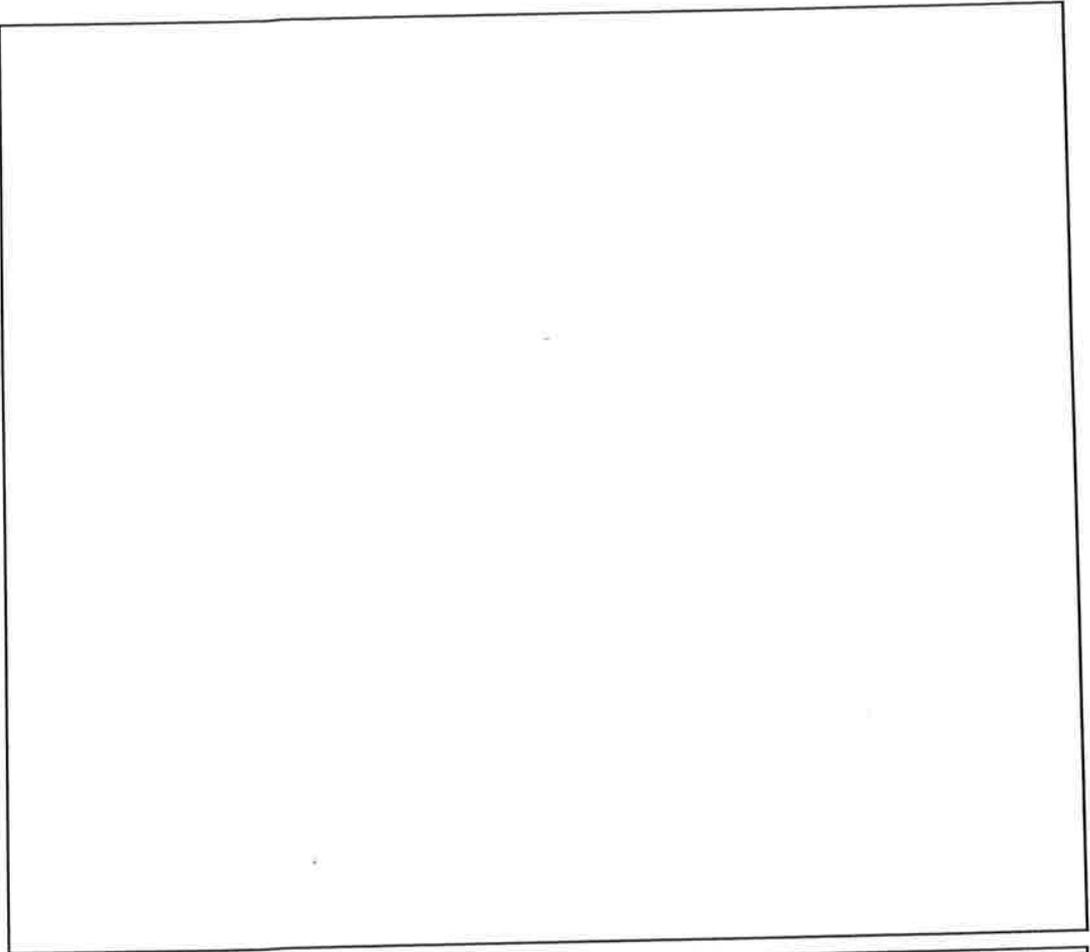


C O M M U N E  
D E  
**G I V R A N D**

**Plan Local d'Urbanisme**



**1**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVEE
ELABORATION du POS REVISION DU POS n°1 REVISION DU POS N°2			Le 05.07.1979 Le 02.11.1987 Le 23.02.1998
REVISION N°3 – ELABORATION DU PLU	Le 28.02.2002	Le 20.09.2005	

Vu pour être annexé à la décision municipale  
en date du **22 MAI 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



*[Handwritten signature]*



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>A - DIAGNOSTIC</b>	<b>6</b>
<b>1 - PRESENTATION DE LA COMMUNE</b>	<b>7</b>
<b>1.1 - Situation</b>	<b>7</b>
1.1.1 - Administrative	7
1.1.2 - Géographique	7
<b>1.2 - Repères historiques</b>	<b>9</b>
<b>2 - ANALYSE STRUCTURELLE : DEMOGRAPHIE, ECONOMIE, LOGEMENT</b>	<b>10</b>
<b>2.1 - Démographie</b>	<b>10</b>
2.1.1 - Évolution générale de la commune	10
2.1.2 - Quelques éléments des RGP INSEE	10
2.1.3 - Conclusion - Prospective	13
<b>2.2 - Logements</b>	<b>14</b>
2.2.1 - Eléments des RGP INSEE	14
2.2.2 - Evolution récente - logement neuf	16
2.2.3 - Les logements spécifiques	17
2.2.4 - L'offre foncière	17
2.2.5 - Conclusion - Prospective	18
<b>2.3 - activités économiques</b>	<b>19</b>
2.3.1 - Le contexte local : canton de Saint Gilles	19
2.3.2 - Le contexte communal	20
<b>2.4 - Equipements – Infrastructures</b>	<b>29</b>
2.4.1 - Equipements collectifs	29
2.4.2 - Infrastructures et réseaux	31
<b>B - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>36</b>
<b>1 - CADRE MORPHOLOGIQUE</b>	<b>37</b>
<b>1.1 - Relief - Hydrographie</b>	<b>37</b>
<b>1.2 - Géologie</b>	<b>38</b>
<b>1.3 - Climat</b>	<b>39</b>
<b>2 - MILIEU NATUREL ET PAYSAGE</b>	<b>39</b>
<b>2.1 - Le plateau</b>	<b>39</b>
<b>2.2 - Les vallées</b>	<b>40</b>

<b>3 - DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION – PATRIMOINE BATI</b>	<b>44</b>
3.1 - Le bourg	44
3.2 - Autres espaces de développement	46
3.3 - Le bâti	46
<b>C – CHOIX RETENU POUR ETABLIR LE P.A.D.D. – ORIENTATIONS GENERALES</b>	<b>47</b>
<b>1 - CONSTATS - OBJECTIFS</b>	<b>48</b>
<b>2 - ORIENTATIONS</b>	<b>49</b>
2.1 - Générales	49
2.2 - Pour le bourg	50
<b>D – LES DISPOSITIONS DU P.L.U</b>	<b>54</b>
<b>1 - LES ZONES ET SECTEURS</b>	<b>55</b>
1.1 - PRESENTATION	55
1.2 - EN TERMES D'EMPRISE DANS LE TERRITOIRE COMMUNAL	60
1.3 - PAR RAPPORT AU P.O.S.	60
<b>2 - LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</b>	<b>62</b>
<b>2.1 - ELEMENTS GENERAUX</b>	<b>62</b>
2.1.1 - Les articles du règlement	62
2.1.2 - Eléments réglementaires communs à toutes les zones	62
2.1.3 - Cas particulier des zones 2AU	63
<b>2.2 - LES DIVERSES DISPOSITIONS DU REGLEMENT</b>	<b>63</b>
2.2.1 - Articles 1 et 2	63
2.2.2 - Articles 3 et 4	65
2.2.3 - Article 5	65
2.2.4 - Article 6	65
2.2.5 - Article 7	65
2.2.6 - Article 8	65
2.2.7 - Article 9	66
2.2.8 - Article 10	66
2.2.9 - Article 11	66
2.2.10 - Article 12	66
2.2.11 - Article 13	67
2.2.12 - Article 14	67
<b>3 - LES ESPACES BOISES <i>ET LE PAYSAGE</i></b>	<b>67</b>
<b>4 - LES MOYENS UTILES A LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.</b>	<b>68</b>

<b>5 - COMPARAISON DES SUPERFICIES P.O.S. / P.L.U.</b>	<b>69</b>
<b>6 - SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE.</b>	<b>71</b>
<b>E - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>72</b>
<b>1 - INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLAN</b>	<b>73</b>
1.1 - Eléments globaux	73
1.2 - Le bourg	73
1.3 - Les espaces « RD 6 »	76
1.4 - Le camping de La Michelière (secteurs 1AULc et 2AULc)	77
<b>2 - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT - PRESERVATION, MISE EN VALEUR</b>	<b>78</b>
2.1 - Dans la zone naturelle	78
2.2 - Dans la zone agricole	78
2.3 - Dans les zones urbaines et à urbaniser	79
2.4 - Le végétal	79
<b>ANNEXE 1 : LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b>	<b>80</b>
<b>ANNEXE 2 : SITES ARCHEOLOGIQUES</b>	<b>82</b>
<b>ANNEXE 3 : ZNIEFF</b>	<b>85</b>

## **PREAMBULE**

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Givrand a été approuvée le 5 juillet 1979.

Le document d'urbanisme a été révisé deux fois, la première révision étant approuvée le 2 novembre 1987, la seconde le 23 février 1998. Depuis cette date, 1 modification est intervenue (20 janvier 2003).

Le P.O.S. issu de la seconde révision prévoyait une capacité d'extension de l'urbanisation du bourg basée sur la croissance constatée au cours des années 90. Or le rythme de développement a connu depuis l'année 2000 une accélération notable, due à la conjoncture générale favorable.

La commune de Givrand entend continuer à répondre à la demande de terrains à bâtir, tout en maîtrisant son offre. Or celle prévue par le zonage du P.O.S. s'avère trop restreinte pour répondre au besoin de la prochaine décennie, et un certain nombre d'ajustements et précisions s'avèrent nécessaires pour conduire un développement cohérent.

Au plan du développement économique, les besoins en territoires dédiés se font aussi de plus en plus importants.

C'est pourquoi, le 28 janvier 2002, le conseil municipal a prescrit une nouvelle révision de son document d'urbanisme.

**A - DIAGNOSTIC**

# 1 - PRESENTATION DE LA COMMUNE

## 1.1 - SITUATION

### 1.1.1 - Administrative

Au Nord Ouest du département de la Vendée, la Commune de GIVRAND appartient au Canton littoral de SAINT GILLES CROIX DE VIE (14 communes, 34677 habitants en 1999) Elle s'étend sur 1169 hectares, et comptait 1307 habitants au recensement de 1999 (3,8 % de la population cantonale). Un recensement complémentaire constate 1705 habitants en octobre 2003.

La commune adhère au Syndicat Mixte Mer et Vie qui regroupe les 14 Communes du Canton. Elle adhère également à la Communauté de Communes ATLANCIA. Créée en en 1993, celles-ci comprend les 9 communes rétro littorales du canton et regroupait en 1999 (source INSEE) 11 157 habitants à l'année.

Parmi ses diverses compétences, l'action économique et le tourisme représentent l'essentiel des investissements (aides économiques, soutien au commerce et à l'artisanat, investissements immobiliers, gestion et promotion des sites touristiques, hébergements, restauration,...).

ATLANCIA dont les services administratifs sont implantés à Givrand sur la zone d'activités du Soleil Levant en bordure de la RD 6 assure également d'autres missions, telles que :

- la collecte des ordures ménagères
- le diagnostic amiante des bâtiments appartenant aux 9 communes
- la digitalisation du cadastre
- le financement et la mise en oeuvre de certaines opérations du Contrat Régional de Développement.

### 1.1.2 - Géographique

Givrand est une commune « rétro-littorale » située au Sud du Chef-lieu de canton en transition entre la zone littorale et le bocage intérieur. Bien que n'ayant pas de façade maritime, elle est tout près de la côte puisque sa limite Ouest est à moins de 400 mètres du rivage, et le centre bourg n'en est distant que de 3 kilomètres.

Elle est limitée au Sud par les rivières du Guy Gorand et du Jaunay, à l'Ouest par le ruisseau du Maréchet. Au Nord et à l'Est, les limites ne s'appuient pas sur un élément naturel. Cinq communes entourent Givrand : Saint Gilles Croix de Vie au Nord Ouest, le Fenouiller au Nord, Saint-Révérend à l'Est, l'Aiguillon sur Vie au Sud et Brétignolles sur Mer à l'Ouest.

Le bourg de Givrand est distant de 4 kilomètres de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, de 20 kilomètres de Challans, 26 kilomètres des Sables d'Olonnes et 40 kilomètres de la Roche sur Yon. Il est à l'écart des 3 grands axes de communication du secteur géographique, dont 2 traversent le territoire communal :

- A l'Ouest, la Route Départementale n° 38, route côtière touristique et économique majeure.
- Au Nord, la Route Départementale n° 6, qui, via la RD 948, relie la Roche sur Yon à Saint-Gilles-Croix-de-Vie et constitue également un axe économique d'importance croissante.
- A l'Est, la Route Départementale n° 32 (Challans – Les Sables d'Olonne) dont l'importance croît régulièrement, ne traverse pas la commune.

Le bourg est pour sa part traversé par la RD 42, d'importance simplement locale, qui constitue son « épine dorsale ».

Nota : compte tenu de l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale et de sa situation géographique à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer, Givrand est soumise à la règle d'urbanisation limitée (article L.122.2 du Code de l'Urbanisme).



## 1.2 - REPERES HISTORIQUES

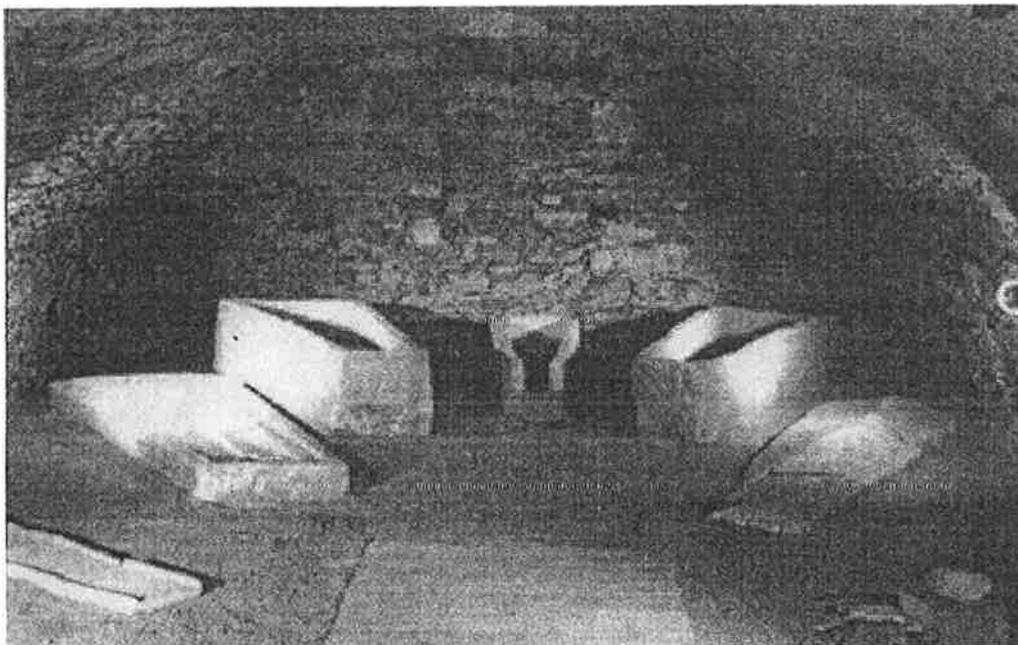
Le canton de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est habité de longue date. On y a en effet découvert des objets (silex taillés) du paléolithique. Sur le territoire de Givrand, un sépulcre a été mis à jour, témoin d'habitants 200 ans avant notre ère.

Plus tard une tribu Gauloise, les Pictons, défrichèrent et labourèrent les terres dans la région. La création des bourgades et hameaux est très probablement leur œuvre. Le canton a ensuite connu les conquêtes romaines. Une voie romaine dont le poste de garde était situé dans la commune voisine de l'Aiguillon sur Vie arrivait d'ailleurs jusqu'à la Vie. Elles rejoignait Saint-Georges de Montaigu et de là, le réseau routier impérial.

En 1985, lors des travaux d'extension du cimetière, Givrand s'est découvert des racines mérovingiennes et médiévales : quelques 140 sépultures des 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> siècles ont été mises à jour. Les sarcophages les plus intéressants sont exposés dans la « crypte » de la Maison de la Cour.

Au moyen âge, les villages se sont organisés en paroisses. Le cours du Jaunay fut détourné. Le marais fut asséché par les moines.

Pendant la révolution française, une partie du canton de Saint-Gilles-Croix-de-Vie pris part à l'insurrection.



*La Crypte de Givrand*

Côté exposition, la Maison de la Cour accueille dans sa crypte la rétrospective des fouilles entreprises, de 1985 à 1991, sur la nécropole mérovingienne et médiévale de Givrand. Une maquette présente le site tel qu'il était lors de ces fouilles qui n'étaient pas passées inaperçues à l'époque !

## 2 - ANALYSE STRUCTURELLE : DEMOGRAPHIE, ECONOMIE, LOGEMENT

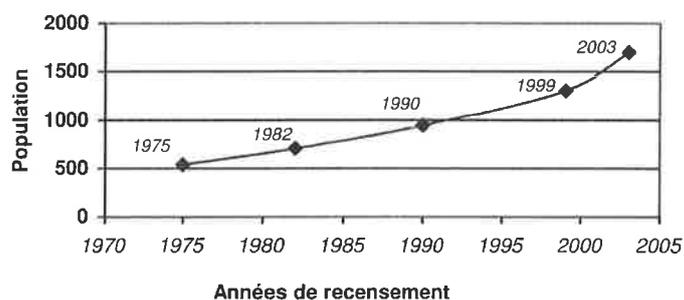
### 2.1 - DEMOGRAPHIE

#### 2.1.1 - Évolution générale de la commune

Années	1975	1982	1990	1999	2003
Population	541	708	947	1307	1705
Variation absolue	+ 167	+ 232	+ 367	+ 398	
Taux de variation annuel	+ 3.90 %	+ 3.60 %	+ 3.75 %		
Taux de variation cantonal	+ 1.34 %	+ 1.39 %	+ 1.55 %		

Source : RGP 1999 et recensement complémentaire octobre 2003

↳ Une croissance forte et soutenue depuis 1975 avec une forte accélération récente.



#### 2.1.2 - Quelques éléments des RGP INSEE

**Nota :** compte tenu du niveau atteint par la croissance depuis le recensement de 1999, les chiffres qui suivent n'ont de signification que pour permettre une compréhension de l'évolution démographique communale et sa situation dans l'ensemble cantonal.

## Les moteurs de la croissance

### ■ Canton de Saint-Gilles-Croix-de-Vie / Cantons voisins

	Taux de variation annuel		Dû au solde naturel		Dû au solde migratoire	
	82/90	90/99	82/90	90/99	82/90	90/99
<b>Canton St Gilles Croix de Vie</b>	<b>+ 1.39</b>	<b>+ 1.55</b>	<b>+ 0.06</b>	<b>- 0.09</b>	<b>+ 1.33</b>	<b>+ 1.64</b>
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

↳ 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.

### ■ Commune de Givrand / Communes du canton

	Taux de variation annuel	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire
	90/99	90/99	90/99
<b>Givrand</b>	<b>+ 3.74</b>	<b>+ 1.11</b>	<b>+ 2.64</b>
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
Coëx	+ 0.64	- 0.02	+ 0.66
L'Aiguillon sur Vie	+ 1.23	+ 0.40	+ 0.83
Brétignolles	+ 2.42	- 0.46	+ 2.88
La Chaize	+ 1.00	+ 0.33	+ 0.66
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
Communes de 2 000 à 5 000 hab	+ 0.65	+ 0.19	+ 0.46

Source INSEE RGP

↳ Givrand se situe nettement au premier rang de la croissance due au solde naturel, mais seulement au second plan pour ce qui concerne celle liée au solde migratoire, derrière Brétignolles. Globalement, le canton de St-Gilles est très attractif.

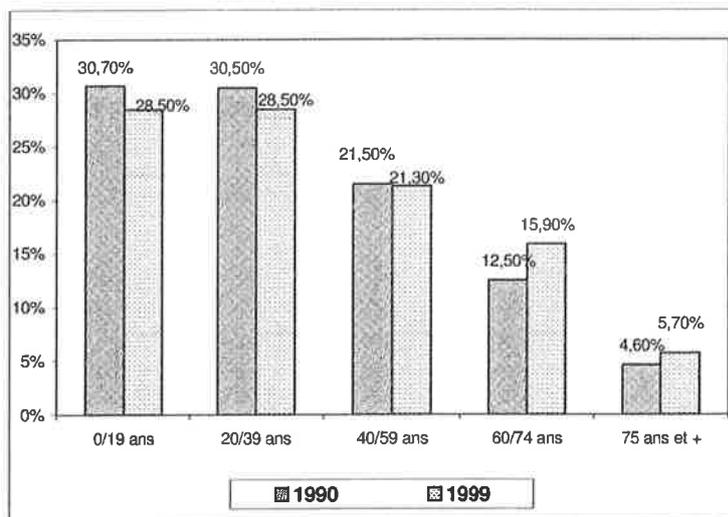
### EVOLUTION COMPAREE DES TAUX DE VARIATION ANNUELS

	Taux de variation annuels		
	1975/82	1982/90	1990/99
<b>Givrand</b>	<b>+ 3.9</b>	<b>+ 3.6</b>	<b>+ 3.74</b>
Commequiers	+ 1.29	+ 1.23	+ 1.25
St Gilles Croix de Vie	- 1.24	+ 0.28	+ 0.85
St Hilaire de Riez	+ 2.64	+ 2.59	+ 1.87
Le Fenouiller	+ 6.65	+ 3.06	+ 1.14
St Maixent	+ 2.01	+ 1.13	+ 1.48
St Révérend	+ 0.40	- 0.21	+ 1.27
Coëx	+ 0.30	+ 0.24	+ 0.64
L'Aiguillon sur Vie	+ 0.88	+ 0.48	+ 1.23
Brétignolles	+ 0.79	+ 0.81	+ 2.42
La Chaize G	+ 0.89	+ 0.44	+ 1.00
Landevieille	+ 0.32	+ 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 nettement positive pour l'ensemble des communes, tant urbaines que rurales, côtières qu'intérieures. Givrand occupe de loin le premier rang de la croissance relative, avec de plus une régularité assez remarquable de la croissance.

### Population par tranche d'âge : part dans la population communale totale



Indice de jeunesse :

- 1990 : 1,8
- 1999 : 1,33

## Période récente

(Source : Mairie)

Pour la période octobre 2001 / janvier 2003, 174 personnes sont venues habiter la commune, en ménages de 3 personnes en moyenne. 59 % d'entre elles résidaient auparavant dans une commune voisine.

Au 1<sup>er</sup> Octobre 2004, la mairie estime la population communale à 1820 personnes, soit un nombre d'habitants multiplié par 2,5 en 20 ans, et une croissance démographique de 39 % au cours des 5 dernières années. Si l'on se réfère au nombre de logements nouveaux régulièrement édifiés, le phénomène ne semble pas faiblir.

On notera qu'en 2002-2003, le nombre de naissances et de décès (hors maison de retraite) se compensent très exactement (13 pour 13) ; le mouvement naturel est devenu nul...

### 2.1.3 - Conclusion - Prospective

Givrand : la commune qui connaît la croissance démographique la plus régulière et la plus forte du canton depuis 20 ans, pour plusieurs raisons :

- Proximité immédiate d'un pôle d'emploi et services important, dont le potentiel de développement urbain se raréfie et où le prix de l'immobilier atteint un niveau difficilement abordable même pour les ménages à revenu moyen...
- Proximité immédiate du rivage atlantique, mais pas dans le cadre balnéaire : site littoral préservé, espace rural encore bien présent, développement urbain peu dense et sans immeubles collectifs...
- Politique communale de mise en marché de terrains à bâtir sous forme de lotissements communaux avec des parcelles de taille plutôt moyenne à grande (600 à 800 m<sup>2</sup>, voire davantage) à un prix attractif dans le contexte local.

**La commune entend permettre la poursuite de cette croissance au cours des prochaines années, avec un objectif d'environ 2 800 habitants à l'horizon 2015.**

Il y aura lieu d'être vigilant quant au vieillissement de la population. Même si celui-ci est loin d'atteindre les niveaux observés dans de nombreuses communes littorales, la diminution de la part des moins de 40 ans au profit de celle des plus de 60 ans et la baisse notable de l'indice de jeunesse révèlent que Givrand n'échappe pas à la tendance générale. Toutefois, le nombre moyen de personnes par ménage récemment installé constaté par la Mairie, qui atteint 3, révèle aussi l'arrivée de familles avec enfants, et semble contredire au moins partiellement la tendance à l'augmentation du nombre de « petits ménages » (1 à 2 personnes) plus généralement observée lors du recensement de 1999. Mais le littoral, avec son climat agréable, attire toujours de nombreux retraités...

## 2.2 - LOGEMENTS

### 2.2.1 - Eléments des RGP INSEE

#### Évolution générale du parc de logements

LE PARC DE LOGEMENTS

	1982	1990	1999	% en 1999
Résidences principales	216	316	490	74,6 %
Résidences secondaires	106	140	159	24,3 %
Logements vacants	2	18	7	1,1 %
Total logements	324	478	654	100 %
Nombre moyen d'occupants	3,28	2,93	2,68	

Source : INSEE RGP

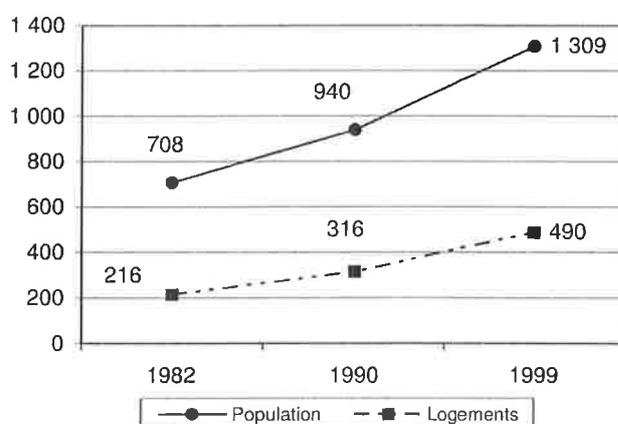
↳ Malgré sa situation presque littorale, Givrand affirme au fil des ans une vocation de « Commune résidentielle » : la proportion des résidences principales dans le parc de logements augmente régulièrement.

↳ La progression des résidences principales est en rapport avec celle de la population (voir ci-après).

↳ La vacance très faible s'explique par le fait que le parc de logements givrandais est très récent : en 1968, le nombre total de logements s'élevait seulement à 127 unités, soit 20 % du parc 1999 !

Notons que les prévisions du Programme Local de l'habitat (PLH) établi en 1991 sont très largement dépassées en matière de logements en accession.

EVOLUTION COMPAREE  
POPULATION / LOGEMENT



↳ Le nombre de logements connaît une croissance plus élevée que la population. Ceci est la conséquence d'une diminution notable du nombre d'occupants par logement par le phénomène de « desserrement » (diminution du nombre de personnes par ménage). En 1999, il faut 48 logements de plus qu'en 1982 pour loger le même nombre d'habitants...

Ce phénomène est particulièrement marquant dans les communes côtières, dans lesquelles le nombre moyen d'occupants voisine seulement 2<sup>es</sup>, ce qui explique le chiffre assez bas du canton (2,77).

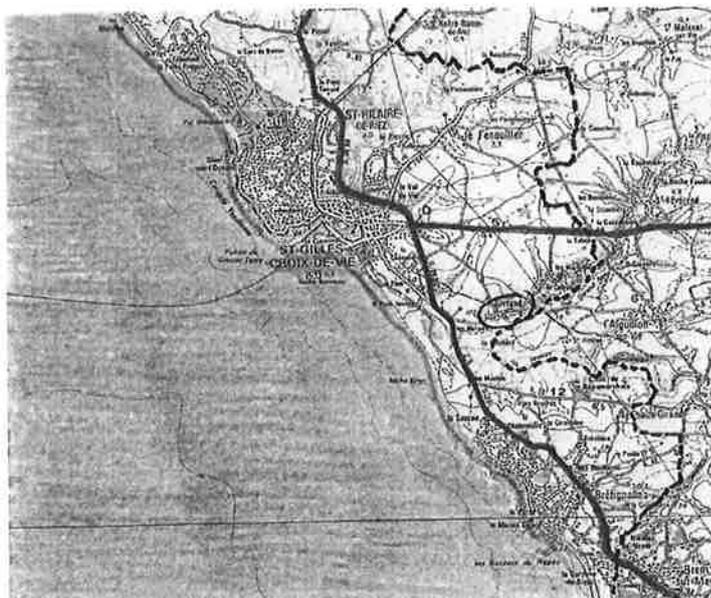
<sup>es</sup> Brétignolles : 2,13 - Brem : 2,31 - St Gilles : 1,97 - St Hilaire : 2,22

## VUE D'ENSEMBLE DU TERRITOIRE PROCHE

	Superficie Commune en Ha	%	Habitants	%	Variation 90/99 (%/an)	Résidences Principales	%	Résidences Secondaires	%	Logements Vacants	%	% Vacant /Total log.	Nbre d'empl. campings*	%
ST GILLES	1 025	8,84%	6 797	29,86%	+ 0,85	3 350	32,67%	3 313	16,12%	240	33,70%	3,40%	620	5,17%
ST HILAIRE	4 885	42,14%	8 761	38,46%	+ 1,87	3 938	38,40%	11 018	53,61%	303	42,62%	2,00%	7 637	63,66%
LE FENOUILLET	1 781	15,36%	3 213	14,11%	+ 1,14	1 217	11,87%	308	1,50%	45	6,33%	2,00%	293	2,44%
BRETIGNOLLES	2 732	23,57%	2 686	11,80%	+ 2,42	1 260	12,29%	5 761	28,03%	113	15,89%	1,80%	2 459	20,50%
GIVRAND	1 169	10,08%	1 309	5,75%	+ 3,74	490	4,78%	154	0,75%	10	1,41%	1,80%	988	8,26%
<b>TOTAL</b>	<b>11 592</b>	<b>100,00%</b>	<b>22 786</b>	<b>100,00%</b>		<b>10 255</b>	<b>100,00%</b>	<b>20 554</b>	<b>100,00%</b>	<b>711</b>	<b>100,00%</b>		<b>11 997</b>	<b>100,00%</b>

\* Homologues

Source : RGP 1999 et Inventaire communal 1998



Givrand, comme le Fenouillet (et aussi N.D. de Riez), affiche clairement sa vocation résidentielle principale au côté des stations touristiques. On peut voir aussi que Saint-Gilles-Croix-de-Vie apparaît comme un pôle urbain véritable, au sein duquel la fonction touristique n'est pas hégémonique. La vacance globalement très faible, révèle une grande tension sur le marché du logement dans l'ensemble du secteur.

1999	Total du parc	Résidences principales		Logements occasionnels et Résidences Secondaires		Logements vacants	
		V.A.	%	V.A.	%	V.A.	%
Givrand	654	490	74,6	159	24,3	7	1,1
Canton hors communes côtières	9 823	6 597	67,2	2 796	28,5	430	4,3
Canton total	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

VA : valeur absolue

Source : INSEE RGP

L'influence des communes côtières sur les valeurs cantonales est évidente. Givrand se comporte non comme ces dernières mais comme les autres communes « intérieures » du canton sauf au plan des logements vacants.

## Caractéristiques du parc de logements

### ■ Deux aspects dominant très largement :

- La maison individuelle (quasiment 100 % du parc).
- La propriété (75 %).

Le locatif progresse toutefois de manière intéressante : 15,5 % du parc de résidences principales en 1990, 22,2 % en 1999, favorisant ainsi le parcours résidentiel des ménages. Mais on est toujours au dessous de la moyenne départementale (26,8%).

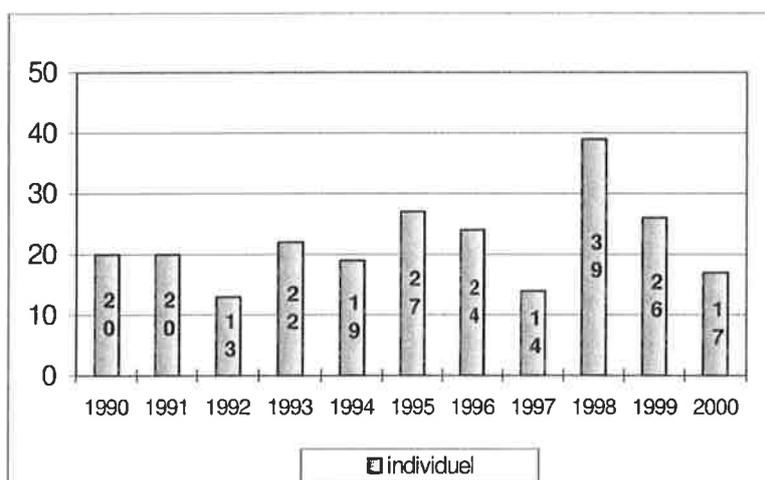
■ Le logement locatif HLM occupe par contre une part très faible du parc : 2,15 % seulement, contre 7,6 % pour la moyenne vendéenne.

■ Comme dans la plupart des communes « rurales », il s'agit très majoritairement de « grands logements » : 24 % ont 3 pièces principales, 37 % 4 pièces, 36 % 5 pièces et plus... Cet aspect est assez paradoxal compte tenu de la diminution de taille des ménages.

## 2.2.2 - Evolution récente - logement neuf

### Statistiques D.R.E.

LOGEMENTS AUTORISES 1990 – 2000



Un rythme de construction assez régulier.

Une moyenne de 22 logements neufs par an, exclusivement en maisons individuelles.

- 193 résidences principales (80 %) ;
- 48 résidences secondaires (20 %).

Source : DDE Vendée

## Analyse des permis de construire

■ Depuis 2001, on constate une accélération notable du rythme de construction de logements neufs sur l'ensemble du territoire Nord-Ouest vendéen, et plus particulièrement sur la frange côtière. Givrand n'échappe pas à la tendance puisque la production annuelle moyenne atteint 39 unités...

Il s'agit toutefois pour l'essentiel de résidences principales, la part des résidences secondaires (déclarées comme telles) ne dépassant pas 6,5 %.

■ Au cours des années 90, la partie des logements neufs édifiés par des migrants atteignait 65 à 75 %. Au cours des années 2002 et 2003, elle a atteint 78 %...Il semble que cette tendance s'affaiblisse un peu et que le locatif récent joue un rôle, car les personnes habitant déjà la commune deviennent majoritaires dans l'acquisition des terrains récemment mis en vente par la Commune...Mais il faut aussi noter l'apparition d'opérations privées qui peuvent modifier les données...

#### ■ Localisation

En application du P.O.S. la totalité des logements édifiés depuis les années 80 sont implantés dans les zones constructibles du bourg et, pour la plupart, dans des opérations de lotissement. Jusqu'à présent, le lotisseur largement majoritaire était la commune.

Une importante opération privée dans le secteur de la Gruette est venue début 2004 modifier cet état de fait, avec la création de 70 parcelles de taille moyenne plus petite (5/600 m<sup>2</sup>) et de prix nettement plus élevé que dans les réalisations « habituelles ».

L'observation du rythme de commercialisation de cette opération et des candidats à la construction qui s'y installent permettront d'évaluer la portée de cette nouvelle production de terrains à bâtir.

La croissance du parc de logements en maison individuelles s'accompagne d'une « consommation foncière importante » : une bonne trentaine d'hectares ont été investis par l'habitat depuis le milieu des années 90.

### 2.2.3 - Les logements spécifiques

Les personnes âgées disposent depuis 1999 de la maison de retraite médicalisée « les Jardins de Cyblèle ». Cet établissement privé récent et moderne est implanté à proximité immédiate du bourg ancien, dans un cadre agréable et bien desservi (voie nouvelle de la Coulée Verte).

Un foyer « Perce Neige » a été récemment édifié, là encore tout près du centre bourg, pour l'accueil de 30 personnes handicapées mentales adultes. Le fonctionnement est financé par le Conseil Général, au travers de prix de journée fixés par arrêté préfectoral.

### 2.2.4 - L'offre foncière

#### ■ Potentiel foncier du P.O.S. à destination principale d'habitat fin 2004

- Offre « immédiate » : parcelles en lotissement, une centaine (dont 40 en opération communale).
- Offre pouvant être immédiate, mais dépendant de la rétention foncière (zones U) : 3,5 hectares.
- Offre nécessitant opérations d'aménagement (zones 1NA, mise en marché sous délai de 15 mois environ) : 13,2 hectares.

La capacité d'accueil fin 2004 atteint donc, sur la base moyenne de 700 m<sup>2</sup> de terrain par logement en zone U et 900 m<sup>2</sup> en zone 1NA (700 x 1,3 environ), environ, 300 logements supplémentaires, soit 8 à 13 années de croissance selon les rythmes récents ou ceux des années 90, sans aucune marge pour limiter les risques de spéculation.

## 2.2.5 - Conclusion - Prospective

**Le besoin en logements nouveaux pour satisfaire la croissance démographique souhaitée par la commune peut être évalué :**

Hypothèse 2 800 habitants horizon 2015

2,4 habitants par logement : 1 170 résidences principales : + 680 par rapport à 1999

Déduire :

- Environ 40 logements des années 50/60 susceptibles d'être remis en marché ;
- Environ 50 résidences secondaires susceptibles de devenir résidences principales (augmentation du parc des années 80/90) ;
- Environ 10 logements vacants remis en marché...

Reste : environ 580 logements neufs par rapport à 1999, soit une moyenne de 35 par an (à peu près le rythme récent).

**Superficie nécessaire :**

Locatifs :  $20\% = 7/\text{an} \times 300 \text{ m}^2 \times 1,3 = 2\,730 \text{ m}^2$

Accession :  $80\% = 28/\text{an} \times 700 \text{ m}^2 \times 1,25 = 24\,500 \text{ m}^2$

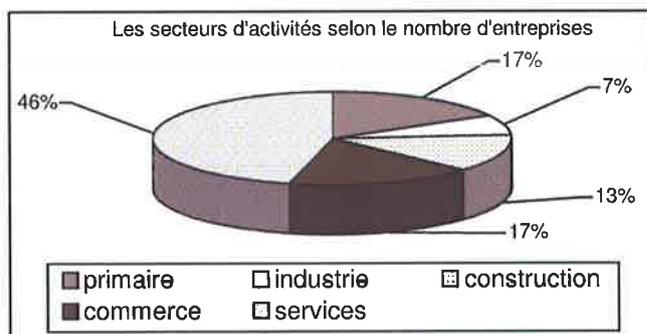
Soit environ 2,7 hectares par an sans marge.

Soit environ à l'horizon 2010 (5 ans) : 13,5 hectares

Soit à l'horizon 2015 (10 ans) : 27,0 hectares sans marge de manœuvre.

## 2.3 - ACTIVITES ECONOMIQUES

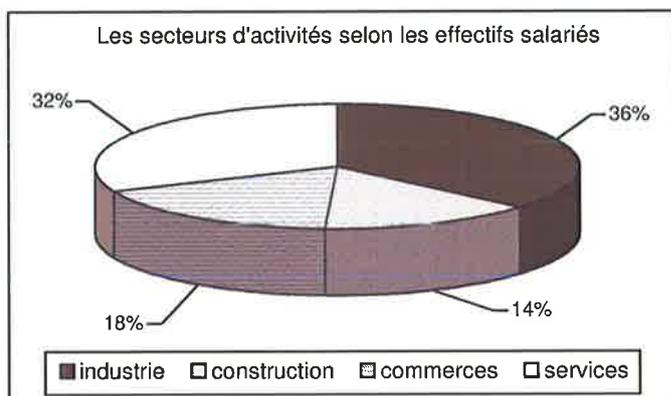
### 2.3.1 - Le contexte local : canton de Saint Gilles



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

Une Opération de Soutien au Commerce et à l'Artisanat (« OSCA ») a été mise en place sur 2002-2003.

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. Il occupe la 1<sup>ère</sup> place dans le département quant au nombre d'entreprises artisanales (744) qui emploient plus de 1 600 salariés.

↳ **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.

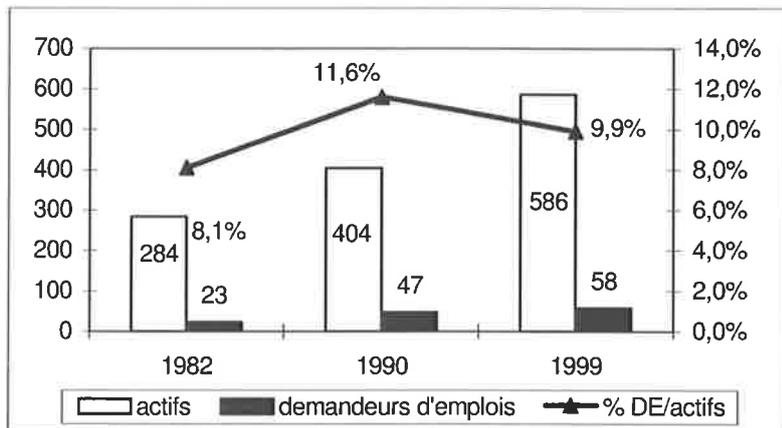
→ Tandis que l'**industrie** est peu représentée en termes d'entreprises, elle constitue le **secteur où les effectifs salariés sont les plus importants**.

↳ La Communauté de Communes Atlanica 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, ...). Atlanica 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 Aures / Les Brosses en limite de Commequiers à court terme et à Landevieille, à moyen terme.

## 2.3.2 - Le contexte communal

### 2.3.2.1 - La population active et les migrations alternantes

Nota : Compte tenu de l'évolution démographique qu'a connue la commune depuis 1999, les données ci-après ne représentent probablement plus la physionomie locale ni son évolution. Il sont néanmoins révélateurs de tendances lourdes.



Source : INSEE RGP

#### TAUX D'ACTIVITÉ\* 1990-1999

	20-59 ans	20-39 ans		40-59 ans	
		Hom.	Fem.	Hom.	Fem.
1999	88,00	95,5	85	88,7	81,3
1990	80,00	93,2	73,4	93,2	59,6

Source : INSEE RGP

#### ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE PAR TRANCHE D'ÂGE

	15-24 ans		25-29 ans		30-39 ans		40-59 ans		60 et +	
	VA	%	VA	%	VA	%	VA	%	VA	%
1990	54	13,2	65	15,9	130	31,9	155	38,0	4	1,0
1999	66	11,2	89	15,1	190	32,3	238	40,4	6	1,0

Source : INSEE RGP

↳ La population active croît un peu plus fortement que la population totale (+ 45 % au lieu de + 39 % pour 1990-1999), phénomène à peu près général témoignant du vieillissement d'ensemble.

Le chômage tend à décroître au cours de la période 90-99, et son taux devient inférieur à celui du canton (11,8 %) et à peu près équivalent à la moyenne départementale (9,7 %).

Le taux d'activités augmente régulièrement, pour la même raison que la population active.

↳ Le taux d'activité des 20-59 ans a bien évolué et dépasse la moyenne départementale (84,4 %).

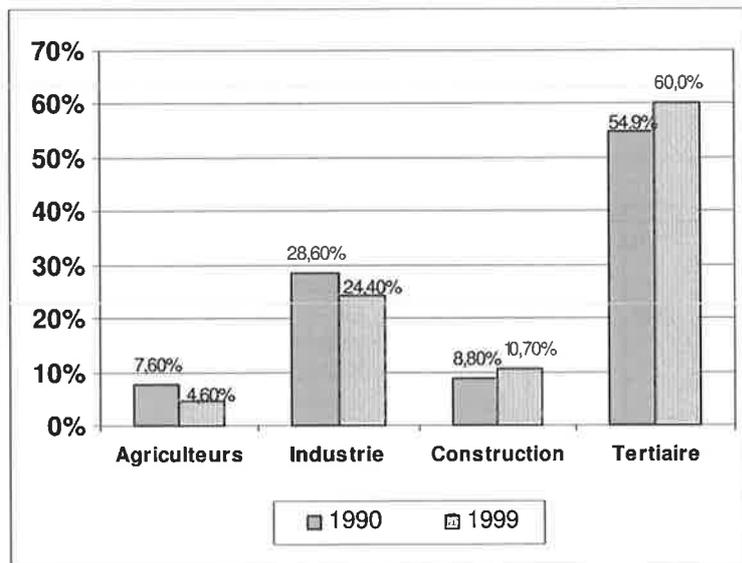
↳ La commune se démarque également par un **taux d'activité élevé des 20-39 ans** qui progresse encore chez les hommes, et beaucoup plus largement chez les femmes.

Les valeurs relatives demeurent assez proches : il n'y a pas eu de bouleversement entre les deux recensements.

\*Taux d'activité : pourcentage des personnes actives dans cette même classe d'âge

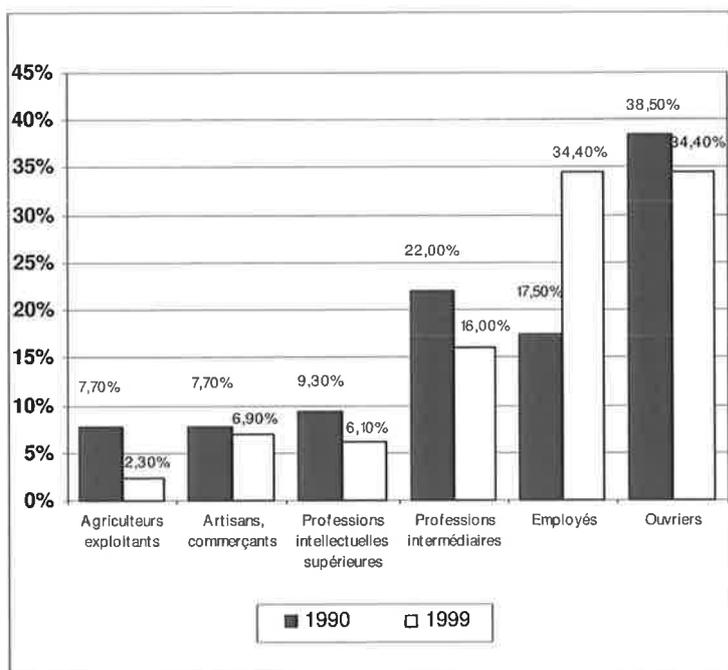
■ L'emploi : domaines d'activités et catégories socio-professionnelles (source : INSEE – RGP)

### EMPLOIS DES ACTIFS DANS LES DIVERS DOMAINES D'ACTIVITES



Pas de bouleversement rapide, mais ici (comme un peu partout) une régression de l'agriculture et de l'industrie au profit surtout du tertiaire qui représente maintenant près des 2/3 des emplois.

### LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES



La progression du secteur tertiaire se manifeste par une progression spectaculaire de la part « employés », les autres CSP régressent toutes plus ou moins.

L'évolution concerne également le mode d'emploi : en 1990, la part des **actifs salariés** atteignait 82 %. En 1999, elle passe à **86 %**.

### ■ Les migrations alternantes

En 1999, moins d'un quart des habitants de Givrand ayant un emploi (23 %) travaillaient dans la commune et 66 % allaient exercer leur activité dans les communes de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Saint-Hilaire. Parmi les 11 % qui se déplacent un peu plus loin, la plupart se répartissent entre la Roche sur Yon, Brétignolles, le Fenouiller, Challans et Aizenay.

Sur les quelques 200 emplois offerts sur la commune et non occupés par des givrandais, l'essentiel était tenu par des habitants de St-Gilles et de St-Hilaire (38 %), puis du Fenouiller, de Commequiers et de Coex (26 % au total).

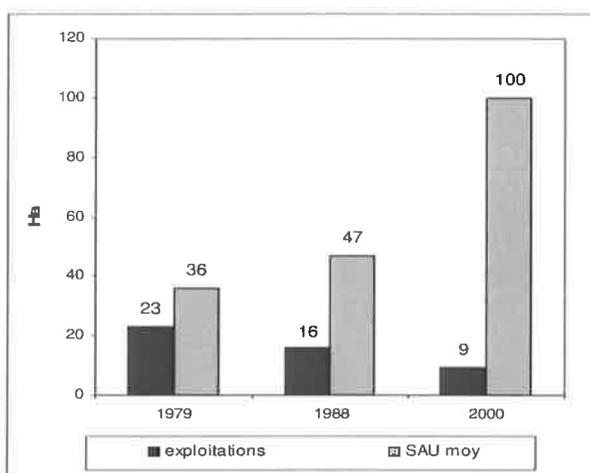
**Givrand est donc certes une commune avant tout « résidentielle », mais aussi grâce notamment à sa zone d'activités du Soleil Levant, un petit pôle attractif.**

### 2.3.2.2 - Les activités économiques

#### ⇒ L'agriculture

##### ► Les données du RGA 2000 – (Exploitations professionnelles)

ÉVOLUTION DES CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE



Source : RGA

**Des exploitations toujours moins nombreuses sur des superficies de plus en plus importantes.**

La superficie agricole utilisée (SAU) augmente : 909 hectares en 2000 pour seulement 770 en 1988, au bénéfice notamment des terres labourables (+144 hectares dans la même période).

Le cheptel bovin augmente également (+156 têtes, vaches laitières comme nourricières). L'élevage de volailles régresse.

##### ► Les structures d'exploitation - (source : Chambre d'Agriculture - 2002)

Les agriculteurs ayant leur siège sur la commune exploitent 970 ha soit 83 % du territoire communal.

11 sièges d'exploitation (soit 15 chefs d'exploitation) ont été recensés sur la commune.

La surface agricole utilisée (SAU) moyenne de ces 11 exploitations est de 88 ha, ce qui est très supérieur à la moyenne vendéenne (64 ha). Elle est encore de 64 ha quand elle est rapportée au nombre d'exploitants (moyenne départementale : 45,5 ha).

### Répartition par classe de surface :

Surfaces	Nombre d'exploitations		SAU concernée		Canton	
		%	ha	%	Nombre d'exploitations en %	SAU concernée en %
< 20 ha	2	18,2%	8	0,8%	26,5%	3%
20 à 34 ha	0	0,0%	0	0,0%	7,0%	3%
35 à 49 ha	1	9,1%	44	4,5%	13,9%	10%
50 à 99 ha	5	45,5%	410	42,3%	33,4%	39%
100 ha et +	3	27,3%	508	52,4%	19,2%	45%
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>	<b>970</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

SAU moyenne 59 ha/exploitation

Les agriculteurs de Givrand exploitent plus de surface qu'il n'y en a de disponible sur la commune (zones NC + ND du POS).

72 % d'entre eux exploitent 95 % de la SAU totale. **L'agriculture de Givrand se caractérise par de grandes structures.**

### Le statut des chefs d'exploitation

Sur 15 chefs d'exploitation :

- 9 sont installés individuellement
- 4 sont en GAEC (1 GAEC)
- 2 dans une autre forme sociétaire

La part des sociétés (18 %) par rapport aux installations individuelles est très inférieure à la moyenne vendéenne (37.5 %). De la même manière, la part des associés avec 40 % des chefs d'exploitation reste inférieure à la moyenne départementale (55.5 %).

Exploitations	Nombre	%			SAU ha	% SAU			SAU moyenne ha		
		1	2	3		1	2	3	1	2	3
Individuelles	9	82%	62,5%	66%	592	61%	47%	42,4%	66	48	37,5
Sociétés (dont par associé)	2	18%	37,5%	35%	378	39%	53%	57,6%	139 (63)%	90 (43,5)	96,5 (39)
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>970</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>88/Expl.</b>	<b>64/Expl.</b>	<b>58/Expl.</b>

Quant à la SAU exploitée par des agriculteurs en société, elle est aussi largement supérieure à la moyenne Vendéenne.

### L'âge des chefs d'exploitation

L'âge moyen des 15 agriculteurs de la commune est de 42.5 ans (moyenne vendéenne : 42.5 ans).

### Répartition par tranche d'âge

Age	Nombre de Chefs d'exploitation	%	% Vendée	% Canton
< 35 ans	4	26,7%	20%	19%
35 à 49 ans	8	53,3%	55%	58%
50 à 55 ans	1	6,7%	25%	23%
55 ans et +	2	13,3%		
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

La répartition par classes d'âges met en évidence une structure par âge plus jeune que sur le plan départemental.

Les agriculteurs de 50 ans et plus mettent en valeur 52 ha, ce qui n'induit pas de modifications majeures à moyen terme dans le paysage agricole.

### Les principales productions agricoles

Le système de production dominant est l'élevage bovin : 8 exploitations dont :

- 6 troupeaux allaitantes
- 4 troupeaux laitiers

On compte également :

- 1 élevage de volailles
- 1 élevage de pigeons
- 1 élevage de canards gras

La plupart des exploitations ont des systèmes mixtes associant plusieurs élevages, surtout dans le cadre des sociétés.

6 exploitations cultivent des céréales pour la vente.

3 exploitations pratiquent une activité d'accueil à la ferme (aire naturelle, camping à la ferme et ferme auberge ont notamment disparu).

### Répartition des sièges d'exploitation

Les sièges d'exploitation sont répartis sur l'ensemble de la commune.

*Nota : depuis l'étude Chambre d'Agriculture, 3 sièges ont cessé leur activité dont 2 de moins de 20 hectares.*



## ⇒ Industrie – artisanat – services (2004)

Second employeur des actifs résidents après le tertiaire, l'industrie est d'abord représentée par l'entreprise BENETEAU S.A., qui monte sur le site du Soleil Levant les résidences mobiles O'Hara, et occupe en moyenne 170 personnes.



Au-delà de cette entreprise phare du dynamisme vendéen, Givrand accueille sur la zone d'activités du Soleil Levant gérée pour partie par la Communauté de Communes Atlantica (15,8 hectares) et pour partie par la Commune (7,6 hectares) un nombre assez important de PME et d'artisans, dans des domaines très divers :

Maçonnerie (spécialisation « Patrimoine ancien – monuments historiques ») (45 emplois), maintenance informatique (19 emplois), transformation de poissons (19 emplois), plateforme de distribution de vêtements (15 emplois), concessionnaire de bateaux (10 emplois), plomberie chauffage (10 emplois), fabrication de panneaux de brande (3 emplois), 3 artisans (maçon, carreleur, peintre : 5 emplois). Un centre de formation en menuiserie et plasturgie (5 emplois) et le siège de la Communauté de Commune (9 emplois) trouvent également place sur le site, ainsi que le centre de tri « Tripapyrus » (14 emplois). Au total, le site accueille donc quelques 325 emplois et constitue un pôle intéressant.

En l'absence d'autres zones d'activités sur le territoire communal, quelques établissements sont installés çà et là, notamment un transporteur de bateaux (route des Aboires).

L'activité du bâtiment occupe pour sa part une petite vingtaine d'entreprises, dont une coopérative artisanale.

5 sont installées dans la zone du Soleil Levant, les autres sont réparties sur le territoire communal.

Au plan des services, on compte :

- Pour la santé, un centre de soins regroupant 2 médecins, 2 infirmières, 1 chirurgien-dentiste et un kinésithérapeute, ainsi que deux orthophonistes (groupés) et un kinésithérapeute indépendants. Tous sont implantés dans le bourg. On note l'absence d'une pharmacie qui devient de plus en plus indispensable à la vie locale.
- Une dizaine de services autres : garages automobiles, ambulance, combustibles, coiffures, maîtrise d'œuvre bâtiment, etc... répartis essentiellement dans le bourg, sur la RD 38 et sur la RD 6.
- Plusieurs établissements sont classés pour la protection de l'environnement. Sont soumis à autorisation :
  - ✓ Société FIL' MER : unité de transformation de poisson (Z.I. du Soleil Levant),
  - ✓ SUPER NEGOCE AUTO : dépôt de ferrailles (RD 6),
  - ✓ TRIVALIS : centre d'enfouissement technique (Z.I. spécialisée voir page 32),
  - ✓ TRIVALIS : centre de tri de déchets ((Z.I. spécialisée voir page 32).

## ⇒ Commerce

Issu d'une implantation fortement encouragée par la commune au début des années 80 dans le cadre d'une opération de lotissement (les Mimosas), le **tissu commercial** est encore peu développé : un supermarché, une boulangerie, un café, crêperie, tabac-presse. Il est bien évident que la proximité quasi immédiate de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et de ses hypermarchés ne joue pas en faveur d'un développement givrandais sur ce plan... Mais la croissance démographique envisagée impose néanmoins de permettre quelques implantations supplémentaires.

**L'hôtellerie et la restauration** demeurent encore aujourd'hui à l'état embryonnaire : 2 restaurants seulement sur le territoire communal (1 sur la RD 38), curieuse faiblesse compte tenu de l'affluence touristique dans le secteur et de l'importance du trafic sur les axes routiers majeurs.

Ainsi, dans la période récente le tissu d'activités local a surtout évolué au niveau du service de santé et dans l'occupation de la zone d'activités du Soleil Levant. Le remplacement du « Stéphanois » par BENETEAU S.A. et l'importante réservation de terrains qui s'en est suivi, et quelques installations supplémentaires, ont quasiment bouclé la commercialisation de la zone. Or, les demandes d'implantation dans le secteur sont encore nombreuses, notamment de la part d'entreprises artisanales souhaitant rester dans les environs de l'agglomération et sur un axe routier important. Le besoin est en moyenne de 3 terrains par an.

On notera que le Nord de la zone est occupé par le site de traitement des ordures ménagères, qui bloque toute extension.

Afin de permettre la poursuite à plus long terme de ce développement des activités économiques autres que le tourisme déjà bien en place depuis longtemps sur le canton de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, le Syndicat Mixte Mer et Vie qui regroupe l'ensemble des Communes du Canton prévoit la création d'un « Vendéopôle » à cheval sur les communes de Saint-Révérend et Givrand.

Note sur les « Vendéopôles » :

Le Conseil Général de la Vendée a décidé le 15 novembre 1991, d'engager un programme de création et d'aménagement de Parcs d'Activités Economiques Départementaux, aujourd'hui appelés Vendéopôles.

Il illustre sa volonté de favoriser, grâce à la réalisation d'infrastructures de grande qualité, l'implantation en Vendée d'entreprises extérieures mais aussi de permettre aux entreprises vendéennes de trouver des sites propices à leur stratégie de développement, l'objectif commun étant la création de richesse et d'emplois.

La réussite de ces parcs a amené l'Assemblée départementale lors de sa réunion du 25 juin 1999, à envisager le lancement d'une seconde génération de Vendéopôles qui devra prendre en compte deux objectifs majeurs : favoriser la création d'emplois dans notre département et permettre une répartition équitable des richesses sur le territoire vendéen.

L'appui financier consenti par le Département est important, et il a pour des exigences sévères concernant la qualité de l'opération d'aménagement, dont il compense le surcoût sachant également que les activités commerciales relatives à la consommation de masse ainsi que les industries très polluantes seront exclues.

La qualité esthétique et fonctionnelle du Vendéopôle détermine son image de marque et conditionne sa commercialisation.

Les Vendéopôles se caractérisent par :

- une superficie importante, de 40 hectares au minimum à terme, d'un seul tenant,
- un paysagement de grande qualité, garanti par un taux minimal d'espaces verts de 30 % de la surface totale du parc,
- la qualité des aménagements de base - traitement des eaux usées, enfouissement des réseaux divers, éclairage public,
- des aménagements spécifiques - signalétique commune, réseau de télécommunication,
- une densité de construction limitée par les prescriptions d'occupations des sols,
- la qualité architecturale des constructions,
- la maîtrise de la signalétique et des enseignes commerciales,
- la qualité environnementale qui se traduit par une attention vigilante portée à la nature des activités accueillies.

Ainsi, la seconde génération de Vendéopôles voit actuellement le jour avec le Vendéopôle de Bournezeau, le Vendéopôle du Haut Bocage Vendéen aux Herbiers, et le Vendéopôle Sud Vendée à Fontenay-le-Comte.

De nouveaux sites d'implantation sont actuellement en cours d'études, dont celui précité.

Compte tenu de la croissance démographique envisagée, le tissu commercial doit aussi pouvoir évoluer, en restant à proximité du « cœur » existant pour question de synergie.

### ⇒ **Tourisme (2004)**

La présence de 5 campings<sup>1</sup> dont 2 très importants situés dans l'enceinte agglomérée, demeure la seule dimension notable de l'activité touristique, dont la capacité d'accueil a peu évolué depuis les années 90 : 16 résidences secondaires supplémentaires seulement entre les deux recensements, et les chiffres récents du logement ne révèlent pas d'évolution significative.

Dans le même délai intercensitaire, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 2 780 unités à St Hilaire de Riez, 1 850 à Brétignolles, 625 à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, 420 à Brem sur Mer, 164 à Landevieille...

3 « campings à la ferme » complètent le dispositif local.

Ainsi, en l'absence d'opération spécifique, Givrand s'affirme (comme d'ailleurs le Fenouiller et Notre-Dame-de-Riez au Nord de l'agglomération) comme lieu d'accueil de population résidant à l'année.

Dans un territoire aussi proche du littoral et d'un pôle touristique et portuaire tel que l'ensemble St-Gilles-Croix-de-Vie – St-Hilaire-de-Riez, des projets liés à l'économie touristiques doivent pouvoir trouver leur place le moment venu. Le P.O.S. prévoit notamment pour cela une vaste zone d'urbanisation future longeant la vallée du Jaunay. Cet espace en partie propriété départementale (ZAD) réservé pour l'accueil d'une « opération d'aménagement touristique d'envergure et originale » n'a pour l'instant pas encore trouvé « son projet »...

<sup>1</sup> *Domaine de Beualieu (4 \*), 320 emplacements ; Europa (4 \*), 264 emplacements ; Les Dauphins Bleus (4 \*), 250 emplacements ; Le Jaunay (2 \*), 80 emplacements ; La Mouette (2 \*), 100 emplacements.*

## **2.4 - EQUIPEMENTS – INFRASTRUCTURES**

### **2.4.1 - Equipements collectifs**

La commune de GIVRAND dispose d'un niveau d'équipements collectifs qui répond bien aux besoins de la population actuelle, mais doit être complété sur certains créneaux pour correspondre à la croissance démographique envisagée.

La Mairie et l'agence postale établies au milieu des années 90 dans l'ancien presbytère rénové, la salle polyvalente implantée dans le cadre des terrains de sports (2 terrains de football), et le restaurant scolaire pour 120 repas très récemment édifié dans cette même enceinte, peuvent tout à fait répondre aux besoins futurs.

Par contre, trois équipements nécessitent une évolution de l'offre :

#### **L'école maternelle et primaire**

L'école privée La Fontaine (enseignement catholique) est le seul établissement dont dispose la commune depuis la fermeture en 1967 de l'école publique occupée à ce jour par les services du Syndicat Mixte Mer et Vie et le secrétariat du Conseiller général.

Malgré l'importante croissance démographique (950 habitants début 1990, 1600 environ début 2003), l'effectif de l'école demeure d'une remarquable stabilité : 130 élèves pour l'année scolaire 1991-92, 128 élèves au 1<sup>er</sup> janvier 2003, la fluctuation générale oscillant entre 120 et 130 comme le note la direction de l'école. Ainsi, 5 classes ont toujours été suffisantes. Certes, le taux de natalité est en baisse (19,1 ‰ pour 1975/82, 16,3 ‰ pour 1982/90, 15,2 ‰ en 1990/99) mais il conserve une valeur élevée qu'enverraient bien des communes ! Et le nombre de jeunes enfants a nettement augmenté entre les deux derniers recensements (0/4 ans : + 30, 5/9 ans : + 23)... Le phénomène provient donc avant tout de « l'évasion » de nombreux enfants dont les parents travaillent à Saint-Gilles ou Saint-Hilaire et qui sont scolarisés dans ces communes. Et il est important, puisque selon une part moyenne des 3/11 ans dans la population de 13 %, l'effectif aurait dû atteindre 215 enfants, soit 85 de plus que l'effectif constaté...

Le développement communal envisagé impose aujourd'hui de prévoir la possibilité d'implanter une école publique, en réservant un terrain de 5 000 m<sup>2</sup> autant que possible proche du restaurant scolaire et des équipements sportifs.

#### **Les équipements sportifs**

Sur ce plan, un plateau d'éducation physique et une salle de sports sont à prévoir. 3 à 5000 m<sup>2</sup> de terrains sont nécessaires.

#### **Le cimetière**

Le cimetière existant, à l'arrière de l'église et de la Maison de la Cour, ne peut plus être étendu. Là encore, le développement envisagé impose la prévision d'un nouvel équipement. Une superficie de 5 à 6000 m<sup>2</sup> permet d'envisager un cimetière d'une capacité d'environ 200 tombes avec aménagement paysager et parc de stationnement.

Les réflexions communales portent également sur un transfert de la bibliothèque actuellement installée dans la Maison de la Cour, à côté de l'église. Cet édifice ancien (porte du XVI<sup>e</sup> siècle), est également « espace de découverte » de l'archéologie locale et de manifestations culturelles (expositions notamment).

Un espace de loisirs « inter-quartier » a été créé dans le vallon des Arnaudières – Liaisons pédestres et jeux d'enfants animent cet espace, qui peut s'étendre à l'avenir vers le Nord et vers le Sud.

Pour ce qui concerne les autres équipements (scolaires second degré, piscine, cinéma, et. ), St-Gilles-Croix-de-Vie offre un large éventail de ressources.



## **2.4.2 - Infrastructures et réseaux**

### **L'eau potable**

La commune adhère au Syndicat d'Alimentation d'Eau Potable de la Vendée (Vendée Eau). L'eau provient du barrage du Jaunay, par l'intermédiaire du réservoir de la Nathalinière. Un bouclage est assuré avec le barrage d'Apremont pour assurer le remplacement de l'alimentation en cas de problèmes ou de travaux sur le réseau de base.

La totalité des villages et hameaux est raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, dont la gestion est assurée par la SAUR (siège à la Roche sur Yon, antenne pour la côte à Saint-Jean-de-Monts).

On notera que la ferme de la Michelière est alimentée par le réseau de la Commune de St-Gilles-Croix-de-Vie.

Malgré la sécurité indéniable apportée par le principe du bouclage, le secteur côtier connaît depuis quelques temps un déficit estival. Une réflexion globale est en cours pour résoudre ce problème, notamment par l'intermédiaire d'une répartition plus large de la production du secteur Est du département, et d'un complément de production par un nouveau barrage sur la rivière Auzance.

### **Les eaux usées**

La commune dispose de deux réseaux d'assainissement collectif de type séparatif :

L'un dessert la zone d'activités du Soleil Levant, et conduit les eaux usées vers une station d'épuration par lagunage située dans le vallon séparant le Petit et le Grand Bois. Cet équipement doit faire prochainement l'objet d'une extension.

L'autre dessert l'ensemble du bourg, dont la totalité des habitations et activités sont raccordées. La station d'épuration par lagunage naturel construite en 1979 est remplacée en 2004 par un équipement d'une capacité de 4900 équivalents-habitants, extensible à 7000, le procédé retenu étant celui de « l'épuration par boues activées en aération prolongée avec traitement azote-phosphore ». Le traitement est effectué sur lits plantés de roseaux (superficie totale 720 m<sup>2</sup>) permettant une grande souplesse d'exploitation. Les boues résiduelles sont « pelletables », et la capacité de stockage initiale est prévue pour 4 années. (Source : Commune).

Le zonage d'assainissement, étudié conjointement au P.L.U., a été approuvé le 19 novembre 2005 par le Conseil Municipal.

### **Les eaux pluviales**

La topographie de la commune, et notamment celle du bourg, permettent la mise en place progressive d'un réseau gravitaire sans difficultés particulières. Les opérations de lotissement doivent comprendre une étude « Loi sur l'eau » qui permet de calibrer les systèmes de maîtrise des débits d'écoulement éventuellement nécessaires.

### **Les déchets**

La collecte des ordures ménagères est de la compétence des Communautés de Communes « Côte de Lumière » et « Atlantica » et le traitement de ces déchets est assuré par le Syndicat Mixte « Mer et Vie ». La société COVED effectue le ramassage une fois par semaine pendant la « morte saison » et deux fois par semaine pendant la « saison estivale ». Le Syndicat Mixte travaille donc en cohérence avec les Communauté de Communes pour assurer la collecte et le traitement des déchets dans le canton de Saint Gilles Croix de Vie.

Un centre d'enfouissement technique des déchets est situé au Nord de la zone d'activités du Soleil Levant. Exploité par le Syndicat Mixte, le site a fait l'objet d'une remise aux normes qui permettra d'assurer le traitement des déchets jusqu'en 2009.

Un centre de tri des déchets recyclables d'une capacité de traitement de 5 000 tonnes/an est implanté dans la zone d'activités, à proximité immédiate du site précédent.

Ainsi depuis 2002, seuls les déchets ultimes, c'est-à-dire débarrassés de leurs matières recyclables par collecte sélective, sont admis au centre d'enfouissement. Plusieurs modes de collecte ont été mis en place :

- ↳ **Collecte sélective en porte à porte** (bouteilles plastiques, emballages aciers, aluminium, cartons et journaux) puis tri au **centre de tri**. Les déchets recyclables (journaux, acier, aluminium, bouteilles plastique, ...) sont revendus à des sociétés de reprise.
- ↳ **Collecte du verre en apport volontaire.**
- ↳ **Mise en décharge des déchets ultimes** dans casiers de stockage étanche avec récupération des eaux de percolation en bassins de décantation
- ↳ **La collecte et le compostage des ordures ménagères fermentescibles** répondant aux normes de l'agriculture biologique sont en expérimentation dans plusieurs communes du canton).

Une déchetterie est également mise à disposition des habitants dans le même secteur.

On notera que le Centre d'Enfouissement Technique fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instituée par arrêté préfectoral n° 03-DRCLE/1-367 du 22 juillet 2003. Dans le périmètre concerné par la servitude, sont interdits :

- Habitations individuelles ou collectives ;
- Terrains de camping ou assimilés ;
- Tout dépôt de produits ou matières inflammables à une distance proche des limites du CET (<15 mètres).

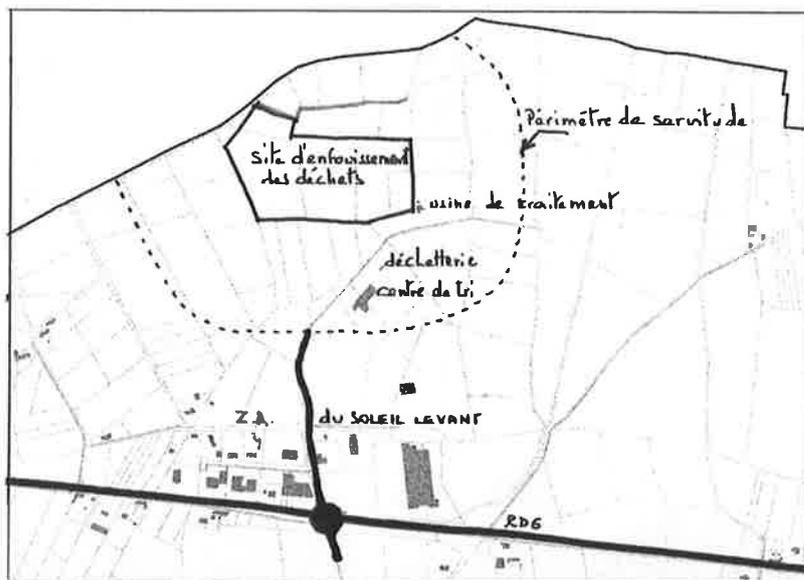
Dans ce périmètre s'appliqueront les prescriptions particulières en cas de modifications du sous-sol, concernant les éléments suivants :

- Devront être soumis à étude d'impact préalable les ouvrages ou travaux suivants :

- Création de captage d'eau, puits, forage ;
- Création de carrières, galeries souterraines ;
- Travaux de drainage en profondeur, affectant les eaux souterraines ;

- Les ouvrages suivants pourront être autorisés :

- Ouvrage de récupération des eaux superficielles (retenue collinaires...);
- Implantation de bâtiments agricoles (stockages, animaux, ...);
- Implantation de bâtiments n'ayant pas vocation d'habitation (Zone d'Activités, installations de collecte ou de traitement de déchets...).



## Réseau routier

La commune est traversée par deux axes routiers d'intérêt régional et classés « routes à grande circulation » :

- Au Nord, la **Route Départementale** n° 6, axe Est/Ouest aboutissant à St-Gillesd-Croix-de-Vie dont il est l'un des accès majeurs depuis la Roche sur Yon via Aizenay. Le trafic approche 9 000 véhicules/jours en moyenne générale sur l'année et 13 000 en période estivale. La proportion de poids lourds (14 %, 3<sup>ème</sup> rang des routes du département hors A 83) manifeste l'intérêt économique.
- A l'Ouest, la Route Départementale n° 38, axe côtier Nord/ Sud qui relie l'ensemble des stations balnéaires entre l'île de Noirmoutier et les Sables d'Olonne. Ici, le trafic dépasse 12 000 véhicules/jour pour la moyenne générale sur l'année et 25 000 pour les 2 mois d'été où la saturation est souvent proche et régulièrement atteinte.

Outre l'application de l'article L 111.1.4<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme qui impose en dehors des secteurs urbanisés un retrait de 75 mètres par rapport à l'axe de ces deux voies pour les constructions et installations, les RD 6 et 38 sont concernées par l'arrêté préfectoral n° 01 DDE 221 relatif "au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit", qui détermine 2 sections :

- tout au long de la RD 6, et pour la RD 38 en dehors de l'agglomération de Givrand (panneaux réglementaires), l'obligation de satisfaire à la réglementation porte sur une distance de 100 mètres prise à partir du bord de la chaussée.
- le long de la RD 38 dans l'agglomération de Givrand, cette distance passe à 30 mètres.

Les périmètres concernés sont portés aux documents graphiques du règlement et copies de l'arrêté et des textes applicables sont portées en "annexe" au dossier du P.L.U.

Le bourg se situe à l'écart de ces deux voies. Son épine dorsale Est/Ouest est une route départementale d'échelle plutôt locale (RD 42), toujours intitulée « voie communale » sur les plans cadastraux, qui aboutit à la RD 38. La liaison avec la RD 6, voie sur laquelle se trouvent notamment les principales zones d'activités et qui constitue un accès majeur à la Commune, n'est jusqu'à présent réalisée que par l'intermédiaire de voies communales étroites et sinueuses (route des Aboires et route du Petit Bols notamment).

La liaison avec Saint-Gilles-Croix-de-Vie, et notamment la zone industrielle de la Bégaudière, est également assurée par une petite voie en prolongement de la rue de la Rousselotière. Le trafic automobile sur cette voie a tendance à augmenter régulièrement, et la traversée de la ferme de la Rossetière commence à poser problème.

Deux projets routiers importants concernent la commune :

- L'un directement et à court terme : l'aménagement de la route du Petit Bois, avec création d'un giratoire sur la RD 6, pour faire de celle-ci la voie principale d'accès à Givrand et favoriser la liaison avec les zones d'activités. Cet aménagement, dont les travaux ont débuté, prévoit également la mise en place d'un itinéraire cyclable en site propre.
- L'autre indirectement et à long terme : la réalisation de la « Route Bleue », itinéraire Nord/Sud majeur de la région côtière entre le pont de St-Nazaire et les Sables d'Olonne. La mise en place de cette nouvelle infrastructure aura deux conséquences probables :
  - La confortation de la RD 6 en tant que voie principale d'accès à la côte et à l'agglomération St-Gilles – St-Hilaire, donc le renforcement de sa vocation économique et de son trafic.
  - La réduction notable du trafic de transit empruntant la RD 38 qui verrait alors conforter ses rôles de « liaison locale » et « d'itinéraire touristique ».

## **Transports collectifs**

La desserte SNCF de GIVRAND est assurée par l'intermédiaire de la Gare de St-Gilles-Croix-de-Vie située à 5 Kms du centre bourg. Des liaisons quotidiennes sont assurées avec Nantes, et en saison estivale, en direct avec Paris.

Les transports scolaires assurent des liaisons régulières vers St-Gilles-Croix-de-Vie.

La ligne régulière de "Cap Vendée" (Conseil Général) Fromentine - Les Sables d'Olonne, dont un arrêt sur la RD 38 est implanté aux Temples, propose plusieurs allers-retours journaliers en semaine, et un le samedi et le dimanche.

## **Déplacements « doux »**

Un important réseau d'itinéraires cyclables irrigue le canton de St-Gilles-Croix-de-Vie. Outre le sentier cyclable du littoral qui longe la côte de Fromentine aux Sables d'Olonne, et la piste cyclable La Roche sur Yon / Coex, de nombreux circuits touristiques formant un réseau de 285 Kms relient les communes du Canton. Des aménagements sont régulièrement en cours pour améliorer les conditions de fréquentation, sur bandes cyclables le long des voies routières, ou sur les chemins ruraux.

Concernant Givrand, les itinéraires permettent la liaison avec l'Aiguillon/Vie et St Révérend à l'Est, la RD 6 et la zone d'activités du Soleil Levant au Nord, et St-Gilles-Croix-de-Vie à l'Ouest. Un complément est prévu en longeant la vallée du Jaunay.

Un réseau de chemins piétonniers est progressivement mis en place dans le bourg, permettant les liaisons interquartiers et celles des quartiers d'habitat avec les équipements et espaces de loisirs.



**B - ETAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT**

# 1 - CADRE MORPHOLOGIQUE

## 1.1 - RELIEF - HYDROGRAPHIE

La commune de Givrand est limitée au Sud comme à l'Ouest par les vallées du Guy Gorand et du Jaunay. Provenant d'anciennes intrusions marines, ces vallées ne dépassent pas l'altitude de 5 m.

Le débordement des rivières provoque en période hivernale une submersion temporaire (quelques jours) des secteurs bas (cote < 4.00 mètres environ).

Depuis ces rivières, le relief remonte progressivement au niveau du bourg de Givrand et un peu plus rapidement au Sud-Est.

Perpendiculairement à ces cours d'eau, quelques vallons entaillent le relief constitué essentiellement par un grand plateau aux altitudes comprises entre 25 et 32 mètres.

La quasi-totalité des eaux de ruissellement s'écoule dans le Guy Gorand et le Jaunay.

La commune de Givrand fait partie du périmètre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 1996 et du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de La Vie et du Jaunay. Le PLU doit être cohérent avec les orientations retenues par le SDAGE et le SAGE.

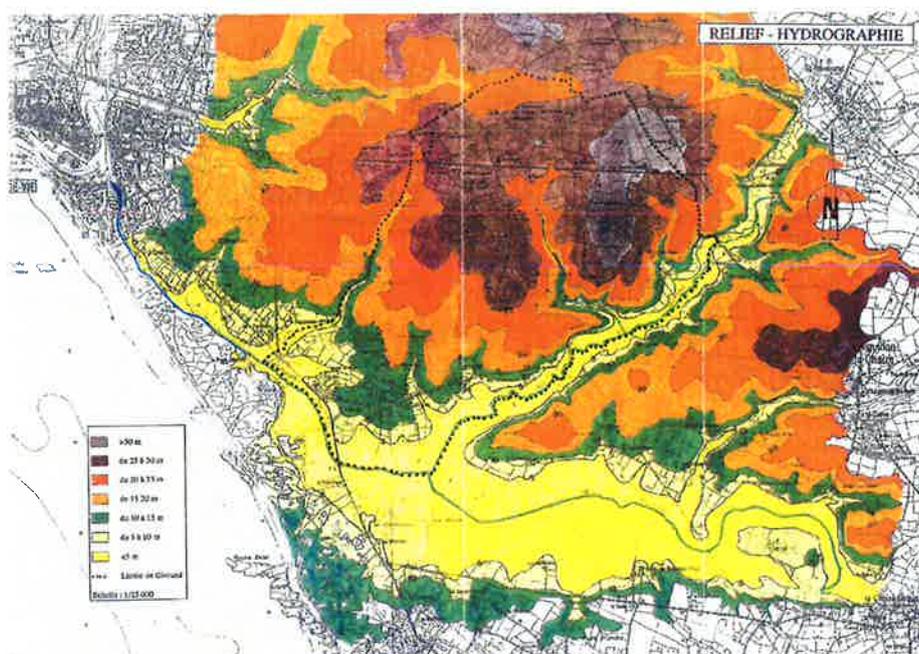
Le SDAGE a pour objectifs de :

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

Il ne fait pas apparaître au niveau du territoire communal une enveloppe de zone humide ou une unité hydrographique particulières. L'objectif pour le Jaunay est de maintenir un cours d'eau de bonne qualité, « permettant la vie normale des poissons et la production d'eau potable par des traitements chimiques simples ».

Le SAGE n'est qu'au début des études. Mais d'ores et déjà, des opérations "Eau, Vendée Environnement" (EVE programme pour la qualité de l'eau) sont lancées sur les bassins versants des barrages du Jaunay et d'Apremont.

Au niveau du PLU de Givrand, l'attention sera portée plus particulièrement sur les objectifs de préservation des abords de rivières et d'assainissement des eaux usées.



## 1.2 - GEOLOGIE

La quasi-totalité de la commune de Givrand se situe sur un socle de micachistes et de grès.

Plus généralement cette formation géologique est incisée par de très larges vallées : Jaunay, Guy Gorand, accompagnées par des vallons perpendiculaires qui pénètrent dans le socle.

C'est sur les versants de ces talwegs et de la vallée du Guy Gorand qu'apparaissent les micachistes et le grès. Sur le reste de la commune, ils sont recouverts par des limons éoliens récents (loess). Le pH des sols formés sur ces limons argilo-sableux est légèrement acide (5.2 à 6).

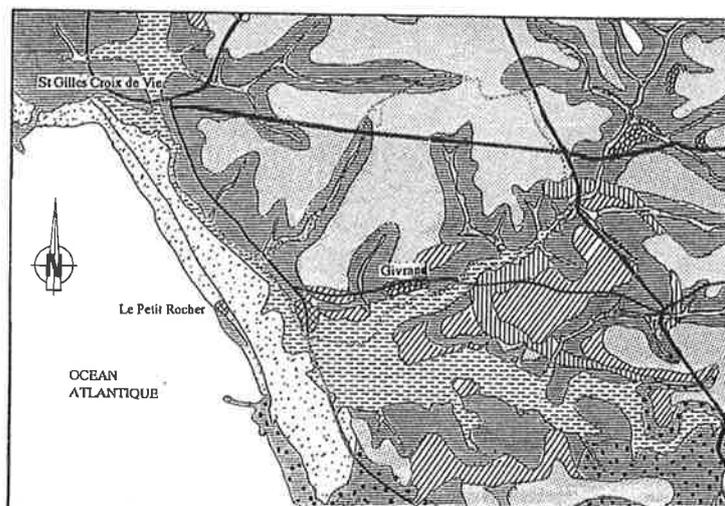
Un certain nombre de dépôts de sables tapissent les bordures de la vallée du Guy Gorand. Ils ont été apportés par le vent lors de régressions marines importantes (retrait de la mer de ces vallées).

Les transgressions flandriennes (venues de la mer), qui ont envahi les vallées, ont déposé ensuite des alluvions marines : le bri. Ce bri qui colmate la vallée du Guy Gorand et du Jaunay est un sédiment de texture argileuse plutôt basique.

Ces vallées furent ensuite isolées de la mer par un cordon dunaire qui persiste aujourd'hui. Sur les versants de la vallée du Jaunay et du Guy Gorand, les placages résiduels de sables et de cailloutis, correspondant aux hautes et basses terrasses fluviales, proviennent du remaniement des matériaux locaux et indique l'activité ancienne de ces deux rivières.

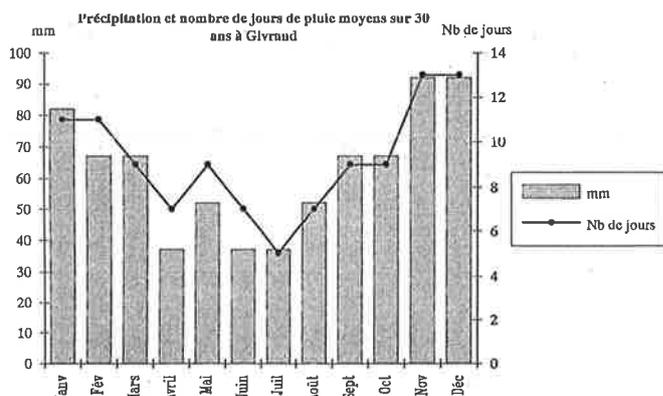
Ponctuellement, au Petit Rocher on notera la présence d'un gisement de calcaire visible lors de très basses mers et sur le flanc Nord du Jaunay, des argiles qui tapissent le coteau. A l'ouest des Métaeries, le calcaire et l'argile rouge peu épais sont recouverts par des alluvions anciennes du Jaunay. Bien que très ponctuelle, la lentille d'argiles calcaires est intéressante dans la mesure où elle peut amener la genèse des sols permettant éventuellement l'installation d'une flore spécifique.

TERRAINS SEDIMENTAIRES	
	Plage sableuse. Dune.
	Limon éolien (loess récent)
	Sables éolisés du quaternaire
	Argiles et calcaires de Pont Jaunay
	Alluvions marines (bri)
	Hautes et basses terrasses fluviales
	Alluvions fluviales modernes
TERRAINS METAMORPHIQUES	
	Micaschistes et grès
	Porphyroïdes
	Grès feldspathiques
	Limite de Givrand
Echelle : 1/50 000	



Schématiquement, on peut résumer la géologie du secteur ainsi : d'Ouest en Est, un cordon dunaire isole de la mer les vallées du Guy Gorand et du Jaunay constituées de bri, gréseux sur les versants des vallées, le socle micachisteux et gréseux est progressivement recouvert par du loess présent sur l'ensemble du plateau de Givrand.

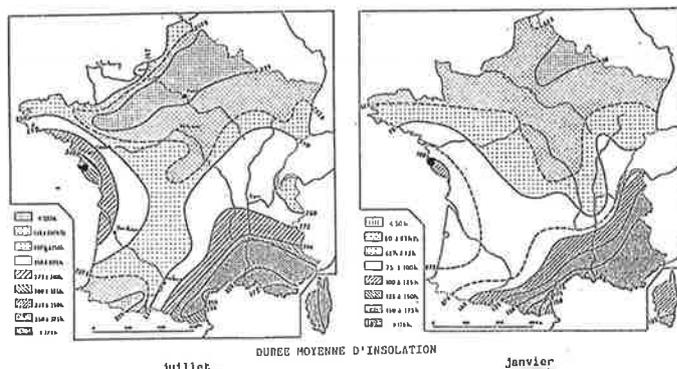
### 1.3 - CLIMAT



Le climat est du type atlantique littoral à précipitations faibles, été sec assez chaud. Givrand compte entre 100 et 110 jours de pluie par an pour un total de 600 à 700 mm de précipitations (moyenne française : 120 jours pour 900 mm). Juin et juillet sont les mois les moins pluvieux.

Les températures restent douces tout au long de l'année avec 6 à 7 ° en moyenne en janvier et 12 - 12.5 ° sur l'ensemble de l'année.

L'ensoleillement est important, comparable à celui de certaines stations méditerranéennes.



« Les vents de N.W et de S.W sont nettement dominants. La prédominance des vents de N.E n'est que saisonnière et brève (printemps). Les orages sont rares et la grêle exceptionnelle », (source : carte de la végétation de la France n°37).

Ces caractéristiques climatiques sont un atout pour le tourisme et la pratique des activités de plein air, notamment les activités nautiques et balnéaires.

## 2 - MILIEU NATUREL ET PAYSAGE

Deux types d'espaces caractérisent le territoire communal.

### 2.1 - LE PLATEAU

C'est une vaste étendue cultivée, entrecoupée de quelques haies résiduelles (talus avec épineux pour l'essentiel). Seul les abords de la zone du Soleil Levant et le secteur Sud-Est de la commune ont conservé un bocage intéressant constitué principalement de chênes pédonculés (l'orme autrefois très présent ne subsiste qu'à l'écart de repousses). Quelques haies ont été replantées à l'Ouest de la commune.

Le paysage est intimement lié à la présence ou l'absence de ces haies, ainsi qu'aux quelques petits boisements qui émaillent le territoire communal. Malgré leur très faible emprise globale, ces bosquets de pins maritimes apportent une note particulière au paysage et constituent à refermer un peu les espaces très ouverts du plateau. Les boisements sont originellement des chênaies littorales à chênes verts et à chênes pubescents. Au cours du 19<sup>e</sup> siècle, s'y sont superposées des plantations de pins devenus aujourd'hui l'essence dominante.

A l'Est, une zone centrée autour des vallons de la Simonetière et des Martellières présente un aspect plus fermé car la structure bocagère assez serrée est formée de haies de bonne qualité qui possèdent la dimension arborescente. C'est un paysage sensible et calme ; les hameaux présentent une qualité architecturale supérieure au reste de la commune, hameau des Martellières notamment. Ce paysage tranche avec celui du plateau plutôt monotone même si ponctué de quelques petits bois.

Le bourg de Givrand est situé sur le rebord sud du plateau, dominant la vallée du Jaunay. Cette situation particulière lui confère une certaine visibilité. Notamment, le clocher de l'église pourtant peu élancé constitue un repère dans pratiquement toutes les directions. La présence de haies arbustives basses à flanc de coteau vient filtrer l'impact du bâti.



Le plateau cultivé très ouvert, avec des bouquets de pins.

A l'Est, des haies avec de beaux chênes.

## 2.2 - LES VALLEES

Les vallées du Guy Gorand et surtout du Jaunay, constituent incontestablement un élément fort du patrimoine du secteur.

Leur identification en « ZNIEFF », ainsi que le classement du site entre la RD 38 et le rivage (marais et dunes) attestent de l'intérêt de ces lieux qu'ils convient de préserver et dans lesquels tout aménagement doit faire l'objet d'une grande attention.

Une zone ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) est un espace naturel remarquable, du fait de caractéristiques écologiques encore préservées (trame bocagère, ensemble boisé, milieu dunaire...) ou de la présence d'une flore ou d'une faune typique du milieu à protéger.

Ces ensembles naturels sont repérés selon 2 types :

La zone de type II : identifie un grand ensemble naturel, milieu dans lequel toute modification fondamentale des conditions écologiques doit être évitée.

La zone de type I : identifie un milieu homogène, généralement plus ponctuel, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées), caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.

En ce qui concerne la commune de Givrand, l'ensemble de la vallée du Guy Gorand et du Jaunay est répertorié en ZNIEFF. La zone de confluence de ces deux rivières est inventoriée en zone de type I en raison de son intérêt avifaunistique, de la diversité de sa flore avec notamment des espèces halophiles, et de la présence de la loutre (voir détail des ZNIEFF en annexe 4).

Le paysage offert par ces espaces, perceptible depuis les voies de communication (RD 42, RD 38), est particulièrement intéressant et sensible. L'espace non bâti entre la RD 38 et le Jaunay fait d'ailleurs partie du "site classé" depuis 1997, l'ensemble du site bâti et non bâti fait en outre l'objet d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles.



Entre la RD 38 et le rivage, le site classé : en premier plan, le Jaunay, à l'arrière, la forêt domaniale.



Le marais du Jaunay à l'Est du pont de la RD 38



Vallées du Guy Gorand et du Jaunay en arrière plan, la « pointe bocagère » (Commune de l'Aiguillon) et la rive de la commune de Brétignolles.

Un périmètre "Natura 2000" est en cours d'élaboration pour le site "Dunes de la Sauzaie – Marais du Jaunay". Le "Document d'Objectifs", comportant un diagnostic écologique et des usages, des orientations de gestion, et une proposition de périmètre, a été réalisé entre 2002 et 2004.

Ce document doit être soumis à enquête publique au niveau des Communes concernées. Une étude de "Contrat de Restauration de Zone Humide" vient également d'être lancée début 2005.

L'association dunes-marais constitue un élément majeur d'intérêt pour le site, qui comporte 9 habitats d'intérêt communautaire dont 1 prioritaire, et 4 espèces végétales et animales d'intérêt communautaire de l'annexe II, dont 1 prioritaire.

Concernant le marais, "les prairies sub-halophiles ont une valeur floristique faible". Mais elles présentent néanmoins un intérêt patrimonial. Le milieu le plus représentatif se trouve dans le secteur entre la dune et la RD 38 (site classé).

Le rapport note que "la diversité des activités traditionnelles concourt à la diversité des milieux ; leur disparition constituerait une menace". Les actions envisagées vont donc dans le sens d'une préservation du milieu et des activités traditionnelles avec un suivi.

# INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL

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

**DESIGNATION DE LA ZONE :** Marais du Jaunay,  
Dunes de la Sauzaie (Le Pont-Jaunay)  
et Marais du Jaunay.

**Numéro de la zone :** 5005002, 5005

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

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



## 3 - DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION – PATRIMOINE BATI

### 3.1 - LE BOURG



A partir d'un tout petit noyau ancien entre écoles et Maison de la Cour, le bourg de Givrand s'est étendu de part et d'autre du « Vallon des Arnaudières » qui constitue sa « coulée verte centrale ».

Au cours des années 60-50, l'extension s'est essentiellement tournée vers l'Ouest, en linéaire le long de « l'axe central ».

Le grand camping « domaine de Beaulieu » est venu bloquer le développement de ce côté. Quelques constructions sont également apparues le long de la RD 38, avec un petit terrain de camping.

Dès la fin des années 70, un plan d'occupation des sols est venu contenir le développement urbain. Les réflexions menées par la Commune ont conduit à rechercher d'abord un « recentrage » de ce développement aux abords du noyau ancien afin de conserver à celui-ci sa vocation (mairie, église, écoles), et en instituant lors de l'opération des « Mimosas » l'amorce d'un noyau commerçant non loin du précédent. Le principe a été alors adopté de mener les opérations à maîtrise communale essentiellement dans la partie Est du vallon des Arnaudières, le développement de la partie Ouest étant plutôt laissé aux initiatives privées. Sont ainsi progressivement apparus d'un côté les équipements sportifs et polyvalents, puis le vaste « quartier Est » développé dans un premier temps autour de la rue des Clergeries, puis autour de la voie nouvelle d'accès à Givrand en prolongement de la rue du Petit Bois, et de l'autre le vaste camping des Dauphins Bleus et, récemment l'opération privée "Domaine du Rocher". Coteaux et vallées au Sud, agriculture dynamique au Nord et à l'Est, et espace protégé à l'Ouest, ont conduit à un bourg en forme originale de « croissant de lune », quasi-entièrement dédié à la forme « pavillonnaire ». Malgré l'aspect généralement peu diversifié de ce mode d'urbanisation, la commune a toujours recherché le maintien d'une qualité générale dans les opérations ; notamment, les réalisations récentes ménagent de vastes « espaces de quartiers » plantés, dont « l'entrée verte » de l'agglomération en prolongement de la route du Petit Bois, la trame viaire minimise le nombre d'impasses, et les piétons peuvent aller la plupart du temps en site propre d'un îlot à l'autre et vers le centre. Il faudra toutefois attendre quelques années pour que le paysage végétal prenne toute sa mesure.

Cette recherche qualitative se manifeste également dans l'aménagement progressif du bourg, qui a commencé voici quelques années dans le secteur central (noyau ancien, îlot commerçant, équipements sportifs), ainsi que dans l'aménagement du raccordement avec la RD 38 (carrefour des Temples) et la mise en place d'itinéraires cyclables.



*l'arrivée sur le bourg, en face, le clocher de l'église*



*en partie " courante"*



*La voie d'accès principal à Givrand depuis la RD 6*

*à proximité de la RD 42 :l'image de ce que deviendra le reste du parcours dans quelques années*



*La RD 42 en traverse du bourg*

## 3.2 - AUTRES ESPACES DE DEVELOPPEMENT

Le P.O.S. n'ayant autorisé ni l'extension des villages et hameaux ni les constructions nouvelles isolées, le mitage est demeuré circonscrit à quelques constructions des années 60 établies pour la plupart le long de la route des Aboires.

Le seul espace de développement urbain hors bourg est donc la zone d'activités du Soleil Levant, sur la RD 6, déjà citée (cf. 2.3.2.2.)

Ici encore, la recherche qualitative a été mise en œuvre, notamment par l'aménagement paysagé le long de la Route Départementale et l'aspect architectural des constructions.

## 3.3 - LE BATI

Ancien ou plus récent, il est pour la quasi-totalité constitué par des constructions d'aspect « traditionnel », comportant au maximum un étage sur rez-de-chaussée, avec une toiture à deux pentes couverte en tuiles et des murs enduits. L'architecture contemporaine n'a pas encore trouvé sa place à Givrand. Par contre, la part de plus en plus importante prise par les « mobile-homes » dans les terrains de camping, surtout le long de leurs limites, ne contribue pas à valoriser l'image de ces espaces...

La commune n'a aucun édifice classé Monument Historique. On notera néanmoins la présence :

- d'une ferme fortifiée au lieu dit « le Côteau », bâtie sur les vestiges (fondations et douves) de l'ancien château disparu en 1832,
- de restes de fortifications aux Aboires, près du tracé de l'ancienne voie romaine,
- de la « Maison de la Cour », ancienne gentilhommière proche de l'église, qui conserve une porte d'entrée du XVI<sup>e</sup> siècle, et accueille les expositions archéologiques et artistiques.

L'église actuelle, édifiée à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, a remplacé une église romane du XI<sup>e</sup> siècle, prieuré dépendant de l'abbaye de Saint Michel en l'Herm. Une statue ancienne « classée » par les Beaux-Arts est scellée dans un mur du transept.

**C – CHOIX RETENU POUR ETABLIR LE  
P.A.D.D. – ORIENTATIONS GENERALES**

# 1 - CONSTATS - OBJECTIFS

**La commune de Givrand se situe dans le contexte particulièrement dynamique du Nord-Ouest Vendéen, dont l'agglomération de Saint-Gilles – Saint-Hilaire constitue l'un des pôles marquants.** Alliant tourisme, activités économiques diverses, et fonction résidentielle particulière (personnes retraitées), ce pôle ne peut évidemment s'étendre que vers l'intérieur puisque sa limite Ouest est bloquée par le rivage océanique **dont la frange côtière doit être dorénavant fortement protégée.**

**Givrand occupe une position stratégique particulière,** son territoire est traversé par 2 axes majeurs, l'un d'accès à la côte (RD 6), l'autre de liaison touristique (RD 38). C'est pourquoi le premier a été retenu par le Syndicat Mixte Mer et Vie pour la création d'un Vendéopôle qui concernera aussi la commune de Saint Révérend et la RD 32 appelée à être aménagée en axe majeur Nord-Sud, et le second avait été retenu au début des années 90 pour la création d'une « opération touristique originale ». Après plusieurs hypothèses finalement infructueuses, la forme de cette dernière n'est toujours pas précisée. Mais il est bien évident que, compte tenu de la raréfaction progressive des portions de territoire susceptibles de porter une telle option d'aménagement, la commune n'en envisage pas l'abandon pour son territoire...

Ceci dit, la commune recèle **des espaces de grand intérêt,** dont la protection absolue est assurée pour les plus intéressants (site classé), et qui peuvent être considérés comme partie prenante du « patrimoine valorisant ». Dans ce cas, leur « découverte » au moins partielle doit être possible.

Enfin, **l'agriculture** représente une composante importante de la dynamique locale, ce qui est plutôt rare dans le secteur de pression touristique. Son maintien est nécessaire à l'équilibre d'occupation du territoire. Il passe par la possibilité d'aménager l'outil de travail selon les exigences et besoins générés par les évolutions futures.

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable traduit ainsi plusieurs objectifs communaux, intercommunaux, et supra-communaux :

- Poursuivre l'accueil de population nouvelle à un rythme assez élevé dans le courant de la prochaine décennie pour participer à la réponse à la demande en la matière sur le secteur.
  - Pour cela, offrir à la fois :
    - ✓ Des secteurs d'accueil pour la construction de résidences principales, dans un cadre de vie agréable.
    - ✓ Des commerces, services et équipements en rapport avec la croissance démographique, mais aussi avec le contexte péri-urbain particulier.
    - ✓ Des possibilités d'emploi local largement développées, surtout dans des activités non saisonnières.
    - ✓ Des infrastructures à la mesure des besoins de déplacements, en développant certes les modes « doux » (2 roues), mais dont la voiture demeurera le mode majoritaire...
- Permettre un développement très maîtrisé du tourisme, sous forme notamment d'une ou plusieurs « opérations d'ensemble » originales et de qualité sur le territoire déjà pressenti. D'autres opérations plus restreintes peuvent également être envisagées sur d'autres sites.
- Maintenir l'activité agricole sur un territoire le plus possible intègre.
- Préserver les espaces remarquables du territoire communal : vallées du Guy Gorand et du Jaunay (en prévoyant des possibilités d'espaces de loisirs non bâtis à proximité des secteurs urbanisés (tampons avec les espaces protégés) et des possibilités de « découvertes »), vallons avec haies, boisements.  
La préservation de la qualité des eaux des rivières passe par le raccordement à l'assainissement collectif de l'ensemble des extensions urbaines et l'amélioration progressive des assainissements individuels existant dans les hameaux.

## 2 - ORIENTATIONS

### 2.1 - GENERALES

- **Des espaces protégés** : boisements, bordures de rivières (Guy Gorand, Jaunay partie Ouest) et principaux vallons ;
- **Des espaces protégés mais ouverts au public** pour promenade, observation du milieu : bordure du Jaunay au Sud du bourg ;
- **Des espaces destinés au « loisirs verts » des habitants** (parcours divers, grands jeux,... et équipements d'accompagnement tels que parcs de stationnement, sanitaires, etc) : vallon des Arnaudières, les Vallées. Les équipements d'accompagnement doivent être implantés en dehors de la partie concernée par la ZNIEFF, et dans une bande de 100 mètres environ par rapport à la berge du Guy Gorand seuls peuvent être aménagés des sentiers pour accès ponctuels à l'eau ;
- **Des espaces pour l'extension de l'urbanisation** :
  - A vocation principale d'habitat sous forme d'opérations, pour court et moyen terme ; en extension immédiate du bourg, répartis sur l'ensemble de l'agglomération, offrant une superficie minimale de 27 hectares.
  - Dont la vocation n'est, pour l'instant, pas encore définie (accueil touristique, équipements de loisirs... ?) : St Benoît, coteau sud du bourg ;
  - Pour accueil des activités économiques : extensions de la zone du Soleil Levant et de l'entreprise de transports ;
- **Un territoire à vocation particulière** : l'espace "Vendéopôle" accueillant la partie Ouest d'une vaste zone d'activités économiques dont les 2/3 sont situés sur la Commune de Saint-Révérend.
- **Les constructions nouvelles ne sont pas admises sur le restant du territoire communal, sauf celles directement liées à une exploitation agricole.**
- **Création de 2 campings** :
  - Aménagement et extension du camping à la ferme de la Rousselotière.
  - La Michelière : création à la place d'une exploitation agricole cessant son activité, en deux étapes de 100 emplacements environ (partie Nord, puis éventuellement partie Sud), avec recherche de confort et d'espace (3 étoiles, 150 à 200 m<sup>2</sup> par emplacements). Les études préalables menées par l'ancien exploitant devenant aménageur ont conclu à la faisabilité de l'opération, et les réseaux sont à prendre en charge par l'aménageur (équipement exceptionnel).

## 2.2 - POUR LE BOURG

- **Un principe fondamental**

Dans un corps de bourg aussi allongé que celui de Givrand, seul un regroupement des équipements (publics, commerciaux, de services) peut permettre d'établir une synergie capable d'en garantir la fréquentation...

Ce regroupement doit de plus se faire soit autour d'un « pôle », soit sur un même axe important dans la vie locale. Ici, la rue de la Rousselotière (qui assure la liaison la plus directe avec la zone d'emploi de St Gilles) et son prolongement par la rue des Genêts (qui aboutit au petit pôle commercial actuel) constituent parfaitement cet axe. Sa situation quasi-centrale et la bonne desserte par les liaisons pédestres et cyclables depuis les quartiers d'habitat viennent appuyer cette option.

- **Orientations d'ensemble**

Partant de l'existant, il s'agit de mettre progressivement en place les éléments susceptibles d'accompagner l'évolution de Givrand vers « 2 500 habitants et plus... » :

- un cœur de bourg à l'intérieur duquel se retrouvera la majorité des équipements de vie quotidienne, basé sur les pôles existants, irrigué par de nombreuses liaisons avec les quartiers d'habitat ;
- des logements pour personnes âgées en périphérie immédiate de ce cœur, à proximité de lieux animés ;
- une véritable « ceinture verte », soit d'espaces collectifs (parc des Arnaudières, parc des Vallées, coulée verte, bois de St Benoit,...), soit de limites paysagères entre espaces urbanisés et espaces naturels ;

- **Orientations pour le cœur de bourg**

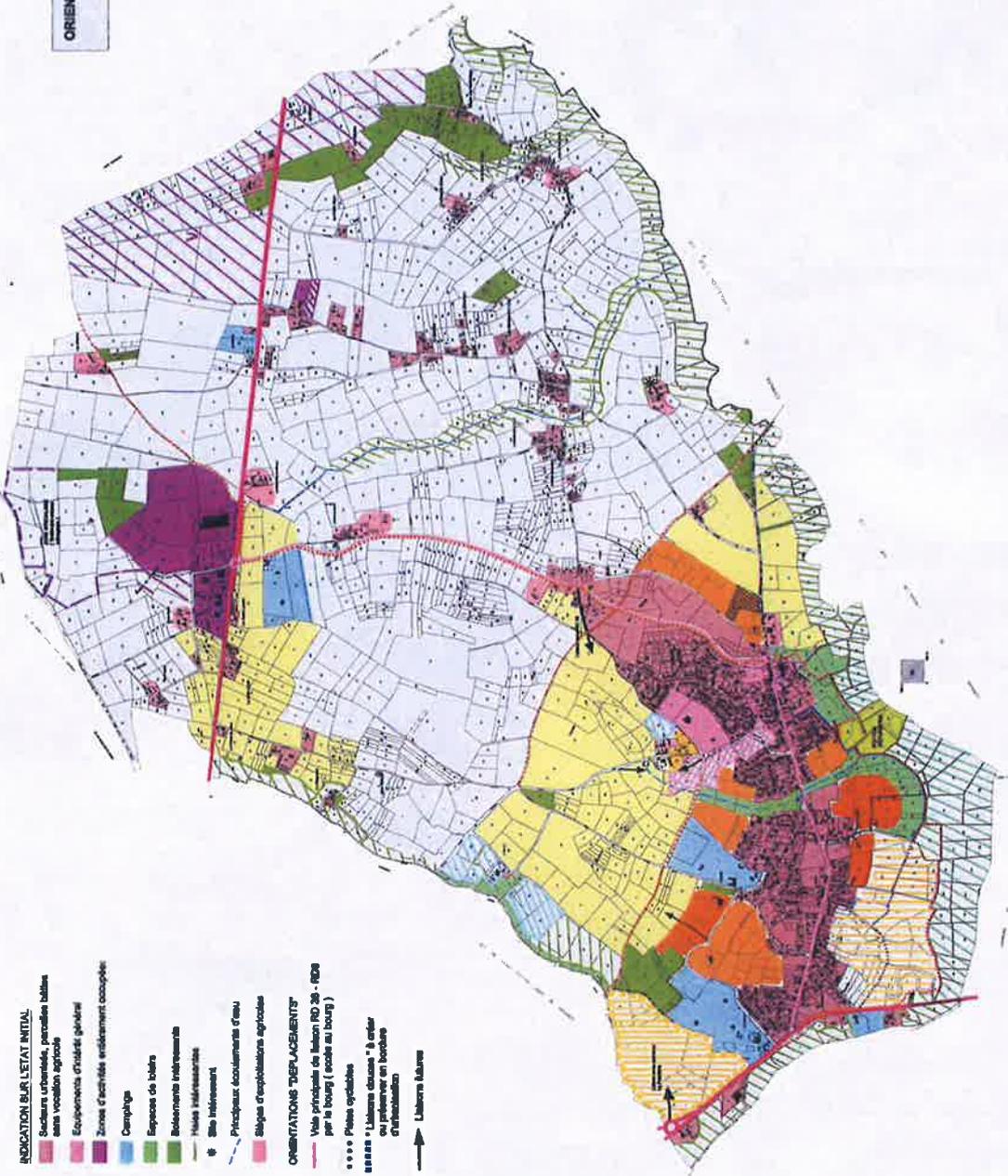
Après examen de plusieurs hypothèses, un certain nombre de principes ont été retenus par la Commune :

- extension des équipements sportifs, création d'une salle de sports : compte tenu de son volume, cet édifice ne devrait pas être édifié sur les terrains faisant face au stade actuel, car il s'agit d'une butte très en vue notamment lorsqu'on arrive à Givrand par la rue de la Rousselotière. Mais la proximité des installations existantes est aussi nécessaire... Il est donc proposé de l'implanter sur les terrains immédiatement voisins, un peu plus en contrebas ;  
Une déviation de la rue de la Rousselotière permettra de reporter la circulation au-delà des bâtiments d'exploitation, sans pour autant créer une coupure forte avec les équipements ;
- nouvelle école élémentaire, petits équipements sportifs associés, centre de loisirs : ces équipements sont regroupés dans la partie Nord du cœur de bourg, bénéficiant de la proximité des équipements existants et futurs, et de terrains bien équipés faciles à aménager ;
- bibliothèque et maison des associations sont pour leur part implantées sur la rue principale, face à la rue de la Rousselotière, entre pôles « mairie-église » et « santé-commerces » ;

- les commerces nouveaux viennent se greffer au tissu amorcé dans les Mimosas, sur la rue des Genêts, au sein même des trajets de la vie quotidienne ;
- des logements locatifs, sociaux notamment, doivent trouver place au sein du quartier, dans les diverses opérations d'aménagement ;
- une petite « coulée verte » de liaison école - commerces, en forme de « jardin public », pourrait être envisagée ...

*Nota : les éléments schématiques, concernant le bourg, présentés dans les pages suivantes sont donnés à titre indicatif en tant que « programme ». Des « orientations d'aménagements » plus précises et opposables pour l'objet du document n°4 du dossier de P.L.U.*

**ORIENTATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT ET L'AMENAGEMENT**



- INDICATION SUR L'ETAT INITIAL**
- Secteurs urbanisés, parcelles bâties sans vocation agricole
  - Equipements d'intérêt général
  - Zones d'activités entièrement occupées
  - Campings
  - Espaces de loisirs
  - Biens communaux
  - Halls industriels
  - Sites industriels
  - Principaux équipements d'eau
  - Zones d'implantations agricoles
- ORIENTATIONS "DEPLACEMENTS"**
- Voie principale de liaison RD 26 - RD 909 par le bourg (école au bourg)
  - ..... Places possibles
  - "Lignes d'axes" à créer ou préserver en bordure d'urbanisation
  - Lignes Maures

- ORIENTATIONS GENERALES**
- Extension "petits bourgs" (logements, commerces, écoles)
  - Extension urbaine à vocation principale résidentielle par le RD 26 et RD 909 (18 ha environ)
  - Extension urbaine à vocation principale d'habitat individuel (12 ha environ)
  - Extensions urbaines : mixité & dédale
  - Extension zone d'activités
  - Site "Vendégois" (petite zone commerciale GYFAM)
  - Campings nouveaux (création solidaire)
  - Espaces de loisirs
  - Protection avec ouverture au public
  - Protection (régulation des terres)
  - Secteur agricole à paysage ouvert sur le bourg, la vallée de la RD 909, nouvelles constructions compatibles avec le site existant
  - Pour classer



## **D – LES DISPOSITIONS DU P.L.U**

# 1 - LES ZONES ET SECTEURS

## 1.1 - PRESENTATION

Conformément à l'article R.123-4 du code de l'urbanisme, le règlement délimite 4 types de zones. Ces zones sont elles-mêmes divisées en « secteurs » et « sous-secteurs » qui rassemblent des particularités réglementaires. L'ensemble se rattache aux orientations générales déterminées par la Commune.

### □ La zone « urbaine » U

« Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (code de l'urbanisme -article R.123 -5)

La zone urbaine comprend 5 secteurs

- **Le secteur Uc** identifie le « **centre bourg** », constitué par le noyau ancien entre Maison de la Cour et école et un espace plus récent amorce du quartier de Mimosas au sein duquel sont implantés les commerces.  
Dans le cas présent, cette notion de centre se caractérise moins par une morphologie urbaine particulière (il n'y a pas vraiment de secteur bâti dense, en ordre continu et à l'alignement) que par la volonté communale d'affirmer pour cet espace la vocation de « cœur de bourg » qu'il a commencé à acquérir depuis quelques années. Dans cette optique, il pourra faire l'objet d'une certaine densification, et la mixité urbaine y sera plus particulièrement encouragée. (Zone P.O.S. UA)
- **Le secteur Up**, de loin le plus vaste de la zone urbaine, recouvre l'ensemble des **quartiers pavillonnaires** existants ou dont les opérations sont en voie d'achèvement, ainsi que quelques poches non bâties insérées dans le tissu et dont la viabilité est complètement assurée. Le lotissement « Domaine du Rocher » n'est pour l'instant pas inclus dans ce secteur compte tenu de l'avancement insuffisant de sa viabilisation et de la présence d'une tranche ultérieure de réalisation qui n'est pas formalisée.  
Ce secteur est caractérisé par un tissu pavillonnaire avec des constructions en retrait de l'alignement, généralement en ordre discontinu, ne comportant pas plus d'un étage sur rez-de-chaussée. La densité bâtie est plus ou moins forte selon les lieux, mais l'emprise au sol ne dépasse généralement pas 50%.  
Il s'agit de conserver globalement ces caractéristiques, mais en encourageant une recherche de formes urbaines et de mixité plus diversifiées... (Zone P.O.S. : UB)
- **Le secteur Ua** correspond à la partie complètement aménagée de la **zone d'activités du Soleil Levant**, qui accueille des établissements à vocations variées (artisanat, industrie, commerce, bureaux, services,...) avec bâtiments d'activités et stockages extérieurs.  
Le sous-secteur **Uaa** identifie la partie du secteur à l'intérieur duquel les maisons d'habitation des entrepreneurs sont autorisées. Le restant du secteur est zoné **Uab**.  
La distinction avec les quartiers d'habitat est essentielle pour permettre l'implantation d'activités incompatibles avec celui-ci de par la superficie nécessaire, la volumétrie du bâti, les nuisances, etc...
- **Le secteur Ue** correspond à l'espace « sports-loisirs » au nord du centre bourg. Cette distinction entend à la fois marquer la volonté de rendre « durable » la vocation particulière dans le temps, et de prendre là aussi en compte le caractère particulier des lieux : vastes espaces non bâtis (un terrain de football couvre près de 1 hectare), volumes des bâtiments pouvant être importants (une salle de sports équivaut pratiquement à un petit immeuble R+1 d'une vingtaine de logements...). (Zone P.O.S. :1NAs)

- **Le secteur ULc** identifie les terrains de camping permanents homologués existants. Outre le fait de reconnaître le caractère particulier de l'activité économique et du « tissu urbain » qu'elle engendre, ce zonage spécifique impose pour toute évolution vers un autre type d'occupation du sol (par exemple village de vacances, lotissement d'habitation , etc...) une procédure de modification du document d'urbanisme. (Zone P.O.S. : 1NAc)

□ **La zone « à urbaniser » AU**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation ». (article R.123- 6 du code de l'urbanisme)

Ces espaces concernent généralement des ensembles de terrains assez vastes, pour lesquels la seule desserte existante est insuffisante pour permettre un aménagement cohérent et économe en superficie. Il convient donc d'y éviter toute forme d'urbanisation qui ne soit pas établie à partir d'une réflexion sur « l'organisation d'ensemble » du futur quartier, y compris ses liens avec l'urbanisation existante et future.

■ **Les secteurs 1 AU** sont « opérationnels », c'est-à-dire desservis sur au moins une de leurs limites par une voirie et des réseaux de caractéristiques suffisantes pour permettre l'ouverture immédiate à l'urbanisation. Ils peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent du secteur concerné.

- **Le secteur 1 AUc**, entre commerces et équipements collectifs, correspond à l'extension du centre bourg. Dans cet espace, densité et mixité urbaine et sociale sont à mettre en œuvre pour donner à Givrand un centre à la mesure de son développement. On y retrouvera les règles du secteur Uc.
- **Le secteur 1 AUp** recouvre un certain nombre d'espaces en périphérie immédiate du secteur Up dont il permettra d'assurer le prolongement au cours des prochaines années pour répondre aux besoins d'extension urbaine à court terme (zone P.O.S. :1NA) :

- à l'ouest du bourg, avec le secteur englobant le Domaine du Rocher qui permettra de compléter l'espace urbanisé vers le nord et vers le sud.
- autour de « l'axe transversal central » que constitue la coulée verte des Arnaudières et ses prolongements, afin de conforter le bourg en épaisseur au nord et au sud de son centre. Afin de lier son aménagement à celui des opérations pour lesquelles elle constitue un espace vert privilégié, la coulée verte a été intégrée au secteurs AU avec une vocation particulière d'espace vert.
- Une partie du secteur 1AUp "sud" se trouve à l'intérieur du périmètre de la Z.A.D. destinée à une opération touristique, quelques terrains étant déjà propriété du Département bénéficiaire de la Z.A.D. En accord avec ce dernier, le changement de destination est motivé par le fait qu'aucune opération n'est à ce jour prévu sur le site, alors que les terrains susceptibles de bien contribuer au développement du bourg se raréfient. Avec une superficie restante de quelques 25 hectares, la "zone touristique" demeure à la mesure d'une opération ambitieuse.
- à l'est, en extension des quartiers du Pin Parasol et de la Voie Romaine, pour « terminer » l'urbanisation de part et d'autre du Chemin de La Barre.

- **Le secteur 1 AULc** correspond à la création de deux nouveaux terrains de camping :

- à La Rousselotière, sur un terrain déjà partiellement occupé par un « camping à la ferme ». La profondeur aménageable a été limitée au droit des terrains sportifs afin que la seule limite commune avec une zone d'habitat concerne un secteur déjà contigu au camping.
- à la Michelière, le point de départ est également un camping à la ferme existant, mais le terrain concerné est beaucoup plus vaste. Cette activité nouvelle prend la succession d'une activité agricole d'élevage bovin que l'exploitant (et aussi propriétaire) n'entend plus poursuivre. Il est prévu 2 tranches d'aménagement, le secteur 1 AULc correspondant à la première d'entr'elles.

Le PADD prend acte de la proposition de l'aménageur qui vise à offrir une surface par emplacement à peu près deux fois supérieure à la norme, ce qui limite le nombre d'emplacements et permet une qualité qui différencie l'opération par rapport aux terrains plus près de la côte.

- **Les secteurs 1 AUa** recouvrent les terrains des **zones d'activités économiques** encore peu ou pas aménagés, dont l'aménagement peut être immédiatement entrepris moyennant la prise en compte d'une cohérence d'ensemble au plan fonctionnel (zones P.O.S. : 1NAe, 1NAea, 1NAeom):
  - **entreprise de transports** exceptionnels et son extension, identifiée « **1AUaa** » en raison de la présence d'une habitation liée à l'activité (cf Uaa) ;
  - zone du **Soleil Levant**, en « **1 AUab** » pour cohérence avec Uab,
  - espace du Vendéopôle, identifié "**1AUac** " compte tenu des particularités de ce type d'aménagement (30% minimum d'espaces verts, qualité architecturale et paysagère, ...). Ce zonage opérationnel, prévu uniquement sur la partie de territoire dont l'essentiel est déjà propriété de la collectivité publique, est destiné à permettre l'accueil "immédiat" d'entreprises en recherche de sites d'implantation dans le secteur géographique concerné (*superficie : 25 hectares environ*).
  - espace du **centre de traitement des déchets**, en « **1 AUaom** »

■ **Les secteurs 2 AU** ne sont pas immédiatement opérationnels. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du P.L.U. En effet, les conditions d'une ouverture immédiate à l'urbanisation ne sont pas assurées :

- insuffisance ou absence de viabilité : nord du Rocher, St Benoît (2 AU), 2ème tranche camping de la Michelière (2 AULc), zone touristique (2 AUt).
- Absence de viabilité, projet à préciser : Vendéopôle (2AUac) (*superficie : 34 hectares environ*)
- élaboration d'un projet d'ensemble et de qualité rendue nécessaire par l'intérêt stratégique et paysager du secteur : St Benoît, rue du Jaunay, zone touristique. Pour la rue du Jaunay, le bâtiment d'activité qui se démarque dans le tissu pavillonnaire et perturbe fortement l'image de l'approche de la zone touristique , a été incorporé au secteur 2 AU pour être inclus dans la recherche de cohérence et de qualité d'ensemble.

#### □ **La zone « agricole » A**

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (article R 123- 7 du code de l'urbanisme)

La zone agricole recouvre les espaces du territoire du PLU sur lesquels l'activité agricole peut s'exercer sous toutes formes et édifier les bâtiments et installations dont elle a besoin, dans des conditions respectant les autres législations en vigueur (distances vis-à-vis des habitations de tiers notamment). Les sièges d'exploitations agricoles sont tous situés en zone A

Un secteur **AI** recouvre les portions de territoire proches du bourg et de la RD 6 dans lesquelles le PADD entend éviter l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole. Les constructions et installations nouvelles y sont donc interdites, à l'exception des abris pour animaux.

Le secteur **Ap** signale pour un siège (d'exploitation à la fois la présence d'un patrimoine archéologique et historique, et la situation particulière vis-à-vis du paysage (crête). Les nouveaux projets de bâtiments et installations diverses doivent faire l'objet d'une attention particulière.

(Il n'y a pas de zone correspondante dans le P.O.S.).

## □ La zone « Naturelle » N

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel » (article R 123- 8 du code de l'urbanisme).

- **Le secteur N (« N strict »)** identifie les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages : vallée du Guy Gorand et vallons associés (La Simonetière, Les Martelières), site classé de la vallée du Jaunay, abords du ruisseau de la Patrouille (du Maréchet), et principaux boisements.

Dans ce secteur, aucune construction nouvelle n'est autorisée à l'exception d'équipements d'intérêt général ou liés à l'irrigation (stations de pompage, de relèvement, d'épuration des eaux usées par lagunage, ...). Dans le site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux doit être compatible avec la mesure du classement, et doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Ministre chargé des sites ou le Préfet. (Zone P.O.S. : ND)

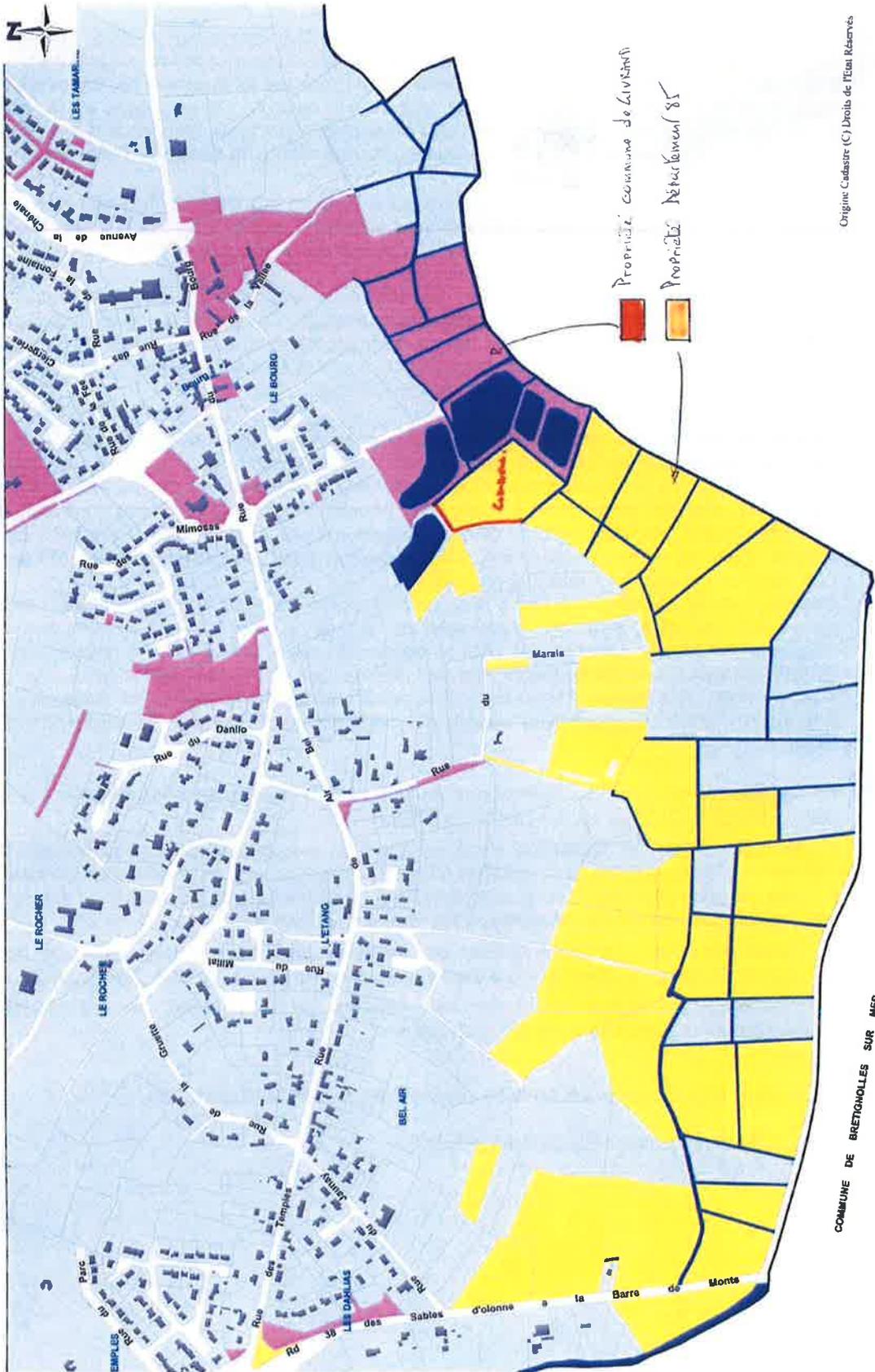
- **Le secteur NL** est destiné à être aménagé pour les loisirs. Mais seul le secteur « NL » peut accueillir des aménagements tels que parc de stationnement pour les véhicules, sanitaires, abris divers. Dans le sous-secteur NLa, seuls des aménagements légers tels que chemins piétonniers, mobilier, petits accès à l'eau, etc... peuvent être réalisés. Dans le sous-secteur NLn, les seuls aménagements possibles sont la réalisation d'une « promenade » destinée aux seuls piétons, avec des accès ponctuels aux rives du **Jaunay pour permettre notamment l'approche de l'eau aux personnes à mobilité réduite.**

Ces dispositions permettent d'offrir à la population givrandaïse et à la future opération touristique un espace de détente et de découverte de grande qualité tout en limitant fortement la fréquentation dans la partie marais pour le respect du site. Ceci dit, la plus grande partie de la ZNIEFF de type 1 se situe de l'autre côté des rivières, dans un secteur géographique non soumis aux pressions urbanistique et touristique, et la partie côté Givrand constitue en quelques sortes un « tampon » entre urbanisation et espace naturel à protéger fortement. (Zones P.O.S. : 1NAd, NDL)

- **Le secteur Nh** recouvre des hameaux et parcelles bâties isolées dans lesquels il n'y a aucune activité agricole. Dans ce secteur, seuls sont autorisés :
  - le changement de destination d'une construction existante dont le caractère architectural mérite d'être préservé, pour création d'habitat exclusivement, et sous certaines conditions : pas de gêne pour l'agriculture, compatibilité de l'opération avec les infrastructures existantes (voiries, réseaux) et les possibilités d'assainissement individuel, etc...
  - l'extension des habitations existantes, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, et la construction d'annexes à ces habitations (garage, abri de jardin, ...)
  - l'extension des activités existantes, sous réserve de compatibilité avec les infrastructures existantes et le caractère naturel du secteur.

- **Le secteur Nep recouvre les terrains réservés aux stations d'épuration.**

(Il n'y a pas de zone correspondante dans le P.O.S.)



Origine Cadastre (C) Droits de l'Etat Réservés

## 1.2 - EN TERMES D'EMPRISE DANS LE TERRITOIRE COMMUNAL

- ❑ La superficie "utile" restant à urbaniser à vocation principale d'habitat s'élevait à environ 55 hectares au P.O.S. (zones U et 1NA) Celle dégagée par le P.L.U. atteint environ 32 hectares en secteurs 1AU et 3 hectares en zone U, soit environ 35 hectares au total. Cette superficie peut être rapprochée du besoin évalué au chapitre « logement » (partie A du présent rapport), soit 27 hectares environ à l'horizon 2015, sans marge. Ainsi, le besoin apparaît satisfait, à condition toutefois de maintenir la croissance à court terme dans les limites prévues. Les secteurs 2 AU, qui couvrent environ 27 hectares (34 hectares environ au P.O.S.), constituent une marge nécessaire pour pallier aux risques de rétention foncière et de spéculation.
  
- ❑ Bien qu'amputée d'environ 13 hectares par rapport à la zone 2NAL du P.O.S., la **zone touristique** « 2AUt » demeure avec ses quelques 25 hectares à la mesure d'une opération ambitieuse.
  
- ❑ **Concernant les activités économiques :**
  - Le bilan « extension-réduction » des surfaces de la zone du Soleil Levant donne à la finale une diminution de surface de 1 hectare environ si l'on ne tient pas compte de la zone réservée au traitement des déchets. La superficie totale Uaa, Uab, 1AUaa et 1AUab atteint à peu près 26 hectares, la superficie « disponible » l'élevant à seulement 2,5 ha compte tenu des réservations.
  - La superficie concernée par le Vendéopôle atteint 60hectares environ. Cet espace, qui s'étend plus largement encore sur la commune de Saint-Révérend, manifeste une forte ambition intercommunale au niveau de l'emploi. La superficie "opérationnelle" (1 AU) ne dépasse toutefois pas 25 hectares.
  - La superficie occupée au P.O.S. par les terrains de camping était d'environ 26 hectares. Au P.L.U., elle est augmentée de 5,7 hectares pour le court terme, et 4,0 hectares pour le plus long terme.
  
- ❑ **Globalement, la superficie totale occupée par l'urbanisation sous toutes ses formes (y compris les terrains de camping, mais à l'exception de l'habitat dispersé et le secteur dédié aux ordures ménagères) représente 240 hectares de zones U et secteurs 1AU, et 65 hectares de secteurs 2AU, soit environ 300 hectares, soit encore 26% d'un territoire communal dont près des ¾ demeurent préservés de toute urbanisation.**

## 1.3 - PAR RAPPORT AU P.O.S.

- ❑ Au plan de l'emprise globale des zones d'urbanisation (U, AU), le bourg connaît peu de changement : légères extensions au nord du Rocher, dans le quartier de la Rousselotière (camping, équipements, zone U), et dans le quartier de la Prautière (zones U et 1AU). Il en est de même pour la zone du Soleil Levant qui connaît une réduction d'emprise à l'est et une légère extension à l'ouest... Les changements majeurs concernent d'une part la prise en compte du Vendéopôle, d'autre part la création du camping de la Michelière à l'ouest de la commune.
  
- ❑ A l'intérieur des zones d'urbanisation, il s'agit d'ajustements :
  - extension de la zone urbanisable de Saint Benoît vers le nord, en lieu et place d'un espace boisé classé en réalité non boisé, pour permettre d'adjoindre à la zone un accès futur vers le nord et les chemins longeant le bois existant, ce dernier restant pour sa part protégé par le classement.

- réduction de la zone touristique au bénéfice d'un secteur à vocation non définie rue du Jaunay pour permettre un aménagement de transition avec le quartier d'habitat, et d'un secteur d'habitat à court terme (extension du bourg).
  - association de la « coulée verte » (ex-zone 1NAd du P.O.S. destinée aux aménagements de loisirs) aux secteurs d'extension urbaine AU en tant « qu'espace à dominante végétale », pour permettre la prise en charge de son aménagement dans le cadre des opérations de lotissement et une éventuelle adaptation légère des périmètres d'espaces collectifs et d'espaces cessibles.
  - création d'un secteur destiné aux équipements collectifs (sports, école) en continuité avec les équipements existants (sports, salle polyvalente, restaurant scolaire).
  - extension du secteur « centre bourg » pour permettre de donner à celui-ci une échelle plus en rapport avec la croissance urbaine.
  - report en zone U des secteurs dont l'urbanisation est terminée.
- Pour l'espace naturel, outre une distinction plus fine des degrés d'aménagement pour les espaces de loisirs de la Vallée, l'extension de la protection aux 3 principaux vallons, et la prise en compte des haies et boisements importants au plan du paysage (cf plus loin article L 123-1,7° du code de l'urbanisme), le changement le plus marquant réside dans la partition du territoire antérieurement Zone NC en 2 zones : A (avec sous secteurs An et Ap), et N avec surtout le secteur Nh.

## 2 - LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### 2.1 - ELEMENTS GENERAUX

#### 2.1.1 - Les articles du règlement

- **1 et 2** : ces articles visent les types d'occupations et d'utilisation du sol, respectivement "interdits", et "admis sous conditions", c'est-à-dire ce que l'on peut faire ou pas sur le terrain.
- **3 à 13** : ces articles réglementent les conditions dans lesquelles ce qui est autorisé peut (doit) être réalisé : conditions de desserte (voirie, réseaux), surface du terrain, implantation des constructions, emprise au sol des constructions, aspect des constructions (hauteur, aspect extérieur), stationnement des véhicules, aménagement des espaces libres et plantations.
- **14** : cet article réglemente la densité bâtie maximale en termes de surface de planchers de constructions par l'application d'un coefficient à la surface du terrain.

#### 2.1.2 - Eléments réglementaires communs à toutes les zones

- **Article 6** : pour les parties de territoire situées en dehors des espaces urbanisés, les dispositions de l'article L.-111.1.4 du code de l'urbanisme s'appliquent : sauf dispositions particulières liées à un projet d'aménagement de qualité ou prévues par le texte, les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal par rapport à l'axe des voies de 75 mètres pour les RD 6 et 38.
- **Article 13** :
  - Espaces boisés classés : soumis aux articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, ces espaces ne peuvent en aucun cas subir une atteinte à la vocation boisée, c'est-à-dire un « défrichement » (changement de destination), même pour l'ouverture d'un chemin nouveau.
  - Comme pour les édifices de l'article 11, l'article L.123.1.7 impose le respect du paysage, essentiellement à travers ses composantes végétales. Une souplesse relative est toutefois introduite pour permettre certaines adaptations (élargissement de chemin, modification parcellaire, ...) en admettant par exemple le déplacement d'une haie. Pour un boisement, la préservation de l'identité paysagère peut être par exemple acquise en conservant une bande boisée épaisse sur une ou plusieurs limites concernées. Il est par contre bien évident que les sujets remarquables (grands arbres de parcs par exemple) doivent être impérativement préservés.
  - Mise en place "d'espaces à dominante végétale à créer dans le cadre de l'aménagement du secteur". Cette distinction recouvre des secteurs particuliers au sein de plus vastes portions de territoires vouées à l'urbanisation : vallons, bordures de ruisseaux, bordure d'espaces naturels importants... L'intégration de ces espaces aux opérations d'aménagement permet d'y réaliser des espaces verts de qualité pris en charge financièrement par ces opérations.

### 2.1.3 - Cas particulier des zones 2AU

Ces zones destinées à être urbanisées à une échéance non déterminée (qui peut être assez proche comme assez lointaine...) occupent une place un peu particulière dans le dispositif réglementaire. Compte tenu de leur vocation, il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui risqueraient de compromettre leur destination future. Leur vocation particulière peut être précisée : 2AUa, destinée aux activités économiques, 2AUt destiné un aménagement touristique...

Au-delà de la possibilité d'y admettre des ouvrages d'infrastructures, leur règlement se borne donc à gérer l'existant : extension mesurée des constructions existantes et annexes éventuelles, aspect des constructions.

## 2.2 - LES DIVERSES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

### 2.2.1 - Articles 1 et 2

- **Toutes zones :**
  - sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre le caractère de la zone ;
  - sont autorisées les constructions et installations liées aux équipements d'infrastructures (moyennant des précautions selon le caractère de la zone).
- **Zones urbaines et à urbaniser (ou secteurs) à vocation « généraliste » (Uc, Up, 1AUc, 1AUp)**

**L'objectif est de permettre la mixité urbaine, en limitant toutefois les risques de conflits d'usage et de proximité.** La compatibilité avec le caractère du voisinage, et le respect de la sécurité et de la salubrité publique sont les critères majeurs permettant d'apprécier si la nature, l'importance, l'aspect des constructions et installations projetées conduisent à admettre ou non leur réalisation dans le contexte urbain concerné.

**Le secteur Uc est traditionnellement siège d'une large mixité.** Il en sera de même pour le secteur 1AUc qui en constitue l'extension. Quelques exemples de constructions et installations interdites sont donnés (dépôts de ferrailles, carrières, constructions à usage industriel,...) permettant d'apprécier les critères. L'éventail des autorisations est largement ouvert sauf pour les installations classées.

**Il en est de même pour le secteur Up,** mais l'intitulé de ce secteur précise qu'il s'agit **d'un secteur à vocation principale d'habitat.** Les critères d'appréciation sont donc examinés plus particulièrement par rapport à ce type d'occupation.

**Le secteur 1AUp, comme le secteur Up,** est à vocation dominante d'habitat. Il peut donc accueillir les mêmes occupations et utilisations du sol que le secteur Up. Mais, s'agissant de portions de territoire insuffisamment viabilisées compte tenu de leur taille pour permettre une utilisation optimale et économe de l'espace offert, **il s'agira de mettre en œuvre des opérations compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.** Les installations classées peuvent le cas échéant trouver place dans un secteur particulier de l'aménagement si elles sont nécessaires.

- **Zones urbaines et à urbaniser (ou secteurs) à vocation « spécialisée »**

L'objectif est de limiter les occupations et utilisations du sol à une catégorie précise qui ne pourrait trouver place en secteur généraliste ou dont l'espace affecté est clairement délimité pour des raisons de regroupement d'équipements par exemple :

- secteurs accueillant les activités économiques, plus particulièrement celles incompatibles avec les quartiers d'habitat (activités artisanales nuisantes, activités industrielles) : secteurs Ua, 1AUa ;
- secteurs destinés aux équipements publics : Ue, 1AUe

Dans ces secteurs sauf **Uaa**, pour des raisons évidentes de risques de conflits d'usage en raison des nuisances, et pour éviter les difficultés inhérentes à la présence d'habitat sur la parcelle d'une activité lors de la transmission de cette dernière ou de la vente des bâtiments, la possibilité d'édifier des logements est limitée aux nécessités de surveillance et de gardiennage. L'intégration du logement au bâtiment d'activité ou d'équipement, ou en conciergerie, permet d'assurer la pérennité de la vocation du secteur.

- **Zone agricole**

Le code de l'urbanisme donne précisément les occupations et utilisations du sol autorisées :

- celles nécessaires à l'exploitation agricole ;
- celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ces conditions, le contenu des articles 1 et 2 est relativement simple à appréhender.

Dans le sous-secteur particulier An, toute construction et installation nouvelle, y compris à usage agricole, est interdite afin d'éviter l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans des espaces environnés d'habitat ou proches de l'agglomération. Les abris pour animaux sont toutefois admis.

- **Zone Naturelle**

Le règlement prend en compte les divers secteurs et leurs spécificités, en conservant toujours la notion première « d'espace naturel ».

- Dans le secteur « **N strict** », dont il convient d'assurer la protection, les possibilités sont naturellement très limitées : petits bâtis pour découverte, abris pour animaux.
- Dans le secteur « **Nh** », correspondant aux hameaux et constructions isolées dans l'espace rural, les possibilités s'ouvrent à l'extension et aux annexes pour les habitations, ainsi qu'au changement de destination de bâtiments présentant un intérêt architectural pour leur conférer une valeur d'usage facilitant leur aménagement et leur entretien dans des conditions bien précises quant aux risques de gêne par rapport à l'agriculture, notamment les distances minimales à respecter par rapport aux bâtiments d'élevage. **Le maintien du mitage dans son emprise actuelle et l'absence d'assainissement collectif amènent à n'autoriser aucun logement nouveau dans ce secteur.**
- Le secteur **NL** permet l'aménagement d'espaces de loisirs. ces aménagements sont limités dans le sous-secteur **NLa**, et très limités dans le sous-secteur **Nln**
- Le secteur **Nep** est exclusivement dédié aux constructions et installations liées à la station d'épuration.

## 2.2.2 - Articles 3 et 4

Le contenu de ces articles répond à un objectif premier : l'exigence de conditions satisfaisantes de desserte, d'accessibilité, de sécurité, de salubrité, et de maîtrise des rejets d'eaux pluviales pour les opérations projetées.

A noter que l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

## 2.2.3 - Article 5

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, l'objectif de cet article est d'exiger des conditions satisfaisantes pour l'assainissement individuel des eaux usées, par une vérification de l'adéquation entre le dimensionnement du terrain et les besoins en système d'assainissement générés par l'opération, dans un respect des distances par rapport aux habitations et aux tiers.

## 2.2.4 - Article 6

- **Dans les zones ou secteurs urbains et à urbaniser à vocation « généraliste », les règles d'implantation par rapport à l'alignement ont pour objectif premier de gérer la forme urbaine.** Dans le cas de Givrand, le tissu de bourg « dense et à l'alignement des voies n'existe pas. Une certaine souplesse est donc laissée, notamment dans le secteur centre.

Le recul minimal de 5 mètres imposé si la construction n'est pas édifiée à l'alignement correspond à la longueur d'une place de stationnement et permet de stationner un ou des véhicules entre la voie et la construction

- **Dans les zones ou secteurs urbains ou à urbaniser à vocation spécialisée, l'objectif de la règle est d'abord la sécurité** (visibilité pour les accès). La possibilité d'implantation alignée sur un bâti existant est néanmoins possible.
- Dans les **zones A et N**, au-delà des prescriptions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, l'objectif de la règle est également la sécurité, comme ci-avant.

## 2.2.5 - Article 7

- En secteurs **Uc et 1AUc**, cet article a pour objectif de **gérer la forme urbaine**, en imposant « l'ordre continu » (constructions accolées les unes aux autres le long d'une rue), avec des adaptations possibles.
- En secteurs **Ub et 1AUb**, l'objectif est également de gérer la forme urbaine, en tenant davantage compte de la densité bâtie moindre qu'en Uc, ce qui se traduit par des conditions à respecter pour l'implantation sur la limite (insertion dans un ensemble, ou hauteur limitée) et un recul imposé pour les constructions non implantées sur la limite. D'autres règles peuvent être prévues pour favoriser une composition urbaine particulière à une opération d'ensemble.
- En secteurs **Ua et 1AUa**, l'objectif de la règle est de maintenir une « **marge d'isolement** » qui ne peut être annulée que dans des conditions très précises (hauteur limitée, protection contre la propagation d'un incendie).
- En zones **A et N**, les conditions d'implantation sur la limite et le retrait minimal imposé correspondent à une volonté d'éviter les hauts murs aveugles, notamment lorsqu'il côtoient un espace très dégagé non bâti, et les « couloirs » étroits entre limites et bâti.

## 2.2.6 - Article 8

Ce dernier permet d'exiger, pour des raisons de salubrité et de sécurité, le respect d'une distance s'au moins 4 mètres entre deux construction sur une même propriété.

### 2.2.7 - Article 9

L'objectif de la règle est de gérer l'étalement au sol des constructions en imposant qu'une partie de la parcelle demeure non bâtie ; l'emprise des constructions ne doit pas dépasser un certain pourcentage de la superficie de la parcelle :

- secteurs Up et 1AUp : 50%
- secteur Nh 30%, pour permettre aisément la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, et préserver une aération du tissu.

### 2.2.8 - Article 10

**L'objectif de la règle est d'assurer une cohérence visuelle du tissu urbain et une maîtrise de la surface de planchers bâtie en limitant la hauteur des constructions. L'insertion dans l'environnement reste en tout état de cause la règle générale.**

- Dans l'ensemble des secteurs à vocation dominante d'habitat, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres à l'égout des toitures (= R+1), et celle des annexes à 5 mètres au faîtage (= R).
- Dans les secteurs **Ua** et **1AUa**, et dans la zone **A**, la hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout, la hauteur des autres constructions n'est pas limitée
- Dans le secteur **Nh**, les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de l'existant, et la hauteur des annexes indépendantes est limitée comme dans les zones urbaines.
- Dans le secteur **NL**, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout des toitures, et 5 mètres au faîtage, pour éviter les saillies trop importantes dans le paysage.

### 2.2.9 - Article 11

Le contenu de cet article est volontairement restreint, se bornant surtout à rappeler que le souci majeur doit être celui de « **l'intégration de la construction dans le paysage environnant** ». **On peut ajouter : « que ce paysage soit bâti ou naturel... ».**

La réglementation de l'aspect architectural peut aboutir à une certaine qualité, mais elle est malheureusement le plus souvent source de banalisation...La discussion, voire le débat, ont des résultats nettement plus intéressants !

Quelques éléments sont toutefois ajoutés pour les espaces d'activités :

- secteurs **Ua** et **1AUa** : les dispositions concernant formes, façades, matériaux, finitions, publicité, enseignes, clôtures, visent à établir un « degré de qualité minimale » dans un domaine où le pire et le meilleur peuvent se côtoyer... Ces dispositions sont un peu plus détaillées dans le secteur du Vendéopôle 1AUac.
- Zone **A** : l'exigence de masquer les aires de stationnement et de dépôt participe du souci de respect de l'environnement perçu par celui qui passe. Dans le secteur Ap, les couvertures doivent avoir une teinte sombre.

### 2.2.10 - Article 12

Les dispositions de cet article ont pour objectif de créer l'obligation de réaliser les espaces de stationnement nécessaires aux constructions et installations projetées

### 2.2.11 - Article 13

**L'objectif de cet article est d'assurer une « qualité environnementale et paysagère »** en exigeant notamment des aménagements avec plantations pour les espaces libres de constructions.

L'exigence d'écrans boisés autour des espaces de stationnement et en limites séparatives dans les zones d'activités participe de ce même objectif, de même encore que l'accompagnement paysager des constructions et installations.

Cet article rappelle également la nécessaire prise en compte des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

Le principe de privilégier les essences locales doit permettre de limiter progressivement les formes très rigides des haies taillées mono spécifiques au profit de haies libres et colorées. Des dispositions particulières sont introduites pour le secteur Vendéopôle (1AUac) afin de prendre en compte le caractère paysager de ce type d'opération.

### 2.2.12 - Article 14

L'application du **coefficient d'occupation des sols** détermine la SHON constructible sur un terrain en fonction de la surface de celui-ci. Afin de préserver globalement le caractère du cadre urbain communal tout en permettant une certaine densification, le COS prévu au P.O.S. en zones Ub et 1NA est reconduit pour les zones Uc et 1AUc (0,8 à la parcelle), et Up et 1AUp (0,35 à la parcelle) .

## 3 - LES ESPACES BOISES ET LE PAYSAGE

- ❑ Outre un zonage « N », les quelques rares espace boisés homogènes du territoire communal font l'objet d'un renforcement de la protection au titre des « espaces boisés classés » (article L 130.1 du code de l'urbanisme) qui soumet coupes et abattages à autorisation administrative, et interdit tout défrichement (changement de destination) du terrain.  
Leur périmètre varie très peu par rapport à celui du P.O.S (- 1 hectare).
- ❑ L'article L 123.1-7 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et localiser au P.L.U. "...les éléments de paysage... à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique...". Un certain nombre de petits boisements et de haies prennent une part importante dans la formation d'un paysage local dans lequel ils sont en nombre restreint, notamment aux abords de l'agglomération, dans les vallons ou aux abords de bâtiments agricoles... Pour les boisements et haies repérés à ce titre aux documents graphiques, c'est davantage l'importance paysagère que le boisement proprement dit qui doit être mis en avant. Dans ces conditions, la souplesse d'interprétation est plus importante que pour les espaces boisés classés. Il est même possible de réduire la superficie boisée ou de déplacer une base à condition de préserver les caractères du paysage originel.  
Le linéaire de haies concerné par cette identification particulière a plus que doublé par rapport au P.O.S. : 12 000 mètres linéaires environ au lieu de 5 000.

## 4 - LES MOYENS UTILES A LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

- Les « **emplacements réservés** » permettent à une collectivité publique de « réserver » des portions de territoire plus ou moins importantes pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts. Les terrains concernés ne peuvent pas avoir d'autre destination que celle prévue aussi longtemps que l'emplacement réservé n'est pas remis en cause. La Collectivité peut être mise en demeure d'acquérir les terrains par leur propriétaire. Elle peut aussi, en cas de refus de vente par le propriétaire, déclarer le projet d'utilité Publique, et acquérir ainsi les terrains par voie d'expropriation.

Dans le P.L.U. de Givrand, ces emplacements réservés dont la liste et le bénéficiaire figurent aux documents graphiques sont destinés à :

- la réalisation d'équipements scolaires, sportifs, socio-éducatifs et d'espaces verts associés ; sur ce plan, la superficie des emplacements réservés est nettement supérieure au besoin de base évoqué dans les besoins d'équipements (voir 2.4 du présent document), pour permettre l'insertion de ces derniers dans des ensembles paysagers de taille significative compte tenu de leur situation en limite d'urbanisation.
  - l'élargissement d'une voie pour accès à la zone 1AUp au sud du Domaine du Rocher ;
  - la réalisation d'un carrefour giratoire sur la RD 42 pour aménagement de l'accès aux secteurs 1AUp et 2AUt.
  - La réalisation d'un carrefour giratoire à l'intersection des vues de la Gruette et des Métairies.
  - L'élargissement de la voie communale des Landes
  - L'élargissement de la vue des Clergeries
  - l'implantation d'un nouveau cimetière à l'est du bourg, à faible distance de l'église et du cimetière actuel, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble du quartier.
- 
- Le **Droit de Prémption Urbain** fera l'objet d'une délibération particulière fixant les périmètres où ce droit qui permet à la collectivité d'être saisie de toutes les ventes de biens immobiliers et de faire valoir sa faculté de préemption sera mis en application.

## 5 - COMPARAISON DES SUPERFICIES P.O.S. / P.L.U.

Zones P.O.S.	Superficie (ha)	Secteurs P.L.U.	Superficie (ha)
UA	5,3	Uc	5,3
UB	60,1	Up	87,8
		Ue (1NAs POS)	4,7
		Uaa	1,2
		Uab	8,3
		ULc (campings)	26,0
1NA	43,8	1AUc	1,6
		1AUp	42,1
1NAs	4,7	1AUe	2,8
1NAC(campings)	26,0	1AULc (campings)	6,5
1NAAd	23,7		
1NAe	27,4	1AUaa	1,6
1NAea		1AUab	16,4
		1AUac	24,9
1NAeom	17,9	1AUaom	20,4
2NA	16,8	2AU	26,5
2NAL	38,9	2AUt	23,3
		2AULc	4,4
		2AUac	34,3
NC	764,6	A +Ai + Ap + Nh	646,8
NCA	0,7		
NCx	29,6		
ND	48,3	N	137,2 (dont EBC 36)
NDEBC	37,0		
ND <sub>L</sub>	24,3	NL	5,9
		NLa	3,8
		NLn	32,7
		Nep	4,5
	<b>1169</b>		<b>1169</b>

<b>Bilan</b>	<b>P.O.S.</b>	<b>P.L.U</b>	<b>Différence P.L.U. / P.O.S.</b>
<b>Zones urbanisées et urbanisables</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vocation principale d'habitat et accompagnement (espaces verts; équipements)</li> </ul>	UA, UB, 1NA, 1NAd, 1NAs, 2NA, NCa = <b>155 ha</b>	Uc, Up,Ue,1Auc, 1Aup, 1Aue, 2AU <b>170,8 ha</b>	<b>+ 15,8 ha</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vocation d'activités économiques</li> </ul>	1NAe,1NAea, 1NAeom <b>45,3 ha</b>	Uaa,Uab,1AUaa, 1AUab,1AUac, 1AUaom, 2AUac <b>107,1 ha</b>	<b>+ 61,8 ha</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vocation touristique</li> </ul>	2NAL <b>38,9 ha</b>	2AUt <b>23,3 ha</b>	<b>- 15,6 ha</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vocation de camping</li> </ul>	1NAc <b>26 ha</b>	ULc, 1AULc, 2AULc <b>36,9 ha</b>	<b>+ 10,3 ha</b>
<b>Zone à vocation agricole</b>	NC, NCx <b>794,2 ha</b>	A, Ai, Nh, Ap <b>646,8 ha</b>	<b>- 147,4 ha</b>
<b>Zone naturelle protégée avec ouverture au public (+ station d'épuration)</b>	ND <b>24,3 ha</b>	NL, NLa, NLn, Nep <b>46,9 ha</b>	<b>+ 22,6 ha</b>
<b>Zone naturelle protégée compris boisements</b>	ND + NDEBC <b>85,3 ha</b>	N <b>137,2 ha</b>	<b>+ 51,9 ha</b>

Soit :

- Zones urbanisées et urbanisables : + 72,9 ha, la quasi-totalité en zones économiques (activités – camping).
- Zones naturelles protégées : + 74,5 ha, dont 70 % en protection "stricte".

## 6 - SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE.

- Zonage "Nep" demandé par la Commune pour la station d'épuration du Grand Bois, en tenant compte de l'extension.
- La parcelle jouxtant la zone d'activités du Soleil Levant est classée en zone d'activités au lieu de zone agricole.
- Zonage Nh d'une habitation aux Aboires.
- Zonage 1AUp avec périmètre intégrant l'ensemble des parcelles non bâties, avec accès imposé par le chemin existant (prolongement de la rue des Bosses) pour les parcelles attenantes aux propriétés bâties bordant la rue de Bel Air au Nord du secteur 2AUt.
- Le principe d'une voie nouvelle de contournement de la Rousselotière est abandonné au profit d'un itinéraire aménagé par le chemin des Landes et le chemin Pétard, et l'espace envisagé pour recevoir une future salle sportive est étendu vers l'Ouest, de l'autre côté du fossé. Une étude complémentaire va être entreprise pour affiner les projets dans le secteur. En fonction du projet d'ensemble adopté, les dimensions de l'emplacement réservé pourront être revues dans le cadre d'une modification du document d'urbanisme.
- Dans le secteur du Rocher, suppression de l'EBC, mais maintien d'un espace boisé "paysager" au Sud de la parcelle pour la qualité paysagère du carrefour, emplacement réservé pour amener l'emprise publique à 15 mètres au lieu de 12 mètres pour permettre de faire cohabiter circulation de véhicules, de 2 roues, de piétons, et du stationnement et l'interdiction d'accès direct de parcelles sur le chemin des Landes.

**E - INCIDENCES DES DISPOSITIONS  
DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

# 1 - INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLAN

## 1.1 - ELEMENTS GLOBAUX

La quasi-totalité de la capacité d'accueil nouvelle dégagée par le P.L.U. tant en matière d'habitat que d'activités économiques est liée à la réalisation d'opérations d'ensemble, dont un certain nombre font en outre l'objet « d'orientations d'aménagement » par lesquelles la Commune précise les principes qu'elle entend voir mettre en œuvre dans ces opérations, notamment pour l'organisation générale et le paysage urbain.

Pour ce qui concerne les opérations d'habitat, celles-ci viennent toutes en extension immédiate du tissu existant, et la Commune prévoit d'en réaliser une partie. Aucun développement de l'habitat n'a lieu à proximité de voies à grande circulation.

Les opérations destinées à l'accueil d'activités économiques sont situées sur un axe routier majeur, avec une maîtrise d'aménagement intercommunale (Communauté de Communes, Syndicat Intercommunal).

Enfin, le bourg de Givrand a été récemment doté d'une nouvelle station d'épuration des eaux usées qui permet de répondre sans difficultés aux besoins futurs, la station du Petit Bois qui dessert la zone d'activités du Soleil Levant va être rénovée, et le Vendéopole fait l'objet d'études pour l'implantation de sa propre station.

Ces divers aspects permettent de garantir une prise en compte de l'environnement tant physique qu'humain.

Au plan du trafic automobile dans le bourg, l'augmentation prévisible est liée à la présence en 2015 de quelques 400 ménages supplémentaires par rapport à la population 2003. Ceci peut représenter une croissance annuelle moyenne du parc automobile d'environ 80 unités (à raison de 2 voitures par ménage), répartie sur plusieurs sites du bourg (zones 1AUp). Mais le développement des itinéraires cyclables au plan communal et intercommunal, et celui des transports en commun, peuvent atténuer l'impact de cette croissance.

L'aménagement de la route du Petit Bois permettra un accès intéressant et sécurisé au bourg de Givrand depuis la RD 6.

## 1.2 - LE BOURG

### Le centre bourg et ses espaces d'extension

Le P.L.U. entend conforter l'existence d'un centre bourg et donner à celui-ci une dimension à l'échelle du développement communal. La mixité urbaine et sociale et une organisation rationnelle de l'espace y sont encouragées par le biais d'opérations d'ensemble (zone AU) et d'équipements nouveaux (école, équipements sportifs, équipements commerciaux).

#### • Nuisances :

Concernant le bruit, les équipements importants prévus (école, sports) sont situés un peu à l'écart des secteurs d'habitat existants, et la composition urbaine pour le futur quartier prendra cette notion en compte. Les autres activités autorisées doivent être compatibles avec l'habitat.

- Circulation :

C'est probablement sur ce plan que l'incidence sera la plus forte, compte tenu de la densification de l'habitat et des services. Les voies actuelles, avec les sens uniques de circulation, le bouclage entre la rue de la Rousselotière et le quartier des Mimosas, et l'itinéraire cyclable, complétées par les aménagements futurs (dérivation de la rue de la Rousselotière, voie nouvelle dans le secteur des Métairies, continuités piétonnes et cyclables) permettent de répondre aux besoins futurs, tant par leur dimensionnement que leur organisation.

- Stationnement :

Des espaces publics de stationnement existent déjà dans le secteur. Le programme des opérations futures prendra en compte le besoin nouveau.

- Paysage :

La « couture » nouvelle apportée par les opérations d'ensemble à un tissu urbain aujourd'hui encore très lâche et peu révélateur d'un véritable centre, doit avoir un effet favorable sur le paysage urbain futur. Il serait en effet dommage que ce quartier n'accueille que des maisons individuelles...

## **Les extensions urbaines 1AU**

Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat, dans lesquels les activités admises pouvant concourir à la mixité urbaine doivent être compatibles avec l'habitat. On distingue les secteurs :

- « Est », limite de l'urbanisation du bourg dans cette direction,
- « Centre Sud », au dessus de la vallée du Gué Gorand et du Jaunay,
- « Centre Nord », entre le centre bourg et le camping des Dauphins Bleus,
- « Ouest », entre les deux campings.

- Milieu naturel et activité agricole :

L'ensemble de ces secteurs en prise directe sur l'urbanisation existante faisait déjà l'objet d'un zonage d'extension urbaine au P.O.S. (1NA ou 2NA). A l'exception du secteur Ouest, dont l'aménagement est partiellement en voie de réalisation, les autres sites sont occupés par des cultures, prairies ou friches.

Il n'y a pas de milieux sensibles dans ces sites. Toutefois, le secteur Centre-Sud vient jouxter le territoire de marais associé rivières ; le maintien d'un espace non bâti « à dominante végétale » d'une certaine importance (épaisseur minimum 50 mètres) crée un tampon entre le milieu urbanisé et le milieu naturel.

- Qualité des eaux :

L'ensemble des secteurs d'extension urbaine est raccordé, ou raccordable sans difficultés, au réseau public collecteur des eaux usées.

Le principe d'opérations d'ensemble permet de maîtriser le traitement et le débit d'écoulement des eaux pluviales.

Une attention particulière est portée sur la « coulée verte » qui relie les secteurs Centre Nord et Sud. Associé aux opérations réalisées dans les secteurs, son aménagement incombant aux aménageurs permet de réaliser les ouvrages nécessaires à la maîtrise de débit et de qualité des eaux pluviales rejetées au milieu naturel.

- Nuisances :

Le projet de P.L.U. ne comporte pas de nuisances supplémentaires par rapport à l'existant.

- Circulation - Stationnement :

La répartition spatiale des extensions urbaines sur plusieurs secteurs géographiquement éloignés les uns des autres permet de diffuser le surcroît de circulation automobile qui découle de leur urbanisation. Chaque opération comporte en outre des principes de voirie structurante pour assurer des liaisons « inter quartiers » et avec « l'épine dorsale » du bourg (rue du Bourg et prolongement de la route du Petit Bois).

Le stationnement est géré à l'intérieur de diverses opérations.

- Paysage :

C'est certainement sur ce plan que l'incidence de l'urbanisation sur l'environnement est la plus marquante. Toutefois :

- il s'agit d'une incidence localisée aux secteurs eux-mêmes, dont la perception depuis les axes importants de circulation est pratiquement nulle (les secteurs bordant ces axes sont déjà aménagés),
- les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement (maintien du végétal existant, notamment des haies, constitutions de nouveaux écrans boisés, maintien de coulées vertes,...) et le règlement (hauteur limitée, harmonie générale), doivent contribuer à une urbanisation de qualité dans la poursuite des opérations déjà réalisées par la Commune.

### **Les extensions urbaines 2AU**

Il s'agit de vastes secteurs dont la vocation n'est pas encore très précise (habitat, équipements, opérations touristiques,...) sauf pour le secteur 2AUt précisément dédié à une opération d'aménagement liée au tourisme, pour lesquels un projet d'ensemble doit être établi en prenant en compte l'ensemble des éléments d'impact sur l'environnement.

L'ouverture à l'urbanisation du petit secteur au nord du secteur 1AU « Ouest », en lien direct avec l'urbanisation existante, ne peut avoir qu'une incidence très relative eu égard au vaste ensemble urbanisé qu'il vient prolonger.

Le secteur 2AU de « Saint Benoît » occupe une situation telle que, selon l'aménagement projeté, l'incidence aux plans de la circulation et du paysage peut être particulièrement forte.

Pour la circulation, un avantage important peut être tiré de cette situation pour permettre un raccordement direct du bourg avec le carrefour giratoire. Quant au paysage, il s'agira de créer un cadre totalement nouveau. La prise en compte du site archéologique peut également peser fortement sur l'aménagement.

Le secteur 2AUt du coteau au dessus du Jaunay est destiné depuis la précédente révision du P.O.S. à accueillir une opération touristique, et plusieurs parcelles sont déjà propriété du Département (ZAD se terminant en août 2007). Les investigations menées jusqu'à présent n'ont pas connu de suite... Les accès à cette opération étaient prévus dans le P.O.S. Quant au paysage, il s'agira plutôt, ici, de rechercher une « insertion ».

L'ensemble de ces divers secteurs est raccordable au réseau public collecteur des eaux usées.

### **Les espaces de loisirs NL**

Recouvrant en grande partie un milieu naturel sensible (ZNIEFF type 1, périmètre Natura 2000) les possibilités d'aménagement y sont très restreintes, mais il importe que le public puisse découvrir « de l'intérieur » la grande qualité de ces espaces. La fréquentation par le public (stationnement, services) est plutôt favorisée dans l'espace hors ZNIEFF entre le bourg ancien et le marais du Gué Gorand, et devient très limitée au-delà pour atténuer au maximum son impact sur le milieu naturel en la « canalisant » et en « l'éduquant » (sentiers balisés et clôturés, petit accès à l'eau, postes d'observation).

### 1.3 - LES ESPACES « RD 6 »

☐ L'extension de la **zone d'activités du Soleil Levant**, limitée et dont les terrains sont d'ores et déjà en grande partie retenus par des entreprises, ne modifie pratiquement pas l'environnement déjà créé par la zone existante. L'aménagement du carrefour de la voie d'accès à la zone et de la route du Petit Bois avec la RD 6 amène un ralentissement de la vitesse sur la départementale, et sécurise notablement l'accès à la zone d'un côté et au camping Europa de l'autre. Ajoutons que l'aménagement de la route du Petit Bois comme accès principal au bourg de Givrand prévoit une piste cyclable qui permettra une liaison bourg - zone d'activités en toute sécurité.

#### ☐ L'espace « Vendéopôle » de GIVRAND (secteurs 1AUac et 2AUac)

Celui-ci s'inscrit en première tranche d'un vaste ensemble qui s'étend de part et d'autre des RD 6 et RD 32. La superficie concernant GIVRAND atteint une soixantaine d'hectares, dont 25 en secteur 1AUac.

- Milieu naturel et activité agricole :

Le milieu naturel ne présente pas de caractéristiques particulières pouvant induire des contraintes pour l'aménagement. Au nord de la RD 6, contrairement à ce que peut laisser penser le morcellement, on est partout en présence de grands champs ouverts. Au sud, le caractère bocager est un peu plus sensible.

Les terrains d'assiette du secteur 1AUac pouvant être aménagés à court terme ont été acquis par la personne publique compétente dans le cadre d'une exploitation agricole cessant son activité.

- Qualité des eaux :

Un système d'assainissement collectif en propre est prévu dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités, notamment pour la première tranche dans la partie givrandaïse du projet. L'aménagement d'ensemble prévoit également la maîtrise des eaux pluviales et la qualité des rejets (prescriptions dans les règlements de lotissement des Vendéopôles).

- Nuisances :

Une zone d'activités peut générer des nuisances de tous ordres. Le nombre d'habitations susceptibles d'être concernées est très réduit, et des espaces tampons peuvent être aisément mis en place dans les projets d'aménagement. Afin de ne pas accentuer les risques de conflits d'usage, l'ancienne ferme de La Bonne, qui se situe au beau milieu du secteur 2AUac, est inscrite dans ce même zonage, qui permet de conforter les habitations existantes mais interdit d'en créer de nouvelles par transformation du bâti ancien.

- Circulation - stationnement :

L'impact du Vendéopôle sur ce plan doit évidemment être apprécié à l'échelle d'un vaste territoire (concerné, qui plus est, par la mise en place de la « Route Bleue » aménageant la RD 32...), dans le cadre des études relatives au projet.

- Les principes d'accès ont toutefois été abordés avec l'étude de prise en compte de l'article L.111-1-4° du code de l'urbanisme (« Loi Barnier »), avec la création d'un bouclage entre RD 6 et RD 32 et d'un nouveau carrefour giratoire sur la RD 6 (voir l'annexe au présent rapport).

- Paysage :

Cet aspect a été également pris en compte dans le cadre de l'étude précédemment citée, notamment pour les abords de la RD 6. Plus globalement, le « label » Vendéopôle comporte des exigences importantes en matière de qualité paysagère et architecturale.

## 1.4 - LE CAMPING DE LA MICHELIERE (SECTEURS 1AULC ET 2AULC)

Celui-ci est créé par un agriculteur souhaitant passer de l'exploitation agricole à celle d'un camping, sur les terrains attenants au siège.

- Milieu naturel :

Hormis la bordure du ruisseau du Maréchet, qui doit être préservée des affouillements et exhaussements de sols dans le cadre de la réglementation générale, le territoire concerné ne présente pas d'aspect environnemental particulier. Il s'agit de vastes espaces de culture.

- Qualité des eaux :

L'assainissement des eaux usées a fait l'objet d'une étude de filière, le traitement étant réalisé dans une parcelle à l'écart du terrain de camping proprement dit.

- Circulation - stationnement :

Par rapport à l'importance de la superficie concernée, l'aspect qualitatif recherché, dont a pris acte la Commune, limite le nombre d'emplacements à une centaine dans chacune des 2 tranches envisagées qui correspondent au 1AU (1ère) et 2AU (2ème). Les voies existantes permettent d'absorber le trafic induit, avec toutefois des risques de « surdensité momentanée » vers l'entrée du camping des Dauphins Bleus. Le trafic sur la portion de route menant vers Saint-Gilles - Croix-de-Vie, plus étroite et plus sinueuse, risque d'être également accru. Il s'agit là de phénomènes concentrés sur une courte période estivale. Toutefois, la multiplication des mobil-homes peut contribuer à un accroissement du trafic de week-end en moyenne saison. La signalétique pour l'accès jouera un rôle important pour induire ou au contraire éviter la fréquentation de certaines voies. Le stationnement doit être assuré dans le cadre de l'opération.

- Paysage :

L'impact paysager sera surtout sensible depuis la route venant de Saint-Gilles. Le travail sur le végétal à mener dans le cadre du projet, notamment la mise en place de « bosquets filtres » et le maintien d'un espace végétal autour du bâti existant entre première et deuxième tranches, doit permettre de limiter fortement cet impact et créer un équipement de qualité. Les plantations déjà réalisées par le propriétaire vont dans ce sens.

## **2 - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT - PRESERVATION, MISE EN VALEUR**

**Le P.L.U. affecte à plus des ¼ du territoire un statut d'espace naturel ou agricole, chacun faisant l'objet de protections fortes. Le « mitage » avait été contenu dans son état « d'avant P.O.S. » par la précédente révision du document d'urbanisme, et cette option se trouve reconduite par le P.L.U.**

De nombreuses dispositions réglementaires témoignent du souci de prise en compte de l'environnement :

### **2.1 - DANS LA ZONE NATURELLE**

- Ensemble des abords de cours d'eaux zoné en zone naturelle, avec interdiction d'affouillements et d'exhaussements de sols ;
- Constructibilité très limitée en zone naturelle "stricte" : petits abris pour animaux (surface maxi 30 m<sup>2</sup> - hauteur maxi 3,50 m), équipements d'intérêt général ;
- Extension des habitations existantes limitée (50 % de la surface à l'approbation du P.L.U., 50 m<sup>2</sup> maximum), et emprise au sol de l'ensemble du bâti limitée à 30 m% de la surface de la parcelle ;
- Possibilité de changement de destination du bâti agricole ancien de qualité, permettant de conserver une valeur d'usage et garantissant ainsi la préservation de ce patrimoine et de la structure urbaine des villages et hameaux liée à la qualité architecturale de ce bâti, mais aussi avec des « facteurs limitants » pour le nombre de logements créés (desserte par les réseaux existants, assainissement, stationnement, ... ;
- Possibilités d'aménagement des secteurs destinés aux loisirs en zone naturelle très limitées mais permettant au public de pénétrer graduellement et « pédagogiquement » le milieu naturel.

### **2.2 - DANS LA ZONE AGRICOLE**

- Limitation du "mitage" par l'instauration de distances maximales entre habitations et sièges d'exploitation, et de la notion de "proximité" des bâtiments nouveaux avec l'existant (article 2) ;
- Préservation du patrimoine bâti anciennement agricole rendue possible par une nouvelle valeur d'usage, mais liée à l'exploitation pour éviter les débordements (doit participer au revenu de l'exploitant) et sous réserve de la qualité architecturale du bâti ;
- Identification du secteur « Ap », avec exigence d'étude architecturale et paysagère pour les extensions et transformations.

## 2.3 - DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

- Entrées de bourg : la commune mène depuis plusieurs années une politique active d'aménagement de l'espace public et des entrées. L'orientation d'aménagement du secteur 1AUp intégrant le futur cimetière prévoit une façade verte qui absorbe la dénivellation et complète l'aménagement actuel de cette entrée ;
- "Espaces à dominante végétale à créer dans le cadre de l'aménagement du secteur" : cette disposition permet de préserver les vallons, abords de ruisseaux et d'espaces naturels en espaces verts tout en les associant à la réalisation des aménagements urbains.
- Orientations d'aménagement : celles formulées pour les principaux secteurs ouverts à l'urbanisation visent à promouvoir une urbanisation respectueuse des qualités des sites concernés (végétation, paysage d'ensemble, relief, vues,...) et valorisant le cadre de vie ;
- Identification d'un tissu de "centre bourg" (existant et extension) afin de développer les caractéristiques de la centralité : implantations, densité ;
- Hauteur des constructions limitée pour un respect de la physionomie globale du bourg : 6 mètres à l'égout des toitures ;
- Définition à l'article 11 d'exigences architecturales, celles-ci demeurant peu contraignantes dans la mesure où le tissu est assez homogène du fait de sa constitution récente, et d'exigences en matière de transition « urbain-campagne » : interdiction des clôtures minérales et des bâtis pour les limites avec les zones A et N par exemple.

## 2.4 - LE VEGETAL

La surface boisée n'a pas augmenté par rapport au P.O.S. Par contre, le linéaire de haies identifiées au titre de la loi paysage a été plus que doublé pour s'établir à quelques 12 kilomètres. Sont plus particulièrement concernés les secteurs non couverts par des orientations d'aménagement, les abords des villages et de l'agglomération, les coteaux et vallons qui marquent le paysage

**ANNEXE 1 : LES SERVITUDES  
D'UTILITE PUBLIQUE**

## Les servitudes d'utilité publique

NOM D'APPEL	CODE	OBJET	DATE CREATION	GESTIONNAIRE
Monuments naturels et sites	AC 2	Dunes du Jaunay et de la Sauzaie délimitées comme suit : ruisseau du Maraichet, limite Nord Est de la parcelle 2, limite Nord et Nord Est de la parcelle 5, limite Est et Sud de la parcelle 743, limite de la sous parcelle 1431a, limite Est de la parcelle 1433, chemin non cadastrée longeant la parcelle 1403, limite Est de la parcelle 1403, RD38 DES Sables d'Olonne à la Barre de Monts, limite Sud de la parcelle 301, limite Est de la parcelle 1401, limites Est et Sud de la parcelle 1400a, rivière le Jaunay, ligne droite fictive reliant l'angle Nord-Ouest de la parcelle 626 à l'angle Nord-Est de la parcelle 1399 et traversant les parcelles 626 et 625a, RD 38 (cad.section A1) site inscrit le	23/04/1997	SDAP
Canalisations électriques	I4	Ligne 90 kV Olonne sur Mer – Saint-Gilles-Croix-de-Vie		RTE
Lignes et installations téléphoniques et télégraphiques	PT 3	Câbles régionaux : N° 85 1004 C : Saint-Gilles-Croix-de-Vie – Les Sables d'Olonne N° TRN 256 : Saint-Gilles-Croix-de-Vie – Les Sables d'Olonne Câble régional fibre optique : N° F 2066-2 : Saint-Gilles-Croix-de-Vie – Les Sables d'Olonne		FRANCE TELECOM
Périmètres autour des installations classées en site nouveau	PM 2	Centre d'enfouissement technique exploité par TRIVALIS, zone d'activité économique « Le Soleil Levant » au lieu-dit « Tous Vents » instaurée le	22/07/2003	DRIRE

## **ANNEXE 2 : SITES ARCHEOLOGIQUES**

**BASE DE DONNEES DRACAR EDITION DDES SITES 31/05/02  
ELABOREE DANS LE CADRE DU P.L.U DE GIVRAND**

**Site no : 85 100 1 AH**

Commune : GIVRAND  
Année du cadastre :  
Parcelles :  
LES MARTELLIERES LES MARTELLIERES  
Chronologies / structures :  
MEDIEVAL SOUTERRAIN  
Localisation : bonne  
Coordonnées du centre du site :  
X = 279.800 Y = 2195.680  
Cartes IGN : 1126E

**Site no : 85 100 2 AH**

Commune : GIVRAND  
Année du cadastre : 1981  
Parcelles : A2 : 378, A2 : 377, A2 : 372, A2 : 371  
GIVRAND EGLISE DE GIVRAND  
Chronologies / structures :  
MEDIEVAL EGLISE  
HAUT MOYEN AGE CIMETIERE INHUMATION  
HAUT MOYEN AGE INHUMATION(S) EN  
SARCOPHAGE  
MODERNE EGLISE  
Localisation : bonne  
Coordonnées du centre du site :  
X = 277.300 Y = 2194.325  
Cartes IGN: 1126E

**Site no : 85 100 3 AH**

Commune : GIVRAND  
Année du cadastre : 1981  
Parcelles : A2 : 505, A2 : 503  
LES TAMARINS LES TAMARINS  
Chronologies / structures :  
INDETERMINE MOTTE CASTRALE  
Localisation : bonne  
Coordonnées du centre du site :  
X = 277.550 Y = 2194.025  
Cartes IGN: 1126E

**Site no : 85 100 4 AH**

Commune : GIVRAND  
Année du cadastre : 1981  
Parcelles : A2:378  
LE BOURG  
Chronologies / structures :  
INDETERMINE SOUTERRAIN  
Localisation : bonne  
Coordonnées du centre du site :  
X = 277.325 Y = 2194.350  
Cartes IGN: 1126<sup>E</sup>

**Site no : 85 100 5 AH**

Commune : GIVRAND  
Année du cadastre : 1981  
Parcelles : AI : 27, AI : 25  
SAINT-BENOIT SAINT-BENOIT  
Chronologies / structures :  
INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE  
Localisation : bonne  
Coordonnées du centre du site :  
X = 275.740 Y = 2195.075  
Cartes IGN: 1126E

**Site no : 85 100 6 AH**

Commune : GIVRAND  
Année du cadastre : 1981  
Parcelles : AI : 129, AI : 128  
LA ROUSSELOTIERE LA ROUSSELOTIERE  
Chronologies / structures :  
INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE  
Localisation : bonne  
Coordonnées du centre du site X = 276.900 Y =  
2195.300  
Cartes IGN : 1126<sup>E</sup>

**Site no : 85 100 7 AH**

Commune : GIVRAND  
Année du cadastre : 1981  
Parcelles : B4 : 893, B4 : 893, B4 : 889,  
B4 : 887, B4 : 887, B4 : 886, B4 : 886, B4 : 885,  
B4 : 1058, B4 : 1057, B4 : 1056, B4 : 1054,  
B4 : 1053, B4 : 1052  
LE COTEAU LE COTEAU  
Chronologies / structures :  
MEDIEVAL INDETERMINE HABITAT FORTIFIE  
MODERNE HABITAT FORTIFIE  
INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE  
Localisation : bonne  
Coordonnées du centre du site :  
X = 278.550 Y = 2194.875  
Cartes IGN: 1126E

**Site no : 85 100 8 AH**

Commune : GIVRAND  
Année du cadastre : 1981 Parcelles : A2:497,  
A2:496,  
A2:495, A2: 467  
LES TAMARINS LA GARENNE  
Chronologies / structures :  
INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE  
INDETERMINE PARCELLAIRE  
Localisation : bonne  
Coordonnées du centre du site :  
X = 277.675 Y = 2194.350  
rayon = 100 mètres  
Cartes IGN: 112611

**INDICE DE SITE :**

Site no : 85 100 1 AP

Commune : GIVRAND

Année du cadastre :

Parcelles :

LA SIMONETIERE LA SIMONETIERE

Chronologies / structures :

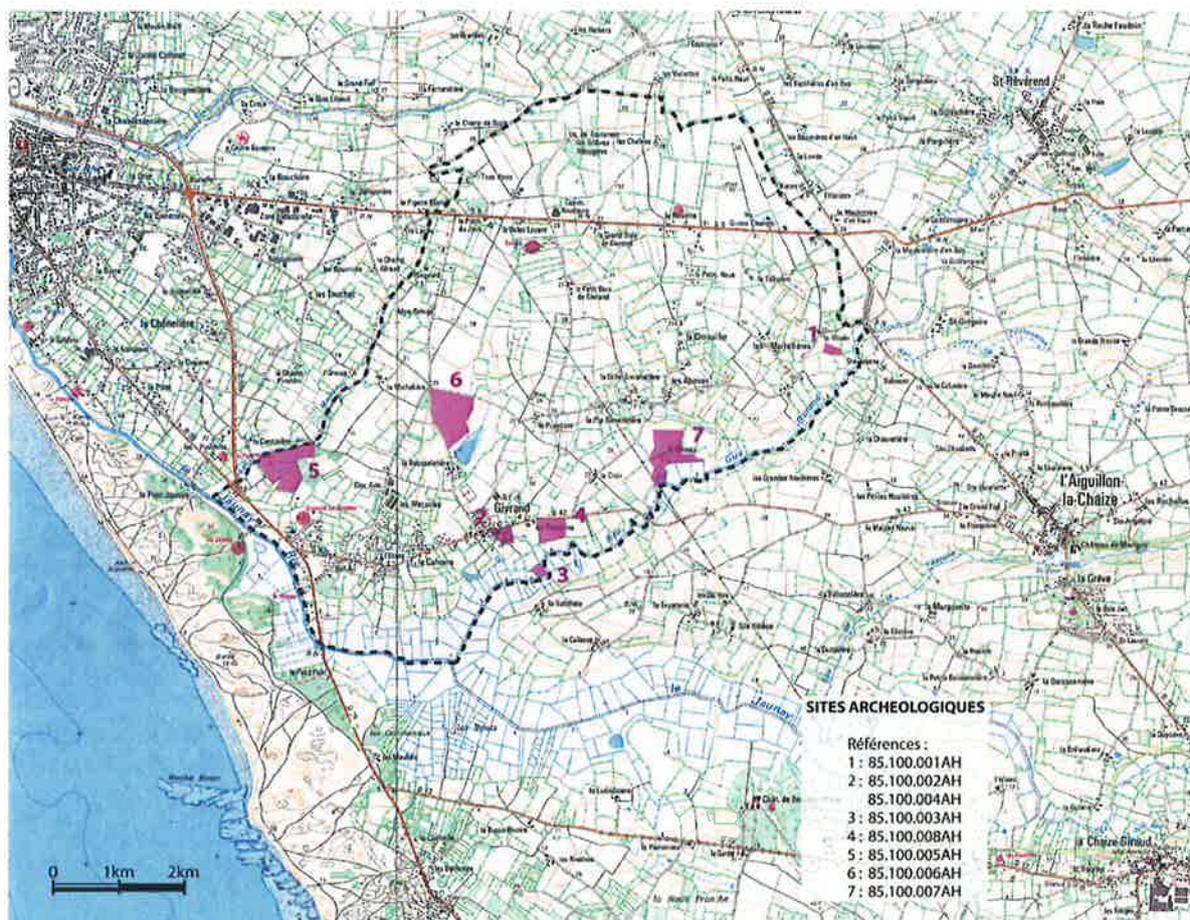
INDETERMINE MATERIEL LITHIQUE

Localisation :

Coordonnées du centre du site :

X = Y =

Cartes IGN :



## **ANNEXE 3 : ZNIEFF**

## Zone naturelle d'intérêt écologilologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Numéro régional: 50050002

Type: 1

Nom de la zone: MARAIS DU JAUNAY (ZNIEFF 1)

Année de description: 1993

Année de mise à jour: 1998

Altitude: 1 - m

Surface: 339.2 hectare(s)

Département  
VENDEE

Commune

85002	AIGUILLON-SUR-VIE (L')
85035	BRETIGNOLLES-SUR-MER
85100	GIVRAND

Commentaire général:

**TYPE DE MILIEU :**

Prairies légèrement saumâtres, puis marais d'eau douce, petits cours d'eau et fossés.

**NOMENCLATURE PHYTOSOCIOLOGIQUE :**

Lemnetea, Potametia, Agrostiена stoloniferae.

**ETAGE ET SERIE DE VEGETATION (Nantes 37) :**

Séries des eaux douces et bords des eaux, prairies humides.

**INTERET :**

Intérêt botanique : Prairies légèrement saumâtres, puis marais d'eau douce à flore diversifiée, quelques espèces intéressantes comme *Sparganium minimum*, *Sagittaria sagittifolia*, et une espèce protégée au niveau national dans la partie est du marais (*Ranunculus lingua*).

Intérêt ornithologique : Nidification du milan noir, du busard des roseaux, du canard colvert et limicoles. Zone d'alimentation du héron cendré (héronnière de Beaumarchais).

Intérêt écologique : D'une manière générale, ce marais présente une biodiversité toute à fait intéressante, en particulier sur le plan entomologique (insectes), mais aussi pour les mammifères, reptiles, batraciens et faune aquatique. Présence d'un odonate figurant sur le livre rouge des espèces menacées en France.

**DEGRADATIONS ET MENACES ; PROTECTION SOUHAITEE :**

Présence de dépôts d'ordures à l'aval. Des aménagements hydrauliques ont supprimés la remontée de l'eau salée et réduit les durées d'inondations, canalisés les rivières et artificialisés leurs rives.



## *Zone naturelle d'intérêt écologilologique faunistique et floristique (ZNIEFF)*

Numéro régional: 50050002

Type: 1

Rejets de dragages importants sur les rives. Cultures de maïs et de ray-gras en périphérie et en amont. Endiguements dans le secteur de la Lulane. Empiètement par une station de lagunage à Givrand, divers remblais, une piste d'ULM installée, abandon de quelques parcelles. Urbanisation : projet touristique à Givrand.

Il faut interdire et éliminer les dépôts d'ordures. Enrayer l'extension de l'urbanisation et les aménagements touristiques.

### BIBLIOGRAPHIE :

COAT Vendée : Opération touristique de Givrand. Etude faune état initial - Ouest aménagement, 28 p +14 p annexes, 1992

COAT communes de Brétignolles-sur-mer, St Gilles croix-de-vie, Givrand ; Inventaire floristique détaillé des dunes de la Sauzaie et du Jaunay ainsi que des espaces naturels rétro-littoraux - DUPONT P., octobre 1990, 112 p.

Auteur: CHANTELOUP (ONC), DUPONT P.

## *Zone naturelle d'intérêt écologilologique faunistique et floristique (ZNIEFF)*

Numéro régional: 00005005

Type: 2

Nom de la zone: **DUNES DE LA SAUZAIE (LE PONT-JAUNAY) ET  
MARAIS DU JAUNAY**

Année de description: 1989

Année de mise à jour: 1998

Altitude: 0 - 23 m

Surface: 1024 hectare(s)

Département	Commune
VENDEE	85002 AIGUILLON-SUR-VIE (L')
	85035 BRETIGNOLLES-SUR-MER
	85045 CHAIZE-GIRAUD (LA)
	85100 GIVRAND
	85222 SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE
	85268 SAINT-REVEREND

### Commentaire général:

#### TYPE DE MILIEU :

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

#### NOMENCLATURE PHYTOSOCIOLOGIQUE :

Euphobio-ammophilium, Artemisio-ephedretum, Pino-maritimi, Quercetum ilicis, Festuco-galietum arenai, Agrostenia stoloniferae, etc...

#### ETAGE ET SERIE DE VEGETATION (Nantes 37) :

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

#### INTERET :

Intérêt botanique : Présence de plusieurs espèces d'orchidées et d'espèces végétales protégées (dans la zone II) : *Dianthus gallicus*, *Salix repens* ssp *arenaria*, *Omphalodes 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 suintantes 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 (cf zone 5005-0002)

DEGRADATIONS ET MENACES ; PROTECTION SOUHAITEE

## *Zone naturelle d'intérêt écologiqu faunistique et floristique (ZNIEFF)*

Numéro régional: 00005005

Type: 2

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 POS) 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.

Zone Nda au POS, réserve naturelle ou arrêté de biotope à prendre.

### BIBLIOGRAPHIE :

DUPONT P. - La Flore et la végétation du site de Bretignolles - 65 p, rapport EDF, 1976.

SIMON G. - Etude de la Flore des environs du Havre-de-vie - Diplôme Etudes Supérieures, 62 p, Nantes 1968.

COAT Vendée : Opération Touristique de Givrand. Etude faune état initial - Ouest aménagement , 28 p, 14 p annexes 1992.

COAT communes de Brétignolles-sur-mer, St Gilles Croix de Vie, Givrand - Inventaire floristique détaillé des dunes de la Sauzaie et du Jaunay ainsi que des espaces naturels retro-littoraux. DESPOINTS P. octobre 1990, 112 p.

Auteur: BOUZILLE JB, CHANTELOUP (ONC), DUPONT P.

Commune de GIVRAND

**Vendéopôle Givrand – St Révérend**

Application de l'article  
L111.1 – 4<sup>e</sup> du code de l'Urbanisme

ARCHIDEE

25.03.2005

## PREAMBULE

Le Conseil Général de la Vendée a décidé le 15 novembre 1991, d'engager un programme de création et d'aménagement de Parcs d'Activités Economiques Départementaux, aujourd'hui appelés Vendéopôles.

Il illustre sa volonté de favoriser, grâce à la réalisation d'infrastructures industrielles de grande qualité, l'implantation en Vendée d'entreprises extérieures, mais aussi de permettre aux entreprises vendéennes de trouver des sites propices à leur stratégie de développement, l'objectif commun étant la création de richesse et d'emplois.

La réussite de ces parcs a amené l'Assemblée départementale lors de sa réunion du 25 juin 1999, à envisager le lancement d'une seconde génération de Vendéopôles qui devra prendre en compte deux objectifs majeurs : favoriser la création d'emplois dans le département et permettre une répartition équilibrée des richesses sur le territoire vendéen.

L'appui financier consenti par le Département est important, et il a pour contrepartie des exigences sévères concernant la qualité de l'opération d'aménagement, dont il compense le surcoût, sachant également que les activités commerciales relatives à la consommation de masse ainsi que les industries très polluantes seront exclues.

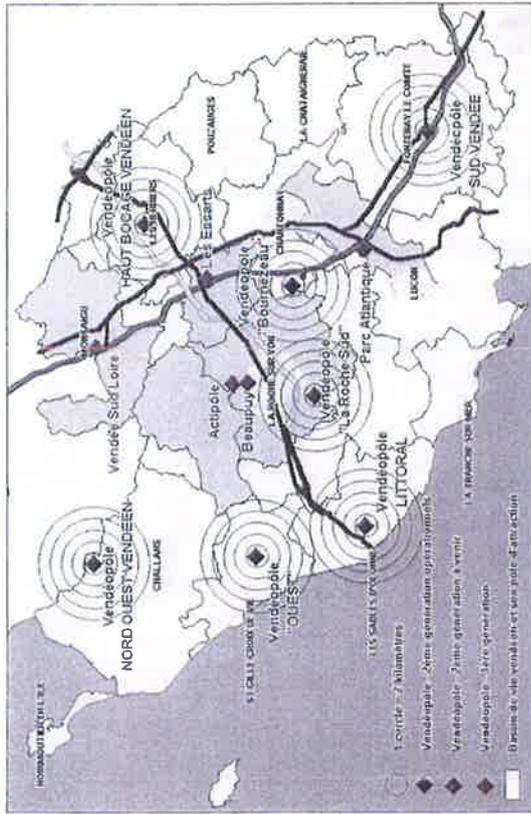
La qualité esthétique et fonctionnelle du Vendéopôle détermine son image de marque et conditionne sa commercialisation.

Les Vendéopôles se caractérisent par :

- une superficie importante, de 40 hectares au minimum à terme, d'un seul tenant,
- un paysagement de grande qualité, garanti par un taux minimal d'espaces verts de 30 % de la surface totale du parc,
- la qualité des aménagements de base : traitement des eaux usées, entoussissement des réseaux divers, éclairage public,
- des aménagements spécifiques : signalétique commune, réseau de télécommunication,
- une densité de construction limitée par les prescriptions d'occupations des sols,
- la qualité architecturale des constructions,
- la maîtrise de la signalétique et des enseignes commerciales,
- la qualité environnementale qui se traduit par une attention vigilante portée à la nature des activités accueillies.

Ainsi, la seconde génération de Vendéopôles voit actuellement le jour avec le Vendéopôle de Bournezeau, le Vendéopôle du Haut Bocage Vendéen aux Herbiers, et le Vendéopôle Sud Vendée à Fontenay-le-Comte.

De nouveaux sites d'implantation sont actuellement en cours d'études, dont celui qui sera créé sur les communes de Givrand et Saint Révérend.





St Gilles -  
Croix de Vie

Le Fenouiller

St Révérend

L'Aiguillon  
sur Vie

Givrand

RD 32

RD 6

RD 38

- Voies structurantes existantes
- Future voie structurante ( tracé approximatif )
- Urbanisation
- Urbanisation - Activités
- Périmètre Vendéopôle

Le " Vendéopôle Ouest " ( Givrand - Saint Révérend ) est implanté dans un site stratégiquement important.

- proximité de l'agglomération Saint Gilles Croix-de-Vie - St Hilaire-de-Riez ( la limite d'agglomération est à moins de 4 kilomètres ).

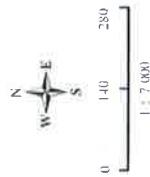
- proximité de 3 pôles secondaires d'habitat et services.

- siège d'un échangeur routier entre deux axes majeurs d'intérêt régional

**la route Départementale n°6**, principal accès à l'agglomération gillocrucienne depuis l'Est et **le Sud Est ( rôle renforcé par la mise en service de l'autoroute A87 ), et la future route Départementale n°32** dont le tracé plus ou moins parallèle à la route actuelle facilitera grandement les relations Nord Sud à proximité de la côte atlantique

# VENDEOPOLE Givrand - Saint Réverend

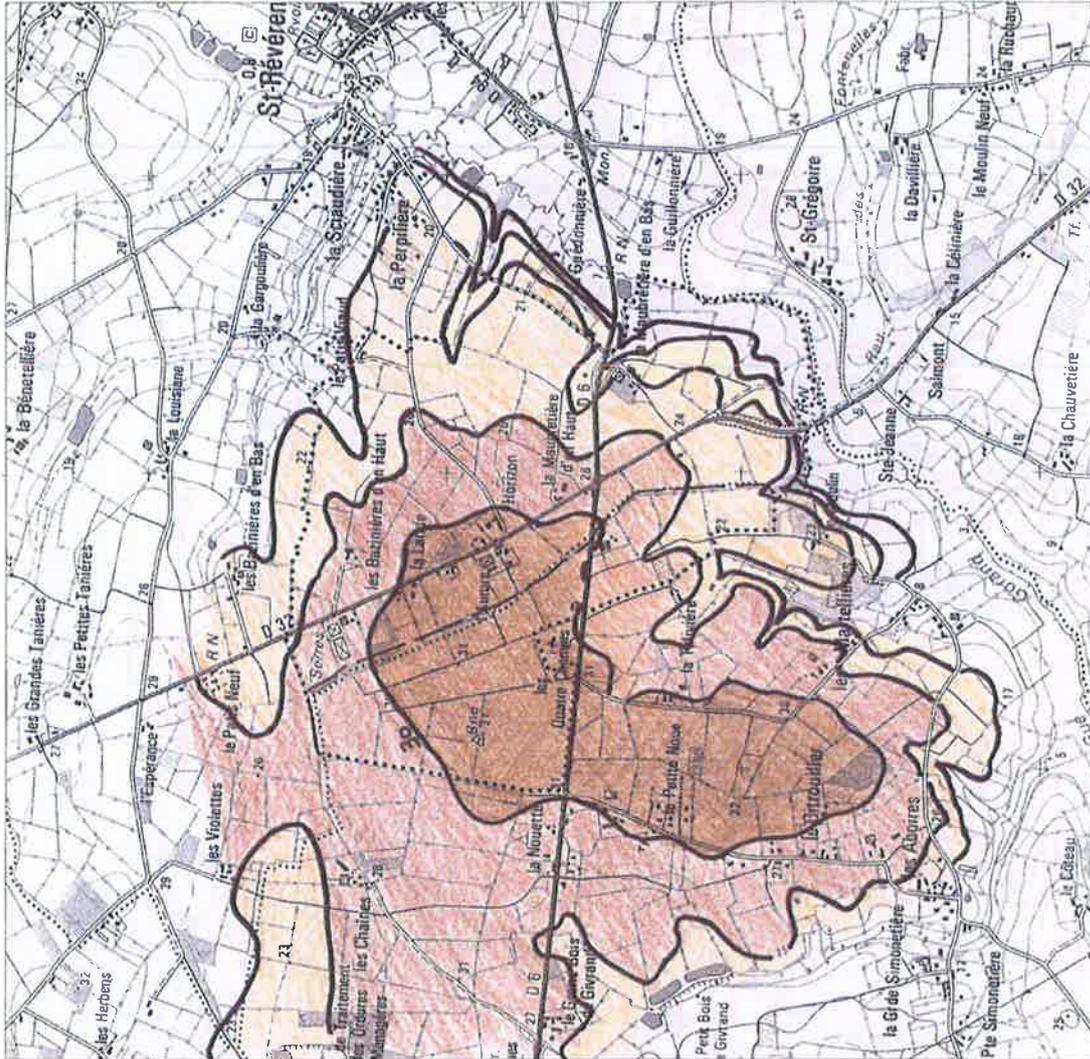
## TOPOGRAPHIE



-  limites communales
-  périmètre d'étude (192 ha)
-  courbes de niveau

Le périmètre d'étude propose s'appuie sur un plateau dont l'altitude varie entre 20 et 31 m et les parcelles au Nord Ouest du site offrent une surface plane d'une cinquantaine d'hectares. Ce plateau est bordé en sa partie Nord Est et Sud par des vallées d'altitude inférieures à 10 m, constituant le bassin versant du Gué Gorand. Les terrains y sont plus accidentés

( extrait étude préalable – Vendée expansion Février 2004 )





Hormis aux abords des espaces bâtis et dans les vallons accidentés, la trame bocagère a quasiment disparu au profit des champs ouverts. Il en résulte un paysage globalement très ouvert, avec une ligne d'horizon parfois lointaine, dans lequel émergent quelques haies et bosquets.

Vers l'Ouest, l'étendue visuelle depuis la route départementale vers le carrefour des 4 Chemins est toutefois limitée par la présence du restaurant et des quelques arbres bordant son parking. Au-delà (voir page suivante), elle se trouve également limitée par des haies et petits boisement perpendiculaires à la voie (parcelle bâtie de La Bonne côté Sud, parcelle bâtie boisée puis camping de La Nouvelle côté Nord).

Il est de même vers l'Est, quand le parcours arrive aux environs de la Maubrière d'en Bas. Le paysage ne s'ouvre en fait très largement qu'aux environs du carrefour des 4 chemins. Ceci dit, dans cette direction, le paysage sera notablement modifié par la présence de la voie nouvelle et de l'échangeur routier.

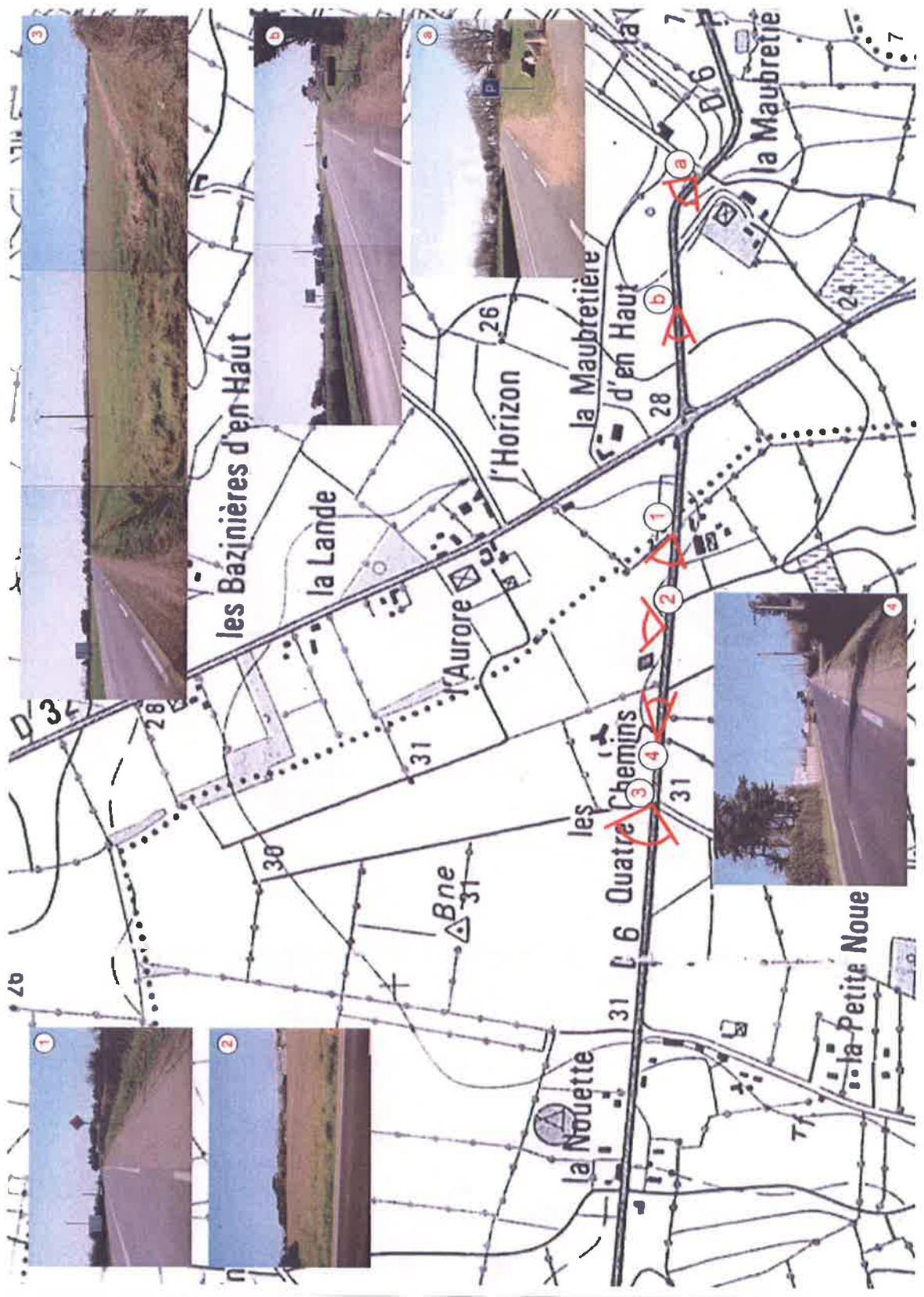


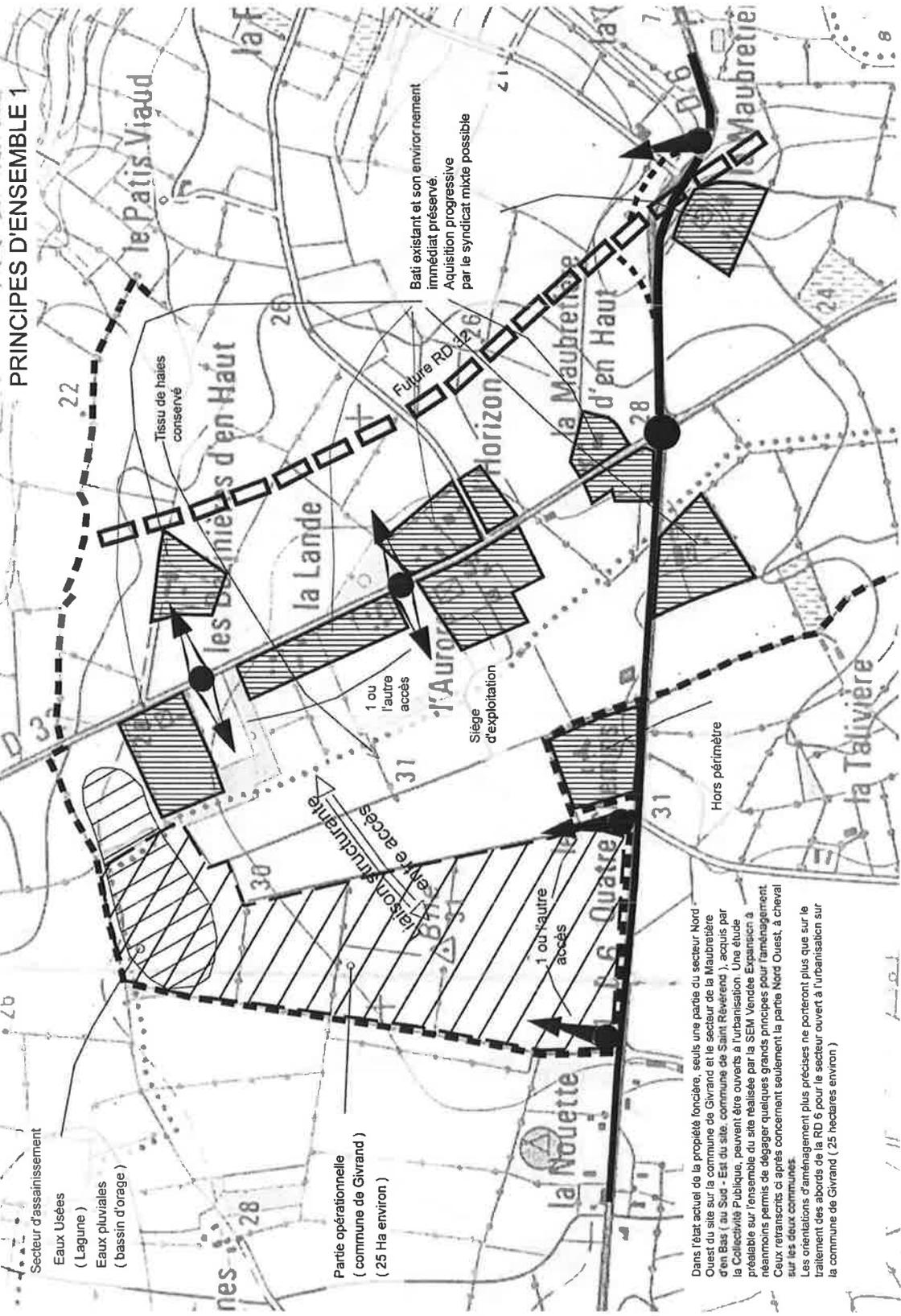
1 – Vue vers l'Ouest

**Vue depuis le centre du carrefour des 4 chemins**



2 – Vue vers l'Est





**PRINCIPES D'ENSEMBLE 1**

Secteur d'assainissement  
Eaux Usées  
(Lagune)  
Eaux pluviales  
(bassin d'orage)

Partie opérationnelle  
(commune de Givrand)  
(25 Ha environ)

Bati existant et son environnement  
immédiat préservé.  
Acquisition progressive  
par le syndicat mixte possible

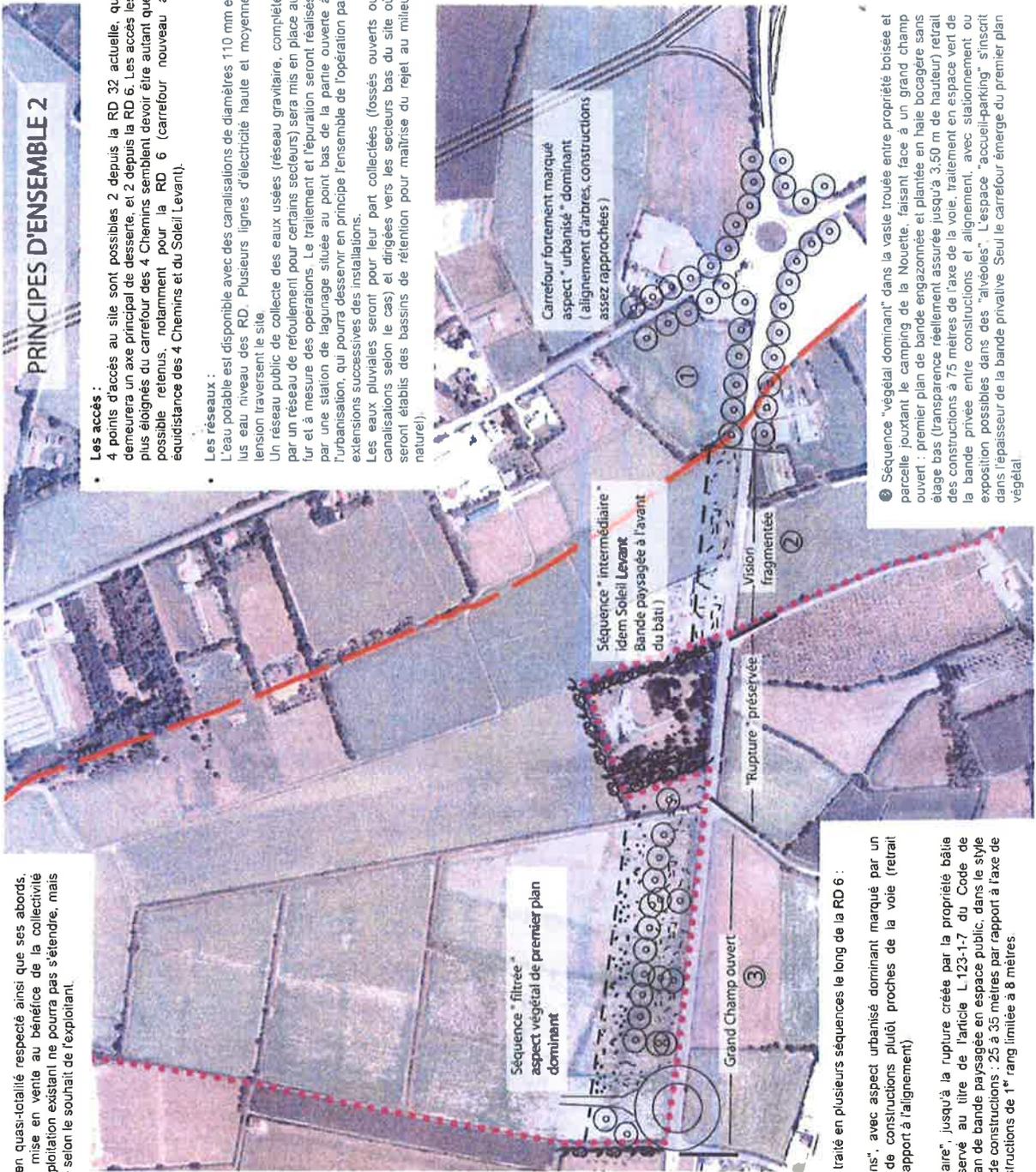
Dans l'état actuel de la propriété foncière, seuls une partie du secteur Nord Ouest du site sur la commune de Givrand et le secteur de la Maubrière d'en Bas (au Sud - Est du site, commune de Saint Réverend), acquis par la Collectivité Publique, peuvent être ouverts à l'urbanisation. Une étude préalable sur l'ensemble du site réalisée par la SEM Vendée Expansion à néanmoins permis de dégager quelques grands principes pour l'aménagement. Ceux rétranscrits ci après concernent seulement la partie Nord Ouest, à cheval sur les deux communes.  
Les orientations d'aménagement plus précises ne porteront plus que sur le traitement des abords de la RD 6 pour le secteur ouvert à l'urbanisation sur la commune de Givrand (25 hectares environ)

## PRINCIPES D'ENSEMBLE 2

- Le bâti existant sera en quasi-totalité respecté ainsi que ses abords, jusqu'à son éventuelle mise en vente au bénéfice de la collectivité publique. Le siège d'exploitation existant ne pourra pas s'étendre, mais son maintien est assuré selon le souhait de l'exploitant.

- Les accès :**
  - 4 points d'accès au site sont possibles 2 depuis la RD 32 actuelle, qui demeurera un axe principal de desserte, et 2 depuis la RD 6. Les accès les plus éloignés du carrefour des 4 Chemins semblent devoir être autant que possible retenus, notamment pour la RD 6 (carrefour nouveau à équidistance des 4 Chemins et du Soleil Levant).

- Les réseaux :**
  - L'eau potable est disponible avec des canalisations de diamètres 110 mm et plus eau niveau des RD. Plusieurs lignes d'électricité haute et moyenne tension traversent le site.
  - Un réseau public de collecte des eaux usées (réseau gravitaire, complété par un réseau de refoulement pour certains secteurs) sera mis en place au fur et à mesure des opérations. Le traitement et l'épuration seront réalisés par une station de lagunage située au point bas de la partie ouverte à l'urbanisation, qui pourra desservir en principe l'ensemble de l'opération par extensions successives des installations.
  - Les eaux pluviales seront pour leur part collectées (fossés ouverts ou canalisations selon le cas) et dirigées vers les secteurs bas du site où seront établis des bassins de rétention pour maîtrise du rejet au milieu naturel).



- Le paysage sera traité en plusieurs séquences le long de la RD 6 :

- Séquence "4 Chemins", avec aspect urbanisé dominant** marqué par un alignement d'arbres et de constructions plutôt proches de la voie (retrait d'environ 10 mètres par rapport à l'alignement)
- Séquence "intermédiaire", jusqu'à la rupture créée par la propriété bâtie boisée** (boisement préservé au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme) : premier plan de bande paysagée en espace public, dans le style du Soleil Levant. Retrait de constructions : 25 à 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. Hauteur des constructions de 1<sup>er</sup> rang limitée à 8 mètres.
- Séquence "végétal dominant"** dans la vaste trouée entre propriété boisée et parcelle jouxtant le camping de la Nouette, faisant face à un grand champ ouvert : premier plan de bande engazonnée et plantée en hale bocagère sans étage bas (transparence réellement assurée jusqu'à 3,50 m de hauteur) retrait des constructions à 75 mètres de l'axe de la voie, traitement en espace vert de la bande privée entre constructions et alignement, avec stationnement ou exposition possibles dans des "alvéoles". L'espace "accueil-parking" s'inscrit dans l'épaisseur de la bande privative. Seul le carrefour émerge du premier plan végétal.

## **Analyse des dispositions prévues dans le cadre des critères de l'article L.111-1-40 du Code de l'Urbanisme.**

### **■ Sécurité**

L'accès général du secteur se fait par l'intermédiaire d'un carrefour aménagé. Aucun accès direct aux constructions et installations n'est admis sur la RD 6

### **■ Nuisances**

Le camping de la Nouette et les habitations les plus proches se situent à plus de 100 mètres des constructions et installations de la zone d'activités, lesquelles sont en outre largement masquées par des écrans végétaux. Les zonages A et Np interdisent toute habitation nouvelle.

Concernant les eaux usées et pluviales, la mise en place de réseaux collectifs est obligatoire dans la zone d'activités. Les secteurs prévus pour ces installations se situent complètement à l'écart des secteurs d'habitat.

### **■ Qualité de l'urbanisme**

Les Vendéopôles présentent la particularité d'exiger que leur territoire soit consacré pour au moins 30 % de sa surface à des espaces verts paysagers, et que 15 au moins des surfaces privées aient cette même destination.

Compte tenu de la destination particulière du secteur (zone d'activités économiques) qui le caractérise, le projet d'aménagement a la nature des activités, accueillies, il n'est pas prévu de caractériser davantage ce projet au niveau du P.L.U.J. Mais la réalisation sous forme de lotissements garantit une recherche tant fonctionnelle que qualitative au plan des aménagements.

### **■ Qualité des paysages**

Le paysage bordant la RD 6 est pris en compte dans les orientations d'aménagement du P.L.U. de Givrand. La séquence concernée prévoit, face à un espace de champs très ouvert, un premier plan végétal avec un éloignement des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie qui permet un "filtrage" de la vue maîtrisé par la collectivité publique. Des installations telles qu'une exposition (matériel, mobilier,...) ou un parc de stationnement paysager sont possibles "en alvéoles" dans l'espace vert compris entre l'alignement et les constructions.

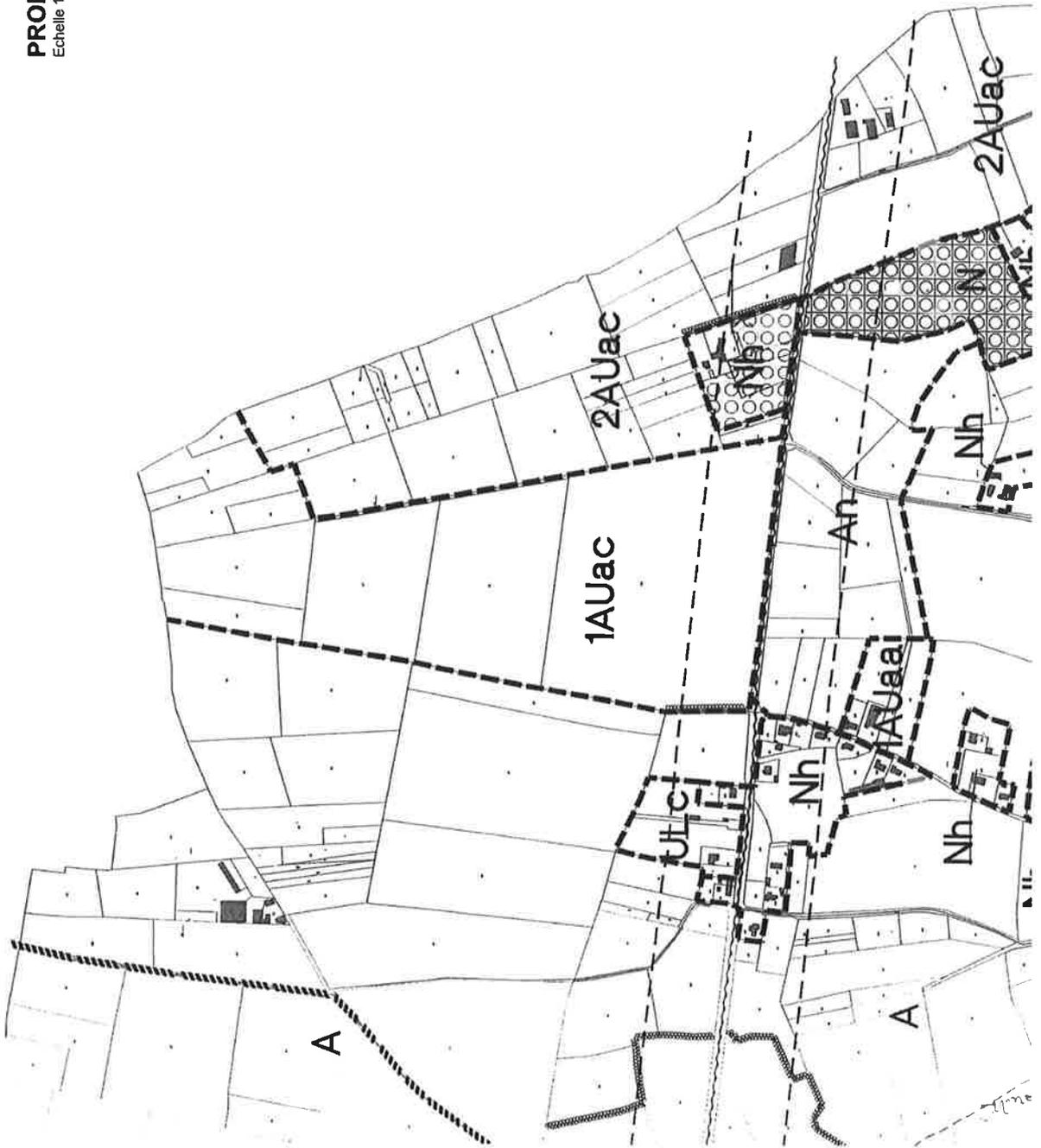
Concernant l'espace intérieur des opérations, le règlement prévoit en outre :

- des espaces de stationnement plantés, avec des écrans boisés autour de ceux dont la surface dépasse 1000 m<sup>2</sup> et une division par des rangées d'arbres ou des haies pour ceux dont la surface dépasse 2000 m<sup>2</sup>.
- pour chaque unité foncière, la réservation d'un espace de pleine terre libre de toute constructions et installation, plante à raison d'un arbre de haut jet par 400 m<sup>2</sup> de terrain.

### **■ Qualité architecturale**

Compte tenu du principe de "filtrage" et de l'éloignement des constructions par rapport aux axes routiers, cet aspect n'apparaît pas prépondérant. Les termes du règlement permettent néanmoins de "négocier" l'aspect des constructions : architecture "simple et soignée", traitement des façades tel que "celles-ci puissent être vues avec intérêt depuis l'ensemble des espaces publics et collectifs", recherche de cohérence architecturale avec les constructions voisines, obtures d'aspect léger en bordure de l'espace collectif côté RD 6, enseignes "intégrées dans l'architecture du bâtiment sans surélévation", etc...

**PROPOSITION DE ZONAGE**  
Echelle 1/5000e



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ( 1/2500 )

Ces « orientations d'aménagement » sont prises au sens de la loi « Urbanisme et Habitat » c'est-à-dire que les projets d'urbanisation doivent être compatibles avec leurs dispositions.  
Elles concernent uniquement le secteur ouvert à l'urbanisation.

