



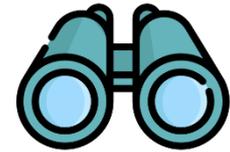
REVISION  
DU **PLU**

*Réunion publique*  
*22 Février 2024*

# QU'EST QU'UN PLU ?



Réglementer le droit du sol...



**OBJECTIFS**

...dans une vision prospective.

S'inscrire dans le cadre réglementaire et législatif supra-communal

Garantir l'intérêt général

**ENJEUX**

S'appliquer aux projets collectifs et individuels

S'adapter au niveau local

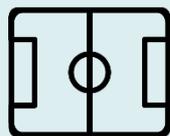
S'assurer d'une gestion économe de l'espace

# QU'EST QU'UN PLU ?

## UNE RÉFLEXION PLURI-THÉMATIQUE



Paysages



Équipements



Réseaux



Environnement



Patrimoine



Mobilités



Consommation  
d'espace



Énergie



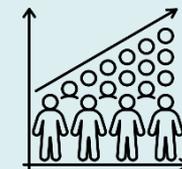
Architecture



Agriculture



Commerces  
& Services

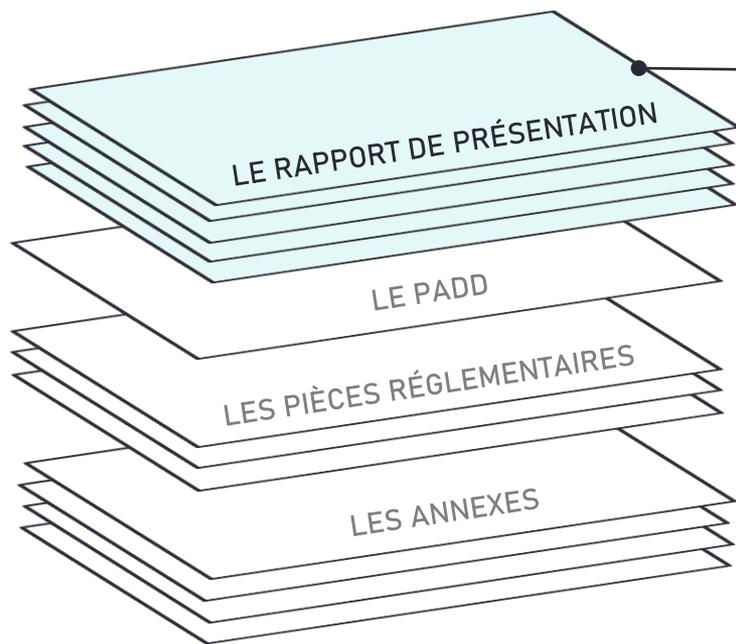


Démographie



Foncier

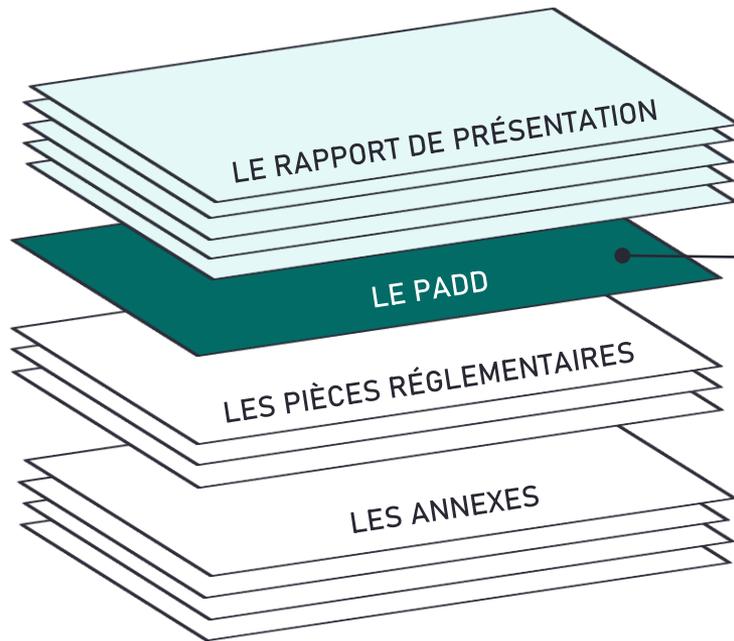
# LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU



## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il correspond à un **état des lieux du territoire**, menant à l'identification des grands enjeux pour l'intercommunalité. Il est composé d'un **Diagnostic socio-économique**, et d'un **État Initial de l'Environnement**. Il comporte l'ensemble des justifications de choix retenus dans le projet d'aménagement et des règles mises en place.

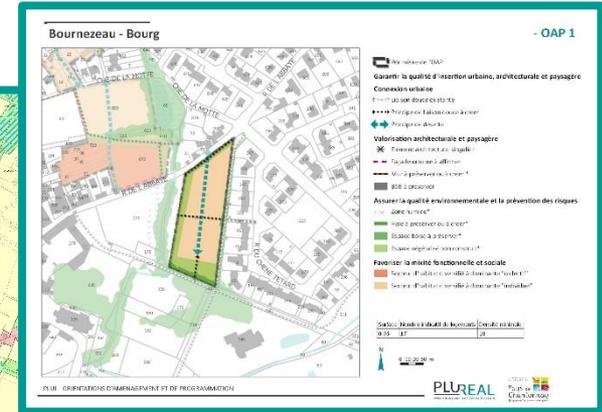
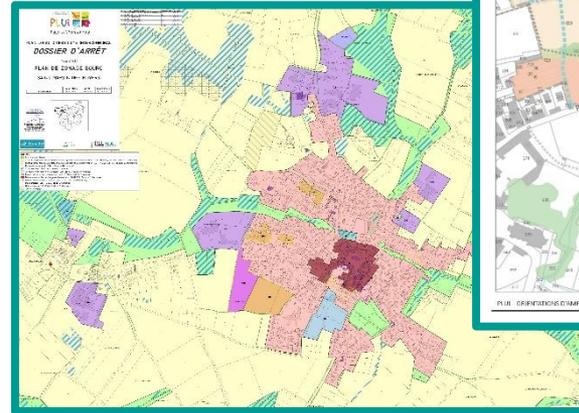
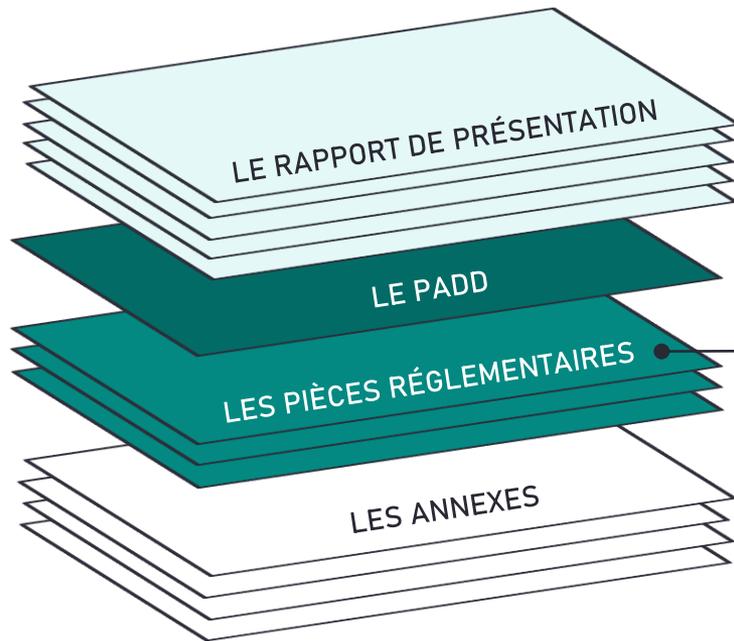
# LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU



## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Il définit, à partir des enjeux identifiés, les **orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues par l'intercommunalité pour la durée de vie du PLUi.

# LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

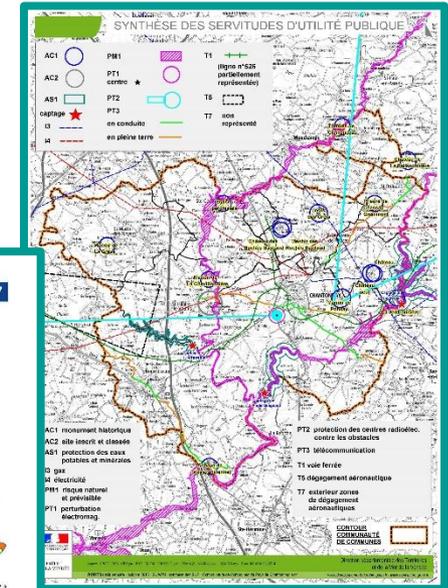


## LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Elles sont composées :

- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui définissent les actions nécessaires pour l'aménagement de secteurs stratégiques (habitat, activités, équipements, etc.) ou sur des thématiques spécifiques ;
- Du **règlement écrit et du zonage** qui définissent les droits à construire de chaque terrain à travers un ensemble d'articles déclinés sur des zones différenciées par leur vocation (zone urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle).

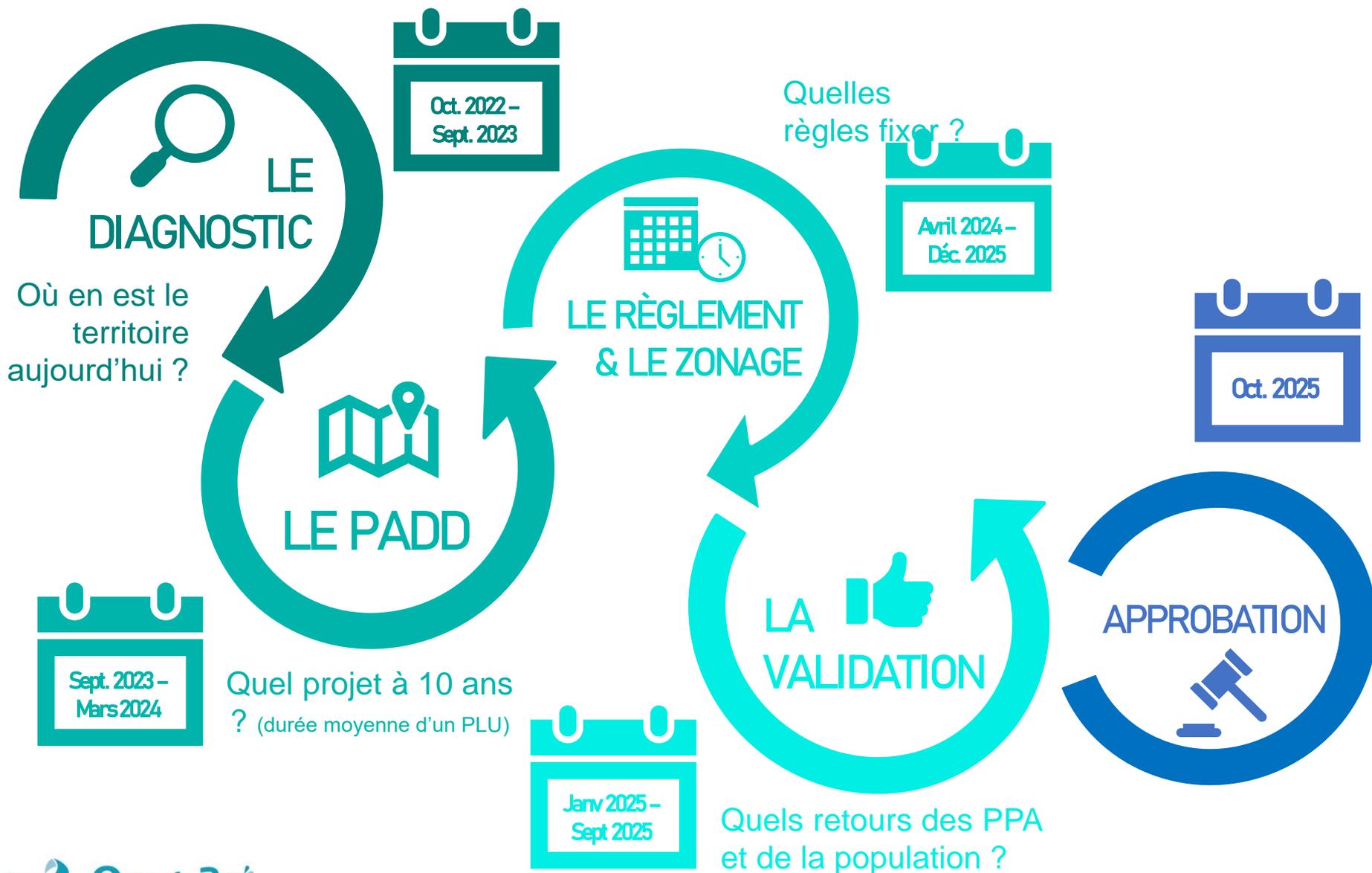
# LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU



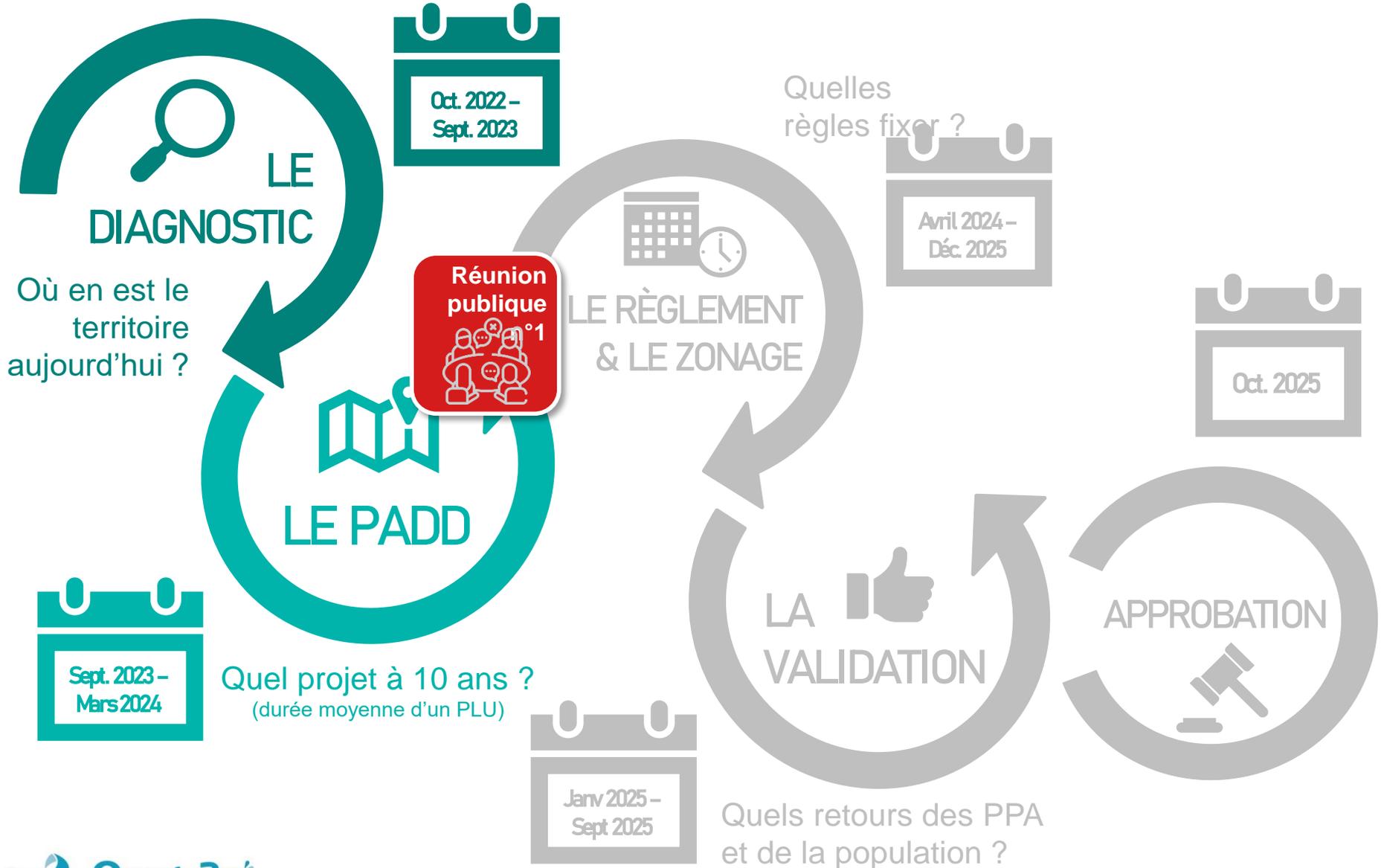
## LES ANNEXES

Elles contiennent notamment les **servitudes d'utilité publique**, les plans de réseaux, les pièces relatives aux eaux usées, au pluvial, à l'eau potable, etc.

# LES ÉTAPES POUR ÉLABORER UN PLU



# LES ÉTAPES POUR ÉLABORER UN PLU



# LES DOCUMENTS D'URBANISME

Socle législatif



Schémas régionaux



Schéma de Cohérence  
Territorial (SCoT)



Programme Local  
de l'Habitat (PLH)



Plan Local de  
l'Urbanisme  
(PLU)



Permis de  
construire



INTERCOMMUNALITÉ  
PAYS

COMMUNE

DÉPARTEMENT  
REGION  
ETAT

# LES DOCUMENTS D'URBANISME

Socle législatif



Schémas régionaux



Schéma de Cohérence  
Territorial (SCoT)



Programme Local  
de l'Habitat (PLH)



Plan Local de  
l'Urbanisme  
(PLU)



Permis de  
construire



INTERCOMMUNALITÉ  
PAYS

COMMUNE

DÉPARTEMENT  
REGION  
ETAT



# LES DOCUMENTS D'URBANISME

## SOCLE LÉGISLATIF



ÉTAT

Loi Solidarité & Renouvellement Urbains  
(SRU – 2000)



Loi Grenelle I  
(2009)

Loi Urbanisme & Habitat  
(UH – 2003)

Loi portant sur l'Engagement National pour l'Environnement  
(ENE Grenelle II – 2010)

Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové  
(ALUR – 2014)

**#LoiElan**

Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique  
(ELAN – 2018)

Loi Accélération & Simplification de l'Action Publique  
(ASAP – 2020)



Loi Climat & Résilience  
(2021)

# LES DOCUMENTS D'URBANISME

## SOCLE LÉGISLATIF

Photos  Cartes < 2006-2010 2000-2005 **1950-1965** >

Photos  Cartes < **Aujourd'hui** 2006-2010 2000-2005 >



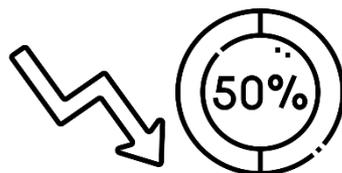
- Comparer
- Mesurer
- Imprimer

## SOCLE LÉGISLATIF

→ Une trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) engagée depuis août 2021

Accélération  
Simplification  
de l'Action  
Publique  
SAP – 2020)

À l'horizon 2030 : diviser par 2 le rythme de consommation d'espace pour tendre vers l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette**.



### LA TEMPORALITÉ POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050 DE LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

2031-2040

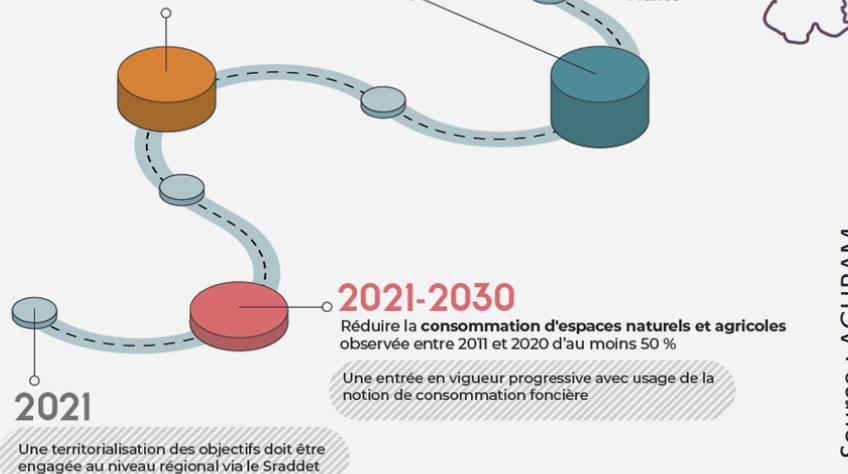


2041-2050

Obligation de définir un objectif de réduction du **rythme d'artificialisation** par tranches de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols

2050

Atteinte de l'objectif de Zéro artificialisation nette à l'échelle de la France



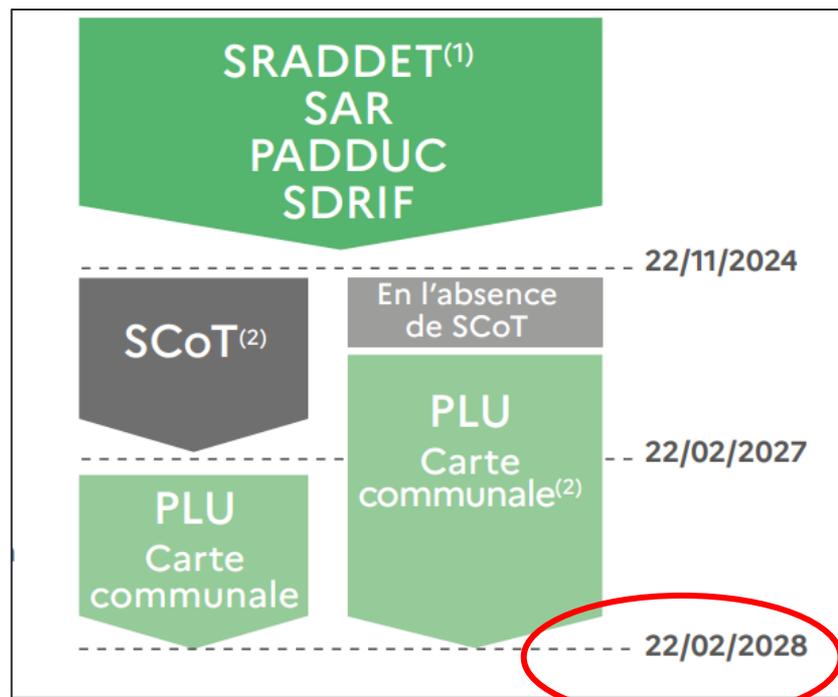
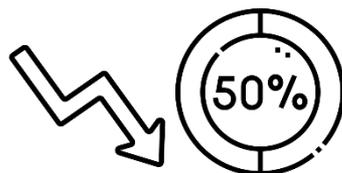
Source : AGURAM

# SOCLE LÉGISLATIF

→ Une trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) engagée depuis août 2021

Accélération  
Simplification  
de l'Action  
Publique  
(SAP – 2020)

À l'horizon 2030 : diviser par 2 le rythme de consommation d'espace pour tendre vers l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette**.



Source : Zéro Artificialisation Nette – Guide synthétique

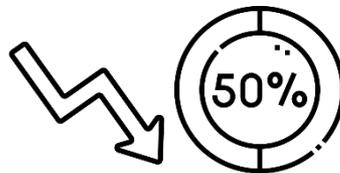
# SOCLE LÉGISLATIF

→ Une trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) engagée depuis août 2021

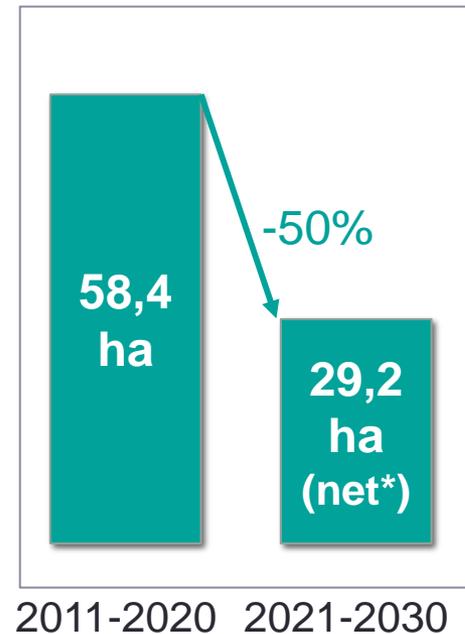
Accélération  
Simplification  
de l'Action  
Publique  
(SAP – 2020)



À l'horizon 2031 : diviser par 2 le rythme de consommation d'espace naturel agricole et forestier pour tendre vers l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette**.



La trajectoire donnée par le portail de l'artificialisation  
1<sup>er</sup> janvier 2021- 31 déc 2030



\* : déduction faite des espaces renaturés depuis le 01/01/2021

# SOCLE LÉGISLATIF

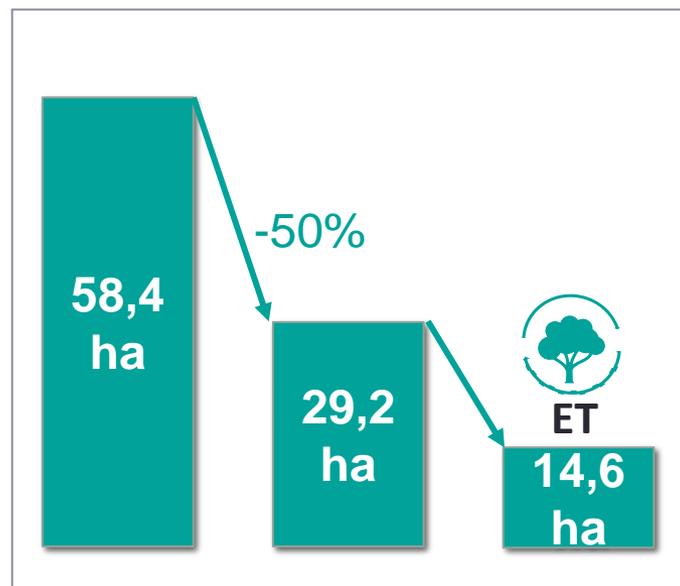
→ Une trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) engagée depuis août 2021

Accélération Simplification de l'Action Publique (SAP – 2020)

ET à l'horizon 2040 : réduire le rythme de l'artificialisation avec une trajectoire permettant d'aboutir à la **Zéro Artificialisation Nette** grâce à la renaturation d'espaces, y compris dans les espaces urbanisés (objectifs quantitatifs et qualitatifs)



La trajectoire donnée par le portail de l'artificialisation  
1<sup>er</sup> janvier 2021- 31 déc 2040





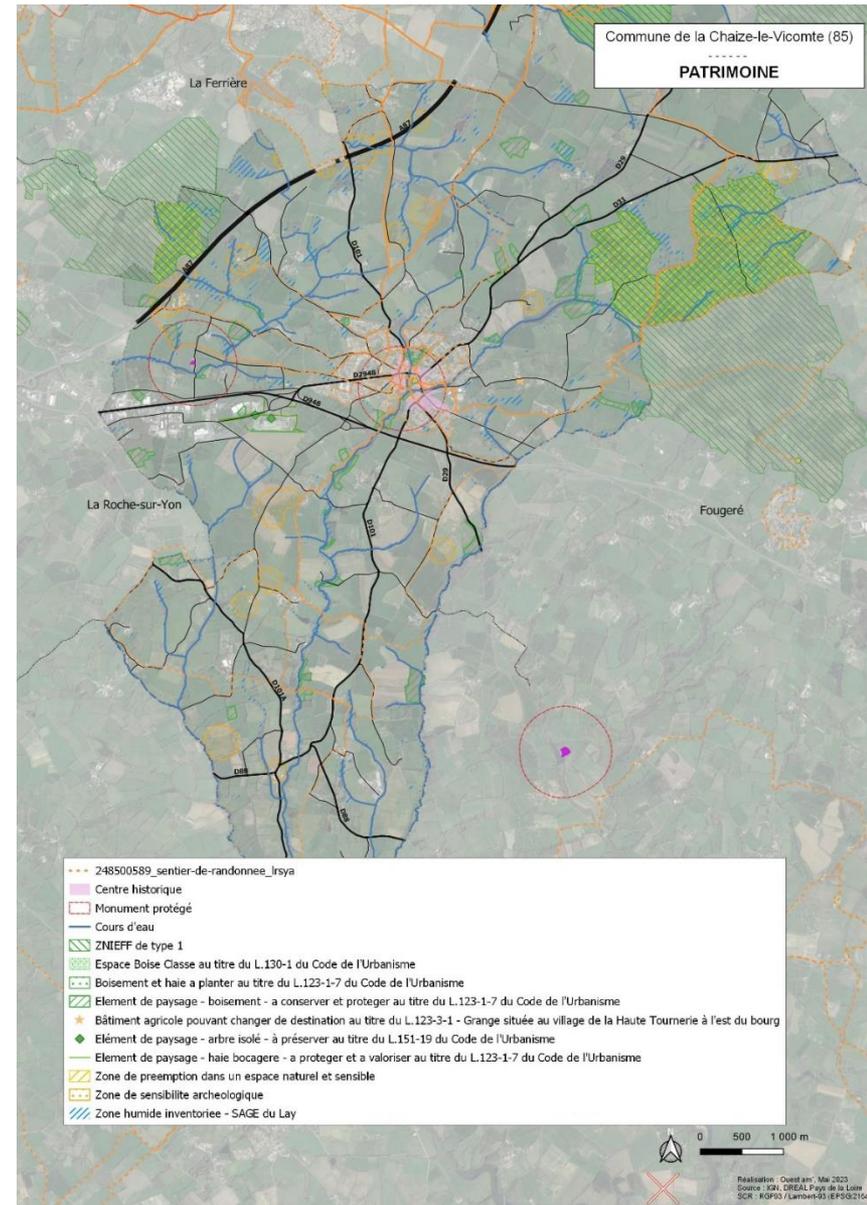
# L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Un relief peu marqué mais une **forte présence de l'eau**

La **vallée du Marillet** dans le bourg

Une **tension permanente sur la ressource en eau** (à l'échelle du bassin versant du Lay)

**Les forêts, les cours d'eau et la trame bocagère** constituent le socle de la trame verte et bleue



# L'état initial de l'environnement

Un **paysage urbain structuré** par les vallées et encadré par les infrastructures

Une **emprise urbaine forte** exercée par le tissu pavillonnaire et la ZAE de la Folie

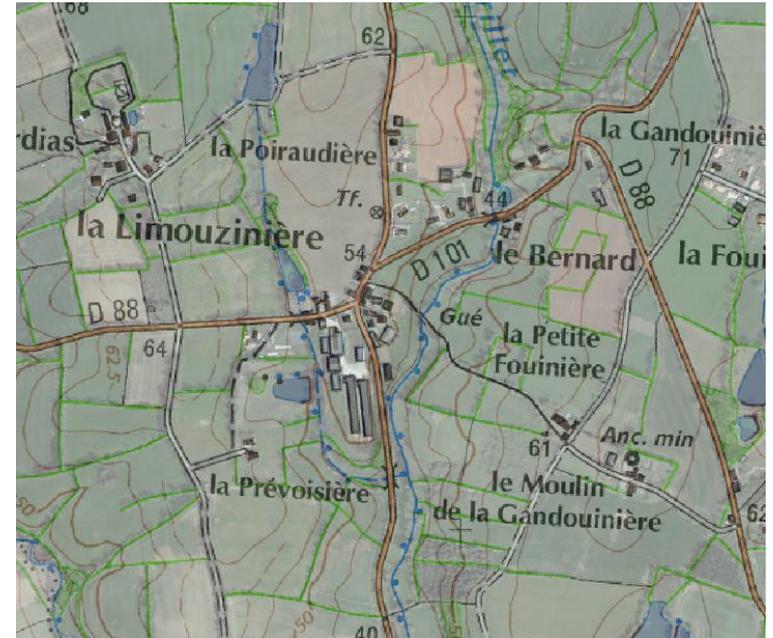
Des **édifices remarquables** protégés et un **patrimoine riche** (en cours d'inventaire)

Le **barycentre de la Vendée**



# L'état initial de l'environnement

**La Limouzinière :**  
hameau au passé  
d'ancienne commune



**Etalement urbain dans  
les hameaux**



# L'état initial de l'environnement

Les principaux risques naturels et technologiques présents sur la commune :

- **Nuisances sonores**
- **Inondation**
- **Retrait gonflement d'argile**
- **Feux de forêt**
- **Pollution des sols (entreprises)**
- **Transport de matière dangereuse**



Évolution de la **qualité de l'air** dans l'agglomération de la Roche sur Yon : **une baisse globale des émissions**, excepté pour celles d'origine agricole

Polluant atmosphérique	Contribution par secteur	Evolution tendancielle entre 2008 et 2016
L'ammoniac NH3	99% issu du secteur agricole	+5.6%
Les oxydes d'azotes (NOx)	70% des transports routiers, 9% du résidentiel et 8% de l'industrie	-24.3%
Les COVNM	53% de l'industrie, 36% du résidentiel.	-18.7%
Les poussières fines PM10	L'agriculture (30%), de l'industrie (26%), du résidentiel (26%) et du transport routier (15%).	-15.9%
L'oxyde d'azote SO2	55% du secteur résidentiel et à 27% du tertiaire	-44.8%

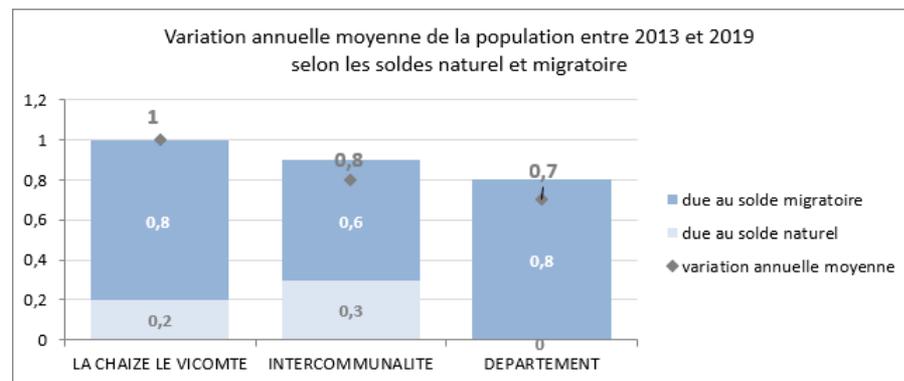
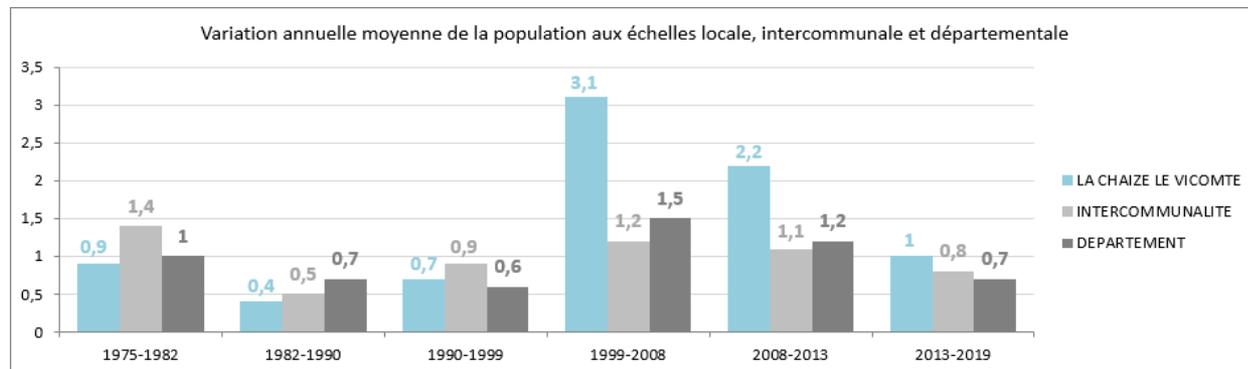
# Le diagnostic socio-économique

**Une croissance démographique soutenue (+1% entre 2013 et 2019)**

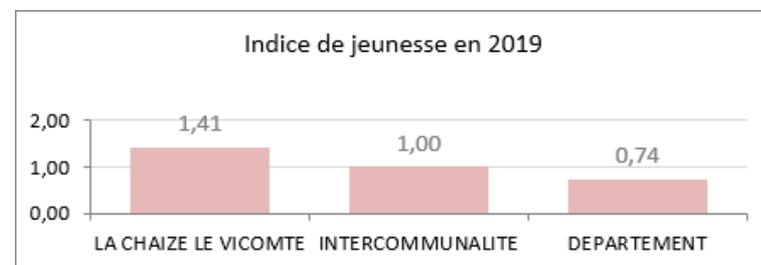
**3838 habitants en 2020**

*(population légale)* portée par son accessibilité et le bassin d'emplois de la Roche sur Yon

**Une croissance démographique soutenue par les nouveaux arrivants**

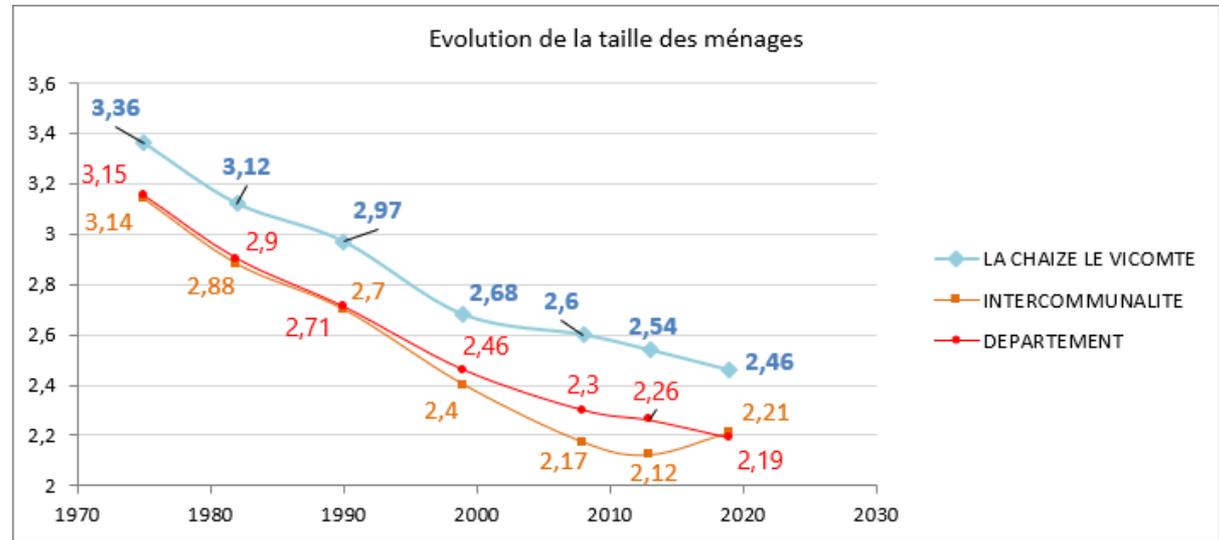


**Une population jeune**

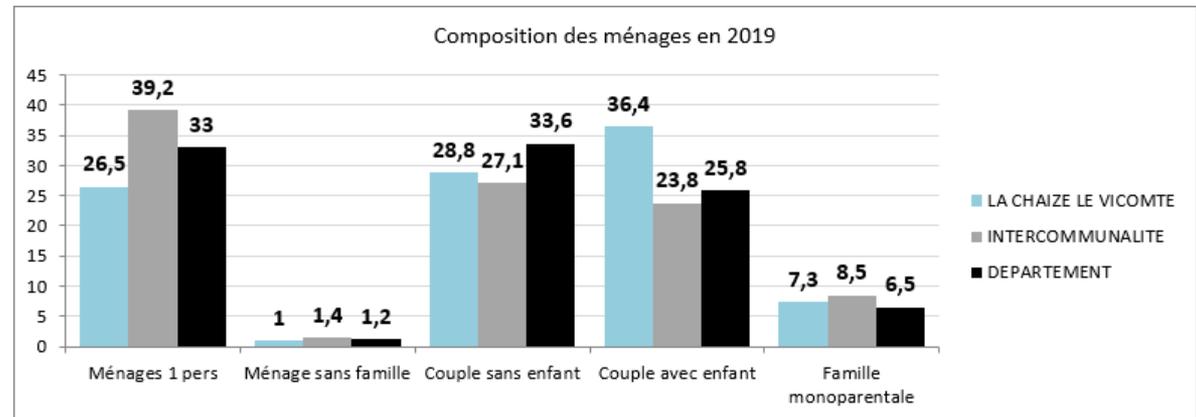


# Le diagnostic socio-économique

Une taille des ménages qui diminue mais qui reste élevée



Une proportion très importante de ménages sans enfants : 55,3%



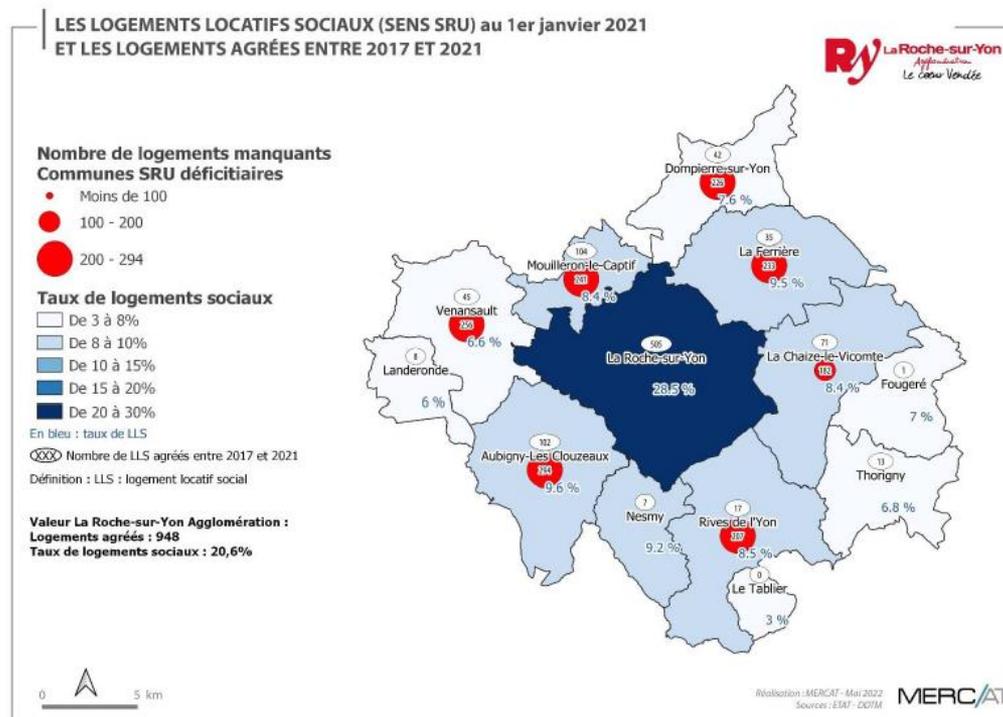
# Le diagnostic socio-économique

La Chaize le Vicomte est soumise à la loi SRU

71 logements sociaux ont été agréés entre 2017 et 2021

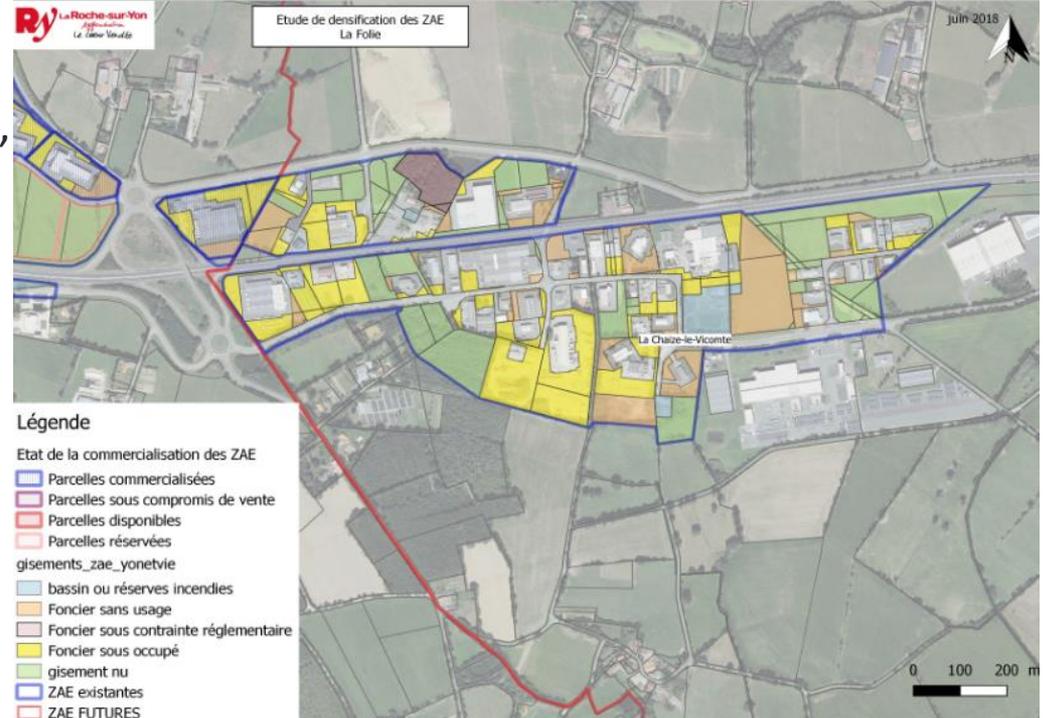
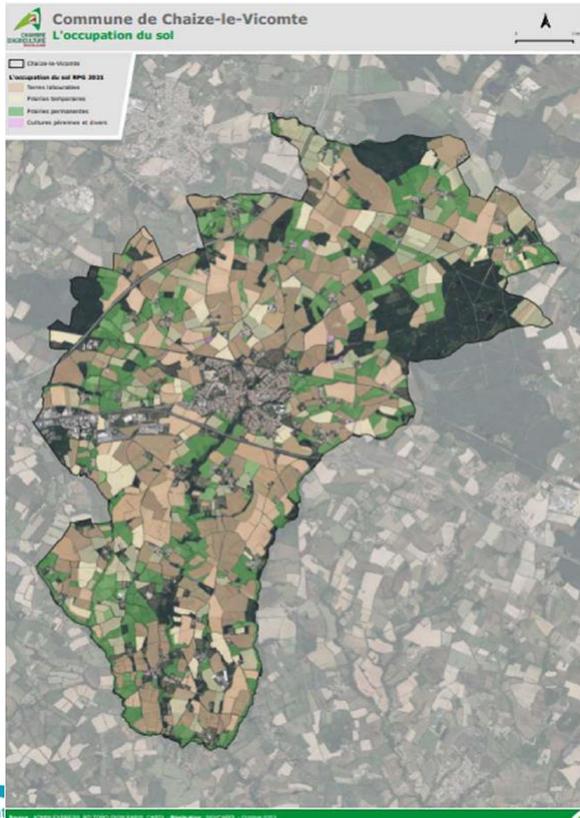
181 logements sociaux manquants pour la période du PLH 2023-2028

La ZAC du Redoux va pouvoir répondre aux besoins en logements sur le long terme



# Le diagnostic socio-économique

La ZAE de développement de la Folie d'une superficie de 100 ha, sur la RD 948 avec des possibilités de densification



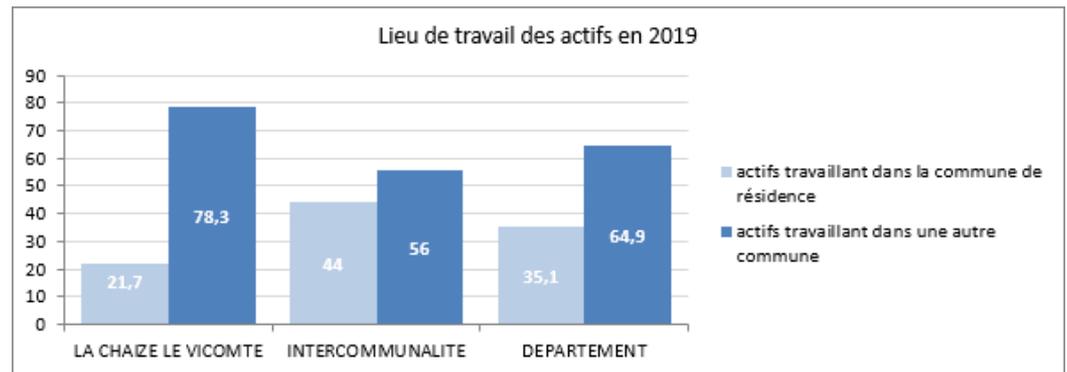
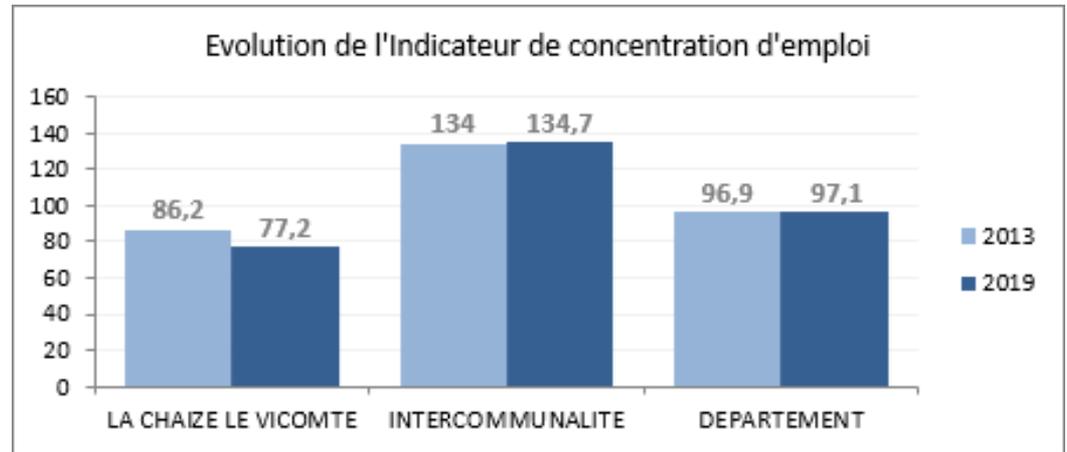
70% du territoire communal mis en valeur par l'agriculture, principalement l'élevage  
19% occupés par des boisements

# Le diagnostic socio-économique

**Une progression démographique plus forte que celle des emplois**

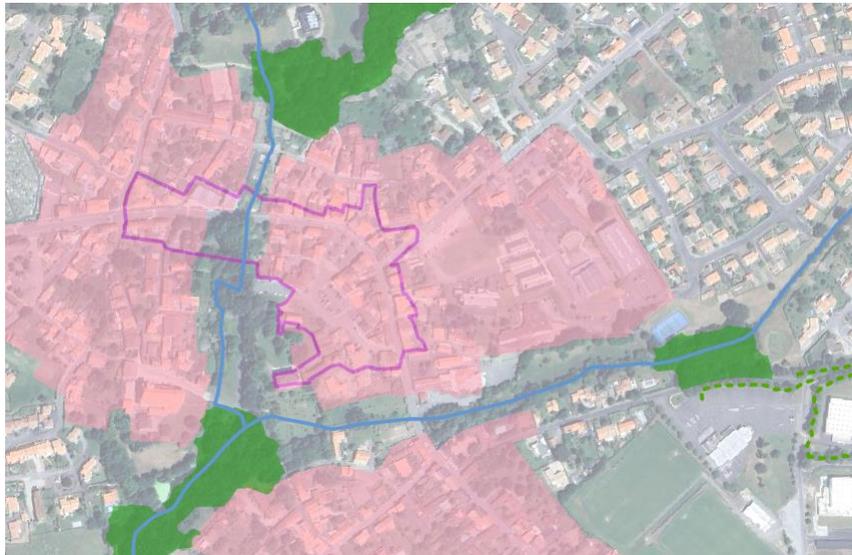
**Un relatif équilibre habitat/emplois**

**Des déplacements domicile travail à l'échelle de l'agglomération**

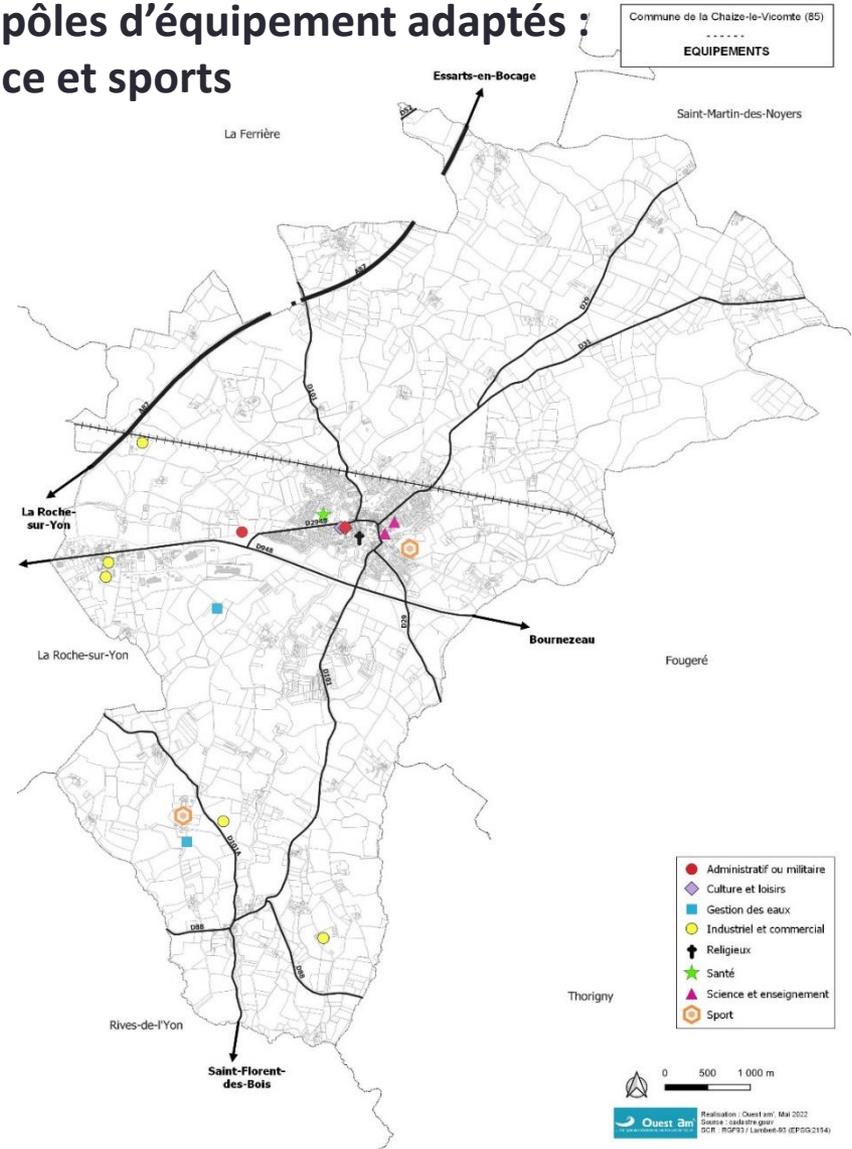


# Le diagnostic socio-économique

Une offre de commerces et services diversifiée localisée dans le **bourg**, principalement rue des Frères Payraudeau et Place Saint Jean



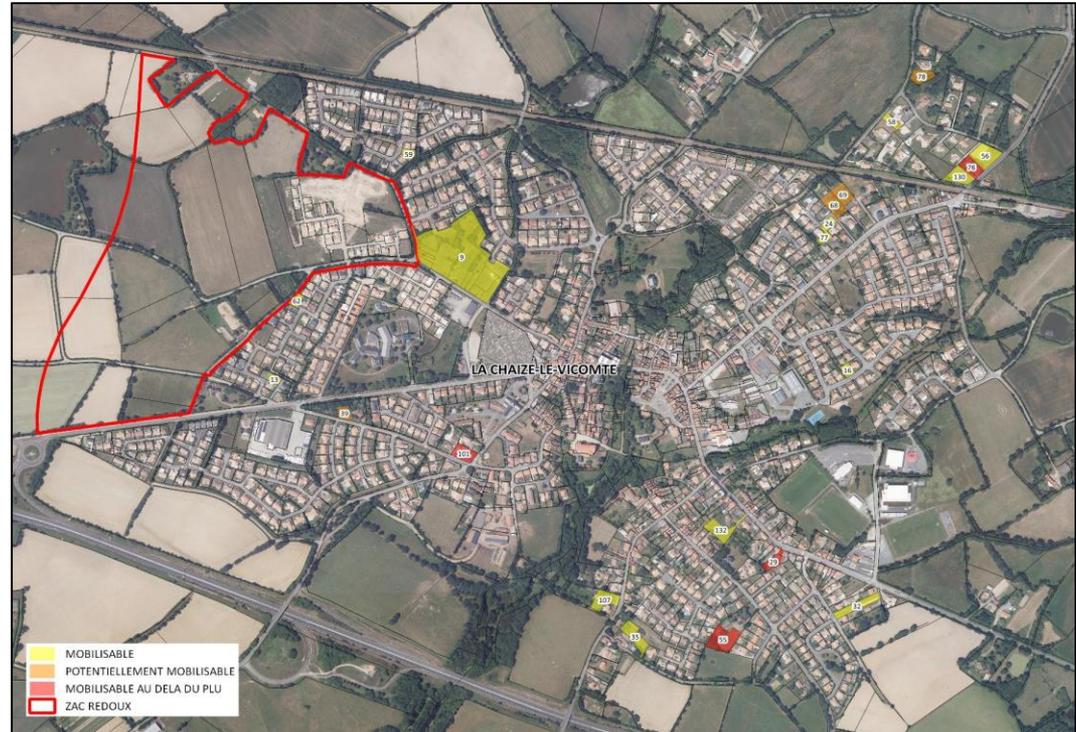
Deux pôles d'équipement adaptés : enfance et sports



Des synergies avec la Ferrière au nord, Fougéré et Thorigny à l'est, les Rives de L'Yon au sud

# La capacité de densification de l'enveloppe urbaine de la Chaize le Vicomte

Un potentiel estimé de **112 logements** dans l'enveloppe urbaine (y compris le Caillou 3)



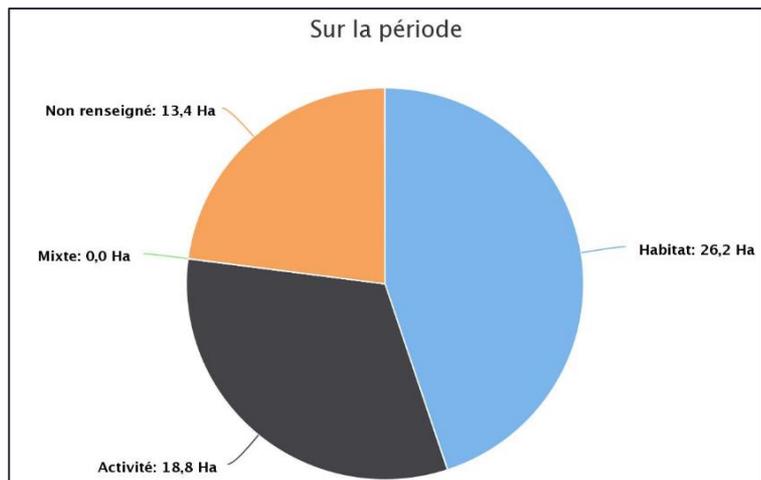
TYPLOGIE DE GISEMENTS MOBILISABLES	NOMBRE DE GISEMENTS CONCERNÉS	SURFACE GLOBAL (EN HA)	SURFACE COMPTABILISÉES AU PLU	NOMBRE DE LOGEMENTS COMPTABILISÉS SUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES	OBSERVATIONS
MOBILISABLE	13	3,44	3,44	104	-
POTENTIELLEMENT MOBILISABLE	4	0,54	0,27	8	Application de la pondération de 50% *Dont 0,04 ha en RU.
MOBILISABLE AU-DELA DU PLU	4	0,70	0	0	*Dont 0,3 ha en RU
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>4,67</b>	<b>3,71</b>	<b>112</b>	

À noter qu'avec l'adoption du Schéma prospectif du foncier économique et du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération, une densité minimum de 30 log/ha répartie sur l'ensemble des gisements en dent creuse est attendue.

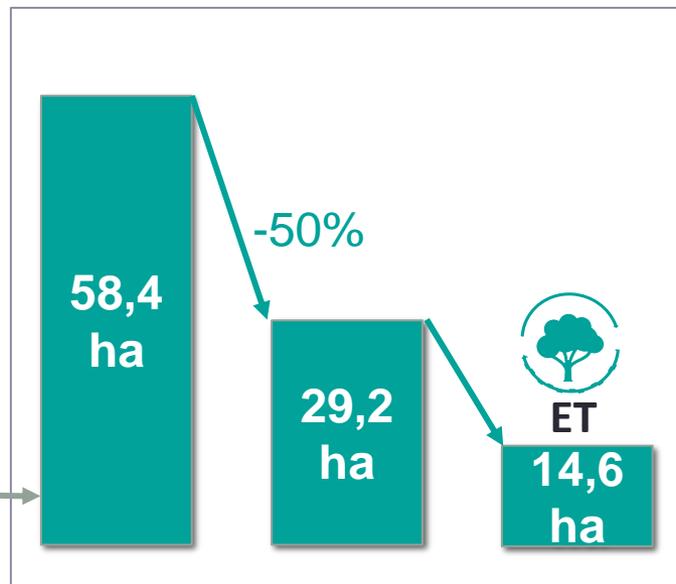
# Les objectifs de réduction de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

## La trajectoire donnée par le portail de l'artificialisation

1<sup>er</sup> janvier 2021- 31 déc 2040



<https://sparte.beta.gouv.fr/project/11330/tableau-de-bord/objectif-2031>



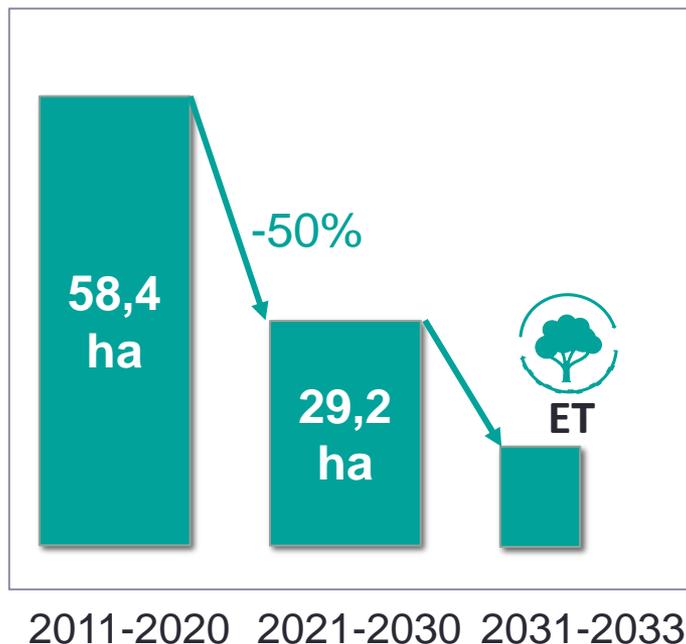
2011-2020 2021-2030 2031-2040

Une trajectoire définie à l'échelle de l'agglomération pour le développement économique de 8 ha.

# Les objectifs de réduction de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

## La trajectoire donnée par le portail de l'artificialisation

1<sup>er</sup> janvier 2021- 31 déc 2040



26,2 ha consommés pour l'habitat et les équipements entre 2011 et 2020

La trajectoire pour l'habitat et les équipements pour la période 2021-2033 est la suivante :

2021-2030 :  $26,2/2 = 13,1$  ha

2031-2040 :  $13,1/2 = 6,55$  ha

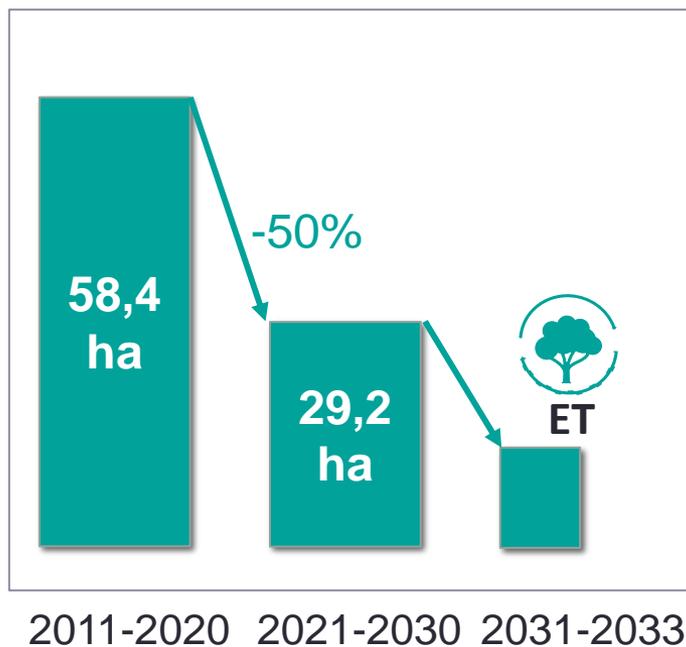
2031-2033 :  $6,55/10*3 = 1,96$  ha

**SOIT 15 ha maxi pour la durée du PLU à démarrer au 1<sup>er</sup> janvier 2021**

# Les objectifs de réduction de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

## La trajectoire donnée par le portail de l'artificialisation

1<sup>er</sup> janvier 2021- 31 déc 2040



26,2 ha consommés pour l'habitat et les équipements entre 2011 et 2020

La trajectoire pour l'habitat et les équipements pour la période 2021-2033 est la suivante :

2021-2030 :  $26,2/2 = 13,1$  ha

2031-2040 :  $13,1/2 = 6,55$  ha

2031-2033 :  $6,55/10*3 = 1,96$  ha

**SOIT 15 ha maxi pour la durée du PLU à démarrer au 1<sup>er</sup> janvier 2021**

Bilan des superficies générant de la consommation d'espace « habitat et équipements » selon le PADD

Objectif maximum : 15 ha

Surfaces consommées depuis 2021 : les tranches récemment mises en œuvre de la ZAC -T3 et T4: 1.86 ha

Surfaces provisionnées dans la révision du PLU :

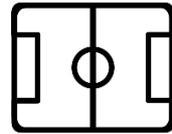
- Gisements : 3.71 ha (112 logements environ)
- Caillou 3 : déduire les zones humides préservées
- Pôle de loisirs : à préciser
- ZAC : à consolider suivant décrets de fin 2023

# Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

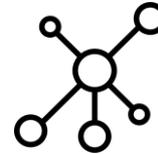
# UNE STRUCTURE EN 3 AXES

## AXE N°1

Proposer un **développement urbain équilibré** en vue de **concilier attractivité et caractère rural** de la commune



Équipements



Réseaux

## AXE N°2

Maintenir et développer le rôle de **pôle urbain intermédiaire** de la Chaize-le-Vicomte



Environnement



Patrimoine

## AXE N°3

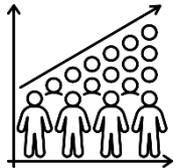
Préserver et mettre en valeur **les patrimoines et les ressources** de la commune comme **support de qualité de vie et d'adaptation au changement climatique**



Paysages



Énergie



Démographie



Architecture



Commerces & Services



Mobilités



Agriculture



Consommation d'espace

# Les trois axes du PADD pour l'horizon 2033

