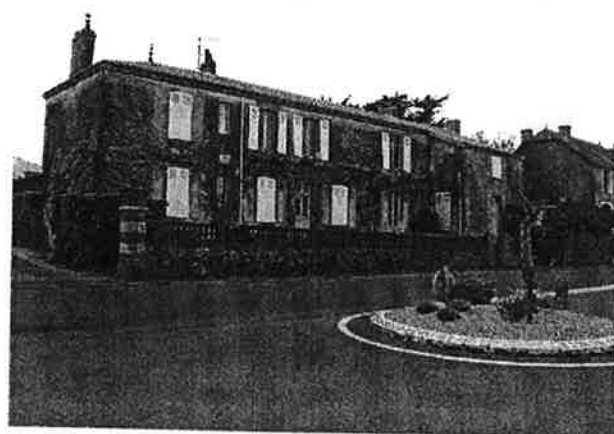
"Un ensemble très homogène de maisons de bourg place de la Mairie"

Seules quelques maisons de maîtres, implantées en retrait des voies composées de deux niveaux et sur un volume bâti plus important sont perceptibles. Principalement situées en bordure de la R.D. 12, elles se distinguent également par une clôture minérale réalisée à l'alignement.

Ce sont également des constructions composées de toitures à 4 pentes contrairement aux maisons de bourg (2 pentes).

Elles sont parfois couvertes d'ardoises.

De manière générale, le patrimoine bâti du centre ancien est bien entretenu et confère une qualité au centre.



"Maison de Maître en bordure de la R.D. 12"

2.1.3 - Le bourg aujourd'hui

Contenu au nord par le coteau et au sud par l'entreprise Ouest Production, les extensions successives du bourg de la Chaize se sont donc réalisées notamment le long de la R.D. 12.

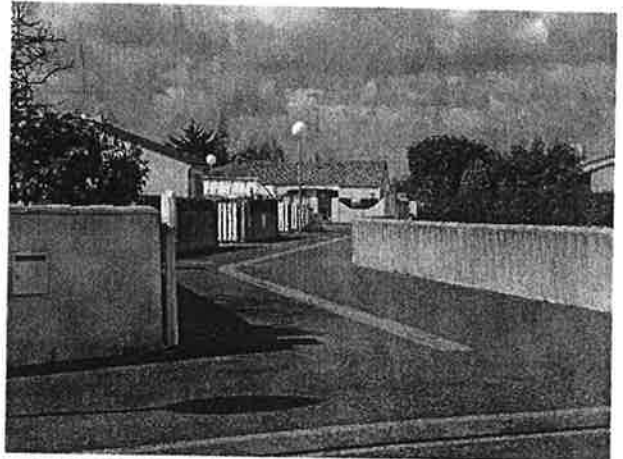
Cependant, malgré cet étalement urbain, l'organisation des lotissements successifs a su rester cohérente. Des liaisons assurent des relations aisées entre le centre ancien et les différents quartiers.

L'étalement rend cependant la traversée de l'agglomération relativement longue.

Les lotissements sont organisés de manière générale, afin d'assurer des liaisons piétonnes notamment avec le coteau boisé mais également avec l'extension urbaine de Landevieille. Toutefois, le lotissement des Ajoncs est très mal relié au centre bourg.

Si les lotissements présentent différentes organisations : voies étroites sans trottoir, voies en impasse, voies largement dimensionnées (années 60-70), une certaine homogénéité de traitement existe dans chacun des quartiers.

On note dans la partie Est une certaine imbrication de tissus urbain entre la Chaize et Landevieille.



2.1.4 - La traversée du bourg

Les diverses approches de l'agglomération présentent une même caractéristique :

- Une transition douce entre l'espace rural et l'espace bâti. Cette transition est souvent facilitée par une maille bocagère assez dense confortée par une végétalisation des limites de propriété intéressante.

- **La traversée par la R.D. 12 (sens Est/Ouest)**

Alors qu'elle correspond à l'entrée de la zone d'activités, la préservation de la maille bocagère permet de faciliter l'intégration de bâtiments au volume important.



Le sud de la R.D. 12 correspond à la zone d'activités de Landevieille.

L'approche s'effectue ensuite par une juxtaposition de haies arbustives et bocagères qui assurent une véritable transition douce avec l'espace bâti.

L'urbanisation autour du rond point marque fortement l'entrée d'agglomération sans pour autant véritablement lui conférer une réelle identité.

La traversée s'effectue alors en 3 temps :

- Un premier tronçon assez homogène dans son traitement assure la liaison jusqu'au commerce (bar-tabac) ;
- L'espace compris autour du commerce associé aux hangars situés au nord de la R.D. 12 assure une rupture importante dans la lecture de la traversée. La transition est d'autant plus brutale que le tronçon suivant correspond au centre ancien avec ses caractéristiques bâties particulières.



- Le centre ancien et notamment son église sont alors peu perceptibles et la traversée est très courte.
- Le carrefour R.D. 12 - R.D. 40 sert ensuite de porte de sortie d'agglomération.

En effet la R.D. 12 présente ensuite des caractéristiques intéressantes de sortie d'agglomération avec une maille végétale qui assure une transition douce avec l'espace rural.



"Entrée ouest de l'agglomération : une végétation importante"

- **Les entrées sud :**

Les entrées sud présentent deux visages très distincts :

- **Une entrée non identifiante depuis Landevieille (RD 32)**

L'imbrication des 2 communes est telle qu'aucun élément identifiant permet de marquer l'entrée dans la Chaize Giraud, qui correspond donc à la seule entrée véritablement urbaine. La voie est à ce niveau très large et ne présente pas une qualité urbanistique importante malgré le maintien d'une végétation en partie Est rappelant les autres entrées de bourg.



- **Une entrée qualifiée par des aménagements récents**

L'entrée depuis la R.D. 40 présente également une transition douce. Cependant, c'est la seule entrée marquée par un repère visuel fort peu qualitatif : les silos de l'entreprise Ouest Production.

Toutefois, très rapidement la végétation sert d'écran visuel. Cette entrée a fait l'objet d'aménagement paysager et de sécurité.



- **L'entrée nord :**

L'arrivée depuis Coex ou l'Aiguillon sur Vie se caractérise par une végétation importante. L'ensemble du vallon dans lequel serpente la R.D. 32 est en effet boisé.

L'approche s'effectue cependant en deux temps avec une partie présentant quelques constructions puis le coteau boisé s'étend jusqu'au rond point d'entrée d'agglomération.

Un point de vue depuis le pont de la Chaize permet d'apercevoir furtivement le clocher de l'église.

2.2 - PATRIMOINE ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La commune de la Chaize Giraud possède un édifice protégé au titre des Monuments Historiques :

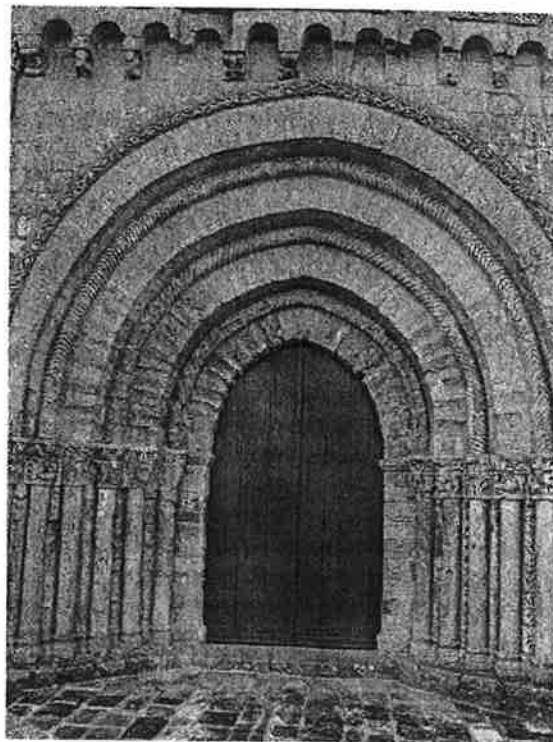
L'église Notre Dame de la Chaize Giraud, du XIIe siècle, est en effet classée à l'exception du clocher ayant été détruit et reconstruit au cours du XIXe siècle.

"L'église Notre Dame de la Chaize Giraud n'a conservé de l'époque romane que sa très belle façade occidentale qui compte parmi les grandes compositions du Bas-Poitou. A part cela, c'est un édifice qui, bien que de taille moyenne, comporte trois nefs. Des arcs à double rouleau séparent le vaisseau principal des bas-côtés.

La nef centrale est couverte d'un berceau brisé et les collatéraux de voûtes d'arêtes barlongues. Le transept court présente la même simplicité, à la fois dans la forme des supports et dans le voûtement : voûtes d'arêtes à la croisée et berceaux sur les bras. Deux petites absidioles se greffent sur ces derniers. Le chœur est formé d'une travée droite très courte et d'une abside semi-circulaire. Cinq fenêtres dont trois dans l'hémicycle lui assurent un bel éclairage.

Tous ces éléments formeraient une très belle église romane s'ils n'étaient le résultat d'une restauration du siècle dernier, restauration très honnête, en ce sens qu'elle a respecté les dispositions d'origine, mais restauration tout de même assez radicale".

(Source : *Eglises et Abbayes romanes en Vendée*)



"L'église peu perceptible depuis les environs s'impose cependant depuis les prairies humides bordant le Jaunay"

Le classement soumet l'édifice et ses abords aux prescriptions du Code du Patrimoine (articles L.621-1 à L.621-34)

La Croisée Mairand et le chemin de la Justice

Ces deux lieux font également partie du patrimoine communal. Ces deux dénominations auraient un rapport commun. C'est sur ce chemin qu'en 1793, un groupe vendéen rattrape un prêtre jureur l'Abbé Mairand, le traînent jusqu'à l'endroit où se marque, paraît-il, le lieu de la sépulture. Ce fut depuis le "chemin de la Justice" et "la Croisée Mairand".

Les vestiges archéologiques

5 sites sont recensés sur le territoire communal :

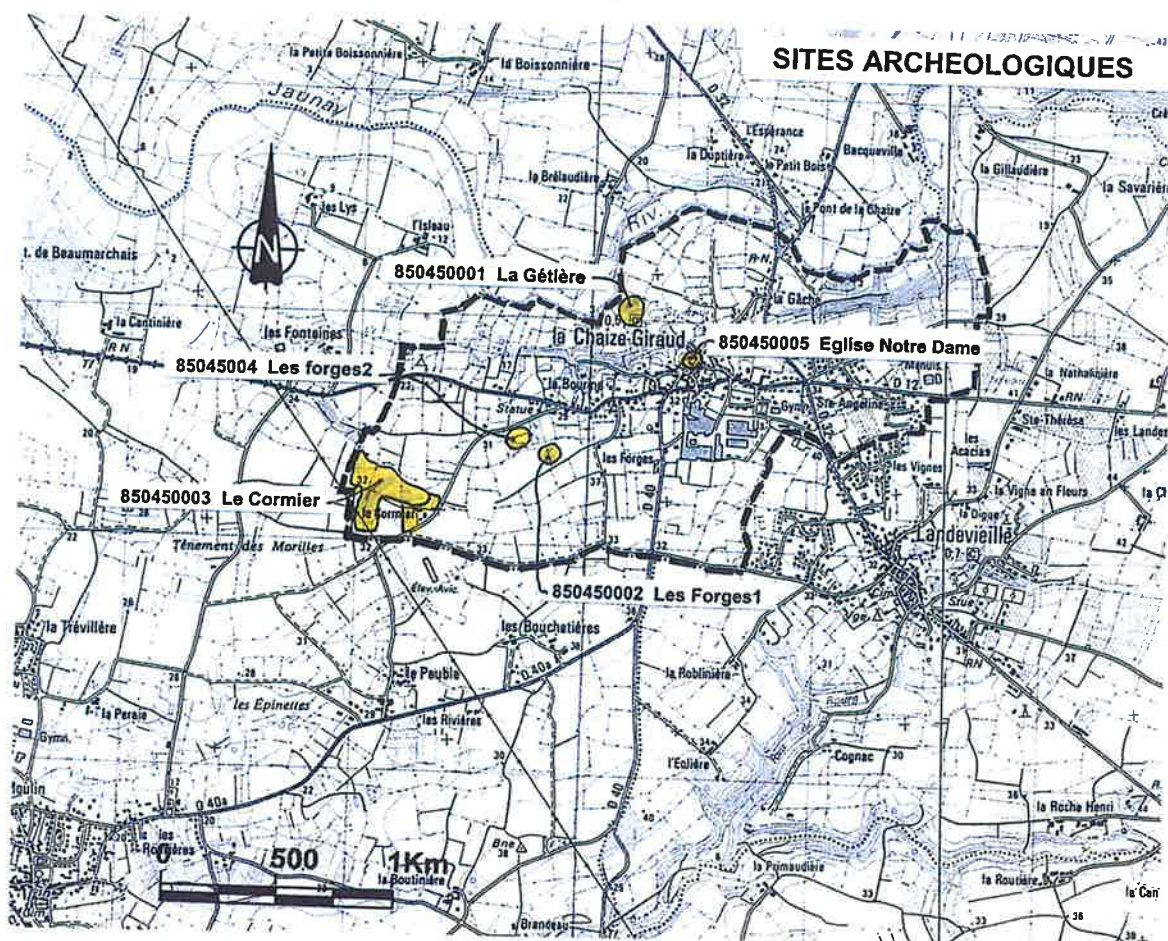
- La Gétière N° 850450001, enclos rectilinéaire (époque indéterminée)
- Les Forges 1 n°850450002, enclos rectilinéaire (époque indéterminée)
- Le Cormier n°850450003, chemin (époque indéterminée)
- Les Forges 2 n°850450004, enclos rectilinéaire (époque indéterminée)
- Eglise Notre Dame n°850450005, église (Moyen Age classique).

Il importe de rappeler l'existence de textes spécifiques concernant le patrimoine archéologique, notamment :

- Le Code du patrimoine, livre V,
- Le Code de la construction et de l'habitation, article L.112-7.

En vertu de l'article L.513-14 du Code du Patrimoine :

"lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Générale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (Service Régional de l'Archéologie – 1 rue Stanislas Baudry BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél : 02 40 14 23 30).



2.3 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

NOM D'APPEL	CODE	OBJET – NATURE	DATE CREATION	GESTIONNAIRE
Monuments historiques	AC 1	Eglise (à l'exception du clocher) classée MH	10/02/1921	Service Départemental de l'architecture et du patrimoine
Canalisations électriques	I 4	Ligne 90 KV Olonne sur Mer – Saint-Gilles-Croix-de-Vie		RTE
Relations radioélectriques- protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception	PT 2	Liaison hertzienne régionale : L'Aiguillon la Chaize – Les Sables d'Olonne, institué le	16/08/1989	FRANCE TELECOM
Lignes et installations téléphoniques et télégraphiques	PT 3	Câble régional : n° 02 06 E : Landevielle - l'Aiguillon la Chaize via la Chaize Giraud		FRANCE TELECOM

C - OBJECTIFS CHOIX POUR LE P.A.D.D.

1 - DEMOGRAPHIE

La commune de la Chaize Giraud souhaite participer mieux qu'au cours des décennies précédentes au développement du secteur, dans le mouvement général de forte croissance du Nord-Ouest Vendéen, et passer au cours de la prochaine décennie le cap des 1 000 habitants pour accueillir environ 1 100 habitants en 2015 (population 2004 estimée à 700 habitants, soit déjà une progression de 17,5 % en moins de 5 ans).

Cet objectif sous entend :

- **Une politique active pour maintenir et accueillir de jeunes ménages** et assurer un renouvellement continu de la population en maintenant notamment le solde naturel à travers :
 - Le développement d'une offre de logements adaptés aux jeunes ménages par un accroissement du parc locatif privé et social aujourd'hui faiblement représenté.
 - Le développement d'une offre variée susceptible de satisfaire des attentes diverses par des formes urbaines variées : habitat très peu dense, secteur pavillonnaire, habitat groupé...
- Une politique d'acquisition foncière communale s'appuyant notamment sur la mise en œuvre du droit de préemption urbain mais également de l'utilisation de la Zone d'Aménagement Différé permettant de faire face aux besoins d'urbanisation future.
- Une politique de développement urbain visant à répondre à un doublement de la population en 15 ans :
 - La création d'un nouveau pôle de développement urbain, devant assurer la mise en œuvre d'une politique de mixité urbaine et sociale (équipement scolaire, maison de retraite, ...).
 - La diversité de ces secteurs d'habitat afin de répondre à des demandes très variées (jeunes ménages, personnes retraitées, personnes âgées).
- La confortation du pouvoir attractif à travers notamment la valorisation de la qualité du cadre de vie : espaces de plein air, réseau piétonnier...

2 - HABITAT - LOGEMENT

■ Besoin en logements :

Les objectifs démographiques à l'horizon 2015 impliquent la création d'environ 15 à 20 logements par an dont le calcul se base sur les hypothèses suivantes :

- Desserrement des ménages : étant donné le "renouveau démographique", le maintien du nombre de personnes par ménage à son niveau de 1999 semble envisageable. Soit à l'horizon 2015 : 2,4 habitants par logement, pas de logements nouveaux liés au desserrement.
- Accueil de la population nouvelle :

Avec 2,4 occupants par logement, 209 résidences principales supplémentaires par rapport à 1999, soit 13 logements nouveaux par an. On peut y ajouter l'édification annuelle de 2 résidences secondaires. Compte-tenu de la faible ampleur du bâti ancien encore disponible, il s'agira pour la quasi-totalité de logements neufs, en maisons individuelles.

■ Nature de l'offre :

Pour la nature de l'offre et afin de répondre à des besoins et des attentes très diversifiés, la commune s'est fixée comme objectif la répartition suivante :

- Une offre « traditionnelle » en lotissement sous forme pavillonnaire.
- Le développement du parc locatif privé et social afin d'attirer de jeunes ménages et d'assurer le renouvellement de la population, sous forme notamment d'habitat groupé.
- Une offre d'hébergement pour personnes âgées afin d'anticiper le vieillissement de la population (du type foyer logement, maison de retraite...).

Le développement de la seule accession à la propriété est en effet considéré comme insuffisant. Il permet certes de fixer une population sur le territoire communal, mais il entraîne un vieillissement s'il n'est pas accompagné d'une offre locative.

■ Localisation de l'offre :

Les objectifs en matière d'habitat entendent privilégier le développement autour du centre ancien afin d'assurer une certaine recomposition du bourg en épaisseur et notamment autour du nouveau pôle de développement urbain dont l'objectif principal est d'assurer la mixité urbaine et sociale.

Les autres secteurs d'urbanisation future à court, moyen et long termes se situent en comblement de vastes poches non urbanisées qui se sont créées du fait notamment d'une urbanisation linéaire.

■ Besoins en superficie

L'estimation des besoins théoriques est basée sur une superficie moyenne de 800 m² par parcelle, prenant en compte les voiries et les espaces verts collectifs...

Pour 15 constructions par an : 15 x 800 m² = environ 1,2 hectares

Les objectifs démographiques impliquent à l'horizon 2015 de réserver environ 12 hectares pour la construction de logements neufs auxquels il convient d'appliquer un "coefficient de manœuvre" permettant de faire face à d'éventuels risques de rétention et de spéculation foncière, d'autant plus importants que la commune est en situation rétro littorale. La superficie nécessaire atteint ainsi 20 à 25 hectares.

3 - ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune de La Chaize Giraud s'inscrit dans un contexte géographique et économique favorable avec notamment la proximité du futur Vendéopôle de Givrand – Saint-Révérend (les 4 Chemins).

La création de ce parc d'activités économiques de 2ème génération constitue en effet un événement très important pour la progression du dynamisme économique local.

La dynamique touristique de commune rétro-littorale est également source de développement économique.

La commune souhaite donc à l'échelle de son territoire :

- Permettre à la Communauté de Communes Atlantica, qui a la compétence en la matière, l'accueil de quelques nouvelles PME / PMI en **développant légèrement l'offre sur le territoire, en limite de la commune.**
- En lien avec la préservation globale du paysage et le développement des chemins de randonnée, la commune souhaite maintenir **le cadre touristique local et développer l'offre en hébergement** avec notamment un parc résidentiel de loisirs. Implanté en limite Nord-Est de l'agglomération, celui-ci bénéficie d'un site favorable, bordé des boisements qui composent le coteau surplombant le Jaunay ; il dispose également d'accès direct aux sentiers pédestres qui parcourent le territoire cantonal. Cette offre doit permettre à la commune de conforter son attractivité, et de favoriser la découverte du territoire rétro littoral notamment par le renforcement des liaisons piétonnes offrant la possibilité de découvrir la vallée du Jaunay. La prévision d'une extension du camping actuel situé sur la route de Saint-Gilles est également envisagée.
- **L'agriculture doit pouvoir disposer d'un territoire intègre et réservé** pour ses évolutions (modernisation, développement). Ses productions et le rôle essentiel qu'elle joue dans la maintenance du patrimoine foncier et des paysages sont indispensables.

Il est donc nécessaire de veiller avant tout à limiter les contraintes à l'évolution des 2 exploitations recensées sur la commune, et notamment cadrer le développement de l'urbanisation au contact de l'agglomération.

Il est aussi nécessaire de porter une attention particulière aux terrains exploités situés aux portes de l'agglomération afin de ne pas pérenniser d'éventuelles situations de nuisances (agriculture / habitat).

4 - EQUIPEMENTS

Compte tenu des objectifs démographiques à l'horizon 2015, l'anticipation en terme d'équipements publics est essentielle. Il convient dans un premier temps de favoriser le fonctionnement des équipements existant et dans un second temps d'en prévoir de nouveaux.

■ Équipements scolaires :

Sur ce plan, la commune est regroupée avec la commune voisine de Landevieille qui dispose sur son territoire des établissements (école maternelle et primaire privée).

Pour les moyen/long termes, la commune a délimité un secteur lui permettant de créer un éventuel équipement scolaire afin de faire face aux besoins liés à la croissance démographique ; l'école serait intégrée à un "pôle de développement urbain intergénérationnel" sur lequel il est en effet envisagé la réalisation d'une structure d'accueil spécialisée (maison de retraite, foyer logement...).

■ Équipements sportifs

Les équipements sportifs existants permettent d'absorber les besoins actuels et futurs en terme de capacité d'accueil.

Ils sont gérés essentiellement à l'échelle intercommunale.

■ **Au plan touristique**, la commune entend favoriser une initiative privée de réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs, en bordure du coteau surplombant le Jaunay.

Ce PRL "en cession d'emplacements" d'une capacité d'accueil d'environ 100 emplacements, permettra de conforter notablement l'attractivité touristique communale.

La proximité du P.R.L. avec le centre ville sera confortée par une mise en relation piétonne et cyclable par le biais notamment des chemins existants qui seront préservés et mis en valeur.

Une éventuelle extension du camping existant sur la RD 12 en limite Ouest de l'agglomération est également à prévoir.

■ Assainissement

Afin de répondre au développement urbain envisagé, le zonage d'assainissement est en cours d'élaboration. Celui-ci fait apparaître un assainissement collectif sur l'ensemble du bourg aggloméré et un assainissement autonome sur le reste du territoire communal. La réalisation d'une extension de la station a été envisagée, permettant de faire face aux besoins futurs. Les études sont en cours et la réalisation de la nouvelle station est envisagée pour 2007.

■ Voirie

L'aménagement des principales entrées d'agglomération constitue un enjeu important pour l'image générale de la commune. Il s'agit d'améliorer la sécurité à certains carrefours, de limiter la vitesse en centre bourg, le tout en renforçant l'esthétique véhiculant l'image communale. Une étude de centre bourg menée en parallèle du P.L.U. a permis de définir les orientations d'aménagement retenues (PVIC-FDUR).

5 - SITES, PAYSAGES, MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES

- **Sur le territoire rural**, au-delà de la protection d'un territoire propre à l'agriculture, le P.L.U. il s'agit de :
 - Préserver la richesse de la vallée du Jaunay, qui couvre le tiers Nord du territoire communal et qui fait l'objet d'un inventaire écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F. de type 2), tout en permettant la réalisation de chemins pédestres propices à la découverte du milieu.
 - Préserver les chemins pédestres et cyclables et leurs abords immédiats (haies) afin de pérenniser leur intérêt.
 - Préserver les espaces boisés qui animent le coteau et le vallon du Jaunay.
 - Protéger le patrimoine bâti et notamment l'église du XIIe siècle classée Monument Historique.
 - Veiller à la prise en compte de la présence des sites archéologiques sur le territoire communal.
- **Dans l'agglomération et ses abords**, il s'agit de :
 - Préserver la trame bocagère existante aux abords du bourg et s'appuyer sur les haies et boisements existants pour faciliter l'intégration paysagère de l'urbanisation nouvelle.
 - Préserver les espaces verts naturels (vallons) et leur rôle dans la maîtrise hydraulique, mais également dans la qualité paysagère.
 - Maintenir l'image bocagère existante en créant de nouvelles haies en limite d'espace à urbaniser, servant de filtre visuel en entrée d'agglomération.
 - Tenir compte du risque d'inondation en évitant tout développement urbanisé dans le fond de vallée.

6 - DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

La stratégie de développement de l'urbanisation doit permettre de répondre, dans une approche générale et cohérente, à l'ensemble des objectifs précédemment évoqués. Cela concerne essentiellement les besoins inhérents à l'agglomération (démographie et habitat, activités économiques, équipements...).

Le projet urbain, qui prend appui sur l'ensemble des réflexions menées à ce jour, est axé principalement sur le développement du bourg aggloméré notamment autour du futur "pôle de développement urbain" qui doit favoriser une mixité urbaine et sociale s'appuyant sur un ensemble d'équipements collectifs et d'habitat sous diverses formes.

- **L'aménagement du centre bourg doit permettre :**
 - D'améliorer l'image de la Chaize Giraud, notamment en matérialisant mieux les entrées d'agglomération.
 - De dynamiser le centre ancien en réalisant une petite opération de renouvellement urbain rue du Centre.
 - D'améliorer le stationnement aujourd'hui devenu difficile de par la croissance du nombre de véhicule et par l'exiguïté du centre ancien.

■ **Les extensions urbaines agglomérées** admettront des densités plus ou moins importantes afin de promouvoir la mixité urbaine.

Elles se feront principalement sous une forme moyennement dense dans les quartiers pavillonnaires, tout en envisageant ponctuellement la possibilité de réaliser des petits logements groupés qui permettront notamment de recréer une densité urbaine plus forte au cœur du futur pôle de développement urbain des Forges. La priorité d'action est définie autour de ce nouveau pôle.

De manière générale, il sera nécessaire de s'appuyer sur les éléments physiques et paysagers du site et notamment sur le maillage de chemins d'exploitation préservés en chemins piétonniers.

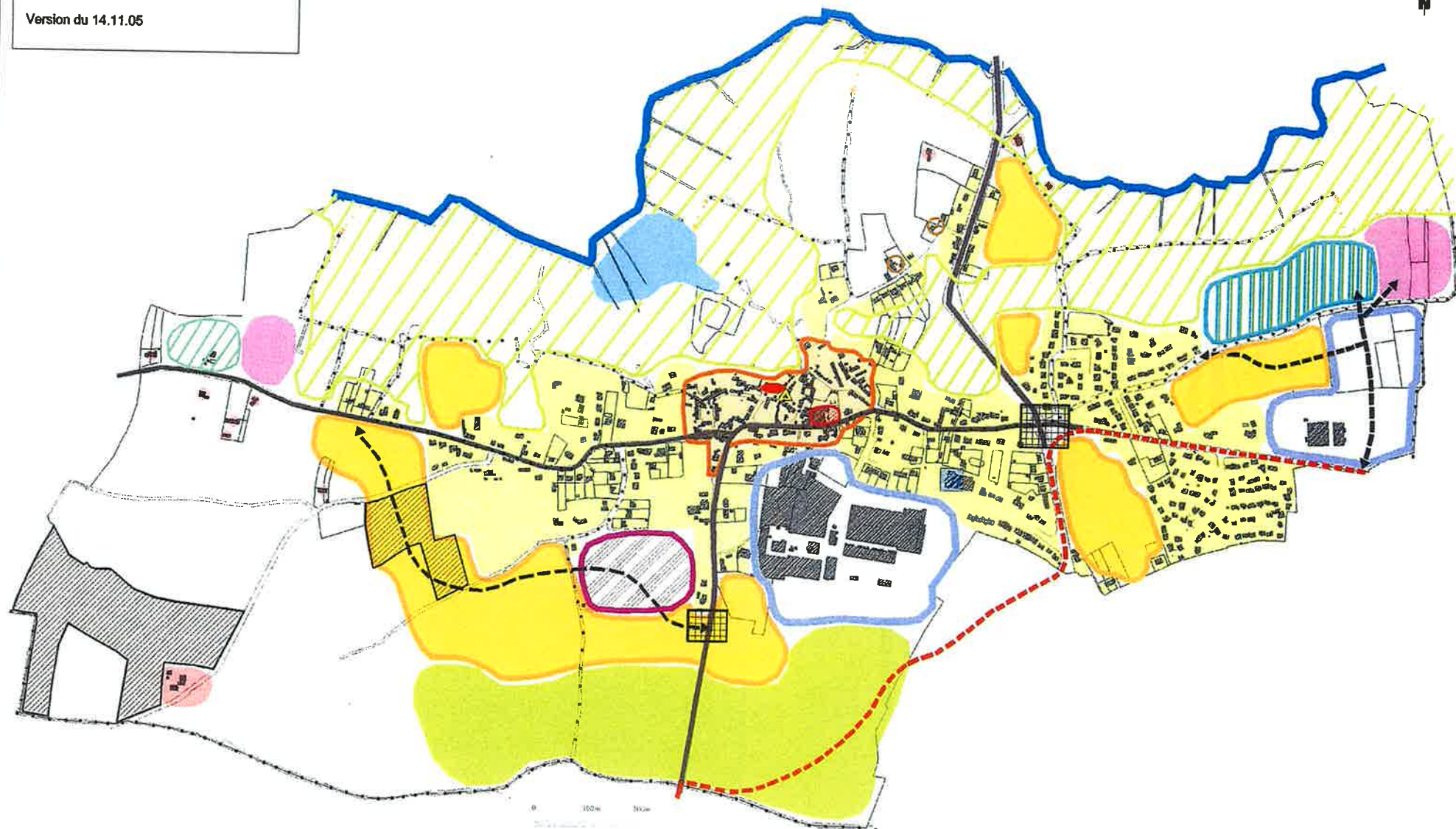
Les extensions se structureront autour de voiries au statut différencié. Quelques principes généraux d'axes structurants ont été définis afin d'assurer une maîtrise de l'organisation de la trame urbaine.

■ **Améliorer le cadre de vie en :**

- Affirmant le centre bourg comme lieu de rencontre (commerces, équipements...).
- Recherchant des terrains de qualité pour le développement de l'habitat
- Veillant à la préservation et à la mise en valeur des éléments de patrimoine de qualité présents notamment au cœur du centre ancien.
- Favorisant l'accès à la rivière (finaliser certains bouclages piétonniers) et en créant un sentier sur les rives du Jaunay, dans le cadre de la découverte du milieu naturel.

ORIENTATIONS GENERALES
D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Version du 14.11.05



INDICATIONS SUR L'ETAT INITIAL

	Routes départementales structurantes		mairie
	Rivière " Le Jaunay "		Equipements sportifs
	Centre bourg ancien		Secteur d'hébergement touristique: camping
	Quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire		Espace de loisirs touristiques et de proximité légers
	Habitat diffus		Secteur d'activités économiques
	Siège d'exploitation agricole		Sites archéologiques recensés

MESURES GENERALES DE PROTECTION

-  Protéger la rivière " Le Jaunay " et le coteau boisé qui lui est associé.
-  Protéger les chemins piétonniers existants
-  Protéger les abords de l'église Notre Dame de la Chalze Giraud du (XII siècle) classée monument historique.

ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Espaces naturels

-  Assurer le maintien et le développement de l'activité agricole en protégeant les espaces de valeur agronomique.

-  Préserver les espaces non urbanisés aux abords de l'agglomération et ainsi:
 - prévenir les nuisances éventuelles avec les quartiers d'habitat
 - ne pas hypothéquer d'éventuelles possibilités d'extension urbaine à très long terme.

Urbanisation

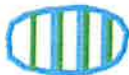
-  Carrefour d'entrée d'agglomération, aménagement à compléter.

-  Espace stratégique pour le développement communal: secteur opérationnel visant à conforter la mixité urbaine à travers la réalisation d'équipements collectifs (maison de retraite, ...) d'espaces verts et d'habitat pavillonnaire et groupés.

-  Secteur d'opération de renouvellement urbain (démolition / reconstruction).

-  Secteur de développement urbain à vocation dominante d'habitat sous forme pavillonnaire et groupé.

-  Secteur de développement urbain dont la vocation n'est pas déterminée.

-  Secteur dédié au développement de l'offre d'hébergement touristique

-  Bouclages piétonniers et créer une liaison piétonne en bordure du Jaunay afin de mettre en valeur la vallée.

Sont reportés à titre indicatif sur le plan ci-contre, les principes de:

-  - Amélioration de l'accès au littoral
Création d'une voie de contournement Sud de la Chalze Giraud (Liaison RD 32 / RD 40 vers Brétignoles sur Mer) et aménagement RD 32/ RD 12 dans le cadre de la politique du Conseil général.
-  - Voies structurantes à créer à l'échelle de l'agglomération

D - LES DISPOSITIONS DU P.L.U.

Pour atteindre les objectifs d'aménagement fixés et mettre en œuvre les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), le P.L.U. prévoit un ensemble de dispositions.

1 - ZONES ET SECTEURS DU P.L.U.

Le règlement du P.L.U. délimite quatre types de zones conformément à l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme :

- La zone urbaine (U)
- La zone à urbaniser (AU)
- La zone agricole (A)
- La zone naturelle et forestière (N)

1.1 - LA ZONE URBAINE

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Urbaine est constituée de 4 secteurs :

- **Le secteur Uc** correspond au centre ancien de La Chaize Giraud. Il cumule des fonctions d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes. Le centre ancien est relativement restreint.
- **Le secteur Up** correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg où prédominent les constructions pavillonnaires. La densité dans le secteur Up est plus faible que dans le secteur Uc.

Bien que leur caractère soit nettement différent, la **vocation des secteurs Uc et Up est sensiblement équivalente**. Il s'agit avant tout d'y favoriser la diversité des fonctions urbaines en accueillant l'habitat sous diverses formes, les activités compatibles avec celui-ci et l'ensemble des équipements nécessaires.

Les règles applicables à ces 2 secteurs Uc et Up visent donc d'une façon générale aux mêmes finalités. Quelques particularités les distinguent cependant.

Dans le secteur Uc l'aspect multifonctionnel et la densité sont plus caractérisés. Il se distingue également par un patrimoine bâti ancien de qualité et dense. Les articles Uc6 et Uc7 ont pour finalité le maintien de cette organisation urbaine particulière. L'article 11 aspire à faire respecter l'harmonie du patrimoine bâti : l'architecture des constructions nouvelles recherchera tout particulièrement une intégration satisfaisante dans le tissu ancien (façades, toiture, ouverture...) ; L'article 11 vise également la préservation des principes de clôtures qui caractérisent le centre ancien. L'article 13 doit notamment permettre de faciliter l'intégration paysagère des dépôts et éventuels abris de jardins par exemple.

Dans le secteur Up, les articles 6 et 7, entérinent le principe de discontinuité du bâti édifié généralement en retrait des voies. Dans le tissu moins minéral que le centre-bourg, la hauteur des murs de clôtures à l'alignement est limitée à 1,20 mètre (article 11.5). L'architecture contemporaine peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants (article 11.1).

L'article 12 permet de répondre aux besoins en stationnement tant pour les logements que pour l'ensemble des activités autorisées.

- **Le secteur Ua**

Le secteur Ua correspond à la zone à vocation d'activité économique déjà en place sur le territoire aggloméré, c'est-à-dire au site de la société Ouest Production, au cœur du bourg.

Il se caractérise par la présence d'un bâti à l'architecture du type "bâtiments d'activités classiques".
édifié en retrait des voies.

Il recouvre les espaces d'activités existants et ceux nécessaires aux éventuelles extensions.

L'ensemble des règles du secteur Ua vise à répondre aux besoins et aux exigences des activités autorisées : éloignement des constructions par rapport aux limites aspect des constructions plus tolérant que dans les zones d'habitat pour garantir une plus grande fonctionnalité.

- Le secteur UL correspond au camping implanté en bordure de la RD 12 à l'Ouest de l'agglomération. Ce secteur dispose de constructions et installations techniques nécessaires à l'activité d'hébergement touristique. Le règlement permet donc la réalisation de constructions liées au tourisme aux sports et loisirs ainsi que les aménagements destinés à accompagner ces activités. Les dispositions réglementaires doivent répondre aux besoins et exigences des activités autorisées. L'article 11 notamment est plus tolérant que dans les zones d'habitat pour garantir une plus grande fonctionnalité.

1.2 - LA ZONE A URBANISER

La zone AU, ou zone A Urbaniser, comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les terrains sont peu ou pas équipés. A ce titre, il convient d'éviter toute urbanisation anarchique et au contraire d'y encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions. Un préfixe précise un phasage indicatif d'urbanisation dans le temps :

- 1AU pour une urbanisation à court et moyen termes ;
- 2AU pour une urbanisation à plus long terme.

La zone AU est constituée de **4 secteurs** dont la constructibilité est soumise à certaines conditions :

- **Le secteur 1AUa**, dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définis par le règlement et les orientations d'aménagement, est destiné aux activités économiques.
- **Le secteur 1AUp** dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement, correspond à la vocation du secteur Up.
- **Le secteur 1AUL**, à vocation d'hébergement touristique pour la réalisation d'hébergement de type P.R.L.
- **Le secteur 2AU** dont l'urbanisation est subordonné à une modification ou à une révision du P.L.U. ;

Le caractère des secteurs 1AU, avant toute urbanisation, est sensiblement identique. Tous sont situés à proximité des équipements mais présentent une configuration et un parcellaire inadaptés ainsi qu'une situation stratégique pour le développement de l'urbanisation qui imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble. Ils se distinguent essentiellement par leur localisation et le type d'urbanisation envisagé.

☐ Secteur 1AUa

Ce secteur bordant la RD 12, recouvre une activité existante et permet l'implantation d'autres activités dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Il correspond à la même destination que le secteur Ua, dont les éléments réglementaires sont largement reconduits. L'aménagement de ce site fait également l'objet d'orientations d'aménagement (document n° 4 du dossier de P.L.U.).

En effet, il revêt un intérêt stratégique majeur puisqu'il est la clef pour la création d'un nouvel accès sur la RD 12 indispensable au fonctionnement du secteur pour compléter le carrefour de la Croisée Mairand inapte à connaître l'augmentation de trafic inhérent aux diverses opérations. (habitat – PRL – Zone d'activités). A noter que l'aménagement de ce secteur est du ressort de l'intercommunalité.

☐ Secteur 1AUp

Il est situé en contact avec l'urbanisation récente de la commune. Il doit permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentiellement d'habitat pavillonnaire mais pouvant également accueillir des opérations d'habitat groupé et des activités compatibles avec le caractère résidentiel. À ce titre, la vocation du secteur 1AUp s'apparente au secteur Up de la zone urbaine.

L'urbanisation dans les secteurs 1AU doit respecter un ensemble de conditions exposé à l'article 2 du règlement du secteur. Elle doit aussi être compatible avec les principes d'organisation indiqués sur l'orientation d'aménagement les secteurs 1AUp Les Forges, Sainte Angéline, La Croisée de Mairand et la Bourine en vertu de l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme.

☐ Secteur 1AUL

Le secteur 1AUL correspond à un site en limite du coteau surplombant la vallée du Jaunay à l'Est de l'agglomération.

Dans ce secteur, il s'agit de permettre la réalisation d'équipements et de constructions liés à l'hébergement touristique (plus spécifiquement Parc Résidentiel de Loisirs), aux loisirs et au sport, ainsi que la réalisation des aménagements destinés à accompagner ces activités, tout en assurant la préservation et la mise en valeur de l'ensemble des éléments naturels contribuant à l'identité et à la qualité du lieu.

☐ Secteur 2AU

Les terrains en situation stratégique pour le développement couverts par ce zonage correspondent à plusieurs situations qui dans tous les cas, conduisent à surseoir à l'ouverture à l'urbanisation :

- Sur la RD 12, à côté du camping : ce secteur peut avoir plusieurs vocations, sauf à priori celle de l'habitat en résidence principale compte tenu de sa situation excentrée et jouxtant un terrain de camping : espace de loisirs associé au camping ou extension de celui-ci, résidences touristique. Il est pour l'instant prématuré de lui conférer précisément une ou l'autre vocation.
- Au bout de la Croisée Mairand, à côté du PRL, le même raisonnement peut-être tenu.
- Pour ce qui concerne l'extension de l'urbanisation du bourg, celle-ci ne peut être mise en jeu qu'après l'urbanisation des secteurs 1AU par lesquels arrivent voirie et réseaux.
A noter que le zonage 2AU recouvre un site archéologique. Cette disposition s'avère indispensable pour permettre d'assurer une continuité de liaison entre la RD 12, les nouveaux quartiers (les Forges notamment) et la RD 40. Les terrains pourront ne pas être bâtis, mais ils doivent être associés aux territoires de part et d'autres pour permettre le passage d'une voie.

Il s'agit donc de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, et d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Dans le secteur 2AU, les terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation à la construction qu'à l'occasion de la modification ou de la révision du P.L.U., procédures destinées à préciser les conditions de cette urbanisation.

1.3 - LA ZONE AGRICOLE

La zone A ou zone Agricole comprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Cette zone comprend les espaces strictement réservés à l'exploitation agricole, sur des terrains qui ne sont pas situés dans un secteur naturel dont le milieu doit être protégé.

Seules les constructions directement liées à l'activité agricole ont été maintenues en zone agricole. Il s'agit de celles des sièges d'exploitation situés entre le bourg et le Jaunay avec notamment une activité de maraîchage.

Le règlement de la zone A permet :

- de préserver les potentialités du secteur en y interdisant toute autre activité.
- une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture,
- l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans un environnement adapté.

La constructibilité est donc limitée à des usages spécifiques à l'agriculture.

La zone A comprend un sous secteur Ai qui doit permettre, dans un principe de précaution, d'anticiper d'éventuels besoins de développement à long terme ainsi que de limiter les risques de nuisances éventuelles liées à la proximité habitat – activités agricoles. Ce secteur a une vocation agricole mais devient donc inconstructible (indice i). Le secteur Ai ne comporte aucun siège d'exploitation.

1.4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N, ou zone Naturelle et Forestière, comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La constructibilité est limitée.

La zone naturelle et forestière est constituée de 4 secteurs :

- **Le secteur N strict recouvre :**

- **La vallée du Jaunay** qui concerne le tiers Nord du territoire communal à protéger à la fois pour la richesse des milieux naturels (ZNIEFF type 2) et le caractère inondable.
- **Les principaux espaces boisés de la commune**, qui participent fortement au paysage communal.

En vue de préserver la qualité de sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels, cet espace est inconstructible ; les dispositions réglementaires sont donc relativement succinctes.

- **Le secteur Nh**

Ce secteur recouvre quelques constructions isolées dans l'espace agricole ou naturel.

Le règlement du secteur Nh permet l'extension limitée des habitations isolées y compris la construction d'annexes, d'emprise limitée, accolées ou non à l'habitation.

Un petit sous-secteur Nhc identifie une activité de loisirs d'élevage de chevaux, pour laquelle les aménagements liés à cette activité (y compris hébergement touristique sous toile, mobile-home ou HLL) sont autorisés.

Deux habitations existantes situées aux abords du Jaunay et soumises au risque d'inondation sont identifiées par un sous-secteur Nhi. L'interdiction de création de logements supplémentaire limite l'incidence du risque à ce qu'elle est au moment de l'élaboration du P.L.U.

Ainsi la capacité d'accueil hors agglomération est volontairement limitée afin d'éviter toute atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers alentours ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

La hauteur des constructions, limitée à 6 mètres à l'égout, et les articles Nh 6 et Nh 7 (relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives) ont pour objet de garantir une bonne intégration des projets dans l'environnement.

L'article 9 fait également apparaître une règle d'emprise au sol afin de limiter d'autant plus l'impact.

- **Le secteur NL** comprend les terrains à caractère naturel sur lesquels il existe ou il est prévu des aménagements légers destinés aux loisirs et à l'accessibilité du milieu.

Le secteur NL coïncide notamment avec les parcelles ayant fait l'objet d'une C.R.A.P.E. (Convention Régionale d'Aménagement des Paysages et de l'Eau).

- **Le secteur Nep** est un secteur très spécifique. Il comprend les terrains sur lesquels existe ou est prévue les installations techniques nécessaires aux traitements des eaux usées de la commune (stations d'épuration, lagunages,...).

Il s'agit de permettre une évolution des installations pour adaptations aux exigences techniques. Situé nécessairement à l'écart de l'agglomération afin de limiter les nuisances envers les quartiers d'habitat, des dispositions sont aussi prévues pour limiter l'impact des installations et constructions sur l'environnement (préservation de haies...).

Le périmètre de protection sanitaire de 100 mètres à l'intérieur duquel les habitations nouvelles ne sont pas autorisées, est porté à partir de la limite la plus large envisagée pour accueillir les installations nouvelles de la station.

2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés significatifs sont protégés et repérés sur les documents graphiques du règlement au titre des espaces boisés classés définis à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ces boisements sont exclusivement situés sur le coteau Sud qui borde la vallée du Jaunay. Ils représentent une surface totale d'environ 13 hectares, soit 3,2 hectares de moins qu'au P.O.S. Mais dans ce dernier étaient portés en EBC des terrains non boisés qui, pour respecter un paysage actuellement très intéressant au pied du bourg ancien, ne doivent pas être boisés.

3 - ELEMENTS DE PAYSAGES NATURELS A PRESERVER ET A CREER

(Article L.123-1, 7^{ème} du code de l'urbanisme)

Les haies bocagères, alignements d'arbres et boisements à préserver et à mettre en valeur sont définis à l'article 13 des pièces écrites du règlement des secteurs concernés et reportés avec une légende spécifique sur les documents graphiques. Il s'agit essentiellement de haies bocagères, de boisements et d'alignements d'arbres intéressants qui structurent et identifient le paysage en sus des bois classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. La plupart des haies et boisements sont répertoriés pour leur rôle dans le paysage communal puisque situées en bordure de chemins de randonnée. Ponctuellement ces haies et boisements sont positionnés en périphérie ou à proximité d'espaces de projets (secteurs 1AU) et permettent d'ores et déjà de qualifier le site ; à ce titre, ces éléments de paysage présentent des atouts indéniables pour s'assurer d'une transition harmonieuse entre l'espace à bâtir et l'espace rural ou naturel.

Des plantations à créer et à préserver sont également définies à l'article 13 des pièces écrites du règlement des secteurs concernés et reportés avec une légende spécifique sur les documents graphiques. Il s'agit, dans certains espaces sensibles au plan du paysage, d'imposer des plantations d'essences régionales lors de la réalisation d'opération ou de construction nouvelle afin de s'assurer de l'intégration des nouveaux bâtiments et des nouveaux aménagements dans le paysage général. Une fois réalisées, les plantations seront soumises aux dispositions de l'article L.123-1, 7^{ème} du Code de l'Urbanisme.

4 - EMBLEMENTS RESERVES (article R 123.11 du code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du règlement font apparaître conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination. Ces emplacements réservés sont au bénéfice de la Commune et du Département. Ils permettent :

- de réaliser des liaisons et des bouclages piétonniers ;
- d'anticiper la réalisation de plusieurs opérations d'habitat (en liaison avec les secteurs 1AU précédemment définis) en réservant des accès automobiles et piétons ;
- de réserver des espaces pour réaliser des stationnements de véhicules au cœur du centre ancien présentant une densité bâtie importante ;
- de réaliser des infrastructures de transport, contournement, carrefour... dans le cadre d'un schéma routier départemental.

5 - PERIMETRE D'INTERVENTION EN VUE DE LA REALISATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (article R 123-2a du code de l'urbanisme)

Un périmètre d'intervention a été défini dans le centre ville ancien sur une période maximum de cinq années à compter de la date d'approbation du P.L.U., dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Une fois le projet d'aménagement adopté et afin d'être réalisable, le P.L.U. devra être soumis à une procédure de modification ou de révision ; les principes d'urbanisation retenus seront alors inscrits au P.L.U.

Le Projet d'Aménagement concerne la restructuration d'un ensemble de hangars situés à proximité immédiate de la Place de la Mairie en bordure de la rue du Centre. Ces bâtiments offrent une image plutôt négative à l'entrée du centre ancien, d'autre part leur présence bloque la possibilité de dynamisation de ce secteur (commerces, logements, stationnement public, ...).

Etant donné la situation stratégique de cet îlot, la commune souhaite mettre en place le dispositif pour mener une opération d'urbanisme sur le secteur, afin notamment de réaliser de nouveaux logements, équipements, stationnements au cœur du bourg. Les alternatives étant encore aujourd'hui nombreuses, il convient de prendre le temps de la réflexion avant d'intervenir sur le site concerné, et en conséquence, d'éviter toute modification de l'état actuel susceptible de compromettre l'aménagement futur.



Périmètre d'intervention

6 - EVOLUTION DU P.O.S. AU P.L.U.

□ Les superficies

Zone ou secteur POS	Surface (ha)	Zone ou secteur PLU	Surface (ha)	différence
ND	16,2	N	Env. 50	Env. + 34,0
NDa – NAL	8,8 + 12,6 = 21,4	UL + 1AUL	1,0 + 4,5 = 5,5	- 15,9
NA	28,0	1AUp + 2AU	21,0 + 15,6 = 36,6	+ 8,6
NAe	9,8	1AUa	8,6	- 1,2
Espaces boisés classés	16,2	Idem	Env. 13,0	Env. -3,2

Total Zones U, NA, NAL, NDa : 102,5 ha

Total zones U, 1AU, 2AU : 118,6 ha

Extension de l'urbanisation : + 16,1 ha. (5,9% du territoire communal)

La commune de la Chaize Giraud montre sa volonté d'accueillir davantage les opérations d'habitat que les ensembles touristiques, tout en ne négligeant pas ces derniers auxquels une partie du secteur 2AU peut être aussi consacrée.

La superficie de secteur opérationnel 1AUp est cohérente avec le besoin précédemment exprimé (cf. B) qu'elle couvre avec une marge de manœuvre un peu inférieure à 2.

Notons qu'une partie importante de ce secteur correspond à des opérations prévues mais non encore réalisées (Ste Angeline) ou prévues à très court terme (Croisée Mairand, partie des Forges) pour combler le déficit depuis 1999 du à la faiblesse encore importante de l'offre en terrains à bâtir (une trentaine de logements supplémentaires auraient été nécessaires pour être dans l'objectif).

De plus, le secteur des Forges est prévu pour sa plus grande part maîtrisé par la Commune pour réalisation non seulement de logements, mais aussi d'équipements publics...

Le secteur 2AU permet de prévoir une "enveloppe constructible" à plus long terme.

□ Les principales modifications apportées au P.O.S.

• Zones naturelles

- Protégée : importante extension de la zone de protection dans la vallée du Jaunay et le coteau (antérieurement NC, NAL, NDa) : prairies humides, paysage.
- Agricole : réduction au bénéfice de la zone naturelle de protection (cf ci-avant), et de l'extension d'urbanisation (Ouest du bourg – 14,5 hectares).

• Zones d'urbanisation

Zone U : passage en zone U pour les parties de zones NA urbanisées, suppression de la distinction UA/UB au bénéfice d'un seul secteur "centre-bourg" afin de permettre la densification et l'extension du tissu central, légère réduction de la zone U au Nord du bourg (coteau et rue de la Gâche) pour tenir compte du relief, du paysage et de l'activité agricole.

Zone AU (ex. NA) : remodelage important de la partie Est de la commune (réduction de la zone d'habitat au profit de la zone d'activités, remplacement du NDa par 1AUL (tourisme, loisirs, dans le cadre d'opérations d'ensemble), forte réduction de la zone NAL avec maintien d'une partie seulement en 1AUL et 2AU) ; extension importante dans le quart Sud-Ouest, essentiellement en 2AU.

- **Règlement**

Le règlement est actualisé pour tenir compte des nouvelles législations et en adéquation avec les nouveaux zonages. Le C.O.S. est supprimé. Mais les règles en matière de hauteur maximale (constructions à R + 1 maximum) et d'aspect des constructions (enduits, couvertures notamment) sont maintenues pour conserver l'identité villageoise.

E - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1 - INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLAN

1.1 - LA VALLEE DU JAUNAY ET LES COTEAUX EN PENTE FORTE ASSOCIES : UNE PROTECTION FORTE DE L'ESPACE NATUREL ET DU PAYSAGE.

Le zonage N qui recouvre la grande majorité de ces espaces, le classement des boisements de coteaux existants, et le repérage des haies significatives constituant un maillage bocager à préserver, contribuent à assurer la protection de l'espace naturel et du paysage. L'emplacement réservé n° 6 le long du Jaunay permet d'assurer des possibilités d'accès au bord de l'eau et la maîtrise des abords de la rivière (promenade, entretien) tout en maintenant la vocation agricole des lieux, les modalités étant à discuter avec les agriculteurs. Il permet également d'éviter le risque d'aménagements non maîtrisés en bords de rivière réalisés par des particuliers dans le cadre de parcelles de loisirs... L'espace plus particulièrement destiné à accueillir les activités de loisirs dans un cadre faisant l'objet d'aménagements "légers" (secteur NL) demeure d'une emprise limitée et coïncide avec les parcelles ayant fait l'objet d'une C.R.A.P.E.

Les principaux talwegs d'écoulement des eaux du plateau sont maintenus en zone N, ce qui permet de garantir la pérennité des écoulements.

1.2 - L'ESPACE AGRICOLE DU PLATEAU

Le mitage en bordure de la RD 12, stoppé par le P.O.S., est contenu dans son emprise initiale. Les contraintes sont peu nombreuses compte tenu de la faible sensibilité générale du milieu. Toutefois, les constructions nouvelles à usage agricole sont interdites dans la plus grande partie du périmètre autour des espaces urbanisés et urbanisables, limitant ainsi les risques de nuisances vis-à-vis de ces derniers.

1.3 - LE BOURG

Celui-ci occupe une sorte de "lanière" Est-Ouest en interface entre la vallée et le plateau. Il borde sur sa partie Est le bourg de Landevieille, la continuité urbaine permettant alors difficilement de déceler la limite communale dans le tissu bâti.

- ☐ Le périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église romane classée, dans lequel le contrôle systématique des projets est assuré par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, constitue un facteur essentiel pour la qualité du bourg ancien et de son environnement proche, tant naturel que bâti.
- ☐ La création d'une déviation de la RD 40 vers la RD 32 permettra d'une part de rabattre le trafic de transit vers Brem et Brétignolles en dehors du centre-bourg, et d'autre part de desservir directement l'usine Ouest- Production en n'empruntant plus les rues du centre bourg. L'aménagement du carrefour RD 32 – RD 12, doit permettre de fluidifier le trafic notamment sur la RD 12 pour rejoindre la future "route Bleue". Ces deux projets, menés par le Conseil Général, auront un impact très positif sur la qualité de vie dans le bourg. La déviation se situant dans un espace enclavé entre les 2 bourgs, l'incidence à terme sur l'activité agricole sera assez faible et des mesures compensatoires pourront le cas échéant être prévues.
- ☐ Paysage d'ensemble : au plan des "vues lointaines depuis le Nord", il n'y aura pratiquement pas de changement par rapport à l'état actuel. Au contraire, les mesures de préservation du paysage du coteau (espace naturel, haies, boisement) doivent contribuer à pérenniser la qualité intrinsèque.

- ❑ Les secteurs d'extension 1AUp : l'ensemble de ces secteurs est raccordable au réseau collectif d'eaux usées. La capacité de traitement de la station d'épuration doit être nettement renforcée pour pouvoir accueillir la charge nouvelle induite par l'urbanisation. Le principe "d'opération d'ensemble" permet de maîtriser le traitement et le débit d'écoulement des eaux pluviales".
- **La Croisée Mairand** : ce secteur, propriété de la Commune qui en assurera l'aménagement, constitue l'extrémité Est de l'urbanisation "habitat". Cette présence entre deux autres types d'occupations va bien dans le sens de la mixité urbaine, mais impose aussi quelques précautions par rapport aux risques de nuisances ... Une "orientation d'aménagement" qui couvre l'ensemble du quartier permet de poser des bases pour l'aménagement.
 - **Milieu naturel et agricole** : ce secteur déjà prévu urbanisable au P.O.S., n'a plus de vocation agricole, et s'enrichit progressivement.
 - **Nuisances** : sur ce plan, il s'agit avant tout de maîtriser les nuisances "externes" : par rapport au secteur 1AUL (parc résidentiel de loisirs), le chemin rural conservé en cheminement piétons (et accès agricole), avec une haie sur talus en bordure de chaque côté, crée une séparation physique nette et opaque entre les deux formes d'urbanisation. Par rapport au secteur 1AUa (zone d'activités), la commune prévoira dans le cadre de l'opération de lotissement les dispositions nécessaires.
 - **Circulation** : l'accessibilité du nouveau quartier s'inscrit dans l'ensemble plus vaste des quartiers "Est" du bourg, avec la création d'une voie nouvelle en prise sur la RD 12 et desservant zone d'activités, lotissement et PRL, en complément des voies existantes. Ce dispositif permet de limiter fortement le flux de circulation supplémentaire sur ces dernières.
 - **Paysage** : il s'agit d'un secteur "refermé sur lui-même", cette notion s'accroissant avec la présence des zones non aedificandi végétalisées.
 - **Sainte-Angeline** : il s'agit là aussi d'une zone NA du P.O.S.
 - **Milieu naturel et agricole** : cette petite poche non bâtie au sein de l'urbanisation existante n'a plus de vocation agricole et ne comporte pas d'éléments naturels remarquables.
 - **Nuisances** : il n'y a pas de nuisances particulières.
 - **Circulation** : l'orientation d'aménagement du secteur fait apparaître un accès principal sur la RD 32 travaillé en continuité du tissu urbain existant. Ce nouveau quartier d'une quarantaine de logements sera la dernière source d'apport de circulation nouvelle sur la RD; compte tenu du trafic de cette voie et des aménagements envisagés, on peut considérer l'incidence de ce surcroît comme très faible (+0,15 à 0,2 % environ).
 - **Paysage** : l'orientation d'aménagement montre la volonté d'un traitement qualitatif, surtout le long des voies principales, l'intérieur du quartier n'étant par contre pas du tout perçu.
 - **La Bourine** (au Nord de la rue de Notre-Dame-des-Dunes) : la zone NA du P.O.S. a été reconduite, avec, compte tenu de sa configuration, l'obligation d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du secteur.
 - **Milieu naturel et agricole** : cette "extrémité Ouest du bourg" qui s'inscrit dans le haut du coteau au-dessus de la vallée du Jaunay, ne présente pas un milieu naturel remarquable (les talwegs qui la cernent sont par contre protégés en zone N). Assez morcelée, elle est occupée essentiellement par des prairies naturelles.
 - **Nuisances** : il n'y a pas de nuisances particulières.
 - **Circulation** : la vingtaine de logements potentiels du site débouchent sur la RD 12 dans un espace sans problèmes de visibilité et situé entre des accès privés qui nécessitent de toutes façons un ralentissement de la circulation. Là encore, l'incidence du surcroît de trafic est très faible.
 - **Paysage** : le secteur n'est pratiquement pas perçu depuis l'espace public...

- **Les Forges:** Il s'agit ici du secteur-clef du développement du bourg, et notamment du "centre bourg". Maîtrisé en grande partie par la collectivité publique pour la création d'équipements (école, hébergement de personnes âgées, ...), de logements sociaux et d'espaces collectifs liés à ces diverses fonctions, il est aussi support d'une future possibilité de "petit contournement Ouest" entre RD 12 et RD 40.
 - **Milieu naturel et agricole :** il n'y a pas d'éléments naturels remarquables. L'espace est occupé par des cultures.
 - **Nuisances :** l'implantation des nouveaux équipements, qui peuvent constituer une nuisance vis-à-vis de l'habitat proche (l'école notamment) doit être étudiée dans le cadre de l'aménagement d'ensemble. Une zone non-aedificandi tampon de 20 mètres est requise vis-à-vis de l'usine.
 - **Circulation-stationnement :** le projet d'aménagement comporte la création d'une voie future à caractère structurant qui permettra à terme la liaison entre RD 12 et RD 40 pour les habitants du quartier, le flux de circulation induit par le développement urbain se partageant ainsi en deux. L'accès principal à court terme se fait sur la RD 40, itinéraire assez peu fréquenté et en outre dans une section située en aval du futur contournement Sud de l'usine. Même si le flux nouveau de circulation dû au développement du quartier avec ses équipements peut être important, (peut-être quelques 200 véhicules), la gestion par un carrefour aménagé sur la RD 40 ne pose pas de problème important. Le stationnement est intégré aux aménagements du quartier. Les aménagements existants sur la RD, notamment pour les piétons et cycles, assurent une bonne sécurité de la jonction avec le centre bourg.
- **Le secteur d'extension 1AUa :** destiné à l'accueil d'activités économiques, déjà occupé par une entreprise, il fait face à une zone d'activités du même type située de l'autre côté de la RD 12 sur la commune de Landevieille. Il est déjà zoné en zone d'activités au P.O.S.
 - **Milieu naturel et agricole :** le milieu naturel ne comporte pas d'élément remarquable et les terrains étant pour la plupart propriété publique n'ont plus de vocation agricole.
 - **Nuisances :** la vocation de la zone comporte en elle-même le risque de création de nuisances. Les espaces de contact avec les autres occupations du sol (habitat, PRL) sont donc traitées au vue de limiter l'ampleur de ces dernières : zones non-aedificandi larges (20 m) végétalisées, chemin encadré de haies. A noter que la zone d'activités est située en extrémité d'urbanisation (la commune de Landevieille n'envisage pas de développer l'urbanisation d'habitat sur ce secteur), et que les vents dominants (quart Sud-Ouest / Nord-Ouest) se dirigent vers l'extérieur du bourg.
 - **Qualité des eaux :** le secteur est raccordable au réseau collectif d'eaux usées.
 - **Circulation :** l'accessibilité du nouveau quartier s'inscrit dans l'ensemble plus vaste des quartiers "Est" du bourg, avec la création d'une voie nouvelle en prise sur la RD 12 et desservant zone d'activités, lotissement et PRL, en complément des voies existantes. Ce dispositif permet de limiter fortement le flux de circulation supplémentaire sur ces dernières.
 - **Paysage :** l'orientation d'aménagement prévoit un certain nombre de dispositions propre à assurer une qualité paysagère d'entrée du bourg sur la RD 12. Au-delà, la présence de la zone d'activités restera très discrètement compte tenu de l'environnement boisé.
- **Le secteur d'extension 1AUL :** l'emprise de ce secteur destiné à l'accueil touristique a été fortement réduite par rapport au P.O.S. (4,5 ha pour 12,6 ha). Un projet d'aménagement déjà bien avancé prévoit la réalisation d'un "Parc Résidentiel de Loisirs" (PRL) d'une centaine d'emplacements et d'aménagements d'accompagnement.
 - **Milieu naturel et agricole :** le milieu naturel ne comporte dans l'emprise urbanisable aucun élément remarquable. Le site est occupé par un petit boisement récent (1 parcelle) et surtout des friches.

- **Nuisances** : le risque de nuisances créé par l'occupation du site, qui devrait rester limité compte tenu du mode particulier assez différent du camping, est pris en compte par le maintien de coupures fortes (chemin encadré de haies, zone non aedificandi de largeur 10 mètres) entre les installations et la zone d'habitat.
- **Circulation-stationnement** : l'accessibilité du nouveau quartier s'inscrit dans l'ensemble plus vaste des quartiers "Est" du bourg, avec la création d'une voie nouvelle en prise sur la RD 12 et desservant zone d'activités, lotissement et PRL, en complément des voies existantes. Ce dispositif permet de limiter fortement le flux de circulation supplémentaires sur ces dernières. Le trafic maximum généré par le PRL correspond, selon le gestionnaire, à un remplissage à hauteur de 2/3 de la capacité, soit 60 à 70 emplacements, soit encore 100 à 120 voitures. Une première tranche de réalisation pourra accéder à titre provisoire par le chemin existant, ce qui occasionnera temporairement un flux supplémentaire de circulation sur les voies et carrefours existants. Le stationnement des résidents et des visiteurs est assuré dans le cadre de l'opération.
- **Qualité des eaux** : l'opération est raccordable au réseau collectif d'eaux usées par l'intermédiaire d'un dispositif de refoulement. L'obligation d'opération d'ensemble permet de maîtriser le traitement et le débit d'écoulement des eaux pluviales.
- **Paysage** : bien encadrée entre des lisières boisées, l'opération n'a pas d'incidence sur le paysage perçu tant depuis les emprises publiques que depuis le voisinage proche ou plus lointain.
- **Les extensions urbaines 2AU** : il s'agit de secteurs dont l'urbanisation n'est pas immédiate et dont la vocation n'est pas encore forcément précise. L'ouverture à l'urbanisation sera l'occasion de prévoir ces précisions. Les terrains sont exploités par l'agriculture. La concertation n'a pas donné lieu à une opposition pour le principe d'urbanisation, et la mise en sursis du changement de destination donne du temps à la recherche de solutions pour les exploitations. Pour le site archéologique du Cormier, le passage d'une voie de liaison à proximité des espaces urbanisés (pour ne pas avoir à créer des voies de jonctions trop longues) est indispensable au fonctionnement du quartier. Son tracé sera étudié en fonction des données du site, dont la superficie pourra par ailleurs être maintenue en espace non bâti, mais lié à l'opération d'ensemble pour en garantir la pérennité et l'entretien (valeur d'usage).

2 - PRISE EN COMPTE ET PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

De nombreuses dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement témoignent du souci de prendre en compte et préserver l'environnement, notamment :

- la préservation de la vallée du Jaunay et du coteau ;
- la protection du végétal arborescent au titre des articles L.130-1 et L.123-7 du Code de l'Urbanisme ;
- l'absence de tout zonage risquant de provoquer un mitage de l'espace rural ;
- une évolution de l'enveloppe agglomérée particulièrement étudiée :
 - au Nord, en appui sur le coteau boisé surplombant la vallée du Jaunay, duquel elle ne déborde que très peu,
 - au Sud, la transition ville / campagne beaucoup moins nette, s'appuie sur la préservation et la constitution de haies bocagères.
- Les secteurs urbanisés ou urbanisables les plus bas se situent à 7 mètres environ au-dessus de la rivière, ce qui les met à l'abri du risque d'inondation.
- la préservation de la silhouette urbaine assurée également par une hauteur générale des constructions nouvelles limitée à 6 mètres à l'égout des toitures. Ces hauteurs s'appuient sur l'environnement bâti existant.
- le maintien des morphologies urbaines, garanti par la distinction Uc et Up avec des règles d'implantation des constructions adaptées selon les cas (articles 6 et 7 des secteurs en question). Des règles identiques s'appliqueront dans le secteur 1AUp. Parallèlement au centre ancien, les caractéristiques des sites d'urbanisation future ont également été prises en compte afin de s'assurer de leur préservation et de leur mise en valeur. Ils ont fait l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques, notamment l'obligation de végétaliser (article 13). Cette mesure permet d'accompagner l'urbanisation en lui assurant une parfaite intégration dans un site où la maille bocagère est déjà relativement dense.
- l'intégration de la zone d'activités artisanales est notamment prise en compte par la préservation des haies existantes ainsi que le traitement particulier de la voie structurante et des clôtures sur le secteur de la Croisée Mairand (voir orientation d'aménagement).
- l'article 11 du règlement définit des exigences architecturales, mais celles-ci demeurent assez peu contraignantes à l'exception des toitures et couvertures, car le centre bourg s'inscrit dans le périmètre de protection de Monument Historique autour de l'église, et le restant du tissu est constitué de "pavillonnaire récent". Une conception contemporaine permettant de s'affranchir de ces quelques règles est possible.

En outre, un projet d'aménagement du bourg et des entrées de bourg au titre du FDUR et d'un PAEPMR, est en cours pour améliorer (ou préserver) l'image du bourg.

