

Reçu en Préfecture le **25/03/24**
Affiché le : **26/03/24**
N° 085-248500589-20240321-138677-DE-1-1

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 21 MARS 2024

Sous la Présidence de Monsieur Luc Bouard, Président

Présents : 19

Monsieur Luc Bouard, Monsieur Yannick David, Madame Anne Aubin-Sicard, Monsieur Jacky Godard, Monsieur David Bély, Madame Françoise Raynaud, Monsieur Malik Abdallah, Madame Sylvie Durand, Monsieur Maximilien Schnel, Monsieur Patrick Durand, Monsieur Pierre Lefebvre, Madame Annabelle Pillenière, Monsieur Laurent Favreau, Monsieur François Gilet, Madame Alexandra Gaboriau, Monsieur Manuel Guibert, Madame Michelle Grellier, Madame Angie Leboeuf, Monsieur Thierry Ganachaud.

Absent donnant pouvoir : 1

Mme Sophie Montalétang à M. Malik Abdallah.

Absent : Monsieur Christophe Hermouet.

Secrétaire de séance : Monsieur Thierry Ganachaud

Prend acte

2	RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE - ORGANISATION D'UN DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
----------	---

Rapporteur : Monsieur Thierry Ganachaud

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de La Chaize-le-Vicomte a été approuvé le 14 mars 2006. Sa révision a été prescrite par le Conseil municipal lors de sa séance du 1^{er} juin 2021.

Le futur document d'urbanisme, élaboré pour les 10 années à venir, devra permettre d'assurer un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles, dans un souci de gestion économe de l'espace, et dans le respect des objectifs législatifs nationaux et des réglementations locales s'imposant à lui. Il devra également répondre aux enjeux de production de logement lié à l'accueil de nouvelles populations et à la décohabitation, ainsi qu'aux enjeux de mobilité durable, et d'offre en services, équipements et loisirs.

Depuis le 6 juillet 2021, la compétence PLU a été transférée à La Roche-sur-Yon Agglomération par délibération du Conseil communautaire. Ainsi, les grandes étapes de la révision du PLU seront présentées au Conseil municipal puis approuvées par le Bureau communautaire.

Le PLU doit comporter les documents suivants :

- un rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement, justification des choix, indicateurs de suivi et d'évaluation)
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- un règlement écrit et graphique
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- des annexes

Un diagnostic réalisé sur le territoire communal pendant la phase d'études a permis de dégager les principaux enjeux du territoire, qui ont alimenté la réflexion sur les orientations d'aménagement de la commune de demain. Celles-ci seront inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document central du PLU traduisant la stratégie d'aménagement du territoire.

I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE LIÉ AU PADD :

Le concept de Développement Durable est apparu pour la première fois en 1987 dans le rapport de Bruntland. C'est lors du Sommet International de Rio en 1992 que cette notion a réellement pris l'ampleur qu'elle connaît aujourd'hui. La proposition, faite lors de ce sommet, était la création d'une charte du Développement Durable qui aurait pu être adoptée par toute la Communauté Internationale.

Le Développement Durable est un moyen de satisfaire les besoins des populations actuelles sans pour autant compromettre les besoins des générations futures. Ainsi la mise en œuvre du développement durable doit répondre aux 5 finalités suivantes :

- la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et entre les générations
- l'épanouissement de tous les êtres humains
- une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

C'est dans cet esprit que la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 ont instauré l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans les documents d'urbanisme.

C'est également dans cet esprit que la loi Grenelle 1, loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, du 3 août 2009 et la loi Grenelle 2, portant engagement national pour l'environnement, du 12 juillet 2010, renforcent la notion de développement durable en assignant des objectifs au droit de l'urbanisme. La loi ALUR du 24 mars 2014 vient compléter les objectifs en mentionnant dans les orientations générales, le paysage et en précisant que les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain doivent être chiffrés.

C'est dans ce nouveau cadre réglementaire que le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues pour la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Code de l'Urbanisme prévoit, dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, l'obligation de tenir un débat au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et du Conseil municipal sur les orientations générales du PADD, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU en vue de l'arrêter.

Les orientations du PADD ont été débattues en Conseil municipal le 13 mars 2024. Elles sont aujourd'hui présentées au Bureau communautaire, par axe.

II. ORIENTATIONS PROPOSEES POUR LE PADD

N.B. : Le détail des objectifs figure dans le document complet du projet de PADD annexé au procès-verbal. Au début de chaque axe, un encart présente les enjeux issus du diagnostic préalable.

AXE 1 : PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ EN VUE DE CONCILIER ATTRACTIVITÉ

ET CARACTÈRE RURAL DE LA COMMUNE

- ⇒ un développement de la population en cohérence avec les orientations du SCOT et du PLH pour les 10 ans à venir ;
- ⇒ une offre en logements nouveaux diversifiée, et un renforcement de l'offre locative sociale et en accession abordable ;
- ⇒ favoriser un développement urbain durable du bourg.

AXE 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LE RÔLE DE PÔLE URBAIN INTERMÉDIAIRE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE

- ⇒ conforter l'offre commerciale et d'équipements ;
- ⇒ conforter l'offre économique ;
- ⇒ accompagner le développement de l'agriculture communale et faciliter son adaptation aux enjeux du changement climatique par la lisibilité sur les projets de développement urbain.

AXE 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

- ⇒ la trame verte et bleue comme support de qualité du cadre de vie et d'adaptation au changement climatique ;
- ⇒ concilier ressources et patrimoines dans une logique pérenne ;
- ⇒ anticiper les risques climatiques, naturels et technologiques.

DÉLIBÉRATION

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-5 et L.153-12,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juin 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 6 juillet 2021 actant la prise de compétence PLU par La Roche-sur-Yon Agglomération, et déléguant au Bureau communautaire toutes les décisions à prendre concernant les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme communaux,

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui a eu lieu au Conseil municipal de la commune de La Chaize-le-Vicomte le 13 mars 2024,

Entendue la présentation faite par le rapporteur,

1. **PREND ACTE** que le débat sur le PADD du PLU de La Chaize-le-Vicomte en cours de révision a eu lieu en son sein et que Monsieur le Président a clos le débat ;
2. **AUTORISE** Monsieur Luc BOUARD, Président, ou Monsieur Thierry GANACHAUD, Vice-Président, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de ce dossier.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE PRÉSIDENT,
Luc BOUARD

The image shows a blue circular official stamp of 'LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION' with a star in the center. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'LE PRÉSIDENT, Luc BOUARD'.

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOCUMENT DE TRAVAIL

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	01.06.2021	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
5 BD Ampère
44470 Carquefou
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**
Pièce 3

SOMMAIRE

AXE 1 : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE EN VUE DE CONCILIER ATTRACTIVITE ET CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE.....	4
AXE 2 : MAINTENIR ET DEVELOPPER LE ROLE DE POLE URBAIN INTERMEDIAIRE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE.....	6
AXE 3 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES ET LES RESSOURCES DE LA COMMUNE COMME SUPPORT DE QUALITE DE VIE ET D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	8

CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 :

: Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés dans le DOO du SCoT, et en cohérence avec le diagnostic du PLUi, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#) (=bilan 6 ans après l'approbation).

NB : Les cartographies sont des illustrations mais ne sont pas opposables aux autorisations d'occupation du sol.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ EN VUE DE CONCILIER ATTRACTIVITÉ ET CARACTÈRE RURAL DE LA COMMUNE

La Chaize-le-Vicomte est située dans le bassin d'emplois de La Roche-sur-Yon qui fonde son attractivité en tant que commune résidentielle. La commune bénéficie aujourd'hui d'une connexion routière aisée via la RD 948 (Challans-Niort) et l'A87 (Angers-les Sables d'Olonne). La ligne ferroviaire La Roche-sur-Yon - Bressuire est une opportunité pour renforcer le positionnement de la Chaize dans un contexte de difficulté de recrutement pour les entreprises du bassin d'emploi, en cohérence avec le plan de mobilité de l'agglomération qui cherche à développer les alternatives à la voiture individuelle.

Les orientations du SCOT du Pays Yon et Vie posent les conditions du développement de la population communal pour l'horizon 2030. Elles sont précisées en ce qui concerne l'habitat par le PLH 2023-2028.

L'objectif est de répondre à la forte attractivité de la Vendée en termes d'emplois et à la nécessité de permettre un équilibre habitat/emploi des différents bassins d'emplois dont celui de l'agglomération de la Roche-sur-Yon. La Chaize-le-Vicomte est un **pôle urbain intermédiaire** qui développe des **synergies avec la Ferrière au nord, Fougeré et Thorigny à l'est, les Rives de L'Yon au sud à l'échelle du SCOT.**

Il s'agit cependant de promouvoir une offre de logements nouveaux diversifiée pour compléter la typologie actuelle et notamment en termes de logements locatifs sociaux en vue d'accueillir les jeunes actifs locaux sur la commune (primo accédants) à coûts attractifs, en compatibilité avec le PLH (2023-2028), la commune faisant partie des communes soumises aux dispositions de la loi « SRU ».

Des actions sont déjà engagées par la commune à travers la ZAC du Redoux et le Caillou 3 (**autour du barycentre de la Vendée**) pour répondre à ses besoins en mixité des logements (social, intergénérationnel, inclusif...), en parallèle d'investissements récents dans les équipements scolaires, pour la petite enfance, et dans les équipements sportifs.

En outre, la révision du PLU s'inscrit dans un développement urbain maîtrisé à travers le renouvellement urbain et l'optimisation de l'occupation du sol en lien avec les densités bâties renforcées.

Enfin, cet axe vise à contribuer à un aménagement et un habitat durable, favorisant des constructions économes en énergie, favorisant les nouvelles formes d'habitat... pour s'adapter aux besoins de la population.

Un développement de la population en cohérence avec les orientations du SCOT et du PLH pour les 10 ans à venir

- Un objectif de **350 à 400 logements nouveaux** sur la période 2023-2033
- Un objectif de mixité sociale visant **35% du parc nouveau**.

- Une sobriété foncière pour l'habitat et les équipements encadrée par le DOO du SCoT et en cohérence avec la trajectoire de la loi Climat et Résilience¹ :
 - **Un objectif de réduction de 50%** de la consommation foncière **dans et hors enveloppe urbaine**² à l'échelle du PLU par rapport à la période 2011-2020 conduisant à une surface totale dédiée à l'habitat et aux équipements de **15 ha maximum pour la période 2021-2033**.
 - Un minimum de **15% de logements neufs en renouvellement urbain**
 - **Une densité minimale pour les opérations d'aménagement d'ensemble de 30 logements/ha**, en compatibilité avec le PLH 2023-2028 et pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation foncière prévus par le SCoT et la loi Climat & Résilience.
 - **Une valorisation des dents creuses avant l'extension de la zone urbaine**

Une offre en logements nouveaux diversifiée, et un renforcement de l'offre locative sociale et en accession abordable

- Des opérations dédiées à la diversification du parc de logements notamment pour **produire des logements de petite taille et des logements abordables**
- Une offre de logements publique pour assurer la mixité sociale du logement : **35% de la production dédiée au locatif social et à l'accession aidée** (compatible avec les objectifs du PLH)
- Une diversification du parc principalement portée par les **capacités de développement du Caillou 3 de la ZAC du Redoux**, dont la programmation est adaptée pour répondre aux enjeux de la loi Climat & Résilience (densité, typologie de l'habitat, échéancier de long terme en cohérence avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace et la temporalité de la loi Climat & Résilience...)
- Une diversification de la typologie des logements également assurée **par le biais du renouvellement urbain, des changements de destination et la possibilité de conforter l'existant dans les écarts**

Un développement urbain durable du bourg :

- Mise en valeur de la **forme urbaine dense et enchevêtrée**, venelles et rues sinueuses du centre ancien
- Préservation des **abords de l'église et des co-visibilités**
- Préservation de la **richesse et de la diversité des architectures**, murs...
- Préservation et développement du **traitement des lisières urbaines** à travers le couple continuités douces+ bocage existant ou recréé
- **Mise en valeur de la présence de l'eau au sein du bourg** : bande de précaution le long des cours d'eau, protection du petit patrimoine (pont, puits...)
- Une sobriété foncière soutenue par des **densités bâties optimisées et une maîtrise de la consommation foncière** (dans le respect de l'objectif de réduction de 50% de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2020)
- Une capacité d'évolution du bâti existant (**extensions et changements de destination**) **dans les écarts ruraux** sans extension de l'enveloppe bâtie et sans construction nouvelle d'habitation

¹ La référence utilisée pour évaluer la consommation foncière s'appuie sur <https://sparte.beta.gouv.fr/project/11346/tableau-de-bord/synthesis>

² DOO du SCoT

- Le recours aux outils du code de l'urbanisme pour **prescrire des dispositions économes en énergie, compatibles avec les enjeux environnementaux** (gestion de l'eau, de la perméabilité des sols, de la végétation...)
- La **qualification de la traversée du bourg (RD 2948)** pour assurer la sécurité des déplacements et renforcer la cohérence du bourg.
- **La prise en compte des risques de nuisance**, en particulier le long de la RD 948

AXE 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LE RÔLE DE PÔLE URBAIN INTERMÉDIAIRE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE

La Chaize-le-Vicomte dispose d'une offre de proximité importante, diversifiée en commerces (superette, boulangerie pâtisserie, coiffeur...), en santé (médecin, dentiste, kiné, podologue, infirmière, pharmacie, opticien...) et services (notaires, avocats, banques, agence immobilière...) ainsi que d'un pôle enfance (multiaccueil Abricadabra, espace de loisirs du Marillet, écoles publiques et privées) et d'un pôle sportif et de loisirs (salle Cyril Dumoulin salle handisport, Jacques Verdon(tennis)...), salle de l'Epau... qui contribuent à l'animation de la commune et répond également aux besoins des communes voisines (Rives de l'Yon, la Ferrière, Fougeré, Thorigny).

L'agglomération est encadrée au nord par la voie ferrée et au sud par la RD 948 qui déterminent grandement l'organisation du bourg, ces infrastructures constituant des limites physiques fortes et contraignantes (gestion des franchissements et échanges, transit par le bourg, nuisances sonores de la RD...). Elle bénéficie cependant d'un cadre paysager remarquable à travers la vallée du Marillet et ses affluents.

L'équilibre de l'offre commerciale et de services doit être maintenu entre la zone économique de la Folie et le centre-bourg répondant ainsi à la volonté de conforter la fonction résidentielle du bourg et à la nécessité de réduire les besoins en déplacements motorisés pour les déplacements quotidiens.

Un important effort de « mise à niveau » de l'offre en équipements (sports, loisirs, enfance, éducation, culture, assainissement...) a été mené et permet d'envisager de continuer d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune.

Le restaurant scolaire avec 400 rations par jour favorise l'approvisionnement local et avec des produits labellisés et renforce ainsi les liens avec le territoire.

La commune de la Chaize dispose d'une desserte routière performante en raison de la présence d'un échangeur stratégique entre la RD 948 et l'A87 qui a justifié le développement de la ZAE de la Folie.

Le schéma prospectif du foncier économique de la Roche-sur-Yon Agglomération a été approuvé en 2022. Il pose les modalités de développement des ZAE en cohérence avec les objectifs du SCoT qui sont reprises dans le PLU de la Chaize-le-Vicomte et qui visent dorénavant à arrêter l'étalement urbain à la Folie et à tirer parti d'une dernière opportunité foncière bien desservie depuis la RD 948 : les Landreaux pour accueillir de nouvelles entreprises. La Folie et les Landreaux sont accessibles par les modes doux depuis le bourg.

70% du territoire communal est mis en valeur par l'agriculture, principalement l'élevage, 19% sont occupés par des boisements dont des espaces naturels remarquables (Château Fromage, Bois aux Moines et la Forêt de la Chaize). L'agriculture entretient des liens forts avec le territoire à travers la gestion du bocage associée à l'élevage, la vente directe (notamment avec des productions bio diversifiées) et la proximité avec les autres usagers du territoire en campagne mais aussi à proximité du bourg (rue de Ricordeau).

Il s'agit également d'accompagner l'adaptation de l'agriculture communale aux enjeux du changement climatique et de faciliter sa transition.

Conforter l'offre commerciale et d'équipements

- **Préserver et renforcer la qualité urbaine dans les opérations d'optimisation du foncier et de renouvellement urbain, de renforcement et de modulation des densités bâties**, en s'appuyant sur les atouts du bourg : patrimoine bâti et naturel, espaces publics, commerces, services...
- Conforter et structurer l'offre commerciale à travers un **périmètre de centralité** s'appuyant sur les commerces existants du bourg et en dehors du quel il ne sera pas possible de créer de nouveaux commerces
- Préserver l'offre existante en **interdisant le changement de destination des commerces** existants en vue de conforter celle-ci dans le bourg
- Permettre **la confortation et le développement des équipements** : assainissement, eaux pluviales, sports, loisirs, enfance, culture...
- **Accueillir la brigade territoriale** de la gendarmerie
- **Continuer de mettre en valeur l'espace public** (cf étude CAUE)
- **Poursuivre le développement numérique** comme support à **l'animation et au développement durable de la commune** à travers notamment :
 - La réponse aux besoins des entreprises,
 - Le télétravail,
 - L'aide à la mobilité
 - Les loisirs...

Développer les alternatives à la voiture individuelle

- **Recentrer la production de nouveaux logements** au plus près des commerces, services et équipements du bourg
- **Réduire l'emprise dédiée à la voiture** au profit des mobilités actives et en recherchant la mutualisation de certains espaces : stationnement, voie partagée...
- Poursuivre le **maillage par les continuités douces** en lien avec les parcs et vallées au sein de l'enveloppe urbaine et des projets pour connecter l'habitat et les équipements
- Poursuivre le **maillage par les continuités douces** en vue de répondre également aux besoins des familles, dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé...
- **Préserver le potentiel de développement de la desserte ferroviaire** et anticiper sa montée en puissance via des connexions douces vers la gare, le maintien d'une réserve foncière pour son aménagement (stationnements, locaux techniques...)

Conforter l'offre économique

- Confirmer la **ZAE de la Folie** comme zone d'activité « de développement » vouée à être **densifiée mais non étendue**
- Identifier le **secteur des Landreaux** comme **secteur de développement futur** en lien avec son accessibilité le long de la RD 948 pour y attirer des activités nouvelles.

- Identifier les **entreprises isolées** : situées en dehors de la ZAE et des enveloppes urbaines en vue de leur permettre d'être confortées sur leur site avec des conditions adaptées aux enjeux du secteur et notamment pour limiter les conflits d'usage avec l'habitat riverain et/ou les milieux naturels
- S'inscrire dans une logique **de sobriété foncière** affectés aux besoins d'extension pour le développement économique dans la perspective d'une réduction de 50% de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2020 à l'échelle de l'agglomération : **un objectif maximum de 8 ha.**

Accompagner le développement de l'agriculture communale et faciliter son adaptation aux enjeux du changement climatique par la lisibilité sur les projets de développement urbain

- En **préservant les espaces agricoles productifs** :
 - en **stopant le mitage et l'étalement urbain** à travers la réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers
 - en encadrant la constructibilité en campagne :
 - Les **créations de logements neufs sont interdites** (en dehors des logements de fonctions des exploitants agricoles) ;
 - Au niveau des habitations existantes, **les évolutions seront mesurées** (extensions et annexes) ;
 - Les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un **changement de destination seront précisément identifiés**, à l'appui d'un panel de critères objectifs (dont les impacts sur l'agriculture et l'intérêt patrimonial).
 - en promouvant une sobriété foncière par l'encadrement de la création des logements de fonction
- En rendant possible la **confortation et l'adaptation des sièges et des sites** et en autorisant leur diversification et les constructions permettant la transformation, le conditionnement, la commercialisation des produits agricoles sous conditions ainsi que les hébergements touristiques (uniquement sous forme de changement de destination de bâtiments existants) pour répondre aux besoins de la Vendée.

AXE 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

La Chaize le Vicomte possède un patrimoine naturel et paysager remarquable à travers ses boisements renommés du Château Fromage, du Bois aux Moines et la Forêt de la Chaize et la densité des cours d'eau, éléments structurants de la trame verte et bleue définie à l'échelle de la Roche-sur-Yon agglomération. Ce patrimoine est soumis à des pressions en lien avec les infrastructures linéaires qui constituent des obstacles aux continuités écologiques portées par le maillage bocager et les zones humides.

La commune s'inscrit en tête de bassin versant (dont la source du Marillet au nord). La préservation de la ressource en eau revêt un enjeu majeur.

La vulnérabilité au changement climatique de la commune est principalement liée au phénomène d'inondation lié au débordement des cours d'eau, à la forte dépendance à la voiture favorisant les émissions de gaz à effet de serre, des nuisances sonores et des problèmes de cohabitation et à l'étalement urbain facteur d'artificialisation des sols.

Cet axe du PADD vise donc à préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager de la commune à travers notamment l'armature de sa trame verte et bleue telle qu'identifiée à l'échelle de la Roche-sur-Yon Agglomération.

La trame verte et bleue comme support de qualité du cadre de vie et d'adaptation au changement climatique :

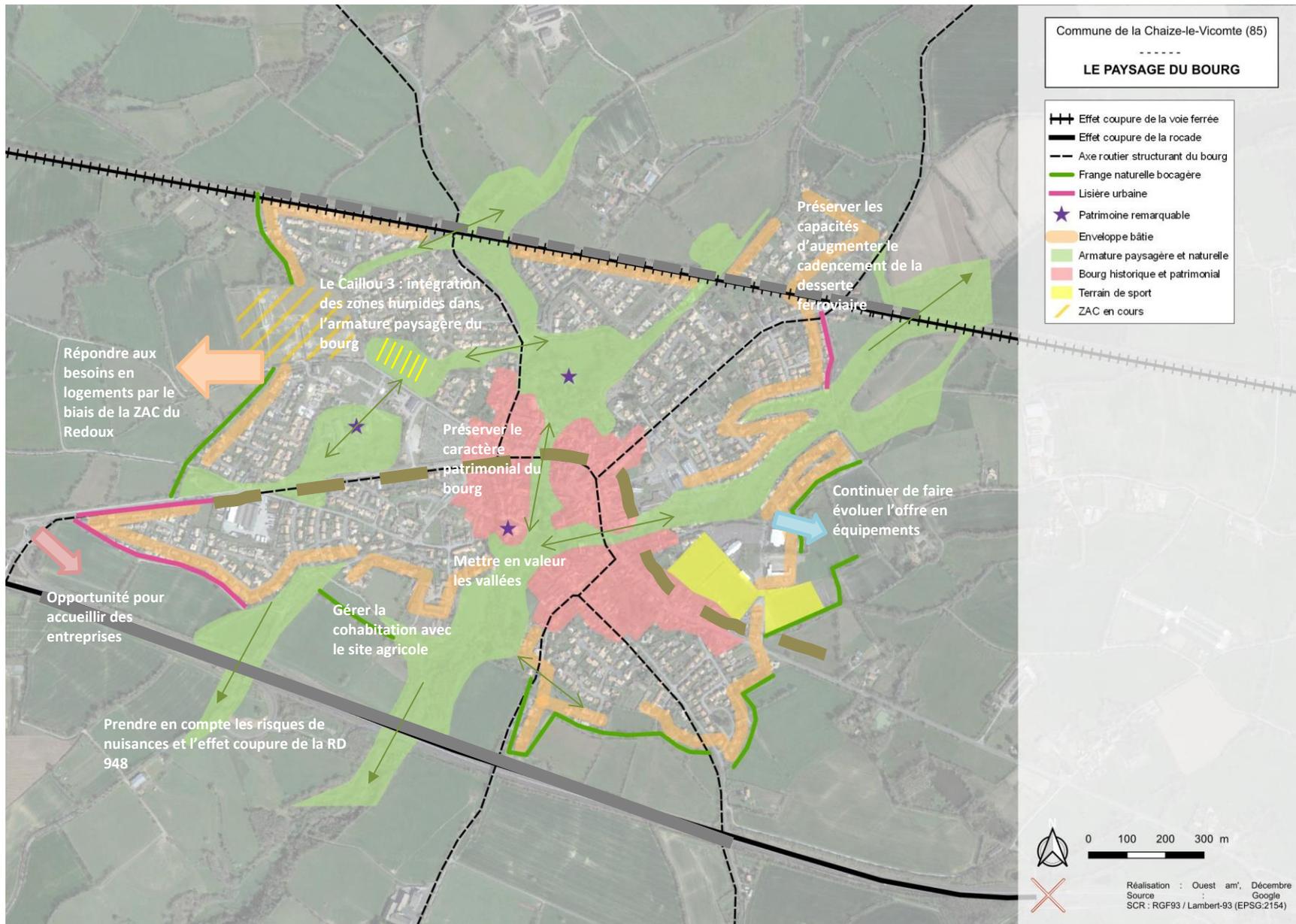
- **Les réservoirs** qui reposent sur les espaces boisés **sont préservés** comme support de biodiversité, de qualité des paysages, et d'espace de loisirs, de promenade (en lien avec leur statut d'espace naturel sensible).
- **Les corridors existants sont préservés, voire renforcés** (notamment entre le bois de Chateaufromage et la vallée de l'Yon) à travers la protection des haies, boisements, zones sources et zones humides et en évitant la création de nouveaux obstacles en dehors de ceux justifiés par un motif d'intérêt général.
- **La trame noire** : poursuivre les actions favorables aux espèces nocturnes en complément du travail sur l'éclairage public et en cohérence avec la trame verte et bleue : protection du maillage bocager, des boisements, des zones humides...
- Les aménagements urbains sont l'occasion de **préserver les composantes de la trame verte et bleue** ou **de développer des continuités nouvelles au titre des compensations à prévoir**, voire de la renaturation. Elles sont favorables à :
 - **L'expansion des crues** pour limiter le phénomène inondation
 - **La limitation de l'imperméabilisation des sols** et donc à la limitation du ruissellement des eaux pluviales induit par l'urbanisation, **la prise en compte du risque retrait-gonflement d'argile**
 - **La captation du CO2 et le rafraîchissement du tissu urbain** à travers la préservation de la végétation, voire sa confortation.

Concilier ressources et patrimoines dans une logique pérenne :

- Identifier les éléments patrimoniaux : **le petit patrimoine** correspondant principalement aux croix, lavoir et fontaine et **le patrimoine remarquable** incluant l'église Saint-Nicolas (classement par arrêté du 9 septembre 1908), château de Saint Mars (Façades et toitures : inscription par arrêté du 1er décembre 1993), manoirs, maisons et corps de ferme d'intérêt... en vue de les protéger (permis de démolir).
- **Préserver des coupures vertes** en arrêtant l'étalement urbain le long des axes routiers
- Pérenniser la **gestion de la ressource bois-énergie** en cohérence avec la protection de la trame verte et bleue en protégeant haies et boisements tout en permettant la valorisation du bois-énergie
- Déployer les **énergies renouvelables** dans une logique d'économie d'espace agricole, naturel et forestier, et en prenant en compte la qualité des patrimoines, des paysages et de l'environnement : le contexte communal étant principalement favorable aux **implantations photovoltaïques**.
- **Permettre la rénovation énergétique des bâtiments** tout en préservant les qualités du patrimoine bâti

Anticiper les risques climatiques, naturels et technologiques :

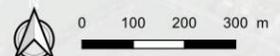
- Prendre en compte le **phénomène inondation** (cf AZI) en protégeant les zones d'expansion des crues
- Prendre en compte le risque « **nuisances sonores** » lié à la RD 948
- Prendre en compte les enjeux de **cohabitation activités (y compris agricole) / habitat** en limitant les zones de contact et à travers la gestion des trafics induits selon les usages
- Mettre en place un principe de précaution pour le risque « feu de forêt » en évitant le développement urbain et en préservant une marge de sécurité pour les nouvelles constructions.
- Prendre en compte l'ancienne décharge afin d'en conserver la trace et de mettre en place les mesures adaptées pour éviter les risques de pollution.



Commune de la Chaize-le-Vicomte (85)

LE PAYSAGE DU BOURG

- Effet coupure de la voie ferrée
- Effet coupure de la rocade
- Axe routier structurant du bourg
- Frange naturelle bocagère
- Lisière urbaine
- Patrimoine remarquable
- Enveloppe bâtie
- Armature paysagère et naturelle
- Bourg historique et patrimonial
- Terrain de sport
- ZAC en cours



Réalisation : Ouest am', Décembre
 Source : Google
 SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

