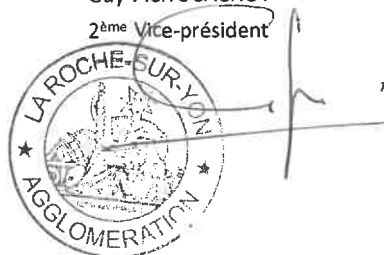


Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du bureau
communautaire du 16 juin 2026, approuvant la
révision du Plan Local d'Urbanisme

Guy-Pierre SACHOT
2^{ème} Vice-président



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	01.06.2021	17.06.2025	16.06.2026

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

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

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

SOMMAIRE

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

CADRE REGLEMENTAIRE

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

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

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

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

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

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

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

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE EN VUE DE CONCILIER ATTRACTIVITE ET CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

- Un objectif de **350 à 400 logements nouveaux** sur la période 2025-2035
- Un objectif de mixité sociale visant **35% du parc nouveau**.

- Une sobriété foncière pour l'habitat et les équipements encadrée par le DOO du SCoT et en cohérence avec la trajectoire de la loi Climat et Résilience¹ :
 - **Un objectif de réduction de 50%** de la consommation foncière **dans et hors enveloppe urbaine**² à l'échelle du PLU par rapport à la période 2011-2020 conduisant à une surface totale dédiée à l'habitat et aux équipements de **15 ha maximum pour l'horizon 2035**.
 - Un minimum de **15% de logements neufs en renouvellement urbain**
 - **Une densité minimale pour les opérations d'aménagement d'ensemble de 30 logements/ha**, en compatibilité avec le PLH 2023-2028 et pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation foncière prévus par le SCoT et la loi Climat & Résilience.
 - **Une valorisation des dents creuses avant l'extension de la zone urbaine**
 - **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.

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

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

Un développement urbain durable du bourg :

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

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

² DOO du SCoT

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

AXE 2 : MAINTENIR ET DEVELOPPER LE ROLE DE POLE URBAIN INTERMEDIAIRE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conforter l'offre commerciale et d'équipements

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

Développer les alternatives à la voiture individuelle

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

Conforter l'offre économique

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

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

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

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

AXE 3 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES ET LES RESSOURCES DE LA COMMUNE COMME SUPPORT DE QUALITE DE VIE ET D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

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

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

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

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

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

Concilier ressources et patrimoines dans une logique pérenne :

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

Anticiper les risques climatiques, naturels et technologiques :

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

