

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION

Reçu en Préfecture le
Affiché le :
N°

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 16 JUIN 2026

Sous la Présidence de Monsieur Romain BOSSIS, Président

Présents : 14

Monsieur Nicolas HELARY, Monsieur Laurent FAVREAU, Monsieur Aurélien DOUILLARD, Monsieur Romain BOSSIS, Madame Angie LEBOEUF, Madame Michelle GRELLIER, Madame Delphine BERTHELOT, Madame Sylviane BULTEAU, Madame Lucette TRICHET, Monsieur Jacky GODARD, Monsieur Patrice GABORIT, Monsieur Clément PLAULT, Madame Annabelle PILLENIERE, Monsieur David BELY.

Absents donnant pouvoir : 5

M. François GILET à M. Romain BOSSIS, M. Manuel GUIBERT à M. Aurélien DOUILLARD, Mme Alexandra GABORIAU à M. Laurent FAVREAU, Mme Cécile DREURE à Mme Angie LEBOEUF, M. Etienne FORT à Mme Sylviane BULTEAU.

Excusés : Madame Martine CHANTECAILLE, Monsieur Guy-Pierre SACHOT, Madame Isabelle CAMAND.

Secrétaire de séance : Monsieur HELARY Nicolas

Adopté à l'unanimité
19 voix pour

2	PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE : APPROBATION
----------	---

Rapporteur : Monsieur Romain BOSSIS

EXPOSÉ DES MOTIFS

La commune de La Chaize-le-Vicomte s'est engagée dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal du 1^{er} juin 2021, avec les objectifs suivants :

- Inscrire le PLU dans une perspective de développement durable notamment afin de préserver la qualité du cadre de vie des vicomtais ;
- Valoriser le patrimoine bâti, naturel et de préserver les continuités écologiques ;
- Déterminer les règles d'urbanisme qui permettront de promouvoir un nouveau modèle d'aménagement, des formes urbaines moins consommatrices d'espaces ;
- Promouvoir un modèle urbain des courtes distances en favorisant les circulations et l'usage des transports en commun ;
- Renforcer l'attractivité du centre-ville en répondant aux enjeux d'intensification urbaine et de mixité des fonctions urbaines ;
- Favoriser la production de logements adaptés aux revenus des ménages et aux besoins des actifs des entreprises du territoire ;

Romain Bossis
Président de la Roche sur Yon
Agglomération
18 juin 2026

- Assurer les conditions d'un développement économique dynamique de la ville par l'extension ou la création de pôles d'activité en veillant à une bonne intégration dans l'environnement et une répartition équilibrée entre les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services,
- Structurer les entrées de ville en lien avec les communes voisines, Renforcer les liaisons et le maillage inter-quartiers ;
- Anticiper les besoins en équipements et infrastructures publiques ;
- Assurer la mise en compatibilité ou la prise en compte des documents de planification ou de programmation supra-communaux qui s'imposent au PLU (SCOT, PLH, PDU, Plan climat...etc.).

Le PLU de La Chaize-le-Vicomte en vigueur datant du 14 mars 2006, la révision engagée a permis d'intégrer les législations récentes notamment en matière de sobriété foncière et de transition écologique visant à s'adapter aux changements climatiques. Les dispositions et orientations des documents supra-communaux (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie, Programme Local de l'Habitat 2023-2028, Plan Climat Air Energie Territorial) ont également été pris en considération et traduits dans le projet de PLU.

Par délibération du 17 juin 2025, La Roche-sur-Yon Agglomération, désormais compétente en matière de PLU, a pris acte du bilan de la concertation préalable et décidé d'arrêter le projet de PLU de la commune.

Pour les dix années à venir et/ou jusqu'à l'approbation du PLUi, la commune s'attachera à poursuivre le dynamisme engagé au niveau du développement du territoire en maintenant un rythme de construction permettant de répondre aux besoins en logements mais selon une urbanisation raisonnée garantissant la préservation des espaces naturels et agricoles, et un cadre de vie agréable pour les habitants de la commune.

Conformément aux articles L.153-16 et R.153-6 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté a alors été notifié pour avis aux personnes publiques associées, ainsi qu'à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), saisie dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

La collectivité a reçu les avis suivants des personnes publiques associées :

- Préfecture de la Vendée, avis favorable, assorti d'une réserve concernant l'échéance de la zone 1AUz2 du Redoux et d'observations annexées ;
- Département de la Vendée, avis favorable, assorti d'observations relatives aux accès et marges de recul des routes départementales et aux espaces naturels sensibles annexées ;
- Chambre d'Agriculture de la Vendée, avis favorable sous condition de prise en compte des observations transmises ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie, avis favorable, avec observations ;
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat, avis favorable, sous réserve de prise en compte des observations transmises ;
- Syndicat mixte du Pays Yon et Vie, avis favorable, assorti d'observations ;
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), avis favorable sous réserve de compléter le volet environnemental des justifications relatives aux STECAL ;
- Centre National de la Propriété Forestière, avis défavorable ;
- Vendée Eau, informations transmises sans avis relatif à la prise en compte des périmètres de protection du barrage de la Vouraie.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conjoint sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Chaize-Le-Vicomte et sur le projet de centrale photovoltaïque au lieu-dit « L'Oiselière » porté par SAS ARKOLIA INVEST 61.

Les réponses apportées par la collectivité aux observations et réserves formulées par les PPA sont présentées en annexe de la présente délibération.

Par arrêté communautaire n°2025-Agglom-0112 du 19 septembre 2025, La Roche-sur-Yon Agglomération a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de PLU en cours de révision.

Cette enquête publique s'est déroulée du 23 octobre au 22 novembre 2025 inclus.

La commissaire-enquêtrice désignée par le Tribunal Administratif a assuré cinq permanences au total, de 3 heures chacune, en mairie de La Chaize-le-Vicomte.

Dans son procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête transmis après la clôture de l'enquête publique, la commissaire-enquêtrice expose qu'au cours de ses permanences, 71 personnes sont venues en mairie, et qu'ont été enregistrés 43 observations sur le registre d'enquête, 3 courriers et 16 mails.

Dans ce procès-verbal, la commissaire-enquêtrice fait également la synthèse des observations des personnes publiques associées et fait part de ses propres remarques.

Suite au mémoire en réponse transmis par La Roche-sur-Yon Agglomération, la commissaire-enquêtrice a alors émis, au travers de son rapport et de ses conclusions, un avis favorable assorti d'une réserve portant sur la correction des erreurs manifestes dans la retranscription des haies au règlement graphique ; et de deux recommandations, qui sont les suivantes :

- classer en 2AUe la zone économique des Landreaux, donnant ainsi le temps d'analyser les besoins à l'échelle de l'ensemble de l'Agglomération dans le cadre du futur PLUi
- envisager l'extension à l'ensemble des zones Ua et Ub des prescriptions de l'OAP sectorielle « habitat » relatives aux formes urbaines, ombres portées..., ou, à défaut, de favoriser le recours à un architecte pour les projets de densification

Chaque observation formulée sur le projet de PLU par les personnes publiques associées, la CDPENAF, la population et la commissaire-enquêtrice a fait l'objet d'un examen particulier avant validation par le comité de pilotage.

Le projet de PLU arrêté est alors modifié suivant les décisions prises par cette instance.

Un document de synthèse détaillant l'ensemble des observations, les modifications apportées suite aux différentes remarques, ainsi que les raisons ayant conduit à écarter certaines d'entre elles ou les réponses apportées aux interrogations, est annexé à la présente délibération.

Les pièces du PLU sont complétées et rectifiées en conséquence.

Le dossier de PLU présenté comprend :

- un rapport de présentation ;
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- un règlement ;
- des plans de zonage ;
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- des annexes.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de La Chaize-le-Vicomte (4 rue des Noyers) et à La Roche-sur-Yon Agglomération (4 rue Georges Clémenceau, La Roche-sur-Yon), durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission à Monsieur le Préfet de la Vendée, sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme et sa publicité.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Bureau communautaire sera tenu à la disposition du public en mairie de La Chaize-le-Vicomte aux jours et heures habituels d'ouverture.

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.153-31 et suivants, R.153-11, R.153-12 et L.103-2,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003,

Vu la loi Engagement National pour le Logement n° 2006-872 du 13 juillet 2006,

Vu la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement n° 2009-67 du 3 août 2009, dite Grenelle I,

Vu la loi n° 2010-78 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite Grenelle II,

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,

Vu la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite ALUR,

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

Vu la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2023-2028 de La Roche-sur-Yon Agglomération approuvé le 4 octobre 2023,

Vu la délibération du Conseil Municipal de La Chaize-le-Vicomte en date du 1^{er} juin 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation préalable,

Vu l'article 3.1.2 des statuts de La Roche-sur-Yon Agglomération,

Vu la délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération en date du 6 juillet 2021 actant le transfert de la compétence PLU à la Communauté d'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 en date du 13 mars 2024 au sein du conseil municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis en Bureau communautaire 21 mars 2024,

Vu la délibération du Conseil Municipal de La Chaize-le-Vicomte en date du 2 juin 2025 prenant acte du bilan de la concertation,

Vu la délibération Bureau communautaire en date du 17 juin 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

Vu l'arrêté communautaire n°2025-Agglo-0112 du 19 septembre 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis de la commissaire-enquêtrice sur le dossier de PLU,

Considérant que les remarques faites lors de l'enquête publique et les avis rendus par les personnes publiques associées et les autorités consultées justifient les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme, et exposées dans le document annexé, et permettent de lever la réserve de la commissaire-enquêtrice,

Vu la délibération du Conseil Municipal de La Chaize-le-Vicomte en date du 15 juin 2026 émettant un avis favorable sur le PLU et sollicitant La Roche-sur-Yon Agglomération en vue de son approbation,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme présenté,

1. **APPROUVE** le plan local d'urbanisme de la commune de La Chaize-le-Vicomte, modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
2. **AUTORISE** Monsieur le Président, à signer les documents et pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME

SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES SUR LE PROJET DE PLU ET REPONSES APPORTEES PAR LA COLLECTIVITE

Au travers de son procès-verbal rédigé à l'issue de l'enquête, puis de son rapport et de ses conclusions, la commissaire-enquêtrice a repris toutes les observations recueillies pendant l'enquête publique, les avis des personnes publiques associées, et a également fait part à l'Agglomération et à la commune de ses propres remarques sur le dossier.

Comme évoqué dans la délibération, la commissaire-enquêtrice a émis **un avis favorable assorti d'une réserve** portant sur la correction des erreurs manifestes dans la retranscription des haies au règlement graphique.

⇒ Comme exposé dans les réponses aux observations de la commissaire-enquêtrice, l'Agglomération indique que le Code de l'Urbanisme permet d'identifier des haies ou alignements d'arbres existants ou à créer. Donc, même en l'absence d'arbres ou haies sur le terrain, le PLU peut inciter à la plantation en vue de renforcer ou de recréer une continuité écologique, au travers d'une identification sur le plan de zonage. Au vu de ces éléments justificatifs, la réserve peut être considérée comme levée.

La commissaire-enquêtrice a émis également **deux recommandations**, qui sont les suivantes :

- classer en 2AUe la zone économique des Landreaux, donnant ainsi le temps d'analyser les besoins à l'échelle de l'ensemble de l'Agglomération dans le cadre du futur PLUi
- envisager l'extension à l'ensemble des zones Ua et Ub des prescriptions de l'OAP sectorielle « habitat » relatives aux formes urbaines, ombres portées..., ou, à défaut, de favoriser le recours à un architecte pour les projets de densification

⇒ La commune et l'Agglomération souhaitent maintenir la zone 1AUe des Landreaux, secteur actuellement inscrit au Schéma Prospectif du Foncier Economique (SPFE) comme secteur de développement économique futur.

⇒ Etant donné que les nouvelles constructions d'habitation seront principalement réalisées sur la ZAC du Redoux, il n'apparaît pas nécessaire ni souhaitable de contraindre les quelques dents creuses de l'enveloppe urbaine pouvant accueillir de nouveaux logements, par des prescriptions supplémentaires en termes d'architecture ou d'implantation.

Chacune de ces observations a été étudiée et les réponses ont été soumises à la validation du comité de pilotage ayant suivi la révision du PLU.

Il est proposé d'y répondre comme exposé dans les tableaux suivants, et d'amender le projet de PLU, en fonction des observations retenues.

Observations des personnes publiques associées :

Les observations émises par les différentes PPA sont détaillées dans les tableaux figurant ci-après, qui comportent une colonne exposant la réponse de la collectivité et les modifications ou compléments éventuellement apportés au PLU.

Observations issues de l'enquête publique :

Les observations formulées lors de l'enquête publique ont également été reprises sous forme de tableaux, par thématique :

⇒ Demandes de modification du zonage

- ⇒ Règlement écrit et graphique
- ⇒ Changements de destination
- ⇒ Secteurs d'OAP
- ⇒ Zonage d'assainissement

Observations de la commissaire-enquêtrice :

Les observations de la commissaire-enquêtrice sont détaillées à la fin du document.

A chaque fois qu'une observation a généré une modification du PLU, cela a été précisé par une note (→), permettant ainsi au lecteur de prendre connaissance des corrections apportées aux différents documents du PLU.

Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thématique	REF DOC	Observations émises par la Préfecture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Adaptation au changement climatique	Règlement	Adaptation au changement climatique : Conformément aux orientations du PADD (p. 6) concernant le verdissement des quartiers, le règlement du PLU pourrait imposer un niveau minimal d'espace vert et de sols végétalisés et perméables, pour favoriser les îlots de fraîcheur, pour lutter contre le ruissellement et la sécheresse des sols et pour favoriser le stockage du carbone.	Le règlement a bien prévu des dispositions visant un niveau minimal d'espace vert et de sols végétalisés et perméables, pour favoriser les îlots de fraîcheur, pour lutter contre le ruissellement et la sécheresse des sols et pour favoriser le stockage du carbone : notamment dans les modalités de gestion des eaux pluviales des parkings en imposant 20% minimum d'espaces non imperméabilisés dans les zones UB, UL, 1AUe, 10% minimum d'espaces non imperméabilisés dans la zone Ue.
Adaptation au changement climatique	Règlement et OAP	Résilience et adaptation au changement climatique : Il est recommandé d'intégrer dès maintenant la TRACC (trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique) qui prévoit un réchauffement de + 4 °C en France en 2100 par rapport à l'aire pré-industrielle. En effet, lorsque le PNACC 3 sera adopté, celui-ci devra être progressivement intégré dans l'ensemble des documents de planification. La commune devra veiller à bien mettre en oeuvre le programme du PCAET et si possible à le dépasser. Ceci implique qu'elle doit prévoir des zonages et règlements de zones facilitateurs pour favoriser l'émergence des projets allant en ce sens. Le PADD s'oriente vers les enjeux définis dans le rapport de présentation, environnementaux et paysagers, de développement urbain, économiques, liés aux déplacements. Il est nécessaire d'être vigilant à leur réalisation, à	D'une manière générale, la révision du PLU resserre notablement les possibilités d'extension de l'urbanisation en vue de s'inscrire dans la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF. Des dispositions complémentaires existent en vue de favoriser une trajectoire favorable à l'adaptation au changement climatique : maîtrise de l'imperméabilisation, protection des itinéraires de liaisons douces, inscription de principes de développement durable dans l'OAP de la ZAC.

Thématique	REF DOC	Observations émises par la Préfecture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
		court, moyen et long terme et en application de la réglementation en vigueur.	
Adaptation au changement climatique	Règlement et OAP	Il conviendra d'être particulièrement vigilant sur les aspects mobilité douce, adaptation au changement climatique, nature en ville, résilience à la chaleur en ville et qualité de vie en général. Le zonage devra prévoir toutes les servitudes appropriées et les règles permettant l'émergence de projets porteurs et innovants sur les aspects adaptation au changement climatique, développement et préservation de la biodiversité et économie de l'espace.	Voir ci-dessus.
Adaptation au changement climatique	RP et OAP	Risques et nuisances : il devra mentionner : L'arrêté préfectoral n° 10 SIDPC-DDTM_487 du 2 septembre 2010 portant réglementation de l'usage du feu sur le département de la Vendée hors terrain de camping agréés. L'arrêté préfectoral n° 12 SIDPC-DDTM_627 du 26 novembre 2012 portant réglementation de l'usage du feu sur le département de la Vendée. Le PLU doit assurer la prévention des nuisances sonores en évitant de placer des zones d'habitation ou des bâtiments et équipements sensibles au bruit à proximité de sources bruyantes (et inversement). Dans ce cas, il doit anticiper les éventuels problèmes et prévoir au sein des OAP des solutions (retrait ou zones tampons, préservation de zones calmes, espace vert, bassin d'orage, merlon de terre, bâtiment écran, matériaux d'absorption ...) entre les habitations et les activités bruyantes.	➔ Les enjeux relatifs au risque "feu de forêt » sont précisés dans le livret 2.1 Etat initial de l'environnement. L'OAP sectorielle des Landreaux est complétée avec des principes d'organisation en vue de limiter les risques et nuisances associés à sa vocation d'accueil des activités économiques. ➔ La proposition de la CCI d'intégration de la règle ci-après, répondant également à l'observation de la Préfecture, est intégrée dans le règlement écrit page 48 en vue d'imposer un recul vis-à-vis des zones d'habitat, tout en optimisant le foncier dans les autres cas : "<i>La construction peut joindre une ou plusieurs limites séparatives. Toutefois, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative en bordure des zones d'habitat existant ou prévu. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclaircissement naturel des constructions bâties à destination d'habitation sur les propriétés voisines</i>". Complémentairement à l'OAP et au règlement écrit, il convient de rappeler que les haies existantes en périphérie du site sont protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. En outre,

Thématique	REF DOC	Observations émises par la Préfecture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
			il existe sur une grande partie de la limite nord une zone verte appuyée sur le chemin Sylvie Guillou. Le complément de règlement proposé ci-dessus complète le dispositif destiné à maîtriser les incidences vis-à-vis des habitations existantes à l'échelle du PLU.
Adaptation au changement climatique		Santé : En France, entre 10% et 30% de la population serait victime d'allergies caractérisées par une pollinose. Or, le rapport n'aborde pas cette problématique et pourrait préconiser de tenir compte du pouvoir allergisant des pollens disséminés par les végétaux au sein du règlement et des OAP, notamment dans l'aménagement des espaces verts, dans les lieux publics et dans les futurs lotissements destinés à l'habitation.	La prise en compte des allergènes s'inscrit dans une approche opérationnelle (choix des végétaux) qui n'est pas celle du PLU. Toutefois, l'annexe 3 du règlement écrit rappelle les espèces végétales interdites en raison de leur caractère particulièrement allergène.
Adaptation au changement climatique	RP et règlement	Défense contre les incendies : Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) a été approuvé par arrêté préfectoral n°17 DSIS 1789 le 29 août 2017. Bien que ce cadre réglementaire fixe les normes	Pour mémoire : L'état de la desserte incendie a fait l'objet d'un état des lieux réalisé par l'Association des Maires et des Présidents des Communautés de Vendée, en partenariat avec le SDIS et Vendée Eau en 2025, dans le cadre de l'élaboration d'un Schéma Communal de Défense Extérieure Contre

Thématique	REF DOC	Observations émises par la Préfecture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
		à respecter, le projet de PLU ne comprend pas d'informations détaillées sur les équipements existants en matière de défense contre l'incendie, notamment si les distances, débits et pressions réglementaires des poteaux incendie sont suffisants. Il ne donne également aucune information sur l'existence ou non d'un Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'incendie (SCDECI). Il est donc difficile de déceler s'il y a potentiellement contrariété avec les secteurs prévus en extension au projet de PLU, ainsi que pour les changements de destination. En la matière, le ministre chargé de l'urbanisme a précisé que « /e plan local d'urbanisme doit interdire la construction dans des secteurs où la sécurité contre l'incendie ne peut être assurée » (réponse ministérielle n°62943, JOAN du 3 nov. 2009). S'agissant d'éléments d'information et d'aide à la décision dans le cadre d'un diagnostic de document de planification, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, une réinterrogation de cette thématique conforterait la connaissance de l'état de fonctionnement du réseau existant et de son adéquation avec la mise en œuvre du projet de territoire.	l'incendie (SCDECI). Cela permet à la commune de pouvoir être vigilante sur la capacité de son réseau. ➔ Ce rappel est inséré dans le livret 2.3 Evaluation environnementale page 21 et 38. Pour mémoire, les dispositions générales du règlement écrit page 13 rappellent les conditions de desserte minimum pour le réseau incendie : Défense incendie.
Assainissement	RP	Assainissement eaux usées : Le dossier ne précise pas si la STEP communale aura les capacités de traitement suffisante pour répondre aux besoins de la ZAC du Redoux, à court et à long terme, après le raccordement de la ZAE La Folie à l'ouvrage de traitement communautaire prévu en 2028.	Le dimensionnement de la STEP est de 4100 eq Hab. La déconnexion de la ZAE de la Folie a été prise en compte dans les perspectives d'évolution de la population communale sur le long terme en lien avec la ZAC du Redoux notamment. ➔ Le livret 2.3 Evaluation environnementale page 31 est complété dans ce sens à l'appui de données chiffrées actualisées.

Thématique	REF DOC	Observations émises par la Préfecture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Changement de destination	RP	Changements de destination : Le projet identifie 43 granges mutables, présentées dans un atlas spécifique (pièce 5.2) localisant les bâtiments et détaillant les critères de sélection, pour un potentiel estimé entre 5 à 10 logements. Toutefois, la collectivité n'a pas assez approfondi le travail de repérage en ne retenant pas les zones de non traitement (ZNT), les plans d'épandage ni la capacité de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) dans ses critères électifs. Tout ceci renvoie à l'opérationnel la faisabilité des projets. Ce procédé n'est pas adapté puisque c'est bien au stade de la planification d'examiner les conséquences globales des choix opérés sur l'agriculture. En effet, cela risque d'accélérer la déprise agricole et d'engendrer des refus de la part de la CDPENAF ou de la CDNPS (pm: avis conforme) en générant des faux-espoirs pour les porteurs de projet. Par ailleurs, certaines granges repérées sont à moins de 100m d'un bâtiment agricole. Ceci est contraire à la charte pour une gestion économe de l'espace et ne répond pas au règlement écrit qui impose un "Respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles". Il est donc attendu un complément sur les critères cumulatifs à la mise en oeuvre des changements de destination et un retrait des granges situées à moins de 100m d'un bâtiment agricole.	Pour rappel, le travail d'identification des changements de destination a été mené en étroite concertation avec la Chambre d'Agriculture. Ce point n'a d'ailleurs pas fait l'objet de remarques de sa part au titre de son avis PPA, permettant de conclure à une anticipation effective des enjeux agricoles aux abords de ces bâtiments (éloignement des sites et sièges d'exploitation, desserte, accès, ZNT...). L'état de la desserte incendie a fait l'objet d'un état des lieux réalisé par l'Association des Maires et des Présidents des Communautés de Vendée, en partenariat avec le SDIS et Vendée Eau en 2025 dans le cadre de l'élaboration d'un Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'incendie (SCDECI). Cela permet à la commune de pouvoir être vigilante sur la capacité de son réseau. ➔ Ce rappel est inséré dans le livret 2.3 Evaluation environnementale page 38. Pour mémoire, les dispositions générales du règlement écrit page 13 rappellent les conditions de desserte minimum pour le réseau incendie.
Forme	rg	Règlement graphique : En termes de lisibilité et de compréhension, il conviendrait de préciser le nom des lieux-dits ou hameaux, des	➔ La collectivité s'est attachée à améliorer la lisibilité des plans autant que possible.

Thématique	REF DOC	Observations émises par la Préfecture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
		communes voisines et la matérialisation des amorces des limites communales.	Il est à noter que le PLU est consultable en format numérique interactif sur le Géoportail de l'Urbanisme, rendant la lecture des plans beaucoup plus lisible que sur papier.
Mixité sociale	RP	Mixité sociale : Les obligations de la commune en la matière restent bien pris en compte dans le document avec un objectif de 35 % de logements sociaux parmi la production globale. Il prévoit ainsi la création de 289 LLS, soit 47 % de la production globale, ce qui répond favorablement aux objectifs du PLH. Cependant, le RP (livret 2.4 page 21 indique « Une proportion minimale de 20% de locatifs sociaux dans le secteur de la ZAC du Redoux à travers une OAP dédiée », ce qui est contradictoire avec les objectifs énoncés ci-dessus. Cette incohérence devra donc être corrigée.	➔ Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle corrigée dans le livret 2.4, p21.
Mixité sociale	OAP et RP	Au final, le PLH (2023-2028) et le PLU (2025-2035) s'appliquant sur des temporalités différentes, le dossier gagnerait à renforcer son argumentaire sur les choix opérés au regard des objectifs fixés au PLH. Pour cela, la collectivité qui doit encore produire 58 logements sociaux pour atteindre les objectifs du PLH, pourrait prévoir dans les OAP des délais à court terme pour la production des LLS.	➔ Le livret 2.2 Explication des choix retenus page 9 est complété avec l'actualisation de la programmation du PLH pour la commune en lien avec le contrat de mixité sociale : l'objectif théorique pour la période 2023-2025 était de 37 logements sociaux. Il sera réalisé, au vu des projets portés avec les bailleurs et les logements conventionnés ANAH pour le parc privé, 34 logements. Le futur Contrat de Mixité Sociale vise une production de 37 logements sociaux, soit un total de 71 logements sur les 96 attendus sur la période 2023-2028. La programmation de logements aidés sur la ZAC a été portée à 35 %, ce qui permettra ainsi de rattraper les logements manquants pour atteindre les objectifs du PLH en vigueur.

Thématique	REF DOC	Observations émises par la Préfecture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Mixité sociale	RP	Mixité sociale : La commune est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Dès lors, elle est tenue de disposer d'un taux de 25 % de LLS parmi le parc de résidences principales (décret n° 2023-325 du 28 avril 2023). A ce jour, la commune ne compte que 167 logements sociaux pour 1616 résidences principales, soit un taux de 10,33 %. Le dossier n'évoque pas le pacte territorial France Rénov' en cours sur l'ensemble du territoire intercommunal pour la période 2025-2029.	Il est rappelé plus haut que dans le cadre du programme d'action du PLH, un contrat de mixité sociale accompagne la mise en œuvre effective de la programmation de logements sociaux sur la commune avec un objectif sur l'échéance du PLH de 71 logements supplémentaires. ➔ Cette information a donc été intégrée au PLU.
Mobilité		Recommandations générales sur le volet mobilité : Pour respecter les objectifs fixés par l'article L 101- 2 du code de l'urbanisme, ainsi que les objectifs du SCoT et du PCAET, le PLU pourrait: - Développer un « urbanisme des courtes distances » en repensant la façon d'aménager - prioriser l'ouverture à l'urbanisation à proximité des équipements publics et scolaires, accompagné de création de voies cyclables et/ou piétonnes. - hiérarchiser la voirie, créer des lignes structurantes de transport et densifier l'habitat en même temps, - redynamiser les centres-villes en apaisant la circulation, en donnant plus de places aux modes actifs et en veillant à l'accessibilité des voiries pour les personnes à mobilité réduite. - utiliser des revêtements adaptés permettant de lutter contre le bruit et contre les îlots de chaleur. -Développer les trajets bas carbone vers les villes centre : transport en commun, transport à la demande, covoiturage, autopartage, pistes	En lien avec le Plan de Mobilité Simplifié (PDMS) arrêté en septembre 2025, qui remplacera le Plan Global de Déplacement (PGD), le règlement écrit encadre le stationnement vélo (page 17) et les modalités de réalisation des équipements associés au stationnement vélo, qui relèvent du code de la construction et de l'habitation. Par ailleurs, le plan de zonage identifie les continuités douces à préserver, qui visent à privilégier les modes de déplacements actifs.

Thématique	REF DOC	Observations émises par la Préfecture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
		cyclables sécurisées et continues avec signalétique et balisage adaptés des parcours. - Recenser le partage de l'espace public en réattribuant l'espace aujourd'hui alloué à la circulation et au stationnement automobile - privilégier dès que c'est possible des voies dédiées piéton, vélo, voiture - prévoir l'aménagement de places de stationnement réservées aux covoitureurs avec cheminement pour y accéder - fixer des obligations minimales de stationnement vélo en précisant les conditions d'accessibilité, de sécurisation et d'équipement (abris avec fermeture sécurisé, dispositif d'attache des cadres de vélo, alimentation électrique pour la recharge des batteries ...).	
Mobilité	Règlement et OAP	Mobilité : Le dossier pourrait prévoir dans les OAP des emprises pour réaliser des aménagements piétons et/ou cyclables sécurisés au-delà des ZAC et ZAE, notamment dans le centre bourg mais également pour les relier entre eux (PADD p.7).	La commune est dotée d'un maillage de continuités douces dense avec un linéaire protégé de 54,7 km via le règlement graphique qui relie les pôles générateurs de déplacement tels que la ZAE de la Folie (voie cyclable en site propre depuis le bourg). Ce linéaire protégé irrigue également le bourg. L'OAP de la ZAC du Redoux prévoit des connexions avec l'existant pour continuer de mailler le territoire. A noter que le rapport de présentation fait état de l'étude qui a été menée avec le CAUE sur la route de La Roche-sur-Yon en vue de sécuriser les modes de déplacement doux dans la traversée du bourg.

Thématique	REF DOC	Observations émises par la Préfecture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Mobilité		Mobilité : Le diagnostic du PLU pourrait mentionner le Plan de Mobilité Simplifié (PDMS) qui est en cours d'élaboration sur le territoire de la Roche-sur-Yon Agglomération. Le diagnostic indique un « maillage dense à l'échelle du piéton et du vélo au sein du bourg ». Il pourrait aussi détailler la qualité des cheminements piétons et cyclables identifiés, notamment au regard des enjeux d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite et d'aménagements cyclables sécurisés.	Le PDMS a été arrêté en septembre 2025 et remplacera le plan global de déplacement. Il a été rappelé plus haut l'identification d'un linéaire de circulation douce important dans le règlement graphique. La prise en compte des enjeux d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite s'inscrit dans une approche opérationnelle qui n'est pas celle du PLU.
Mobilité	OAP	Les orientations d'aménagement et de programmation : Le PLU pourrait favoriser le covoiturage en incluant des OAP réservant des espaces dédiés (aires de covoiturage, arrêts pour d'éventuelles lignes de covoiturage par exemple ...) Enfin, de manière globale sur le territoire, le PLU pourrait identifier les secteurs nécessitant des aménagements spécifiques ou un apaisement de la circulation, afin de favoriser les déplacements doux (aménagements pour personnes à mobilité réduite, zones 30, zones de rencontre, bandes cyclables, pistes cyclables etc.) en particulier dans le centre bourg.	Le PDMS a été arrêté en septembre 2025 et remplacera le plan global de déplacement. Il a été rappelé plus haut l'identification d'un linéaire de circulation douce important dans le règlement graphique. La prise en compte des enjeux d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite s'inscrit dans une approche opérationnelle qui n'est pas celle du PLU.
Modération de la consommation d'ENAF	PADD	Le projet devrait donc répondre à la disposition de la loi Climat et Résilience de réduction de 50 % de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2030. Le PLU étant établi sur la période 2025-2035, il est attendu une mise en cohérence entre les pas de temps du PADD (2021-2033) et la traduction réglementaire du projet.	La demande express de l'Etat est de rendre juridiquement plus solides les modalités de prise en compte de la ZAC et ses conséquences en termes de consommation d'espace en affichant clairement dans le PADD la temporalité du PLU soit 2025-2035 et non 2021-2033 et l'échéancier de la ZAC. ➔ L'axe 1 du PADD a été renforcé à travers l'ajout de la phrase suivante : Un phasage des tranches à venir de la ZAC du Redoux mobilisant une première tranche n'excédant pas 10 ha dans la période 2025-2035 et portant l'aménagement du reste de la ZAC au-delà de l'échéance du PLU. Il est précisé que cet ajout ne modifie en aucun cas l'économie

Thématique	REF DOC	Observations émises par la Préfecture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
			générale du PADD, dans la mesure où il confirme que seule une partie de la ZAC sera mobilisée dans l'échéance du PLU et qu'elle vient au contraire renforcer la cohérence interne du PLU en accordant le zonage et le PADD.
Modération de la consommation d'ENAF	OAP et PADD	Concernant le report d'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUz2, une mise en cohérence est attendue entre le règlement écrit posant le principe d'une mobilisation « au-delà de l'échéance du PLU » et l'OAP sectorielle indiquant une mise en œuvre « après l'urbanisation du secteur 1AUz1 ». Au-delà de cette incohérence à lever, il est demandé à ce que la collectivité fixe des engagements fermes dans son PADD afin de s'assurer de l'effectivité de la mesure. Ceci constitue une attente forte de l'État.	➔ Complémentaire à l'évolution du PADD explicitée ci-dessus, l'échéance "long terme" de la ZAC du Redoux est modifiée par "au-delà de l'échéance du PLU" dans la <i>pièce 4.1 OAP sectorielles page 8</i> .
Modération de la consommation d'ENAF	RP	Il est à noter que le dossier évoque (livret 2.1 page 64) une étude des capacités de densification de la ZAE de La Folie réalisée en 2018 sans afficher le potentiel mobilisable. De plus, le dossier ne présente pas les mesures envisagées par la collectivité pour « mobiliser et articuler les différents outils permettant d'observer puis de mettre en place une stratégie locale de sobriété foncière " telles que prévues au SPFE.	➔ Des précisions ont été apportées dans le livret 2.1 Etat initial de l'environnement page 64 sur l'état du potentiel mobilisable dans la ZAE de la Folie. ➔ Dans le livret 2.2 Explication des choix retenus page 14, le plan d'action de l'étude prospective sur le foncier économique est rappelé, qui vise à optimiser le foncier de la ZAE de la Folie avant d'envisager l'urbanisation des Landreaux.
Modération de la consommation d'ENAF	RP	Au final, le PLU doit dépasser les seules possibilités quantitatives octroyées par le SPFE pour son développement économique. Pour cela, le diagnostic du RP doit dresser un bilan des enjeux du territoire communal justifiant le	➔ Le livret 2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement page 65 est complété pour intégrer les données sur la consommation d'espace disponibles (source : mondiagnosticartificialisation) et le potentiel en termes d'optimisation de la ZAE de la Folie.

Thématique	REF DOC	Observations émises par la Préfecture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
		volume des espaces consommés. Enfin, une réflexion sur l'optimisation de la ZAE de La Folie est également attendue.	
Modération de la consommation d'ENAF	RP	Au global, le projet prévoit (livret 2.3 page 9) une consommation d'espaces pour la période 2025-2035 de 23,71 ha (hors ZAC), ce qui répond aux objectifs fixés par le PADD. Ceci étant, l'absence de présentation de la consommation globale entre la loi Climat et Résilience et l'arrêt du projet (2021-2025) ne permet pas de mesurer finement l'effort de modération du projet.	Un bilan de la consommation d'ENAF a été produit et ne porte effectivement que sur la période 2021-2022 (d'aprèsmondiagnosticartificialisation). → Il est présenté et actualisé dans le livret 2.3 Evaluation environnementale page 28. Ce volet est également consolidé dans le livret 2.1 page 65 (voir ci-dessus).
Modération de la consommation d'ENAF/capacité de renouvellement urbain	RP	L'analyse des capacités de densification est détaillée au livret 2.1 pages 57 à 62. Le potentiel repéré, issu essentiellement de dents creuses, ne comporte aucun renouvellement urbain tel que défini par le SCoT (DOO p.61) « on parle de renouvellement urbain : s'il y a eu démolition puis reconstruction ». Par conséquent, le PADD (p.5) et le SCoT (DOO p.19) fixant un taux de 15% de la production de logements neufs en renouvellement urbain, il est attendu des justifications sur le non-respect de ces objectifs.	→ Concernant l'absence de potentiel en renouvellement urbain, les précisions suivantes sont apportées au rapport de présentation : <i>p2.2 Explication des choix retenus, en page 10 : Le SCOT a fixé un minimum de 15% de la production de logements neufs en renouvellement urbain, la notion de renouvellement urbain s'entendant comme la mobilisation de bâti existant démoli par reconstruction.</i> <i>L'analyse des capacités de densification menée sur la commune n'a pas permis d'identifier de friche bâtie. En effet, les anciens abattoirs ont déjà été mobilisés pour réaliser des équipements et des espaces publics. Par ailleurs, le taux de vacance qui constitue généralement un levier de renouvellement urbain est de 4.1% en 2022, en baisse constante depuis 10 ans. De même la part des résidences secondaires (inférieure à 2%) ne constitue aucunement un gisement.</i> <i>Ce contexte justifie que la commune ne puisse répondre positivement à l'objectif fixé par le SCOT.</i>

Thématique	REF DOC	Observations émises par la Préfecture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Numérique	Règlement	Développement du numérique: L'aménagement numérique et le déploiement de la fibre optique est un axe du développement de la commune {p.7 du PADD). Cependant, dans le règlement écrit (p.18), les obligations relatives aux raccordements des constructions à la fibre optique ne sont pas la hauteur des dernières exigences en la matière, en particulier celles de l'article R.111-14 du CCH qui étend l'obligation de fibrage à tous les bâtiments.	L'article R.111-14 du code de la construction et de l'habitation est nommément cité dans le règlement écrit page 12.
Programmation en logements		Au 1er janvier 2022 la commune comptabilisait 3 883 habitants. Le projet prévoit une projection démographique avec comme point de départ au 1er janvier 2025 une base de 4284 habitants, ce qui implique une évolution démographique de 2,49 % sur la période 2022 - 2025. Cette hypothèse ne semble pas cohérente avec les données précitées. Enfin, on relèvera une erreur sur le nombre d'habitants supplémentaires sur le livret 2.2 p.6 qui indique 466 au lieu de 691.	L'actualisation effectuée dans le livret 2.3 Evaluation environnementale page 3 s'appuie sur les données factuelles des constructions neuves réalisées entre 2021 et 2024 et sur un nombre moyen d'occupants qui tient compte des tendances récentes. Les données ont été confirmées par la commune et constituent le socle de la projection pour la période 2025-2035. ➔ Les données concernant le nombre d'habitants supplémentaires ont été rectifiées dans le livret 2.2.
STECAL	RP	STECAL : Le dossier justifie la délimitation à titre exceptionnel des 6 secteurs et comporte une évaluation environnementale analysant leurs impacts mais seulement sur l'activité agricole. Il est donc attendu que le RP soit complété par l'analyse des éventuels impacts sur les milieux naturels, les risques de nuisances et la ressource en eau. Enfin, concernant le secteur AE1, le projet devrait préciser que l'emprise au sol complémentaire autorisée de 100m2 ne concerne pas la projection au sol des panneaux photovoltaïques au risque de voir les permis refusés.	➔ Les enjeux environnementaux relatifs aux STECAL font l'objet d'un complément dans le livret 2.3 Evaluation environnementale page 34 en particulier concernant le STECAL Ae1 qui permet la réalisation de panneaux photovoltaïque sur l'ancienne décharge des Juraires et pour lequel une étude d'impact a été réalisée. La démarche "ERC" du projet est traduite dans le règlement graphique du PLU en mettant en place des outils de protection des sites à enjeux environnementaux que le projet a évité et des secteurs de compensation. ➔ Le règlement a été modifié pour préciser que l'emprise au sol du secteur Ae1 ne concerne pas la projection au sol des panneaux photovoltaïques (voir la fiche correspondante au STECAL Ae1 annexée au règlement écrit).

Thématique	REF DOC	Observations émises par la Préfecture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Typologies de logement	OAP	pour les OAP sectorielles le dossier devrait, au regard des préconisations du SCoT (DOO p. 16) comporter des dispositions claires concernant « la diversification dans les principales opérations d'aménagement" . Une réflexion approfondie sur les typologies d'habitat et des formes urbaines compactes, désirables, durables et innovantes, sur l'éco-habitat ou sur l'intégration des projets dans son environnement est donc attendue. Enfin, ces dispositions générales devraient être traduites (densités différenciées, orientation des habitations, ...) dans les schémas d'aménagement encore trop focalisés sur les seuls accès ou les identités paysagères à préserver.	➔ Il est proposé de compléter la pièce 4.1 OAP sectorielles page 9 concernant la ZAC du Redoux en insérant les principes généraux d'aménagement suivants: - <i>Chercher à préserver le végétal existant (haies, arbres et arbustes) et à l'inscrire dans la conception d'ensemble en tant que composante paysagère et environnementale</i> - <i>Prendre en compte les ombres portées, que ce soit vis-à-vis des constructions et jardins existants aux abords immédiats d'un secteur de projet, ou pour les nouveaux projets</i> - <i>Diversifier les formes urbaines et les typologies bâties via une réflexion des choix de volumétries des futures constructions (typologies, implantations, hauteurs...), l'orientation des faîtages et des acrotères...</i> - <i>Travailler l'implantation des constructions et installations sur l'unité foncière dans une logique complémentaire de sobriété foncière, favorable au bioclimatisme et de préservation des intimités.</i>
Zone A et N	Zonage et RP	Règlement graphique : La collectivité a fait le choix de basculer plus de 400 ha de zone agricole en zone naturelle. Or, certaines parcelles semblent toujours exploitées, au vu des orthophotos, alors qu'elles n'apparaissent recouvrir aucune sensibilité environnementale particulière. Il est donc attendu des compléments d'informations ou un reclassement en zone A des parcelles exploitées par l'agriculture.	Il convient de préciser que le PLU antérieur disposait d'un zonage Ap protecteur d'une superficie totale de 2212 ha qui limitait fortement l'implantation des constructions agricoles. La majeure partie la zone Ap a été reclassée en A car portant sur des espaces agricoles : seuls 400 ha ont été reclassés en N. Il est néanmoins proposé de reclasser en A des secteurs effectivement exploités par l'agriculture autour des sites d'exploitation en limite de la zone N qui ne remettent pas en cause les réservoirs et corridors écologiques. ➔ Le plan de zonage a ainsi été modifié aux abords du site d'exploitation de l'Aubretière.

Thématique	REF DOC	Observations émises par la Préfecture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
		Pollution atmosphérique et pollution sonore Le PLU pourrait : • Agir sur les formes urbaines pour protéger l'urbanisation à proximité des routes bruyantes, • Préserver des zones calmes par la création de zones tampon, • Imposer des espaces verts qui agissent comme « poumon vert », • Végétaliser les villes et les bâtiments, • Assurer une cohérence entre urbanisation future et desserte du territoire par les transports en commun, • Utiliser des revêtements routiers acoustiques capables à la fois d'absorber le bruit et de lutter contre les îlots de chaleur urbains, • Réglementer l'isolation thermique et acoustique des bâtiments, • Réduire et réguler le trafic,	Les précisions apportées ci-dessus rappellent les outils mis en place dans le PLU pour limiter les effets de la pollution atmosphérique en lien avec la maîtrise de l'urbanisation et de l'imperméabilisation, et avec les dispositions ayant trait aux mobilités (douces et actives). En ce qui concerne la prise en compte des pollutions sonores, en particulier liées au trafic routier : il est rappelé que le PLU supprime tout projet de développement urbain à vocation d'habitat le long de la RD 948. L'OAP des Landreaux rappelle également les enjeux en termes de maîtrise des risques de nuisances vis à vis des riverains.

REF DOC	Observations émises par le Pays Yon et Vie	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Zonage et RP	A noter que le PLU prévoit un classement 1AUz2 pour une zone ouverte à l'urbanisation de 18,1 ha (ZAC du Redoux) que la commune s'engage à n'urbaniser qu'au-delà des échéances du PLUJ (10 ans). Cet élément est précisé dans le règlement de la zone concernée. Cette surface n'est donc pas prise en compte dans les consommations d'espace des 10 ans à venir. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone offre un potentiel qui va au-delà des échéances des stratégies territoriales définies à ce jour et pose la question de la garantie de la maîtrise des équilibres territoriaux. Sur ce point le zonage 2AU offrait une meilleure garantie et permettrait de réinterroger l'ouverture à l'urbanisation ultérieurement à l'aune des nouvelles stratégies qui définies dans le PLUi et dans le futur SCOT.	A la demande expresse de l'Etat de rendre juridiquement plus solides les modalités de prise en compte de la ZAC et ses conséquences en termes de consommation d'espace, il est plutôt proposé de renforcer l'axe 1 du PADD en ajoutant la phrase suivante : « <i>Un phasage des tranches à venir de la ZAC du Redoux mobilisant une première tranche n'excédant pas 10 ha dans la période 2025-2035 et portant l'aménagement du reste de la ZAC au-delà de l'échéance du PLU.</i> » Il est précisé que cet ajout ne modifie en aucun cas l'économie générale du PADD, dans la mesure où il confirme que seule une partie de la ZAC sera mobilisée dans l'échéance du PLU et qu'elle vient au contraire renforcer la cohérence interne du PLU en accordant le zonage et le PADD.
RP	De même les pièces du PLU gagneraient à confirmer la prise en compte de la consommation d'espace de la zone 1AUz1 (9,74 ha de la ZAC du Redoux à court ou moyen terme) : explication des choix retenus, évaluation environnementale, OAP sectorielle.	→ Le rapport de présentation et ses différents livrets ont été complétés et adaptés en conséquence. Il est précisé que l'analyse de la consommation d'ENAF prévue par le PLU pour l'horizon 2035 ne tient compte que de la zone 1AUz1, et permet de conclure, comme l'a relevé l'Etat, que la trajectoire retenue par le PLU s'inscrit dans la trajectoire ZAN.
	Le renouvellement urbain doit représenter pour La Chaize le Vicomte une part de 15 % des logements produits selon les recommandations du SCOT. Le PLU n'identifie pas de projet à venir en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine. 5 à 10 logements devraient être produits par changement de destination de granges agricoles soit 2% des logements. Cet écart avec l'objectif du SCOT n'est pas de nature à lui seul à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCOT mais il nécessite d'être argumenté : projets déjà réalisés, absence de potentiel, faible taux de vacance, marché tendu ? Le renouvellement urbain au sens du SCOT, c'est à dire la reconstruction sur l'existant, reste un levier important pour	→ Concernant l'absence de potentiel en renouvellement urbain, les précisions suivantes ont été apportées au rapport de présentation (2.2 Explication des choix retenus) : « <i>Le SCOT a fixé un minimum de 15% de la production de logements neufs en renouvellement urbain, la notion de renouvellement urbain s'entendant comme la mobilisation de bâti existant démolit par reconstruction.</i> <i>L'analyse des capacités de densification menée sur la commune n'a pas permis d'identifier de friche bâtie. En effet, les anciens abattoirs ont déjà été mobilisés pour réaliser des équipements et des espaces publics. Par ailleurs, le taux de vacance qui constitue généralement un levier de renouvellement urbain est de 4.1% en 2022, en baisse constante depuis 10 ans. De même la part des résidences secondaires (inférieure à 2%) ne constitue aucunement un gisement.</i> <i>Ce contexte justifie que la commune ne puisse répondre positivement à l'objectif</i>

REF DOC	Observations émises par le Pays Yon et Vie	Réponses/décisions apportées par la collectivité
	optimiser la consommation foncière, limiter les déplacements et renforcer les proximités.	<i>fixé par le SCOT. »</i>
	Les zones humides présentes dans les zones urbaines mériteraient un renforcement de leur protection en zonage N.	La trame zone humide portée sur le règlement graphique a une portée protectrice explicite, sans toutefois exclure la possibilité de mettre en place une démarche "ERC" que le classement en zone N ne permettrait pas.
	Le PLU pourrait favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales en imposant des parkings perméables dans les opérations groupées et dans les zones d'activité.	Le règlement a bien prévu des dispositions visant un niveau minimal d'espace vert et de sols végétalisés et perméables, pour favoriser les îlots de fraîcheur, pour lutter contre le ruissellement et la sécheresse des sols et pour favoriser le stockage du carbone : notamment dans les modalités de gestion des eaux pluviales des parkings en imposant 20% minimum d'espaces non imperméabilisés dans les zones UB, UL, 1AUe, et 10% minimum d'espaces non imperméabilisés dans la zone Ue.
	Le sujet de l'économie circulaire est peu abordé dans le PLU : accès aux équipements de recyclage, mesures en faveur du réemploi, de la valorisation énergétique...	→ Le livret 2.3 Evaluation environnementale est complété page 36.
	La zone de La Folie est classée en zone de rayonnement et de développement dans le SCOT. Selon le Schéma prospectif du foncier économique (SPFE) élaboré à l'échelle de l'Agglomération, il n'existe plus de potentiel de commercialisation sur cette zone. Cependant l'inventaire des capacités de densification dans les ZAE, réalisé en 2022 par le Pays Yon et Vie, a mis en évidence des potentialités qui pourront être mobilisées. Le PLU pourrait prévoir un règlement ou une OAP spécifique favorisant la densification.	→ Des précisions ont été apportées dans le livret 2.1 Etat initial de l'environnement page 64 sur l'état du potentiel mobilisable dans la ZAE de la Folie. → Dans le livret 2.2 Explication des choix retenus page 14, le plan d'action de l'étude prospective sur le foncier économique est rappelé, qui vise à optimiser le foncier de la ZAE de la Folie avant d'envisager l'urbanisation des Landreaux.

REF DOC	Observations émises par le Pays Yon et Vie	Réponses/décisions apportées par la collectivité
	La zone du Landreau classée en zone de proximité dans le SCOT. Cette zone inscrite en zone future dans le SPFE présente un potentiel de 8 ha. Les recommandations du CTO en matière d'optimisation de l'usage du foncier (densité minimale par exemple), du bon dimensionnement des parcelles, de la mutualisation des espaces, de la compacité et de la verticalité des constructions mériteraient d'être inscrites dans l'OAP et traduites dans le règlement.	➔ L'OAP sectorielle des Landreaux est complétée comme suit : « <i>L'organisation générale de la zone devra rechercher l'optimisation systématique du foncier à l'appui notamment des principes suivants :</i> - <i>veiller à un dimensionnement des parcelles adaptées aux réels besoins des entreprises ;</i> - <i>favoriser des conceptions de bâtiments économes en emprise au sol</i> - <i>rechercher des solutions de mutualisation de certains espaces (stationnements, lieux de convivialité, services aux entreprises...)</i> »
	Avec l'évolution des modes de déplacement vers la décarbonation, la présence d'une gare sur la commune constitue un atout majeur qu'il conviendrait de valoriser. Bien que l'enjeu soit identifié dans le PADD, une réflexion sur l'organisation des circulations, des rabattements, du stationnement, d'accès mode doux et de stationnement vélo mériterait d'être menée, comme le prescrit le SCOT et en lien avec l'élaboration du Plan de Mobilité Simplifié en cours d'élaboration sur La Roche-sur-Yon Agglomération.	Le PDMS a été arrêté en septembre 2025 et remplacera le plan global de déplacement. Il a été élaboré en concertation avec les acteurs, ce qui a permis de veiller à ce stade que le PLU ne compromette ses orientations et objectifs. En particulier, le PLU ne compromet pas le maintien et l'amélioration de la ligne 14 sur laquelle se trouve l'arrêt de la Chaize le Vicomte. Le PDMS s'appuie sur l'offre existante de mobilités douces (pistes cyclables, mobilités décarbonées (bornes de recharge électriques).

Observations émises par la Chambre d'Agriculture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
L'urbanisation du secteur 1AUz2 de 18.1 ha permettra à termes d'accueillir 500 logements et ne pourra intervenir seulement qu'après l'urbanisation de de la zone IAUz1 de 9. 74 ha. Cependant, nous demandons que ce secteur soit classé en 2AU et non en 1AUz2.	➔ A la demande express de l'Etat de rendre juridiquement plus solides les modalités de prise en compte de la ZAC et ses conséquences en termes de consommation d'espace, il est plutôt retenu de renforcer l'axe 1 du PADD en ajoutant la phrase suivante : « <i>Un phasage des tranches à venir de la ZAC du Redoux mobilisant une première tranche n'excédant pas 10 ha dans la période 2025-2035 et portant l'aménagement du reste de la ZAC au-delà de l'échéance du PLU.</i> » <i>Il est précisé que cet ajout ne modifie en aucun cas l'économie générale du PADD, dans la mesure où il confirme que seule une partie de la ZAC sera mobilisée dans l'échéance du PLU et qu'elle vient au contraire renforcer la cohérence interne du PLU en accordant le zonage et le PADD. »</i>
Comme évoqué à la réunion des PPA le 24 avril 2025, nous demandons la suppression du paragraphe de la trame verte et bleue, faisant référence au maintien en bon état des mares et des prairies reposant sur l'adaptation des usages et pratiques agricoles notamment sur le maintien de l'élevage extensif (boisement, retournement et drainage interdit, fauche tardive ..). Un PLU n'a pas vocation à régir les pratiques agricoles.	Il est précisé que l'OAP TVB est à considérer en tant que préconisations. Elle s'appuie sur les préconisations habituelles concernant le maintien des fonctionnalités écologiques des prairies permanentes en cohérence avec les pratiques actuelles d'élevage qui ont permis leur maintien.
Nous demandons : la suppression de la zone AP lieu-dit « Le Parizeau de St Mars » interdisant toutes constructions du GAEC L'ESPOIR à termes. Cette zone Ap a été mise en place en raison de la présence d'un périmètre monuments historiques qui n'interdit pas les constructions agricoles mais prévoit uniquement des préconisations architecturales et d'intégration paysagère selon la réglementation en vigueur/ la réduction de la zone naturelle N au profit de la zone agricole A (cf pièces en annexes déjà communiquées suite à la réunion PPA du 24 avril 2025) puisqu'il s'agit de secteurs à vocation agricole en priorité.	La zone Ap autour du Logis de Saint-Mars a bien été supprimée avant l'arrêt de projet du PLU. Seule la trame correspondant au périmètre délimité des abords a été reportée sur le règlement graphique.
Concernant les zones humides, en page 6 du règlement écrit, nous demandons que les autorisations d'urbanisme se réfèrent prioritairement aux dispositions de la loi sur l'eau, qui encadrent déjà les constructions en zones humides. Par ailleurs, en cas d'identification ou de délimitation plus précise de ces zones par des études ultérieures, nous souhaitons que ces dernières soient prises en compte comme référence. Ainsi, nous demandons la rédaction suivante	La règle relative aux zones humides vise leur protection effective conformément aux orientations du SDAGE. Elle rappelle la nécessaire démarche "ERC" en amont de leur éventuelle destruction.

Observations émises par la Chambre d'Agriculture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
« Dans les zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L 151.23 du Code de l'Urbanisme : - Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés. - Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que dans les conditions fixées par la Loi sur l'Eau en l'absence d'alternatives avérées et, le cas échéant, sous réserve de mesures compensatoires adaptées».	
Règlement zone A : P 51 : Nous demandons la suppression du nombre de logements de fonction dans la limite de deux et la réécriture du règlement en lien avec la Charte de Gestion Econome de l'espace. (https://www.vendee.gouv.fr/contenu/telechargement/20048/131055/file/plq_fi_chegee_construction_zone_a_20221117_v9-vf.pdf)	En cohérence avec les orientations du PADD, la règle du PLU de La Chaize-le-Vicomte est motivée par la préservation de l'espace agricole, dans l'optique notamment d'éviter le mitage. Cette approche est partagée à l'échelle de l'Agglomération.
Règlement zone A : P 53 : Nous demandons le rajout des exhaussements et affouillements en zone agricole.	Le Code de l'Urbanisme a été simplifié et considère que les exhaussements et affouillements liés à une construction ou une installation relevant de ce même code est admise de fait. Cet élément est précisé dans les dispositions générales du règlement écrit.
P 55 : paragraphe sur le recul par rapport aux voies et emprises publiques, il est nécessaire de rajouter « hors bâtiments agricoles ».	Les orientations du PADD portent la maîtrise de l'évolution des paysages notamment depuis les voies de circulation. Toutefois, l'article L111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier) exclut les bâtiments d'exploitation agricole des interdictions de construire dans les marges de recul associées au classement en route à grande circulation de la RD 948. → Le règlement écrit page 55 a omis de préciser ces dérogations, ce qui est rectifié en vue de l'approbation du PLU.

Observations émises par la Chambre d'Agriculture	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Règlement de la zone N : nous demandons que les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole soient rajoutés.	La zone N a vocation à préserver les continuités écologiques majeures du territoire. En outre le zonage a été ajusté pour prendre en compte des terres exploitées par l'agriculture. Afin de ne pas modifier l'économie générale du PLU, il est proposé de maintenir la règle en l'état. D'autre part, un éclairage a été effectué ci-avant sur les modalités de gestion des exhaussements et affouillements.

Observations émises par la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe Nous attirons votre attention sur la nécessité de justifier plus précisément le choix de la zone 1 AUe. En effet, l'article L 153-38 du Code de l'urbanisme impose aux communes de motiver leurs décisions de classement en zone AU. L'ouverture à l'urbanisation doit répondre à un besoin avéré, signifiant qu'il est généralement attendu que les secteurs à urbaniser au sein des zones déjà construites soient saturés avant d'en ouvrir de nouveaux. Nous vous encourageons donc à apporter une justification détaillée de cette création de zone AU dans votre délibération, en démontrant le besoin réel de cet espace supplémentaire.	→ Des précisions sont apportées dans le livret 2.1 Etat initial de l'environnement page 64 sur l'état du potentiel mobilisable dans la ZAE de la Folie. → Dans le livret 2.2 Explication des choix retenus p14, le plan d'action de l'étude prospective sur le foncier économique est rappelé, qui vise à optimiser le foncier de la ZAE de la Folie avant d'envisager l'urbanisation des Landreaux.
Règlement écrit : Article 3 de la zone 1AUe et erreur matérielle Concernant le règlement écrit, plus spécifiquement l'article 3 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone 1AUe, et compte tenu de la contiguïté de cette zone avec une zone d'habitations, une implantation en limite séparative pourrait générer des nuisances significatives pour les riverains.	→ L'OAP sectorielle des Landreaux est complétée avec des principes d'organisation en vue de limiter les risques et nuisances associés à sa vocation d'accueil des activités économiques. → La proposition de la CCI d'intégration de la règle ci-après dans le règlement écrit page 48 a été introduite, en vue d'imposer un recul vis-à-vis des zones d'habitat, tout en optimisant le foncier dans les autres cas répond au même objectif : <i>"La construction peut joindre une ou plusieurs limites séparatives. Toutefois, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative en bordure des zones d'habitat existant ou prévu. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairément naturel des constructions bâties à destination d'habitation sur les propriétés voisines"</i>.
Afin de prévenir ces désagréments, nous suggérons l'intégration d'une prescription telle que celle-ci: « Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. La construction peut joindre une ou plusieurs limites séparatives. Toutefois, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative en bordure des zones d'habitat existant ou prévu. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairément naturel des constructions bâties à destination d'habitation sur les propriétés voisines. » Par ailleurs, à la page 43 du règlement écrit, nous avons relevé une coquille dans la numérotation des autorisations sous conditions, les annotations ne correspondant pas aux numéros du tableau.	Complémentairement à l'OAP et au règlement écrit, il convient de rappeler que les haies existantes en périphérie du site sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. En outre, il existe sur une grande partie de la limite nord une zone verte appuyée sur le chemin Sylvie Guillou. Le complément de règlement proposé ci-dessus complète le dispositif destiné à maîtriser les incidences vis-à-vis des habitations existantes à l'échelle du PLU.

Observations émises par la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Intégration paysagère et réduction des nuisances dans l'OAP de la ZAE Le Landreau S'agissant de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la ZAE Le Landreau, nous nous interrogeons sur l'opportunité d'intégrer un élément paysager sur la limite séparative nord. Un tel aménagement permettrait de réduire les nuisances potentielles (visuelles, sonores, etc.) entre la future zone d'activités et la zone d'habitation adjacente.	Enfin, la coquille relevée par la CCI n'a pas été retrouvée dans le règlement.

Observations émises par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Réponses/décisions apportées par la collectivité
3/4 des activités artisanales n'occasionnent pas de nuisances et les surfaces nécessaires n'excèdent pas 100 m² pour la moitié des besoins exprimés (d'après une enquête de la CMA Pays de la Loire réalisée en 2023). C'est pourquoi, la CMA Pays de La Loire souhaiterait que toutes les activités artisanales compatibles avec l'habitat puissent être autorisées aussi bien dans les zones Ua que dans les zones Ub.	L'implantation et le développement de l'artisanat sont très contraints par les destinations et sous-destinations régies par le Code de l'Urbanisme.
Un certain nombre de bâtiments susceptibles d'être concernés par un changement de destination sont reportés sur les documents graphiques dans les zones agricoles (A) et zones naturelles (N). Aussi, la CMA Pays de La Loire est favorable à ce que des activités artisanales soient autorisées à s'implanter dans ces bâtiments (sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pouvant compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site).	En cohérence avec le SCoT et le PADD, le règlement du PLU a distingué le périmètre de centralité destiné à l'accueil des nouvelles constructions des destinations "artisanat et commerce de détail" "restauration", "bureau" compatibles avec l'habitat et s'inscrivant dans le paysage urbain du cœur de bourg.
La CMA Pays de La Loire souhaite que les projets d'implantation d'établissements artisanaux relevant du secteur de la construction ou de la production soient bien pris compte ; à la fois sur la zone d'activités existante de La Folie (où elles pourraient jouer un rôle important en matière d'optimisation et de densification), mais aussi sur le secteur des Landreaux, identifié comme secteur de développement futur pour l'implantation de nouvelles entreprises (zone IAUE). En effet, ces espaces à vocation économique bénéficient d'une localisation attractive et accessible par les principaux axes routiers et sont plus propices au développement d'une offre foncière et immobilière variée et de services aux entreprises.	Au regard du futur schéma de développement commercial intercommunal en cours de validation par La Roche-sur-Yon Agglomération, l'artisanat commercial ne peut trouver place qu'en centralité commerciale ou en zone d'activité commerciale. Sur la commune de La Chaize-le-Vicomte, aucune ZAE commerciale n'est présente.
La Chaize-le-Vicomte dispose d'une offre déjà bien développée et diversifiée en centre-bourg relevant de l'artisanat commercial (boulangeries, charcuterie, fleuriste, coiffeurs, instituts de beauté, ...). Aussi, la CMA Pays de La Loire partage cet enjeu majeur de pérenniser et développer ces activités. Néanmoins, le périmètre de centralité commerciale peut s'avérer restreint pour les porteurs de projet qui éprouvent déjà des difficultés à trouver des locaux disponibles et adaptés dans le centre-bourg.	L'artisanat affilié à l'industrie, quant à lui, est autorisé dans la ZAE de la Folie et dans la future zone des Landreaux. Les locaux artisanaux présents dans le bourg pourront se développer de façon modérée, mais aucune nouvelle installation ne sera autorisée afin de préserver la qualité de vie des habitants, la cohabitation entre habitat et activités pouvant être compliquée et générer des nuisances.
Nous attirons également votre attention sur l'implantation d'espaces de travail qui s'inscrivent dans de nouveaux modèles d'écosystème et répondent aux nouvelles tendances observées dans l'artisanat (et plus largement dans les très petites entreprises).	La ZAE de la Folie et la zone des Landreaux sont explicitement destinées à l'accueil des activités économiques qui ne peuvent trouver place dans le cœur de bourg au motif de leurs besoins d'espace et de la cohabitation avec l'habitat et les activités urbaines. Enfin, la préservation de l'économie agricole justifie que l'espace agricole soit destiné uniquement à l'accueil des constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Les seules dérogations portent sur les habitations existantes, sur les STECAL portant sur des activités existantes et sur la valorisation de l'ancienne décharge des Juraires par les Enr et sur les changements de destination qui ne doivent pas

Observations émises par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Les entrepreneurs ont de plus en plus la volonté de se mettre en réseau, d'aller vers des logiques de partage et de mutualisation de moyens. Ces évolutions font émerger des concepts hybrides, multifonctionnels : - activités artisanales et/ou bureaux et/ou logements ; - atelier partagé+ coworking + showroom mutualisé ; - tiers-lieu ... L'implantation de ces opérations peut nécessiter d'aborder leur faisabilité de façon moins classique en termes d'immobilier, par exemple en intégrant une approche plus servicielle à « tout inclus».	compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

REF DOC	Observations émises par le Département	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Règlement	Respecter des règles concernant les conditions de visibilité définies par le règlement de voirie départemental	➔ Le règlement est complété concernant les marges de recul vis-à-vis des routes départementales.
Zonage	Reporter des zones de préemption des espaces naturels sensibles (ENS) dans les documents graphiques, les couches sont disponibles et téléchargeables depuis l'adresse : (https://environnement-eau-agriculture-vendee.hub.arcgis.com/pages/les-ens)	➔ Les périmètres d'ENS sont logiquement classés en N et reportés à titre d'information. Une vérification de leur bonne prise en compte a permis de constater qu'un petit secteur au Nord de la Forêt de la Chaize n'a pas été classé en N et est donc modifié.
	Rendre ces zonages compatibles avec les périmètres considérés que sont la Forêt de La Chaize et le Bois de Château Fromage.	

Observations émises par la SNCF	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Il est demandé dans le respect des directives nationales de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé. Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité et l'ensemble des parcelles propriété du groupe SNCF, ne sont ni des fonciers agricoles, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.	Le règlement des zones A et N admettent sans restriction les équipements d'intérêt public et collectif tels que les constructions et installations liées au domaine ferroviaire. Il n'est pas nécessaire ni envisageable de créer un zonage U spécifique qui changerait substantiellement l'économie générale du PLU en augmentant significativement la surface de zone U.
Les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisés classés, ou tout autre disposition d'urbanisme, peuvent être incompatibles avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Aussi, nous vous remercions de bien vous assurer que les périmètres et prescriptions que vous pourriez prévoir soient obligatoirement compatibles avec la servitude T1	Les surfaces d'EBC sont très limitées sur la commune. Aucun EBC ne concerne l'emprise ou les abords de l'emprise ferroviaire.
Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du Réseau Ferré National. Il viendrait donc à les retirer obligatoirement sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées. A préciser que la délimitation de zones naturelles sur nos emprises ferroviaires peut également nous contraindre dans la maîtrise de la végétation.	Les surfaces d'EBC sont très limitées sur la commune. Aucun EBC ne concerne l'emprise ou les abords de l'emprise ferroviaire.
Suggestions réglementaires visant à permettre l'entretien et le fonctionnement du service public ferroviaire.	➔ Des précisions sont apportées dans le règlement, à savoir que <i>"sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire."</i>

Les servitudes d'utilité publique doivent figurer en annexe des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique. A noter que la fiche T1 a été numérisée sur le Géoportail de l'Urbanisme.	➔ Les servitudes ont été complétées pour intégrer la fiche T1 actualisée.
---	--

Observations émises par RTE	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de La Chaize-le-Vicomte.	→ Les servitudes ont été complétées pour intégrer la fiche I4 actualisée.
En zone A et N : S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »	Les travaux de maintenance ne sont pas soumis au Code de l'Urbanisme mais certaines modifications oui. Toutefois, cette précision est superfétatoire par rapport à l'esprit général du règlement qui exonère globalement de la règle les équipements collectifs et d'intérêt général.
En zone A et N : S'agissant des règles de hauteur des constructions : Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »	Déjà prévu par le règlement du PLU, qui exempte les équipements d'intérêt collectif et de services publics des règles de hauteur.
En zone A et N : S'agissant des règles de prospect et d'implantation : Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.	La demande de RTE a été anticipée dans le règlement écrit qui prévoit bien : "Les constructions et installations de la destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisées ou admises sous condition dans la zone sont exemptées des règles de la présente section."

Observations émises par le CNPF	Réponses/décisions apportées par la collectivité
En premier lieu, le CNPF regrette l'absence d'un diagnostic forestier pourtant obligatoire d'après l'article L.151- 4 du Code de l'urbanisme, alors qu'un certain nombre de données forestières avaient été transmises au mois de juin 2022. A défaut de donner une image précise de tout le territoire, ces dernières auraient permis de chiffrer la surface forestière totale, le nombre de propriétaires forestiers et la surface couverte par des documents de gestion durable.	Les données SIG fournies ne permettent pas de contextualiser l'exploitation forestière à l'échelle de La Chaize-le-Vicomte. Le PLU prévoit cependant un zonage adapté à travers la zone N en vue de permettre l'exploitation forestière sous réserve de prendre en compte les enjeux environnementaux. Ces éléments seront rappelés dans le cadre des justifications apportées sur la délimitation de la zone N. → Le livret 2.2 Explication des choix retenus p 26 rappelle que les limites de la zone N s'appuient sur les terrains boisés → le livret 2.3 Evaluation environnementale est également complété page 31 pour rappeler la prise en compte des boisements au titre de la sylviculture. → La cartographie de la zone N autour du bois de Château Fromage a été mise en cohérence avec les plans simples de gestion existants.
La gestion durable des forêts est au cœur des préoccupations de l'établissement public que je préside, avec notamment l'agrément des Plans Simples de Gestion, et le CNPF regrette ainsi que les données adressées n'aient pas été prises en compte. Une part importante des milieux forestiers est gérée durablement : près de 64 % des forêts privées du territoire de la commune de La Chaize Le Vicomte sont dotés de documents de gestion durable et participent au développement économique local qu'il convient de prendre en compte dans un diagnostic. Le CNPF indique ne trouver aucune trace de l'existence de ces documents alors que le plan d'actions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) incite des collectivités à en faire la promotion.	→ Les éléments de cadrage suivants seront repris dans le livret 2.1 Etat initial de l'environnement : <i>« 19% du territoire communal sont occupés par des boisements. Une part importante des milieux forestiers est gérée durablement : près de 64 % des forêts privées du territoire de la commune de La Chaize-Le-Vicomte sont dotés de documents de gestion durable. »</i> Il est rappelé que la définition de la trame verte et bleue communale est en parfaite cohérence avec le SRCE, la TVB du SCOT et celle de l'agglomération et a permis de justifier le caractère de corridors des principaux boisements communaux et leur classement en zone N qui admet cependant sans condition l'exploitation forestière bien que l'activité sylvicole soit très limitée sur la commune.

En second lieu, le CNPF regrette également la non prise en compte des enjeux économiques de la forêt. Ce projet omet de présenter le lien entre la gestion forestière, la sylviculture, et les intérêts environnementaux et sociaux. La prise en compte de dispositions favorables à l'activité sylvicole au même titre que l'activité agricole, toute proportion gardée, n'apparaît pas dans le PADD et les OAP. Sur ce territoire, de par leur importance, les forêts participent non seulement à la qualité du cadre de vie et à la richesse environnementale, mais aussi au développement économique local. Cette dimension est bien trop souvent occultée dans un département où le faible taux de boisement n'a pas permis le développement d'une culture forestière. Nous sommes attachés à sa prise en compte, indispensable au maintien des autres fonctionnalités de la forêt. Qu'elles soient à dominante feuillue ou résineuse, les forêts participent à l'économie locale en répondant notamment aux besoins en bois d'œuvre et en bois énergie de la population mais aussi de la commune avec les chaufferies bois. Une analyse des boisements et des activités de gestion de ces territoires est donc nécessaire.	Il est précisé que le PLU prend en compte à son échelle et de manière adaptée au territoire, les enjeux économiques locaux de la forêt : Le PADD précise que 19% sont occupés par des boisements dont des espaces naturels remarquables (Château Fromage, Bois aux Moines et la Forêt de la Chaize). Il rappelle dans son 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" le rôle des boisements en tant que réservoir et corridors écologiques de la TVB et leur contribution à la trame noire et à la qualité paysagère et du cadre de vie de la commune. Il rappelle également la contribution du bois-énergie et la nécessité de préserver cette ressource de manière pérenne en cohérence avec la mise en valeur actuelle des boisements de la commune. Cet objectif de protection des surfaces boisées se traduit dans le PLU par : - l'adaptation du périmètre de la zone N qui porte spécifiquement sur les principaux boisements corridors et y admet sans condition l'exploitation forestière bien que l'activité sylvicole soit très limitée sur la commune, considérant que les plans simples de gestion doivent garantir une gestion durable de ces boisements. - le classement au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres boisements.
---	--

Observations émises par Vendée Eau	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Les OAP Thématiques ne font pas référence à l'arrêté sur les périmètres de protection et le bassin versant de la Vouraise servant à l'alimentation en eau potable, ce qui pourrait être précisé dans ce document.	→ Cela a été précisé dans le livret 2.1 concernant l'état initial de l'environnement page 9 et dans l'OAP Thématique TVB page 3.
Impact servitudes sur le projet : Les servitudes ne paraissent donc pas avoir d'incidence sur le projet présenté à ce stade. Néanmoins, j'attire votre attention sur la nécessité de porter une attention particulière à la préservation de la qualité et la quantité de l'eau dans le bassin versant qui alimente en eau la retenue de la Vouraise qui sert notamment à l'alimentation en eau potable.	→ Le livret 2.1 Etat initial de l'environnement sera complété pour mentionner la situation du territoire dans le bassin versant de la Vouraise et dans son périmètre de protection éloigné. S'agissant d'une servitude d'utilité publique, ce périmètre a été intégré à la cartographie des servitudes d'utilité publique. Il est également mentionné dans le rapport de présentation et dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue du PLU à des fins d'information du public.

REF DOC (page)	Recommandations de la MRAe	Réponses/décisions apportées par la collectivité
Description de l'état initial de l'environnement	Au regard de ce qui précède, la MRAe recommande de compléter la présentation de l'état initial par une analyse objectivée des dynamiques d'évolution du territoire, et de proposer une vision actualisée de la composante air/énergie/climat depuis la mise en œuvre du PCAET, notamment du point de vue de sa vulnérabilité au changement climatique.	→ Le livret 2.1 Etat initial de l'environnement du rapport de présentation est complété en vue de consolider les enjeux en termes de vulnérabilité au changement climatique à la lumière des enjeux et leviers d'action du PCAET, et de mettre en évidence les zones susceptibles d'être affectées de manières notables par le PLU (milieux naturels dont cours d'eau, paysages, risques) Les données relatives aux zones humides ont été actualisées et reportées sur le règlement graphique en vue d'en assurer la protection.
Articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes	La MRAe rappelle par ailleurs que le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027, par sa disposition 3D-1, demande aux collectivités de réaliser avant 2026 un zonage pluvial délimitant les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.	Le règlement a bien prévu des dispositions visant un niveau minimal d'espace vert et de sols végétalisés et perméables, pour favoriser les îlots de fraîcheur, pour lutter contre le ruissellement et la sécheresse des sols et pour favoriser le stockage du carbone : notamment dans les modalités de gestion des eaux pluviales des parkings, en imposant 20% minimum d'espaces non imperméabilisés dans les zones UB, UL, 1AUe, et 10% minimum d'espaces non imperméabilisés dans la zone Ue. Le PLU sera adapté lorsque le zonage d'assainissement pluvial intercommunal aura été établi. Pour information, le schéma directeur des eaux pluviales est en projet mais n'a pas encore été engagé par l'Agglomération.

	La MRAe recommande d'étayer la démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec les documents de rang supérieur.	→ Le livret 2.4 « articulation avec les documents de rang supérieur » du rapport de présentation a été complété et consolidé, au regard des observations de la MRAe. Ainsi, la compatibilité avec le PGRI a été développée, et celles en lien avec le SCoT et le PCAET également. Une conclusion a également été ajoutée aux chapitres dédiés au PLH et au PCAET. Pour information, la mention aux formes urbaines moins consommatrices d'espaces évoqué par la MRAe figurait bien au tableau justificatif. Comme vu précédemment, le schéma directeur des eaux pluviales est en projet mais n'a pas encore été engagé par l'Agglomération.
Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables	Au regard de ce qui précède, à défaut d'une justification suffisante, la MRAe recommande de reconsidérer : - le zonage (1AU versus 2AU) du secteur économique des Landreaux ;	→ Des précisions sont apportées dans le livret 2.1 Etat initial de l'environnement page 64 sur l'état du potentiel mobilisable dans la ZAE de la Folie. → Dans le livret 2.2 Explication des choix retenus p14, le plan d'action de l'étude prospective sur le foncier économique est rappelé, qui vise à optimiser le foncier de la ZAE de la Folie avant d'envisager l'urbanisation des Landreaux.
	- le périmètre à urbaniser de la ZAC du Redoux dont une partie n'est pas encore sous maîtrise foncière et d'inscrire en zone 2AU le secteur maîtrisé destiné à satisfaire les besoins au-delà de l'échéance du PLU ;	Une proposition a été faite par M. le Préfet (considérée comme "une attente forte de l'Etat") dans son avis, en vue de préciser dans le PADD que la zone 1AUz2 ne serait ouverte à l'urbanisation qu' « au-delà de l'échéance du PLU » : cette disposition répond à la recommandation de la MRAe. → Le PADD et les OAP ont été ajustées en ce sens.
	- le périmètre du STECAL Ae1 en l'ajustant au strict besoin des installations du projet de centrale photovoltaïque et de leur fonctionnement	→ Le périmètre du STECAL a été réduit pour correspondre aux délimitations du projet de centrale photovoltaïque au sol des Juraires.

Incidences notables du projet	Concernant les STECAL, l'évaluation se contente sans autre forme d'analyse de renvoyer aux fiches descriptives figurant au règlement du PLU. Cependant ces fiches n'apportent aucun élément relatif aux caractéristiques et sensibilités environnementales de ces sites et de leurs abords. L'analyse attendue revêt notamment un intérêt tout particulier pour les STECAL ne correspondant pas déjà à des activités en place.	→ Les fiches des STECAL annexées à l'évaluation environnementale ont été complétées par un tableau synthétique des enjeux environnementaux et les mesures ERC.
Dispositif de suivi des effets du projet de PLU sur l'environnement	Au regard de ce qui précède, la MRAe recommande de renforcer et compléter le dispositif de suivi du PLU.	→ Le livret 2.5 « indicateurs de suivis » est amendé en particulier pour le suivi des assainissements autonomes.
Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	Au regard de ce qui précède, la MRAe recommande : - de redéfinir les besoins de consommation d'espace à vocation d'habitat tenant davantage compte du potentiel de renouvellement urbain ;	Une remarque a été formulée par l'Agglomération et l'Etat concernant le non-respect de l'objectif 15% des logements à produire den renouvellement urbain prévu par le SCOT. → La pièce 2.2 du rapport de présentation a été complétée en vue de justifier que la commune de La Chaize-le-Vicomte ne dispose pas de capacité de renouvellement urbain : absence de friche bâtie, de logements vacants pouvant accueillir des logements. Il est rappelé qu'une étude des capacités de densification a été menée.
	- de renforcer l'encadrement de l'urbanisation des espaces de la ZAC du Redoux participant aux objectifs de mise en œuvre du PLU limité à l'horizon 2035 ;	On peut également souligner qu'en comptabilisant uniquement la zone 1AUz1 de la ZAC du Redoux (9,7ha) (en cohérence avec l'adaptation du PADD en vue de considérer que la zone 1AUz2 ne pourra être urbanisée qu'au-delà de l'échéance du PLU), la surface d'ENAF "à consommer" provisionnée par le PLU est de 33,4 ha, soit inférieure à l'objectif maximum de 35 ha.
	- à défaut d'une prise en compte dans l'analyse de la	→ Le livret 2.1 Etat initial de l'environnement du rapport de

	consommation d'espace, et d'une justification du besoin en termes de dimensionnement, de surseoir à la reconduction de l'emplacement réservé destiné à une éventuelle extension de la station d'épuration principale desservant le bourg ;	présentation est complétée en vue préciser l'état de la consommation d'ENAF passée selon les données disponibles (2021-2023) au moment de l'arrêt du PLU.
	- de proposer une programmation claire des espaces à vocation économique entre secteurs en densification et secteurs en extension.	→ Des précisions sont apportées dans le livret 2.1 Etat initial de l'environnement page 64 sur l'état du potentiel mobilisable dans la ZAE de la Folie. → Dans le livret 2.2 Explication des choix retenus p14, le plan d'action de l'étude prospective sur le foncier économique est rappelé, qui vise à optimiser le foncier de la ZAE de la Folie avant d'envisager l'urbanisation des Landreaux.
Zones humides	Au regard des développements qui précèdent, la MRAe recommande :	Les données relatives aux zones humides ont été actualisées et reportées sur le règlement graphique en vue d'en assurer la protection.
	- de reporter au règlement graphique du PLU les zones humides identifiées dans le cadre du projet de centrale photovoltaïque aux Juraires - de rappeler au règlement du PLU la nécessaire prise en compte des espaces périphériques indispensables aux fonctionnalités des zones humides identifiées dans le cadre des inventaires	Le règlement du PLU n'est pas adapté pour encadrer les espaces périphériques des zones humides, d'autant que ces espaces restent extrêmement complexes à délimiter. L'intérêt de ces zones périphériques se situe en particulier si les zones humides sont altérées et est à démontrer dans le cadre d'une démarche "ERC".
Biodiversité	En rapport avec les développements qui précèdent, la MRAe recommande :	→ Le livret 2.5 « indicateurs de suivis » a été complété
	- de prévoir un dispositif à même d'assurer le suivi des dispositions réglementaires relatives aux limites fixées aux diverses constructions, extensions, annexes et piscines en zone A et N du PLU - De garantir le principe du maintien d'une coupure d'urbanisation entre la ZAE de la Folie et l'enveloppe urbaine du bourg, favorable à la restauration de continuités écologiques de part et d'autre de la RD 948 dans ce secteur	Les enveloppes urbanisables prévues par le PLU s'inscrivent en cohérence avec l'objectif de sobriété foncière de la loi Climat et Résilience. Par ailleurs, le PLU identifie les éléments contributifs aux continuités écologiques que sont les haies, boisements et zones humides et il impose un coefficient de superficies non imperméabilisées dans les zones U et AU : ces dispositions sont considérées comme favorables aux

		continuités écologiques.
	- D'adopter au plan de zonage du PLU des dispositions visant à préserver durablement les fonctionnalités des secteurs à enjeux écologiques forts évités par le projet de centrale photovoltaïque dans le secteur des Juraires	➔ Les secteurs à enjeux écologiques du projet photovoltaïque des Juraires font l'objet d'une protection réglementaire adaptée dans le PLU (zones humides, mares, entre autres).
Assainissement et ressource en eau	La MRAe rappelle qu'il est de la responsabilité de la collectivité de s'assurer préalablement à toute urbanisation que les mesures destinées à assurer le traitement des eaux usées pour garantir des niveaux de rejets en adéquation avec la qualité du milieu récepteur, soient mises en œuvre. Au regard de ce qui précède, la MRAe recommande d'approfondir les dispositions nécessaires à une gestion adaptée des eaux pluviales et des eaux usées au regard de l'urbanisation projetée.	Le schéma directeur des eaux pluviales est en projet mais n'a pas encore été engagé par l'Agglomération. Le zonage d'assainissement fait l'objet d'une révision en cours, parallèlement à la révision du PLU et à l'élaboration du PLUi.
	Au regard de ce qui précède, la MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale du point de vue des effets du projet de PLU sur la gestion quantitative de la ressource en eau	➔ Le livret 2.1 Etat initial de l'environnement du rapport de présentation est complété en vue de consolider les enjeux en termes de vulnérabilité au changement climatique à la lumière des enjeux et leviers d'action du PCAET, et de mettre en évidence les zones susceptibles d'être affectées de manières notables par le PLU (milieux naturels dont cours d'eau, paysages, risques)

Contribution au changement climatique, énergie et mobilité	Au regard des développements qui précèdent, la MRAe recommande de présenter une analyse détaillée de la compatibilité des diverses dispositions du PLU avec le PCAET de La Roche-sur-Yon Agglomération et de renforcer ses intentions en faveur des mobilités actives, et d'un urbanisme performant au plan énergétique et adapté aux évolutions du climat.	D'une manière générale, la révision du PLU resserre notablement les possibilités d'extension de l'urbanisation en vue de s'inscrire dans la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF. Des dispositions complémentaires existent en vue de favoriser une trajectoire favorable à l'adaptation au changement climatique : maîtrise de l'imperméabilisation, protection des itinéraires de liaisons douces, inscription de principes de développement durable dans l'OAP de la ZAC du Redoux, dispositions favorables aux énergies renouvelables (cf STECAL Ae1), à la mobilité décarbonée (bornes de recharge) ... → Le livret 2.3 Evaluation environnementale a été précisé dans ce sens. → La compatibilité avec le PCAET a été complétée. Une conclusion a également été ajoutée.
---	--	---

Bilan de l'enquête publique : Demandes de constructibilité

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Mme Mahé	Demande la confirmation de la constructibilité de la parcelle AE102	Cette parcelle est située dans la zone Ua et est donc constructible.
M. Jaulin	Demande la constructibilité de la parcelle AE359, rue du Chenil	Cette parcelle est située dans la zone Ua et est donc constructible.
M. Christian Auguin	Souhaite la constructibilité de la parcelle YH50 dans le hameau des Landes	Sur cette observation, il convient de se référer à l'axe 1 du PADD qui prévoit « Un développement urbain durable du bourg » et notamment le point suivant : <i>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.</i> Le terrain est situé en dehors de l'espace urbanisé du bourg, et sans continuité avec celui-ci et ne peut donc être rendu constructible.
M. Jean-Luc Auger	Demande quelles sont les possibilités de construction pour le hameau de la Noironnière	La demande de Mr Auger porte surtout sur la possibilité d'un changement de destination d'une grande grange qui abrite du bétail dans le hameau de la Noironnière. Le travail d'identification des granges a été fait en étroite collaboration avec les représentants locaux et les techniciennes de la Chambre d'Agriculture, au regard notamment des ZNT. La grange ne rentre pas dans les critères définis pour identifier les changements de destination en raison de sa proximité avec une exploitation agricole. Pour mémoire, La Noironnière est située en dehors de l'espace urbanisé du bourg, et sans continuité avec celui-ci et ne peut donc être rendu constructible. Toutefois, il convient de rappeler que le règlement de la zone A admet des possibilités d'évolution des habitations existantes (extensions, annexes).

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
M. Gilbert Roy	Demande la constructibilité de sa parcelle ZN129 à la Limouzinière	Sur cette observation, il convient de se référer à l'axe 1 du PADD qui prévoit « Un développement urbain durable du bourg » et notamment le point suivant : <i>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.</i> La Limouzinière est située en dehors de l'espace urbanisé du bourg, et sans continuité avec celui-ci et ne peut donc être rendue constructible.
M. Pelloquin	Demande la constructibilité de la parcelle ZB52 aux Brideaux	Sur cette observation, il convient de se référer à l'axe 1 du PADD qui prévoit « Un développement urbain durable du bourg » et notamment le point suivant : <i>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.</i> Les Granges Brideaux sont situées en dehors de l'espace urbanisé du bourg, et sans continuité avec celui-ci et ne peuvent donc être rendues constructibles.
M. Thomas	Demande la constructibilité des parcelles YM103, 104, 243, 245 et 246 au village des Astiers	Sur cette observation, il convient de se référer à l'axe 1 du PADD qui prévoit « Un développement urbain durable du bourg » et notamment le point suivant : <i>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.</i> Les Astiers sont situés en dehors de l'espace urbanisé du bourg, et sans continuité avec celui-ci et ne peuvent donc être rendus constructibles.
M. et Mme Thouzeau	Demande de pouvoir construire une nouvelle habitation de plain-pied sur leur parcelle ZH62 au Châtenay	Sur cette observation, il convient de se référer à l'axe 1 du PADD qui prévoit « Un développement urbain durable du bourg » et notamment le point suivant : <i>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.</i> Châtenay est situé en dehors de l'espace urbanisé du bourg, et sans continuité avec celui-ci et ne peut donc être rendu constructible.
M. Patrick Blanchard	Souhaite réhabiliter un ancien bâtiment avec four à pain dans la parcelle ZV102 à l'Aubretière	Ce bâtiment est répertorié comme dépendance liée à une habitation. Toutefois, il est situé dans le périmètre de 100 m d'une exploitation agricole et ne répond donc pas aux critères de changement de destination.

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
M. Michel Bonnaudet	Souhaite la constructibilité de sa parcelle n°ZH11 (aujourd'hui classée en 2AU) et en continuité de la zone constructible	La parcelle est située dans la marge de recul loi Barnier de la RD948 : elle est donc non constructible
M. François-Xavier Goursolas	Se renseigne sur les possibilités de construire pour installer son activité sur l'ancien site de la CAVAC à la gare	Le règlement du STECAL Nc1 prévoit la possibilité d'une emprise au sol supplémentaire de 200 m².
Mr Derer	Regrette la suppression de la zone 2AU au sud-est de la commune au profit de la seule ZAC du Redoux et celle de l'emplacement réservé lié à la rocade et en demande la raison.	Cf le rapport de présentation pièce 2.2 chapitre 2 : le rapport de présentation présente le scénario communal retenu pour la population et le logement croisant rythme de progression de la population et besoins en logements associés. Ces besoins en logements doivent en premier lieu trouver place au sein de l'espace urbanisé en vue de s'inscrire dans une gestion économe de l'espace. La capacité de densification du bourg a été évaluée dans ce sens. Les besoins en foncier en extension qui en découlent peuvent être satisfaits via les tranches à venir de la ZAC. En outre, le projet de ZAC s'inscrit sur le long terme. Il a mobilisé des deniers publics pour voir le jour, fait l'objet d'acquisitions foncières et de compensations agricoles. Projet de rocade : Sollicité sur ce point pendant la procédure de révision, le Département a expressément exprimé le fait que « le projet de déviation n'est pas à l'ordre du jour », il propose cependant de « maintenir l'emplacement réservé sauf souhait différent de la commune pour des raisons d'urbanisme et de consommation foncière ». Le projet de contournement ne fait plus partie du projet communal et n'est pas mentionné dans le PADD, considérant ses incidences notables sur l'environnement et sur la consommation d'espace agricole.

Bilan de l'enquête publique : Demandes concernant le règlement écrit

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
M. Sorin	Le règlement est assez imprécis sur la règle de hauteur, il n'y est évoqué qu'un R+2. Il serait peut-être utile de spécifier une hauteur.	La réglementation des hauteurs en niveaux relève d'un choix de la collectivité, puisqu'il est plus aisé de se représenter une hauteur en niveaux plutôt qu'en mètres. Par ailleurs, au regard des exigences réglementaires et des normes notamment en matière d'isolation thermique nécessitant parfois des surélévations de niveaux, une hauteur maximale chiffrée peut s'avérer parfois plus contraignante et empêcher la réalisation d'un niveau à 1m près.
M. et Mme Coudrin	Demandent quelle est la réglementation relative aux fenêtres : taille, hauteur, vis-à-vis. Le règlement paraît imprécis sur cette question.	Ce n'est pas le rôle du PLU d'apporter des limitations en la matière sauf en cas d'enjeux patrimoniaux. Dans le périmètre modifié des abords, cet aspect est à étudier en concertation avec l'ABF et est conditionné dans la grande majorité des cas par la qualité et les caractéristiques du bâti existant. Les vis-à-vis sont gérés par le Code Civil auquel il convient de se référer.

Bilan de l'enquête publique : Demandes concernant le règlement graphique

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
M. Rousselot	Problème de traçage des cours d'eau	➔ La cartographie finalisée des cours d'eau au titre de la police de l'eau de la commune de La Chaize-le-Vicomte a été transmise à l'Agglomération et a été mise à jour sur les plans de zonage. La source de la donnée est actualisée dans le règlement écrit. A noter que le règlement écrit rappelle que l'évolution des sources de données sur l'inventaire cours d'eau peut être prise en compte.
M. You		
M. Fabrice Tesson		

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
M. L'Hermite		
Mme Douillard		
M. L'Hermite	Le recensement des haies n'est pas exact.	La méthodologie de repérage des haies établie par l'Agglomération s'appuie sur plusieurs critères qui permettent d'intégrer des alignements d'arbres traces d'anciennes haies bocagères, en tant que supports de la trame verte de la commune. Ce repérage peut souligner notamment l'intérêt de replanter des strates arbustives par exemple pour reconstituer / renforcer les continuités écologiques. Il est à noter que l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier des éléments paysagers existants ou à créer, permettant ainsi de flécher les portions de continuités écologiques à renforcer.
M. Rousselot		
Mme Karen Chupeau	Demande que les haies qui entourent son terrain aux Herbes (rue de la Guyonnière) soient protégées.	→ Cette demande s'inscrit en cohérence avec le PADD et les objectifs de l'OAP. Les haies sont composées d'essences rares et seront donc préservées (toutes les haies bordant la parcelle, sauf les accès).
M. Franck Rautureau	Demande pourquoi ses parcelles qu'il a boisé en 2011 au lieu-dit le Chêne rond ne sont pas signalées en tant que tel sur le règlement graphique.	Il s'agit d'une jeune plantation n'ayant pas fait l'objet d'une aide ou d'une déduction fiscale. Il n'y a pas lieu de la protéger.
M. Michel Sire	Demande pourquoi les étangs et notamment celui situé à la Haute Chevillonnière ne sont pas signalés en tant que tel sur le règlement graphique.	Les étangs n'ont pas à être reportés systématiquement car ils n'ont pas vocation à être tous protégés surtout quand il s'agit de retenues collinaires, obstacles à l'écoulement des cours d'eau.
	Demande à agrandir une annexe en zone A dans le hameau de la Haute Chevillonnière qui n'a ni eau ni électricité	Le règlement encadre l'emprise au sol maximum des annexes aux habitations en zone A mais ne conditionne pas l'extension des annexes à l'existence des réseaux eau et électricité.
M. Poiron	Demande confirmation qu'il peut bien abattre les peupliers de sa parcelle ZR23 Demande à ce que la règle qui protège les haies soit modifiée afin de lui permettre de créer un accès à la parcelle.	Le règlement écrit, en page 5, précise que « si l'arasement de la haie est motivé par un accès agricole, cet arasement est possible, moyennant compensation. » → Toutefois, pour éviter les ambiguïtés, il est prévu d'ajouter la possibilité d'accès en lien avec l'exploitation forestière dans le règlement écrit.

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
M. Frédéric Gigaud, M. et Mme Coudrin, M. Johann Merrer, Mme Hélène Auvinet	Demandent à conserver dans sa vocation initiale la parcelle AE 162 destinée à un espace public lotissement du Marillet Demandent quand elle sera aménagée dans ce sens.	Parcelle AE 162 : La parcelle était réservée à l'espace vert du lotissement via un accès par un cheminement piéton. Cette vocation n'est pas remise en cause. ➔ Il est cohérent d'y afficher un espace vert à protéger. Monsieur Yannick DAVID s'est engagé auprès des habitants à ce que la parcelle soit plantée assez rapidement. Il est prévu d'y planter des noyers, pruniers notamment, pour que l'espace puisse profiter aux habitants.
M. Goupilleau	Conteste le classement en boisement protégé de ses parcelles ZW40 et ZW50 (commentaire de Mme la Commissaire Enqueteur qui s'est déplacée sur le terrain : <i>sans doute ZW59 car la 50 n'existe pas</i>)	L'aspect de taillis suggère qu'à terme, il y aura un boisement. Il n'y a donc pas d'erreur d'appréciation en classant en boisement ces parcelles. Toutefois, la protection n'en interdit pas l'entretien, mais nécessite une déclaration préalable.

Bilan de l'enquête publique : Demandes concernant l'OAP des Hortensias

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
M. Mallard, M. Bouchaire	Demande de supprimer l'OAP de la rue des Hortensias compte tenu du fait que des projets sont engagés.	➔ L'OAP n'a plus lieu d'être et est supprimée.

Bilan de l'enquête publique : Demandes concernant l'OAP de la ZAC du Redoux

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
M. et Mme Hermouet	Demande que soit précisée l'OAP sur la gestion de l'implantation des immeubles.	→ Les compléments suivants sont envisagés concernant la portée de l'OAP de la ZAC du Redoux en réponse à la présente observation et à l'avis des services de l'Etat : → Il est proposé de compléter la pièce 4.1 OAP sectorielles page 10 concernant la ZAC du Redoux en insérant les principes généraux d'aménagement suivants : - → Chercher à préserver le végétal existant (haies, arbres et arbustes) et à l'inscrire dans la conception d'ensemble en tant que composante paysagère et environnementale - → Prendre en compte les ombres portées, que ce soit vis-à-vis des constructions et jardins existants aux abords immédiats d'un secteur de projet, ou pour les nouveaux projets - → Diversifier les formes urbaines et les typologies bâties via une réflexion des choix de volumétries des futures constructions (typologies, implantations, hauteurs...), l'orientation des faîtages et des acrotères... - → Travailler l'implantation des constructions et installations sur l'unité foncière dans une logique complémentaire de sobriété foncière, favorable au bio climatisme et de préservation des intimités.

Bilan de l'enquête publique : Demandes concernant les changements de destination

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Mme Douillard	Conteste le trop grand nombre de granges inventoriées	Le travail d'identification des granges a été fait en étroite collaboration avec les représentants locaux et les techniciennes de la Chambre d'Agriculture, au regard notamment des ZNT
M. et Mme L'Hermite	Signalent qu'ils utilisent la grange n°16 à la Porte pour y stocker du foin et qu'ils paient même un fermage – le siège de l'exploitation est éloigné	→ La grange a effectivement un usage agricole et est sous fermage. Celle-ci sera donc supprimée de l'inventaire des changements de destination.
M. Retaillaud	Demande un changement de destination pour sa grange située sur la parcelle ZN 76 à la Limouzinière pour un projet de gîte équestre	La grange est située dans le périmètre de 100 m d'une exploitation agricole et ne peut donc pas être identifiée comme bâtiment mutable.
	Dans quelle mesure le PLUi en cours d'élaboration risque-t-il d'invalider certaines dispositions de ce PLU ?	Les grandes lignes seront maintenues, mais il peut y avoir des ajustements au regard du travail collectif avec les communes et du changement d'échelle.

Bilan de l'enquête publique : Demandes concernant l'assainissement collectif

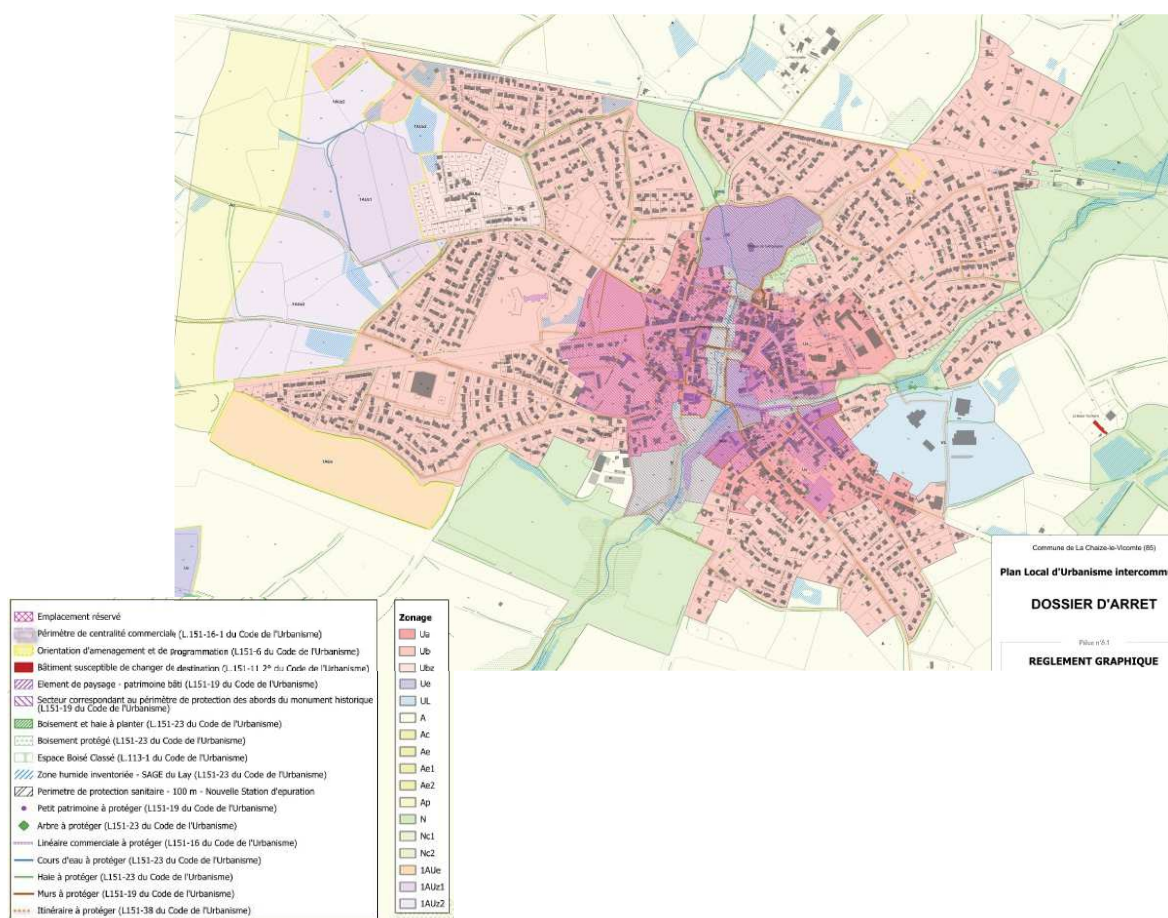
Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Mme Laumont	Questionne le fait que les effluents soient traités par la Step communale	La livraison de la STEP de La Roche-sur-Yon est prévue en 2028, le permis est déposé et en cours d'instruction. Une fois la STEP de La Roche-sur-Yon construite, la ZAE La Folie sera déconnectée de celle de La Chaize-le-Vicomte et sera raccordée à la nouvelle STEP. Conformément au règlement intérieur de l'assainissement collectif de l'Agglomération, la Boulangère réalise un pré-traitement des eaux et paye également pour le traitement de ces eaux pré-traitées par le réseau collectif d'assainissement.

Bilan de l'enquête publique : Demandes de précisions de Madame la Commissaire Enquêtrice

Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Erreurs de toponymie sur le cadastre, erreurs de mises en page	→ Les erreurs repérées sont modifiées.
Erreurs matérielles sur le règlement graphique : 1. La rue du Guignageau classée en N 2. Les arbres des parcelles boisées AM544 et 545 (ZAE La Folie) n'existent plus 3. Erreur d'identification de grange aux Ardias (M. Goupilleau et Mme Fédière) 4. Erreur d'identification de grange à la Chalonnaière (M. Perrotin) 5. Erreur d'identification de grange à la Grange Hardy (M. Damien de Fontaines)	1. → La rue du Guignageau sera classée en U 2. → Le boisement protégé sera supprimé, la parcelle étant aménagée. 3. → Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle sur la fiche d'identification du bâtiment n°40, et sur le règlement graphique qui ne repèrent pas le bon bâtiment. 4. → Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle sur la fiche d'identification du bâtiment n°11 qui ne repère pas le bon bâtiment, contrairement au règlement graphique. 5. → Cette erreur a été rectifiée (voir fiche 18).

Rapport d'enquête publique unique :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chaize-le-Vicomte et le projet de périmètres délimités des abords des monuments historiques (église et Logis Saint Mars)



2^{ème} Partie : Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice sur la révision générale du PLU

Décembre 2025

Commissaire enquêtrice : M. AMAT

Sommaire

2 ^e partie – Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice.....	3
1 Objet de l'enquête.....	3
2 Rappel des caractéristiques essentielles de la commune et du projet de révision.....	3
2.1 Démographie et habitat.....	3
2.2 Le projet de révision du PLU.....	4
3 La concertation préalable.....	4
4 Déroulement de l'enquête publique.....	5
4.1 Affichage et publicité.....	5
4.2 Participation du public et permanences.....	5
5 Procès-verbal de synthèse.....	6
6 Le dossier d'enquête.....	7
7 Thèmes retenus pour l'analyse des observations.....	7
7.1 Constructibilité des parcelles.....	7
En zone urbaine.....	7
Dans les hameaux.....	8
7.2 Questions relatives au règlement écrit.....	8
7.3 Questions relatives au règlement graphique.....	9
7.4 Les cours d'eau.....	9
7.5 Les haies.....	10
7.6 Les boisements protégés.....	10
7.7 Les espaces verts.....	10
7.8 L'OAP des Hortensias.....	11
7.9 Les changements de destination.....	11
7.10 Divers.....	12
7.11 Avis des personnes publiques associées.....	12
8 Conclusions de la commissaire enquêtrice.....	13
Appréciation sur le déroulement de l'enquête.....	13
Appréciation sur le projet de révision du PLU.....	14
9 Avis de la commissaire enquêtrice.....	15
Annexe : Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse du MO.....	17

2^e partie – Conclusions et avis de la commissaire enquêteur

1 Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Chaize-le-Vicomte a été approuvé le 14 mars 2006. Sa révision générale vise à mettre ce document en cohérence avec les évolutions réglementaires intervenues au cours des vingt dernières années, notamment en matière de gestion économe de l'espace, d'accessibilité au logement pour tous, de mobilité durable, ainsi que d'adéquation des services, équipements et loisirs avec la population accueillie.

Cette révision est portée par La Roche-sur-Yon Agglomération (qualifiée dans le texte parfois dans le texte de maître d'ouvrage ou MO), compétente en matière d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme depuis juillet 2021 sur son périmètre. Le PLU révisé s'inscrit dans une perspective de dix ans, tout en ayant vocation à être remplacé à terme par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) actuellement en cours d'élaboration.

Par ailleurs, la révision du PLU a été menée conjointement avec celle du périmètre délimité des abords (PDA) de deux monuments historiques classés : l'église Saint-Nicolas et le logis de Saint-Mars. Ces périmètres ont vocation à être annexés au document d'urbanisme en tant que servitudes d'utilité publique. **Cette procédure spécifique fait l'objet d'une deuxième partie (conclusions et avis) distincte.**

2 Rappel des caractéristiques essentielles de la commune et du projet de révision

Située à 12 km à l'est de La Roche-sur-Yon, la commune de La Chaize-le-Vicomte, qui comptait 3 838 habitants en 2021, fait partie des treize communes membres de La Roche-sur-Yon Agglomération. Sa situation géographique stratégique, desservie par l'A87, la RD 948 et la ligne ferroviaire Saumur-Les Sables-d'Olonne avec un arrêt sur la commune, lui confère une très bonne accessibilité.

Le territoire communal se caractérise par un réseau hydrographique dense, un maillage bocager important et plusieurs massifs forestiers, comprenant trois secteurs classés en ZNIEFF de type I ainsi qu'une ZNIEFF de type II couvrant une grande partie de la commune. Une zone d'activités économiques structurante, la ZAE de la Folie, est implantée le long de la RD 948. L'activité agricole demeure très présente, la surface agricole utile représentant environ 70 % du territoire communal.

2.1 Démographie et habitat

La commune accueille une population relativement jeune, attirée par un bassin d'emploi dynamique. La croissance démographique est estimée à environ 0,6 % par an, avec une production moyenne de l'ordre de 35 logements par an, composés à près de 80 % de logements individuels. Toutefois, le nombre de logements sociaux et de logements en accession abordable demeure insuffisant au regard des objectifs fixés par la loi SRU.

2.2 Le projet de révision du PLU

La révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil communautaire du 1^{er} juin 2021. Tout au long de son élaboration, elle s'est accompagnée d'une démarche de concertation du public. À l'issue de celle-ci, le projet de PLU et celui de modification des périmètres délimités des abords ont été arrêtés, puis transmis aux personnes publiques associées et à l'autorité environnementale, avant d'être soumis à enquête publique.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), issues du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, s'articulent autour de trois axes principaux :

- proposer un développement urbain équilibré conciliant attractivité et caractère rural de la commune ;
- maintenir et renforcer le rôle de pôle urbain intermédiaire tel que défini par le SCoT ;
- préserver et valoriser les patrimoines et les ressources du territoire comme supports de qualité de vie et d'adaptation au changement climatique.

Le projet de PLU fixe un objectif de production de 350 à 400 logements sur dix ans et prévoit une réduction de 50 % de la consommation foncière à l'horizon 2033 par rapport à la période 2011-2020, soit 23,7 hectares (hors ZAC du Redoux), répartis comme suit :

- 10 hectares pour l'habitat ;
- 5 hectares pour les équipements ;
- 8 hectares pour le développement économique sur la ZAE du Landreau.

Le projet vise à éviter le mitage du territoire en recentrant l'urbanisation sur le bourg, notamment par la mobilisation des dents creuses, le renouvellement urbain – aux possibilités toutefois limitées – et le développement de la ZAC du Redoux, programmée en deux phases. En dehors de l'enveloppe urbaine, seuls les changements de destination de 43 granges à caractère patrimonial permettront la création de logements.

En matière économique, la ZAE de la Folie offre encore quelques possibilités de densification. À terme, la ZAE du Landreau prendra le relais afin de proposer, en continuité de l'espace urbanisé, de nouveaux terrains dédiés à l'activité économique.

3 La concertation préalable

La concertation relative au projet de révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 1^{er} juin 2021 et s'est déroulée conformément aux modalités définies par cette délibération.

Deux réunions publiques ont été organisées les 22 février 2024 et 24 avril 2025. Elles ont réuni au total une centaine de participants. Cette concertation a été complétée par la publication d'articles dans la presse locale, la diffusion d'informations sur le site internet et les réseaux sociaux de la

commune, ainsi que dans le bulletin municipal. Des panneaux explicatifs ont également été installés en mairie et un registre a été mis à disposition du public afin de recueillir les observations.

Au terme de cette phase, sept observations ont été consignées sur le registre, auxquelles se sont ajoutés onze courriers et sept courriels.

Les principales questions soulevées par le public concernaient la localisation des futurs lotissements, l'évolution de la ZAE de la Folie, les zones à urbaniser autour du bourg, le projet de contournement routier à l'ouest, les accès à la ZAC du Redoux, le commerce de centre-bourg et la réglementation applicable aux abords du logis de Saint-Mars.

J'estime que cette concertation a été menée de manière satisfaisante et a permis une information réelle de la population.

4 Déroulement de l'enquête publique

4.1 Affichage et publicité

La publicité relative à l'enquête publique a été particulièrement importante. Mise à part les publications réglementaires de l'avis d'enquête, réalisées à deux reprises dans la presse locale (Ouest-France et Le Journal du Pays Yonnais), l'information a également été diffusée sur les sites internet de la commune et de La Roche-sur-Yon Agglomération, sur le panneau lumineux communal, dans le bulletin municipal et sur les réseaux sociaux de la commune (Facebook et Instagram). Des affichettes ont par ailleurs été distribuées dans les commerces, les salles associatives et divers lieux recevant du public.

L'avis d'enquête, sur fond jaune, a en outre fait l'objet d'un affichage en vingt points répartis sur l'ensemble du territoire communal, notamment dans les secteurs directement concernés par la révision du PLU : entrées de ville, mairie, ZAC du Redoux, ZAE de la Folie, secteurs de type Stecal (CAVAC), etc. mais aussi église et Logis Saint Mars.

Dans ces conditions, il était difficile d'ignorer que l'enquête publique était en cours.

Je considère que la publicité et l'affichage, largement supérieurs aux exigences réglementaires, ont permis une information complète et efficace du public, lequel ne pouvait ignorer la tenue de l'enquête.

4.2 Participation du public et permanences

Le dossier d'enquête était mis à la disposition du public en version papier à la mairie de La Chaize-le-Vicomte, aux jours et heures habituels d'ouverture. Il était également consultable et téléchargeable sous format numérique, via les sites internet de la commune et de La Roche-sur-Yon Agglomération. Un poste informatique était par ailleurs mis à disposition du public en mairie afin de permettre la consultation dématérialisée du dossier.

Le public pouvait participer à l'enquête selon différentes modalités :

- en consignant ses observations sur le registre d'enquête tenu en mairie ;

- par courrier électronique adressé à urbanisme@lachaizelevicomte.com, en précisant « enquête publique » en objet ;
- par courrier postal adressé à la commissaire enquêtrice, en mairie.

La date limite de réception des observations, qu'elles soient transmises par voie électronique ou postale, était fixée à la clôture de l'enquête, soit le samedi 22 novembre 2025 à 12 heures.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté n° 2025-Agglo-0112 du 19 septembre 2025, sur une durée de 31 jours, du 23 octobre au 22 novembre 2025 inclus. Cinq permanences ont été assurées, à des horaires variés afin de favoriser la participation du public :

- jeudi 23 octobre, de 14 h 30 à 17 h 30 ;
- vendredi 31 octobre, de 14 h à 17 h ;
- samedi 8 novembre, de 9 h à 12 h ;
- mercredi 12 novembre, de 9 h à 12 h ;
- samedi 22 novembre, de 9 h à 12 h.

Les permanences se sont tenues en mairie, dans une salle accessible aux personnes à mobilité réduite. Le règlement graphique, composé de cinq cartes, était affiché sur les murs menant à la salle d'enquête, permettant au public, y compris en attente de voir la commissaire enquêtrice, de prendre connaissance des principales évolutions du zonage, des règles issues de la révision du PLU et aussi des nouveaux périmètres délimités des abords.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. La forte publicité, conjuguée au bouche-à-oreille au cours de l'enquête, a probablement contribué à la mobilisation observée : 71 personnes se sont déplacées en mairie, 3 courriers et 16 courriels ont été reçus, et le registre a recueilli 43 observations. Le site internet a par ailleurs comptabilisé 104 vues de pages uniques sur la durée de l'enquête.

L'appui efficace des agents municipaux en charge de l'urbanisme, qui ont pu répondre à certaines interrogations du public en amont ou en complément des permanences, a largement contribué au bon déroulement de l'enquête. Je tiens également à souligner la qualité des échanges avec le public, attentif aux explications fournies et particulièrement respectueux.

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

5 Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été transmis au maître d'ouvrage le 27 novembre 2025. Le mémoire en réponse, transmis sous forme dématérialisée, a été réceptionné le 9 décembre 2025 (en annexe de ce rapport). Il apporte des réponses à l'ensemble des observations formulées par le public, ainsi qu'à certaines interrogations des personnes publiques associées et de la MRAe, telles que reprises par la commissaire enquêtrice.

6 Le dossier d'enquête

Les documents soumis à l'enquête publique étaient globalement bien construits, aisément lisibles et compréhensibles par le public. Seul le règlement écrit appelait une réserve, son sommaire — pourtant essentiel pour permettre au lecteur de se repérer efficacement dans le document — présentant une mise en forme peu claire et difficilement exploitable.

Cette difficulté n'a toutefois pas porté atteinte à la bonne information du public, la commissaire enquêtrice ayant pu apporter les explications nécessaires et orienter les personnes au fil des échanges. Il est par ailleurs indiqué que La Roche-sur-Yon Agglomération procédera à une correction de la mise en page du sommaire avant l'approbation du document.

7 Thèmes retenus pour l'analyse des observations

Les observations du public, dont certaines portaient sur plusieurs sujets, ainsi que mes propres interrogations, ont été regroupées autour des thématiques suivantes :

- la constructibilité des parcelles en zone urbaine et dans les hameaux ;
- les questions relatives au règlement écrit ;
- les questions relatives au règlement graphique (cours d'eau, haies, erreurs matérielles) ;
- les espaces verts, les boisements protégés et les haies ;
- l'OAP des Hortensias ;
- les changements de destination des granges ;
- le périmètre délimité des abords des monuments historiques ; *ce thème est traité dans la deuxième partie du rapport qui est consacré aux PDA ;*
- divers.

7.1 Constructibilité des parcelles

En zone urbaine

Plusieurs observations portent sur la constructibilité de parcelles situées au sein de l'enveloppe urbaine. Dès lors que la parcelle dispose d'un accès à la voirie, directement ou par l'intermédiaire d'une parcelle appartenant au même propriétaire, la règle applicable en zones Ua et Ub est celle de la constructibilité. Cette interprétation a été confirmée par le maître d'ouvrage.

Ainsi, les parcelles AE102 (Mme Mahé, observation n°2) et AE359 (M. Jaulin, observation n°9) sont bien constructibles.

En revanche, la parcelle ZH11 appartenant à M. Bonnaudet (observation n°21), précédemment classée en zone 2AU au sud-est de la commune, est désormais classée en zone agricole. J'aurais pu être favorable à sa constructibilité, cette parcelle étant située en continuité immédiate de terrains bâtis et pouvant constituer une extension logique de l'enveloppe urbaine. Toutefois, le maître d'ouvrage rappelle dans son mémoire que cette parcelle est située à proximité immédiate de la RD

948 et se trouve concernée par le recul de 100 mètres imposé par la loi Barnier. Je note par ailleurs que l'ensemble de la zone 2AU du PLU en vigueur a été supprimée et restituée à l'agriculture, au seul bénéfice de la ZAC du Redoux, l'urbanisation de cette zone sud-est s'avérant de toute façon très contrainte en raison de ces obligations réglementaires liées à la proximité de la RD948.

Je considère que le zonage retenu et la constructibilité qui en découle sont cohérents avec les objectifs de développement durable et permettent de privilégier la densification de l'habitat au sein de l'espace urbain.

Dans les hameaux

L'interdiction de construire en dehors de l'enveloppe urbaine, et notamment dans les hameaux, est souvent ressentie par les habitants des territoires ruraux comme une atteinte à l'équilibre de leur développement. Plusieurs contributions traduisent ce sentiment, en particulier lorsque des parcelles auparavant constructibles ne le sont plus aujourd'hui, ce qui est parfois perçu comme une injustice. Cette perception est renforcée par le fait que certaines constructions ont pu être autorisées dans les hameaux sous le régime du PLU actuellement en vigueur.

Néanmoins, le PLU révisé se doit d'être compatible avec les orientations du SCoT Yon et Vie, lequel proscrit la constructibilité dans les hameaux afin de préserver les terres agricoles. La commune a par ailleurs fait le choix de ne créer aucun Stecal à vocation d'habitat, se privant ainsi volontairement de possibilités de dérogation.

Le maître d'ouvrage rappelle également que le PADD prévoit un « *développement urbain durable du bourg* » et précise notamment que seule « *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* ».

En conséquence, les demandes de constructibilité concernant les parcelles YH50 (M. Auguin, observation n°4), au hameau de la Noironnière (M. Auger, observation n°17), ZN129 à la Limouzinière (M. Roy, observation n°20), ZB52 aux Brideaux (M. Pelloquin, observation n°26), YM103, 104, 243, 245 et 246 aux Astiers (M. Thomas, courriel n°12), ainsi que ZH62 au Châtenay (M. Thouzeau, observation n°6), ne peuvent être satisfaites. Je note toutefois que le règlement autorise des extensions des constructions existantes dans les hameaux.

J'estime que la stratégie retenue par le maître d'ouvrage, fondée sur le cadre réglementaire et les orientations du SCoT, est cohérente et respecte les objectifs nationaux de limitation de la consommation des terres agricoles et de développement durable, tout en limitant les déplacements induits.

7.2 Questions relatives au règlement écrit

Plusieurs observations soulignent un manque de précision du règlement écrit, notamment en ce qui concerne les règles de hauteur des constructions ou certaines prescriptions architecturales. Ainsi, M. Sorin, agent immobilier (observation n°11), s'interroge sur l'absence de référence chiffrée en mètres pour les hauteurs, tandis que M. et Mme Coudrin (observation n°27) questionnent l'absence de règles relatives à la disposition des fenêtres.

Le maître d'ouvrage précise que le choix d'exprimer les hauteurs en niveaux (R+1, R+2, etc.) plutôt qu'en mètres permet une meilleure lisibilité pour les porteurs de projets et offre une souplesse accrue, notamment dans le cadre de travaux d'isolation thermique susceptibles de modifier les hauteurs à l'égout ou au faîtage.

S'agissant des ouvertures, aucune règle spécifique ne s'applique, à l'exception des constructions situées dans le périmètre délimité des abords de l'église, pour lesquelles l'Architecte des Bâtiments de France est consulté. Les questions de vis-à-vis relèvent, quant à elles, des dispositions du code civil.

Je considère qu'il est pertinent de ne pas alourdir excessivement le règlement écrit, afin de conserver une certaine souplesse d'interprétation et d'adaptation des projets, tout en garantissant un cadre réglementaire clair.

7.3 Questions relatives au règlement graphique

Le bureau d'études en charge de l'élaboration du PLU a fait le choix de ne représenter sur le règlement graphique que les éléments faisant l'objet de règles spécifiques, tels que les haies protégées ou les boisements classés en espaces boisés classés (EBC). Les massifs forestiers, bien que présents sur le territoire, sont ainsi identifiés par leur classement en zone N.

Dans ce contexte, M. Rautureau (observation n°35) signale que des plantations d'arbres réalisées sur sa propriété n'apparaissent pas sur le règlement graphique. Ces arbres, plantés en 2011 et encore jeunes, n'ont effectivement pas été intégrés à l'inventaire.

De la même manière, les plans ne font pas apparaître les étangs, comme l'a relevé M. Sire (observation n°40), ces éléments ne faisant pas l'objet de règles spécifiques dans le PLU.

Plusieurs erreurs matérielles ont par ailleurs été signalées sur le règlement graphique (dénominations de hameaux, données obsolètes, erreurs de noms de rues). Elles ont été transmises au maître d'ouvrage, qui s'est engagé à les corriger avant l'approbation du document.

7.4 Les cours d'eau

De nombreux agriculteurs (M. Rousselot méf n°6, M. You Observation n°25, M. Tesson Observation 30, Anonyme Observation n°32, M. L'Hermite Observation n°33, Mme Douillard Observation n°41) ont attiré l'attention sur les incohérences entre le tracé des cours d'eau figurant au règlement graphique et celui résultant du travail de terrain mené en septembre 2023 en présence de la DDTM, de la Chambre d'agriculture, de la DRAAF et de l'OFB.

Le maître d'ouvrage reconnaît ces divergences et précise que la cartographie finalisée des cours d'eau, établie au titre de la police de l'eau, a été transmise à l'Agglomération et sera intégrée au règlement graphique. La source de données sera également mise à jour dans le règlement écrit, lequel rappelle par ailleurs que l'évolution des inventaires de cours d'eau peut être prise en compte.

Je considère que cette mise à jour est indispensable. Elle répond à une attente forte de la profession agricole, d'autant plus que les données disponibles sur certains sites institutionnels n'étaient pas à jour.

7.5 Les haies

Plusieurs contributions émanant du monde agricole soulignent également des incohérences entre la représentation des haies au règlement graphique et les inventaires réalisés dans le cadre de la PAC ou la réalité du terrain. Certains alignements d'arbres sont notamment contestés dans leur qualification en tant que haies, tandis que d'autres haies, pourtant détruites puis replantées à proximité, n'apparaissent pas.

Ces remarques revêtent une importance particulière dans la mesure où les haies identifiées, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont classées au PLU « haies à protéger ». Cette classification n'est pas une sanctuarisation mais implique, hors entretien courant et élagage, une obligation de déclaration préalable pour toute intervention de défrichement, coupe ou abattage, la suppression étant conditionnée à une replantation d'essences locales selon un linéaire équivalent, voire doublé.

Le maître d'ouvrage indique que la méthodologie de repérage des haies sera jointe au rapport de présentation. Il précise que ce repérage repose sur plusieurs critères permettant d'intégrer non seulement les haies existantes, mais également des alignements d'arbres ou des traces d'anciennes haies bocagères, considérées comme des supports de la trame verte et bleue. Ce travail vise également à mettre en évidence des secteurs où une reconstitution ou un renforcement des continuités écologiques serait pertinent.

Je considère toutefois qu'il est indispensable de corriger les erreurs manifestes de retranscription concernant les haies, afin d'éviter d'exposer les exploitants agricoles à des contraintes injustifiées. La réglementation sur les haies, régie par cinq codes différents, est suffisamment complexe (voir fiche spécifique¹) pour ne pas ajouter de difficultés supplémentaires.

Une observation formulée par Mme Chupeau (courriel n°11) demande par ailleurs que les haies entourant sa parcelle, située aux Herbes, rue de la Guyonnière, soient intégrées au règlement graphique et ainsi protégées. Le maître d'ouvrage indique que cette demande est cohérente avec les orientations du PADD et sera prise en compte.

7.6 Les boisements protégés

M. Goupilleau conteste le classement en espace boisé classé de plusieurs de ses parcelles situées aux Ardias, qu'il qualifie de taillis et de ronciers, photographies à l'appui. Je me suis rendue sur place afin d'apprécier la qualité de ces boisements et ai constaté qu'ils étaient globalement en bon état. Le classement en espace boisé protégé m'apparaît dès lors justifié.

Le maître d'ouvrage confirme le maintien de ce classement, lequel n'interdit pas l'entretien des parcelles concernées, mais soumet toute coupe à une déclaration préalable.

7.7 Les espaces verts

Une mobilisation de riverains s'est exprimée au sujet de la parcelle AE162 (M. Gigaud Obs n°22, mél n°13 ; M ; et Mme Coudrin Obs n°27 et mél n°10, M. Merrer et Mme Auvinet mél n°14), située

1 https://www.loire.gouv.fr/contenu/telechargement/9054/66087/file/plaquette_haies_2023.pdf

dans le lotissement du Marillet. Initialement destinée à accueillir un espace vert et traversée par un cheminement piéton, cette parcelle est enclavée et difficilement accessible pour un projet de construction. L'ambiguïté relevée dans le rapport de présentation et dans le résumé non technique, où cette parcelle est à la fois présentée comme un espace « à préserver » et comme un gisement foncier « complexe », a suscité l'inquiétude des habitants.

M. le Maire a assuré que la vocation de cette parcelle resterait inchangée et s'est engagé à y réaliser des plantations d'arbres dès cet automne.

Je suis pleinement satisfaite de cette décision, qui s'inscrit dans une logique de préservation d'un îlot de fraîcheur en zone urbaine.

7.8 L'OAP des Hortensias

Le projet de PLU prévoyait initialement la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur les parcelles AH11, AH12 et AH15, identifiées comme une dent creuse destinée à accueillir des logements. Il est apparu au cours de l'enquête que les deux propriétaires concernés avaient déjà engagé des démarches de bornage en vue de réaliser un projet de construction.

Dans ce contexte, le maître d'ouvrage indique que cette OAP sera supprimée.

7.9 Les changements de destination

Quarante-trois granges à caractère patrimonial, sur la centaine recensée sur le territoire communal, ont été identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ce recensement repose sur des critères patrimoniaux, mais également sur des critères agricoles, aucun de ces bâtiments ne devant être situé à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole ou d'un siège d'exploitation. La Chambre d'agriculture a été étroitement associée à ce travail.

Mme Douillard, agricultrice (observation n°40), s'inquiète du nombre jugé élevé de granges concernées et des conflits potentiels avec l'activité agricole, notamment au regard des zones de non-traitement phytosanitaire (ZNT). Le maître d'ouvrage précise que ces éléments ont été pris en compte en lien avec les représentants locaux et les techniciennes de la chambre d'agriculture.

Il est par ailleurs acté que la grange n°16, située au hameau de la Porte, sera retirée de l'inventaire, celle-ci étant encore utilisée par M. et Mme L'Hermite, agriculteurs.

La demande formulée par M. Retaillaud (courriel n°3 et observation n°29), visant à un changement de destination de sa grange à la Limouzinière pour un projet de gîte équestre, ne peut être retenue en raison de la proximité d'un bâtiment agricole situé à moins de 100 mètres, même si ce n'est que du foin qui y est entreposé.

Enfin, plusieurs erreurs d'identification de granges ont été signalées (grange n°40 Obs. n° 7 et 10 aux Ardias, grange n°11 Obs.n°8 à la Chalonnaire ; grange n°19 mél n°5) et seront corrigées dans le document approuvé.

Je suis favorable à la possibilité offerte à certaines granges de changer de destination, cette mesure contribuant à la préservation d'un patrimoine bâti parfois remarquable.

7.10 Divers

Une observation estime que la suppression de la zone 2AU, au profit de la seule ZAC du Redoux, pourrait engendrer un déséquilibre en matière de déplacements (M. Derer, Observation n°18). Ce choix vise toutefois à limiter l'impact sur les terres agricoles, les surfaces concernées étant restituées en zone A, et à concentrer l'effort de production de logements sur une zone créée antérieurement à la loi Climat et Résilience. Je note également que la zone 2AU supprimée aurait été fortement contrainte par la loi Barnier et le recul imposé vis à vis de la RD948.

D'autres observations (M. et Mme Hermouet, Obs n°24), portent sur des divergences de présentation concernant la programmation de la ZAC du Redoux, qui feront l'objet de compléments dans les pièces du dossier (voir ci-après réponse aux avis des PPA).

Enfin, la question du traitement des effluents de la Boulangère à la station d'épuration communale a été soulevée (Mme Laumont, association l'Asgasse). Le maître d'ouvrage précise que ces effluents seront transférés vers la nouvelle station d'épuration à la Roche-sur-Yon dès sa mise en service, prévue à l'horizon 2028 restaurant ainsi pleinement les capacités de la STEP communale.

7.11 Avis des personnes publiques associées

La DDTM relève que le projet de PLU pourrait être plus prescriptif sur la question de l'imperméabilisation des sols, ainsi que sur les orientations portées par les OAP, notamment en matière de diversification des typologies d'habitat et de développement de formes urbaines plus compactes.

En réponse à ces observations, La Roche-sur-Yon Agglomération précise que :

- le règlement du PLU impose d'ores et déjà un minimum de 20 % d'espaces non imperméabilisés dans les zones Ub, UL et 1AUe, ainsi qu'un minimum de 10 % dans la zone Ue ;
- il sera proposé de compléter la pièce 4.1 « OAP sectorielles », page 11, relative à la ZAC du Redoux, en y intégrant les principes généraux d'aménagement suivants :
 - rechercher la préservation du végétal existant (haies, arbres et arbustes) et l'inscrire, dès la conception des projets, comme une composante paysagère et environnementale à part entière ;
 - prendre en compte les ombres portées, tant vis-à-vis des constructions et jardins existants situés aux abords immédiats des secteurs de projet que pour les futures constructions ;
 - diversifier les formes urbaines et les typologies bâties par une réflexion approfondie sur les volumétries des constructions à venir (typologies, implantations, hauteurs), ainsi que sur l'orientation des faîtages et des acrotères ;

- travailler l'implantation des constructions et installations sur l'unité foncière dans une logique de sobriété foncière, favorable au bioclimatisme et à la préservation des intimités.

Je considère que cette réponse est très satisfaisante. Elle permettra de produire des formes urbaines plus denses mais également plus acceptables pour la population, de réduire les problématiques d'ombres portées sur les habitations et les jardins — fréquemment évoquées par le public — et de favoriser le bioclimatisme des logements, levier essentiel pour la réduction des consommations énergétiques. Je suggère d'étendre ces prescriptions à l'ensemble des zones urbaines Ua et Ub, hors ZAC du Redoux.

La préconisation formulée par la Chambre d'agriculture, visant à supprimer dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue » le paragraphe relatif à « l'adaptation des usages et pratiques agricoles afin de maintenir en bon état les mares et prairies », n'a pas été retenue par le maître d'ouvrage. Celui-ci rappelle l'intérêt de préserver les prairies permanentes et les mares, d'autant plus que le SAGE est actuellement en cours d'actualisation, notamment au travers de travaux portant sur les têtes de bassin versant, en particulier sur le secteur du Marillet.

En effet, comme cela est précisé dans l'OAP thématique relative aux continuités écologiques, le PLU n'a pas vocation à réglementer les usages et pratiques agricoles, lesquels demeurent autorisés au sein des zones N. En revanche, les évolutions et aménagements rendus possibles par le PLU doivent concourir à la préservation des milieux, au renforcement de leur qualité écologique et à la renaturation des espaces, notamment par la restauration et l'entretien du bocage dans sa globalité.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, je ne peux qu'approuver les mesures accompagnant l'OAP thématique « Trame verte, bleue et noire ».

8 Conclusions de la commissaire enquêtrice

Appréciation sur le déroulement de l'enquête

Concernant le déroulement de l'enquête publique, j'estime que :

- la concertation menée tout au long de l'élaboration du projet de révision du PLU a permis à la population de s'informer et de s'approprier les enjeux du document ;
- l'affichage et la publicité, particulièrement abondants, ont assuré une information complète du public, lequel ne pouvait ignorer que l'enquête publique était en cours ;
- le nombre de permanences organisées a été suffisant et les jours retenus, comprenant notamment deux samedis et deux permanences durant les vacances de la Toussaint, tout à fait adaptés pour permettre au public de s'y rendre ;
- les documents composant le dossier d'enquête étaient globalement accessibles au public, en particulier le règlement graphique affiché en mairie, qui permettait une lecture claire des

évolutions apportées par la révision du PLU ; le règlement écrit nécessite en revanche quelques ajustements afin d'en améliorer la lisibilité et l'accessibilité ;

- les échanges avec les porteurs du projet, tant la commune que La Roche-sur-Yon Agglomération, ont été riches et constructifs, de même que les échanges avec le public, attentif aux explications fournies.

Appréciation sur le projet de révision du PLU

Concernant le projet de révision du PLU, j'émet les observations suivantes :

- **sur la consommation foncière** : le projet prévoit une réduction de plus de 50 % de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente. Il s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs de la loi Climat et Résilience et du ZAN, et contribuera efficacement à la préservation des terres agricoles et de la biodiversité ;
- **sur l'habitat** : le choix de concentrer l'ensemble des nouvelles constructions sur la seule ZAC du Redoux, créée en 2016, peut être interrogé, la zone 2AU située au sud-est de la commune étant supprimée et restituée à la zone agricole. Il convient toutefois de rappeler que cette dernière aurait été fortement contrainte par la proximité de la RD 948 et par les marges de recul imposées par la loi Barnier. Plusieurs personnes publiques associées, ainsi que la MRAe, suggèrent néanmoins, malgré un phasage en deux tranches de la ZAC du Redoux, de classer la seconde tranche en zone 2AU plutôt qu'en AUz2, afin de permettre une réévaluation des besoins fonciers à l'échéance des dix années du PLU. **L'Agglomération s'engage à renforcer le PADD afin que le secteur AUz2 ne soit mobilisé, après complétude du secteur 1AUz1, qu'au delà de l'échéance du PLU ;**

Les mesures prévues en matière de densification de l'habitat, associées à un taux élevé de logements sociaux et de logements en accession à la propriété, permettront de répondre aux besoins d'une population jeune, bien représentée sur la commune grâce à un bassin d'emploi dynamique. L'offre de logements apparaît ainsi globalement adaptée. On peut également supposer que la préférence marquée pour le modèle pavillonnaire, exprimée par une partie du public plus âgé lors de l'enquête, relève en partie d'un effet générationnel, les jeunes ménages étant sans doute moins enclins à l'entretien de grandes parcelles. Dans ce contexte, un habitat plus dense pourrait se révéler attractif, d'autant que **le maître d'ouvrage prévoit de renforcer les prescriptions de l'OAP sectorielle pour la ZAC du Redoux afin de diversifier les formes urbaines et de préserver le végétal existant (voir chapitre « Avis des personnes publiques associées ») ; il serait tout à fait approprié d'étendre ces prescriptions dans la mesure du possible, pour tout projet de densification à l'ensemble des zones urbaines Ua et Ub ou de solliciter l'avis d'un architecte, tel que cela a été évoqué à la remise du procès-verbal, ;**

- **sur l'économie** : le projet privilégie dans un premier temps l'optimisation de la ZAE de la Folie, qui offre encore des possibilités de densification. Dans un second temps, la zone 2AUe du Landreau pourra être mobilisée. Plusieurs personnes publiques associées et la MRAe recommandent de classer cette zone en 2AUe, afin de permettre une analyse des

besoins à l'échelle de l'agglomération dans le cadre du futur PLUi, après densification préalable de la ZAE de la Folie. **Cette recommandation apparaît pertinente ;**

- **sur les mesures en faveur de la biodiversité** : le projet prévoit la restitution de près de 500 hectares en zone N, les parcelles agricoles exploitées devant être classées en zone A avant l'approbation définitive du document. Cette mesure traduit l'effort significatif de sobriété foncière réalisé et ne peut qu'être saluée.

Le maillage bocager, élément structurant du paysage communal et du cadre de vie, est intégralement classé « haies à préserver ». Il s'agit d'une mesure forte et courageuse, de nature à renforcer l'armature écologique de la trame verte et bleue identifiée au SCoT. **Toutefois, les erreurs manifestes de retranscription au règlement graphique des haies doivent être corrigées.** La règle imposant une distance minimale de 10 mètres entre une haie et une construction, destinée à protéger le système racinaire des arbres, constitue également une prescription exigeante — souvent limitée à 5 mètres dans d'autres documents — et favorable au maintien de haies en bon état. Cette règle s'applique à l'ensemble des zones.

L'OAP dédiée à la trame verte, bleue et noire, rendue obligatoire par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, vise à préserver et restaurer la biodiversité communale. Elle contribuera au renforcement des continuités écologiques, notamment au sein des secteurs couverts par les ZNIEFF de types I et II, des zones humides recensées, des mares et prairies naturelles maintenues en bon état, ainsi que des cours d'eau. Les modalités de gestion proposées présentent un caractère pédagogique, en particulier les prescriptions destinées à renforcer et restaurer la connectivité du maillage bocager, lesquelles gagneraient à être diffusées auprès de la profession agricole.

Bien que la durée de vie de ce PLU soit susceptible d'être limitée du fait de son remplacement par le PLUi en cours d'élaboration, le travail approfondi mené dans le cadre de cette révision ne sera pas vain et constituera un socle utile pour nourrir les réflexions et les choix du futur document intercommunal.

9 Avis de la commissaire enquêtrice

En tenant compte de l'ensemble des éléments du dossier d'enquête, des contributions recueillies, du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, ainsi que des commentaires et motifs exposés ci-dessus, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du PLU de la commune de La Chaize-le-Vicomte, assorti de la **réserve** suivante :

- la correction des erreurs manifestes dans la retranscription des haies au règlement graphique
- et des **deux recommandations** suivantes :
- de classer en 2AUe la zone économique du Landreau, donnant ainsi le temps d'analyser les besoins à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération dans le cadre du futur PLUi ;

- d'envisager l'extension à l'ensemble des zones Ua et Ub des prescriptions de l'OAP sectorielle « habitat » relatives aux formes urbaines, ombres portées..., ou, à défaut, de favoriser le recours à un architecte pour les projets de densification.

Fait le 17 décembre 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Amat', with a stylized flourish at the end.

La commissaire enquêtrice

M. AMAT

**Annexe : Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en
réponse du MO**