

REVISION  
DU **PLU**

COMMUNE DE  
**LA CHAIZE-LE-VICOMTE**

*Réunion publique n°2*

*24.04.2025*

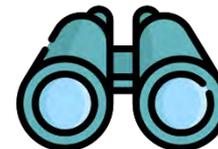
# Déroulé

- Qu'est-ce que le PLU?
- La démarche d'élaboration
- Le projet communal
  - De la stratégie aux pièces réglementaires
- Echanges

# 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

# 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

ÉTAT  
RÉGION  
DÉPARTEMENT

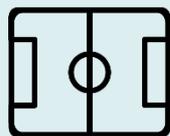


# QU'EST QU'UN PLU ?

## UNE RÉFLEXION PLURI-THÉMATIQUE



Paysages



Équipements



Réseaux



Environnement



Patrimoine



Mobilités



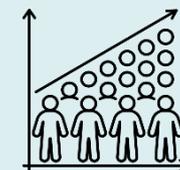
Consommation  
d'espace



Énergie



Architecture



Démographie



Agriculture

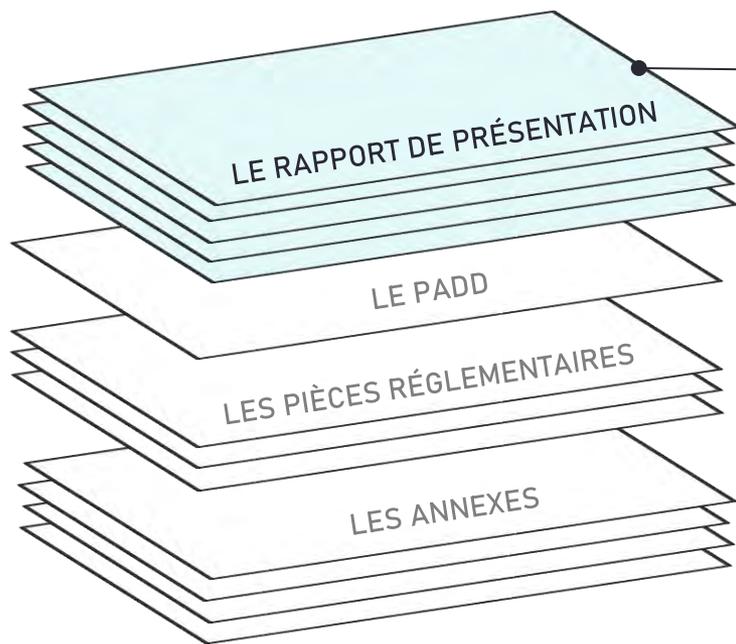


Commerces  
& Services



Foncier

# LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

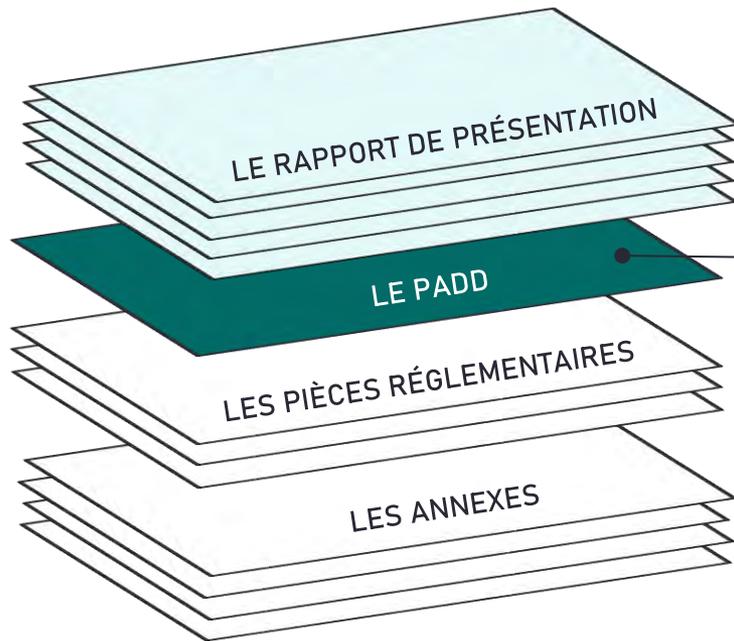


## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

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.

Exposé de la démarche et explication des choix au regard des enjeux locaux.

# LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

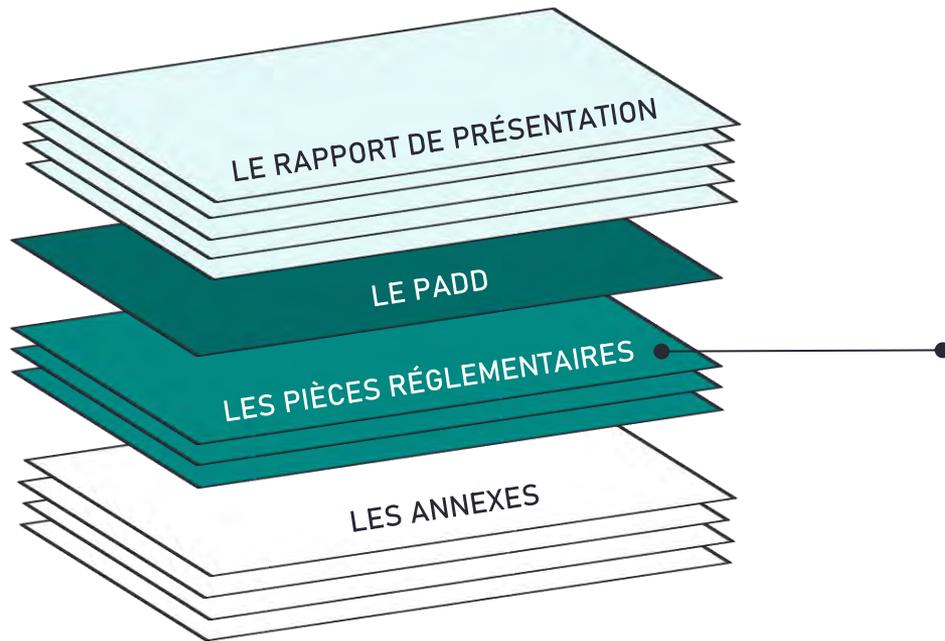


## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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

Document synthétique exposant la stratégie poursuivie sur la durée de vie du PLU : « *quelles perspectives pour le territoire sur la prochaine décennie ?* ».  
Socle pour la définition des *Pièces réglementaires*.

# LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU



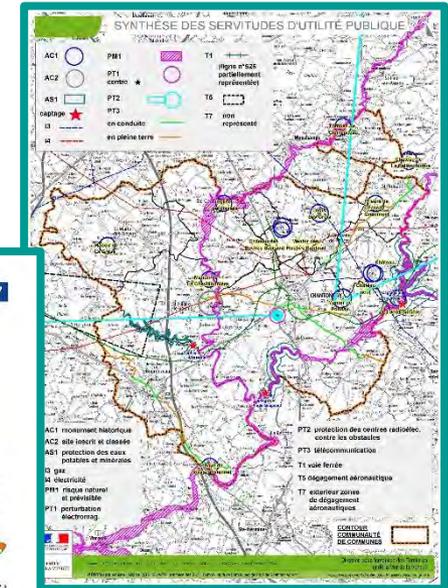
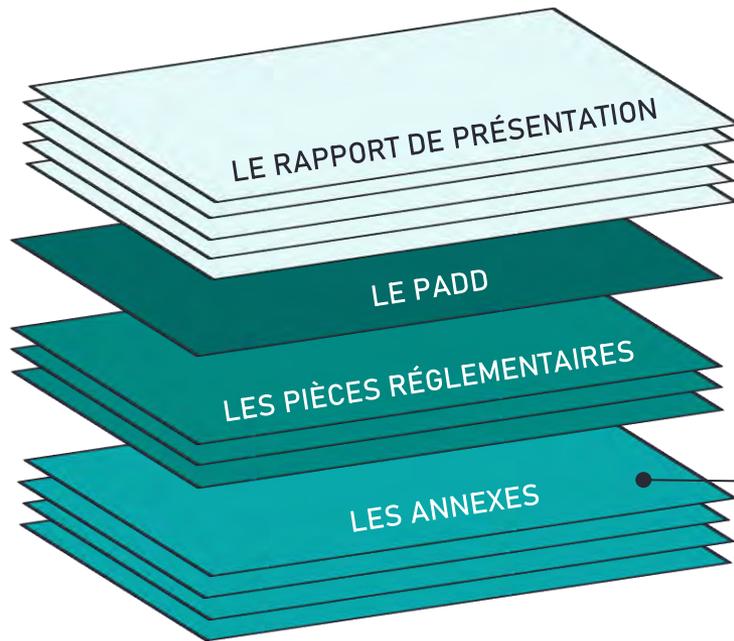
## LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

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).

Pièces opposables lors de toute demande au titre de l'urbanisme (certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir...).

# LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

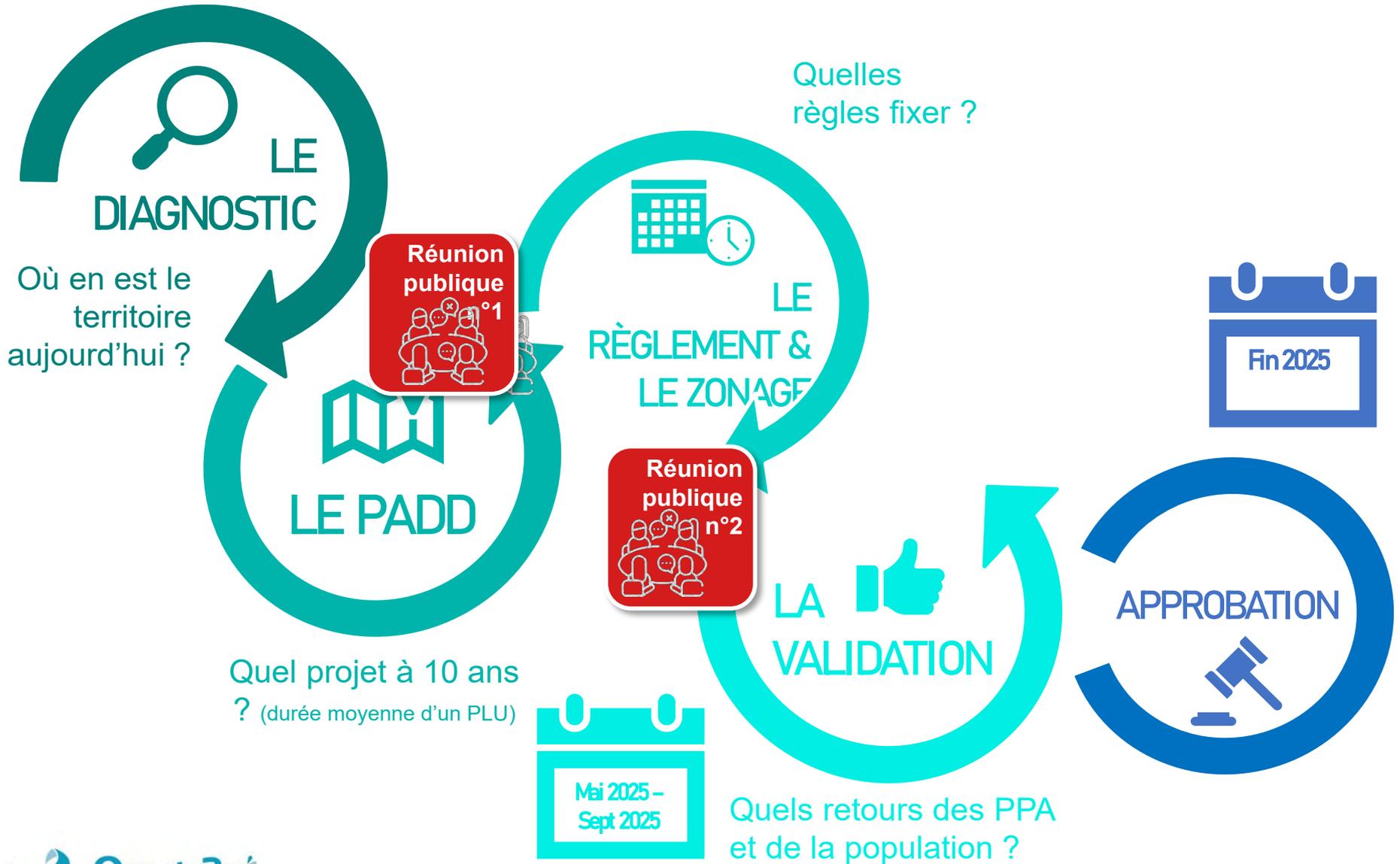


## LES ANNEXES

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.

Pièces opposables lors de toute demande au titre de l'urbanisme (certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir...).

# La démarche d'élaboration



# Des enjeux à la stratégie...

## Des enjeux...

- Une forte **présence de l'eau** sur l'ensemble du territoire communal, y compris dans le bourg (ruisseaux, zones humides)
- **Deux monuments classés au titre des Monuments historiques** et de nombreux éléments de patrimoine bâti et naturel à préserver
- Une stratégie d'aménagement des zones économiques stimulée par le **schéma prospectif du foncier**, l'étude de densification de la ZAE de la Folie
- Une consommation d'espace dédiée à la production de logements nouveaux majoritairement localisés sur la ZAC du Redoux
- Un maillage de liaisons douces et une liaison ferroviaire portés par une vision globale des enjeux de mobilité grâce au **plan global des déplacements de La Roche sur Yon Agglomération** et au **diagnostic « déplacements » du CAUE**
- Une réflexion engagée sur l'**éclairage public** qui amorce l'intégration de la **trame noire**
- Une commune dotée d'une **offre de proximité** (équipements, commerces et services aux usagers) **diversifiée**
- Une anticipation de l'évolution des réseaux de traitement et de gestion des eaux usées et des équipements pour accueillir le renouvellement de la population
- Une capacité d'accueil de nouveaux logements à mobiliser à travers **la densification, les changements de destination** mais très peu de vacance...
- Un cadre défini par le **SCoT du Pays de Yon et Vie** et le **PLH de la Roche sur Yon Agglomération**
- La loi Climat & Résilience : la trajectoire ZAN (économie d'espaces, décarbonation, risques...)
- Une stratégie de développement agricole fixée notamment par la « **Charte pour une gestion économie de l'espace** » (Chambre d'agriculture)
- Un encadrement du développement des énergies renouvelables (méthanisation, photovoltaïque)

## ...aux axes du PADD

- **Axe 1 : Proposer un développement urbain équilibré en vue de concilier attractivité et caractère rural de la commune**
- **Axe 2 : Maintenir et développer le rôle de pôle urbain intermédiaire de la Chaize-le-Vicomte**
- **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**

# 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***

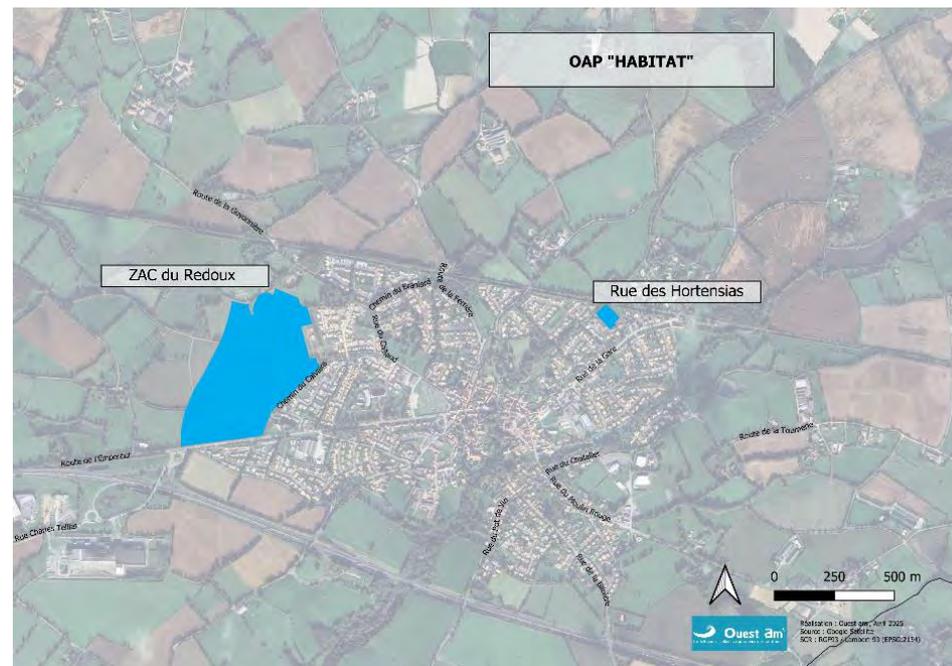
**Autour de 400 logements programmés par le PLU :**

**OAP : environ 300 logements pour la tranche de la ZAC à prévoir dans le PLU**

**Gisements fonciers (pondérés) : 97 logements**

**Changements de destination d'anciennes granges dans la zone agricole (pondérés) : 5 à 10 logements**

**soit 40 logts/an**



# Axe 1 : Proposer un développement urbain équilibré en vue de concilier attractivité et caractère rural de la commune

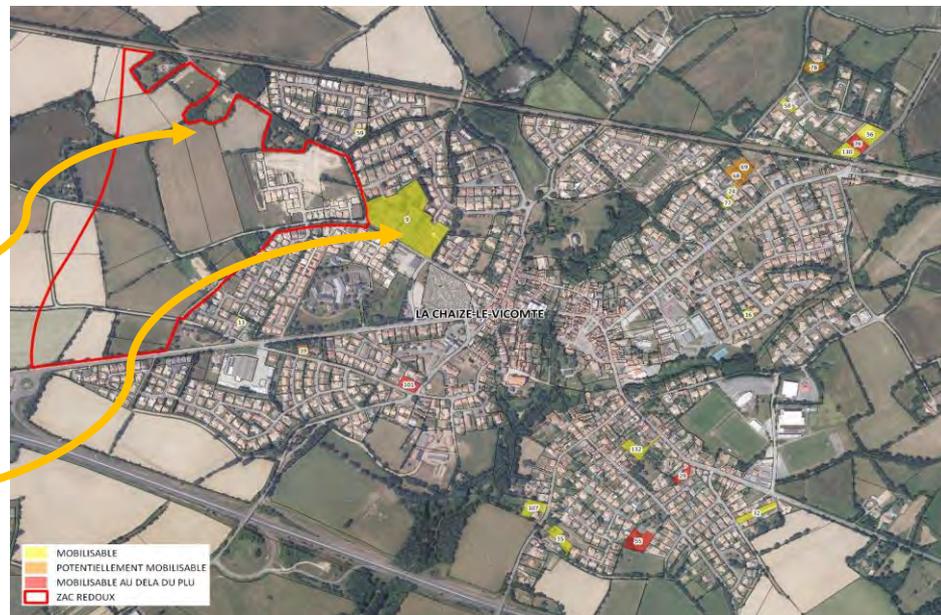
**Un développement de la population en cohérence avec les orientations du SCOT et du PLH pour les 10 ans à venir**

**Un objectif de réduction de la consommation d'espace**

Soit pour l'habitat et les équipements pour la période 2021-2033 : **15 ha maximum**

**ZAC du Redoux créée en 2016 : possibilité de considérer que la Zac a déjà été « consommée »**

**Consommation projetée par le PLU dédiée à l'habitat en renouvellement urbain : 3,71 ha**



**Une prise en compte adaptée de la ZAC du Redoux (cf circulaire du 21 janvier 2024) : affichage d'une tranche long terme (au-delà de 2035)**



# Axe 1 : Proposer un développement urbain équilibré en vue de concilier attractivité et caractère rural de la commune

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

**Une mixité et une diversification du parc de logements assurées notamment à travers le programme de la ZAC**

**Bilan de la programmation des OAP sectorielles à vocation habitat :**

OAP	Vocation habitat ou économie	Surface en ha	Densité	Objectif minimum de logements	Part de locatif social	Echéancier
1- Rue des Hortensias	Habitat	0.52	30 log/ha	15	35%	2/3
2- ZAC du Redoux	Habitat	9.09 ha	31 log/ha	279	35%	1/2
3- ZAC du Redoux	Habitat	13.52	31 log/ha	405	35%	3

# Axe 2 : Maintenir et développer le rôle de pôle urbain intermédiaire de la Chaize-le-Vicomte

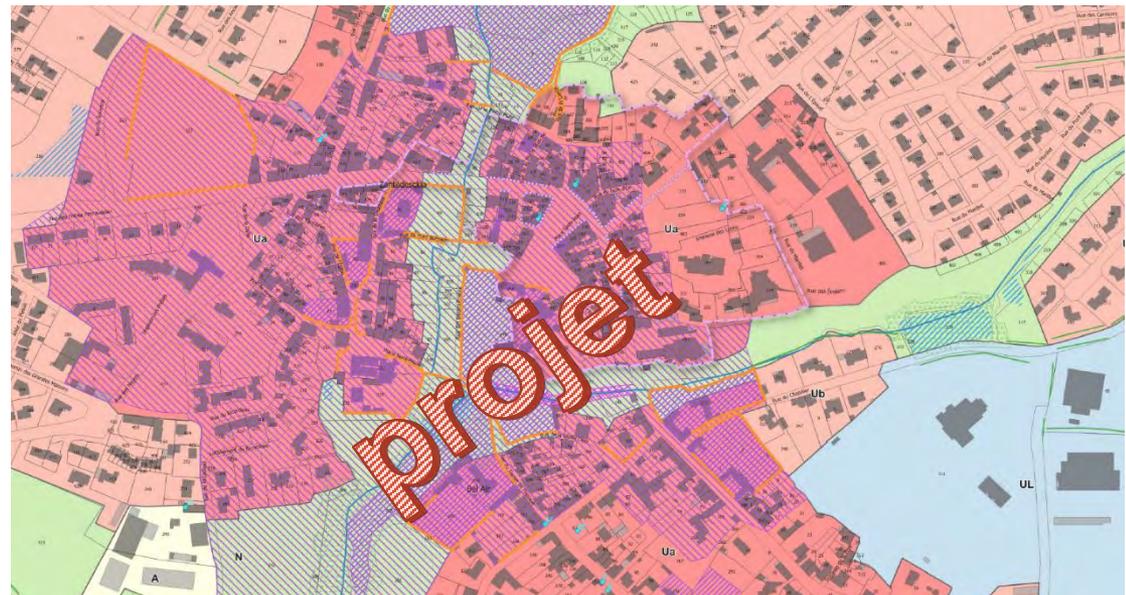
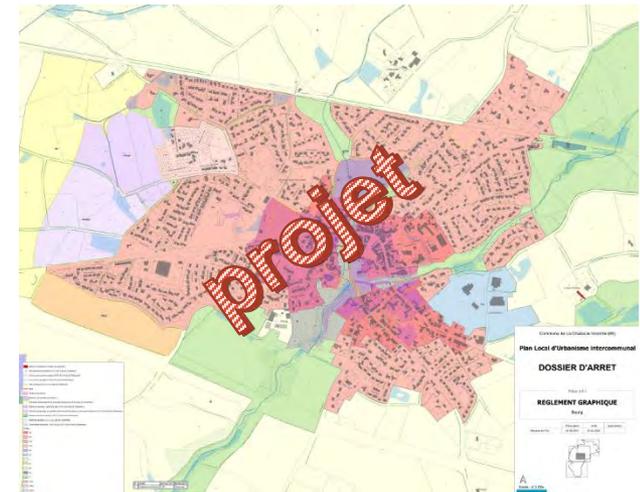
## Conforter l'offre commerciale et d'équipements

Centralité commerciale du centre-bourg où sont admises les créations de commerces

Encadrement du changement de destination des commerces dans le centre-bourg

Renforcement de la qualité du paysage urbain du bourg :

- Périmètre délimité des abords
- Patrimoine bâti protégé
- Murs protégés



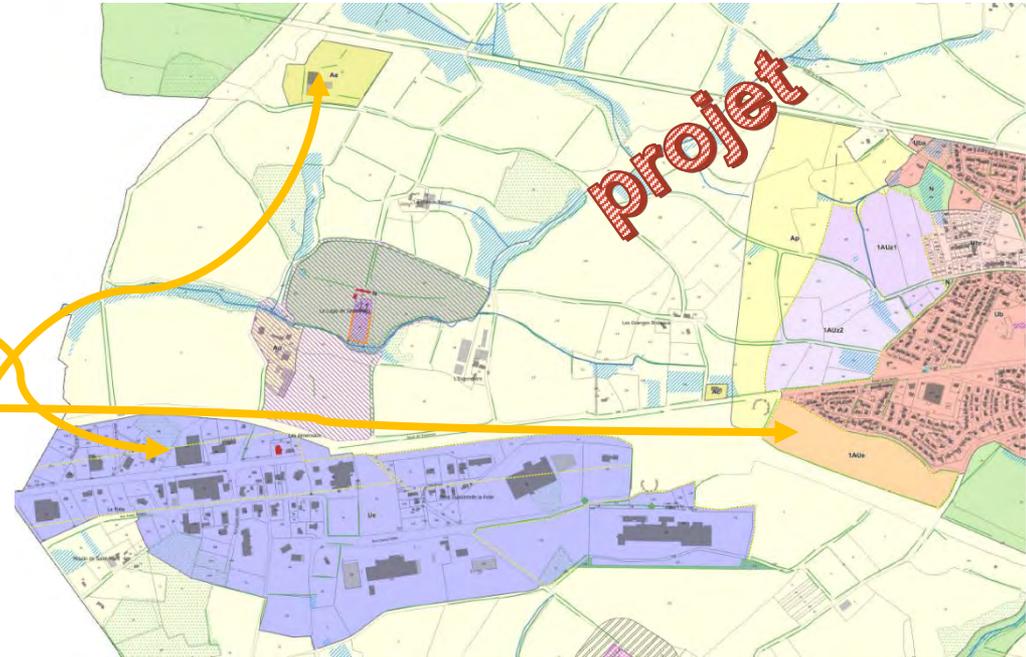
	Bâtiment susceptible de changer de destination
	Petit patrimoine à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
	Linéaire commerciale à protéger (L151-16 du Code de l'Urbanisme)
	Cours d'eau à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Murs
	Emplacement réservé
	Périmètre de centralité commerciale
	Orientation d'aménagement et de programmation (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
	Element de paysage - patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
	Secteur correspondant au périmètre de protection des abords du monument historique (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
	Boisement et haie à planter (L123-1-7 du Code de l'Urbanisme)
	Boisement protégé (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Zone humide inventoriée - SAGE du Lay (L151-23 du Code de l'Urbanisme)



# Axe 2 : Maintenir et développer le rôle de pôle urbain intermédiaire de la Chaize-le-Vicomte

## Conforter l'offre économique

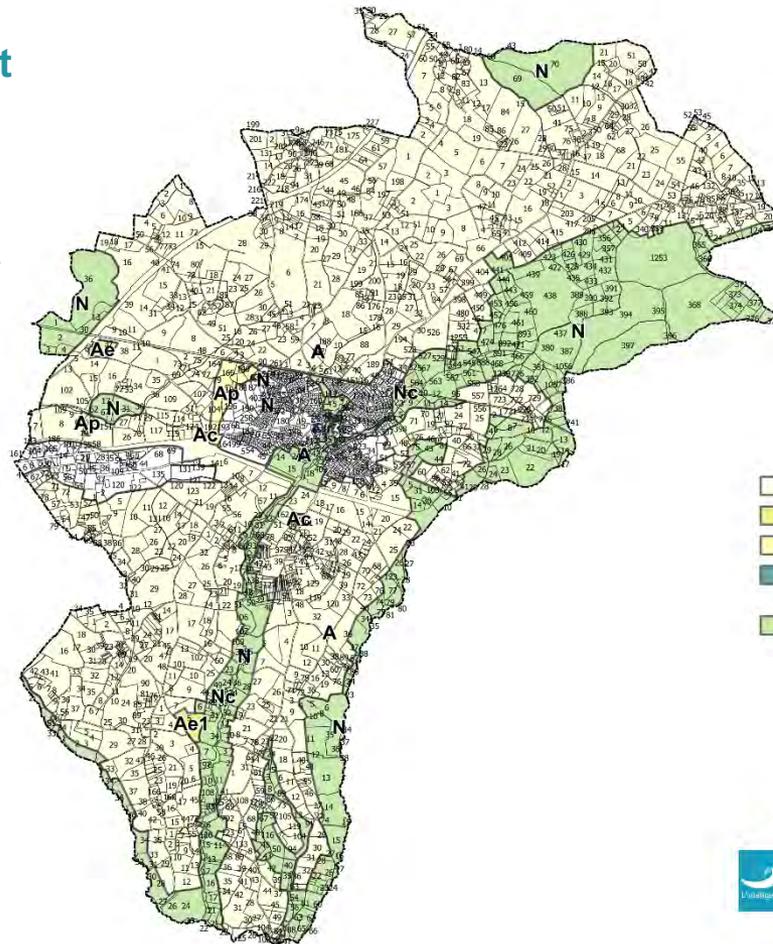
- **Conforter l'offre économique en cohérence avec la stratégie de développement économique de l'agglomération**
  - Confirmer la **ZAE de la Folie** comme zone d'activité « de développement » vouée à être densifiée mais non étendue
  - Confirmer le secteur de projet du **Landreau**
  - Confortation des équipements et entreprises isolées en STECAL (sans consommation d'ENAF)
- **Une logique de sobriété foncière : 8ha maximum** provisionnés en consommation foncière



# Axe 2 : Maintenir et développer le rôle de pôle urbain intermédiaire de la Chaize-le-Vicomte

## Conforter et adapter les sièges et sites d'exploitation agricoles

- Les espaces agricoles pérennes classés en **A**
- Les espaces agricoles à préserver pour motif paysager ou environnemental classés **Ap**
- 3 secteurs correspondants aux STECAL en zone A :
  - Ac à vocation économique
  - Ae dédié aux équipements publics
  - Ae1 dédié à la production d'Enr (photovoltaïques au sol)
- 2 secteurs correspondants aux STECAL en zone N :
  - Nc à vocation économique



LES ESPACES AGRICOLES

- Aa ESPACES AGRICOLES PERENNES
- Ac, Ae, Ae1 STECAL
- Ap ESPACES AGRICOLES A PRESERVER
- Nc ZONE NATURELLE avec STECAL photovoltaïque au sol ou vocation économique
- N ZONE NATURELLE



0 1 2 km



Réalisation : Ouest am', Avril 2025  
Source : cadastre.data.gouv  
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

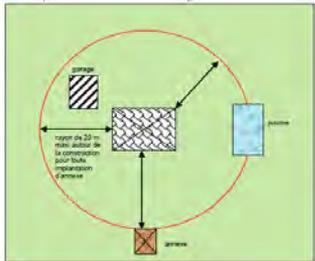
**La zone agricole (A et Ap) : 3469 ha soit 70% du territoire communal**

# Axe 2 : Maintenir et développer le rôle de pôle urbain intermédiaire de la Chaize-le-Vicomte

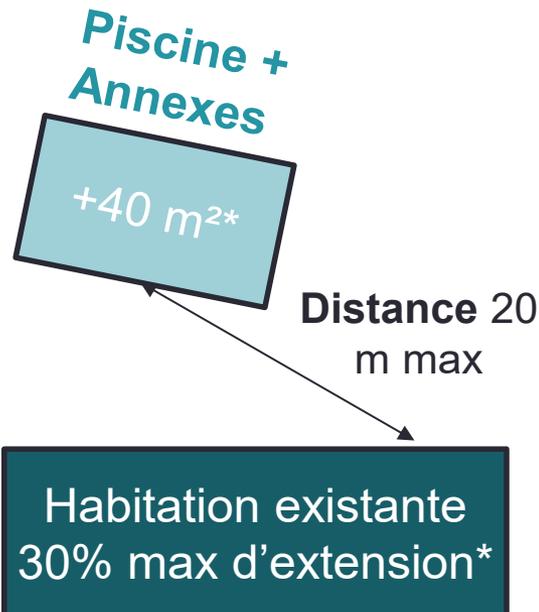
*Accompagner le développement de l'agriculture communale et faciliter son adaptation aux enjeux du changement climatique par la lisibilité sur les projets de développement urbain*

## • Maitrise de la constructibilité hors bourg

### 1 Habitations existantes et leurs annexes



\*En emprise au sol cumulée



### 2 Changement de destination

Bâtiments identifiés sur la base de critères (pierre, bon état...)  
Evolution soumise à l'avis de la CDPENAF

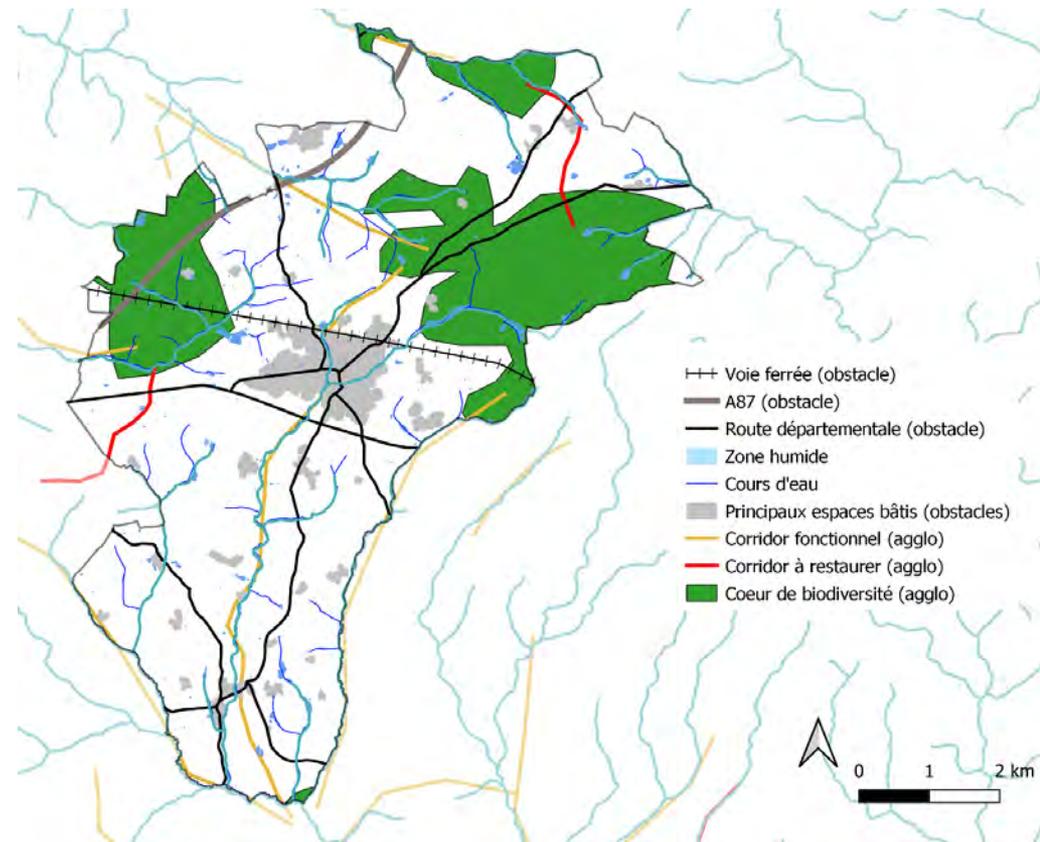
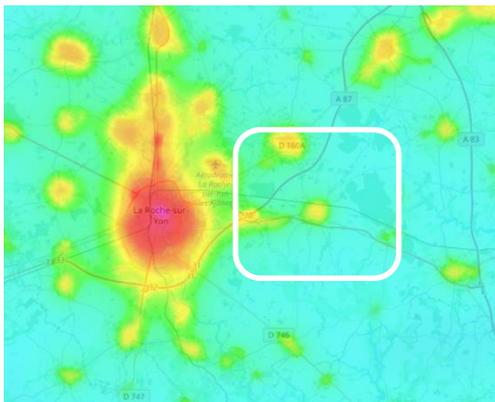


# Axe 3 : Préserver et mettre en valeur les patrimoines et les ressources de la commune comme support de qualité de vie et d'adaptation au changement climatique

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

### • La préservation des éléments constitutifs de la TVB et noire

- N : réservoirs de biodiversité et secteurs soumis à des risques naturels à préserver
- Ap : espaces agricoles à préserver pour motif paysager ou environnemental
- **L'OAP thématique « Continuités écologiques »**



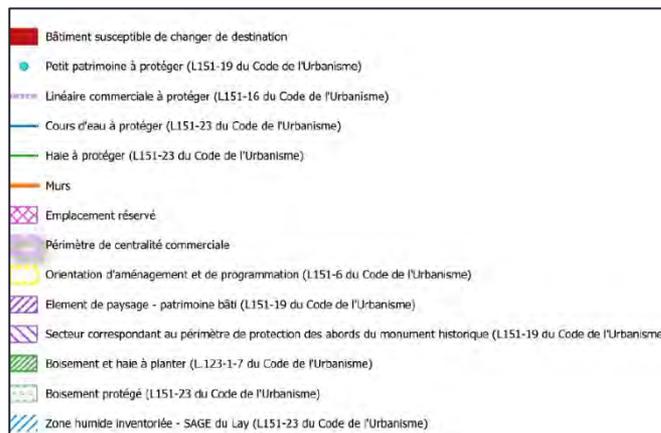
Une réduction de plus de 100 ha des surfaces urbaines et à urbaniser par rapport au PLU en vigueur

# 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

### Complémentarité via la préservation de la Trame bleue/espaces de fonctionnement hydraulique des cours d'eau/énergie

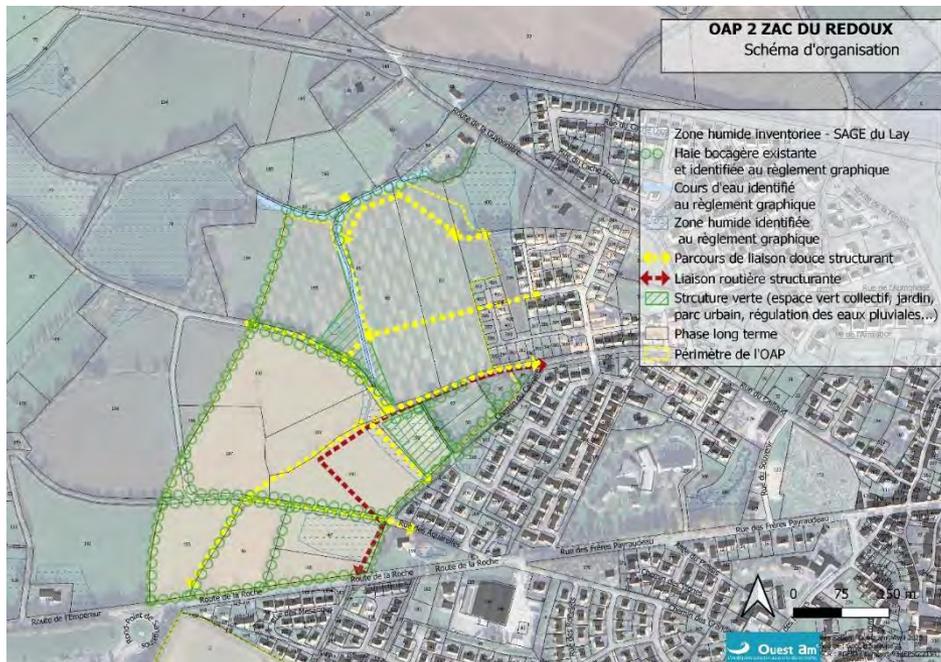
- Cours d'eau
- Zone humide
- Haie
- Boisements protégés
- EBC



# 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

## Les orientations d'aménagement et de programmation

- Diversifier l'offre en logements
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage
- Renforcer le maillage de liaisons douces
- Préserver la trame verte, bleue et noire
- Développer un urbanisme sobre et résilient : accorder une place à l'eau et à la végétation



OAP en densification rue des Hortensias.  
Préservation du paysage et des zones végétalisées

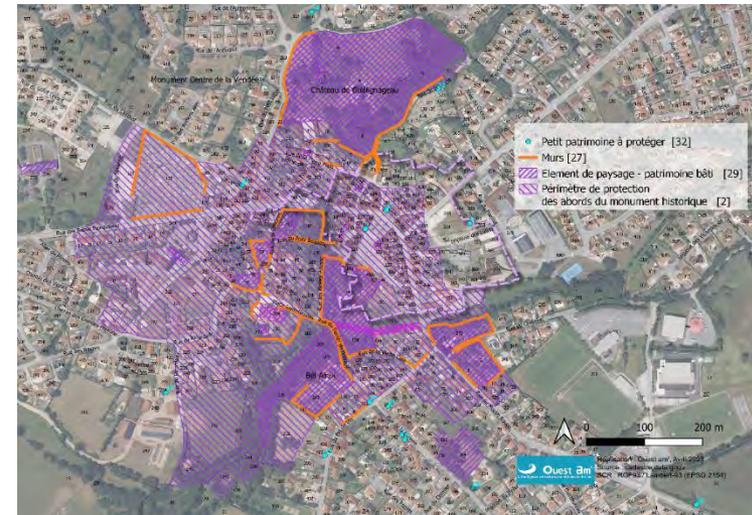
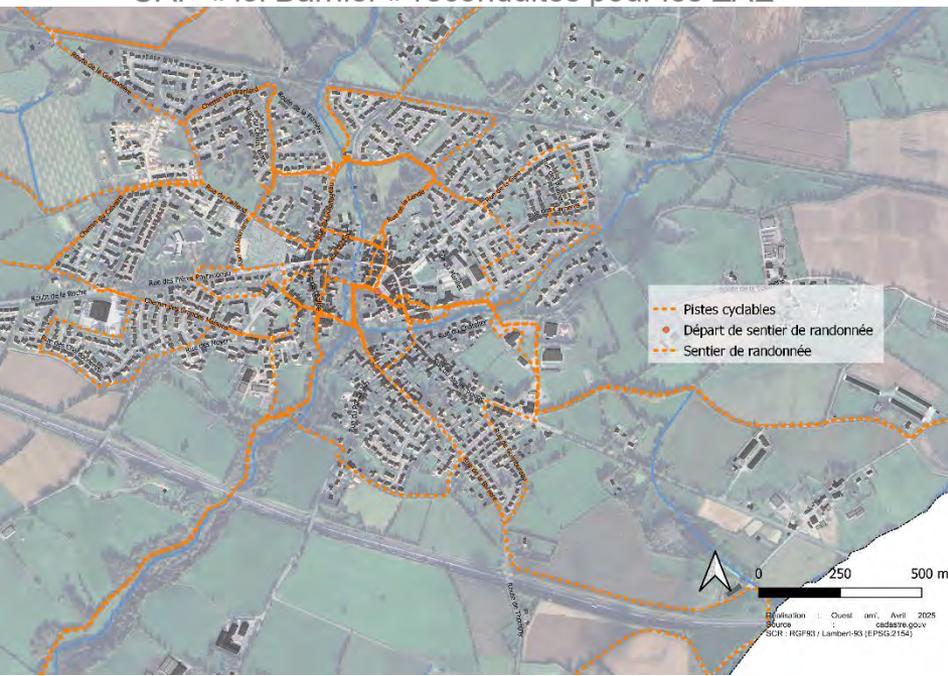
OAP ZAC du Redoux : parcours de liaisons douces structurants, végétalisation des espaces publics

# 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

## Concilier ressources et patrimoines dans une logique pérenne

### Complémentarité via la préservation des paysages et du patrimoine

- Petit patrimoine
- Murs
- Périmètre délimité des abords
- Itinéraires de mobilité douce comme supports de découverte
- Bocage
- OAP « loi Barnier » reconduites pour les ZAE

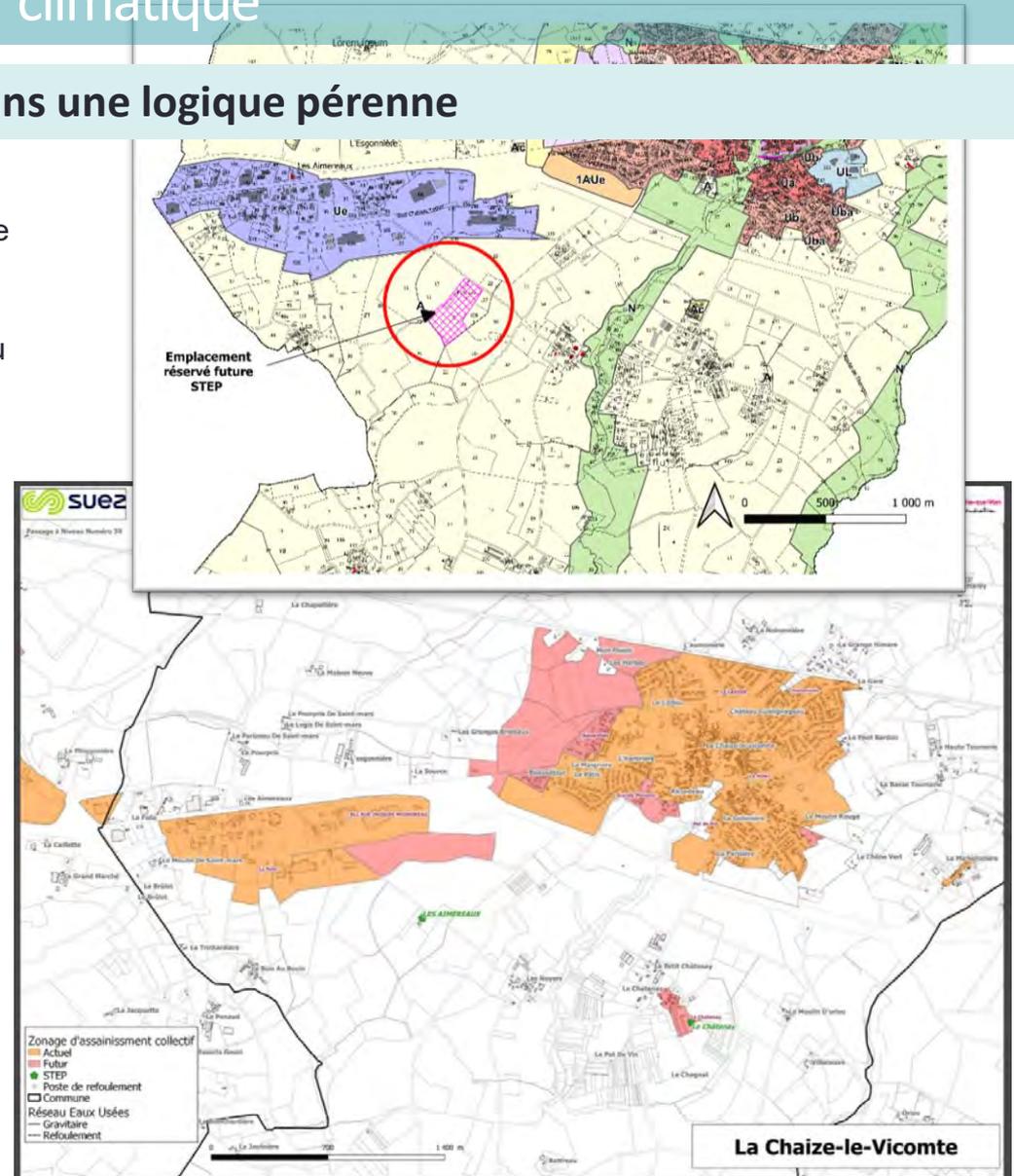


# Axe 3 : Préserver et mettre en valeur les patrimoines et les ressources de la commune comme support de qualité de vie et d'adaptation au changement climatique

## Concilier ressources et patrimoines dans une logique pérenne

### • Eaux usées :

- zonage d'assainissement approuvé par La Roche sur Yon Agglomération le 28 septembre 2021
- programme d'action 2021-2024 signé avec l'Agence de l'eau Loire Bretagne pointe le réseau communal **comme « prioritaire » pour réduire la surcharge hydraulique**
- 2 stations d'épurations localisées sur la commune (**Les Aimereaux et Le Châtenay**)
  - 50% de la capacité de la STEP de Châtenay est dédiée aux effluents de La Boulangère, le reste au bourg et notamment à la ZAC
  - L'emplacement réservé en vue de l'extension de la STEP est maintenu pour le projet de PLU
- Fin 2021 : 46% des assainissements non collectifs contrôlés non conformes (contre 51% en 2010)





**Ouest am**

L'intelligence collective au service des territoires

REVISION  
DU **PLU**

COMMUNE DE  
**LA CHAIZE-LE-VICOMTE**

*Réunion publique n°2*

*24.04.2025*

*Place aux  
questions !*

COMMUNE

**La Chaize le**  **icomte**

VENDEE

**Ry** **La Roche-sur-Yon**  
Ville et Agglo  
Le cœur Vendée