

Déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU
Notice explicative (exposé des motifs) - Dossier d'approbation

Décembre 2017



SOMMAIRE

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	3
L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	6
LA LOCALISATION DU PROJET.....	7
LE PERIMETRE DU PROJET	8
LE DESCRIPTIF DU PROJET	9
LES JUSTIFICATIONS DE L'INTERET GENERAL DU PROJET.....	14
LE DIAGNOSTIC SYNTHETIQUE DU SITE.....	18
LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)	39
LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME	58
L'EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES COMPENSATOIRES	59
L'EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET LES MESURES COMPENSATOIRES.....	66
LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	68

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Article L153-54

Conformément à l'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme, une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence;

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55

L'article L153-55 du Code de l'Urbanisme stipule que le projet de mise en compatibilité est soumis à l'enquête publique. « Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement:

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Article L153-57

L'article L153-57 précise qu'à l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide la mise en compatibilité du plan.

Conformément à l'article L 153-58 du Code de l'Urbanisme, la proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59

Enfin l'article L153-59 stipule que « l'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Contexte réglementaire de mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet

Article R153-15

Les dispositions de l'article R153-15 du code de l'Urbanisme sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

Objet de la mise en compatibilité

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Chaize-le-Vicomte a été approuvée par le Conseil Municipal le 14 mars 2006. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution, entre 2008 et 2016, dans le cadre de modification, modification simplifiée et révision simplifiée.

Par délibération du Conseil Municipal du 7 juin 2017, la commune a décidé d'engager une déclaration de projet pour permettre notamment, l'installation de l'entreprise « SA La Boulangère ». En effet, les terrains concernés par le projet sont aujourd'hui occupés par des terres agricoles, en lisière Est de la zone d'activités de la Folie. La réalisation du projet de l'entreprise La Boulangère nécessite une évolution du plan de zonage du PLU pour permettre une inscription des terrains d'assiette en zone 1AUe. Le projet d'extension de l'entreprise Bio Habitat (groupe Bénéteau), situé plus à l'Ouest, sur la parcelle voisine du projet La Boulangère, vient compléter le programme.

Selon le règlement écrit du PLU, la zone 1AUe est réservée à l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux. Peu ou pas équipée, son aménagement doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

Le PLU en vigueur

L'implantation de l'entreprise nécessite une évolution du zonage du PLU en vigueur, une partie des terrains concernés étant classés en zone Ap (zone agricole dans laquelle les constructions sont interdites).

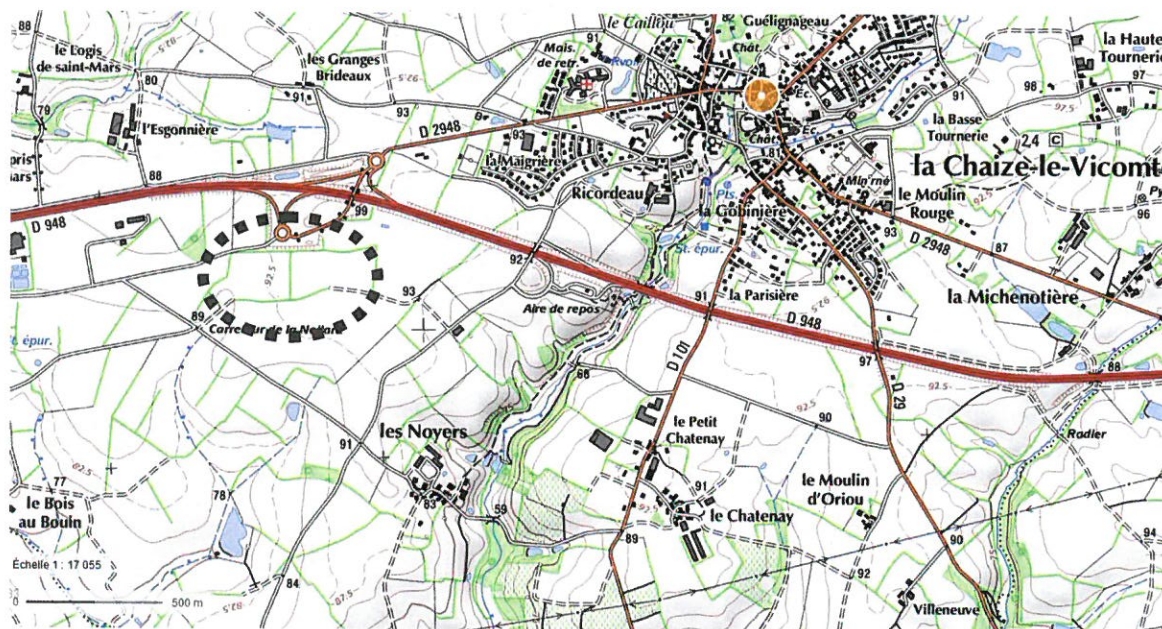
L'objectif de la déclaration de projet est une inscription des terrains, en zone 1AUe, représentant une surface d'environ 8 ha:

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU se compose :

- du règlement graphique modifié (plan de zonage avant après),
- du règlement écrit modifié,
- d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation,
- de la présente notice explicative exposant l'opération faisant l'objet d'une déclaration de projet et présentant la mise en compatibilité du PLU.

LA LOCALISATION DU PROJET

Le projet doit se développer sur la frange Est de la zone d'activité de la Folie (cercle noir), située le long de la RD 948, porte d'entrée de l'agglomération de la Roche sur-Yon.

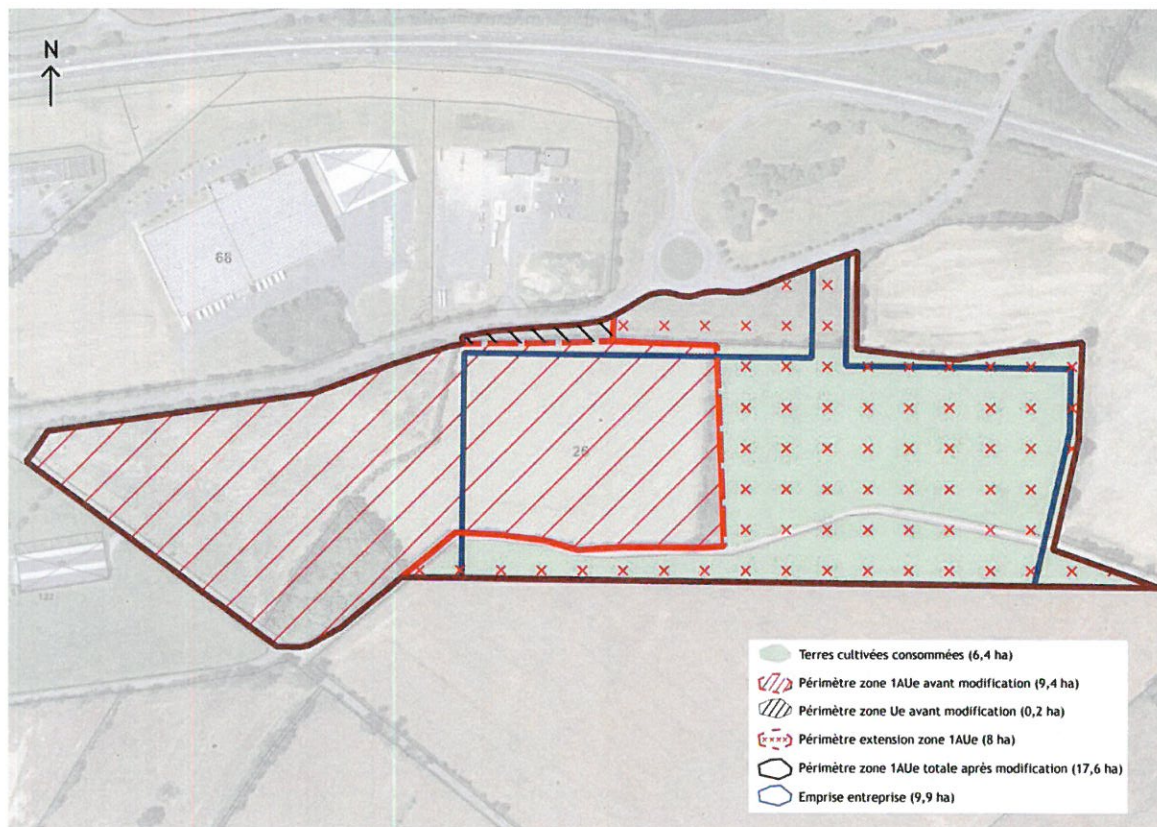


Source fond de carte : Géoportail

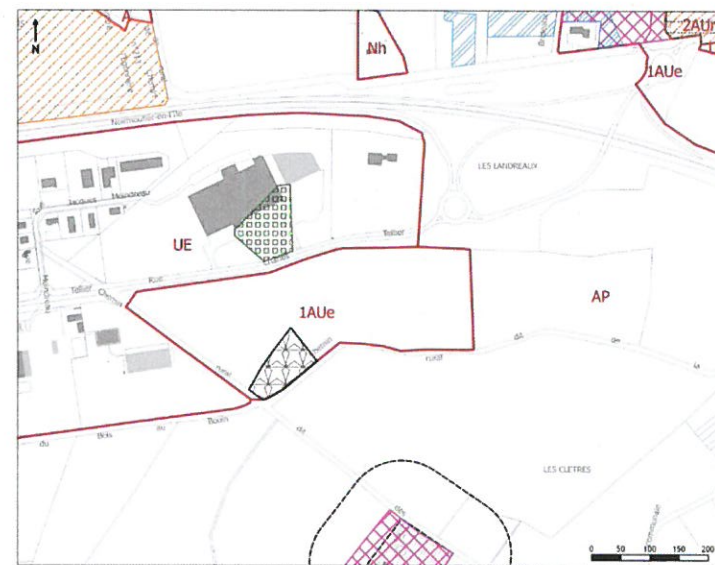
LE PERIMETRE DU PROJET

Le projet d'extension de la zone 1AUe du PLU est estimé à environ 8 ha (périmètre en pointillés rouges ci-dessous).

Dans ce périmètre réglementaire, le programme de l'entreprise la Boulangère se développe sur une emprise foncière prévisionnelle d'environ 9.9 ha (périmètre en bleu ci-dessous), partiellement classée en 1AUe dans le PLU en vigueur (cf. ci-contre).



Source fond de carte : Géoportail

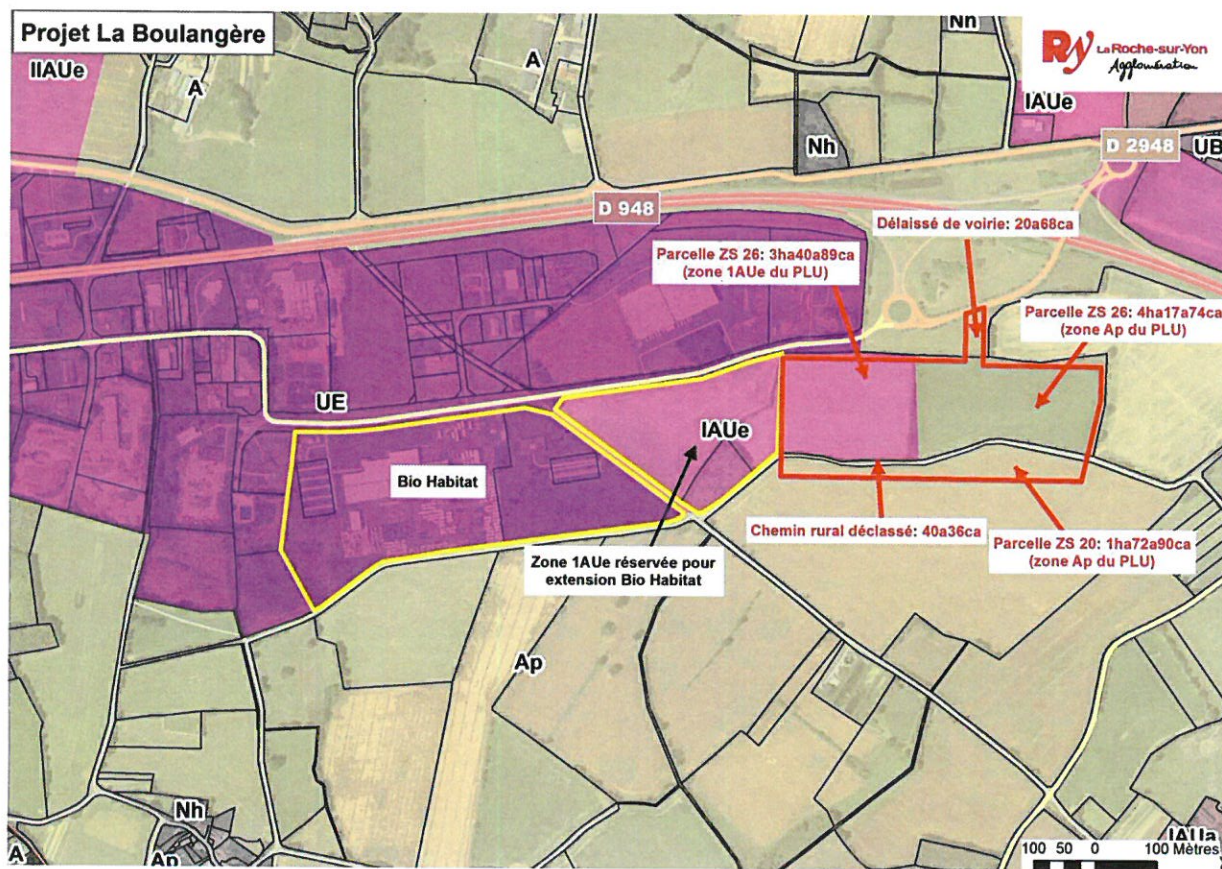


Extrait du PLU en vigueur

LE DESCRIPTIF DU PROJET

Le contexte

L'entreprise La Boulangère SA souhaite implanter une nouvelle usine sur le territoire de la commune de La Chaize-Le-Vicomte. Parallèlement, l'entreprise Bio Habitat (groupe Bénéteau) déjà présente sur la Zone de La Folie souhaite développer son activité et faire l'acquisition d'une parcelle jouxtant le projet de La Boulangère SA (Bio Habitat).



Source : La Roche-sur-Yon Agglomération

L'implantation d'une nouvelle usine sur le secteur de La Roche-sur-Yon Agglomération doit permettre à l'entreprise « La Boulangère » de s'installer sur un bassin d'emploi offrant une main d'œuvre disponible et qualifiée sur les différents postes à pourvoir (production, expédition, maintenance...) afin d'assurer la réussite économique de ce projet.

La Boulangère souhaite, que cette nouvelle entreprise, soit le reflet de son savoir-faire et de ses valeurs :

- Continuer à développer son potentiel Industriel sur la Vendée,
- Développer l'emploi et les compétences,
- Continuer à tisser un relationnel fort et durable avec la Région et ses instances Locales,
- Garantir des productions dans le respect des normes et la préservation des écosystèmes,
- Continuer à limiter ses impacts en ciblant un taux de revalorisation des déchets à 100%,
- Conforter et développer sa place de leader du pain et de la viennoiserie issus de l'agriculture biologique.

Selon l'entreprise, la Boulangère, historiquement attaché à son terroir, souhaite le préserver par des démarches actives en sa faveur :

- Intégrer les outils industriels dans leur environnement :
- Préservation des haies et arbres présents sur le site,
- Plantation d'arbres d'essences locales et durables (robiniers, chênes, ...),
- Limiter la consommation de terres agricoles,
- Limiter l'utilisation d'énergies (eau, électricité, gaz,...),
- Accroître sa politique d'anti-gaspillage,
- Optimiser les filières locales de recyclages des déchets,
- Développer des projets « verts » innovants (méthanisation, véhicules gaz issus de la méthanisation, solaires, éolien,...).

Le programme

La SA La Boulangère, avec un chiffre d'affaires de 300 millions d'Euros en 2016, doit investir près de 30 millions d'Euros, pour déployer son nouveau site de production de fabrication de pains et de brioches, sur la zone d'activité de la Folie. Les besoins fonciers sont estimés à environ 9.9 hectares. Le phasage et le développement de ce programme doit s'effectuer selon la décomposition suivante :

- Etape 1: construction dans un premier temps, en 2018, d'une usine comprenant deux lignes de production sur un premier foncier d'environ 7 à 8 hectares. L'activité démarrera sur cette unité avec le recrutement de 40 salariés pour atteindre 150 salariés à horizon de 5 ans.
- Etape 2 : extension d'ici à 2020/2021 du site de production avec une surface doublée.

Le projet de la SA La Boulangère est actuellement toujours en cours d'étude, mais le périmètre global est arrêté. La commune dispose par ailleurs d'un engagement écrit de la part de la SA La Boulangère par rapport à l'implantation de l'entreprise sur ce site.

Le volet architectural du projet d'aménagement pourrait comporter les éléments suivants :

- Terre cuite en façade des bureaux et locaux du personnel,
- Bardage métallique (nervuré ou plan) en façade de l'usine,
- Toitures terrasse étanchées masquées par remontées d'acrotère horizontales pour l'ensemble des bâtiments,
- Failles vitrées pour éclairer naturellement les zones de travail de l'usine.

Le volet paysager du projet d'aménagement pourrait comporter les éléments suivants :

- Clôture d'une hauteur de 2m en panneaux de treillis soudé bifils de teinte gris foncé sur la périphérie du site.
- Plantation de haie bocagères et d'arbres d'ornement. Les essences retenues seront sélectionnées parmi les variétés d'essences locales.

- Noue végétale plantées de végétation basse recueillant les eaux pluviales du bâtiment regroupant l'administration, les vestiaires et locaux communs
- Cuve enterrée de récupération des eaux pluviales des toitures de l'usine pour l'entretien des espaces vert et chasse d'eau des sanitaires.
- Aire de stationnement et voirie de distribution des parkings perméables pour infiltrer les eaux pluviales tout en fixant les pollutions éventuelles.
- Bassin pour contenir les pluies d'orage et de confinement des eaux d'extinction d'incendie le long de la limite Sud.

L'entreprise Bio Habitat, située à proximité du projet de la SA La Boulangère, rue Tellier, est spécialisée dans la fabrication de constructions modulaires à ossature bois. Elle souhaite créer un espace de stockage de ses produits finis, sur la parcelle ZS n°26, au droit du chemin rural des Aimereaux.

Les évolutions du parti d'aménagement (scénarios écartés et retenu)

Le projet d'implantation de l'entreprise la Boulangère a fait l'objet d'une demi-douzaine de variantes (plans masses niveau esquisse). Certaines variantes ont été écartées au regard des critères suivants :

- Impacts sur l'environnement (linéaire bocager existant),
- Surfaces agricoles consommées,
- Insertion paysagère des aménagements et des constructions,
- proximité d'une ancienne décharge,
- Gestion des eaux pluviales et des eaux usées,
- Accroche du projet sur le réseau viaire existant (accessibilité, gestion des livraisons et du stationnement, sécurité routière),
- Optimisation des accès et des circulations internes.

Le projet de la SA La Boulangère est actuellement toujours en cours d'étude, mais le périmètre global est arrêté.

LES JUSTIFICATIONS DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

Les atouts du site de la Chaize le Vicomte (selon l'entreprise la Boulangère)

La Boulangère, filiale du Groupe Norac, a retenu le site de La Chaize le Vicomte pour y construire sa septième usine. Sur le territoire de la Vendée il s'agira pour l'entreprise de sa quatrième usine après celle des Herbiers, de Mortagne-sur-sèvre et de Sainte Hermine. A ce jour La Boulangère and Co compte près de 1000 salariés sur la Vendée et 1700 à l'échelle nationale répartis sur les 6 usines. Ce nouveau site industriel est aménagé dans la continuité de la zone industrielle de La Folie et de Parc Eco 85 à l'entrée Est de La Roche-sur-Yon Agglomération et relié directement à la D948 (vers Bournezeau, accès A83) et à l'A87. Sont déjà implantées dans ce secteur les entreprises BH (Groupe Bénéteau), SAVIC, Vérandas Rideau, Heppner, Covap, Cafés Albert, Véolia...

L'implantation de cette usine sur le périmètre de La Roche-sur-Yon Agglomération permet à l'entreprise de s'installer sur un bassin d'emploi offrant une main d'œuvre disponible et qualifiée sur les différents postes à pourvoir (production, expédition, maintenance...) afin d'assurer la réussite économique de ce projet. L'implantation locale de ce site a plusieurs atouts :

- S'appuyer sur le savoir-faire et les compétences et culture d'entreprise des 3 usines vendéennes. La localisation de ce nouveau site permettra à des salariés expérimentés des sites existants d'évoluer vers des fonctions d'encadrants dans ce nouvel outil. Cette présence d'équipes aguerries permettra une prise main rapide des outils gage de fabrication de produits de qualité, de performances industrielles et de retours sur investissements rapides.
- La mutation de ces salariés, permettra sur les sites où ils travaillent aujourd'hui, de favoriser la promotion interne.
- Bénéficier des partenariats locaux historiques des fournisseurs de matières premières (industries de 1ère transformation) et des filières mises en place avec les agriculteurs locaux (blés, œufs, beurre,...) .La présence locale de nombreuses industries du secteur de la boulangerie industrielle a permis de constituer des filières agricoles et industrielles spécialisées dans les métiers de la panification.

- La qualité de la Brioches Vendéenne étant nationalement reconnue, des produits fabriqués dans ce département bénéficient d'une image positive auprès de nos clients et consommateurs.
- Le positionnement central de cette usine, située au centre des 3 autres, et la proximité des sites entre eux (moins de 50 kms) permettra des optimisations logistiques vers nos clients.

Un projet au service de l'économie locale et de l'emploi

L'installation de la Boulangerie permettra la création de 300 emplois directs à terme. L'extension de l'entreprise Bio Habitat (groupe Bénéteau) sur la parcelle voisine générerait la création de 100 emplois supplémentaires. Au total, l'extension de la zone d'activités permettrait la création de 400 emplois sur le territoire communal et communautaire.

L'arrivée de ces nouvelles entreprises aura en outre, des répercussions sur le territoire par la création d'emplois indirectes (bâtiments, transports, agriculture...). L'ensemble du tissu économique local bénéficiera ainsi de retombées économiques très positives à moyen et long terme.

Un projet répondant au choix de développement économique retenu par le Pays Yon et Vie et par la Roche sur-Yon Agglomération

Le SCOT du Pays Yon et Vie a fait l'objet d'une adoption au sein du Pays éponyme en décembre 2016. Sa colonne vertébrale vise à favoriser le développement du territoire tout en réduisant la consommation foncière de 50 % à l'horizon 2030 et en préservant les continuités écologiques.

Véritable ensemble systémique, il intègre au sein des politiques publiques cette dimension durable du territoire avec, au premier chef, les politiques économiques, d'habitat et de transport.

La Roche sur Yon Agglomération a identifié 4 secteurs phares :

- Le secteur Axe route de Nantes avec les pôles de développement de l'Eraudière sur le territoire de la commune de Dompierre sur Yon et du Vendéespace sur la commune de Mouilleron le Captif ;

- Le secteur Ouest, porte de l'Océan, sur les communes d'Aubigny-Les Clouzeaux et de Venansault ;
- Le secteur Sud, route de la Tranche, sur la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux/Nesmy ;
- Le secteur Est, porte de l'Europe, avec les pôles Parc Eco 85 /la Folie (la Boulangère souhaitant s'installer sur le parc de la Folie)

Ce choix de développer des pôles plutôt que de multiplier les zones répond au souci :

- de la rationalité économique et de la structuration de zones d'ampleur permettant d'offrir des services aux entreprises facteur d'attractivité ;
- de la rationalité foncière car le développement s'effectue sur des zones privilégiées, permettant de travailler en amont avec le secteur agricole afin d'accompagner les mutations foncières, permettant d'éviter le « mitage économique » consommateur d'espace tel que pratiqué jusqu'à une période récente ;
- des orientations stratégiques du schéma de développement économique communautaire adopté en 2010 et en cours de révision (qui notamment met en exergue le développement des zones d'activité situées à l'Est de l'Agglomération sur un axe allant de La Malboire à La Chaize-Le-Vicomte dont La Folie).

Ce choix, traduit en prescriptions au sein du SCOT, va faire l'objet d'une concrétisation au sein des PLU communaux au travers de la réduction des zones AUe (zone à urbaniser à vocation économique).

L'ensemble de ces éléments crée donc les conditions d'un développement économique structuré avec un impact foncier mesuré en termes de consommation et surtout avec une réduction prévue des zones AUe fléchées actuellement dans les PLU, au profit de nouveaux zonages agricoles.

Privilégier l'extension de la zone d'activités existante

Le projet d'ouverture à l'urbanisation proposée dans la présente déclaration de projet du PLU inscrit 8.2 ha de foncier en zone à urbaniser à vocation économique dans le prolongement de l'actuel zone d'activités de la Folie.

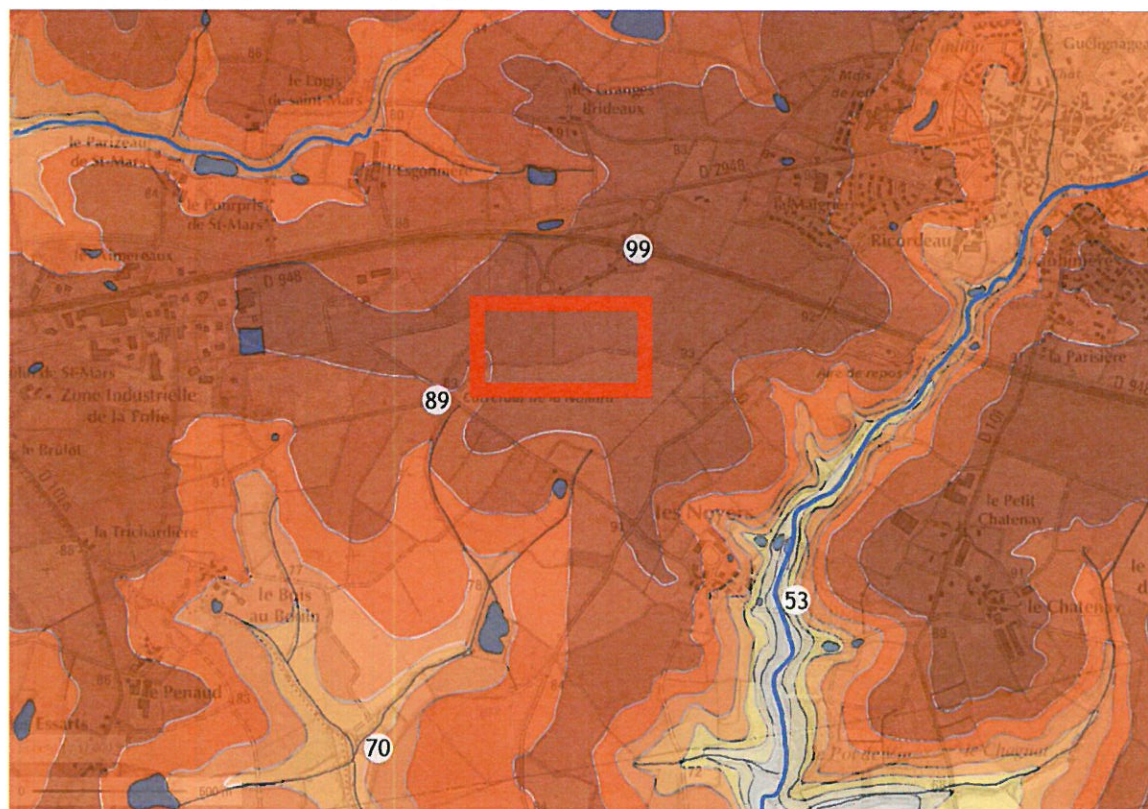
Ce choix d'aménagement répond aux objectifs du SCoT. Ce projet évite la création d'une nouvelle zone d'activité et privilégie l'agrandissement de la zone existante. Cette solution favorise la mutualisation des équipements (accès, voirie, réseaux ...), amplifie l'effet de polarisation et de vitrine économique, tout en veillant à une meilleure maîtrise de la consommation d'espace.

Améliorer la qualité urbaine et paysagère de l'entrée Est de la ZA de la Folie

Le projet d'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le prolongement de l'actuelle zone d'activités de la Folie. Ce choix d'aménagement doit contribuer à améliorer la qualité urbaine et paysagère de la ZA. Les dispositions urbaines et paysagères inscrites dans la présente déclaration de projet (règlement et OAP) permettent de répondre à cet objectif (cf. dernier chapitre de la présente notice).

LE DIAGNOSTIC SYNTHETIQUE DU SITE

Contexte topographique et hydrographique



Source fond de carte : Géoportail

Le site s'inscrit dans un paysage de plateau au relief peu marqué. Ce plateau est délimité à l'Est par le vallon du ruisseau du Marillet et au Sud par les émissaires hydrauliques des cours d'eau de la Chapelaine et de la Pierre Plate. Le terrain glisse doucement vers le Sud, Sud-Est en direction du vallon de Marillet au relief plus encaissé. Aucune pièce d'eau, ni aucun émissaire hydraulique ne sont identifiés dans le périmètre opérationnel.

Altitudes

> 90 mètres
85-90 mètres
80-85 mètres
75-80 mètres
70-75 mètres
65-70 mètres
60-65 mètres
< 60 mètres

Points forts

Un relief peu marqué offrant peu de contraintes topographiques pour l'implantation des activités (plateformes insérées plus facilement dans le relief, peu de déblai/remblai).

Points faibles

Dans un relief peu marqué, les aménagements liés à la zone d'activités (bâtiments, aire de stockage....) sont susceptibles d'être très visibles si la trame végétale n'est pas suffisamment présente.

Enjeux

Etre vigilant à l'intégration des activités susceptibles d'être exposées au regard du fait de la topographie peu marquée

Trame végétale



Source fond de carte : Géoportail

Le projet s'inscrit dans un maillage bocager de qualité, constitué d'un réseau dense de haies bocagères arborées, complété par quelques haies arbustives et des boisements. Des haies bocagères, pour la plupart arborées, bordent et quadrillent le site de projet.

Au niveau de la zone d'activités de la Folie, certaines haies ont été préservées dans leur intégralité : c'est le cas notamment au niveau des entrées Est et Ouest de la zone, ce qui contribue à l'intégration des activités installées.

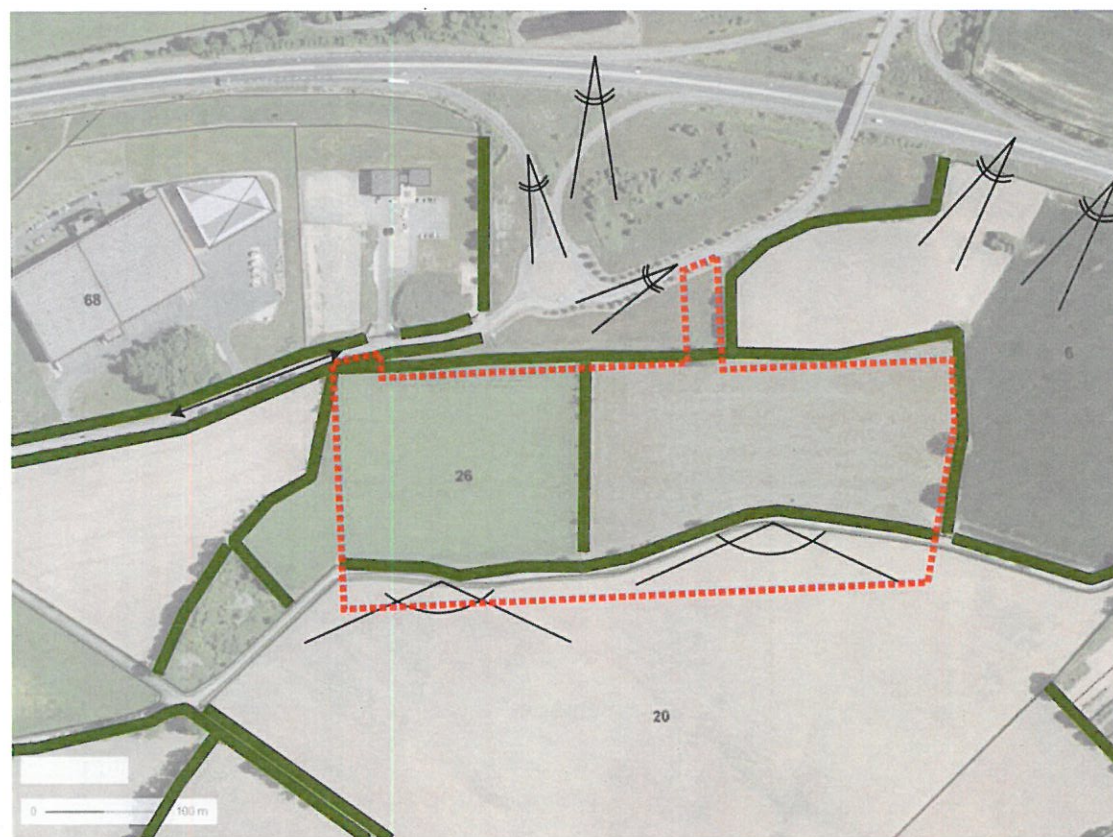
Points forts

Une trame bocagère dense et de qualité

Enjeux

Les enjeux d'intégration du projet (volume bâti, zone de stockage, aire de stationnement...) et de ses limites dans le paysage existant sont faibles dans la mesure où le projet s'insère dans un paysage fermé à semi-fermé avec une trame bocagère dense et de qualité. Seule la limite Sud du projet ne bénéficie pas de la présence d'une haie existante à proximité immédiate et présente un enjeu modéré en termes d'intégration dans le paysage.

Fonctionnement visuel



↔ vue cadrée dans l'axe de la voie

↗ vue large mais peu profonde

☞ cône de vue ouvert sur le projet depuis la RD

— Haie bocagère d'intérêt

Points forts

Un paysage fermé, moins sensible en termes d'intégration des activités

Points faibles

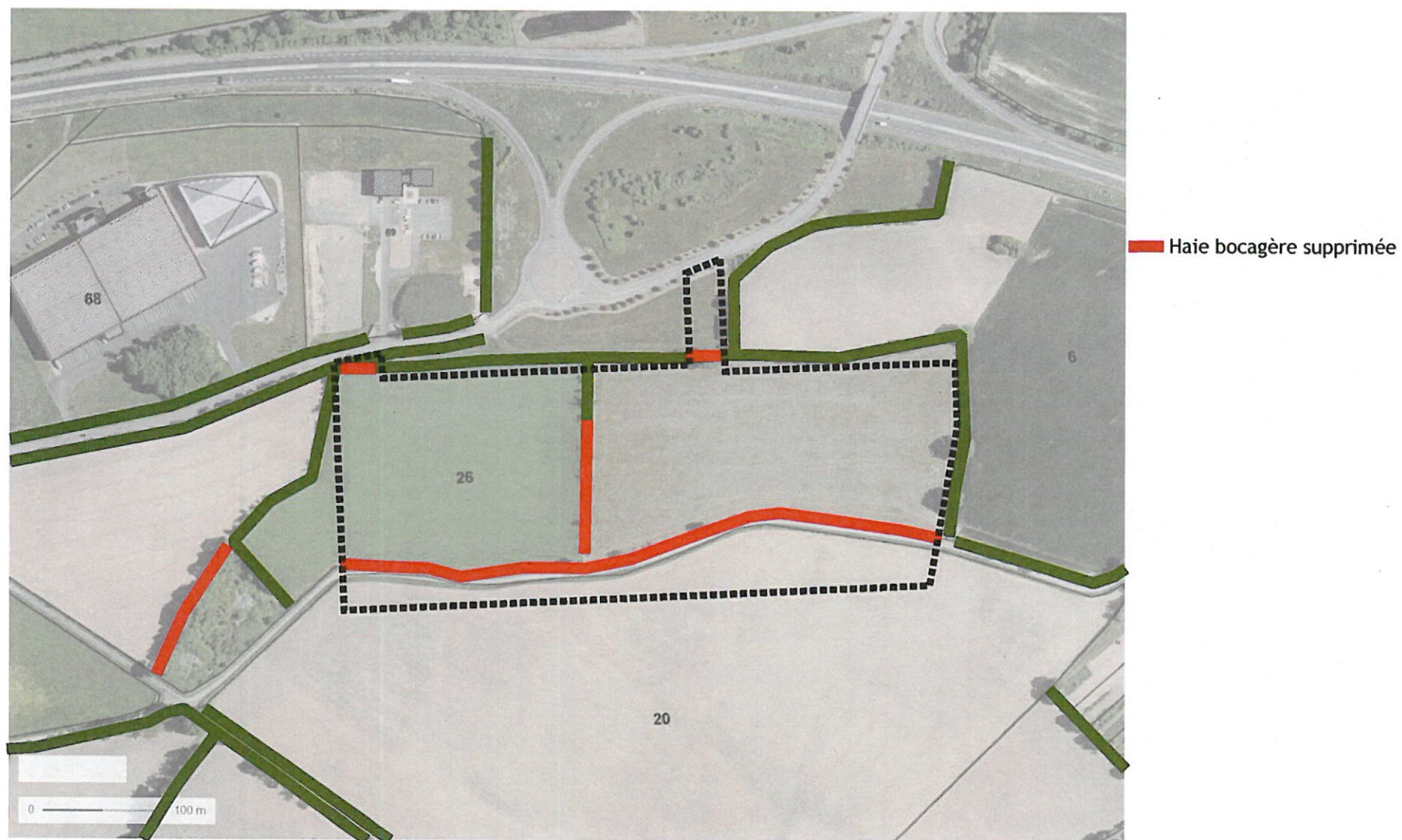
Des vues possibles depuis la RD en direction du site de projet

Enjeux

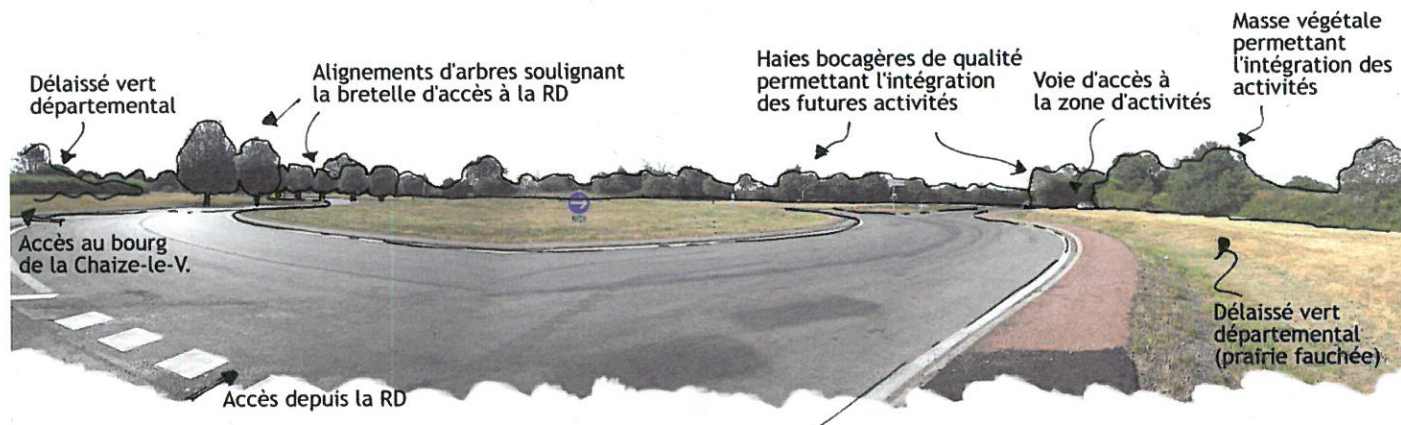
Maîtriser la qualité des vues perceptibles depuis la RD et préserver impérativement les haies bocagères existantes permettant d'intégration paysagères du projet.

Du fait du maillage bocager dense, le site de projet se trouve dans un paysage relativement fermé où, malgré un relief assez plan, les vues restent courtes ou cadrées dans l'axe des voies. Malgré la relative proximité géographique avec le bourg de la Chaize-le-Vicomte, on n'observe pas de co-visibilité entre le site et le bourg. Depuis la RD et ses bretelles d'accès, des vues sont possibles en direction du site de projet. Cependant, la trame végétale existante aux abords du site de projet contribue à l'intégration du projet dans le paysage, notamment sur ses limites Nord, Est et Ouest. Seule la limite Sud se trouve exposée au regard avec des cônes de vue ponctuels possibles depuis les voies de circulation tertiaire.

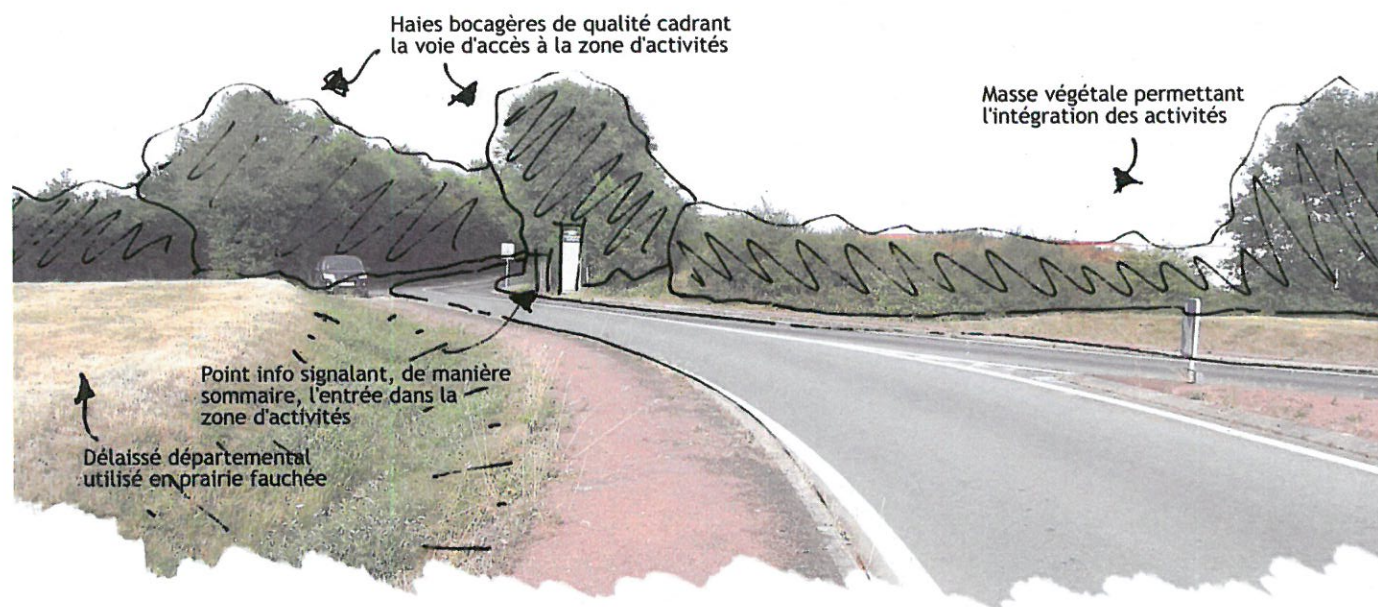
Trame bocagère supprimée avec l'implantation des entreprises La Boulangère et Bio Habitat



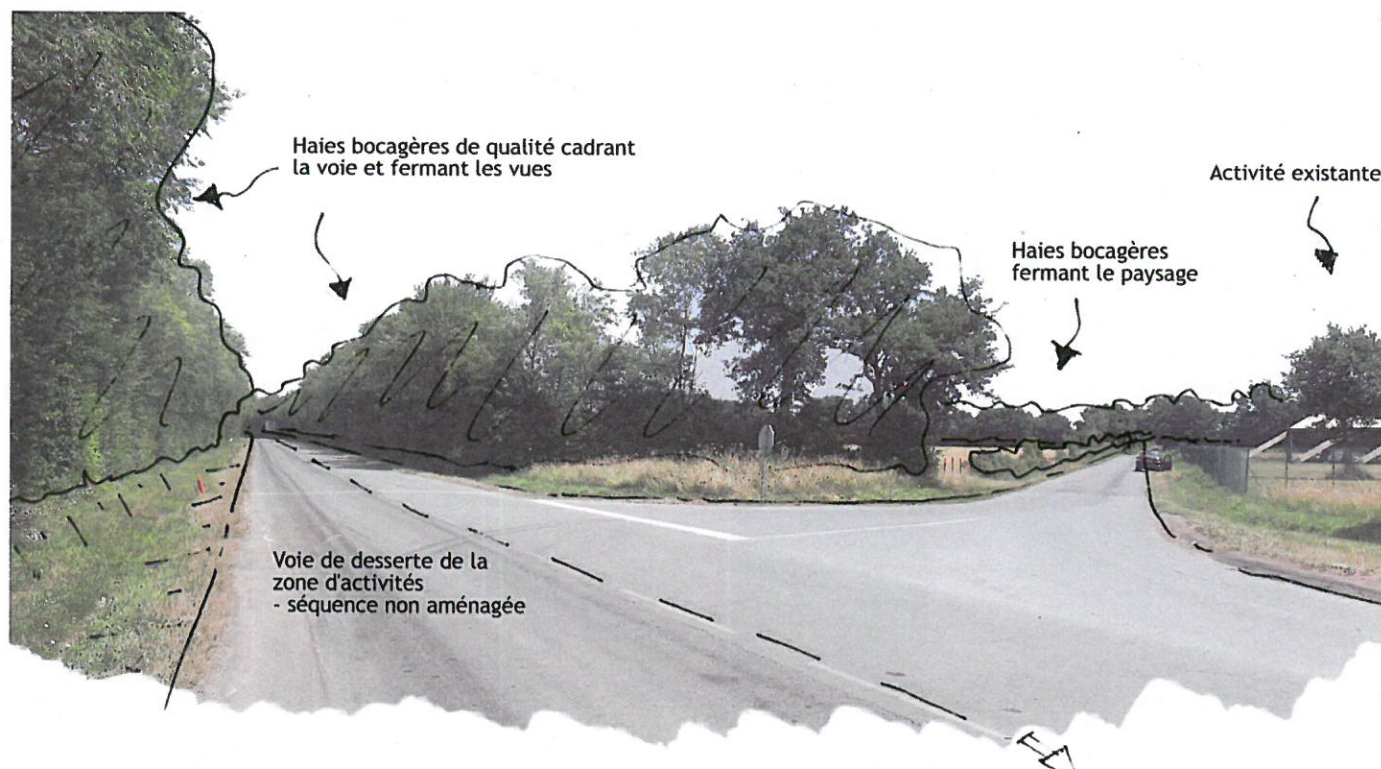
Ambiance urbaine et paysagère



1- Vue depuis la bretelle d'accès de la RD



2- Vue de l'entrée à la zone d'activités depuis le giratoire



3- Vue depuis le carrefour de la rue Tellier



Localisation de la vue ci-contre

Reportage photographique (juillet 2017)



Haies bocagères présentes à l'entrée Est de la zone industrielle et au Nord du site



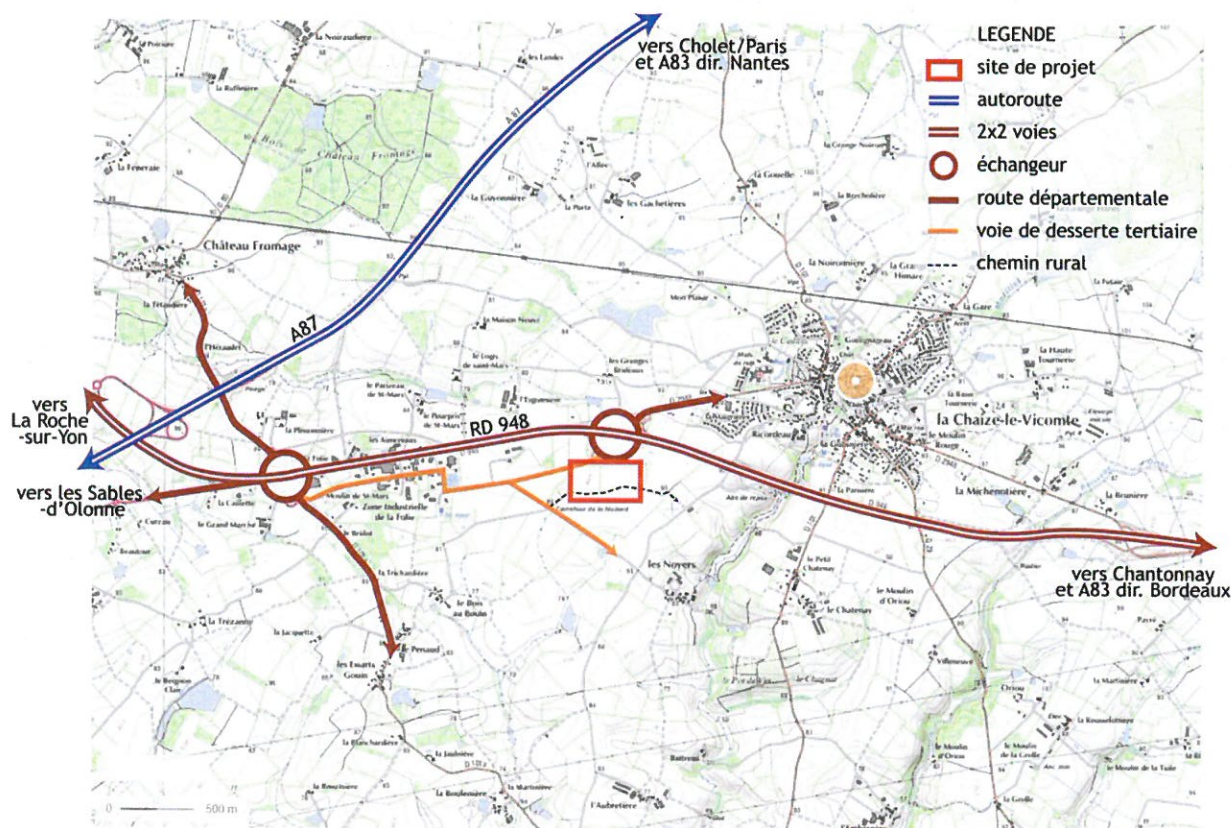
Haies bocagères présentes en périphérie du site



Paysage fermé du fait de trame bocagère

Vue cadrée dans l'axe de la voie

Déplacements et réseaux viaires (échelle communale)



Source fond de carte : Géoportail

Le site se trouve en accroche immédiate sur la Route Départementale n°948 (2x2 voies), axe routier majeur comme en témoigne les comptages routiers effectués entre la Chaize-le-Vicomte et Fougeré : moyenne de 17 260 véhicules/jours (19 420 véhicules en été) avec 10,20 % de poids lourds (comptages routiers 2016, source : Agence Routière Départementale) ;

La ligne V du réseau de transport en commun « Impulsyon » relie la Roche-sur-Yon à la Chaize-le-Vicomte et dessert la Zone Industrielle de la Folie.

Points forts

La localisation du projet lui permet de bénéficier d'un positionnement stratégique :

- une proximité avec les grands axes routiers irriguant l'agglomération Yonnaise et ses zones d'activités,
- un accès rapide aux autoroutes avec l'A87 en direction de Nantes/Paris à environ 4 min (5 km) et à l'A83 (échangeur de Bournezeau) en direction de Bordeaux à 10 min (14km).

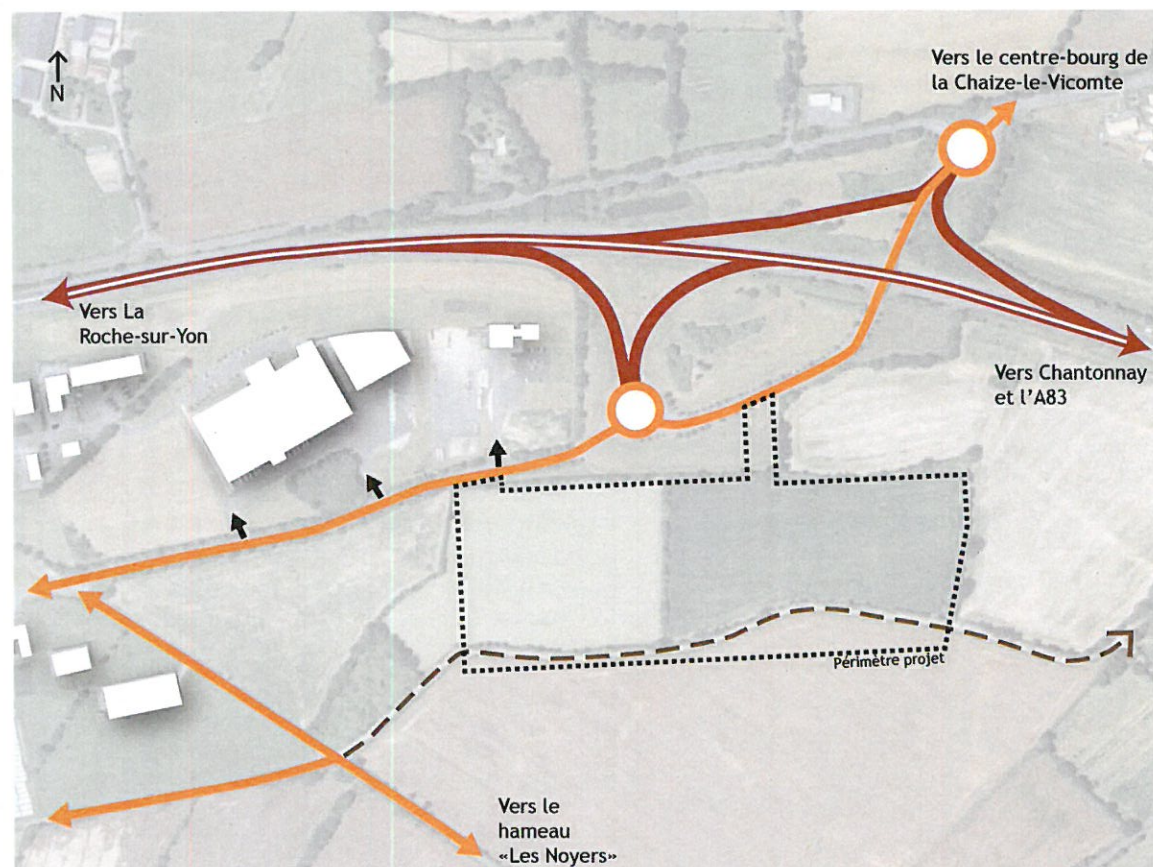
Points faibles

Un réseau de transport en commun insuffisamment lisible (zébra présents sur chaussée mais pas de signalétique permettant de situer les arrêts).

Enjeux

Son positionnement stratégique en fait un site idéal pour recevoir un projet à vocation économique et pour optimiser le réseau de transport en commun existant (ligne V).

Déplacements et réseaux viaires (échelle du site)



- 2x2 voies et ses bretelles d'accès/sortie
- Voie de desserte tertiaire
- Chemin rural
- Accès existant aux activités

Points forts

Desserte des nouvelles activités possible directement depuis le réseau viaire existant (optimisation des infrastructures existantes)

Points faibles

Chemin rural interrompu du fait de l'implantation du projet

Absence de continuités douces.

Enjeux

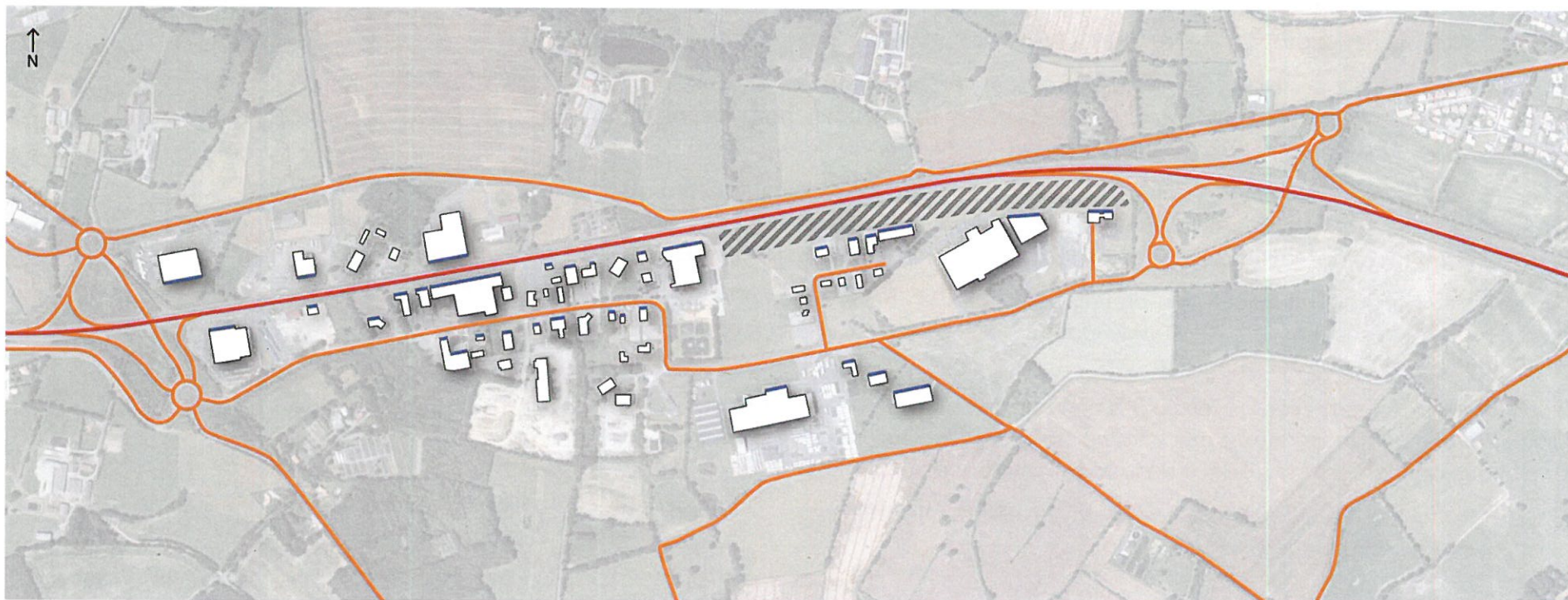
Rétablir la continuité du chemin rural existant

L'extension de la zone d'activités est directement desservie par le réseau viaire existant : voie de desserte de la zone et échangeur avec la RD présents à proximité immédiate.

Le périmètre de projet empiète sur un chemin rural existant qui permet, entre autre, la desserte des parcelles agricoles. D'après le rapport de présentation du PLU, ce chemin ne fait pas partie d'un itinéraire de sentier de randonnée.

Aucun cheminement doux (piétons, vélos) n'est identifié au sein de la zone d'activités de la Folie.

Urbanisme (composition urbaine et espaces publics)



La zone d'activité de la Folie, se caractérise par une succession de bâtiments isolés au milieu des parcelles cessibles, produisant un tissu urbain lâche.

On distingue deux lignes d'accroche le long de la RD 948. Une première ligne correspondant à la première phase d'urbanisation de la zone (antérieure à la loi Barnier de 1995) et une seconde ligne plus en recul pour tenir compte de la réglementation sur le paysage (loi Barnier). Cette séquence fait l'objet d'une procédure de modification n°0.8 en cours d'étude, notamment pour réduire la bande inconstructible et optimiser le foncier en bordure de RD.

Un troisième rideau de constructions se développe plus au Sud, matérialisé par les bâtiments de l'entreprise Bénéteau implantés parallèlement à la rue Charles Tellier, selon des distances de recul variables.

-  Emprise bâtie
-  Ligne d'accroche principale des constructions
-  RD 948
-  Voie communale
-  Zone soumise au recul imposé par la Loi Barnier

La volumétrie générale des édifices est aussi très composite : on observe à la fois la présence de petits modules artisanaux, en entrée de zone et le long de la RD948, voisins de constructions plus imposantes (Bénéteau, COVAP....).

Cet ensemble urbain présente donc une relative hétérogénéité que les nouveaux projets d'aménagements devront tenter d'atténuer ou de corriger, notamment en entrée de zone.

De petits bâtiments d'activités implantés en milieu de parcelle côtoient de grands volumes industriels, sans maîtrise, ni cohérence dans le traitement des abords, des parcs de stationnements et des limites de parcelles, dans l'intégration des zones de stockage...

Ce mode d'urbanisation (implantation en recul des voies et sans mitoyenneté, un seul niveau en RDC, espaces verts et stationnements très généreux) a contribué à l'étalement urbain de la zone d'activités.

La zone d'activités de la Folie bénéficie d'aménagements sommaires (trottoirs, éclairage public, signalétique) voire inexistantes comme au niveau de son accès Est où seule la signalétique donne à lire la présence de la zone (ambiance très rurale).

Seule la trame bocagère existante assure, là où elle a été maintenue, une certaine homogénéité au sein du secteur.

Points forts

Projet e extension de la zone d'activité existante (possibilité de mutualiser les accès, voirie et réseaux)

Bonne accessibilité routière

Points faibles

Grande hétérogénéité du tissu urbain (implantations et gabarit des constructions) participant à l'étalement de la zone.

Faible qualité des aménagements (entrée de zone non marquée absence de continuités douces et de marquage des arrêts de bus, signalétique inexistante...)

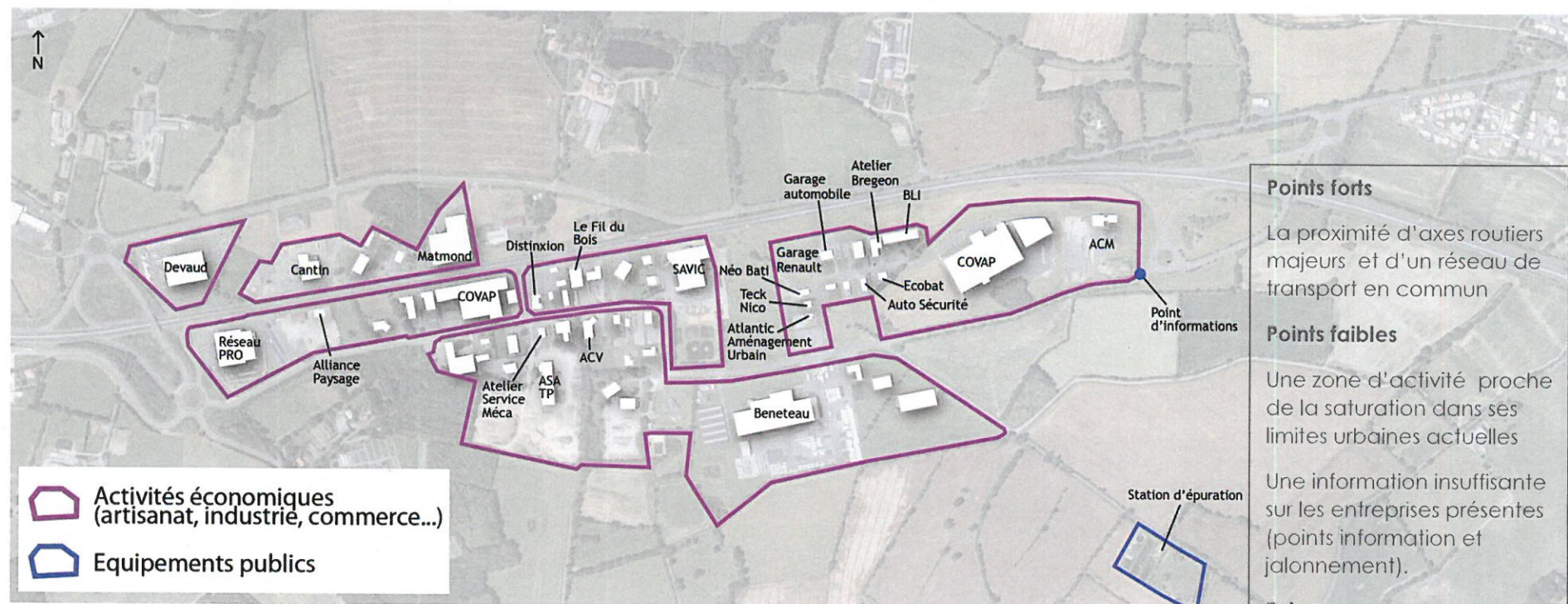
Enjeux

Définir des fronts bâtis plus marqués en limite d'espaces publics.

Mieux affirmer l'entrée de la zone d'activités.

Créer des continuités douces pour desservir la zone et la relier au bourg.

Fonctions urbaines (activités économiques et services publics)



Points forts

La proximité d'axes routiers majeurs et d'un réseau de transport en commun

Points faibles

Une zone d'activité proche de la saturation dans ses limites urbaines actuelles

Une information insuffisante sur les entreprises présentes (points information et jalonnement).

Enjeux

Anticiper les besoins d'extensions des établissements existants ou les demandes d'implantation de nouvelles entreprises industrielles et artisanales.

Améliorer la lisibilité et l'information sur le site

La zone d'activités de la Folie accueille actuellement :

- des activités industrielles (Groupe Bénéteau...),
- des activités artisanales (secteurs du bâtiment, de l'automobile...),
- et quelques activités commerciales (Réseau Pro...).

La zone d'activités de la folie est aujourd'hui occupée en quasi-totalité dans les parties inscrites en zone urbaine U au PLU.

Sur le site, un équipement public est identifié : une station épuration au Sud afin de répondre aux besoins de la zone.

Un point d'information, peu visible, est implanté sur un délaissé routier, en entrée Est du site.

Reportage photographique (fonctions urbaines)



La station d'épuration au Sud de la ZA de la Folie



L'entreprise Bénéteau en lisière Sud de la zone d'activité

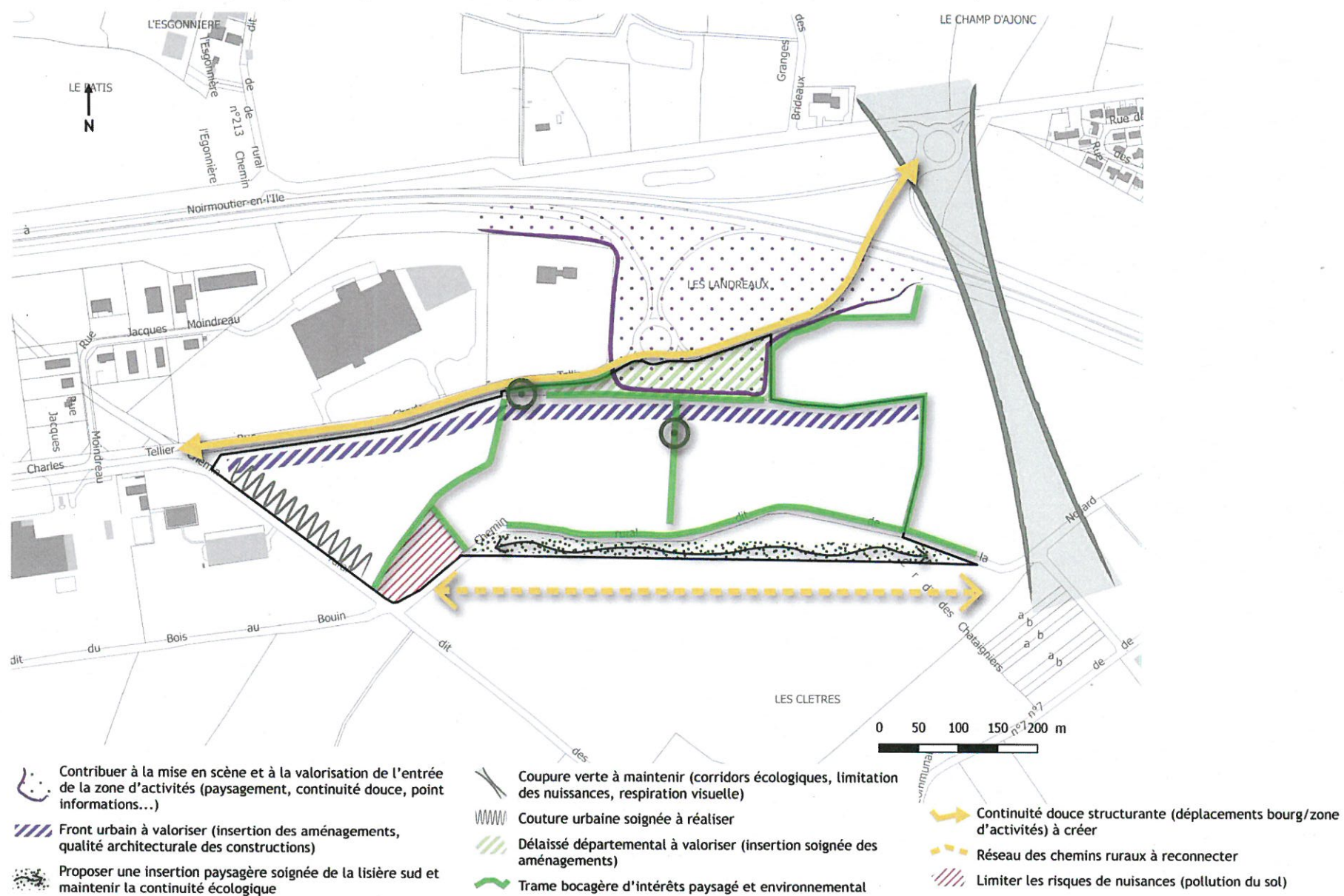


Panneaux d'information peu accessible et peu visible en entrée Ouest de la ZA



Regroupement d'activités artisanales dans un îlot de la zone d'activités en impasse, rue Jacques Moindreau

Carte synthétique des principaux enjeux urbains et paysagers



Agriculture – Occupation du sol



Registre parcellaire graphique (RPG)
2014

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (Surfaces gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes-fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible

Les parcelles du site s'inscrivent dans un contexte de terres cultivées et de prairies jouxtant la zone d'activité et la RD 948. Selon le registre parcellaire graphique de 2014 (source : géoportail), la parcelle ZS 26 est déclarée en cultures de maïs grain et de l'ensilage et la parcelle ZS 20 en cultures de colza (cf. plan ci-dessus). Aucun siège d'extension ne se situe à moins de 100 m de la zone d'extension du parc d'activités.

Agriculture – Parcelles concernées par le projet (source SAFER)

Parcelle ZS 26 :

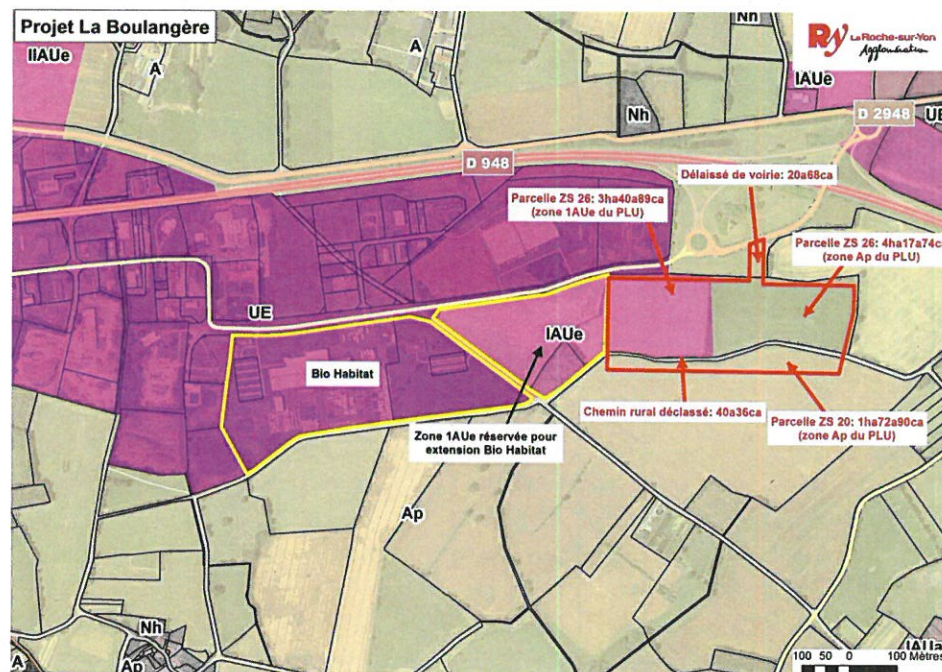
- Surface cadastrale : 12ha 93a 69ca, dont 8.76ha en zone 1AUe et 4.18ha en zone Ap du PLU de La Chaize Le Vicomte.
- Parcelle occupée dans le cadre d'un bail rural depuis le 23/04/1981.
- Surface concernée par l'extension de la ZAE = 4ha 17a 74ca.
- Emprise ZAE La Folie actuelle et extension envisagée sur la SAU : 12ha 93a 69ca.

Parcelle ZS 20 :

- Surface cadastrale = 16ha 68a 26ca, classés en zone Ap du PLU de La Chaize Le Vicomte.
- Parcelle occupée par le GAEC Les Trois Pignons dans le cadre d'un bail rural notarié d'une durée de 18 ans (du 01/11/2007 au 01/11/2025), en date du 23/04/2008.
- Surface concernée par l'extension de la ZAE = 1ha 72a 90ca
- Emprise projet sur la SAU du GAEC Les Trois Pignons : 1ha 96a 76ca (avec les deux reliquats non exploitables à terme)

Délaissé du Département de la Vendée et de la commune de La Chaize-Le-Vicomte :

- Bien que relevant du domaine public, en cours de division et numérotation cadastrale.
- Parcelle libre d'occupation, sans activité agricole, classée en zone Ap du PLU de La Chaize Le Vicomte.
- Ce délaissé permet en outre la desserte d'une partie de la parcelle ZS 6, occupée par le GAEC L'Avenue des Mouettes, dans le cadre d'un bail rural écrit de 9 ans, du 01/11/2003 au 31/10/2012, renouvelé tacitement jusqu'au 31/10/2021.



Agriculture – Les exploitants impactés par le projet (sources : SAFER)

3 exploitations agricoles (1 exploitant individuel et 2 GAEC) sont impactées par le projet d'extension de la ZA de la Folie :

Exploitation individuelle:

- Moyens de production : engraissement de vaches et taurillons (environ 600/an).
- SAU : 74ha.

GAEC Les Trois Pignons :

- Moyens de production :
 - Production laitière (bovins) : 470 000 L.
 - Bovins viande engraisseurs : 120 Jeunes bovins/an.
 - 70ha de cultures de vente/an.
- SAU : 137ha (Prairies permanentes : 9.28ha ; Prairies temporaires : 11.48ha).

GAEC L'Avenue des Mouettes :

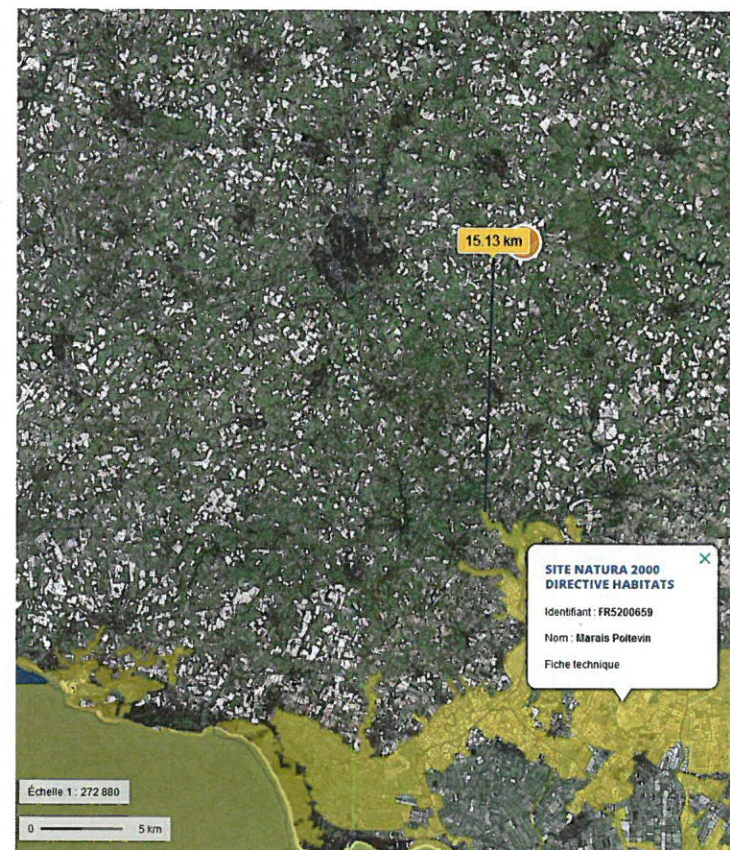
- Moyens de production :
 - Production laitière (bovins) : 700 000 L.
 - 79ha de cultures de vente/an.
- SAU : 160ha



Environnement - Valeur et vulnérabilité du site

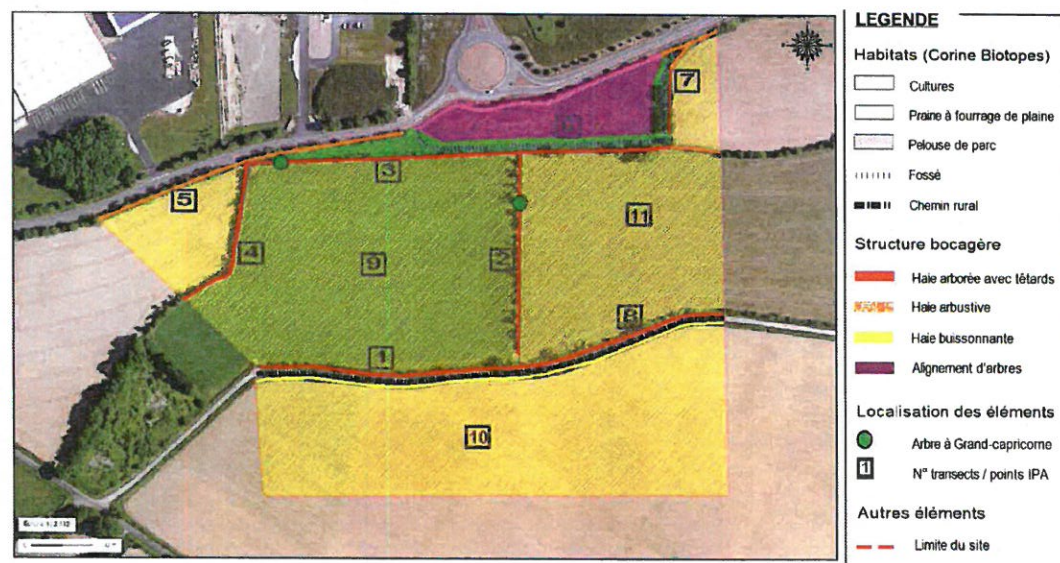
Présence de zones revêtant une importance particulière pour l'environnement	Le site, objet de la déclaration de projet, n'est pas concerné directement par des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 15 km au sud (ZPS et ZSC du Marais Poitevin).
Présence de zones agricoles ou naturelles protégées ou forestières	La Commune de la Chaize-le-Vicomte accueille 2 familles de ZNIEFF* correspondant à 4 zones naturelles. • ZNIEFF de Type 1 : - Forêt De La Chaize Le Vicomte - Forêt De Château Fromage - Forêt Du Detroit, Bois Voisins, Etang Des Cosses. Le projet se situe respectivement à environ 4 km, 2km et 6km de ces 3 ZNIEFF. • ZNIEFF de Type 2 : le site est concerné par le Bois et le Bocage à l'Est de la Roche-Sur-Yon.
Présence de zones humides ou de zone de captage des eaux potables	Le PLU a intégré un inventaire communal lors d'une précédente modification de droit commun (modification n°6). Dans le cadre de ce recensement, le site de projet n'a pas été identifié comme lieu d'accueil de zones humides.
Présence de zones exposées aux risques naturels, technologiques ou à des nuisances.	Le site de projet n'est pas concerné par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques. La Roche Agglomération a réalisé une étude de sol pour vérifier l'impact d'une ancienne décharge située à proximité du site de projet (voir ci-dessous « étude de sols »).
Présence de zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, UNESCO, AVAP...)	Le site de projet n'est pas concerné par un site archéologique, par un périmètre de protection des Monuments Historiques ou par un captage d'eau potable.
Présence de parcs nationaux ou régionaux	Le site de projet n'est pas compris dans le périmètre d'un parc national ou régional.

*Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique



Localisation du site Natura 2000 du Marais Poitevin (en jaune)

Environnement - Etat initial du site (faune et flore)



Carte des habitats naturels et de la faune observée (source : Atlam)



Carte d'enjeux des habitats (source : Atlam)

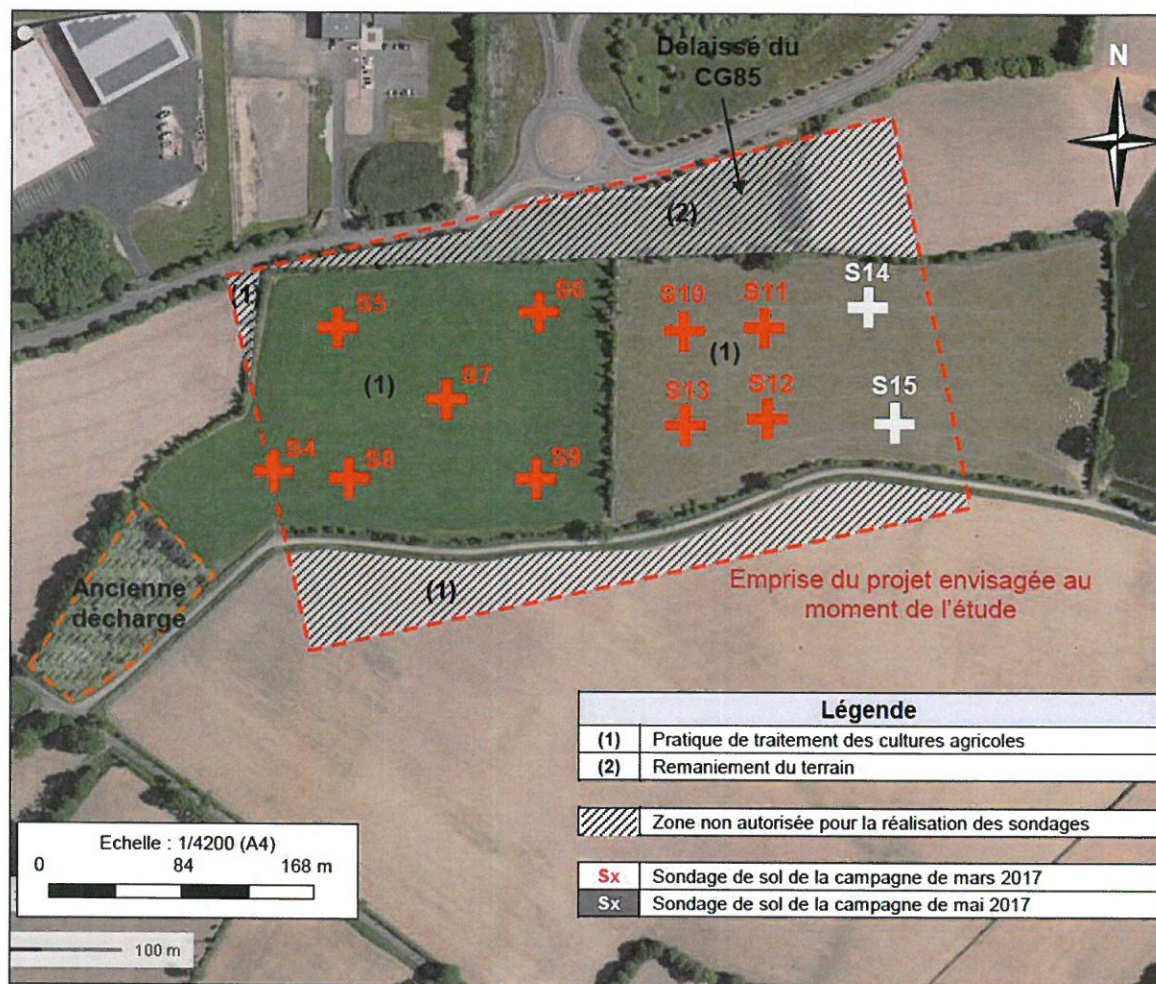
Un diagnostic écologique post-hivernal (annexe 1 de la présente notice), réalisé début 2017 sur le site de projet, met en lumière les enjeux suivants :

- La présence d'espèces protégées : le Grand Capricorne, le lézard vert et le lézard des murailles, des oiseaux protégés, des chauves-souris...
- La présence de haies à enjeu fort (abris des espèces communes pour leur reproduction),
- La présence de haies à enjeu très fort (abris des espèces protégées patrimoniales pour leur reproduction).

Le bilan du diagnostic écologique expose les enjeux suivants :

- Un enjeu faible pour les cultures, majoritaires sur le site,
- Un enjeu fort pour les haies abritant des espèces protégées communes, pour leur reproduction,
- Un enjeu très fort pour les haies abritant des espèces protégées patrimoniales, pour leur reproduction.

Environnement - Etat initial du site (étude de sol)



Carte de localisation des sondages réalisés en mars et mai 2017 (source : SOCOTEC)

La Roche Agglomération a lancé une étude de sol (réalisée par la SOCOTEC) pour vérifier l'impact d'une ancienne décharge située à proximité du site de projet (voir annexe « étude de sols »).

Les résultats des analyses effectuées sur les prélèvements réalisés ont permis de mettre en évidence des teneurs en éléments traces métalliques et hydrocarbures totaux recherchés homogènes et faibles, cohérentes avec les gammes de valeurs couramment observées dans ce type de sols en France.

Cette étude stipule que sous réserve qu'il n'y ait pas de terrassement profond et d'utilisation d'eaux souterraines, aucune mesure de particulière de gestion ne sera à mettre en œuvre pour la réalisation du projet. Dans le cas contraire des vérifications complémentaires seront nécessaires.

Selon la SOCOTEC, il n'est pas constaté d'impact significatif au sein sols investigués par les substances recherchées, traceurs des activités recensées. Ces résultats d'analyses n'induisent pas de mesure particulière de gestion à mettre en œuvre. Toutefois, en raison de la présence d'une ancienne décharge d'ordures ménagères identifiée sur le secteur, l'utilisation des eaux souterraines est déconseillée au droit du site par précaution, en l'absence d'analyses préalables permettant d'en valider l'usage.

Environnement - Etat initial du site (assainissement)



La station d'épuration au Sud de la ZA de la Folie

La station d'épuration, située le long du Chemin rural des Aimeriaux, au Sud de la ZA de la folie, mise en service en janvier 2011, dispose d'une capacité de traitement de 4 100 EH. Elle est de type boues activées (déshydratation mécanique). Elle desserre le bourg et la zone d'activités de la Folie. Le milieu récepteur correspond au ruisseau de la Chapelaine. Les volumes traités sur les 3 dernières années sont exposés dans le tableau ci-après (source : rapport de synthèse – Conseil Départemental de la Vendée).

Année	Volume traité m3/an	Energie kWh/an	Boues produites kg.MS/an
2014	174420	135081	45196
2015	151485	131878	45620
2016	162545	129032	50303

Selon le service assainissement de la Roche sur-Yon Agglomération, la station d'épuration utilise actuellement environ 50 % de sa capacité d'assainissement des eaux usées. Sachant que, selon les premières estimations, le projet de la Boulangère utilisera les 50 % restants, la collectivité a décidé d'engager les études préalables nécessaires pour répondre à l'urbanisation future de la commune à moyen et long terme.

LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

La Chaize-le-Vicomte est membre du Pays Yon et Vie qui regroupe 2 intercommunalités et 23 communes. Le Pays Yon et Vie représente une surface de 82 900 hectares dont près de 90 % d'espaces agricoles et naturelles. Il accueille 124 700 habitants (INSEE 2013), 60 200 actifs résidents et 63 300 emplois (INSEE 2012). Par délibération du 2 février 2012, le Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie a décidé la mise en révision de son Schéma de Cohérence Territoriale. Le nouveau SCoT a été approuvé par délibération en date du 8 décembre 2016. Ce document d'urbanisme comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui fixe les grandes orientations politiques et la stratégie d'aménagement du territoire. Il est complété par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui définit les orientations réglementaires du SCoT.

Le PADD

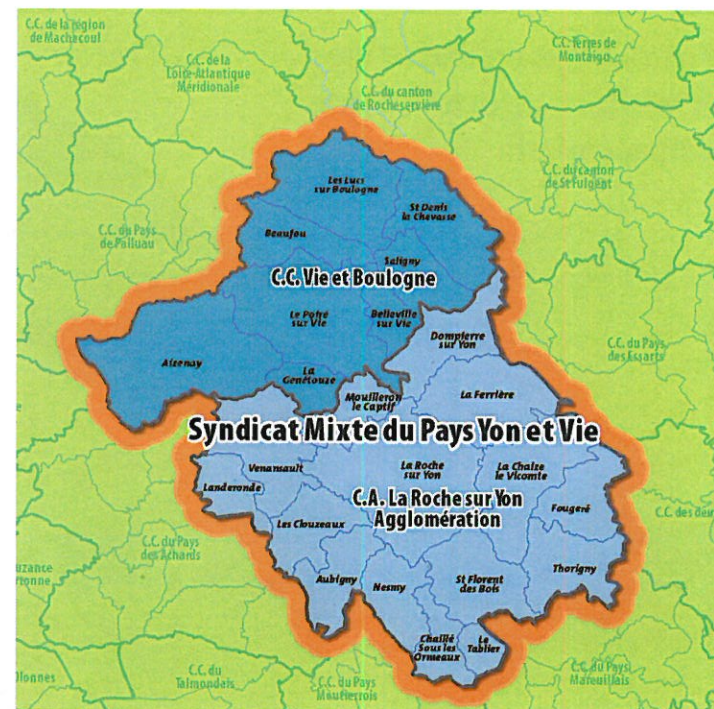
Le PADD s'articule selon 3 axes majeurs :

- Développer l'emploi : rayonnement, économie, recherche et université,
- Préserver la qualité du cadre de vie : valoriser et optimiser les ressources locales,
- Placer l'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités.

Le DOO

Le DOO se compose des 3 orientations réglementaires suivantes :

- L'organisation et le développement équilibré du territoire pour un cadre de vie préservé,
- Le confortement et le développement de l'emploi,
- L'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités.

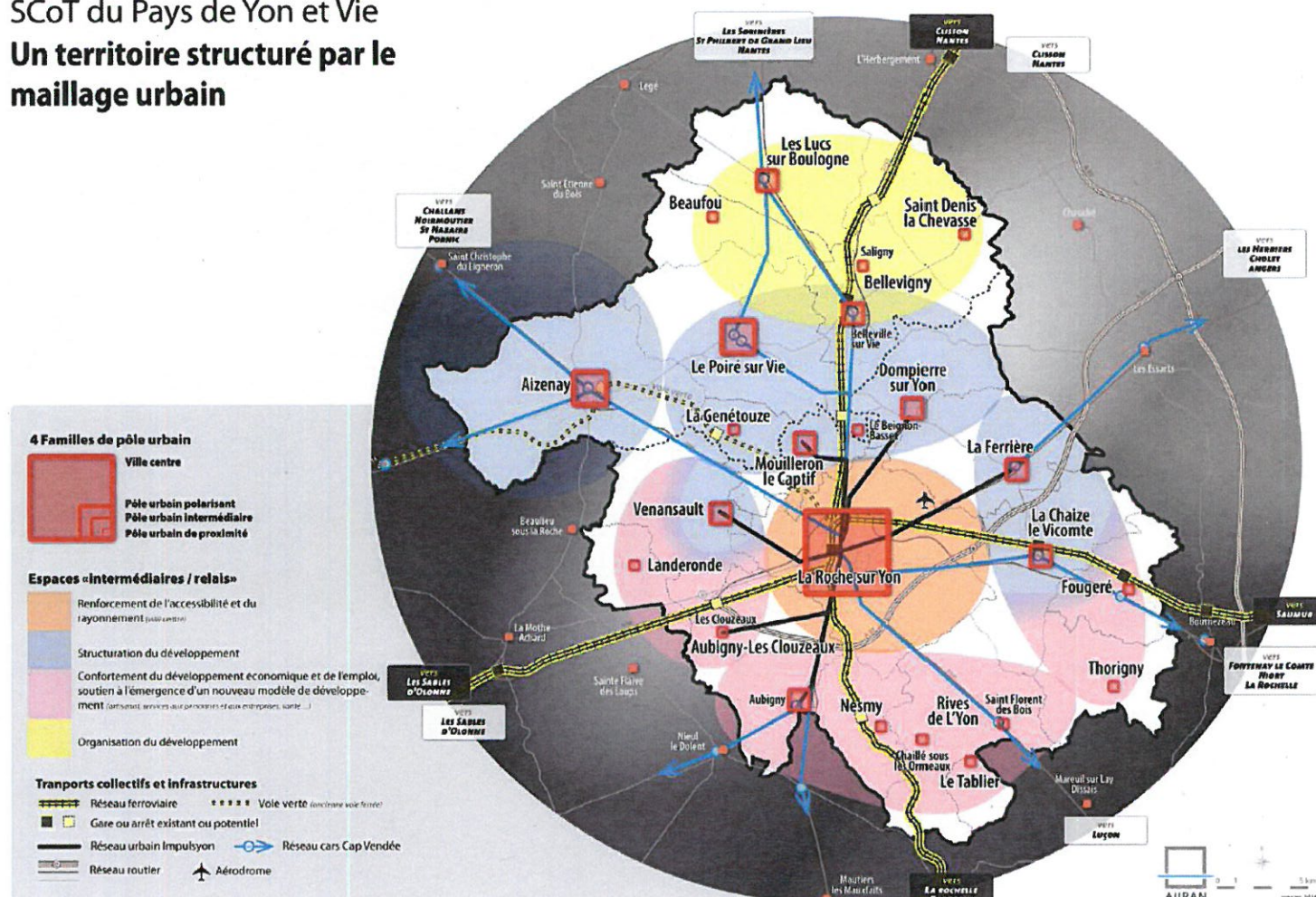


Source : SCoT Pays Yon et Vie

ORIENTATION N°1 DU DOO - L'ORGANISATION ET LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE POUR UN CADRE DE VIE PRESERVE

Orientation N°1-1 du DOO - Un territoire structuré

SCoT du Pays de Yon et Vie Un territoire structuré par le maillage urbain

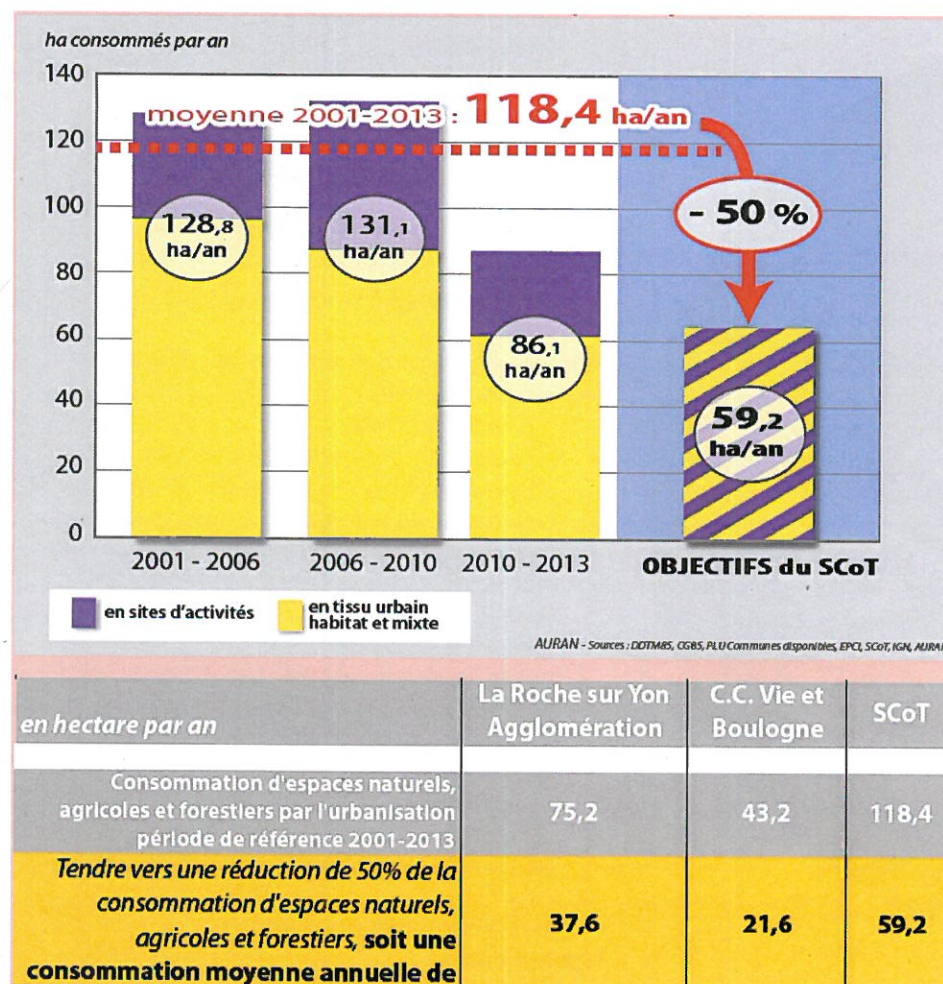


Source : Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT

Le SCoT identifie 4 familles de pôles urbains pour structurer l'offre de services à la population, faciliter leur accessibilité (notamment en modes partagés) et limiter les distances de déplacement.

La commune de la Chaize le Vicomte est identifiée comme pôle urbain intermédiaire dans le SCoT approuvé (plus de 3000 habitants et des objectifs de production de logements supérieure à 30 unités par an).

Orientation N°1-2 du DOO – Un étalement urbain limité



Source : Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT

Orientations du SCoT

Le SCoT prescrit de diviser par deux la consommation d'espace agricole et naturel par rapport à la situation sur la précédente décennie soit 59,2 ha de foncier agricoles et naturels consommés par an, territorialisé à l'échelle des intercommunalités.

La commune de la Chaize le Vicomte est membre de la Roche sur Yon Agglomération : 37.6 ha de foncier agricoles et naturels consommés par an, objectif du SCoT.

Le SCoT précise que **cet objectif de réduction de la consommation d'espaces ne fait pas obstacle à ce que les emprises des espaces naturels, agricoles et forestiers délimités en zones A et N par les documents d'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du SCoT soient adaptées au projet communal ou intercommunal.** En pareil cas, cette adaptation doit respecter l'objectif de réduction de consommation d'espaces fixé par le SCoT. Cet objectif est apprécié à l'échelle de chacune des intercommunalités concernées.

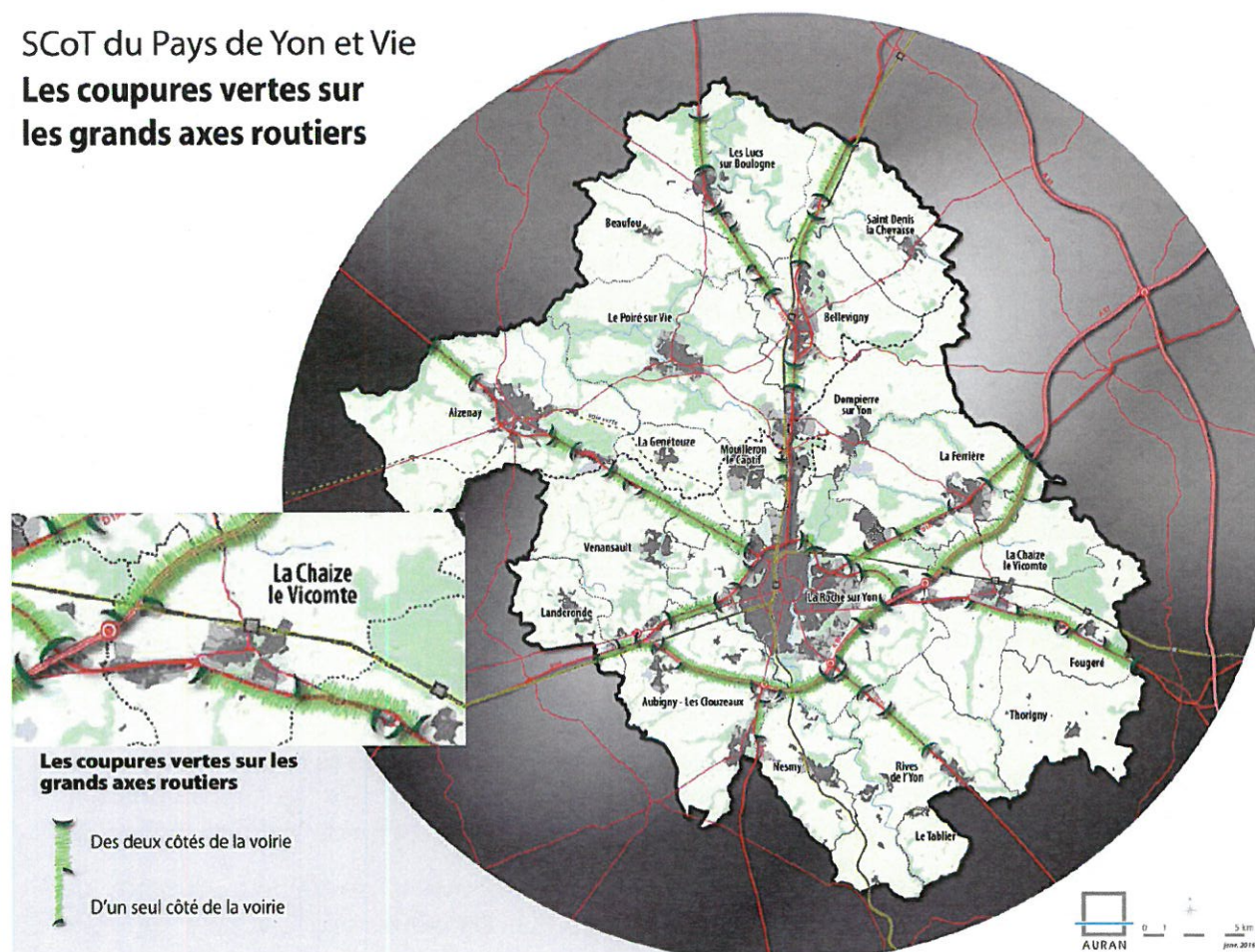
Compatibilité de la déclaration de projet avec le SCoT :

Le projet d'extension de la zone d'activité de la Folie pour accueillir l'entreprise La Boulangère se traduira par la **consommation foncière d'environ 8 ha d'espace dont 6.4 ha de surfaces agricoles.**

Cette consommation foncière nouvelle devra être déduite du volume annuel retenu à l'échelle du SCoT et des intercommunalités.

Orientation N°1-3 du DOO – Un projet structuré par le cadre de vie (paysage, TVB, risques)

SCoT du Pays de Yon et Vie Les coupures vertes sur les grands axes routiers



Construire avec les paysages et l'eau

Le SCoT recommande :

- L'intégration des grands paysages, des cônes de vue, du patrimoine bâti et naturel dans les projets pour pérenniser et valoriser les identités locales,
- Le développement de projets qualitatifs (respect des identités locales, trame verte et bleue, contextualisation des architectures).

La valorisation des paysages

La valorisation des paysages quotidiens pourront être :

- ponctuels (parcs, rives de cours d'eau, arbres remarquables, petits ouvrages hydrauliques...),
- des séquences (végétation de bords de routes, traversées de bourgs, axes routiers, entrées de villes...),
- des situations géographiques particulières (urbanisation de coteau, de rives de cours d'eau, extension urbaine en limite de zones agricole et/ou naturelle, bocage, prairies...).

La mise en valeur des entrées de ville et des lisières urbaines

Le SCoT recommande :

- La valorisation des entrées de ville et plus généralement des limites entre l'urbain et les espaces naturels pour marquer clairement la transition,
- L'ensemble des lisières urbaines seront définies et feront l'objet d'une attention particulière en prenant en compte, lors de l'aménagement de ces espaces, les caractéristiques des entités paysagères de référence dans laquelle s'inscrit l'entité urbaine,
- Les extensions urbaines mettront en œuvre des lisières urbaines adaptées au contexte paysager et architectural.

La préservation des coupures à l'urbanisation

Le SCoT prescrit :

- La préservation des coupures à l'urbanisation de toute extension de l'urbanisation
- Le maintien de l'activité agricole jusqu'en bordure des axes concernés.

Compatibilité de la déclaration de projet avec le SCoT :

La déclaration de projet prend en compte le SCoT de la manière suivante :

- Concernant la valorisation des paysages (végétation de bords de route, extension urbaine en limite de zones agricoles), le PLU est ainsi complété (cf. dernier chapitre sur la mise en compatibilité du PLU) :
 - Au niveau du règlement graphique (zonage), par la protection de la trame bocagère et la création de boisements nouveaux, en lisière immédiate de la zone d'extension au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - Au niveau du règlement écrit, par un ajustement de l'article 1AUE6 pour protéger les éléments végétaux existants en proposant des règles alternatives d'implantation des constructions,
 - Au niveau de l'OAP, par la confirmation de la préservation de la trame bocagère et la plantation de nouveaux boisements, l'obligation de valoriser le délaissé départemental situé en entrée de zone et le front bâti à constituer le long de la rue Tellier.
- Concernant la limite ville nature (lisière urbaine), le PLU est ainsi complété :
 - Au niveau de l'OAP, par l'inscription de prescriptions sur les abords de l'opération (avec croquis illustratifs) et le traitement des clôtures (croquis, palette végétale...)
- Concernant la préservation des coupures d'urbanisation, le PLU est ainsi complété :
 - Au niveau de l'OAP, par la matérialisation d'une coupure d'urbanisation entre le bourg et la ZA de la Folie, afin de maintenir, une respiration visuelle, de conserver le corridor écologique et de mettre à distance les habitations du bourg vis-à-vis des risques de nuisances de la ZA (bruit, odeurs, poussières, vues...).
 - Au niveau du règlement graphique (zonage) : le maintien du zonage Ap (zonage agricole), en bordure de la RD 948, entre le bourg et la ZA.
- Concernant la construction avec les paysages, le PLU est ainsi complété :
 - Au niveau du règlement graphique (zonage), par la protection de la trame bocagère et la création de boisements nouveaux au titre de l'article L151-19 du CU,
 - Au niveau de l'OAP, par le respect de l'identité locale en demandant aux porteurs de projets de s'appuyer sur des essences végétales locales pour renforcer la trame végétale d'origine.

TRAME VERTE ET BLEUE - PAYS YON ET VIE

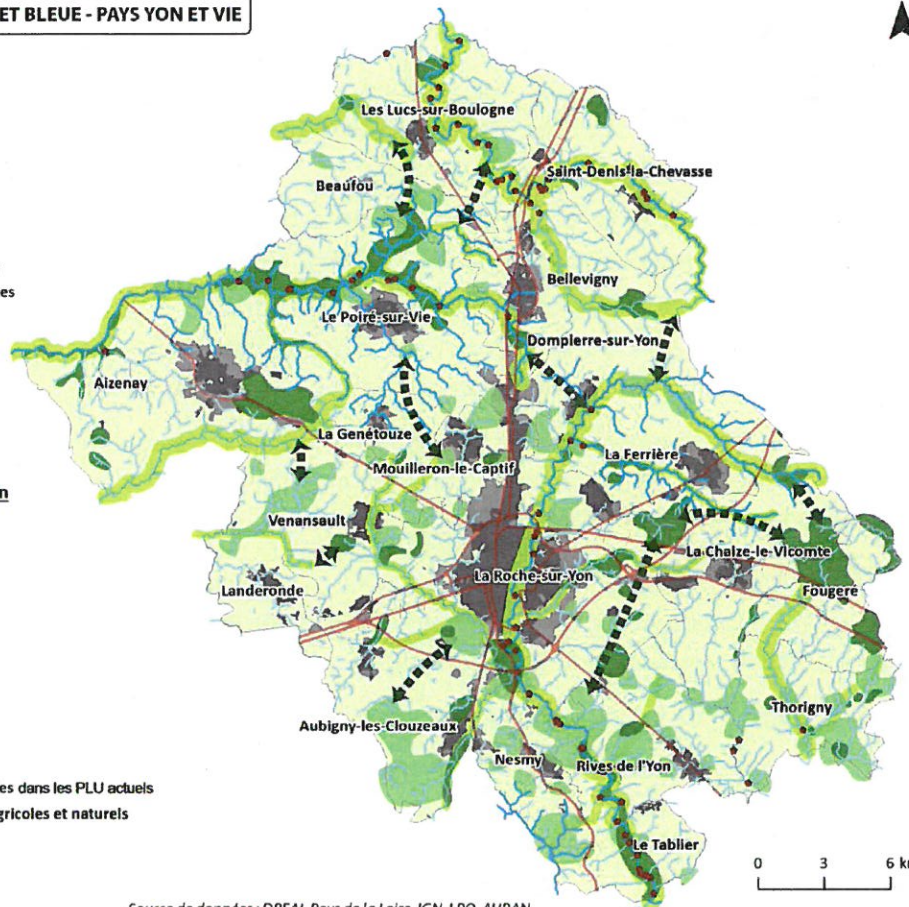
Préserver et compléter les connexions

- Réservoirs et corridors aquatiques primaires
- Réservoirs et corridors aquatiques secondaires
- Réservoirs de biodiversité principaux
- Réservoirs bocagers
- Corridors primaires
- Corridors secondaires
- ◀▶ Corridors potentiels

Gérer la fragmentation due à l'urbanisation

- Obstacles à l'écoulement
- Voies ferrées principales
- Axes routiers principaux
- Zones urbanisées

- Zones urbanisables dans les PLU actuels
- Autres espaces agricoles et naturels



Source de données : DREAL Pays de la Loire, IGN, LPO, AURAN



Les continuités écologiques (trame verte et bleue)

Le SCoT prescrit :

- Les PLU(i) lors de leur prochaine révision/modification) vérifient et délimitent à la parcelle ou partie de parcelle, les réservoirs et les corridors identifiés à l'échelle du Pays.
- La traduction réglementaire de la trame verte et bleue soutient la pérennité des usages respectueux de l'environnement (agricole, loisirs...).

Le SCoT prescrit :

- Préserver les réservoirs de biodiversité boisés de toute urbanisation à l'exception des infrastructures liées à l'exploitation du bois ou à un accueil touristique et récréatif.
- Autoriser la destruction des haies si une compensation quantitative et qualitative est assurée,
- Limiter les fragmentations dues à l'urbanisation.

Le SCoT recommande :

- Protéger les autres boisements qui peuvent servir de milieux relais pour les espèces et participer à la fourniture en bois pour le développement de la filière bois.
- Assurer une gestion durable et saine des boisements.
- Préserver dans la mesure du possible des îlots de vieillissement avec des arbres sénescents ou morts.
- Mettre en place des plans simples de gestion des boisements.

Compatibilité de la déclaration de projet avec le SCoT (continuités écologiques):

Le secteur soumis à déclaration de projet n'est pas identifié à l'échelle du Pays Yon et Vie comme un corridor écologique ou un réservoir de biodiversité.

Néanmoins, la déclaration de projet prend en compte les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité possibles. Ainsi, elle propose de renforcer les réserves de biodiversité potentielles que représente la trame bocagère existante de la manière suivante :

- o Au niveau du règlement graphique (zonage), par la protection de la trame bocagère et la création de boisements nouveaux (voir plus bas), au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- o Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), par la confirmation de la préservation de la trame bocagère et la plantation de nouveaux boisements; la conservation des deux arbres en cœur d'opération, abritant des Grand Capricornes (îlots de vieillissement identifiés dans le diagnostic).

La déclaration de projet tient aussi compte des risques de fragmentations en conservant une zone tampon entre le bourg et l'extension de la ZA de la Folie :

- o Au niveau de l'OAP, par la matérialisation d'une coupure d'urbanisation
- o Au niveau du règlement graphique (zonage) : le maintien du zonage Ap (zonage agricole), en bordure de la RD 948,

Par ailleurs, le projet de construction nécessite la suppression de 600 m de haie bocagère arborée (haie non identifiée comme haie à protéger par le PLU) sur les 1 500 m présents sur le site. Une compensation avec reconstitution sera mise en place par la plantation de 450 m de haies en limite Sud du site industriel et la création de boisement sur des reliquats de parcelles au Sud Est et au Sud-Ouest, ne présentant pas d'intérêt pour le monde agricole sur 1 828 m² et 558 m².

L'attention particulière apportée par le projet aux haies et aux arbres à cavités, avec leur préservation ou leur compensation, s'inscrit dans un souci permanent de préservation des milieux propices à l'ensemble des espèces et notamment les reptiles et chiroptères.

Prévenir les risques

Le SCoT recommande notamment :

- Ménager des zones tampons entre les entreprises situées en zones d'activités et les habitations,
- Mettre en œuvre, lors des projets d'aménagement, les solutions techniques et réglementaires dans l'objectif d'éviter l'aggravation de situations existantes bruyantes, la réduction de l'exposition au bruit des transports terrestres et aériens, et la préservation des zones peu exposées,
- Limiter, par l'armature urbaine et le confortement des centres urbains, les déplacements motorisés et encourager les modes actifs (piétons, vélos),
- Favoriser l'implantation des activités bruyantes incompatibles avec le tissu urbain résidentiel ou mixte dans les secteurs spécifiques dédiés aux activités.

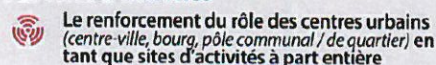
Compatibilité de la déclaration de projet avec le SCoT :

D'une part, comme évoqué plus haut, la déclaration de projet tient aussi compte des risques de fragmentations en conservant une zone tampon entre le bourg et l'extension de la ZA de la Folie afin de prévenir les risques de nuisances pour les habitants.

D'autre part, situé en lisière Sud du bourg, il est possible d'envisager des cheminements doux permettant de connecter cette zone d'emploi aux actuels et futurs quartiers d'habitat. Cette réflexion, inscrite au Plan Global de Déplacements de La Roche-Sur-Yon Agglomération, est à engager dans le cadre d'une révision générale du PLU/PLUi. Elle est amorcée dans la présente procédure de déclaration de projet dans le cadre des dispositions écrites proposées dans l'OAP (création de continuités douces).

Parallèlement, le projet se situe à proximité de la ligne V du réseau Impulsion de l'agglomération de la Roche sur-Yon, qui traverse la zone d'activité de la Folie, irrigue le centre-bourg de la Commune et permet de rejoindre la ville-centre de la Roche sur-Yon. Par son implantation sur ce site, le projet favorise ainsi l'optimisation du réseau de transports en commun de l'agglomération yonnaise. Le potentiel urbain et les projets de la Commune de La Chaize-Le-Vicomte permettent de favoriser la proximité entre lieu de travail et lieu de résidence et limiter ainsi les déplacements.

L'OAP inscrite pour la présente mise en compatibilité du PLU prescrit la réalisation d'un arrêt de transport en commun supplémentaire sur la zone d'activité de la Folie.



L'amélioration de la lisibilité de l'offre en zone d'activités (ZAE) pour mieux répondre aux attentes des entreprises

- Zone d'activités de rayonnement et en projet
- Zone d'activités de développement et en projet
- Zone d'activités de proximité et en projet

Valoriser et structurer les filières du territoire, notamment celles en lien avec la transition énergétique

-  **Renforcer l'employabilité de tous les actifs par la formation tout au long de la vie**

**Renforcer l'innovation et l'excellence du territoire
au sein des filières traditionnelles en lien avec le
monde de l'enseignement et de la recherche**

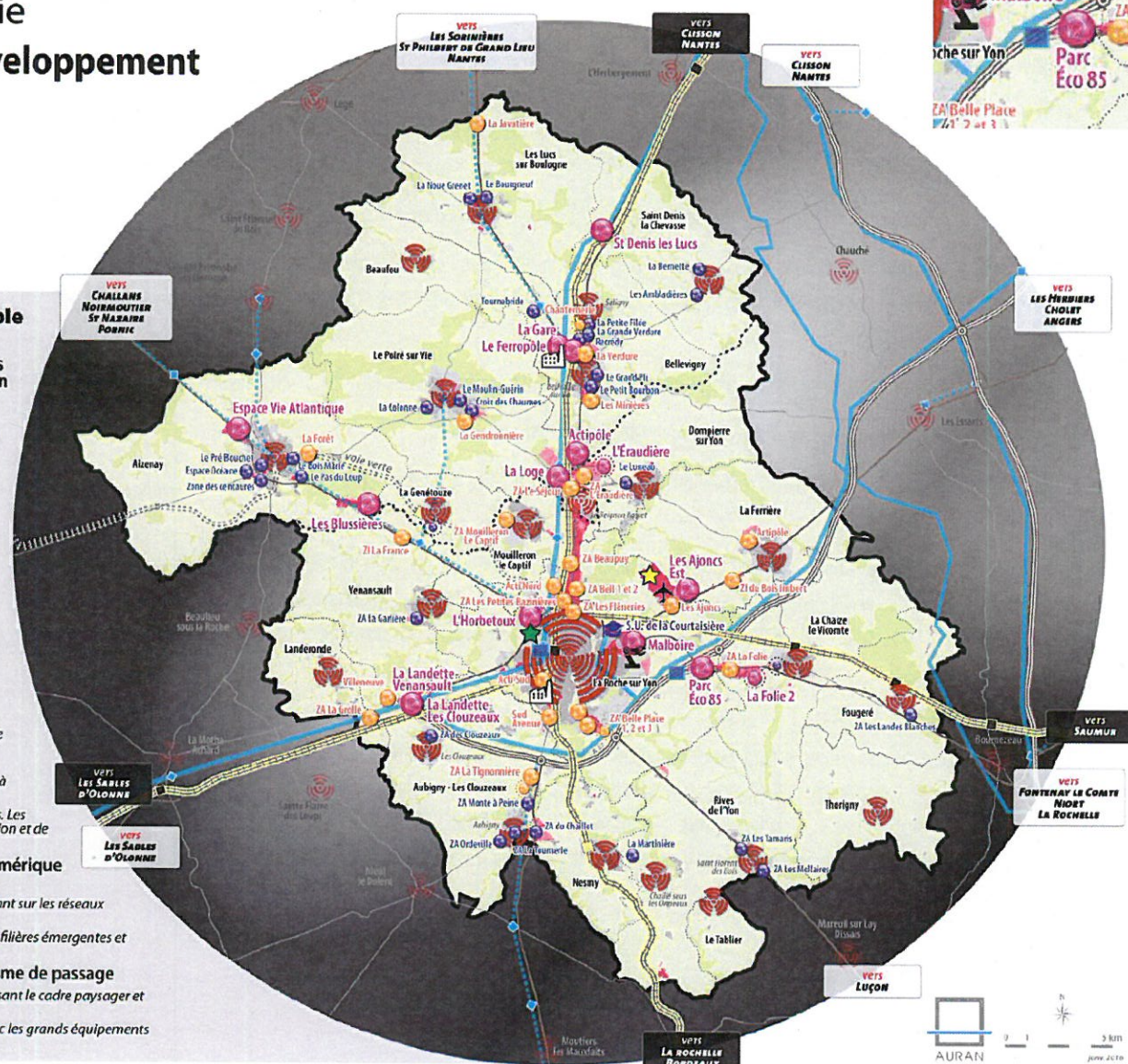
-  Conforter les filières industrielles d'excellence du territoire en rapprochant entreprises, enseignement supérieur et recherche
-  Développer une logistique efficace et efficiente en appui à l'industrie locale et au service de la population
-  Conforter l'agriculture et les industries agro-alimentaires. Les accompagner dans les mutations des modes de production et de consommation alimentaire

Être en pointe sur les transitions énergétique et numérique en soutenant les pratiques et activités émergentes

-  Favoriser l'émergence d'une filière numérique en travaillant sur les réseaux et sur l'offre immobilière dédiée
-  Accompagner la transition énergétique en soutenant les filières émergentes et en encourageant les pratiques nouvelles

Affirmer l'identité du territoire pour capter le tourisme de passage

- Conforter le tourisme de proximité et de nature en valorisant le cadre paysager et environnemental
- Soutenir le tourisme événementiel et d'affaire en lien avec les grands équipements
- Renforcer l'offre locale de loisirs



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT précise que :

« Le Pays Yon et Vie compte 63 273 emplois en 2012 et représente 24,5% des emplois du département de la Vendée. Près de 20% des actifs occupés du territoire travaillent à l'extérieur du périmètre du SCoT et 30% des emplois sont occupés par des actifs habitant à l'extérieur du périmètre du SCoT. La croissance économique a été largement soutenue par l'emploi présentiel. Le Pays bénéficie cependant d'un tissu productif compétitif et spécifique.

Selon le PADD, les principaux besoins identifiés, à l'horizon 2030, sont notamment :

- Le rapprochement des habitants et des emplois : chercher une meilleure adéquation locale entre les compétences des actifs résidants et les emplois proposés ;
- S'appuyer sur une organisation lisible des zones d'activités économiques (ZAE) ;
- Favoriser l'aménagement qualitatif des ZAE et leur densification ;

Selon une hiérarchisation affichée dans le PADD et reprise dans le DOO, la ZA de la Folie est identifiée comme :

- une zone de rayonnement : « ce sont des zones qui doivent offrir de la visibilité, un niveau de services et des connexions aux réseaux majeurs (fibre, transports collectifs, réseau ferré et routier...). Elles sont préférentiellement destinées à accueillir des entreprises extérieures au territoire. »
- et une zone de développement : « ce sont des zones destinées au développement des entreprises déjà présentes sur le territoire hors commerce et artisanat dont l'accueil est privilégié en zones urbaines. Elles doivent offrir des conditions d'accès satisfaisantes pour les salariés et les livraisons de marchandises. La spécialisation de ces zones n'est pas affirmée, elles peuvent donc accueillir tout type d'activités. »

Orientations du SCoT (hiérarchisation des ZA)

Le SCoT recommande de **s'appuyer sur une stratégie cohérente d'accueil dans les zones d'activités en lien avec une hiérarchisation partagée.**

Le SCoT souhaite favoriser :

- la préservation des zones de rayonnement et de développement, la croissance de l'habitat ne devant pas compromettre leur pérennité,
- Une bonne gestion de l'interface entre habitat et sites économiques par, si nécessaire, la création de zones tampons.

Le SCoT identifie 3 typologies hiérarchisées de zones d'activités économiques :

- les zones de rayonnement,
- les zones de développement,
- les zones de proximité.

Orientation du SCoT (justification de l'extension)

Le SCoT prescrit d'adapter les conditions d'extension limitée et d'ouverture de nouvelles zones en fonction de leur niveau hiérarchique. Des dispositions particulières sont définies à chaque niveau et devront être intégrées par les intercommunalités ou les communes dans leurs documents d'urbanisme locaux

Ainsi les extensions des ZA telles que le secteur de la Folie, identifiées comme zone de rayonnement, sont possibles sous conditions de :

- Justifier le besoin d'extension (projet spécifique, commercialisation de la zone existante achevée, arrivée d'une entreprise avec un fort besoin de foncier...) au regard de l'analyse de la capacité de densification et de requalification de la partie ancienne avant extension (bâtiment vacant + mutualisation d'espaces collectifs + traitement paysager + optimisation foncière + traitement des friches...) afin d'éviter les effets de report et d'obsolescence,
- Adapter l'aménagement de l'extension en fonction de la vocation préférentielle (dimensionnement des routes, taille des parcelles...),
- Si l'extension est justifiée, tenir compte des projets préférentiellement localisés dans le SCoT.

Justification du besoin d'extension au regard de l'analyse de la capacité de densification et de requalification

Lorsqu'ils sont confrontés à une demande d'implantation d'entreprises, tous les territoires, et La Roche sur Yon Agglomération ne fait pas exception, doivent concilier plusieurs paramètres :

- d'une part une demande de l'entreprise se traduisant par :
 - des besoins précis en termes de situation géographique, de visibilité, de desserte, d'équipements publics ;
 - des besoins en termes de foncier et notamment de surface et d'organisation future de l'activité envisagée ;
- D'autre part une politique de développement économique et d'accueil des entreprises se traduisant par :
 - une offre foncière disponible ou en projet, répondant aux différents besoins
 - la nécessité de prendre en compte des contraintes environnementales, de voisinage,

La demande du groupe La Boulangère déposée au printemps 2016 recouvrait les invariants suivants :

- un terrain d'une surface d'environ 10 ha d'un seul tenant ;
- une proximité des axes routiers permettant une relation simple et rapide vers ses autres sites de Ste Hermine, des Herbiers et le siège des Essarts en Bocage ;
- la proximité d'équipements publics notamment en matière d'assainissement ;
- un terrain permettant l'engagement de travaux au printemps 2018.

La Roche sur Yon Agglomération, lors des premiers contacts, a fait le choix de la méthodologie suivante :

- Proposer des terrains propriétés de l'agglomération, en zones d'activités économiques, fléchés 1AUE ou 2AUE, et d'une surface proche de 10 ha d'un seul tenant ;

- Proposer des terrains situés nécessairement dans l'un des 4 secteurs de développement économique.

Concernant le premier axe de recherche, 3 zones se sont dégagées car disposant du potentiel foncier sollicité :

- L'Eraudière à Dompierre sur Yon : au printemps/été 2016, la consultation pour attribuer l'aménagement de cette zone était en cours (attribution à Oryon début 2017) ; les travaux d'aménagement ne débuteront au mieux qu'en 2018 (incompatibilité en termes de calendrier) ; les 10 ha d'un seul tenant ne pouvaient être offert d'autant que cette zone de 55 ha est traversée par une zone humide préservée de plus de 10ha ne permettant par le déploiement et l'organisation envisagée par l'entreprise ;
- La Pinède à Aubigny-Les Clouzeaux, zonée en 2AUe, et, de plus est grevée de zones humides ne permettant pas d'offrir les 10 ha d'un seul tenant et exigeant un fort terrassement (avec des impacts non négligeables sur l'environnement) rendant improbable le respect du calendrier annoncé ;
- La Malboire à La Roche-sur-Yon : la proximité de secteurs d'habitat et les délais d'engagements opérationnels ont rendu la mise à disposition d'une dizaine d'hectares incompatibles avec l'implantation envisagée.

La recherche s'est portée sur un 4ème secteur correspondant à une zone de rayonnement à conforter et développer tel qu'indiqué dans le SCOT :

- Le Parc Eco 85 et la zone de la Folie actuelle n'offrait pas l'intégralité des 10 ha d'un seul tenant souhaité. Compte tenu que la zone de la Folie est identifiée au SCoT comme zone de rayonnement à conforter et à développer, les élus de la commune et de l'agglomération ont décidé de proposer sur cette dernière un terrain en extension, limité à cette entreprise. En effet, bénéficiant d'une continuité avec la zone actuelle, de l'ensemble des réseaux à proximité, au cœur d'un nœud routier, irrigué par la ligne de bus V, La Roche sur Yon-La Chaize le Vicomte, desservie dans un futur proche par une liaison douce structurante entre ces deux mêmes communes, le secteur précité apparaît comme particulièrement opportun pour accueillir un tel projet.

Les autres secteurs d'extensions de La Folie prévues au PLU de La Chaize Le Vicomte :

- La Zone 2AUe, ZA La Folie Nord, Lieu-dit Le Parizeau de Saint Mars, parcelle YC 8 de 16ha 74a 42ca : zone non privilégiée en raison du zonage 2AUe. En effet, cette parcelle est actuellement exploitée par le GAEC l'Espoir qui connaît des difficultés financières. Un plan d'apurement de la dette, signé par l'ensemble des créanciers en date du 17 juin 2015 a été mis en place. Du fait de cette situation économique et de la proximité immédiate avec le siège de l'exploitation (de l'autre côté de la route du Parizeau de Saint Mars), ce site ne pouvait décemment être retenu, au risque d'accentuer les difficultés financière du GAEC et d'aller à l'encontre des accords signés par la commune dans le cadre du protocole d'apurement de la dette,
- La Zone 1AUe, ZA La Folie 2 (sud) : zone d'environ 5ha réservée par l'entreprise Bio Habitat (déjà implantée à côté), pour une extension à court terme.
- La Zone 1AUe, ZA près du bourg, Lieu-dit Les Landreaux, d'une superficie insuffisante pour le projet et à proximité de quartiers d'habitations.

Suite la demande d'implantation de l'entreprise la Boulangère, la communauté d'Agglomération a étudié les disponibilités foncières immédiatement disponibles ou disponibles dans un délai très proche compte tenu du cahier des charges. L'examen des zones d'activités économiques (ZAE) ouvertes à la commercialisation, a donné lieu aux conclusions suivantes : 56 ha disponibles réparties des 22 zones.

Ce recensement a en outre permis d'établir les constats suivants (source : la Roche sur-Yon Agglomération) :

- Sur les 54 ZAE communautaires, 28 sont commercialisées à 100 %,
- L'ensemble des ZAE encore à commercialiser représente globalement une surface de 232 ha, dont 65 % a été vendue au 31 décembre 2016,
- Sur l'ensemble des surfaces restant à commercialiser (81 ha), 25 ha sont déjà réservés.
- Ainsi, le taux de commercialisation (y compris les réservations) est de 76 % au 31 décembre 2016.
- La surface libre de toute option est d'environ 56 ha (562 537 ha) réparties sur 22 ZAE communautaires.

Les tailles des parcelles disponibles sont insuffisantes pour répondre au projet de la Boulangère. Ainsi, sur les 54 regroupements possibles :

- la taille moyenne des parcelles est de 10 200 m²,
- la parcelle la plus petite mesure moins de 1 000 m²,
- la parcelle la plus grande atteint la surface de 41 645 m².

L'extension de la ZA Folie, objet de la présente déclaration de projet, représente la solution la plus adaptée pour répondre aux besoins de l'entreprise et du territoire, compte tenu :

- du besoin foncier spécifique de l'entreprise (surface, localisation, assainissement),
- de l'absence de disponibilité foncière alternative adaptée à l'entreprise au regard des capacités de densification et des caractéristiques des réserves disponibles sur l'agglomération de la Roche-sur-Yon,
- de l'identification dans le SCoT du Pays Yon et Vie, du secteur de la Folie comme zone de rayonnement intercommunale

Orientation du SCoT (aménagement)

Pour les sites d'activités situés sur des axes routiers majeurs, le SCoT recommande :

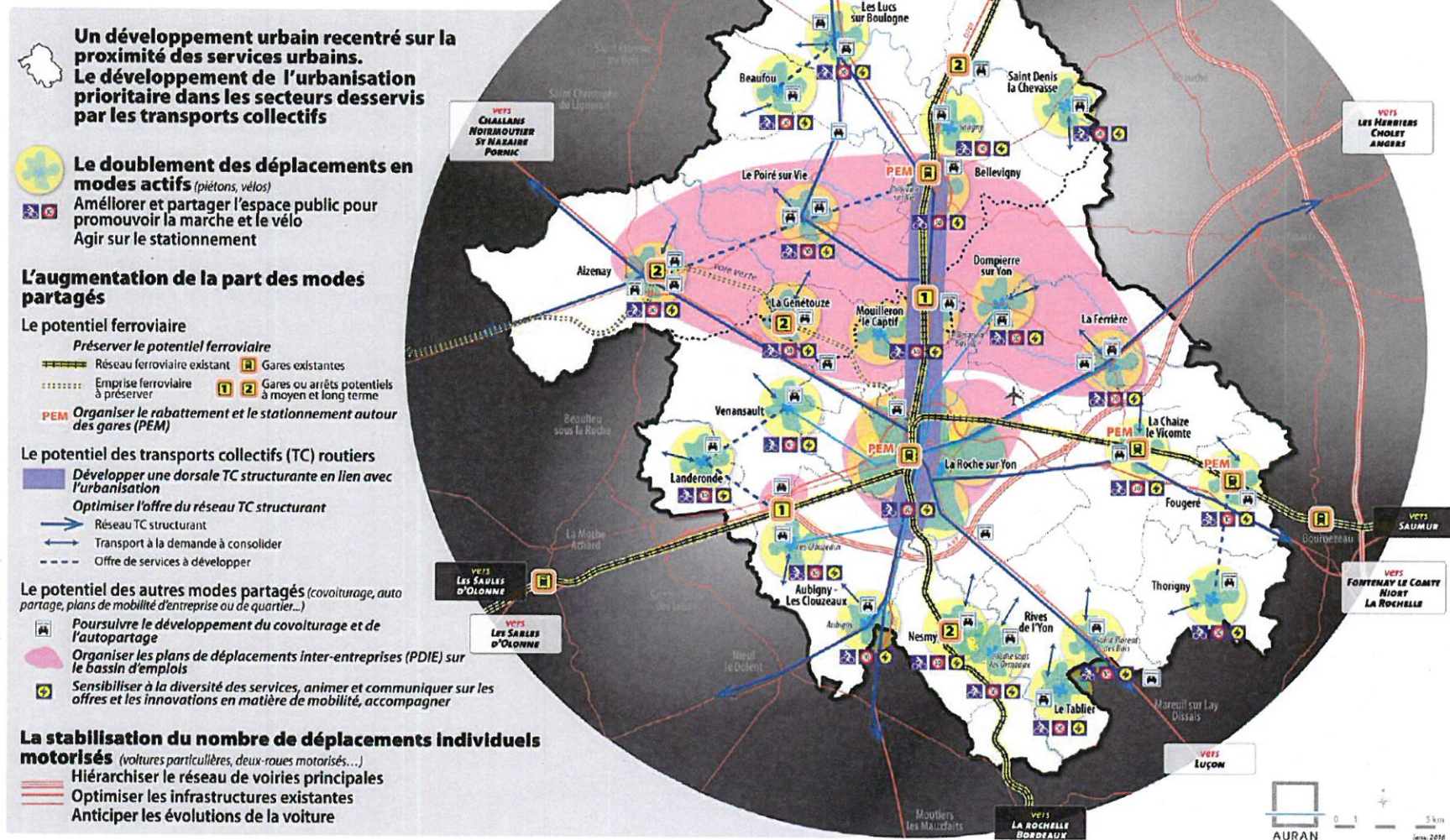
- de limiter le linéaire de façade en privilégiant un aménagement en profondeur,
- de traiter le paysagement des façades sur les axes routiers majeurs, en évitant notamment les stockages extérieurs en linéaire de voies,
- d'assurer un traitement minimal des lots inoccupés,
- de réglementer l'usage de la publicité (taille, nombre, perspectives visuelles, implantations...),
- d'organiser les circulations et stationnements des véhicules lourds desservant le parc d'activités.

Compatibilité de la déclaration de projet avec le SCoT :

Les trois premiers points précédents sont pris en compte :

- le projet d'extension de la zone d'activités étant situé en second rideau par rapport à la RD 948, en continuité de l'entreprise Bénéteau et il permet ainsi donner de l'épaisseur à la zone,
- dès le stade de la présente déclaration de projet à travers les dispositions urbanistiques et paysagères du règlement graphique et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation proposés (voir dernier chapitre sur la mise en compatibilité du PLU).

Les deux derniers points devront être respectivement gérer dans le cadre d'un Règlement Local de Publicité (RPL) communal ou intercommunal à prévoir conjointement à la prochaine révision générale du PLU(i) et dans un programme de requalification des espaces publics interne à la zone (stationnement, liaisons douces et point informations...).



Le doublement des déplacements en modes actifs (piétons, vélos)

Le SCoT recommande d'améliorer le confort d'usage des espaces publics pour les piétons et les vélos.

Le SCoT prescrit :

- Développer une stratégie d'apaisement des vitesses à l'échelle du Pays,
- Intégrer les modes actifs dans tous les projets d'aménagement en lien avec la trame urbaine voisine,
- Réaliser un schéma directeur des modes doux à l'échelle du Pays.

Le SCoT recommande :

- Définir au travers des articles 12 des PLU(i) des normes minimales de stationnement sécurisé et bien situé pour le vélo et maximales pour la voiture Promouvoir la mutualisation de l'offre de stationnement,
- encourager la mutualisation des stationnements en zones d'activités,
- Élaborer une stratégie de développement des bornes électriques.

Compatibilité de la déclaration de projet avec le SCoT

La réflexion sur la promotion des déplacements doux et sur le stationnement est à engager à l'échelle d'une révision générale du PLU/PLUi.

Elle est cependant amorcée dans la présente procédure de déclaration de projet, dans le volet déplacements, des dispositions écrites proposées dans l'OAP spécifique au site de projet (continuités douces, stationnement vélo, bornes électriques).

Parallèlement, la Roche sur Yon Agglomération a adopté son Plan Général des Déplacements en 2015, avec notamment pour objectifs d'augmenter la part modale des transports collectifs et des modes doux.

Enfin, la Roche sur-Yon Agglomération est cours d'élaboration de son schéma directeur des cheminements doux, pour définir une programmation cohérente, à moyen et long terme, des aménagements en liaisons douces intercommunales, notamment entre la Chaize-le-Vicomte et la ville de la Roche-sur-Yon.

L'augmentation de la part des modes partagés

Le SCoT identifie la Chaize le Vicomte comme un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) du Pays Yon et Vie grâce à la présence de la gare.

Le SCoT prescrit :

- Étudier la réalisation pour chaque gare d'un pôle d'échange multimodal (PEM) accessible tous modes,
- Optimiser l'offre interurbaine pour privilégier les temps de déplacements et sa connexion au réseau urbain,
- Les documents d'urbanisme et de déplacement identifient les nœuds de transport destinés à favoriser la connexion entre les différents réseaux routiers et ferrés.
- La valorisation de ces points de connexions sur le territoire et leur accessibilité,
- Les documents d'urbanisme et de déplacement identifient, lors de leur révision ou modification, les aires pertinentes de covoiturage et d'auto-partage (en lien avec le CD85, les EPCI et les communes).

Compatibilité de la déclaration de projet avec le SCoT :

Le projet se situe à proximité de la ligne V du réseau Impulsion de l'agglomération de la Roche sur-Yon, qui traverse la zone d'activité de la Folie, irrigue le centre-bourg de la Commune et permet de rejoindre la ville-centre de la Roche sur-Yon. Par son implantation sur ce site, le projet favorise ainsi l'optimisation du réseau de transports en commun de l'agglomération yonnaise.

Cette réflexion est amorcée dans la présente procédure de déclaration de projet, dans le volet déplacements, des dispositions écrites proposées dans l'OAP spécifique au site de projet.

Parallèlement, la Roche sur Yon Agglomération a adopté son Plan Général des Déplacements en 2015 avec notamment pour objectifs d'irriguer davantage le territoire en tenant compte non plus seulement des populations traditionnellement captives telles que les scolaires mais en prenant en compte les populations salariées d'où :

- la création de nouvelles lignes de transports de bus desservant les zones d'activités (Parc Eco 85 et La Folie avec la ligne V du réseau des transports de l'agglomération) ;
- la mise en place au 4 septembre 2017 d'une navette destinée à irriguer les zones économiques de l'axe nord de La Roche sur Yon ;
- le renforcement du Plan de Déplacement Inter-Entreprises (PDIE) afin d'accompagner les entreprises dans le changement de culture des salariés au « tout voiture » ;
- le renforcement du transport à la demande sur tout le territoire avec des arrêts à proximité de zones d'activités.

Enfin, certaines prescriptions du SCoT devront être engagées à l'échelle d'une révision du PLU/PLUi, plus particulièrement, la création d'un PEM, l'identification des nœuds de transports ainsi que les aires de covoiturage et d'auto-partage.

LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PADD

Orientations graphiques

Le document graphique du PADD est centré sur le bourg. Le secteur de la zone d'activité de la Folie est exclu de ce périmètre.

Orientations écrites

L'orientation écrite 1.7 du PADD précise que le développement du Pays Yonnais va s'effectuer notamment vers l'Est de l'agglomération le long des infrastructures routières « de premier plan ». Il indique que la Commune de la Chaize le Vicomte va bénéficier de ce développement sur la zone d'activité de la Folie.

En conséquence, le PLU doit éviter de recréer « la route de Nantes », en redonnant de l'épaisseur à la zone d'activité de la Folie et en évitant un développement linéaire le long de la RD 948.

Le PADD n'affiche pas d'objectifs en matière de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Compatibilité de la déclaration de projet avec le PADD

Le projet d'extension de la zone 1AUe, sur le secteur de la Folie, doit s'effectuer en second rideau par rapport à la RD 948, à l'arrière des entreprises soumises au recul induit par la loi Barnier. Cette implantation répond ainsi à l'orientation du PADD en épaississant le tissu urbain le long de la RD 948.

L'EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES COMPENSATOIRES

Impacts du projet sur les territoires limitrophes

Sur le plan paysager, au regard de l'échelle du projet de sa localisation sur la commune, le projet n'aura pas d'incidences sur les territoires limitrophes.

Sur le plan des déplacements, le projet peut avoir un impact sur les espaces limitrophes, avec potentiellement une augmentation du trafic routier (véhicules individuels, poids lourds), notamment sur l'entrée principale de la zone d'activité de la Folie, pour les raisons suivantes :

- Livraison de matières premières,
- Départ des produits finis,
- Accueil des salariés et des visiteurs.

Cependant, l'Agence Routière Départementale a confirmé que les flux complémentaires à terme, y compris dans l'hypothèse la plus haute définie à 40PL/jour, étaient acceptables, sans difficultés ni aménagements complémentaires, compte tenu des caractéristiques de la voirie actuelle, de la configuration du site et du trafic constaté.

Impacts envisagés sur les milieux

Un diagnostic écologique post-hivernal, réalisé début 2017 sur le site de projet, met en lumière les enjeux suivants :

- La présence d'espèces protégés : le Grand Capricorne, le lézard vert et le lézard des murailles, des oiseaux protégés, des chauves-souris...
- La présence de haies à enjeu fort (abris des espèces communes pour leur reproduction),
- La présence de haies à enjeu très fort (abris des espèces protégées patrimoniales pour leur reproduction),

Les mesures d'évitement

L'implantation du projet a été établie de manière à conserver sur le site, les arbres identifiés comme abritant des espèces vulnérables (Grand capricorne). La déclaration de projet propose de protéger dans le règlement graphique et l'OAP, cette végétation d'intérêt.

Les mesures de compensation

La trame bocagère et les boisements détruits feront l'objet de mesures compensatoires. La plantation de 450 m de haies d'essences locales, en limite Sud du site et la création de boisements d'essences locales, sur des reliquats de parcelles au Sud Est et au Sud-Ouest seront réalisés. Cette compensation est inscrite dans le dossier de déclaration de projet (règlement graphique et OAP).

Impacts envisagés sur les continuités écologiques

Le choix du site d'implantation résulte également d'une analyse des contraintes environnementales et de la richesse des milieux. L'absence de zones humides et de corridors écologiques (cf. carte de la trame verte et bleue du SCoT plus haut) ont été des facteurs favorables au choix de ce site.

Les mesures d'évitement

Cependant, comme évoqué plus haut, la déclaration de projet prend en compte les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité possibles. Ainsi, elle propose de protéger et renforcer les réserves de biodiversité potentielles que représente la trame bocagère existante de la manière suivante :

- Au niveau du règlement graphique (zonage), par la protection de la trame bocagère et la création de boisements nouveaux, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), par la confirmation de la préservation de la trame bocagère et la plantation de nouveaux boisements, la conservation des deux arbres en cœur d'opération, abritant des Grand Capricornes (ilots de vieillissement identifiés dans le diagnostic).

La déclaration de projet tient aussi compte des risques de fragmentations en conservant une zone tampon entre le bourg et l'extension de la ZA de la Folie :

- Au niveau de l'OAP, par la matérialisation d'une coupure d'urbanisation
- Au niveau du règlement graphique (zonage) : le maintien du zonage Ap (zonage agricole), en bordure de la RD 948,

Les mesures de compensation

Par ailleurs, le projet de construction nécessite la suppression de 600 m de haie bocagère arborée (haie non identifiée comme haie à protéger par le PLU) sur les 1 500 m présents sur le site. Une compensation avec reconstitution sera mise en place par la plantation de 450 m de haies en limite Sud du site industriel et la création de boisement sur des reliquats de parcelles au Sud Est et au Sud-Ouest ne présentant pas d'intérêt pour le monde agricole sur 1 828 m² et 558 m².

L'attention particulière apportée par le projet aux haies et aux arbres à cavités, avec leur préservation ou leur compensation, s'inscrit dans un souci permanent de préservation des milieux propices à l'ensemble des espèces et notamment les reptiles et chiroptères.

Impacts sur les paysages et le patrimoine naturel et culturel

Le projet s'inscrit dans le paysage du Bocage de la Vendée et du Lay, marqué par un maillage bocager important, des vallées secondaires et l'alternance de boisements de grande qualité. Il faut aussi noter que le site se développe dans la continuité de la zone d'activités de la Folie, ce qui permet de limiter l'impact sur le paysage. Le projet n'affecte pas de perspectives monumentales (absence de Monuments Historiques).

Le projet architectural et paysager doit prévoir toutes les mesures permettant une bonne insertion des constructions et des aménagements dans l'environnement (implantation, hauteur, matériaux, paysagement...).

Afin d'atteindre cet objectif, le document d'urbanisme, dans le cadre de la présente déclaration de projet, prescrit des dispositions réglementaires garantissant la bonne intégration des édifices dans l'environnement urbain et paysager (cf. chapitre plus bas sur la mise en comptabilité du PLU).

Impacts envisagées sur la santé humaine (risques et nuisances)

Une étude de sol a permis de vérifier l'impact éventuel d'une ancienne décharge, située à proximité du site de projet. L'étude conclue qu'en l'absence de terrassement profond et d'utilisation d'eaux souterraines, aucune mesure particulière de gestion ne sera à mettre en œuvre pour la réalisation du projet.

D'autre part, le secteur, objet de la déclaration de projet, se situe à l'écart de toute habitation et son urbanisation n'est pas susceptible d'augmenter les nuisances et pollutions vis-à-vis de la population.

Enfin, il est à noter que le site est déjà inscrit dans un environnement fortement contraint par des infrastructures de transport et d'industrie, émettrices de bruit.

Les mesures d'évitement

L'inscription d'une coupure d'urbanisation dans l'OAP et la conservation des parcelles en zone agricole entre le bourg et la ZA, fixe ce principe d'évitement des nuisances.

Par ailleurs, le projet vise à accueillir des activités nécessitant un accès aisé à des infrastructures routières, permettant ainsi d'éviter des nuisances supplémentaires pour le bourg aggloméré (poids lourds notamment)

Impacts sur les déplacements et sur la lutte contre l'émission des gaz à effets de serre

Sur le plan des déplacements, le projet peut potentiellement induire une augmentation du trafic routier, comme évoqué plus haut. L'Agence Routière Départementale a confirmé que les flux complémentaires à terme, y compris dans l'hypothèse la plus haute définie à 40PL/jour.

Les mesures de réduction

Le présent dossier de déclaration de projet propose de développer les continuités douces permettant de connecter la zone d'activités de la Folie (dispositions écrites de l'OAP) aux quartiers d'habitat (réflexion plus poussée à engager dans le cadre d'une révision générale du PLU/PLUi, amorcée dans la présente procédure de déclaration de projet).

Par ailleurs, le projet se situe à proximité de la ligne V du réseau Impulsion de l'agglomération de la Roche sur-Yon. Elle traverse la zone d'activité de la Folie, irrigue le

centre-bourg de la Commune et permet de rejoindre la ville-centre de la Roche sur-Yon. Par son implantation sur ce site, le projet favorise ainsi l'optimisation du réseau de transports en commun de l'agglomération yonnaise. Le présent dossier de déclaration de projet propose cependant de conforter le réseau par la création d'un arrêt de bus supplémentaire à proximité du site de projet (dispositions écrites de l'OAP).

Enfin, le potentiel urbain et les projets de la Commune de La Chaize-Le-Vicomte permettent de favoriser la proximité entre lieu de travail et lieu de résidence et limiter ainsi les déplacements.

Il est à noter que le Plan Global de Déplacements de La Roche-Sur-Yon Agglomération prévoit, dès 2018, la création de liaisons douces entre le centre urbain de La Chaize-Le-Vicomte et la ZI La Folie, favorisant ainsi les déplacements non motorisés. De même, la ZI de La Folie est desservie par une ligne de bus régulière. Ces éléments s'inscrivent pleinement dans les préconisations du SCOT.

Impacts sur la consommation d'espaces

La surface agricole consommée par l'implantation de l'entreprise la Boulangère est de 6.4 ha.

Les mesures de réduction

Comme évoqué précédemment, la recherche s'est portée sur un secteur correspondant à une zone de rayonnement à conforter et développer tel qu'indiqué dans le SCOT. Ainsi, compte tenu que la zone de la Folie est identifiée au SCOT, comme zone de rayonnement à conforter et à développer, les élus de la commune et de l'agglomération ont décidé de proposer sur cette dernière un terrain en extension, limité à cette entreprise.

Ce choix de développer des pôles plutôt que de multiplier les zones répond au souci :

- de la rationalité économique et de la structuration de zones d'ampleur permettant d'offrir des services aux entreprises facteur d'attractivité ;
- de la rationalité foncière car le développement s'effectue sur des zones privilégiées, permettant de travailler en amont avec le secteur agricole afin d'accompagner les mutations foncières, permettant d'éviter le « mitage

économique » consommateur d'espace tel que pratiqué jusqu'à une période récente ;

- des orientations stratégiques du schéma de développement économique communautaire adopté en 2010 et en cours de révision (qui notamment met en exergue le développement des zones d'activité situées à l'Est de l'Agglomération sur un axe allant de La Malboire à La Chaize-Le-Vicomte dont La Folie).

Ce choix, traduit en prescriptions au sein du SCOT, va faire l'objet d'une concrétisation au sein des PLU communaux au travers de la réduction des zones AUe (zone à urbaniser à vocation économique).

Par ailleurs, Initialement, le projet de la Boulangère devait se situer sur une emprise d'un peu plus de 12 hectares et impacter 3 exploitations agricoles. Le projet ainsi élaboré a permis de limiter l'emprise à moins de 10 hectares.

Les mesures de compensation

La réduction de la consommation d'espace agricole est au cœur des préoccupations de la Commune de La Chaize-Le-Vicomte. Pour preuve, la création de la ZAC LE REDOUX a été initialement décidée en 2010 pour endiguer les velléités des promoteurs et éviter la spéculation foncière sur la Commune de La Chaize-Le-Vicomte. L'objectif poursuivi par les élus est d'avoir un développement urbain raisonné cohérent au niveau de commune en évitant le mitage. Ces préconisations ont été reprises dans le SCOT du Pays Yon et Vie adopté le 8 décembre 2016. Enfin, les engagements de la commune en termes de densité sont de 20 logements à l'hectare contre 18 demandés dans le SCOT.

Le monde agricole est au cœur des préoccupations de la Municipalité. Dès la création de la ZAC, la commune a signé une convention tripartite avec la Chambre d'Agriculture et la SAFER. Lors des négociations avec les exploitants agricoles concernés, la commune a scrupuleusement respecté « La Charte pour une gestion économe de l'espace » signée par le Président de l'Association des Maires et Présidents de Communautés de Vendée, le Président de La Chambre d'Agriculture, le Préfet de La Vendée, le Président du Conseil Général de La Vendée. L'ensemble des compensations a pris en considération le préjudice financier des exploitants concernés. La commune a pris en compte la nécessité pour les exploitants agricoles de réaliser des travaux afin de maintenir leur niveau de production (par exemple : clôtures, parcs de contention,

entrées de champs, drainage...) dans le respect de la Charte, elle n'a pas appliqué de coefficient de vétusté. Concrètement, cela s'est traduit par des compensations calculées sur les coûts des matériaux neufs au moment des signatures.

Par ailleurs, la Commune de La Chaize-Le-Vicomte, en étroite collaboration avec La Roche-Sur-Yon Agglomération, a mené une réflexion sur la réduction de la consommation d'espace. C'est dans ce contexte et au regard des orientations du SCOT qu'il a été décidé d'engager, le 05 juillet 2016 une modification 0.8 du PLU de La Chaize-Le-Vicomte, afin d'accroître la densité des espaces économiques actuels sous-utilisés et ainsi développer la disponibilité foncière à proximité de la départementale RD 948. Cette modification doit être approuvée lors du Conseil Municipal du 12 septembre 2017 et ainsi répondre aux orientations du SCOT en la matière.

Enfin, dans le cadre de la réalisation de la ZAC Le Redoux, la commune a identifié des gisements fonciers, actuellement zonés IIAU et IAU pour une contenance d'environ 20 ha. Lors de la révision générale du PLU, dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCOT, la commune de La Chaize-Le-Vicomte s'engage à déclasser ces surfaces, afin de limiter à la fois l'impact de la ZAC et celui des orientations du SCOT en termes économiques. Le travail mené par la commune de La Chaize-Le-Vicomte et celui engagé par La Roche-sur-Yon Agglomération afin de réduire l'emprise de certaines zones économiques, conformément aux prescriptions du SCOT vont permettre de dégager des surfaces agricoles supplémentaires au niveau du territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération.

Les mesures compensatoires en direction des sièges d'exploitation sont exposées dans le chapitre ci-après

L'EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET LES MESURES COMPENSATOIRES

Exploitation individuelle :

- Impacts (source SAFER):
 - Emprise ZA La Folie actuelle et extension envisagée/SAU : 12ha 93a 69ca.
 - Ratio emprise ZAE/SAU : 17.48%.
- Compensation foncière proposée (source : SAFER) :

L'agriculteur n'est pas intéressé par une compensation foncière en raison de l'allongement de parcours occasionné et du manque de surface proposée (réserve foncière SAFER disponible = 1ha 99a 15ca).

Indemnités d'éviction : L'agriculteur souhaite percevoir, lors de l'acquisition foncière, une indemnité d'éviction de 126 460.25€ pour 12ha 93a 69ca selon application du Protocole de la Région des Pays de la Loire du 01 juin 2015, relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par toutes les collectivités et organismes soumis au contrôle des opérations immobilières, conclu entre les représentants des organisations professionnelles agricoles, représentés par les Chambres départementales et régionale d'agriculture et le Directeur Régional des Finances Publiques des Pays de la Loire.

Ce protocole vise l'indemnisation, soit à l'amiable, soit dans le cadre d'une procédure d'expropriation par les collectivités et organismes, du préjudice direct, matériel et certain subi par l'exploitant, locataire ou propriétaire, résultant de l'extinction anticipée de ses droits, du fait de son éviction d'une partie de la superficie de son exploitation. Il définit une méthode permettant de déterminer les préjudices subis par l'exploitant évincé ainsi que les indemnités devant réparer ces préjudices conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

GAEC Les Trois Pignons :

- Impacts (source : SAFER) :
 - Emprise extension envisagée/SAU : 1ha 96a 76ca.

- Ratio Emprise projet/SAU : environ 1.44%.
- Compensation foncière proposée (source : SAFER) :

Le GAEC Les Trois Pignons est fortement intéressé par une compensation foncière et souhaite l'attribution de la parcelle drainée YK 194 (1ha 99a 15ca), commune de LA CHAIZE LE VICOMTE, provenant de la réserve foncière du « Champ plat » (d'une surface initiale de 7ha 94a 59ca), en compensation des 1ha 96a 76ca impactés par le projet d'extension de la ZAE La Folie.

GAEC L'Avenue des Mouettes :

- Impacts (source : SAFER) :
 - Emprise extension envisagée/SAU : 0ha.
 - Autres préjudices : suppression d'un accès au nord de la parcelle ZS 6
- Compensation foncière proposée (source : SAFER) :

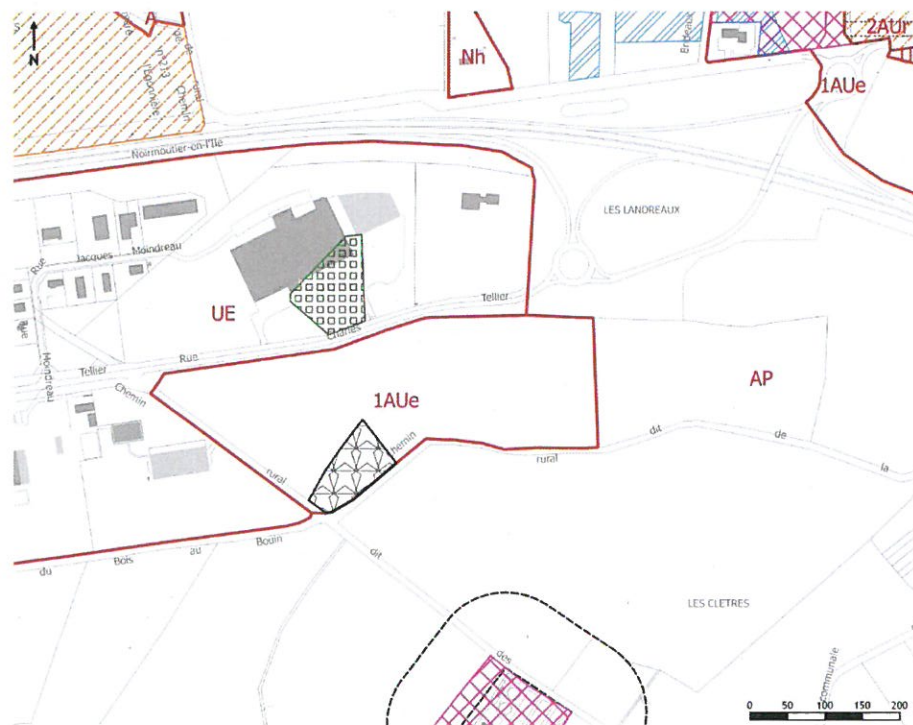
Le GAEC L'Avenue des Mouettes souhaite un drainage des 2.60ha non drainés à ce jour de la parcelle ZS 6, située au nord-est du projet d'extension de ZAE, en compensation de la suppression de l'accès nord de la parcelle ZS 6. En effet, ce drainage permettrait de cultiver l'ensemble de la parcelle ZS 6, en privilégiant un seul accès, situé au sud de la parcelle ZS 6. A ce jour, la parcelle ZS 6 est composée de 2 ilots d'exploitations, cultivés différemment en raison du non-drainage d'une partie de la parcelle.

Les discussions engagées avec les propriétaires des parcelles ZS 26 et ZS20 et avec les exploitants ont abouti :

- La parcelle de ZS 26 est en cours d'acquisition (délibération du bureau communautaire de 20 juillet 2017) ;
- Les reliquats de parcelles sont en cours d'acquisitions (délibération au bureau communautaire du 12 septembre 2017) ;
- Les compensations avec les exploitants agricoles ou les indemnités d'éviction vont faire l'objet d'un accord (délibérations sur les indemnités d'éviction au bureau communautaire du 12 septembre et 17 octobre 2017).

Le règlement graphique du PLU

Avant modification



Après modification



Eléments à protéger et.à
valoriser au titre du L123-1-7
du CU

Légende

-  Limite de zone
-  Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Emplacement réservé

-  Haie bocagère à protéger
-  Arbre isolé à protéger
-  Boisement à protéger
-  Boisement et haie à planter

-  Zon non aedificandi
-  Périimètre de protection sanitaire-100m
-  Zone d'aménagement concerté
-  Zone humide

Commentaires illustrant cette évolution du plan de zonage

Le délaissé départemental, au Sud du giratoire ainsi que les parcelles ZS 26 et ZS 20 (pour partie) sont inscrites en zone 1AUe, afin d'autoriser l'installation de nouvelles activités économiques (projet de l'entreprise la Boulangère). Cette extension de la zone 1AUe représente une surface d'environ 8 ha.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation inscrite dans le PLU est figurée au plan de zonage, conformément au Code de l'Urbanisme (hachurage orange sur le plan de zonage).

Les éléments du patrimoine végétal (haies existantes) sont identifiés pour leur protection, au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme (trame verte claire sur le plan de zonage).

Les boisements et haies à planter au Sud du programme sont identifiés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme (trame verte foncée sur le plan de zonage).

Cette évolution du plan de zonage est justifiée par la nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec la déclaration de projet exposé dans les chapitres précédent.

Le règlement écrit du PLU

Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle du PLU	Rédaction nouvelle du PLU	Justification
ARTICLE AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières	Modification d'un alinéa	a) Les constructions, à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux, à condition que les charges d'équipements et de réseaux soient prises en charge par l'aménageur. Ces constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.	b) Les constructions et les espaces de stockage , à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux, à condition que les charges d'équipements et de réseaux soient prises en charge par l'aménageur. Ces constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.	Clarification pour autoriser les zones de stockage sous conditions
ARTICLE AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières	Ajout d'un alinéa		h) Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires).	Clarification et mise en cohérence de la rédaction du règlement écrit et graphique pour la désignation des OAP

ARTICLE AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	Ajout d'un alinéa	2 - Hors agglomération Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de : - 50 m de l'axe de la RD 948, et dans le respect des dispositions établies dans - les Orientations d'Aménagement et de Programmation. - 15 m de l'axe des R.D., - 5 m de l'alignement des voies publiques et privées. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées : - si la construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, - lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies, - lorsqu'il s'agit de constructions groupées, - suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement...).	2 - Hors agglomération Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de : - 50 m de l'axe de la RD 948, et dans le respect des dispositions établies dans - les Orientations d'Aménagement et de Programmation. - 15 m de l'axe des R.D., - 5 m de l'alignement des voies publiques et privées. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées : - si la construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, - lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies, - lorsqu'il s'agit de constructions groupées, - suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement...). - pour une meilleure prise en compte de l'environnement existant (exemples : trame bocagère, arbre d'intérêt isolé...).	Ajout d'une disposition dérogatoire pour protéger le paysage (trame bocagère...)
--	----------------------	--	--	--

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP se compose d'un document graphique (plan ci-dessous) complété de dispositions écrites. Le tableau page suivante, liste l'ensemble des orientations et les justifie.



Dispositions graphiques de l'OAP	Description	Justification
 Périmètre OAP PRINCIPALES AFFECTATIONS  Activité économique	Dispositions sur l'affectation des sols prescrit dans le périmètre de l'OAP	Clarification et mise en cohérence de l'OAP avec le règlement graphique et écrit du PLU Protection vis-à-vis des risques de nuisances de l'ancienne décharge (inconstructibilité imposée) dans l'attente d'un plan de revalorisation et de dépollution de la parcelle.
DÉPLACEMENTS  RD 948  Voirie primaire existante  Voirie secondaire existante  Voirie tertiaire existante  Accès à créer	Positionnement des voies existantes et des accès possibles à l'opération	Positionner les points de desserte de l'opération pour limiter les risques en matière de circulation automobiles. Conforter la hiérarchisation des voies.

 Périmètre OAP PRINCIPALES AFFECTATIONS  Activité économique DÉPLACEMENTS  RD 948  Voirie primaire existante  Voirie secondaire existante  Voirie tertiaire existante  Accès à créer PAYSAGE ET URBANISME  Haies bocagères existantes à préserver dans leur intégralité  Arbre d'intérêt à préserver dans leur intégralité : mouvements de terre sous l'emprise du houppier des arbres repérés interdits  Traitement paysager de la limite Sud à prévoir : plantation d'une haie de type bocager (essences locales, strates arbustives et arborées) et remaillage avec les haies existantes préservées (corridors écologiques)  Délaissé vert à valoriser : assurer la qualité urbaine et paysagère des aménagements éventuels (ex : point info, parking visiteur, co-voiturage...)  Couture urbaine et paysagère soignée (bande d'accès possible à la parcelle)  Front urbain à valoriser  Couple d'urbanisation à maintenir  Localisation des coupes de principe (voir pages suivantes)	Orientations sur la valorisation du paysage et la qualité urbaine	Protection des haies existantes pour maintenir des corridors écologiques et favoriser une bonne insertion des constructions dans l'environnement, selon deux niveaux : - Protection stricte des haies au pourtour Nord, Est et Ouest de la zone 1AUE, - Comptabilité des haies en cœur de parcelles, avec le projet pour préserver le maximum de végétaux tout en offrant de bonnes conditions de fonctionnement des activités. Conservation des arbres d'intérêt servant d'habitat pour la faune protégée identifiée dans le diagnostic. Inscription des plantations à créer pour conforter les corridors écologique et permettre d'insérer la lisière Sud du programme. Délaissé départemental à optimiser pour l'accueil d'aménagements légers utiles à la zone d'activités (stationnement visiteurs, auto-partage, point informations ...) sous conditions d'une bonne insertion paysagère. Insertion soignée des constructions (ligne d'accroche, des bâtiments, qualité architecturale des façades sur rue, traitements des clôtures sur voie) à rechercher (front urbain, couture) pour améliorer la qualité urbaine et paysagère du secteur. Couple d'urbanisation à maintenir pour limiter les risques de nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitat (bourg), conserver un corridor écologique et maintenir une respiration visuelle.
--	--	--

Dispositions écrites complémentaires de l'OAP	Justification
Urbanisme	Prise en compte des orientations du SCoT Insertion soignée des constructions (ligne d'accroche, des bâtiments, qualité architecturale des façades sur rue, traitements des clôtures sur voie) à rechercher (front urbain, couture) pour améliorer la qualité urbaine et paysagère du secteur.
Architecture	Prise en compte des orientations du SCoT Insertion soignée des constructions (ligne d'accroche, des bâtiments, qualité architecturale des façades sur rue, traitements des clôtures sur voie) à rechercher (front urbain, couture) pour améliorer la qualité urbaine et paysagère du secteur.
Paysage et environnement	Prise en compte des orientations du SCoT. Améliorer la qualité paysagère des abords des constructions (stationnement, stockage, gestion de l'eau) et des lisières urbaines (traitements des clôtures et des haies) Protéger la biodiversité (faune identifiée) Tendre vers une gestion douce de l'eau à la parcelle.
Déplacements et stationnements	Prise en compte des orientations du SCoT. Favoriser les modes de déplacements doux (vélos et piétons) ainsi que le recours aux modes déplacements alternatifs à la voiture (transport en commun). Réduire l'émission de gaz à effets de serre (borne électrique, stationnement vélos)

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

NOTICE EXPLICATIVE

ELABORATION	0.0	prescrite	le: 08-10-2002
ELABORATION	0.0	arrêt du projet	le: 10-05-2005
ELABORATION	0.0	approuvée	le: 14-03-2006
MODIFICATION	0.1	approuvée	le: 28-02-2008
Modification Simplifiée	0.2	approuvée	le: 13-09-2011
MODIFICATION	0.3	approuvée	le: 19-06-2012
Révision Simplifiée	0.4	approuvée	le: 19-06-2012
Révision Simplifiée	0.5	approuvée	le: 19-06-2012
Modification	0.6	approuvée	le: 15-09-2015
Modification	0.7	approuvée	le: 07-11-2016
Modification	0.8	approuvée	le: 12-09-2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 12-09-2017


Yannick DAVID
MAIRE





MAÎTRE D'OUVRAGE :

**COMMUNE DE
LA CHAIZE LE VICOMTE**

MODIFICATION 0.8 DU P.L.U.

APPROBATION CONSEIL MUNICIPAL DU 12 SEPTEMBRE 2017

NOTICE EXPLICATIVE

■ CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION 0.8 DU P.L.U.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Chaize-le-Vicomte a été approuvée par le Conseil Municipal le 14 mars 2006. Le document d'urbanisme a ensuite évolué en 2008, en 2011, en 2012 et en 2016 par le biais de plusieurs procédures de Modification, Modification Simplifiée et Révision simplifiées.

Le projet de développement communal traduit réglementairement dans le P.L.U. nécessite aujourd'hui quelques évolutions relevant de la procédure de Modification de droit commun.

Dans ce contexte, la Modification 0.8 du P.L.U. a pour objet :

**POINT 1 – Modification des dispositions réglementaires d'implantation
suite au changement de statut de la voie départementale RD948**

POINT 2 – Ajustements dans le Règlement du P.L.U.

POINT 3 – Rectification d'une erreur matérielle sur le zonage du P.L.U.

POINT 4 – Suppression de l'Emplacement Réserve n° 5

• CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°8 DU P.L.U.

Conformément à l'Article L153-38 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure de Modification 0.8 du P.L.U. est engagée à l'initiative du Maire de la Commune de la Chaize-Le-Vicomte, compétente en matière de planification urbaine.

Les modifications envisagées ne sont pas de nature à porter atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., ce qui justifie, au regard de l'Article L153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de Modification de droit commun régie par les articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

En outre, ces modifications ne vont engendrer aucun impact notable sur l'environnement humain, socio-économique et physique.

• EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION 0.8 DU P.L.U.

Les évolutions envisagées dans le cadre de Modification 0.8 du P.L.U. ne portent atteinte à aucune zone agricole ou naturelle, ni à aucun espace boisé classé et ne réduisent aucune protection. Elles ne sont en outre, pas susceptibles d'affecter le réseau Natura 2000.

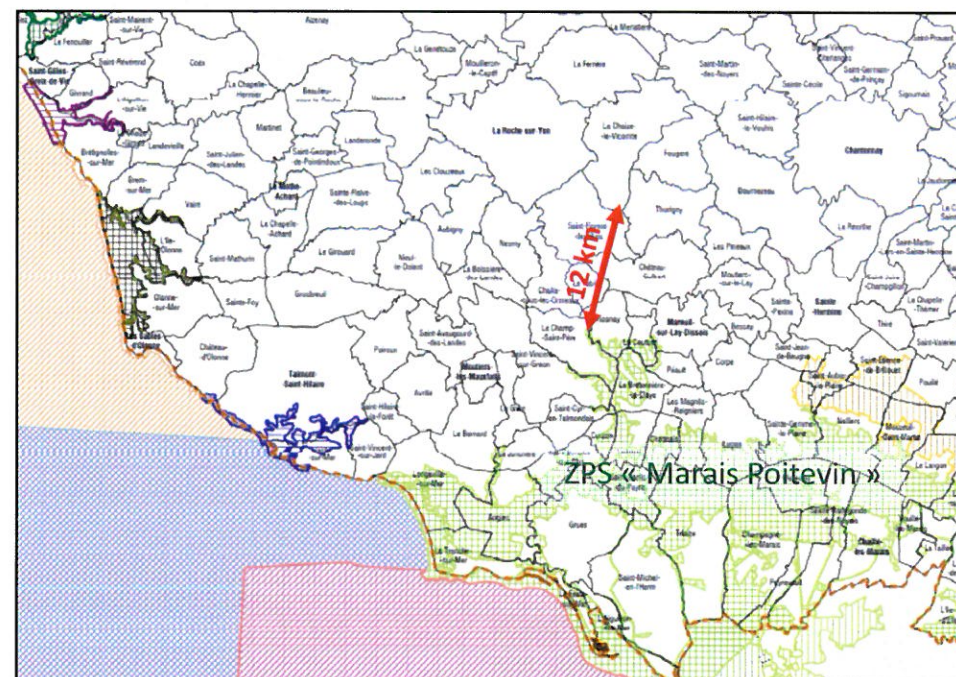
Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, la présente Modification 0.8 du P.L.U. n'est donc pas soumise à Evaluation Environnementale.

• INCIDENCES DE LA MODIFICATION 0.8 DU P.L.U. SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

La commune de la Chaize-Le-Vicomte n'est concernée par aucun périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 12 Km à vol d'oiseau ; il s'agit du site de Zone de Protection Spéciale et Site d'Intérêt Communautaire « Marais Poitevin ».

La modification 0.8 du P.L.U. est sans incidence sur ce site Natura 2000.



POINT 1 : MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES D'IMPLANTATION SUITE AU CHANGEMENT DE STATUT DE LA VOIE DÉPARTEMENTALE RD948**A - CONTEXTE ET JUSTIFICATION**

Le point 1 de la Modification 0.8 du P.L.U. porte sur la suppression dans le P.L.U. des dispositions applicables aux voies classées à grande circulation.

En effet, suite au décret n°2009-615 du 3 juin 2009 modifié par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 la voie départementale RD948 ne fait plus partie du réseau routier classé à Grande Circulation.

Il convient donc d'adapter le document d'urbanisme en redéfinissant des distances d'implantation des constructions et installations en prenant en considération les divers contextes : urbain, paysager, agricole ou naturel qui bordent la voie départementale RD948.

Au sein du réseau routier départemental, la RD948 entre désormais dans la catégorie « Réseau Structurant ». A ce titre, des distances minimales d'implantation des constructions sont préconisées par le Conseil Départemental 85 dans le cadre d'un Règlement de voirie départemental en cours de définition (*tableau ci-dessous*).

ZONES		Route à grande circulation	Réseau structurant		Réseau primaire	Réseau secondaire
			bidirectionnel	2x2 voies		
ZONES URBAINES	U	Référence L111.1.4 du code de l'urbanisme (*)	Alignement ou 5m de la limite du DPR			
ZONES A URBANISER A court ou long terme	AU		35 m	50 m	15 m	15 m
ZONE NATURELLE	N		35 m	50 m	15 m / Alignement (1)	15 m / Alignement (1)
ZONE AGRICOLE	A		35 m	50 m	15 m	15 m

Source : CD 85

Néanmoins, dans les secteurs déjà urbanisés, il convient d'examiner la configuration de l'existant et d'adapter, en lien avec ce contexte, les règles d'implantation.

A ce titre, la présente modification du P.L.U. a pour objet l'intégration des règles de recul dans le Règlement du P.L.U. ainsi que la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation adaptées aux contextes spécifiques des façades sur RD948 pour :

- la zone UE (zone Industrielle de La Folie)
- la zone 1AUe (zone d'urbanisation future à vocation d'activités en entrée Sud-Ouest de l'agglomération)

ETAT DES LIEUX - LE CONTEXTE ROUTIER RD948, ÉVOLUTION 1990 À 2015

1990

La zone d'activités de la Folie est implantée en façade Sud de la voie bidirectionnelle RD 948

2006

La RD948 devient une voie bidirectionnelle et se raccorde aux infrastructures qui sont liées à l'ouverture de l'A87.
La ZI de la Folie se déploie de part et d'autre de la 2x2 voies

1997

Des activités se déploient également sur la façade Nord de la RD948

2009

Le nouveau contexte routier renforce l'attractivité de la ZI de la Folie qui s'étend vers l'Est jusqu'à l'échangeur

En dehors des zones urbanisées, le statut « voie à grande circulation » imposait jusqu'en 2009 un recul minimal de 75 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD948. Vis-à-vis du contournement Sud de l'agglomération, le recul minimal était de 100 mètres.

2001

Le contournement Sud de l'agglomération de La Chaize-Le-Vicomte ainsi que les échangeurs sont réalisés

2015

Ainsi, dans sa partie Est, la ZI de la Folie présente un tissu urbain lâche, compte tenu des vastes espaces vacants en façade de la RD948

ETAT DES LIEUX

LE CONTEXTE ROUTIER RD948

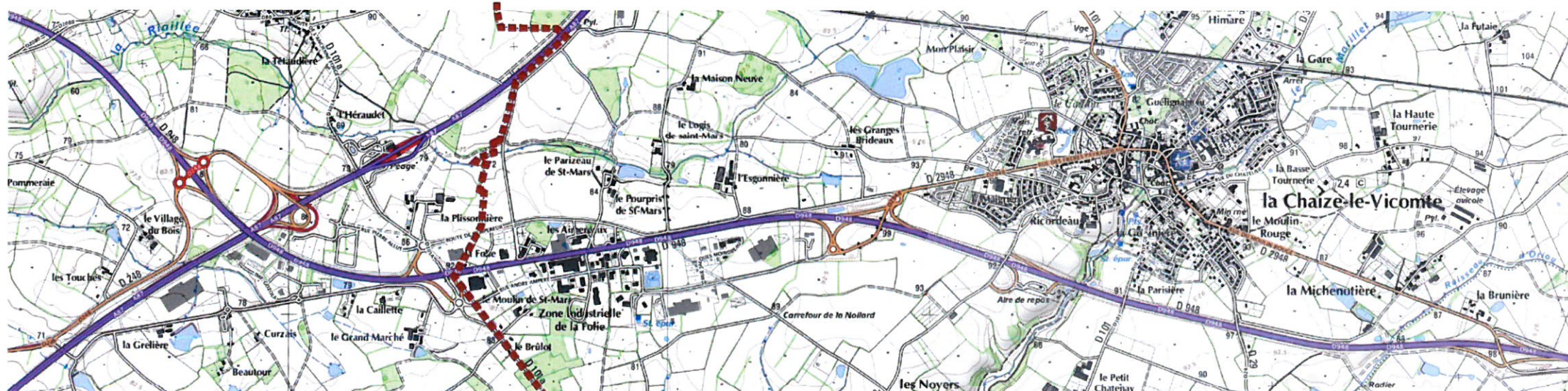
Le contexte routier actuel de la RD 948, tel qu'il figure sur la carte ci-dessous, résulte d'une succession d'étapes qui, entre 1990 et 2006 ont radicalement transformé le fonctionnement viaire et les dessertes routières du bourg de La Chaize-Le-Vicomte et du parc industriel de la Folie.

Le doublement de l'axe RD948 et son raccordement à l'A87 ont largement contribué au développement cette dernière décennie, des parc d'activités qui bénéficient d'une vitrine sur cet axe majeur de l'Est de l'agglomération Yonnaise (Parc Eco, la R/Y et ZI La Folie, la Chaize-Le-Vicomte).

Le contournement Sud de l'agglomération du bourg de La Chaize-Le-Vicomte, a lui contribué à apaiser le centre bourg en en écartant les flux de transit sur l'axe La Roche-Sur-Yon / Bournezeau / Sainte Hermine.

Même si dans le classement des voies de communication vendéennes, la RD948 a perdu son statut de « voie à grande circulation », elle appartient au «réseau structurant » qui, par un maillage du territoire, permet la fluidité des transports et le développement des activités économiques.

Dans ce contexte, le Point 1 de la présente Modification du P.L.U. s'attache à définir des règles qui, à l'interface entre la RD948 et les zones UE et 1AUe, encadrent les implantations du bâti et les dispositifs d'insertion au regard des impacts visuels perceptibles depuis la 2x2 voies.



Source : GEOPORTAIL IGN – octobre 2016

ETAT DES LIEUX - OCCUPATION DU SOL

ZONE INDUSTRIELLE DE LA FOLIE

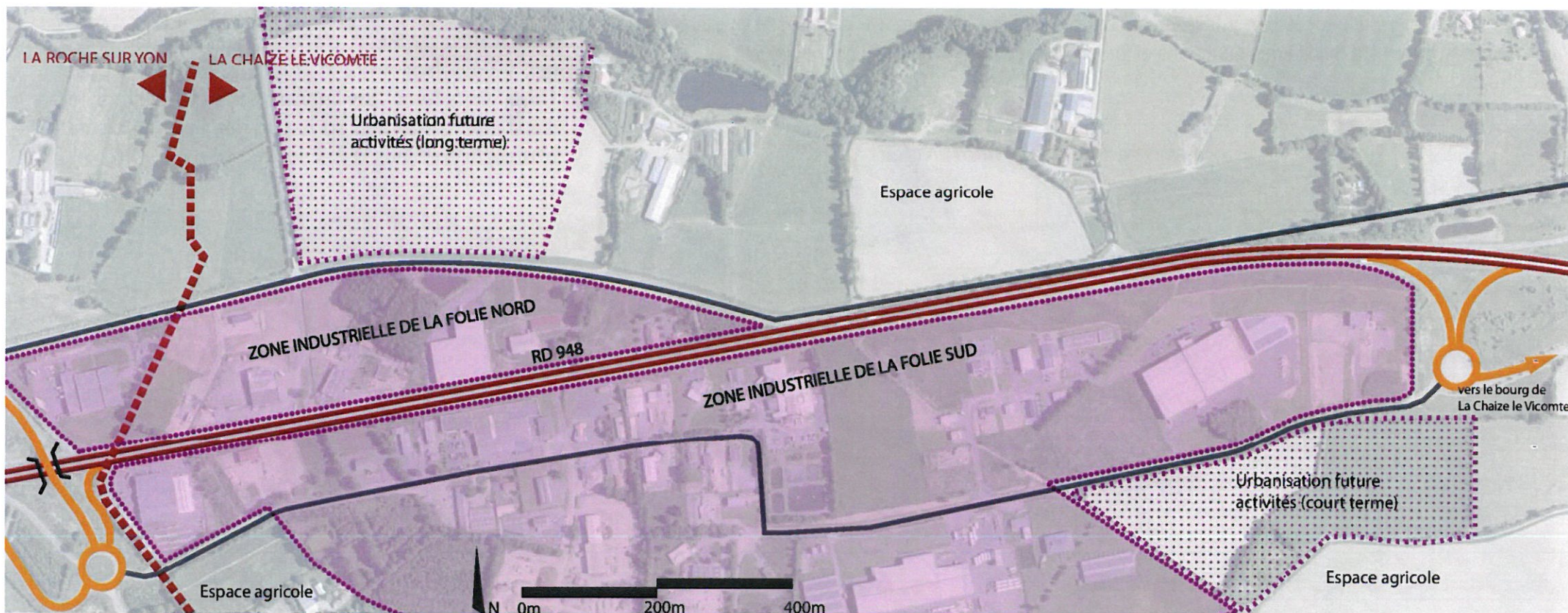
La zone industrielle de La Folie s'étend le long de la RD 948 sur un linéaire d'environ 1,9 km, entre l'échangeur de la Plissonnière à l'Ouest et celui qui dessert le bourg de La Chaize-Le-Vicomte à l'Est.

La partie la plus ancienne de la zone industrielle borde les deux rives de la RD948, tandis que son extension n'occupe que la rive Sud de l'axe départemental.

Autour de cette urbanisation, l'occupation du sol est à ce jour essentiellement agricole. Néanmoins, deux espaces sont identifiés par le P.L.U. à vocation d'urbanisation future, qui anticipent de futurs développements industriels.

Au regard des problématiques de consommation d'espace agricole, le maintien ou non de la projection à long terme (2AUe) située au nord de la «Zone Industrielle de la Folie nord » fait actuellement l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur de développement économique à l'échelle de l'agglomération yonnaise.

Dans ce contexte, la valorisation du potentiel d'extension et de densification du parc d'activité de La Folie Sud pourrait être priorisé au profit d'un maintien en zone agricole du secteur Nord.

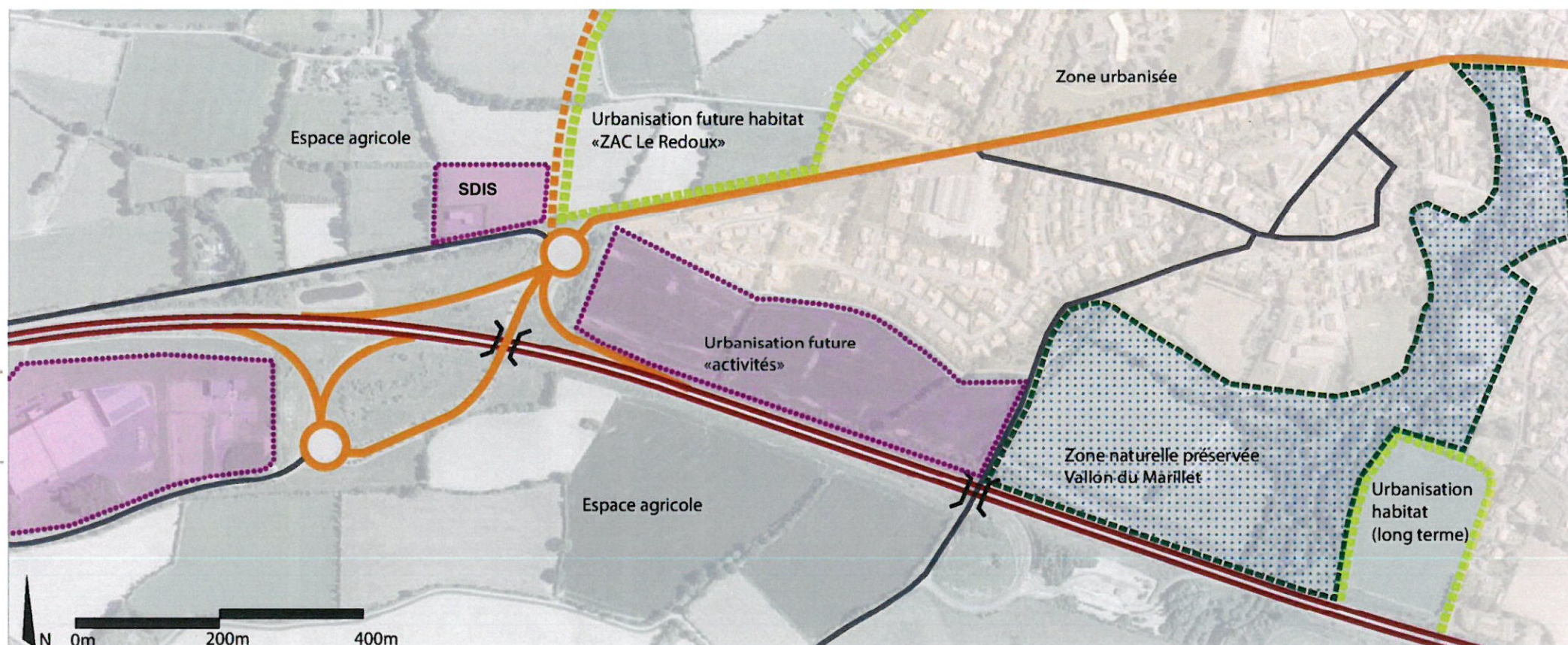


ÉTAT DES LIEUX - OCCUPATION DU SOL

« PORTE D'ENTRÉE » OUEST DU BOURG DE LA CHAIZE LE VICOMTE

Au-delà de l'échangeur « porte d'entrée » Ouest du bourg de La-Chaize-Le-Vicomte, le contournement de l'agglomération constitue une frontière nette entre un espace à vocation agricole au Sud et une enveloppe contenant au Nord, des espaces récemment urbanisés à vocation d'habitation, la coulée verte du Marillet et une zone d'urbanisation future destinée, en interface entre zone d'habitat et RD948, à accueillir des activités de type commerces et services.

La configuration routière générée par l'échangeur est propice à une desserte aisée de ce type de zone dont l'implantation est souhaitable à proximité des zones habitées. Cette implantation répond également à la volonté communale de favoriser au sein du bourg, une offre commerciale de proximité facilement accessible pour les modes de déplacement doux.

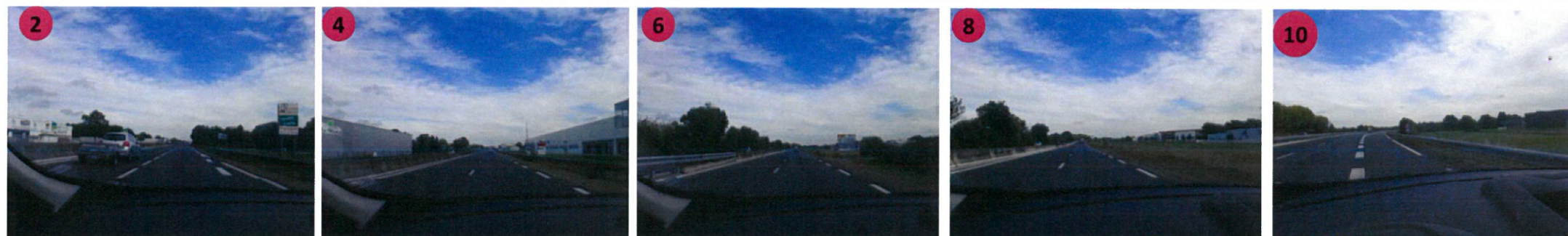
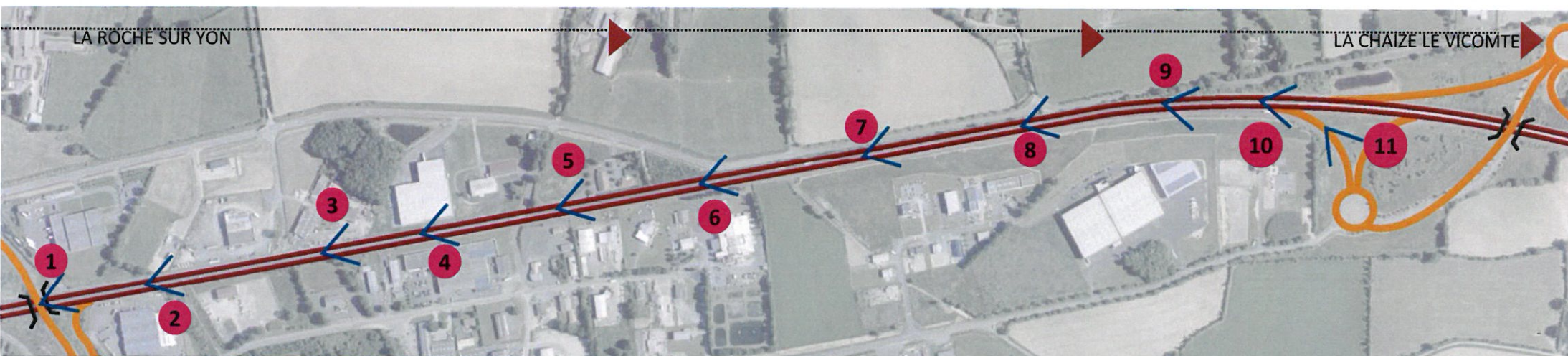
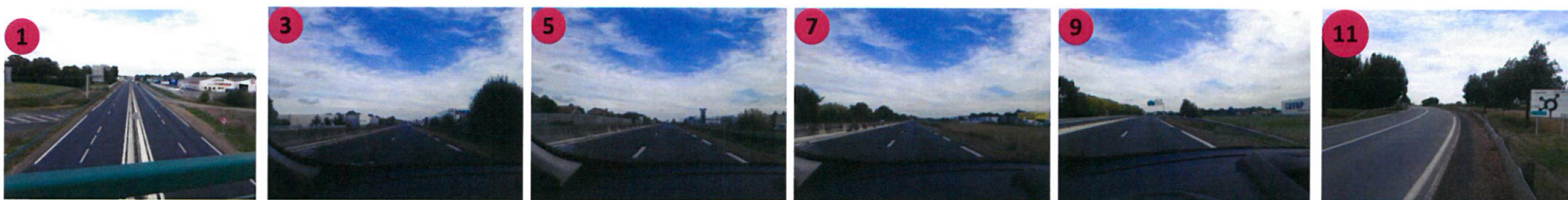


ETAT DES LIEUX – PERCEPTIONS VISUELLES

ZONE INDUSTRIELLE DE LA FOLIE

A l'échelle de l'automobiliste, le parcours de 1,9 km entre les deux échangeurs offre des perceptions visuelles disparates. En partie Ouest, la succession de bâtiments d'activités assez proches de la voie encadre la vue de part et d'autre de l'axe. La perception globale de ce linéaire est également rythmée par une forte présence du végétal ; haies perpendiculaires, linéaires de clôtures...qui permet une insertion plutôt satisfaisante des espaces extérieurs des entreprises.

En partie Est du linéaire, les vues sont plus lointaines et ouvertes sur un bâti lâche édifié largement en retrait de la RD948. Le vaste recul sans vocation à l'avant des bâtiments est perçu comme un espace délaissé qui ne met pas en valeur la présence des activités.

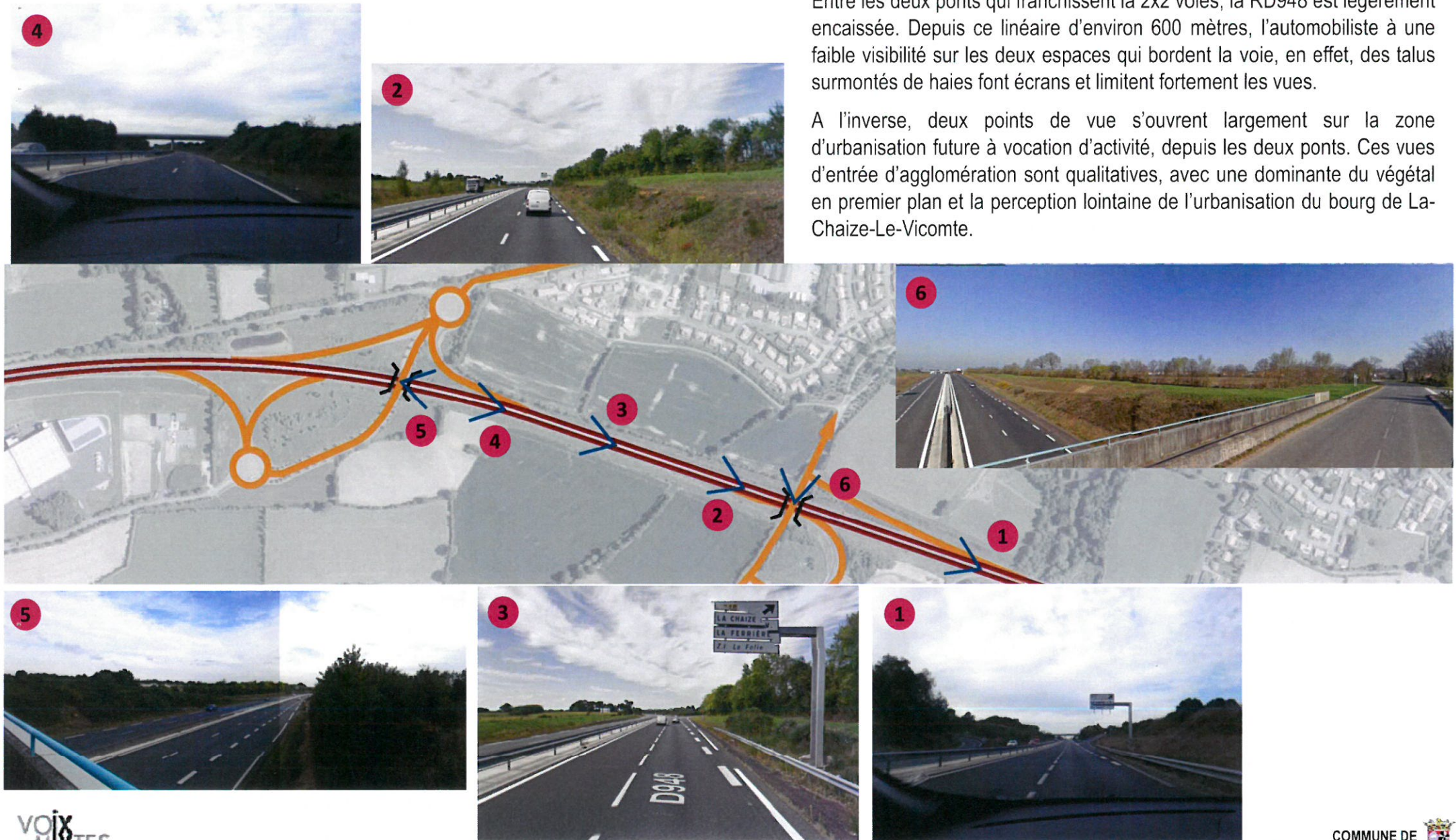


ETAT DES LIEUX – PERCEPTIONS VISUELLES

« PORTE D'ENTRÉE » OUEST DU BOURG DE LA CHAIZE LE VICOMTE

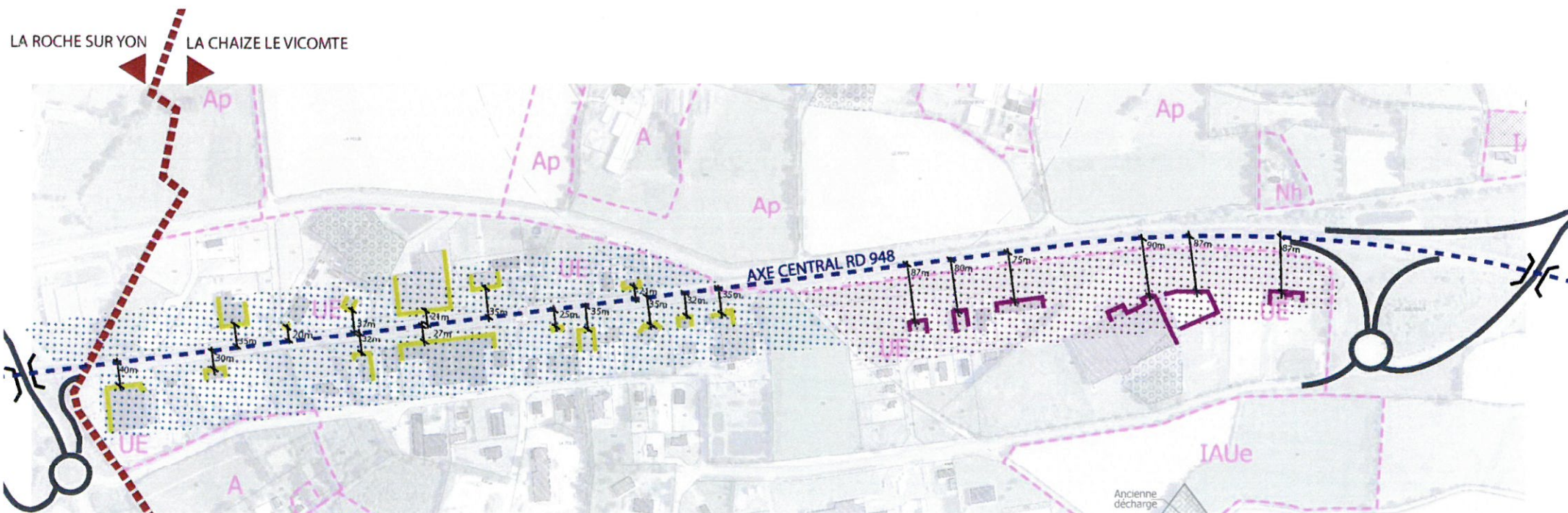
Entre les deux ponts qui franchissent la 2x2 voies, la RD948 est légèrement encaissée. Depuis ce linéaire d'environ 600 mètres, l'automobiliste a une faible visibilité sur les deux espaces qui bordent la voie, en effet, des talus surmontés de haies font écrans et limitent fortement les vues.

A l'inverse, deux points de vue s'ouvrent largement sur la zone d'urbanisation future à vocation d'activité, depuis les deux ponts. Ces vues d'entrée d'agglomération sont qualitatives, avec une dominante du végétal en premier plan et la perception lointaine de l'urbanisation du bourg de La-Chaize-Le-Vicomte.



FAÇADE RD 948 – CONSTAT ET OBJECTIFS

ZONE UE – ZONE INDUSTRIELLE DE LA FOLIE



CONSTAT



Façade urbaine disparate issue d'une urbanisation antérieure à la mise en 2x2 voie de la RD 948 et antérieure à l'application de la loi Barnier.

Distances d'implantations vis-à-vis de l'axe de la RD 948 variables: de 20m à 40m.

Perception d'un linéaire urbain dense, vues rythmées par la succession de façades et les linéaires de haies perpendiculaires à la route.



Façade urbaine postérieure à la mise en 2x2 voie de la RD 948

Distances d'implantation soumises à l'application de la loi Barnier (minimum 75m de l'axe de la RD 948)

Perception d'un linéaire urbain lâche en rupture avec la séquence précédente.

Les façades en retrait dégagent en premier plan des espaces vacants sans vocation apparente.

OBJECTIFS



> Optimiser les interstices restants disponibles pour l'extension des entreprises en place ou l'implantation de nouvelles activités

> Inscrire les nouvelles implantations en cohérence avec le bâti existant en appliquant un retrait minimal de 25m vis-à-vis de l'axe de la RD 948

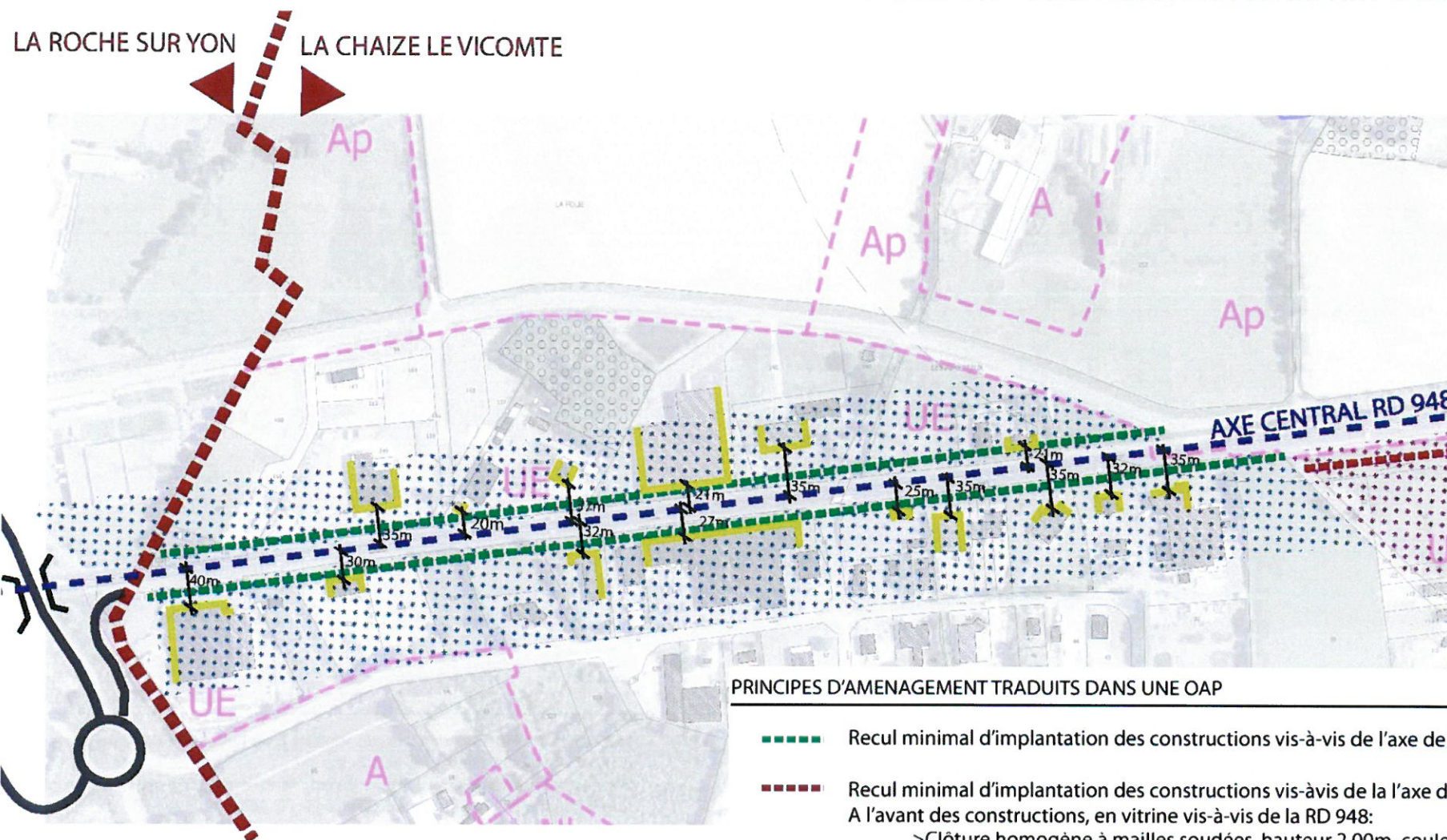


> Optimiser les espaces vacants et densifier l'urbanisation pour une gestion économe des espaces voués à l'urbanisation

> Maîtriser l'impact visuel des implantations d'activités en vitrine sur la RD 948 en établissant un cadre réglementaire traitant des clôtures et de l'occupation du sol en façade sur la RD 948

FAÇADE RD 948 – PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT TRADUITS DANS UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

ZONE UE – ZONE INDUSTRIELLE DE LA FOLIE – PARTIE OUEST



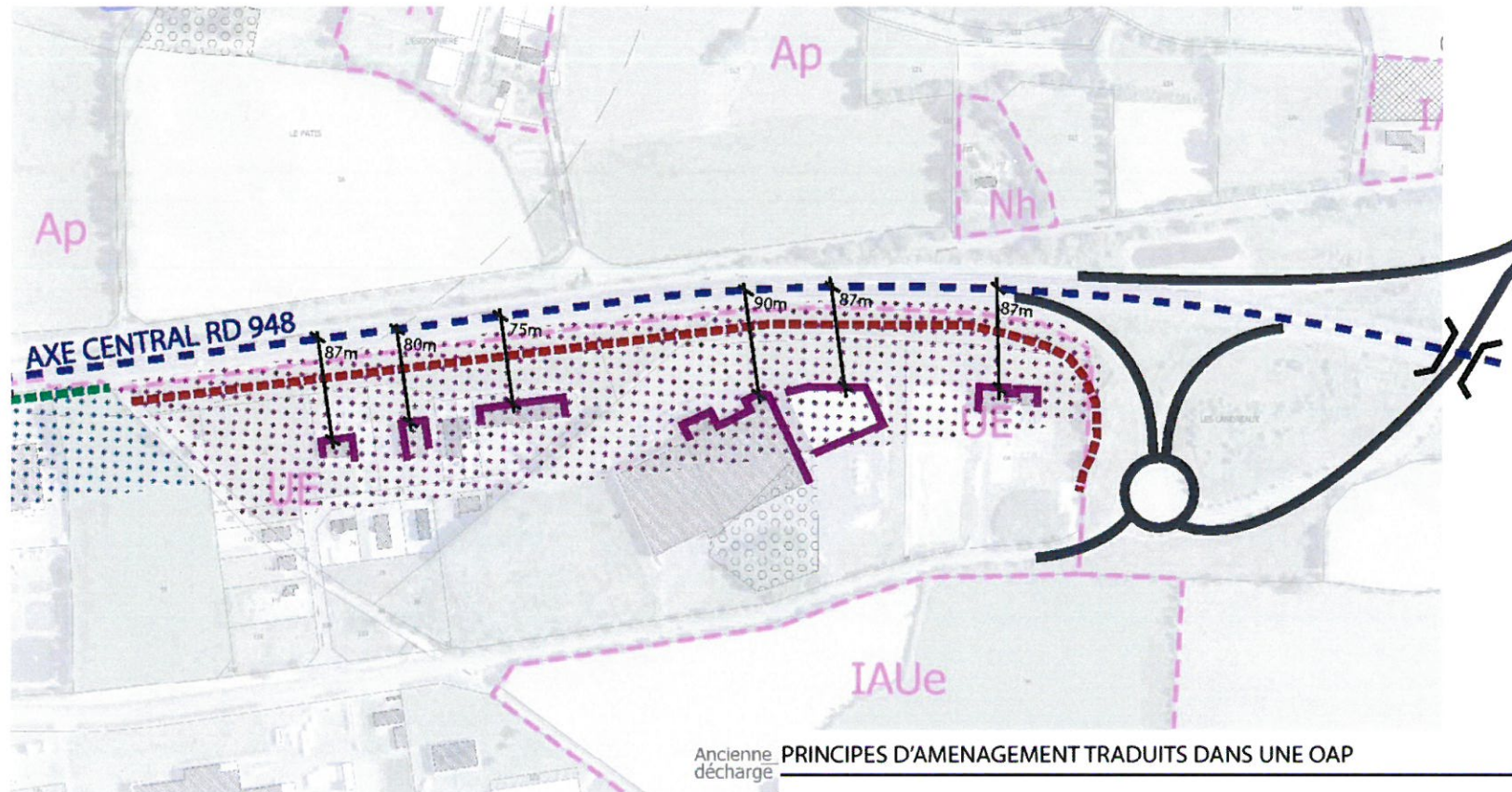
PRINCIPES D'AMENAGEMENT TRADUITS DANS UNE OAP

- Recul minimal d'implantation des constructions vis-à-vis de l'axe de la RD 948 : 25.00m
- Recul minimal d'implantation des constructions vis-à-vis de la l'axe de la RD 948 : 35.00m
- A l'avant des constructions, en vitrine vis-à-vis de la RD 948:
 - > Clôture homogène à mailles soudées, hauteur 2.00m, couleur verte (RAL 6005)
 - > Espaces de présentation et parking végétalisé
 - > Stockage de matériaux bruts interdit

A titre exceptionnel, le recul minimal d'implantation pourra être ramené à 25.00m pour répondre à des contraintes techniques ou d'organisation des productions.

FAÇADE RD 948 – PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT TRADUITS DANS UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZONE UE – ZONE INDUSTRIELLE DE LA FOLIE – PARTIE EST

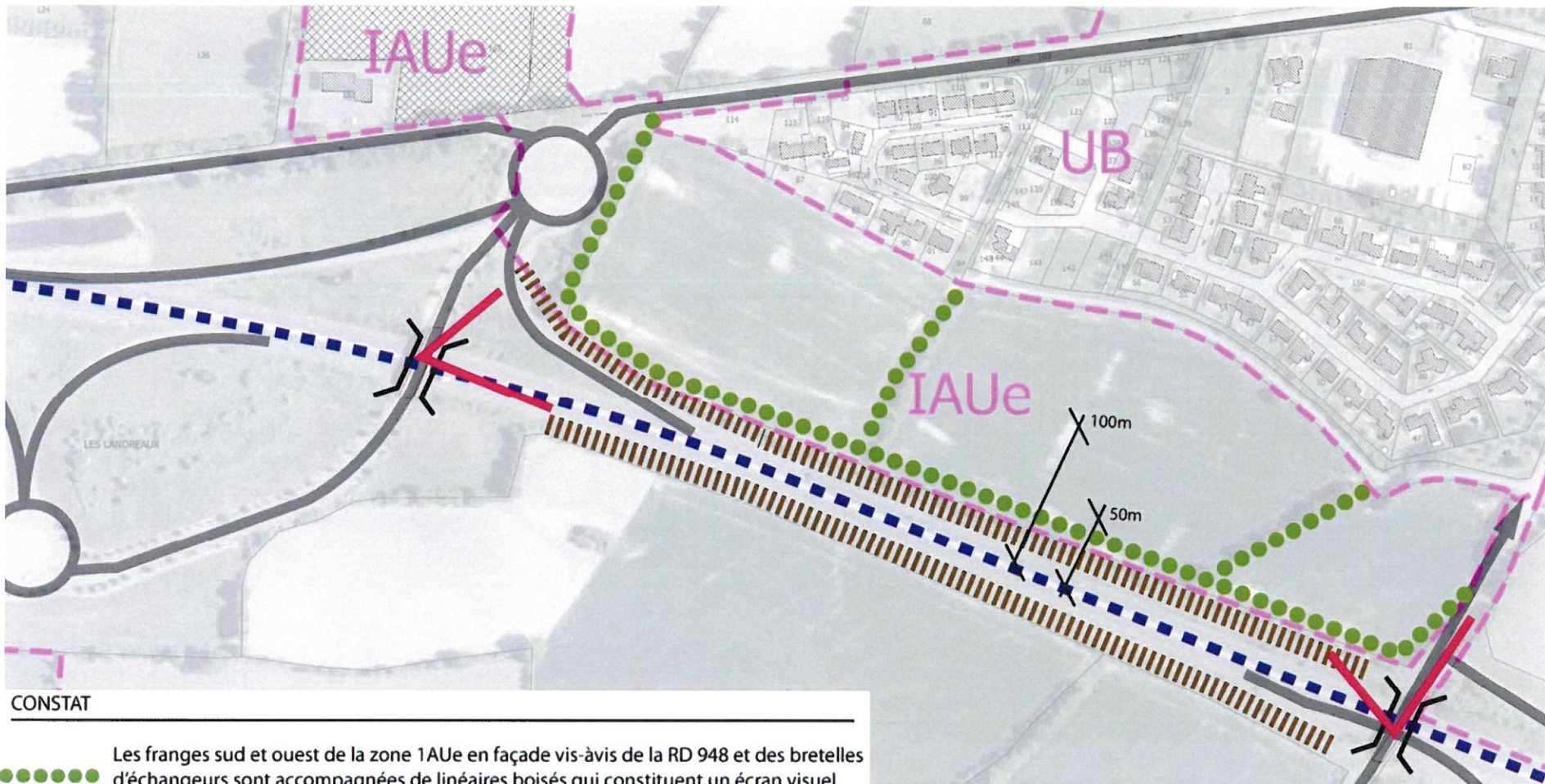


- ■ ■ ■ ■ Recul minimal d'implantation des constructions vis-à-vis de l'axe de la RD 948 : 25.00m
- ■ ■ ■ ■ Recul minimal d'implantation des constructions vis-à-vis de la l'axe de la RD 948 : 35.00m
A l'avant des constructions, en vitrine vis-à-vis de la RD 948:
 - > Clôture homogène à mailles soudées, hauteur 2.00m, couleur verte (RAL 6005)
 - > Espaces de présentation et parking végétalisé
 - > Stockage de matériaux bruts interdit

A titre exceptionnel, le recul minimal d'implantation pourra être ramené à 25.00m pour répondre à des contraintes techniques ou d'organisation des productions.

FAÇADE RD 948 – CONSTAT

ZONE 1AUe – « PORTE D'ENTRÉE » SUD-OUEST DU BOURG DE LA CHAIZE LE VICOMTE



CONSTAT

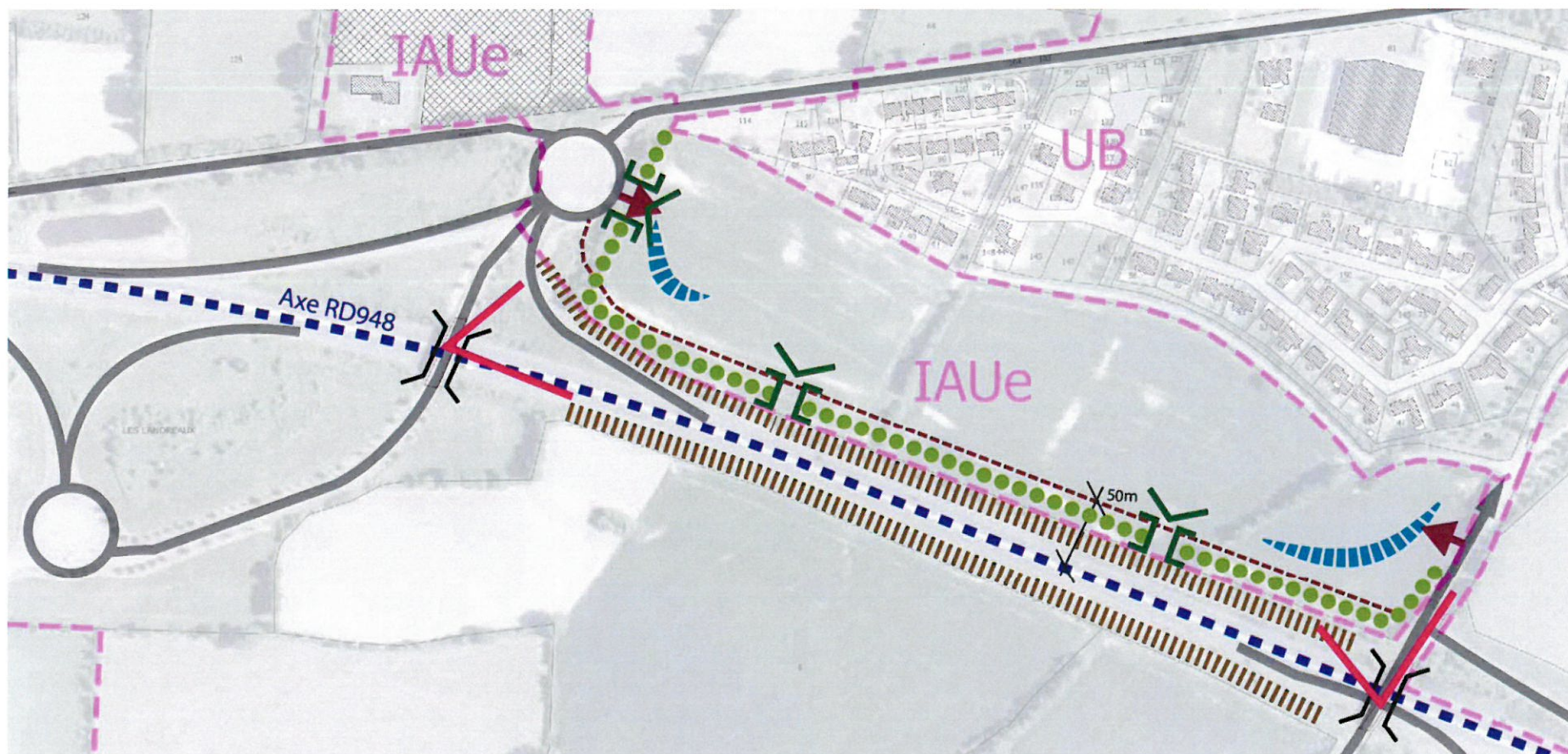
Les franges sud et ouest de la zone 1AUe en façade vis-à-vis de la RD 948 et des bretelles d'échangeurs sont accompagnées de linéaires boisés qui constituent un écran visuel opaque.

Cet écran est renforcé par la présence du talus qui borde la RD 948 située en contrebas de la zone 1AUe.
En façade de la RD 948, la covisibilité entre la voie et la zone 1AUe est donc très faible.

Deux points de vue qui s'ouvrent sur la zone 1AUe sont ceux perceptibles depuis les 2 ponts qui à l'est et à l'ouest de la zone franchissent la RD 948.

FAÇADE RD 948 – PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT TRADUITS DANS UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZONE 1AUe – « PORTE D'ENTRÉE » SUD-OUEST DU BOURG DE LA CHAIZE LE VICOMTE



50 m ———— > Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 50 m vis à vis de l'axe de la RD 948

 > Maîtriser les vues depuis les 2 ponts qui franchissent la 2x2 voies ; cette intention devra être traduite dans la conception du projet urbain qui s'établira sur la zone 1AUe (permis d'aménager)

 > Structure bocagère préservée en interface vis-à-vis de la RD 948 avec possibilité ponctuelle d'ouverture de fenêtres visuelles sur la zone d'activités 1AUe.

 > Principe de desserte de la zone 1AUe

POINT 1 : MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES D'IMPLANTATION SUITE AU CHANGEMENT DE STATUT DE LA VOIE DÉPARTEMENTALE RD948**B - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE**

Les dispositions réglementaires applicables aux abords de la RD948 suite à son changement de statut sont traduites dans :

- **Le Plan de zonage** - distances réglementaires d'implantation reportées graphiquement sur le zonage

(CF « 3A – Plan de zonage »)

- **Les Orientations d'aménagement et de Programmation (CF « 3C – OAP Extrait »)**

- **Le Règlement du P.L.U.** - Des modifications sont apportées dans :

- Les dispositions générales
- Les Articles UE6, UE13, AU6, AUe6, A6 et N6

(CF « 4 – Règlement »)

POINT 2 : AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES DANS LE RÈGLEMENT DU P.L.U.

Outre les modifications réglementaires liées au changement de statut de la RD 948, la collectivité constate quelques dysfonctionnements dans l'application du Règlement du P.L.U., en lien, soit avec des évolutions législatives, soit avec la volonté municipale d'ajuster certaines règles.

Ces divers ajustements réglementaires sont intégrés dans le document **« 4 - Règlement »**

Les modifications dans le Règlement portent sur les thèmes suivants :

- Dans toutes zones, prendre en compte l'isolation par l'extérieur du bâti existant par un assouplissement des règles d'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques et vis-à-vis des limites séparatives, sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (Articles 6 et 7)
- Dans la zone UA, limitation des possibilités de construction pour les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) en n'autorisant que les évolutions des ICPE déjà existantes et en les conditionnant à la limitation des nuisances et à l'amélioration de l'aspect des installations. (Articles UA1 et UA2)
- Dans l'Article UA6, reformuler la règle d'implantation du bâti à l'alignement des voies en prévoyant des exceptions qui permettent une adaptation au contexte du terrain d'assiette du projet. En effet, en fonction de la configuration du terrain à construire ou du bâti sur les terrains attenants, l'alignement de la construction peut être en contradiction avec une occupation optimale du terrain, notamment en matière d'exposition solaire. Il convient alors de prévoir un autre dispositif assurant l'alignement à l'interface de l'espace collectif.
- Dans la zone UA (Article UA12), assouplir la norme de création de stationnements pour les commerces et services en élevant le seuil de la surface à prendre en compte, de 100 m² à 130 m². Ainsi, pour les surfaces commerciales inférieures à 130 m², il est considéré que l'offre de stationnement existante sur l'espace public dans le centre bourg répond aux besoins. En effet, la densité du bâti en zone UA laisse assez peu de surfaces disponibles ; la recherche d'une mutualisation pour plusieurs usages des parcs de stationnement publics peut dans certains cas permettre de répondre aux besoins conjoints des usages d'habitation, de commerces et de services.
- Dans la zone UA (Article UA12), supprimer la référence à « la participation pour non réalisation de places de stationnement en application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme », puisque cette disposition réglementaire n'est plus en vigueur depuis 2015 (Article UA 12).



- Dans la zone UB (Article UB2), permettre la construction d'annexes en matériaux « non traditionnels » jusqu'à une surface de 20 m², en remplacement de la surface actuelle limitée à 12 m². Les annexes de petite taille préfabriquées de type « abris de jardin » sont commercialisés, répondant de façon satisfaisante à la demande en terme de fonctionnalité et de coût. La collectivité souhaite que ce type de construction préfabriquée, ou l'auto construction en matériaux non traditionnel soit possible jusqu'à 20 m².
- Dans la zone UB (Article UB5), supprimer la superficie minimale de terrain de 1000 m² dans le Secteur Uba ; cette disposition en contradiction avec le principe souhaité de densification et d'optimisation des espaces disponibles à la construction n'est de fait plus applicable depuis la promulgation de la loi ALUR en mars 2014.
- Dans la zone UE (Article UE2), limiter en surface de plancher les constructions à caractère d'habitation en imposant une surface habitable inférieure à la surface du bâtiment d'activité.
- Dans la zone UE (Article UE13), assouplir le cadre réglementaire encadrant l'obligation de planter sur tout terrain recevant une construction. En effet, la densification des espaces disponibles ne peut être contrainte par ces obligations de plantation. Les aires de stationnement conservent toutefois une obligation de plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 8 places.
- Dans les zones A et N (Article A11 et N11), assouplir la règles des clôtures en ne conservant qu'une règle de hauteur maximale à 2 mètres, sans distinguer les clôtures minérales des clôtures végétales.

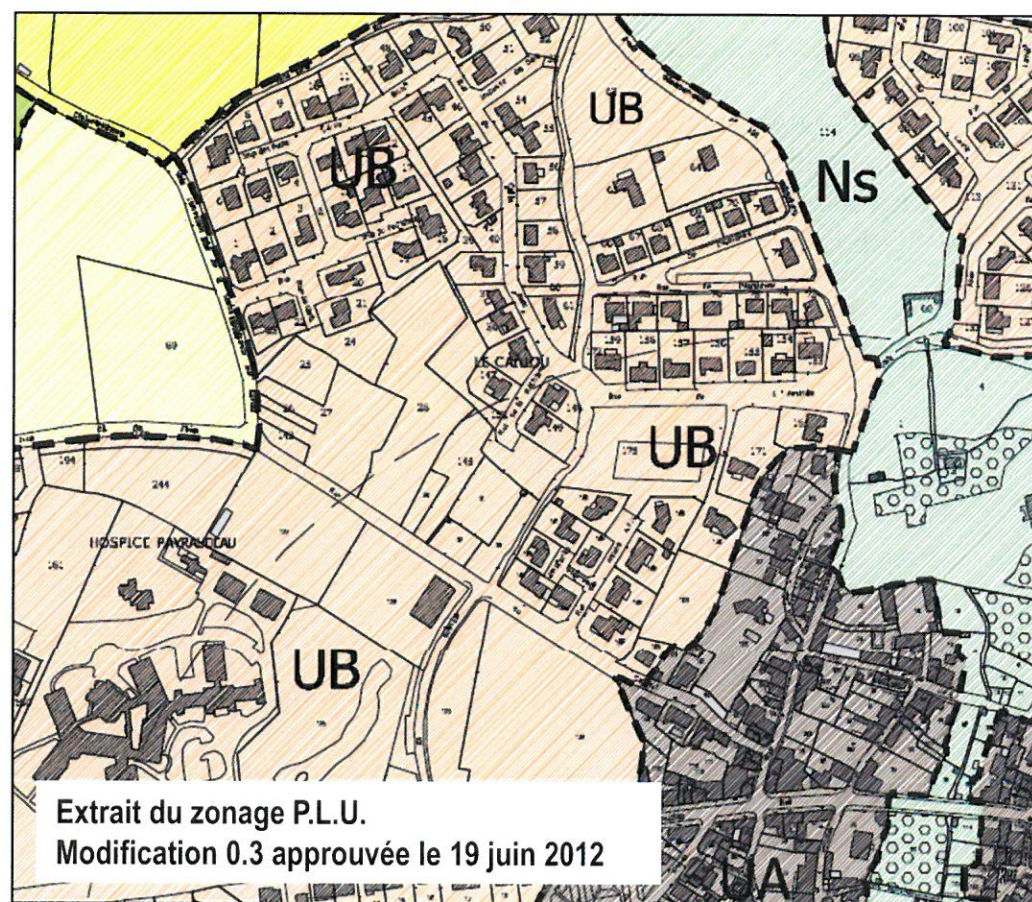
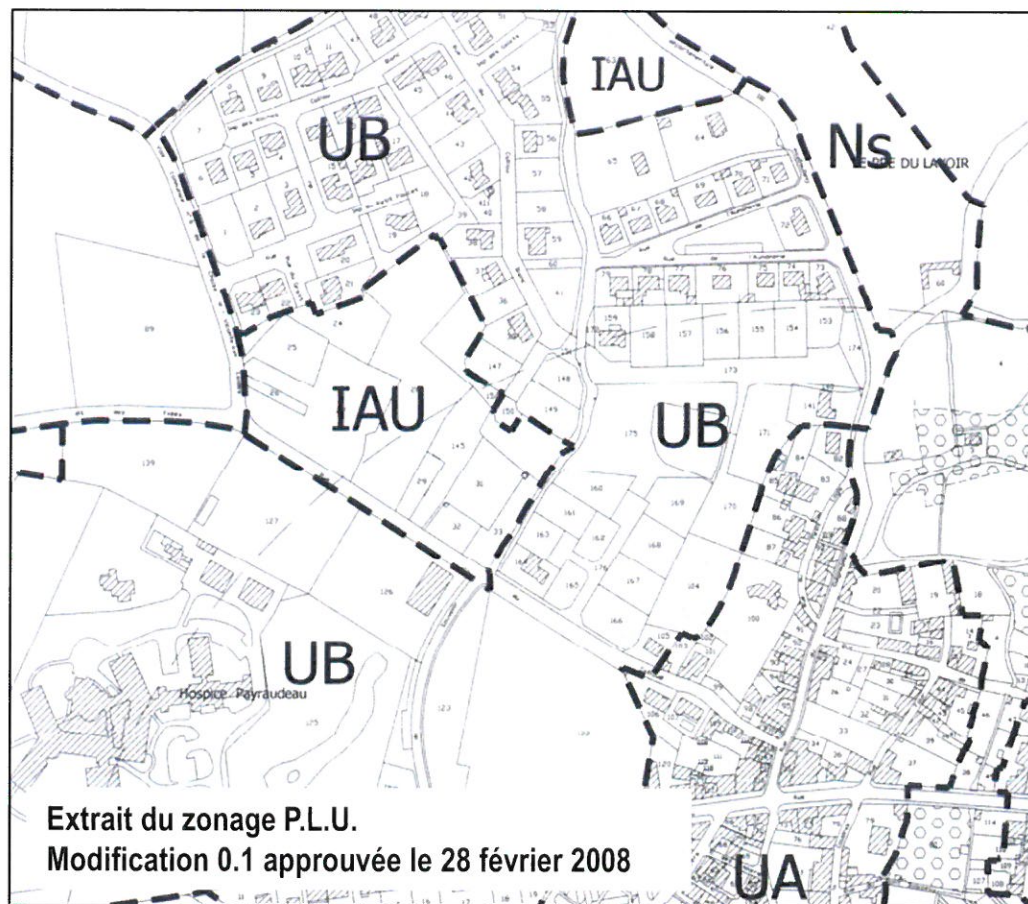
POINT 3 : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE ; RÉINTÉGRATION DE LA ZONE 1AU « LE CAILLOU »

Le point 3 de la Modification 0.8 du P.L.U. porte sur la rectification d'une erreur matérielle intervenue sur le plan de zonage lors des procédures de Modification 0.3 et de Révisions Simplifiées 0.4 et 0.5, approuvées par le Conseil Municipal le 19 juin 2012.

A - CONTEXTE ET JUSTIFICATION

A l'occasion des trois procédures d'évolution du P.L.U. engagées en 2012, la collectivité a souhaité que le zonage du P.L.U. soit reporté sur le cadastre récent et actualisé sur les secteurs récemment urbanisés qui furent transformés de zone 1AU en zone UB. Le secteur 1AU du Caillou n'étant pas urbanisé, il n'était pas concerné par cette actualisation (Cf: *extrait de la notice explicative page suivante*).

Or, lors de l'intégration des différentes modifications dans le plan de zonage en vue de l'approbation des procédures par le Conseil Municipal, une erreur de dessin a été réalisée, supprimant la zone 1AU et classant en zone UB le secteur non urbanisé du Caillou.



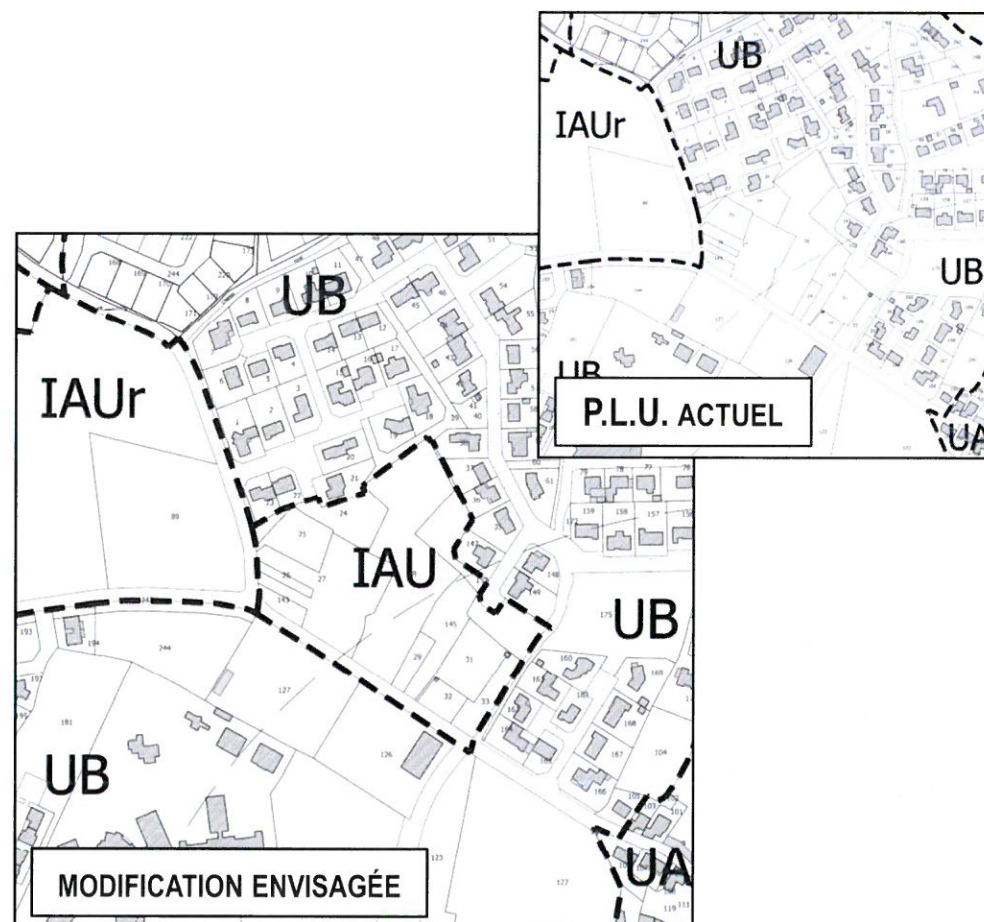
Modifications envisagées

Actualisation du zonage sur les secteurs récemment urbanisés à vocation d'habitation

Zones 1AU transformées en zones UB

4 - Le lotissement privé Les Trois Cornières viabilisé en 2011

Il s'agit donc, à l'occasion de la présente Modification 0.8 du P.L.U. de rectifier cette erreur matérielle et de réintégrer dans le plan de zonage, la zone d'urbanisation future 1AU du Caillou (2,46 ha).

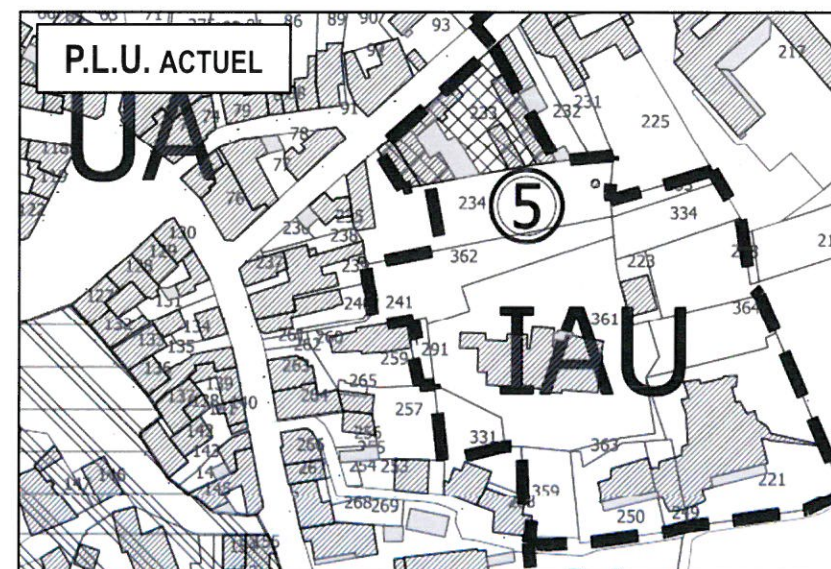


POINT 4 : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°5

Le secteur 1AU situé en plein cœur du bourg correspond à un pôle d'équipements collectifs développé sur le site des anciens abattoirs.

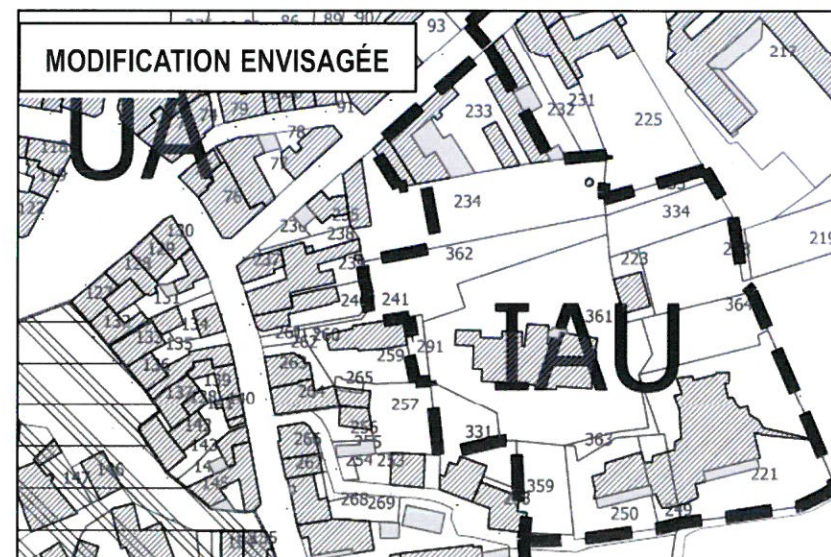
L'Emplacement Réservé n°5 inscrit dans le P.L.U. lors de son élaboration anticipait, au Nord de la zone 1AU, une possibilité d'accès et la création d'espaces de stationnement en lien avec la présence des équipements collectifs.

La commune est propriétaire des terrains concernés depuis août 2016, c'est pourquoi à l'occasion de la présente Modification 0.8 du P.L.U., la liste des Emplacements Réservés ainsi que le plan de zonage sont actualisés pour intégrer la suppression de l'ER n°5.



MODIFICATION ENVISAGÉE

N°	Désignation	Caractéristiques	Bénéficiaire
1.	Liaison RD 101 / RD 948 selon tracé du CG85 - 2009	env. 5 ha	Département
2.	Extension du centre de secours et implantation de bâtiments techniques communaux	11 577 m ²	Commune
3.	Liaison Rue de la Gare / Rue des Frères Payraudeau	env. 689 ml - l = 15 m	Commune
4.	Desserte de la zone IAU du Gué Lignageau depuis la rue de la Gare (accès Nord)	Supprimé	Commune
5.	Désenclavement (accès et stationnement) de la zone IAU du Bourg	Supprimé	Commune
6.	Création d'un chemin piétonnier le long du Marillet, sur chaque rive	l = 4 m	Commune
7.	Extension de la station d'épuration	54 660 m ²	La Roche sur Yon - Agglomération



MAÎTRE D'OUVRAGE :



COMMUNE DE
LA CHAIZE LE VICOMTE

SUA

21 NOV. 2016

ARRIVEE

Yannick DAVID

MAIRE

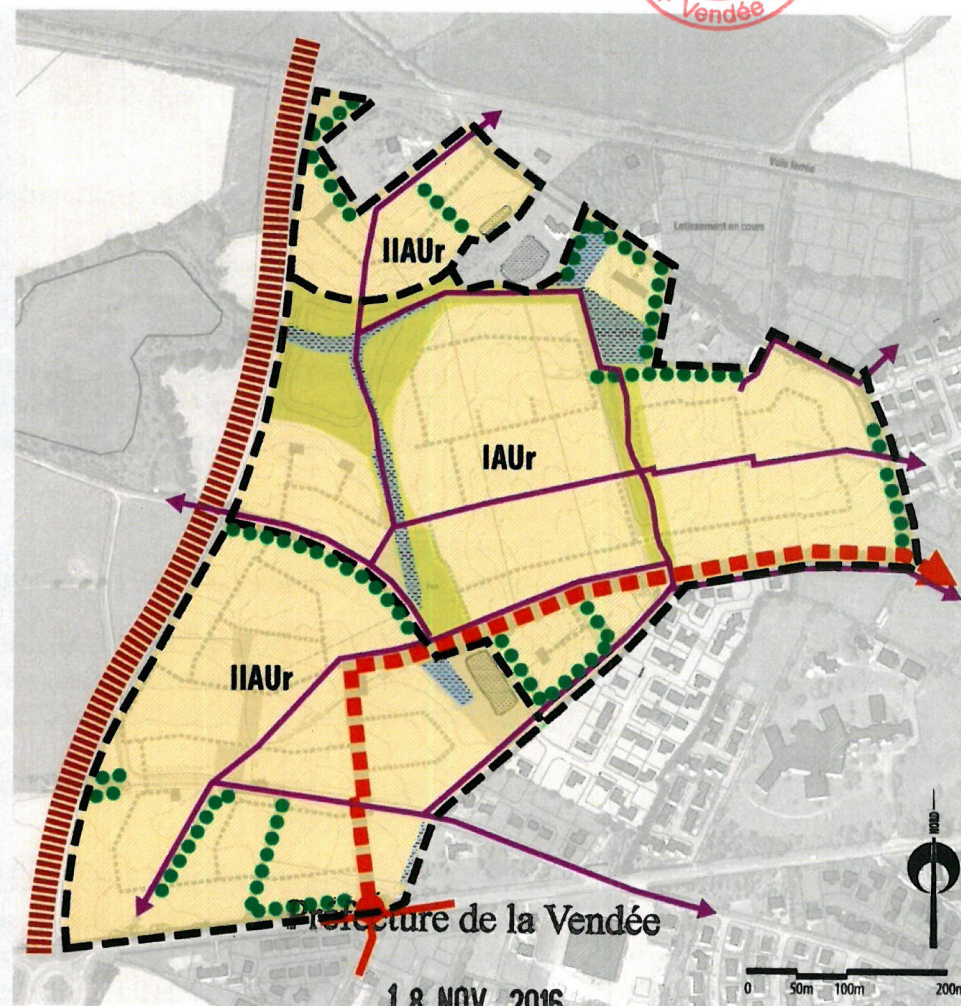
Vu pour être annexé à notre
délibération en date du 07.11.2016



MODIFICATION 0.7 DU P.L.U.

OUVERTURE À L'URBANISATION
ZONE IIAU « LE REDOUX »

NOTICE EXPLICATIVE



18 NOV. 2016

Courrier Arrivé

SOMMAIRE

□ CONTEXTE DU PROJET DE MODIFICATION 0.7 DU P.L.U.	3
• Etat du P.L.U. de la Chaize-le-Vicomte et cadre supra-communal	4
• Choix de l'outil ZAC par la commune de La-Chaize-Le-Vicomte	8
• Cadre de procédure de la Modification 0.7 du P.L.U. au regard du code de l'Urbanisme	9
• La Z.A.C. du Redoux - Historique	
La ZAC du Redoux – CREATION	10
La ZAC du Redoux – REALISATION	12
□ ETAT DES LIEUX	19
• Contexte sociodémographique de la commune de La-Chaize-Le-Vicomte	
Population et logement	20
Equipements et activités	22
Equipement d'assainissement	23
• Etat des lieux du site du Redoux	
Environnement et patrimoine – Contexte communal	24
Contexte environnemental (ZAC CREATION)	25
Compléments du diagnostic environnemental (ZAC REALISATION)	28
• Contexte paysager	30
• Contexte foncier	32
• Contexte agricole	34
• Analyse de la capacité résiduelle du P.L.U. en matière d'habitat	36
□ OBJET DE LA MODIFICATION 0.7 DU P.L.U., JUSTIFICATION ET TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE	39
• Rappel du contexte et justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du redoux	40
• Traduction réglementaire de la Modification 0.7 du P.L.U.	
LE PLAN DE ZONAGE	42
O.A.P. - Orientation d'Aménagement et de Programmation	46
LE REGLEMENT	48
□ INCIDENCES DE LA MODIFICATION 0.7 DU P.L.U. ET MESURES COMPENSATOIRES	49
• Evaluation des incidences de la ZAC du Redoux sur l'environnement et mesures compensatoires	50
• Analyse de l'impact de la ZAC du Redoux sur les zones humides et recherche de mesures compensatoires	52
• Incidences de la modification 0.7 du P.L.U. sur l'exploitation agricole et mesures compensatoires	56
• Synthèse des incidences de la Modification 0.7 du P.L.U.	58
• Evaluation environnementale de la Modification 0.7 du P.L.U.	59
• Incidence de la Modification 0.7 du P.L.U. sur le réseau NATURA 2000	59

CONTEXTE DU PROJET DE MODIFICATION 0.7 DU P.L.U.

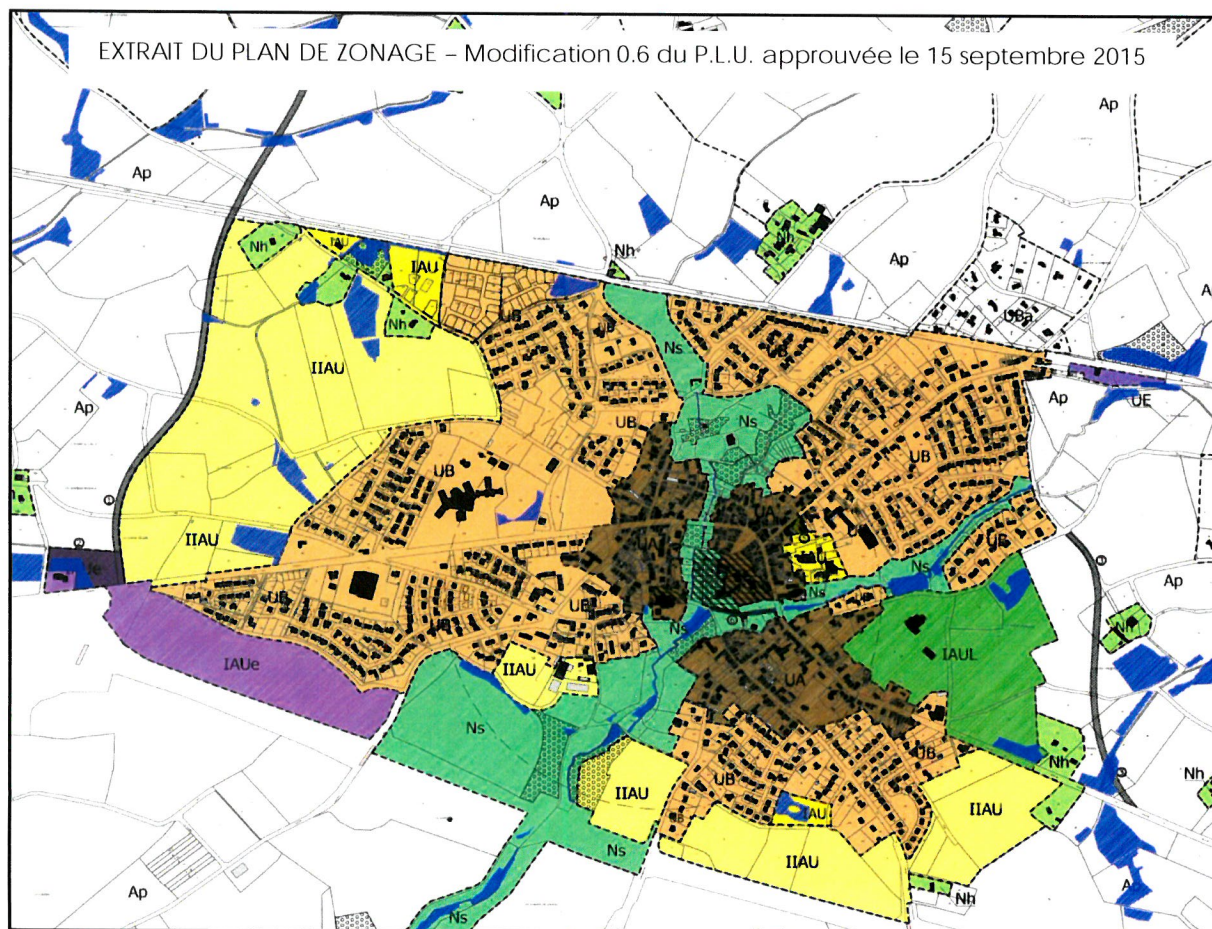
LA Z.A.C. DU REDOUX

ETAT DU P.L.U. DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE ET CADRE SUPRA-COMMUNAL

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Chaize-le-Vicomte a été approuvée par le Conseil Municipal le 14 mars 2006.

Le document d'urbanisme a ensuite évolué en 2008, en 2011 et en 2012 par le biais de plusieurs procédures de Modification, Modification Simplifiée et Révision simplifiées.

Le P.L.U. de la Chaize-Le-Vicomte a fait récemment l'objet d'une procédure de Modification 0.6 soumise à Enquête Publique du 22 avril à 22 mai 2015, puis approuvée par le Conseil Municipal le 15 septembre 2015. Cette Modification 0.6 du P.L.U. traitait :



- d'ajustements réglementaires,
- de l'intégration de l'inventaire communal des zones humides dans le P.L.U.
- de l'actualisation du zonage pour les quartiers récemment urbanisés,
- de l'inscription dans les OAP d'un cadre opposable pour rendre obligatoire une proportion de logements sociaux dans les opérations d'aménagements.

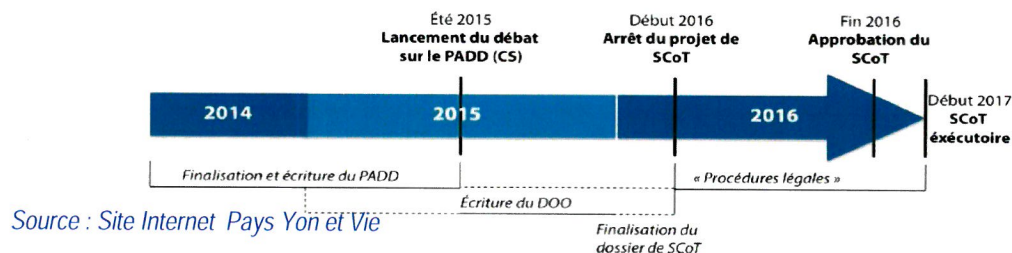
Le site du Redoux, potentiel inscrit dans le schéma de développement de l'urbanisation pour accueillir les futurs quartiers de la Chaize-Le-Vicomte est classé en zone 2AU. Sur ce secteur, une ZAC a été créée en mai 2011 et les études de Réalisation arrivent à leur terme. Dès lors, il s'agit d'envisager l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAU et la traduction réglementaire de la Z.A.C. du Redoux dans le P.L.U. afin que puissent être engagées des phases opérationnelles d'aménagement.

La procédure de Modification 0.7 s'établit en compatibilité avec les documents supra-communaux que sont Le P.L.H. et le SCot Yon et Vie.

Le Schéma de Cohérence Territorial - SCoT YON et VIE

« Approuvé en 2006, le SCoT du Pays Yon et Vie est entré en phase de révision depuis février 2012. Il s'agit d'intégrer les réflexions et travaux conduits par les élus du Pays sur les questions d'étalement urbain, de densification, de maintien de l'agriculture périurbaine, de corridors écologiques, de déplacements et autres prescriptions de la loi Grenelle 2, etc... ainsi que les propositions issues du Plan Climat en cours d'achèvement. Les objectifs de la révision : limiter l'étalement urbain et optimiser l'espace, diversifier l'habitat et les formes urbaines, maintenir l'agriculture périurbaine, définir une trame verte et bleue, réduire les émissions de gaz à effet de serre et valoriser les énergies renouvelables, limiter les besoins en déplacement et répondre aux prescriptions de la loi Grenelle 2. »

Planning des travaux :



Le précédent SCoT Yon et Vie ne fixait pas d'objectifs chiffrés en matière de densité et de nombre de logements à créer.

Le SCoT en Révision va établir une typologie des communes et définir en fonction de leur caractéristiques, une projection de création de nouveaux logements ainsi que des objectifs de densité adaptés à la configuration et à la situation de chaque commune. Les seuils de densités seront donc variables selon les territoires, sans toutefois qu'aucune opération d'urbanisation ne puisse avoir une densité inférieure à 15 logement / ha.

La ZAC du Redoux s'inscrit dans l'effort de densification amorcé depuis quelques années ; elle projette une densité brute de 17 logements/ha à l'échelle du périmètre global des 34 ha et une densité moyenne de 20 logements/ha calculée sur la surface opérationnelle de la ZAC (hors équipements publics de la ZAC, voirie et espace vert structurants).

Le Programme Local d'Habitat

Le 5ème Programme Local de l'Habitat a été élaboré en 2011.

Il s'agit d'un outil stratégique de programmation de l'habitat pour 6 années à l'échelle de l'intercommunalité la Roche Agglomération. Il est établi à partir d'un diagnostic de territoire et définit des objectifs et un programme d'actions à mettre en œuvre. Il fixe notamment des objectifs en matière de création de logement et répartit leur nombre et la proportion de logement social au sein de chaque commune.

Concernant la commune de la Chaize-Le-Vicomte, l'objectif quantitatif est une moyenne annuelle de 35 nouveaux logements dont 20 % de logements sociaux*.

Le programme de construction et le phasage de la ZAC du Redoux ainsi que l'OAP intégrée au P.L.U. à l'occasion de la présente Modification 0.7 sont compatibles avec ses objectifs du P.L.H.

* Pour les communes de plus de 3 500 habitants, la Loi SRU (en 2000), renforcée par la loi « Duflot » du 18 janvier 2013 prévoit un seuil minimal de logements sociaux de 20 % ou 25 % selon les caractéristiques du territoire communal.

Lors de l'élaboration du P.L.U. en 2006, la population de la Commune de La-Chaize-Le-Vicomte était de 3 192 habitants, elle comptabilise aujourd'hui 3 501 habitants (chiffres INSEE - population légale 2012 entrant en vigueur au 1er janvier 2015). Elle est donc soumise à l'obligation légale d'un minimum de 20 % de logements sociaux prévu par la loi SRU.



SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION, CE QUE DIT LE PADD...

Créer de nouveaux quartiers, bien greffés au bourg

La localisation des espaces dévolus à l'urbanisation tient compte de différents facteurs, notamment :

- des liaisons actuelles et futures,
- des limites naturelles ou créées,
- du positionnement des sièges agricoles (situés à l'Est de l'agglomération notamment),
- de la qualité des sites.

Ces espaces seront prélevés sur l'espace agricole, ce qui a nécessité une concertation approfondie avec les exploitants concernés.

La répartition de ces quartiers futurs vise à constituer un ensemble homogène autour des équipements structurants. La propension à un développement vers l'Ouest crée dans le même temps une nouvelle direction pour le bourg (cf. zone d'activités "spécialisées" en entrée).

Maîtriser le développement, en adéquation avec les équipements publics

Sur la base de l'hypothèse de développement retenue (30 logements nouveaux par an), il apparaît souhaitable que la Commune planifie sur le long terme un territoire d'expansion important, de manière à ne pas s'enfermer dans des logiques trop parcellaires. Dans le même temps, ce potentiel doit se "libérer" avec régularité, sans à-coups, avec le souci également d'une maîtrise des coûts d'aménagement.

Le zonage du P.L.U. répond à cela, en adoptant le principe de "caler" l'offre foncière sur le rythme choisi par la Commune. Cette régulation est possible par le classement de vastes secteurs en Il AU, classement qui exige la Modification du P.L.U. lorsque le besoin s'en fait sentir.

La gestion du foncier, à travers le document d'urbanisme, constitue aussi un baromètre très sûr pour conduire au mieux la création des infrastructures (station d'épuration notamment, voiries, bassins de régulation des eaux pluviales, ...) et des équipements publics (salle de sports, équipements associatifs, périscolaires, ...).

EXTRAIT DU PADD, ÉLABORATION DU P.L.U. APPROUVÉE LE 14 MARS 2006

SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION, CE QUE DIT LE RAPPORT DE PRÉSENTATION...

La Commune de La Chaize-le-Vicomte est magnifiquement "placée" aujourd'hui pour jouer un rôle important dans l'agglomération yonnaise. La commune bénéficie en effet d'atouts majeurs qui expliquent, pour une part, l'engouement qu'elle suscite en matière d'accueil de nouveaux habitants. Pour une autre part, il convient de mettre l'accent sur le dynamisme régional local en matière d'emploi, dynamisme qui fait du pôle de La Roche-sur-Yon, un pôle de croissance des populations.

Les atouts communaux restent principalement :

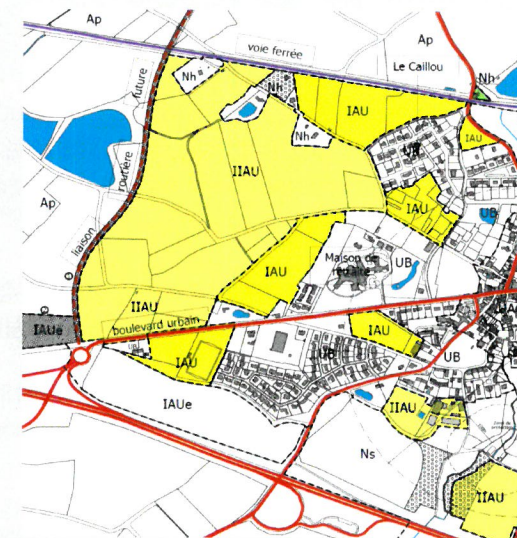
- la situation du Bourg de La Chaize-le-Vicomte, à proximité immédiate de La Roche-sur-Yon et du futur contournement autoroutier Sud
- l'identité urbaine, architecturale et paysagère du Bourg qui en fait l'un des plus attrayants du secteur
- le dynamisme de la vie associative
- le maintien d'une certaine offre commerciale, qui reste malgré tout fragile
- un territoire de belle taille, diversifié, comptant de nombreux villages et une forte vie rurale.

A ces atouts qui font de La Chaize-le-Vicomte un pôle de développement urbain assez équilibré et non une cité-dortoir, le groupe de travail chargé du P.L.U. a souhaité faire correspondre deux objectifs majeurs en matière de développement pour les 10 - 15 ans à venir.

1. **Assurer un urbanisme de qualité**, en appui sur le Bourg et ses équipements, de façon à enrichir celui-ci et à permettre un renouvellement ou une modernisation des services et des commerces. L'urbanisation future, prévue pour les proches années, coïncidera avec des projets déjà bien entamés (quartiers du Caillou et du Gué-Lignageau) et bien greffés aux lieux de vie par des liaisons douces et un système de voirie hiérarchisé et sécurisant.

2. **Permettre le renouvellement des populations** et favoriser l'essor progressif des équipements publics par le **développement maîtrisé de l'habitat**. Maîtriser le rythme de ce développement est en effet un enjeu primordial sur le plan des équilibres sociaux. Ce rythme soutenu, mais contenu, pourrait en effet être mis à mal par une "ouverture" trop laxiste à l'urbanisation. Il est donc apparu vital, afin d'assurer cette maîtrise communale de classer des secteurs pour le court et le moyen termes (zones I AU) et pour le long terme (zones II AU). Cette distinction prend notamment en compte la question des infrastructures (réseaux, voirie, ...).

Les deux objectifs, développer et maîtriser, se conjuguent avec le choix délibéré de créer de véritables quartiers, bien identifiables



Le quartier Ouest

Ce grand quartier a pour finalité d'assurer, pour une très large part, le développement urbain de la commune. Les principes fondateurs en sont :

- la définition de l'ancienne RD 948 en tant que futur boulevard urbain
- la délimitation (Emplacement Réservé) de la future liaison entre la RD 101 (route de La Ferrière) avec le carrefour de la 2 x 2 voies. Cet axe futur constituera à terme une "frontière Ouest"
- la prise en compte de l'opération du Caillou
- la volonté d'assurer une mixité, ce qui est déjà le cas avec la création d'une vingtaine de logements sociaux à proximité de la Maison de Retraite.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION, ÉLABORATION DU P.L.U. APPROUVÉE LE 14 MARS 2006

CHOIX DE L'OUTIL Z.A.C. PAR LA COMMUNE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE POUR ENVISAGER L'URBANISATION DU SECTEUR DU REDOUX

Le zone 2AU du Redoux inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme de la Chaize-Le-Vicomte lors de son élaboration en 2006 anticipait pour le moyen et long terme, une nouvelle étape du développement urbain adaptée à l'attractivité de la commune située, au regard de l'agglomération Yonnaise en un lieu stratégique. La desserte routière très favorable ainsi que la dynamique des zones d'activités économiques déployées autour de la Roche-sur-Yon constituent un bassin d'emploi qui génère l'arrivée de nouvelles populations ainsi que du mouvement dans les parcours résidentiels des habitants de l'agglomération.

Conscient de ces enjeux, la municipalité a souhaité, pour projeter cette nouvelle phase de développement de l'habitat dans le secteur du Redoux, se doter d'un outil pré-opérationnel lui permettant de conserver la maîtrise du futur projet urbain tout en confiant sa réalisation à un aménageur.

La Zone d'Aménagement Concerté (Articles L311 et R311 du Code de l'Urbanisme) est apparue comme étant l'outil à privilégier face à une situation foncière complexe, à la nécessité de combiner ilots d'habitat et équipements publics structurants. Il s'agissait en outre de maîtriser les formes et densités urbaines, de prévoir une part de logement social, et de penser un programme de construction, un phasage et un rythme d'urbanisation correspondant aux objectifs communaux d'accueil de la population.

Dans ce contexte, à partir de 2009, la commune de la Chaize-Le-Vicomte, collectivité à l'initiative de la ZAC et maître d'ouvrage, a engagé les différentes études préalables, la concertation avec la population et les instances agricoles, ainsi que les premières démarches en vue d'acquisitions foncières, ce afin que puissent se dessiner les premiers contours du futur quartier dans un dossier de Création de ZAC.

A l'issue de cette première phase de conception, de faisabilité et de programmation, la ZAC du Redoux a été créée par délibération du Conseil Municipal en mai 2011, puis une convention a été signée avec L'EPF Vendée qui accompagne la collectivité dans le cadre d'un portage financier des acquisitions de terrains.

La concession de la ZAC a ensuite été confiée à Vendée Expansion (novembre 2012) pour sa réalisation, sa gestion et sa commercialisation. Dès lors, le concessionnaire de la ZAC est maître d'ouvrage pour la poursuite de l'opération, en partenariat étroit avec la Commune de la Chaize-Le-Vicomte qui conserve au travers de sa compétence en matière d'urbanisme et en tant que collectivité territoriale à l'initiative de la création de la ZAC, un rôle essentiel dans l'arbitrage des choix qui seront opérés par le concessionnaire.

A ce titre, le Conseil Municipal dans sa délibération motivée du 23 juin 2015 a engagé la procédure de Modification 0.7 du P.L.U. Outre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU, cette procédure de Modification a pour objectif de traduire règlementairement dans le document d'urbanisme, les principes et orientations de la ZAC tels que définis au stade de sa Création et affinés par les études préalables du dossier de Réalisation.

CADRE RÉGLEMENTAIRE - CODE DE L'URBANISME

PROCÉDURE DE MODIFICATION 0.7 DU P.L.U.

Article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme

- Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique
- Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

TRADUCTION DE LA ZAC DANS LE P.L.U.

Articles L123-3 et R123-3-2 du Code de l'Urbanisme

Traduction de la ZAC dans le PLU

- **(L123-3)** Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme précise :
 - a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
 - b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.Il peut également déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.
- **(R123-3-2)** Les dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté, prévues aux a et b de l'article L. 123-3, figurent dans le règlement du plan local d'urbanisme ou dans les orientations d'aménagement et de programmation ou leurs documents graphiques.

LA Z.A.C. DU REDOUX – HISTORIQUE

PHASE DE CRÉATION

- ✓ ETUDES PRÉALABLES – CONCERTATION – AVIS DREAL :
JANVIER 2009 À MAI 2011
- ✓ SIGNATURE CONVENTION CHAMBRE
D'AGRICULTURE/SAFER/COMMUNE POUR RÉDUIRE LES
IMPACTS DU PROJET SUR L'AGRICULTURE : JUILLET 2010
- ✓ APPROBATION DOSSIER DE CRÉATION : MAI 2011

CRÉATION DE LA Z.A.C. : Cinq grands principes d'aménagement ont guidé la conception générale de ce futur quartier stratégique :

◆ **la mise en place d'un système de desserte structurant**

- * création d'une voie principale intérieure à la Z.A.C.,
- * orientation des flux vers la route départementale et vers le bourg
- * recherche d'une desserte fonctionnelle et équilibrée des futures îlots urbains internes à la Z.A.C.
- * liaisons fonctionnelles avec les îlots urbains extérieurs à la Z.A.C
- * création d'un lieu référent au carrefour entre la voie structurante et l'espace vert central

◆ **la composition d'un paysage**

- * création, sur cet ensemble peu marqué, d'une trame paysagère lisible à l'échelle du grand quartier et de l'agglomération
- * mise en exergue d'une espace central récréatif
- * valorisation de la gestion des eaux pluviales grâce à l'intégration paysagère des ouvrages au sein d'une écharpe verte
- * conservation et renforcement des haies intéressantes

◆ **le traitement de l'entrée d'agglomération**

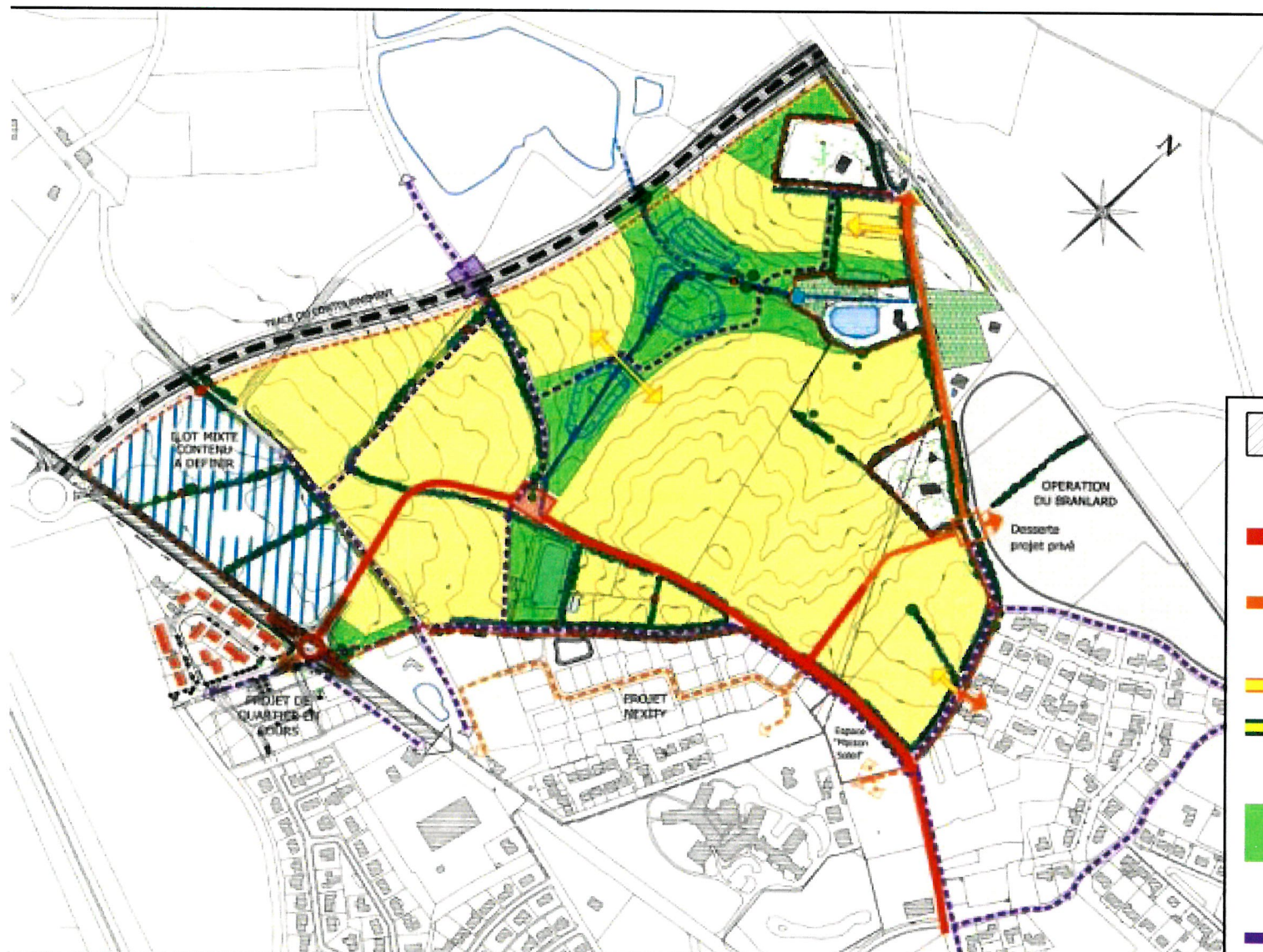
- * création d'un boulevard urbain intégrant aménagements paysagers et prise en compte des divers modes de déplacement (hors périmètre ZAC)
- * mise en œuvre d'un carrefour giratoire sur la RD2948 permettant la desserte de la Z.A.C. et du quartier de Beauséjour au Sud de la RD

◆ **un maillage de liaisons douces à créer**

- * création d'une liaison douce, en appui sur la voie structurante
- * définition des différents tracés de voies piétonnes et cyclables, à travers la future coulée verte, en appui sur la trame de chemins et de haies existantes, en direction de la campagne avoisinante vers l'Ouest et aussi vers le bourg, en intégrant les sentes existantes.
- * valorisation d'une partie de la voie bordant la Z.A.C. à l'Est en lui conférant un statut de liaison douce

◆ **une vocation principale axée vers l'habitat**

- * projet urbain basé sur une offre de lots libres majoritaire
- * volonté communale de mettre en place une densité raisonnée (15 à 17 logements/ha brut)
- * projet urbain comprenant 20% d'habitat social



CRÉATION Z.A.C. REDOUX

MAI 2011

-  Aménagement du boulevard d'entrée d'agglomération
-  Voie primaire
-  Dessertes principales
-  Desserte d'îlot enclavé
-  Franchissements doux à prévoir (automobiles)
-  Espace naturel conservé (continuité hydraulique)
-  Liaisons douces principales et aménagements spécifiques

CHIFFRES CLÉS – Z.A.C. RÉALISATION

SURFACE TOTALE OPÉRATIONNELLE ZAC : 34,6 HA

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

692 logements dont au minimum 20 % de locatifs sociaux
(soit 138 logements)

DENSITÉ MOYENNE DE LA Z.A.C.

20 logements / ha – (densité brute sur périmètre ZAC)

24,5 logements / ha – (densité opérationnelle de la ZAC)

(Définition : Cf pages 14 et 15)

TYPOLOGIE DE BATI ENVISAGÉE (Cf pages 16 et 17) :

- ✓ Lots libres
- ✓ Logements groupés (maison en bande)
- ✓ Collectifs intermédiaires (R+1 à R+3)

LA Z.A.C. DU REDOUX – PHASE RÉALISATION

Suite à la Création de la ZAC :

- ✓ Signature convention Mairie / EPF Vendée : 2011
- ✓ Réalisation, gestion et commercialisation de la ZAC
concedée à Vendée Expansion : 20 novembre 2012
- ✓ Compléments de diagnostic environnemental et études de
conception urbaine et paysagère, études techniques et
chiffrages : novembre 2013 à décembre 2014
- ✓ Validation de la faisabilité économique du projet : Mars 2015
- ✓ Validation du dossier de Réalisation de la ZAC par le Conseil
Municipal – Novembre 2016

Dans le cadre des études de Réalisation de la ZAC, le projet urbain reprend les principes structurants énoncés lors de la phase de Création de la ZAC en affinant les esquisses d'aménagement et le programme de constructions.

Une centralité de quartier se dessine autour d'un parc urbain qui s'inscrit au cœur d'une vaste écharpe verte, espace collectif et récréatif « de respiration ». Un éventuel équipement public communal participant à la dynamique et à la vie du futur quartier pourrait prendre place au sein de ce parc.

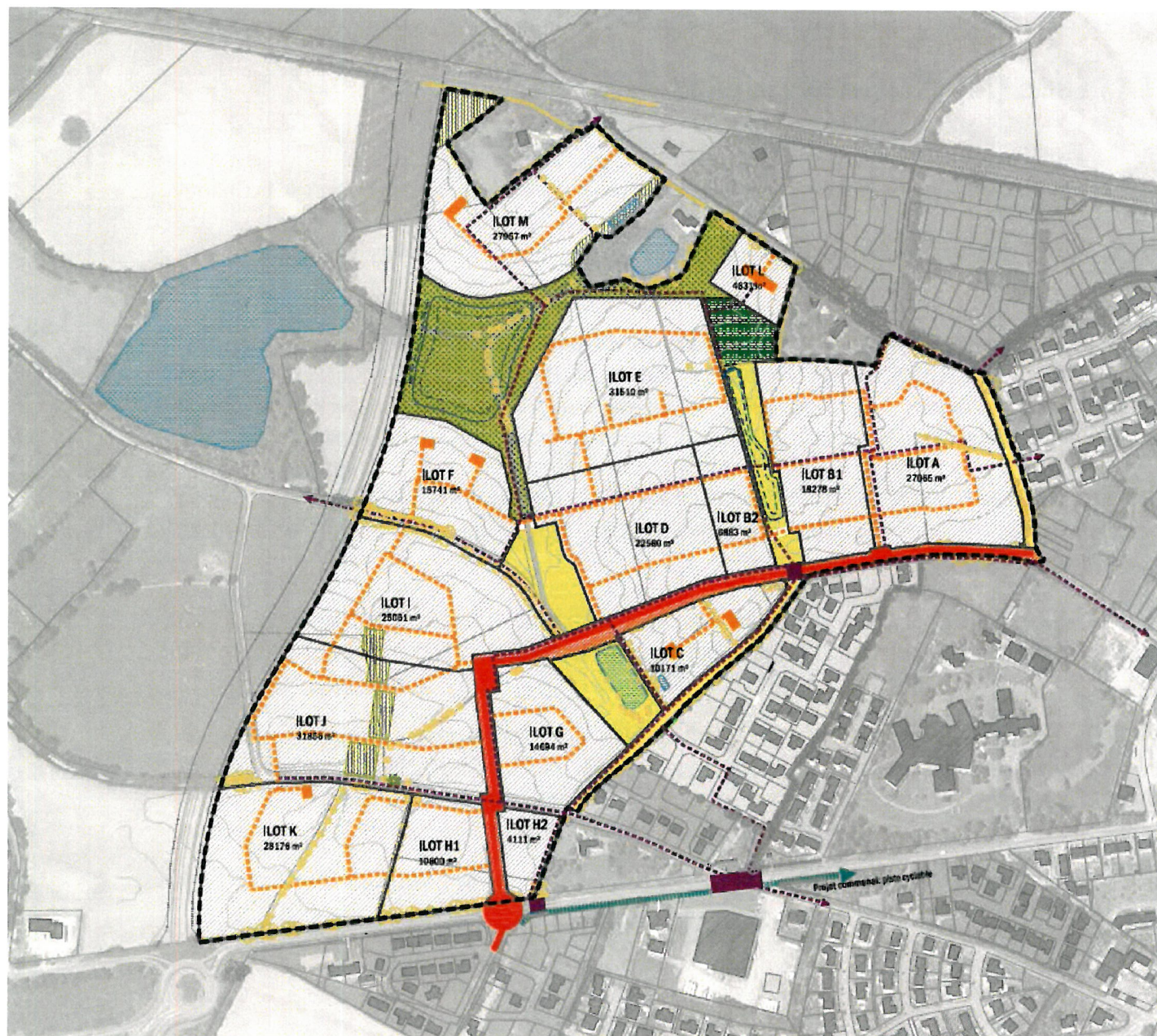
Le programme de construction (692 logements), en évolution depuis la phase de Création de la ZAC, projette une densité assez forte qui, conformément aux actuelles politiques et réglementations en matière d'urbanisme, répond à l'objectif de gestion économe et d'optimisation des espaces voués à l'urbanisation.

Le volet technique des études précise les modalités de réalisation des équipements publics de la ZAC (voirie, liaisons douces, espaces verts, ouvrages de régulation des eaux pluviales...).

Enfin, une analyse des coûts d'aménagement et d'acquisition des terrains permet de valider la faisabilité économique de l'opération et d'établir les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC, échelonné dans le temps.

DOSSIER RÉALISATION Z.A.C. REDOUX

PLAN GÉNÉRAL DE LA ZAC SEPTEMBRE 2016



■ ■ ■ Périmètre de la ZAC

□ Périmètre des îlots

Trame viaire

■ Voie structurante Interquartiers

■ Voies et chemins périphériques

■ Principe indicatif de desserte interne des îlots

■ Principes de liaisons douces

Trame verte

■ Parc - espaces récréatifs

■ Espace vert collectif - rétention eaux pluviales - cheminement...

■ Jardins familiaux / partagés

■ Principes d'espaces verts Internes aux îlots

■ Végétation existante

CONTEXTE DE LA MODIFICATION 0.7 DU P.L.U.

LA Z.A.C. DU REDOUX - LE PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL DE LA ZAC

A l'échelle du futur grand quartier de la ZAC du Redoux, le projet urbain s'inscrit dans la dimension globale de l'agglomération de la Chaize-Le-Vicomte.

Les éléments fondateurs du projet ont notamment pour vocation de prolonger une trame d'espaces publics structurants dépassant le cadre stricte de l'opération de ZAC.

- **SURFACE 1** - La coulée verte constituée d'un parc urbain en accroche sur la voie de desserte principale se prolonge par un espace naturel de rétention des eaux pluviales aménagé en espace collectif favorisant la biodiversité. Des zones humides significatives y sont préservées et un espace de jardins partagés est créé dans son prolongement. Cette trame verte s'inscrit dans le respect du site naturel initial et en cohérence avec les parcours de promenade qui jalonnent le territoire autour du bourg de la Chaize-Le-Vicomte.
- **SURFACE 2** – La voie inter-quartiers créée à l'occasion de l'aménagement de la ZAC du Redoux viendra renforcer le maillage de desserte routière communale ; son caractère structurant à l'échelle du grand quart Nord-Ouest du bourg lui confère un statut d'équipement collectif de dimension communale.
- **SURFACE 3** – Cette propriété privée qui aujourd'hui demeure une enclave au sein du périmètre de la ZAC est constituée d'un plan d'eau et d'un jardin ; cet espace mutera à moyen terme pour rejoindre l'enveloppe opérationnelle de la ZAC en prolongeant la coulée verte au Sud de la voie structurante.

La surface opérationnelle de la ZAC qui permet d'appréhender le futur grand quartier du Redoux dans le contexte urbain de l'agglomération, résulte d'un équilibre nécessaire entre des îlots bâtis structurés pour accueillir une densité d'habitations répondant aux objectifs de gestion économe de l'espace et la préservation d'une trame « de respiration » apportant au quartier toute sa qualité. Il s'agit en effet d'offrir aux futurs habitants un cadre de vie agréable et respectueux des composantes naturelles qui structurent le site du Redoux dans son ensemble.

Dans ce contexte, la densité moyenne calculée sur la surface opérationnelle de la ZAC du Redoux est de 24,5 logements / ha



LA Z.A.C. DU REDOUX - PROGRAMME DE CONSTRUCTION ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Le **programme de constructions de la ZAC du Redoux** est bâti sur la volonté de créer un quartier à la fois relativement dense et agréable à vivre.

La densité affichée de 20 logements par hectare, incite à la mise en œuvre d'inflexions importantes quant à la production de modes d'habitat diversifiés. Afin de répondre aux objectifs quantifiés dans le programme global des constructions à réaliser dans la ZAC, il est envisagé de mêler différents modes d'habitat :

- **le lot "libre"**, qui correspond à une très forte demande et qui aussi répond souvent à une forme d'auto-construction (travaux réservés par l'acquéreur, réalisation de certains lots par des amis ou la famille ...). Des surfaces de 350 à 450 m² représenteront donc une bonne proportion du futur parc de logements.
- **la construction de «maisons de villes»**. Cette typologie d'habitat groupé, avec généralement un étage, concilie une forme urbaine dense (surfaces de 250 à 350 m² par logement) associée à des petits jardins privatifs qui répondent à une attente fréquente des ménages de disposer d'un espace extérieur privatif et intimiste.
- **les logements dits "intermédiaires"**, très largement mis en œuvre par les bailleurs sociaux, et les logements en collectifs R+2, voire R+3, permettront enfin d'atteindre les objectifs de densité, en offrant ainsi, sur l'ensemble de la ZAC, un éventail de choix et aussi une meilleure lisibilité au sein du quartier.

ILLUSTRATION D'UNE TYPOLOGIE BÂTIE VARIÉE SUR L'ÎLOT D

De part et d'autre d'une voie partagée, des lots libres et des logements groupés type «de ville».

Au contact du parc qui caractérise la centralité du quartier, des logements dits "intermédiaires" en R+2, s'articulent en façade de la voie secondaire qui longe l'espace vert collectif.

MAÎTRE D'OUVRAGE :



COMMUNE DE
LA CHAIZE LE VICOMTE

SUA

21 NOV. 2016

ARRIVEE

Yannick DAVID

MAIRE

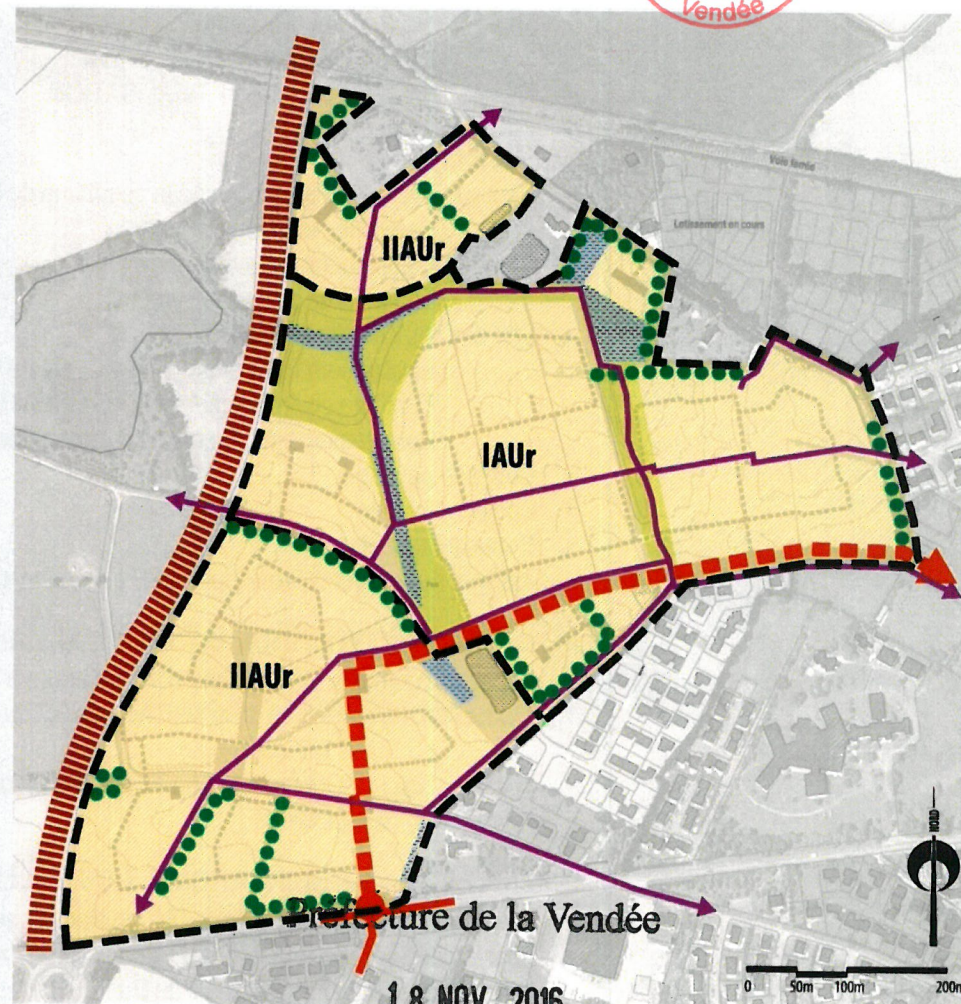
Vu pour être annexé à notre
délibération en date du 07.11.2016



MODIFICATION 0.7 DU P.L.U.

OUVERTURE À L'URBANISATION
ZONE IIAU « LE REDOUX »

NOTICE EXPLICATIVE



18 NOV. 2016

Courrier Arrivé

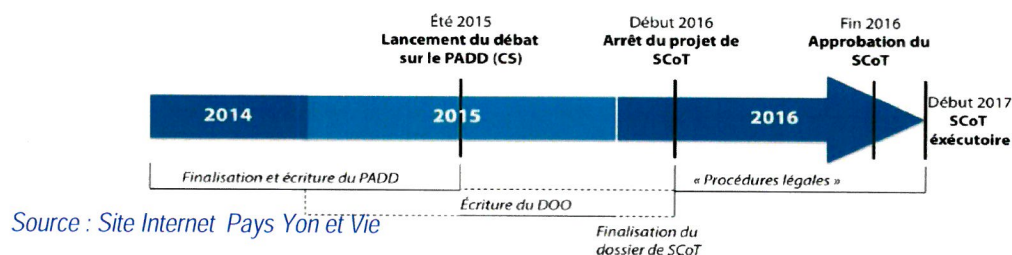
CONTEXTE DU PROJET DE MODIFICATION 0.7 DU P.L.U.

LA Z.A.C. DU REDOUX

Le Schéma de Cohérence Territorial - SCoT YON et VIE

« Approuvé en 2006, le SCoT du Pays Yon et Vie est entré en phase de révision depuis février 2012. Il s'agit d'intégrer les réflexions et travaux conduits par les élus du Pays sur les questions d'étalement urbain, de densification, de maintien de l'agriculture périurbaine, de corridors écologiques, de déplacements et autres prescriptions de la loi Grenelle 2, etc... ainsi que les propositions issues du Plan Climat en cours d'achèvement. Les objectifs de la révision : limiter l'étalement urbain et optimiser l'espace, diversifier l'habitat et les formes urbaines, maintenir l'agriculture périurbaine, définir une trame verte et bleue, réduire les émissions de gaz à effet de serre et valoriser les énergies renouvelables, limiter les besoins en déplacement et répondre aux prescriptions de la loi Grenelle 2. »

Planning des travaux :



Le précédent SCoT Yon et Vie ne fixait pas d'objectifs chiffrés en matière de densité et de nombre de logements à créer.

Le SCoT en Révision va établir une typologie des communes et définir en fonction de leur caractéristiques, une projection de création de nouveaux logements ainsi que des objectifs de densité adaptés à la configuration et à la situation de chaque commune. Les seuils de densités seront donc variables selon les territoires, sans toutefois qu'aucune opération d'urbanisation ne puisse avoir une densité inférieure à 15 logement / ha.

La ZAC du Redoux s'inscrit dans l'effort de densification amorcé depuis quelques années ; elle projette une densité brute de 17 logements/ha à l'échelle du périmètre global des 34 ha et une densité moyenne de 20 logements/ha calculée sur la surface opérationnelle de la ZAC (hors équipements publics de la ZAC, voirie et espace vert structurants).

Le Programme Local d'Habitat

Le 5ème Programme Local de l'Habitat a été élaboré en 2011.

Il s'agit d'un outil stratégique de programmation de l'habitat pour 6 années à l'échelle de l'intercommunalité la Roche Agglomération. Il est établi à partir d'un diagnostic de territoire et définit des objectifs et un programme d'actions à mettre en œuvre. Il fixe notamment des objectifs en matière de création de logement et répartit leur nombre et la proportion de logement social au sein de chaque commune.

Concernant la commune de la Chaize-Le-Vicomte, l'objectif quantitatif est une moyenne annuelle de 35 nouveaux logements dont 20 % de logements sociaux*.

Le programme de construction et le phasage de la ZAC du Redoux ainsi que l'OAP intégrée au P.L.U. à l'occasion de la présente Modification 0.7 sont compatibles avec ses objectifs du P.L.H.

* Pour les communes de plus de 3 500 habitants, la Loi SRU (en 2000), renforcée par la loi « Duflot » du 18 janvier 2013 prévoit un seuil minimal de logements sociaux de 20 % ou 25 % selon les caractéristiques du territoire communal.

Lors de l'élaboration du P.L.U. en 2006, la population de la Commune de La-Chaize-Le-Vicomte était de 3 192 habitants, elle comptabilise aujourd'hui 3 501 habitants (chiffres INSEE - population légale 2012 entrant en vigueur au 1er janvier 2015). Elle est donc soumise à l'obligation légale d'un minimum de 20 % de logements sociaux prévu par la loi SRU.



SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION, CE QUE DIT LE RAPPORT DE PRÉSENTATION...

La Commune de La Chaize-le-Vicomte est magnifiquement "placée" aujourd'hui pour jouer un rôle important dans l'agglomération yonnaise. La commune bénéficie en effet d'atouts majeurs qui expliquent, pour une part, l'engouement qu'elle suscite en matière d'accueil de nouveaux habitants. Pour une autre part, il convient de mettre l'accent sur le dynamisme régional local en matière d'emploi, dynamisme qui fait du pôle de La Roche-sur-Yon, un pôle de croissance des populations.

Les atouts communaux restent principalement :

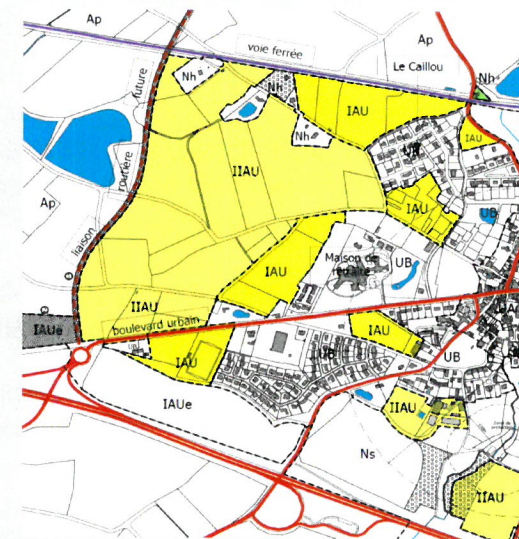
- la situation du Bourg de La Chaize-le-Vicomte, à proximité immédiate de La Roche-sur-Yon et du futur contournement autoroutier Sud
- l'identité urbaine, architecturale et paysagère du Bourg qui en fait l'un des plus attrayants du secteur
- le dynamisme de la vie associative
- le maintien d'une certaine offre commerciale, qui reste malgré tout fragile
- un territoire de belle taille, diversifié, comptant de nombreux villages et une forte vie rurale.

A ces atouts qui font de La Chaize-le-Vicomte un pôle de développement urbain assez équilibré et non une cité-dortoir, le groupe de travail chargé du P.L.U. a souhaité faire correspondre deux objectifs majeurs en matière de développement pour les 10 - 15 ans à venir.

1. **Assurer un urbanisme de qualité**, en appui sur le Bourg et ses équipements, de façon à enrichir celui-ci et à permettre un renouvellement ou une modernisation des services et des commerces. L'urbanisation future, prévue pour les prochaines années, coïncidera avec des projets déjà bien entamés (quartiers du Caillou et du Gué-Lignageau) et bien greffés aux lieux de vie par des liaisons douces et un système de voirie hiérarchisé et sécurisant.

2. **Permettre le renouvellement des populations** et favoriser l'essor progressif des équipements publics par le **développement maîtrisé de l'habitat**. Maîtriser le rythme de ce développement est en effet un enjeu primordial sur le plan des équilibres sociaux. Ce rythme soutenu, mais contenu, pourrait en effet être mis à mal par une "ouverture" trop laxiste à l'urbanisation. Il est donc apparu vital, afin d'assurer cette maîtrise communale de classer des secteurs pour le court et le moyen termes (zones I AU) et pour le long terme (zones II AU). Cette distinction prend notamment en compte la question des infrastructures (réseaux, voirie, ...).

Les deux objectifs, développer et maîtriser, se conjuguent avec le choix délibéré de créer de véritables quartiers, bien identifiables



Le quartier Ouest

Ce grand quartier a pour finalité d'assurer, pour une très large part, le développement urbain de la commune. Les principes fondateurs en sont :

- la définition de l'ancienne RD 948 en tant que futur boulevard urbain
- la délimitation (Emplacement Réservé) de la future liaison entre la RD 101 (route de La Ferrière) avec le carrefour de la 2 x 2 voies. Cet axe futur constituera à terme une "frontière Ouest"
- la prise en compte de l'opération du Caillou
- la volonté d'assurer une mixité, ce qui est déjà le cas avec la création d'une vingtaine de logements sociaux à proximité de la Maison de Retraite.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION, ÉLABORATION DU P.L.U. APPROUVÉE LE 14 MARS 2006

CADRE RÉGLEMENTAIRE - CODE DE L'URBANISME

PROCÉDURE DE MODIFICATION 0.7 DU P.L.U.

Article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme

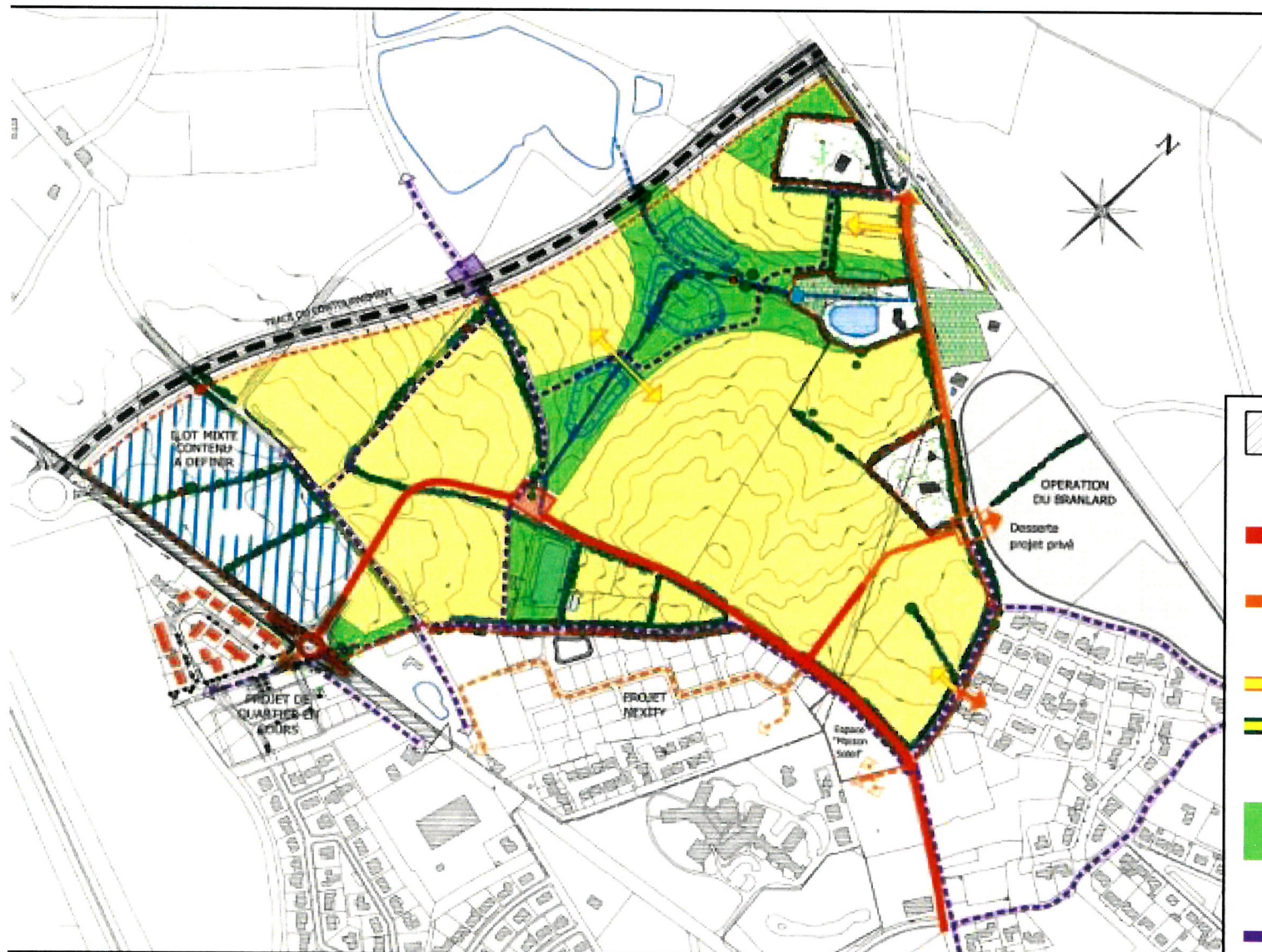
- Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique
- Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

TRADUCTION DE LA ZAC DANS LE P.L.U.

Articles L123-3 et R123-3-2 du Code de l'Urbanisme

Traduction de la ZAC dans le PLU

- (L123-3) Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme précise :
 - a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
 - b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.Il peut également déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.
- (R123-3-2) Les dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté, prévues aux a et b de l'article L. 123-3, figurent dans le règlement du plan local d'urbanisme ou dans les orientations d'aménagement et de programmation ou leurs documents graphiques.



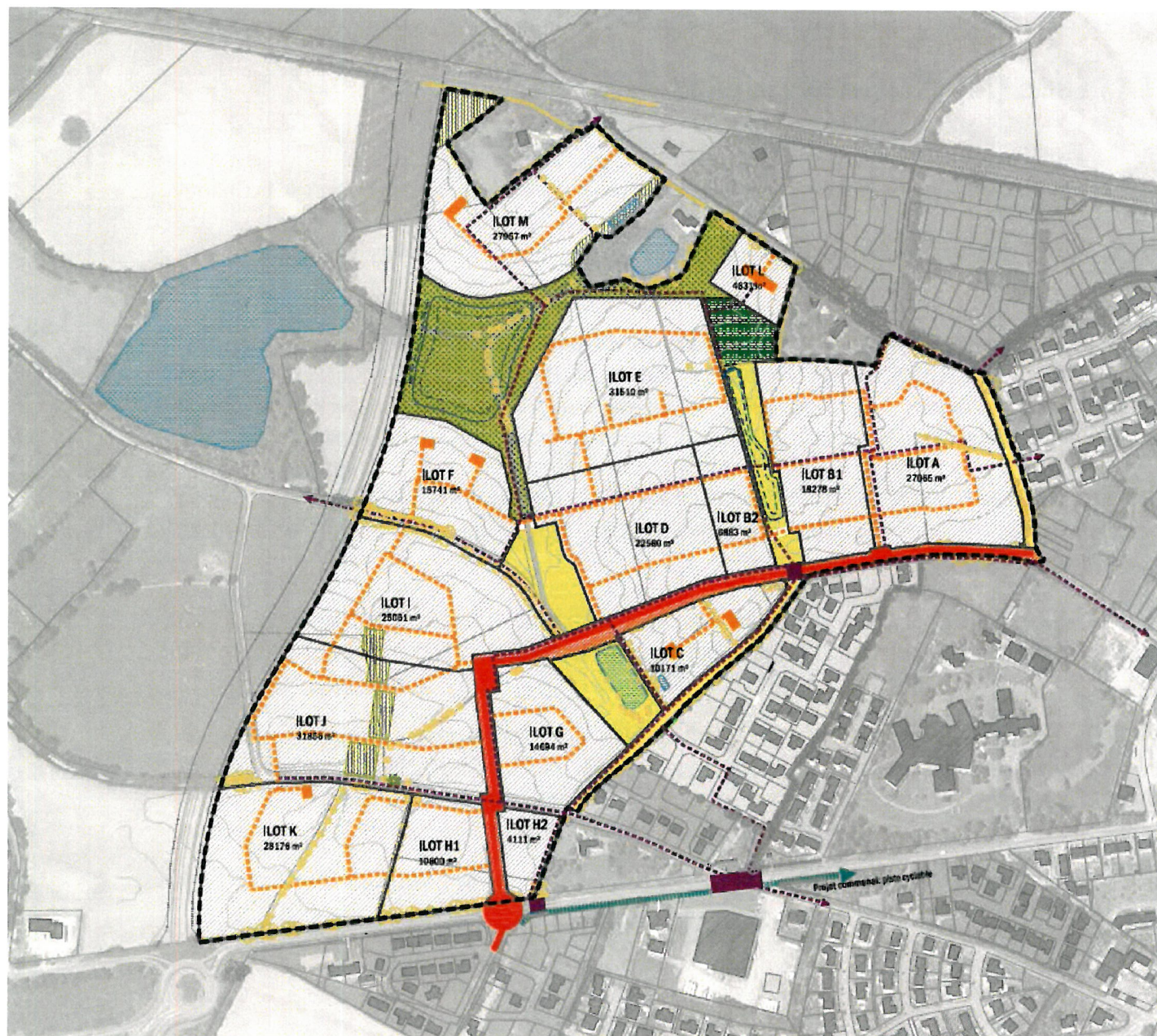
CRÉATION Z.A.C. REDOUX

MAI 2011

-  Aménagement du boulevard d'entrée d'agglomération
-  Voie primaire
-  Dessertes principales
-  Desserte d'îlot enclavé
-  Franchissements doux à prévoir (automobiles)
-  Espace naturel conservé (continuité hydraulique)
-  Liaisons douces principales et aménagements spécifiques

DOSSIER RÉALISATION Z.A.C. REDOUX

PLAN GÉNÉRAL DE LA ZAC SEPTEMBRE 2016



■ ■ ■ Périmètre de la ZAC

□ Périmètre des îlots

Trame viaire

■ Voie structurante Interquartiers

■ Voies et chemins périphériques

■ Principe indicatif de desserte interne des îlots

■ Principes de liaisons douces

Trame verte

■ Parc - espaces récréatifs

■ Espace vert collectif - rétention eaux pluviales - cheminement...

■ Jardins familiaux / partagés

■ Principes d'espaces verts Internes aux îlots

■ Végétation existante



ILLUSTRATION D'UNE TYPOLOGIE BÂTIE VARIÉE SUR L'ÎLOT D

De part et d'autre d'une voie partagée, des lots libres et des logements groupés type «de ville».

Au contact du parc qui caractérise la centralité du quartier, des logements dits "intermédiaires" en R+2, s'articulent en façade de la voie secondaire qui longe l'espace vert collectif.

ETAT DES LIEUX

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE
LA CHAIZE-LE-VICOMTE

POPULATION ET LOGEMENT

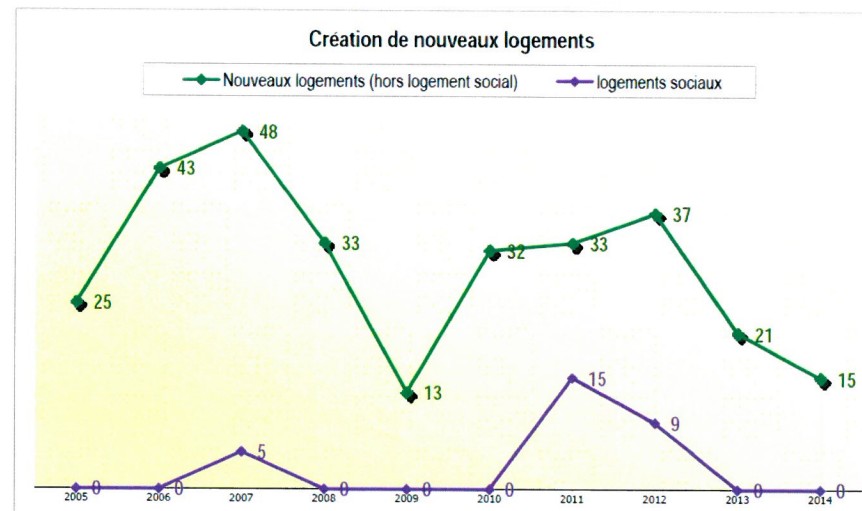
Entre 1968 et 1999, la Chaize-Le-Vicomte a connu une croissance démographique faible mais relativement constante (taux de variation annuels inférieurs à 1%).

Depuis le début des années 2000, la population a fortement augmenté ; ce mouvement traduisant une nouvelle attractivité de la commune dans un contexte spatial d'agglomération autour de la Roche-Sur-Yon.

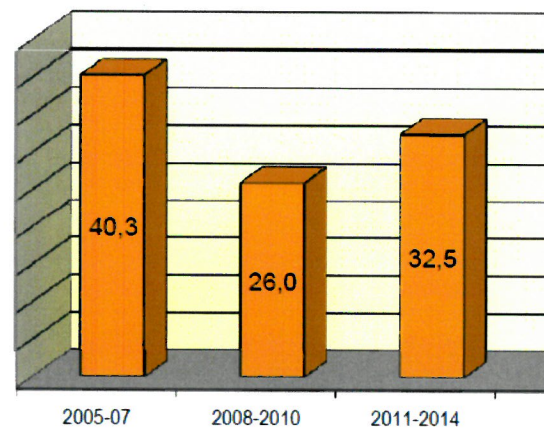
Aujourd'hui, en 2015, la Commune de La Chaize-le-Vicomte compte 3 501 habitants.

Le projet de développement communal inscrit dans le P.L.U. en 2006, affichait, en matière de création de logements, un objectif de 35 nouveaux logements par an en moyenne, ce, en adéquation avec le statut de la Commune au sein de l'agglomération yonnaise.

La Z.A.C du Redoux s'inscrit dans ce contexte de développement urbain ; le phasage opérationnel envisagé à l'échelle de l'ensemble de la Z.A.C. préfigure une urbanisation progressive sur une période de 16 à 20 années.



Nombre annuel moyen
de nouveaux logements créés



EVOLUTION DE LA POPULATION

	1990	1999	2007	2012
Département de la Vendée	509 356	539 664 + 5,95%	607 425 + 12,55%	648 901 +6,83%
Cantons de La Roche-sur-Yon	65 387	70 709 + 8,14%	76 447 + 8,11%	80 701 + 5,56%
La Chaize-le-Vicomte	2 287	2 443 + 6,82%	3 090 + 26,48%	3 501 +13,30%

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,3	+0,9	+0,4	+0,7	+2,9	+2,8
<i>due au solde naturel en %</i>	+0,5	+0,3	+0,3	+0,2	+0,6	+0,9
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	-0,2	+0,7	+0,0	+0,6	+2,3	+1,9
Taux de natalité (‰)	16,2	14,4	14,4	13,9	16,6	18,3
Taux de mortalité (‰)	11,6	11,8	11,1	12,1	11,1	9,1

Sources : recensements de la population

LOGEMENT

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Ensemble	619	698	799	860	971	1 186	1 402
<i>Résidences principales</i>	<i>542</i>	<i>587</i>	<i>678</i>	<i>736</i>	<i>873</i>	<i>1 100</i>	<i>1 287</i>
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	<i>43</i>	<i>52</i>	<i>56</i>	<i>58</i>	<i>46</i>	<i>29</i>	<i>23</i>
<i>Logements vacants</i>	<i>34</i>	<i>59</i>	<i>65</i>	<i>66</i>	<i>52</i>	<i>56</i>	<i>92</i>

Sources : recensements de la population



CONTEXTE SOCIOÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE

EQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS

- 1 - Centre ancien
- 2 - Centre commercial
- 3 - Mairie - salles
- 4 - Ecole publique
- 5 - Ecole privée
- 6 - Complexe sportif
- 7 - Maison de retraite
- 8 - Restaurant scolaire et multi-accueil

 Périmètre de la ZAC du Redoux

 Parc d'activités "La Folie"

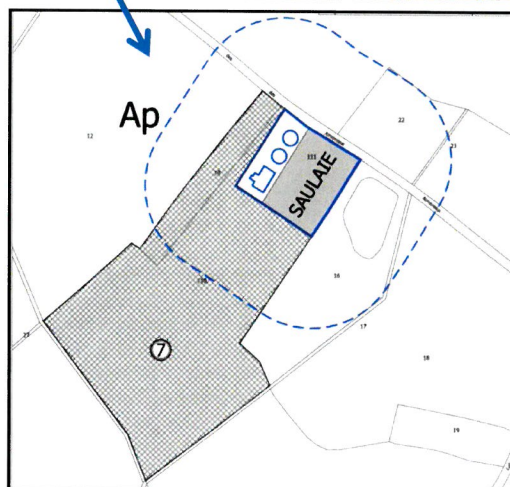
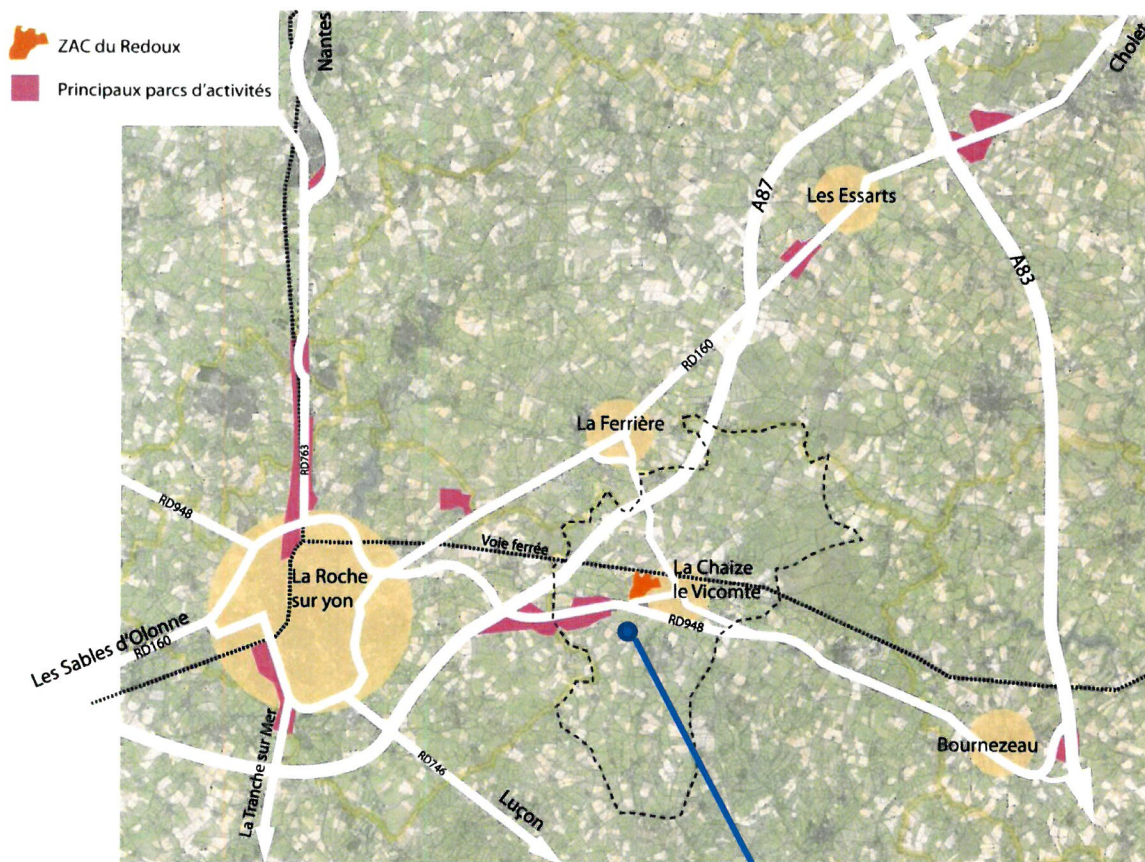
Proche du centre bourg et en articulation directe avec l'axe départemental d'entrée d'agglomération, le site du Redoux (environ 34 ha) bénéficie de divers atouts propices au développement de futurs quartiers d'habitation.

Sa desserte sera aisée, tant pour la circulation automobile que pour les modes de déplacement doux, vélos, piétons. En effet, l'aménagement de la Z.A.C. viendra étoffer un maillage de cheminements déjà existants qui permettent de rejoindre aisément le cœur du centre ancien ainsi que les divers équipements structurants répartis dans l'agglomération.

Depuis janvier 2015, la Commune est desservie par une ligne directe La Chaize-le-Vicomte / La Roche-sur-Yon du réseau de bus Impulsyon (30 minutes Mairie de La Chaize-le-Vicomte / Place Napoléon).

Cette ligne de transport en commun offre de surcroît une desserte aisée des établissements scolaires (collèges et lycées) et universitaires.

Située sur un axe majeur du réseau vendéen (RD 948), la Commune de La Chaize-le-Vicomte compte sur son territoire un tissu d'activités diversifiées ; agriculture, commerces, services, artisanat, industrie. Cette dynamique économique vouée à se renforcer dans les années à venir, participe à l'équilibre général du territoire, en parallèle du développement maîtrisé de l'offre résidentielle.



EQUIPEMENT D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

La situation en matière d'assainissement collectif des eaux usées de la commune de la Chaize-Le-Vicomte, a évolué ces dernières années.

La compétence assainissement est communautaire depuis janvier 2010, la Roche-Sur-Yon Agglomération fut donc Maître d'Ouvrage pour la construction de la nouvelle station d'épuration mise en service le 20 janvier 2011. Cet équipement, d'une capacité nominale de 4100 équivalents/habitants recueille les eaux usées du bourg.

Le raccordement de la zone industrielle de la Folie effectif depuis début 2015 s'est substitué au lagunage qui était situé dans la zone d'activités (environ 50 équivalents/habitants).

Le nouvel ouvrage remplace la station du centre bourg (2000 équivalents/habitants) qui était située en bordure du ruisseau du Marillet. Sur ce site, intégrés au dispositif d'acheminement des eaux usées vers la nouvelle station, sont désormais positionnés un poste de relevage et un bassin tampon enterré.

En 2014, selon le rapport SATESE, la capacité résiduelle de la station était de 2 600 équivalents/habitants, une capacité correspondant au raccordement d'environ 1 300 nouveaux logements.

Par ailleurs, un Emplacement Réservé (N°7) d'une surface de 5,46 ha est inscrit au Plan Local d'Urbanisme au bénéfice de La Roche Agglomération, ce en anticipation des besoins d'extension à long terme de l'ouvrage épuratoire.

ETAT DES LIEUX

ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE – CONTEXTE COMMUNAL

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La commune s'inscrit dans le périmètre du SAGE Lay, approuvé le 4 mars 2011.

Plan de Prévention du Risque Inondation

Le territoire communal n'est concerné par aucun document de type PPR.

Evaluation environnementale du SCoT

La commune de La Chaize-Le-Vicomte s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Pays Yon et Vie qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son approbation en 2006.

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Le territoire communal s'inscrit en totalité dans la ZNIEFF de type 2 "Zone de Bois et Bocage à l'est de La Roche-sur-Yon". Cette ZNIEFF d'une superficie importante de 18 495 ha, répartie sur 17 communes, dispose d'habitats, qui malgré une dégradation importante due au remembrement et à l'urbanisation, a conservé un intérêt écologique non négligeable. Cette zone présente un réseau de milieux en lien les uns avec les autres qui assurent une fonction de corridor entre les ZNIEFF de type I.

Réseau Natura 2000

Le territoire communal de la Chaize-Le-Vicomte n'est concerné par aucun site Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche est éloigné d'environ 15 Km du périmètre de la ZAC du Redoux.

Zones humides

Le site du Redoux a fait l'objet d'une reconnaissance des zones humides, dans le cadre de la réalisation de l'étude d'impact et du dossier d'incidences loi sur l'eau (régime d'autorisation) conformément à la réglementation en vigueur (arrêté de juin 2008 modifié le 1er octobre 2009) : identification à partir de la végétation indicatrice de milieux humides et de sondages pédologiques (tarière). (CF page 27)

Monuments Historiques

Deux édifices sont protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques sur la commune de La Chaize-le-Vicomte : Logis de Saint Mars et église Saint-Nicolas. Le périmètre de protection de ces monuments historiques ne recoupe pas le site de la ZAC du Redoux.

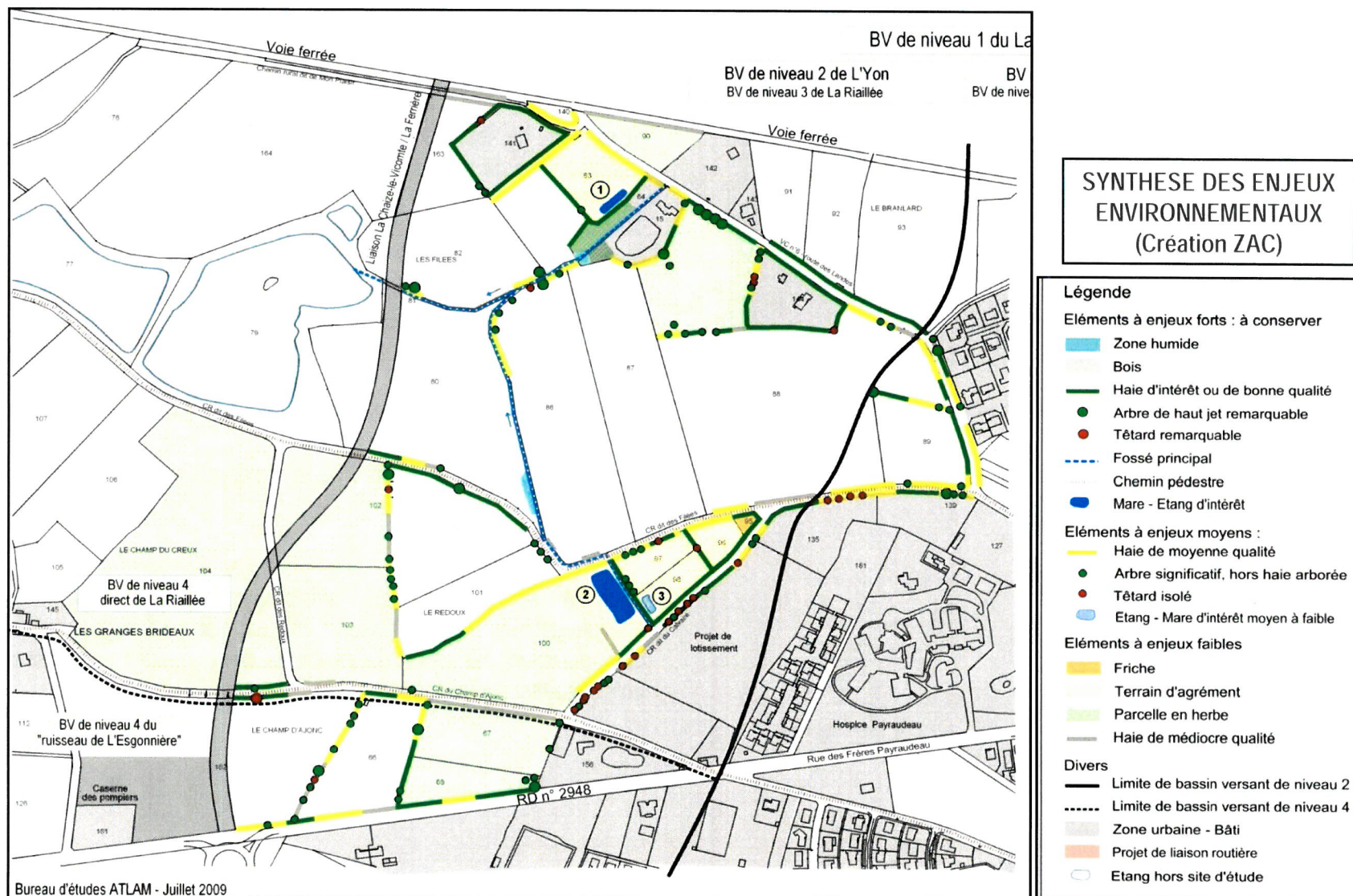
Site archéologique

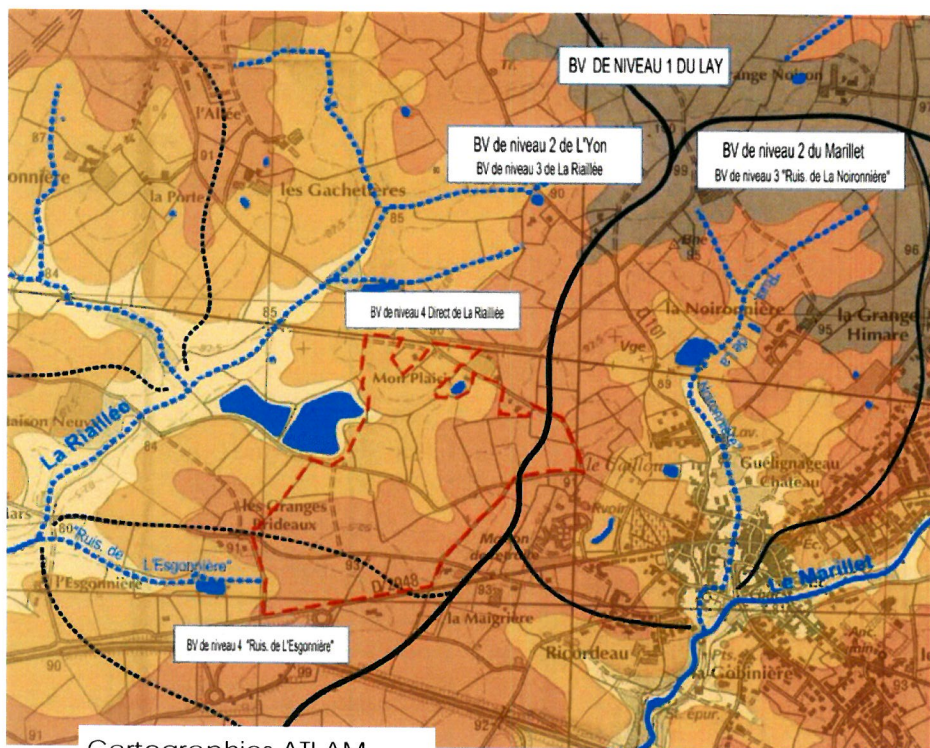
Le site du Redoux n'est concerné par aucun site archéologique recensé par la DRAC

Lors de la phase de Création de la ZAC du Redoux, un diagnostic environnemental précis réalisé par le Bureau d'Etudes ATLAM a fait ressortir les éléments sensibles, les atouts, les contraintes du site ; cet état des lieux constituant la base même du projet d'aménagement.

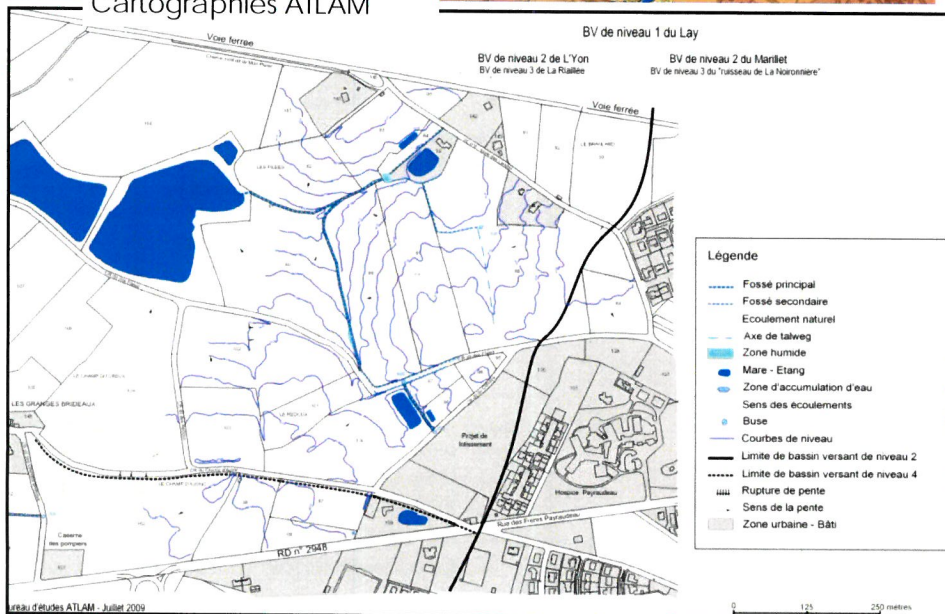
ETAT DES LIEUX DU SITE DU REDOUX

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL





Cartographies ATLAM



ÉTAT DES LIEUX DU SITE DU REDOUX

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

CONTEXTE HYDROLOGIQUE DU SITE DU REDOUX (Création ZAC)

Inscription du site dans les bassins versants de L'Yon, par l'intermédiaire de La Riaillée et du Marillet, présentant une sensibilité qualitative forte :

- La Riaillée et L'Yon : sensibilité au regard de la qualité biologique des milieux.
- Le Marillet : sensibilité au regard de la production en eau potable (retenue AEP située en aval).
- Site traversé par deux fossés principaux se rejetant dans La Riaillée.
- Présence d'une zone humide, en bordure du fossé principal.
- Présence de plusieurs plans d'eau, dont un présente un intérêt biologique certain (parcelle n° 83, au Nord-Ouest du site).

Face à ce contexte de sensibilité hydrologique, le projet d'aménagement se doit d'assurer une parfaite maîtrise du rejet des eaux pluviales, aussi bien d'un point de vue quantitatif que qualitatif, en s'appuyant sur les axes de talwegs.

ETAT DES LIEUX DU SITE DU REDOUX

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

OCCUPATION DU SOL ET VEGETATION

La Commune de La Chaize-le-Vicomte s'inscrit dans un système bocager contrasté où la densité végétale est plus importante au Sud de la RD 948, secteur agricole marqué par la présence de nombreuses vallées encaissées.

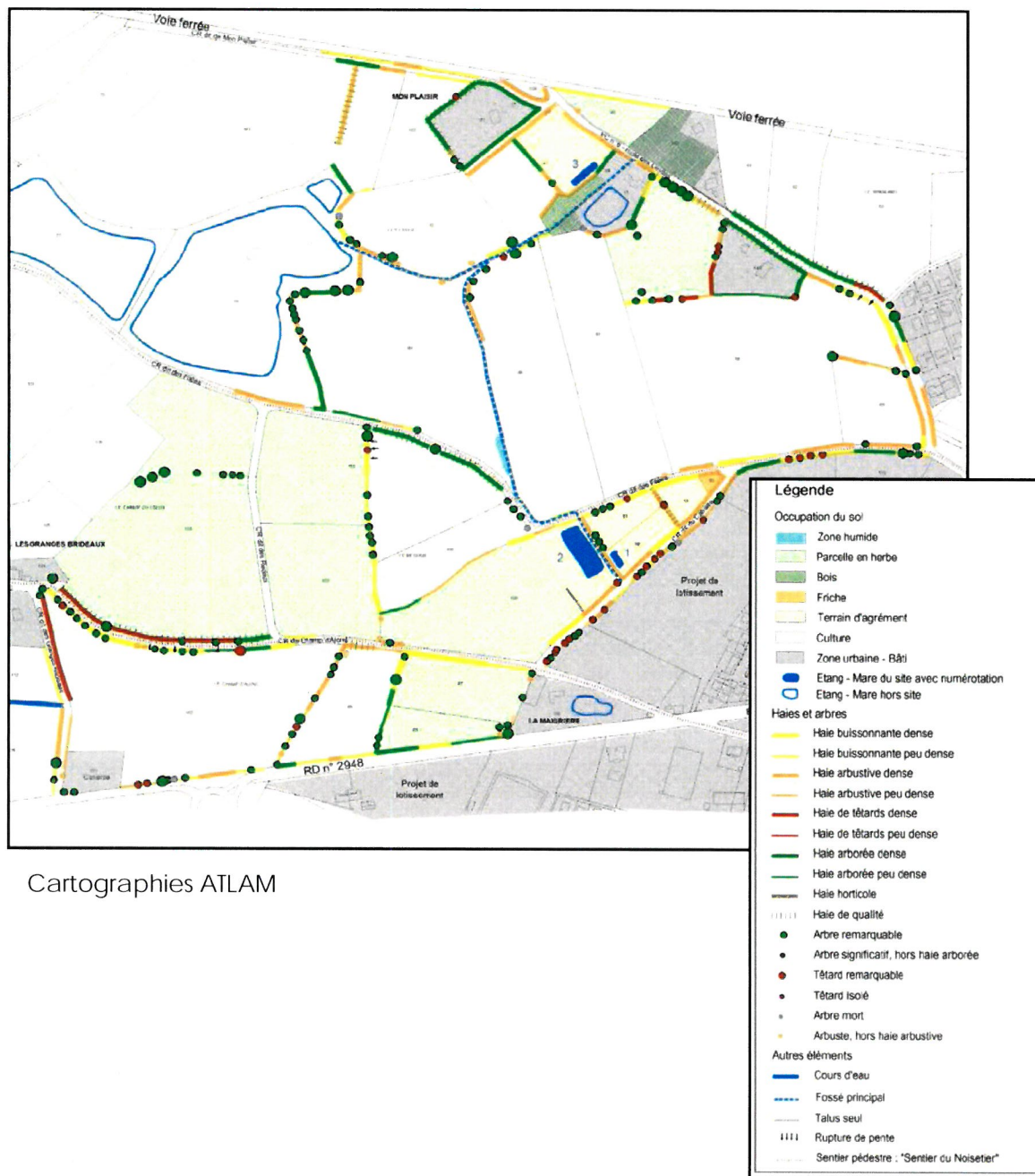
A l'inverse, au Nord de la RD 948, le plateau agricole présente une trame bocagère lâche et parfois déstructurée, ponctuée de boisements.

Le site du Redoux correspond principalement à un secteur agricole dont les parcelles sont relativement grandes. Le couvert végétal du site est principalement représenté par :

- Des espaces enherbés (prairies temporaires) et cultures qui recouvrent la grande majorité du site, tout en participant à la diversification des milieux.
- Un réseau de haies bocagères, qui bien que de faible densité, présente un intérêt écologique non négligeable.

A ces habitats s'ajoutent :

- une friche ligneuse, à l'angle des chemins des Filées et du Calvaire,
- des terrains d'agrément, à usages divers (potagers, étangs...), au Nord et au Sud-Est du site.



Cartographies ATLAM

ILLUSTRATION D'UNE TYPOLOGIE BÂTIE VARIÉE SUR L'ÎLOT D



Au contact du parc qui caractérise la centralité du quartier, des logements dits "intermédiaires" en R+2, s'articulent en façade de la voie secondaire qui longe l'espace vert collectif.



De part et d'autre d'une voie partagée, des lots libres et des logements groupés type «de ville».

ETAT DES LIEUX

EVOLUTION DE LA POPULATION

	1990	1999	2007	2012
Département de la Vendée	509 356	539 664 + 5,95%	607 425 + 12,55%	648 901 +6,83%
Cantons de La Roche-sur-Yon	65 387	70 709 + 8,14%	76 447 + 8,11%	80 701 + 5,56%
La Chaize-le-Vicomte	2 287	2 443 + 6,82%	3 090 + 26,48%	3 501 +13,30%

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,3	+0,9	+0,4	+0,7	+2,9	+2,8
<i>due au solde naturel en %</i>	+0,5	+0,3	+0,3	+0,2	+0,6	+0,9
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	-0,2	+0,7	+0,0	+0,6	+2,3	+1,9
Taux de natalité (‰)	16,2	14,4	14,4	13,9	16,6	18,3
Taux de mortalité (‰)	11,6	11,8	11,1	12,1	11,1	9,1

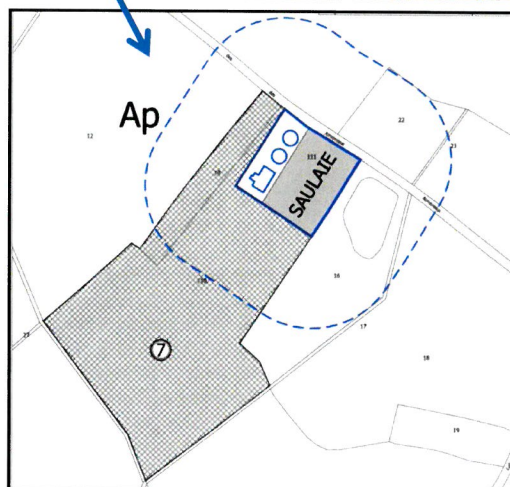
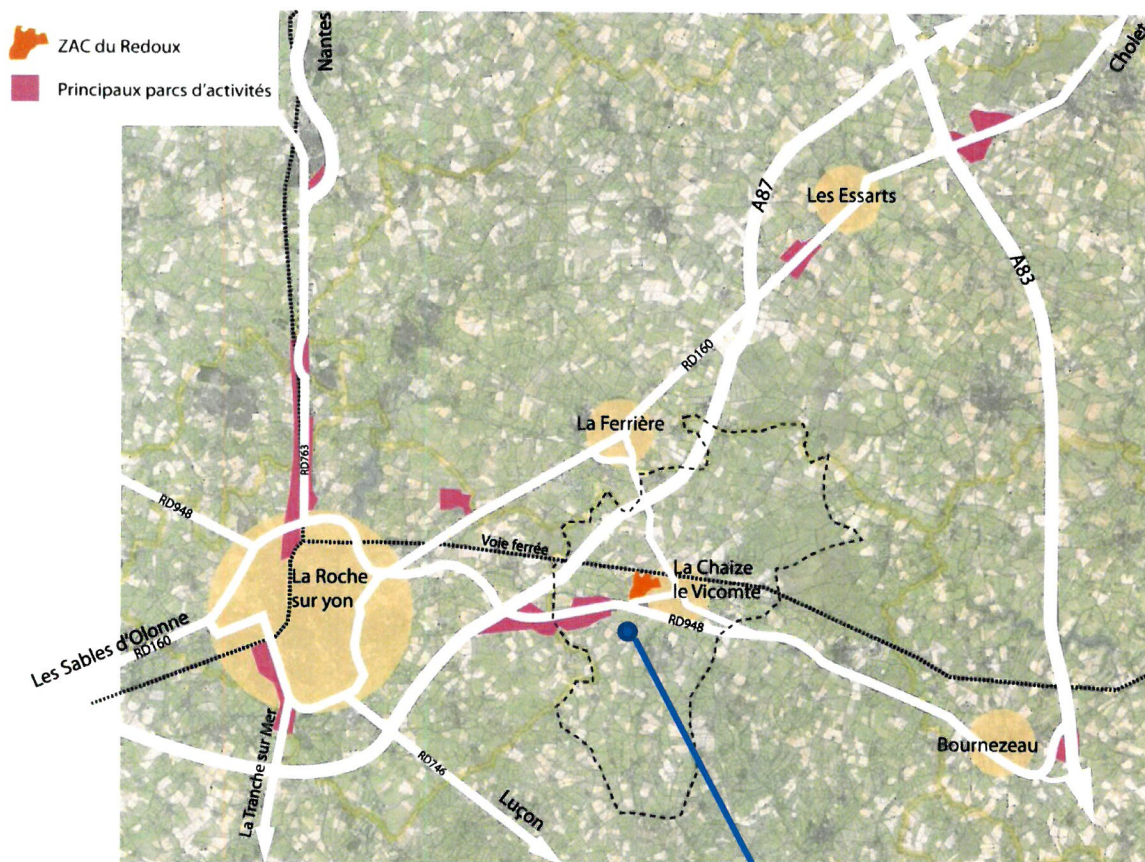
Sources : recensements de la population

LOGEMENT

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Ensemble	619	698	799	860	971	1 186	1 402
<i>Résidences principales</i>	<i>542</i>	<i>587</i>	<i>678</i>	<i>736</i>	<i>873</i>	<i>1 100</i>	<i>1 287</i>
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	<i>43</i>	<i>52</i>	<i>56</i>	<i>58</i>	<i>46</i>	<i>29</i>	<i>23</i>
<i>Logements vacants</i>	<i>34</i>	<i>59</i>	<i>65</i>	<i>66</i>	<i>52</i>	<i>56</i>	<i>92</i>

Sources : recensements de la population



EQUIPEMENT D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

La situation en matière d'assainissement collectif des eaux usées de la commune de la Chaize-Le-Vicomte, a évolué ces dernières années.

La compétence assainissement est communautaire depuis janvier 2010, la Roche-Sur-Yon Agglomération fut donc Maître d'Ouvrage pour la construction de la nouvelle station d'épuration mise en service le 20 janvier 2011. Cet équipement, d'une capacité nominale de 4100 équivalents/habitants recueille les eaux usées du bourg.

Le raccordement de la zone industrielle de la Folie effectif depuis début 2015 s'est substitué au lagunage qui était situé dans la zone d'activités (environ 50 équivalents/habitants).

Le nouvel ouvrage remplace la station du centre bourg (2000 équivalents/habitants) qui était située en bordure du ruisseau du Marillet. Sur ce site, intégrés au dispositif d'acheminement des eaux usées vers la nouvelle station, sont désormais positionnés un poste de relevage et un bassin tampon enterré.

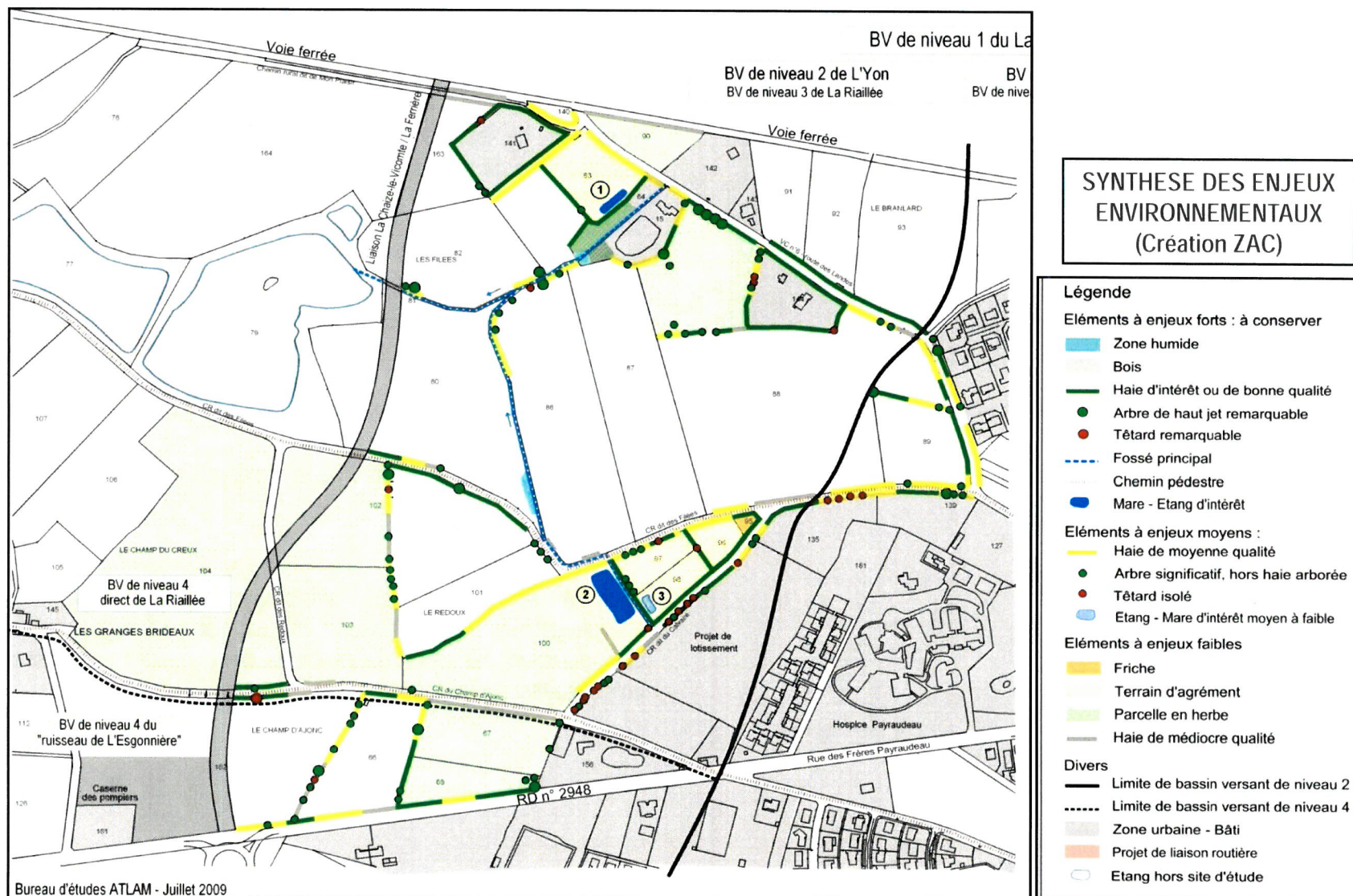
En 2014, selon le rapport SATESE, la capacité résiduelle de la station était de 2 600 équivalents/habitants, une capacité correspondant au raccordement d'environ 1 300 nouveaux logements.

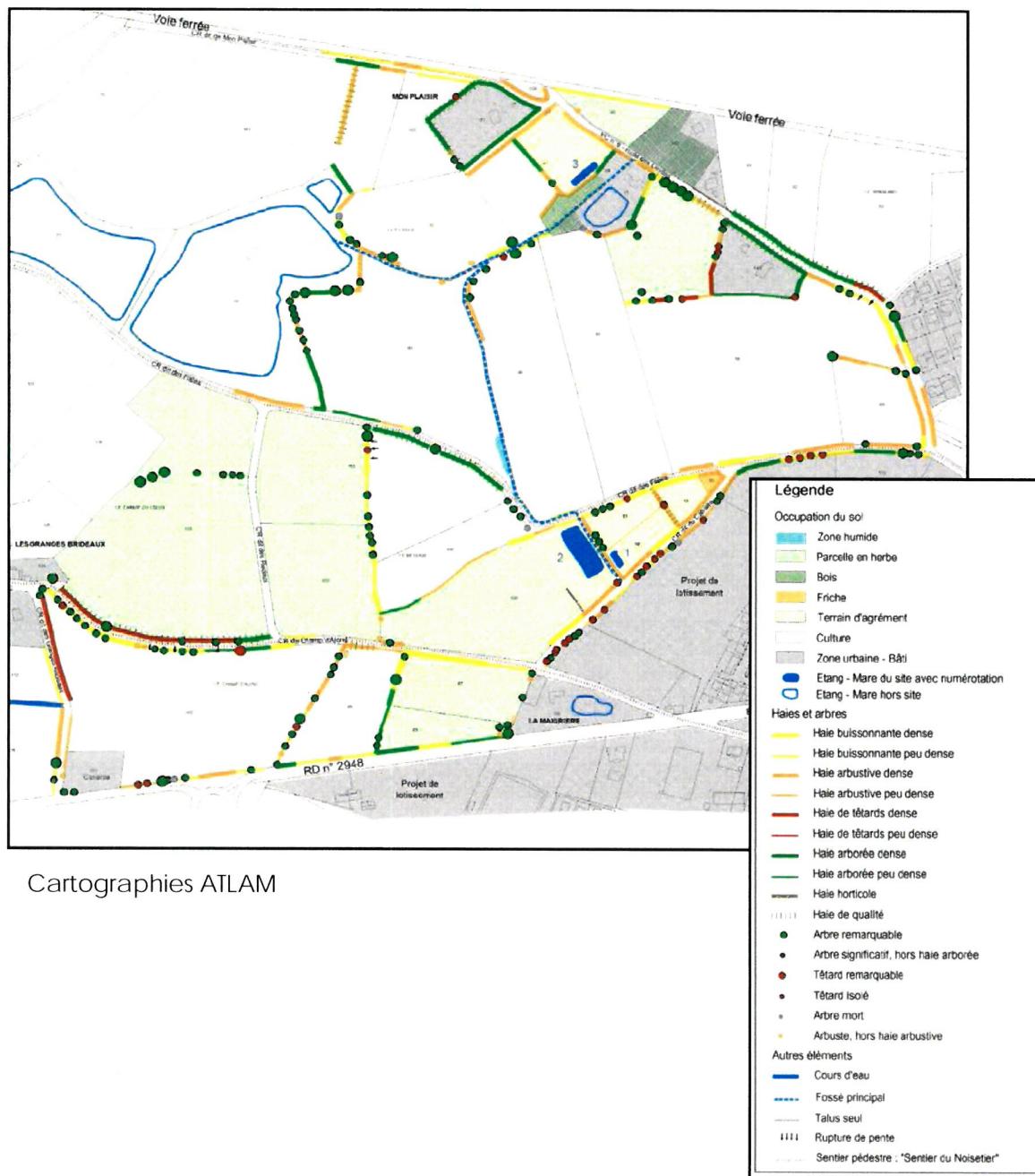
Par ailleurs, un Emplacement Réservé (N°7) d'une surface de 5,46 ha est inscrit au Plan Local d'Urbanisme au bénéfice de La Roche Agglomération, ce en anticipation des besoins d'extension à long terme de l'ouvrage épuratoire.

Lors de la phase de Création de la ZAC du Redoux, un diagnostic environnemental précis réalisé par le Bureau d'Etudes ATLAM a fait ressortir les éléments sensibles, les atouts, les contraintes du site ; cet état des lieux constituant la base même du projet d'aménagement.

ETAT DES LIEUX DU SITE DU REDOUX

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL





Cartographies ATLAM

ETAT DES LIEUX DU SITE DU REDOUX

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

OCCUPATION DU SOL ET VEGETATION

La Commune de La Chaize-le-Vicomte s'inscrit dans un système bocager contrasté où la densité végétale est plus importante au Sud de la RD 948, secteur agricole marqué par la présence de nombreuses vallées encaissées.

A l'inverse, au Nord de la RD 948, le plateau agricole présente une trame bocagère lâche et parfois déstructurée, ponctuée de boisements.

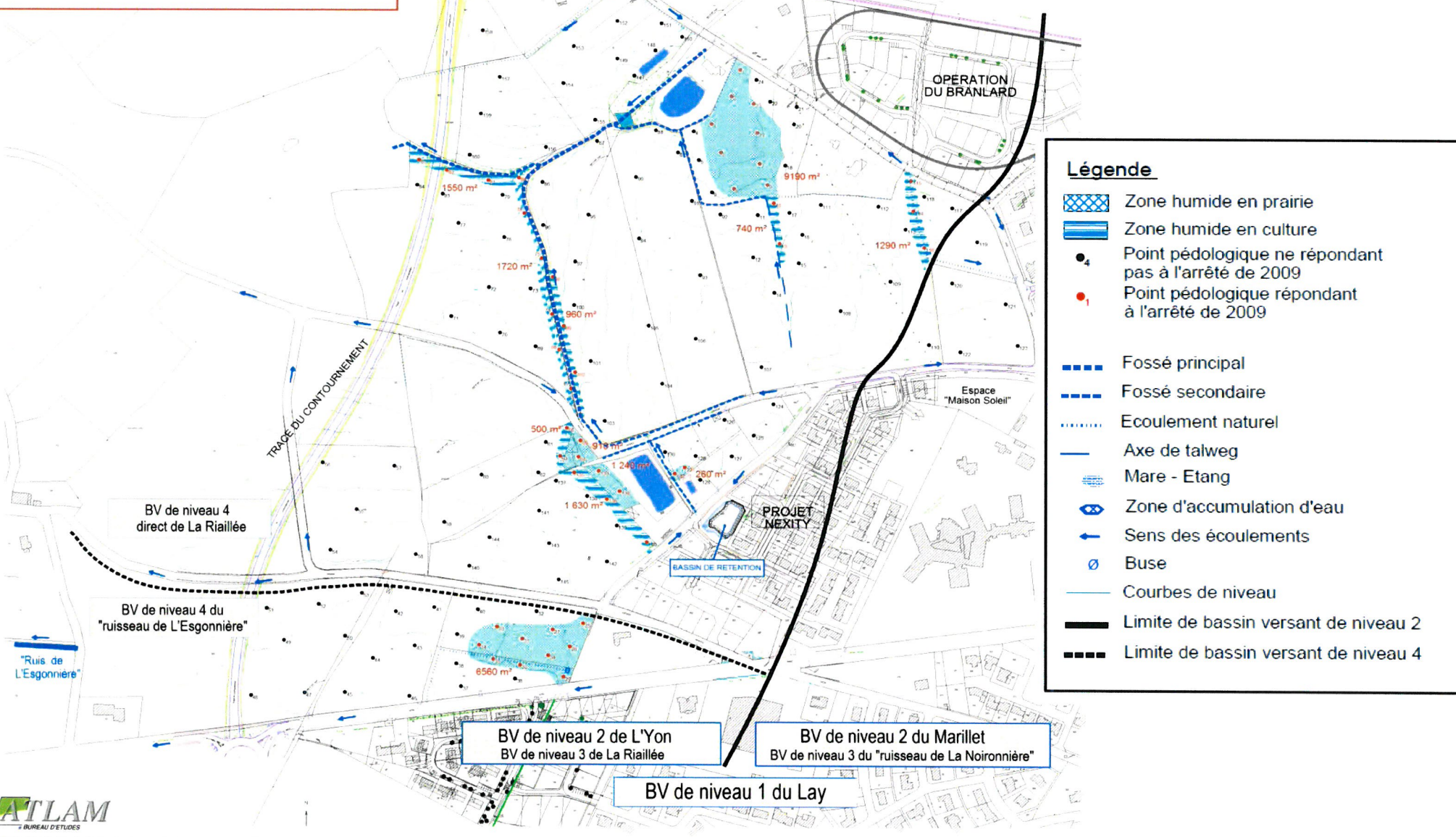
Le site du Redoux correspond principalement à un secteur agricole dont les parcelles sont relativement grandes. Le couvert végétal du site est principalement représenté par :

- Des espaces enherbés (prairies temporaires) et cultures qui recouvrent la grande majorité du site, tout en participant à la diversification des milieux.
- Un réseau de haies bocagères, qui bien que de faible densité, présente un intérêt écologique non négligeable.

A ces habitats s'ajoutent :

- une friche ligneuse, à l'angle des chemins des Filées et du Calvaire,
- des terrains d'agrément, à usages divers (potagers, étangs...), au Nord et au Sud-Est du site.

2,655 ha de zones humides, dont :
 - 1,816 ha de zones humides prairiales.
 - 0,839 ha de zones humides en culture.



LA CHAIZE LE VICOMTE - Z.A.C. LE REDOUX

Situation foncière au 31 mars 2015

Périmètre EPF : acquisitions réalisées - évictions réglées

Section	Numéro	Surface (en m²)	Exploitant	Etat éviction
ZB	87	26 786	P. Martineau	Réglée
ZB	86 - 195	56 880	P. Martineau	Réglée
ZB	89 - 96	12 345	GAEC Avenue des Mouettes	Réglée
ZB	95	490	-	-
ZB	97	3 537	-	-
ZB	98	3 396	-	-
ZB	101	10 592	P. Martineau	Réglée
ZB	191	21 467	P. Martineau	Réglée
Total		135 493		

Périmètre EPF : acquisitions réalisées et évictions en cours

Section	Numéro	Surface (en m²)	Exploitant	Etat éviction
ZB	83	15 095	GAEC Trois Pignons	En cours
ZB	166	12 468	GAEC Trois Pignons	En cours
Total		27 563		

Hors périmètre EPF : acquisitions réalisées - évictions réglées

Section	Numéro	Surface (en m²)	Exploitant	Etat éviction
ZB	81	383	-	
ZB	85	1 408	-	
ZB	99	327	-	
ZB	193	14 964	P. Martineau	Réglée
ZB	197	16 025	P. Martineau	Réglée
ZB	163	4 735	GAEC l'Allée	Réglée
Total		37 842		

ETAT DES LIEUX DU SITE DU REDOUX

CONTEXTE FONCIER

Hors périmètre EPF : acquisitions non réalisées - évictions réglées

Section	Numéro	Surface (en m²)	Exploitant	Etat éviction
ZB	102p	22 119	P. Martineau	Réglée
ZB	104p	967	P. Martineau	Réglée
ZB	66	12 928	GAEC l'Allée	Réglée
Total		36 014		

Hors périmètre EPF : acquisitions non réalisées - évictions en cours ou sans évictions

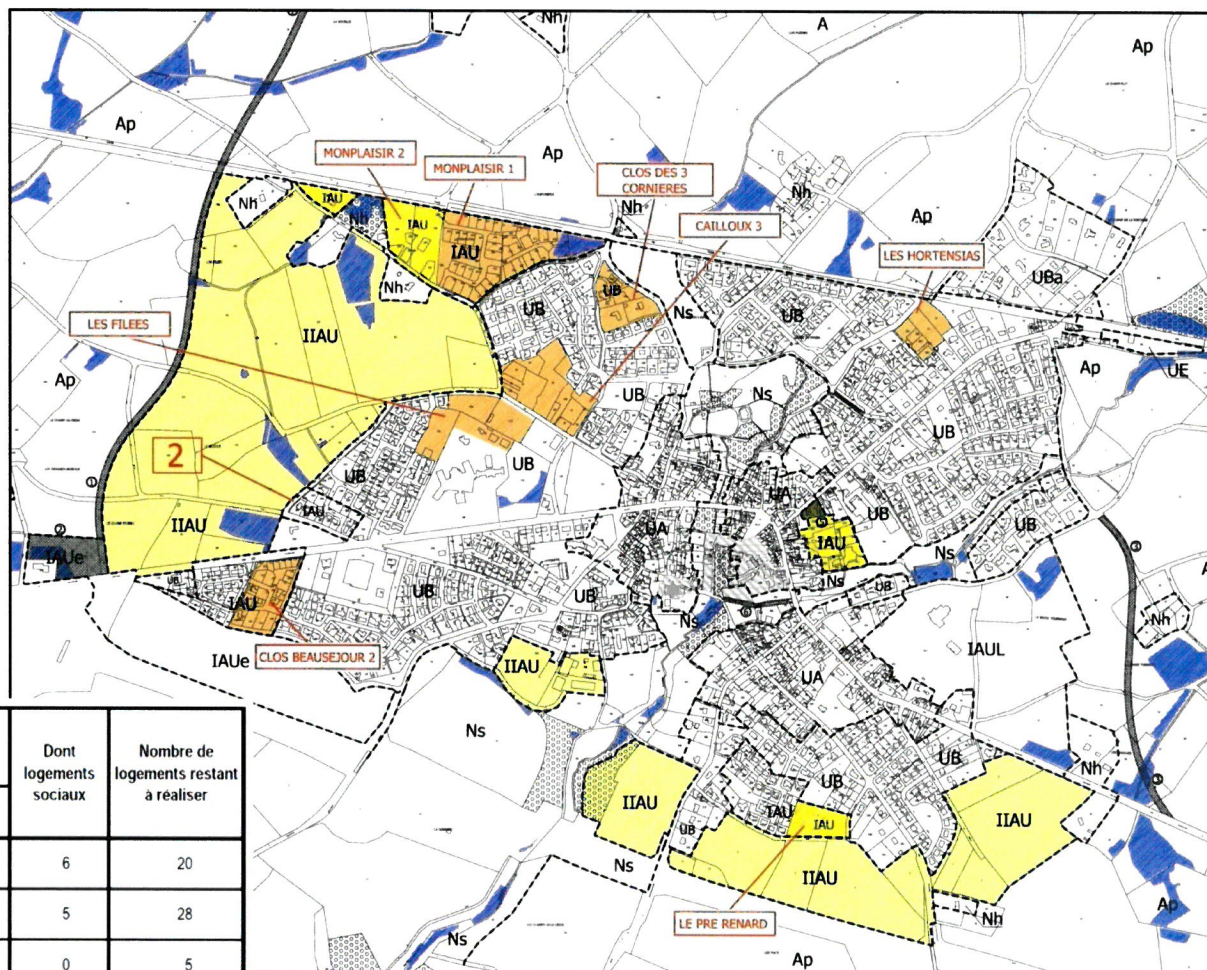
Section	Numéro	Surface (en m²)	Exploitant	Etat éviction
ZB	67	10 560	R. Nicolleau	En cours
ZB	68	5 837	R. Nicolleau	En cours
ZB	88	68 403	-	-
ZB	190	6 855	-	-
Total		91 655		

Autre foncier : domaine public communal

	Surface (en m²)
DP	827
DP	1 217
DP	3 239
DP	2 666
DP	1 414
DP	761
Total DP	10 124

TOTAL	338 691
--------------	----------------

La capacité résiduelle disponible à court terme au sein des opérations viabilisées ou autorisées (95 logements) couvrira donc les besoins en création de logements jusqu'à 2018 (évalués sur la base d'une moyenne de 35 nouveaux logements par an inscrite dans le PLH). Cette période de trois ans sera nécessaire à l'aboutissement de l'ensemble des procédures et des études pour qu'une première phase de la ZAC du Redoux soit viabilisée (volet Loi sur l'Eau, dossier Réalisation ZAC, diagnostic archéologique, programme des travaux...).



LOCALISATION DE LA CAPACITÉ RÉSIDUELLE DU P.L.U. EN MATIÈRE D'HABITAT

Secteurs	Surfaces (ha)	Nombre de logements envisagés ou potentiels théoriques		Dont logements sociaux	Nombre de logements restant à réaliser
		Nombre de logements	Densité moyenne logements/ha		
Monplaisir 1 (Habitat privé)	3,95	48	12,15	6	20
Monplaisir 2 (Habitat privé)	1,68	28	16,66	5	28
Clos Beausejour 2 (Habitat privé)	1,44	22	15,27	0	5
Clos des Trois Cornières (Habitat privé)	0,53	8	15,10	0	3
Les Hortensias (Habitat privé)	0,86	10	11,62	0	1
Les Filees (Vendée Habitat)	2,11	38	18,00	18	38
Le Pre Renard (Habitat 1AU)	0,83	6	15,00	1	6
TOTAL	11,40	160	14	30	101
Cailloux 3 Vocation résidence d'habitat collectif (étudiants, jeunes professionnels ...)	2,28		25 à 35		

ETAT DES LIEUX DU SITE DU REDOUX

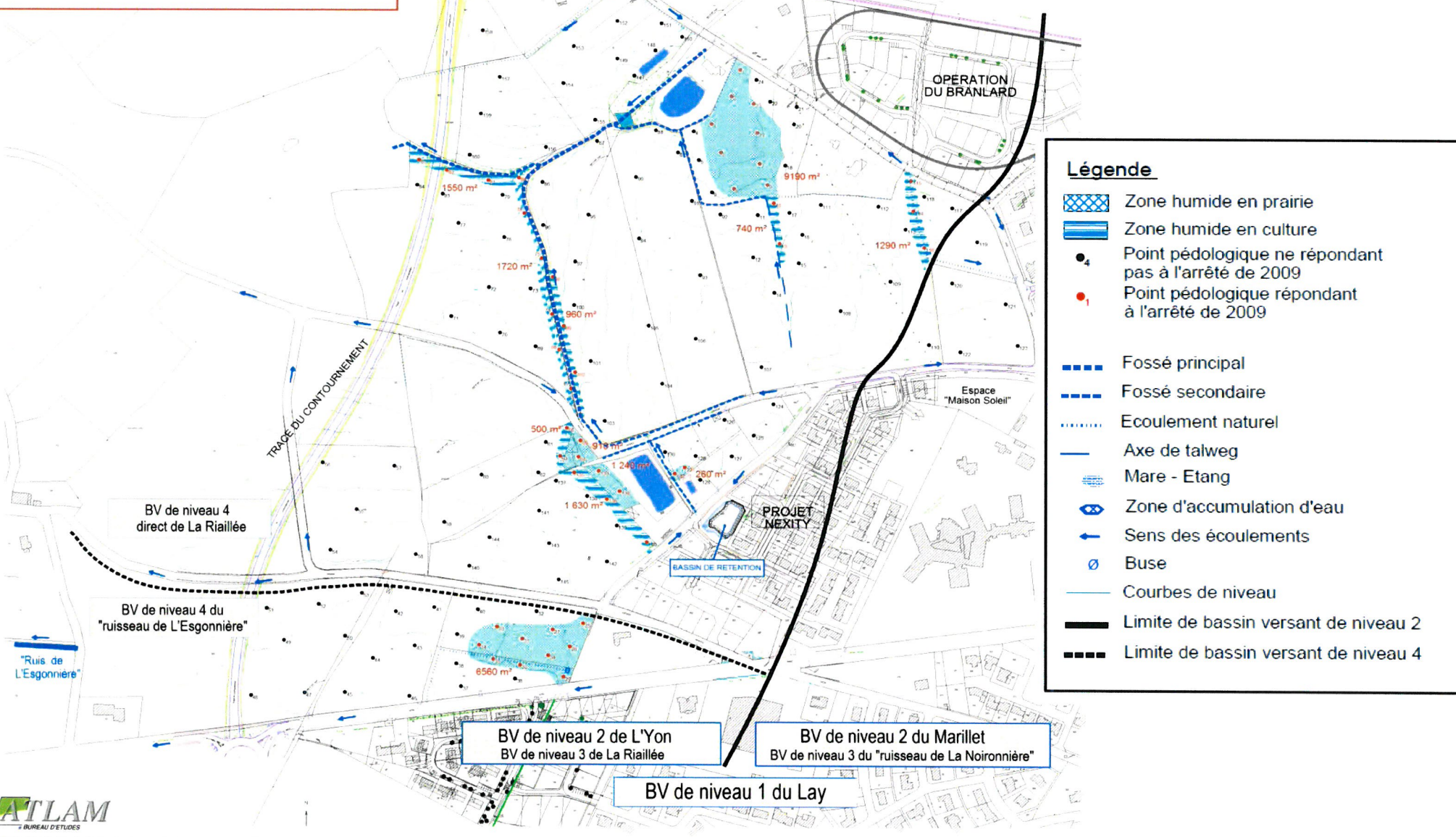
CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

ZAC RÉALISATION

COMPLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES ET HYDRAULIQUE DU SITE (ATLAM)

2,655 ha de zones humides, dont :
 - 1,816 ha de zones humides prairiales.
 - 0,839 ha de zones humides en culture.



ETAT DES LIEUX DU SITE DU REDOUX

CONTEXTE PAYSAGER

La topographie du terrain est peu marquée, générant à l'échelle de l'ensemble du site une douce ondulation dans un paysage à dominante ouverte. Les vues, assez larges sont toutefois encadrées par une trame bocagère assez lâche, inégale dans sa qualité et laissant souvent place à une transparence.

A l'inverse, les quelques voies et chemins qui jalonnent les contours du site sont bordés de haies plutôt denses ; l'ambiance qui s'en dégage est plus intimiste.

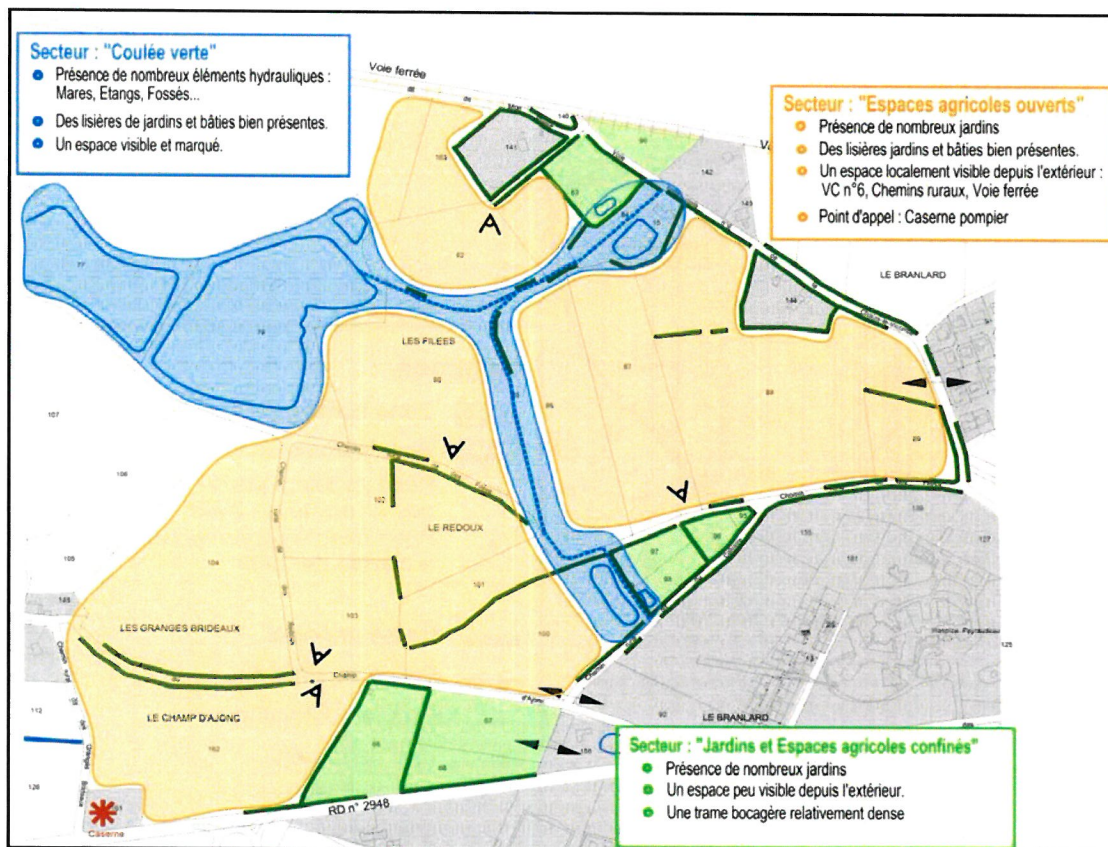
La présence de l'eau (tête de bassin) est peu perceptible ; le fossé central qui draine les écoulements vers les étangs à l'Ouest ne crée pas de rupture dans le paysage ; on le devine au creux de l'ondulation du terrain.

Vis-à-vis de la ligne de chemin de fer, au Nord, les co-visibilités sont restreintes, bien que la voie ferrée soit légèrement en remblai.

A noter également, un point d'appel extérieur significatif, au Sud-Est du site : la caserne des pompiers.

De ces caractéristiques, résulte un aspect général homogène, souligné par l'absence de point de repère fort dans le paysage ; un des enjeux du projet d'aménagement va consister à créer une diversité d'ambiances et de formes urbaines qui puissent à terme qualifier, identifier les lieux et générer un cadre de vie pour les futurs habitants.

Enfin, absent aujourd'hui du paysage, le futur contournement crée une limite virtuelle qui, à terme, fermera le site à l'Ouest ; son intégration constitue également un des enjeux du projet urbain.



Cartographies ATLAM





ETAT DES LIEUX DU SITE DU REDOUX - CONTEXTE FONCIER (DÉCEMBRE 2015)



DEPARTEMENT
DE LA VENDEE

**COMMUNE DE
LA CHAIZE LE VICOMTE**

Echelle: 0 30 60 m

Date: 31/03/2015

Projection: Lambert 93 (SRID 2154)

Z.A.C. Le Redoux

**Avancement des
négociations foncières**

Périmètre de la Z.A.C.

Périmètre EPF Vendée

Propriété Communale

Propriété de l'EPF de la Vendée

Terrains privés non négociés

Eviction en cours

Eviction signée

Sources

Ortho : Interatlas 2009
Cadastre : PCI 2014



LA CHAIZE LE VICOMTE - Z.A.C. LE REDOUX

Situation foncière au 31 mars 2015

Périmètre EPF : acquisitions réalisées - évictions réglées

Section	Numéro	Surface (en m²)	Exploitant	Etat éviction
ZB	87	26 786	P. Martineau	Réglée
ZB	86 - 195	56 880	P. Martineau	Réglée
ZB	89 - 96	12 345	GAEC Avenue des Mouettes	Réglée
ZB	95	490	-	-
ZB	97	3 537	-	-
ZB	98	3 396	-	-
ZB	101	10 592	P. Martineau	Réglée
ZB	191	21 467	P. Martineau	Réglée
Total		135 493		

Périmètre EPF : acquisitions réalisées et évictions en cours

Section	Numéro	Surface (en m²)	Exploitant	Etat éviction
ZB	83	15 095	GAEC Trois Pignons	En cours
ZB	166	12 468	GAEC Trois Pignons	En cours
Total		27 563		

Hors périmètre EPF : acquisitions réalisées - évictions réglées

Section	Numéro	Surface (en m²)	Exploitant	Etat éviction
ZB	81	383	-	
ZB	85	1 408	-	
ZB	99	327	-	
ZB	193	14 964	P. Martineau	Réglée
ZB	197	16 025	P. Martineau	Réglée
ZB	163	4 735	GAEC l'Allée	Réglée
Total		37 842		

ETAT DES LIEUX DU SITE DU REDOUX

CONTEXTE FONCIER

Hors périmètre EPF : acquisitions non réalisées - évictions réglées

Section	Numéro	Surface (en m²)	Exploitant	Etat éviction
ZB	102p	22 119	P. Martineau	Réglée
ZB	104p	967	P. Martineau	Réglée
ZB	66	12 928	GAEC l'Allée	Réglée
Total		36 014		

Hors périmètre EPF : acquisitions non réalisées - évictions en cours ou sans évictions

Section	Numéro	Surface (en m²)	Exploitant	Etat éviction
ZB	67	10 560	R. Nicolleau	En cours
ZB	68	5 837	R. Nicolleau	En cours
ZB	88	68 403	-	-
ZB	190	6 855	-	-
Total		91 655		

Autre foncier : domaine public communal

	Surface (en m²)
DP	827
DP	1 217
DP	3 239
DP	2 666
DP	1 414
DP	761
Total DP	10 124

TOTAL	338 691
--------------	----------------



GAEC L'Allée :

Siège social : Les Gachetières, 85310 LA CHAIZE LE VICOMTE.

GAEC à 3 associés-exploitants

Moyens de production : VL : 500 000 L de quota laitier, 42ha de cultures de vente, 1800m² de production Canards en engraissement.

SAU : 134ha.

Emprise ZAC/SAU : 2ha 22a 56ca.

Ratio Emprise projet/SAU : 1.66%.

Exploitation individuelle M. MARTINEAU Paul :

Siège social : 12 Rue de Ricordeau, 85310 LA CHAIZE LE VICOMTE.

Exploitation individuelle

Moyens de production : engraissement de vaches et taurillons (environ 600/an).

SAU : 77ha 72a 67ca.

Emprise ZAC/SAU : 17ha 71a 63ca.

Ratio Emprise projet/SAU : 22.79%.

GAEC Les Trois Pignons :

Siège social : Les Gachetières, 85310 LA CHAIZE LE VICOMTE.

GAEC à 2 associés-exploitants

Moyens de production : VL : 250 000 L de quota laitier, engraissement de 150 taurillons/an, 70ha de cultures de vente/an.

SAU : 136ha.

Emprise ZAC/SAU : 2ha 61a 58ca.

Ratio Emprise projet/SAU : 1.92%.

ETAT DES LIEUX DU SITE DU REDOUX**CONTEXTE AGRICOLE****DESCRIPTION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES CONCERNÉES PAR LE PÉRIMÈTRE DE LA Z.A.C. DU REDOUX.**

(Source : SAFER Poitou Charente Vendée)

GAEC L'Avenue des Mouettes :

Siège social : Le Grand Marché, 85000 LA ROCHE SUR YON.

GAEC à 3 associés-exploitants

Moyens de production : VL : 700 000 L de quota laitier, 79ha de cultures de vente.

SAU : 160ha (dont 79ha de cultures de vente et 81ha de SFP).

Emprise ZAC/SAU : 0ha 96a 81ca.

Ratio Emprise projet/SAU : <0.01%.

Exploitation individuelle M. NICOLLEAU Richard :

Siège social : Les Granges Brideaux, 85310 LA CHAIZE LE VICOMTE.

Exploitation individuelle : exploitant agricole à titre secondaire.

Moyens de production : 6 génisses à l'engraisement + 1 Cheval.

SAU : 5.4ha.

Emprise ZAC/SAU : 1ha 63a 97ca.

Ratio Emprise projet/SAU : 30.4%.



Bilan des Exploitations Agricoles

Z.A.C. Le Redoux

Commune de la Chaize Le Vicomte

Légende de la carte

-  Périmètre de la Z.A.C. Le Redoux
-  Périmètre de la réserve foncière (Propriété Safer)

Exploitations agricoles concernées :

-  M. MARTINEAU Paul (Indemnités fixées par la Chambre d'Agriculture de Vendée)
-  GAEC Les Trois Pignons (Compensation foncière - Réserve foncière Safer)
-  GAEC L'Avenue des Mouettes (Indemnités fixées selon Protocole d'éviction Vendée)
-  M. NICOLLEAU Richard (Indemnités fixées selon Protocole d'éviction Vendée)
-  GAEC L'Allée (Indemnités fixées selon Protocole d'éviction Vendée)



La Chaize Le Vicomte

ANALYSE DE LA CAPACITÉ RÉSIDUELLE DU P.L.U. EN MATIÈRE D'HABITAT - (DÉCEMBRE 2015)

L'enveloppe urbaine du bourg de la Chaize-Le-Vicomte est constituée d'une trame bâtie plus ou moins dense, qui témoigne de formes et de densités disparates selon les époques de construction. Le cœur de bourg historique très dense laisse peu de place aux espaces non construits et contraste avec la trame bâtie plus lâche qui s'est développée à partir des années 50 sous une forme pavillonnaire le long des voies puis au sein des lotissements. Cette trame urbaine de bourg s'accompagne de plusieurs parcs arborés qui constituent des espaces de respiration et participent pleinement au cadre de vie de qualité qu'offre la Chaize-Le-Vicomte.

En terme d'urbanisation à venir et de création de nouveaux logements, cette enveloppe urbaine représente une capacité difficilement quantifiable ; des réhabilitations du bâti ancien et quelques divisions de terrains, non maîtrisables dans le temps dégageront au fil du temps quelques nouvelles possibilités de constructions.

CAPACITÉ RÉSIDUELLE DANS LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Les secteurs identifiés sur le plan ci-contre constituent la capacité résiduelle du P.L.U. en matière d'habitat, localisés dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements).

Opérations viabilisées :

Les opérations privées Monplaisir, (première tranche), le Clos Beauséjour 2, le Clos des Trois Cornières, le lotissement des Hortensias conservent **une capacité immédiatement disponible de 29 logements**, correspondant aux besoins pour moins d'une année.

Opérations non viabilisées dont la conception est réalisée :

- Le lotissement privé Monplaisir 2 – Permis d'Aménager 2nd Tranche pour 28 logements
- Le quartier des Filées, porté par le bailleur social Vendée Habitat, est actuellement en cours d'instruction. Sur 38 logements, 18 seront des locatifs sociaux dont une dizaine prévus pour le maintien à domicile des personnes âgées.

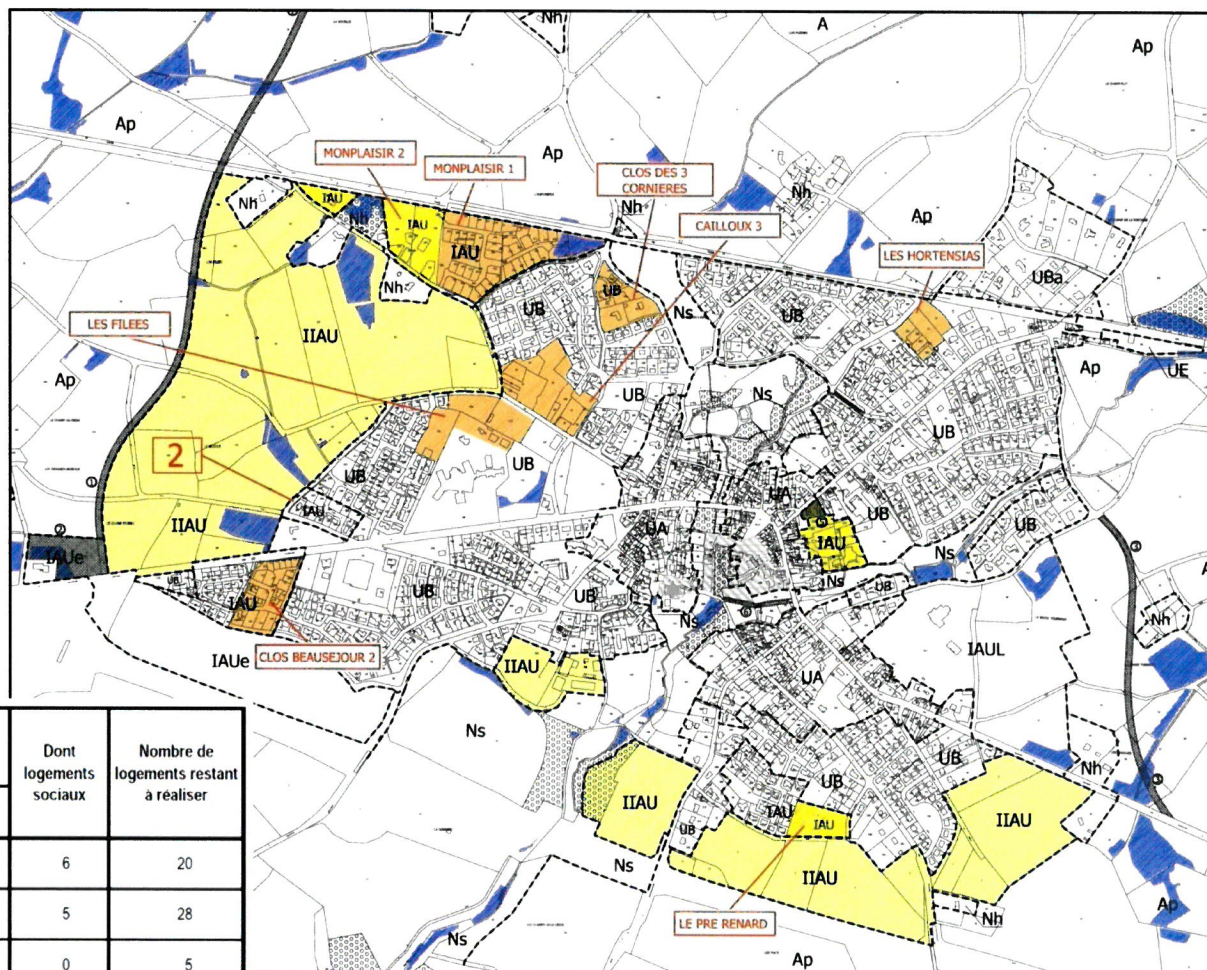
Ces deux opérations comptabilisent **un potentiel résiduel de 66 logements** correspondant aux besoins pour environ deux années.

Secteurs inscrits en zone 1AU dans le P.L.U. sur lesquels aucun projet n'est encore étudié.

- Le secteur du Pré Renard, reliquat de zone 1AU, est impacté par la présence d'une zone humide qui rend son potentiel d'urbanisation faible.
- Le secteur Cailloux 3, initialement envisagé pour une troisième tranche du quartier est désormais ciblé par la Municipalité pour la réalisation, à moyen terme, d'un programme de logements collectifs s'adressant à une population spécifique d'étudiants, de jeunes travailleurs, ce, en lien avec la proximité des structures universitaires, de l'école d'infirmiers...

La capacité théorique de ces deux secteurs ne constitue pas un potentiel pour le cours terme ; les projets d'urbanisation qui s'y développeront seront concomitants aux phases à venir d'urbanisation de la ZAC et constitueront une offre différenciée.

La capacité résiduelle disponible à court terme au sein des opérations viabilisées ou autorisées (95 logements) couvrira donc les besoins en création de logements jusqu'à 2018 (évalués sur la base d'une moyenne de 35 nouveaux logements par an inscrite dans le PLH). Cette période de trois ans sera nécessaire à l'aboutissement de l'ensemble des procédures et des études pour qu'une première phase de la ZAC du Redoux soit viabilisée (volet Loi sur l'Eau, dossier Réalisation ZAC, diagnostic archéologique, programme des travaux...).



LOCALISATION DE LA CAPACITÉ RÉSIDUELLE DU P.L.U. EN MATIÈRE D'HABITAT

Secteurs	Surfaces (ha)	Nombre de logements envisagés ou potentiels théoriques		Dont logements sociaux	Nombre de logements restant à réaliser
		Nombre de logements	Densité moyenne logements/ha		
Monplaisir 1 (Habitat privé)	3,95	48	12,15	6	20
Monplaisir 2 (Habitat privé)	1,68	28	16,66	5	28
Clos Beausejour 2 (Habitat privé)	1,44	22	15,27	0	5
Clos des Trois Cornières (Habitat privé)	0,53	8	15,10	0	3
Les Hortensias (Habitat privé)	0,86	10	11,62	0	1
Les Filees (Vendée Habitat)	2,11	38	18,00	18	38
Le Pre Renard (Habitat 1AU)	0,83	6	15,00	1	6
TOTAL	11,40	160	14	30	101
Cailloux 3 Vocation résidence d'habitat collectif (étudiants, jeunes professionnels ...)	2,28		25 à 35		

OBJET DE LA MODIFICATION 0.7 DU P.L.U., JUSTIFICATION ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE

JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DU REDOUX

RAPPEL DU CONTEXTE GÉNÉRAL

Le zonage du P.L.U. lors de son élaboration en 2006, préfigurait le grand quartier du Redoux par un classement en zone 2AU s'étendant au Nord-Ouest de l'agglomération urbaine jusqu'à la limite virtuelle que constitue l'E.R. n°1, tracé de la future voie départementale de contournement en direction de La Ferrière.

Les années qui ont suivi, la Municipalité a engagé les démarches nécessaires pour définir le cadre de faisabilité d'un quartier destiné à accueillir les futurs habitants de La Chaize-le-Vicomte ; la Z.A.C. du Redoux a été créée en 2011 par délibération du Conseil Municipal, puis concédée en 2012 à Vendée Expansion qui, de 2013 à 2015 a mené les études préalables à la constitution d'un dossier de Réalisation.

En parallèle des phases de Création et de Réalisation de la Z.A.C. du Redoux, étaient menées les négociations en vue d'une maîtrise foncière du périmètre de la Z.A.C. par la Collectivité. Ces négociations avec les propriétaires des terrains, engagées en étroite concertation avec les instances agricoles (locales et départementales) ont débouché en 2014 sur des accords de compensation (en surface agricoles) et/ou d'indemnisation des exploitations impactées par le projet de Z.A.C.

Ce volet foncier a fait l'objet d'un partenariat Commune / EPF / Chambre d'Agriculture. Une convention signée le 1^{er} juin 2011 entre le Préfet pour l'Etablissement Public Foncier de la Vendée et Monsieur le Maire de La Chaize-le-Vicomte a permis un portage financier par l'EPF pour l'acquisition de certains terrains. D'autres terrains sont propriétés de la Commune et d'autres encore restent à ce jour non acquis par la Collectivité (Cf. cartographie et tableau pages 32/33).

Dans ce contexte, la procédure de Modification 0.7 du P.L.U. consiste à intégrer et à traduire réglementairement la Z.A.C. du Redoux dans le document d'urbanisme communal.

JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'intégration de la ZAC du Redoux dans le P.L.U. se traduit par :

- L'ouverture à l'urbanisation du périmètre correspondant aux premières phases prévisionnelles d'aménagement de la ZAC par un classement en secteur IAU
- La transformation de la zone IIAU en secteur IIAUr sur l'emprise des phases ultérieures d'aménagement de la ZAC

Ces modifications de zonage s'accompagnent d'un cadre réglementaire précis qui retranscrit le contenu du projet d'aménagement de la Z.A.C. dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, sont rendus opposables, à l'échelles des deux secteurs IAU et IIAUr :

- Une densité minimale moyenne de 20 logements/ha
- Une proportion minimale de 20% de locatifs sociaux
- Les principes structurants d'aménagement de la Z.A.C. (desserte routière principale, continuités de liaisons douces, espaces verts collectifs, structure arborée préservée, ...).

Les études pré-opérationnelles conduites en phase Création, puis Réalisation de la Z.A.C. ont permis de valider les faisabilités de l'opération ; faisabilité au regard du contexte environnemental, faisabilité urbaine et paysagère, faisabilité technique et faisabilité économique.

Dès lors, pour la collectivité, le dossier de Réalisation de la ZAC constitue un engagement du concessionnaire qui va mettre en œuvre sur la durée les équipements publics de la ZAC, trame structurante autour de laquelle se développeront les futurs quartiers Nord Ouest de l'agglomération de la Chaize-Le-Vicomte. L'outil Zone d'Aménagement Concertée permet à la municipalité de projeter son développement urbain dans un cadre maîtrisé du rythme de construction, de la typologie urbaine et de sa densité.

La ZAC est également pour la commune, l'assurance d'une opération urbaine réaliste et viable dans le temps. L'équilibre économique de l'opération est appréhendé à l'échelle de l'ensemble du périmètre de Z.A.C., c'est pourquoi la collectivité souhaite que l'enveloppe globale de la Z.A.C. du Redoux soit traduite réglementairement dans son document d'urbanisme. En effet, les engagements pris par la collectivité (Commune et EPF Vendée), notamment sur le volet des acquisitions foncières, se doivent d'être garantis par un cadre de certitudes permettant au-concessionnaire de la Z.A.C. de planifier, en concertation avec la Commune, les phases opérationnelles successives d'aménagement des équipements publics d'infrastructures et de commercialisation de la Z.A.C.

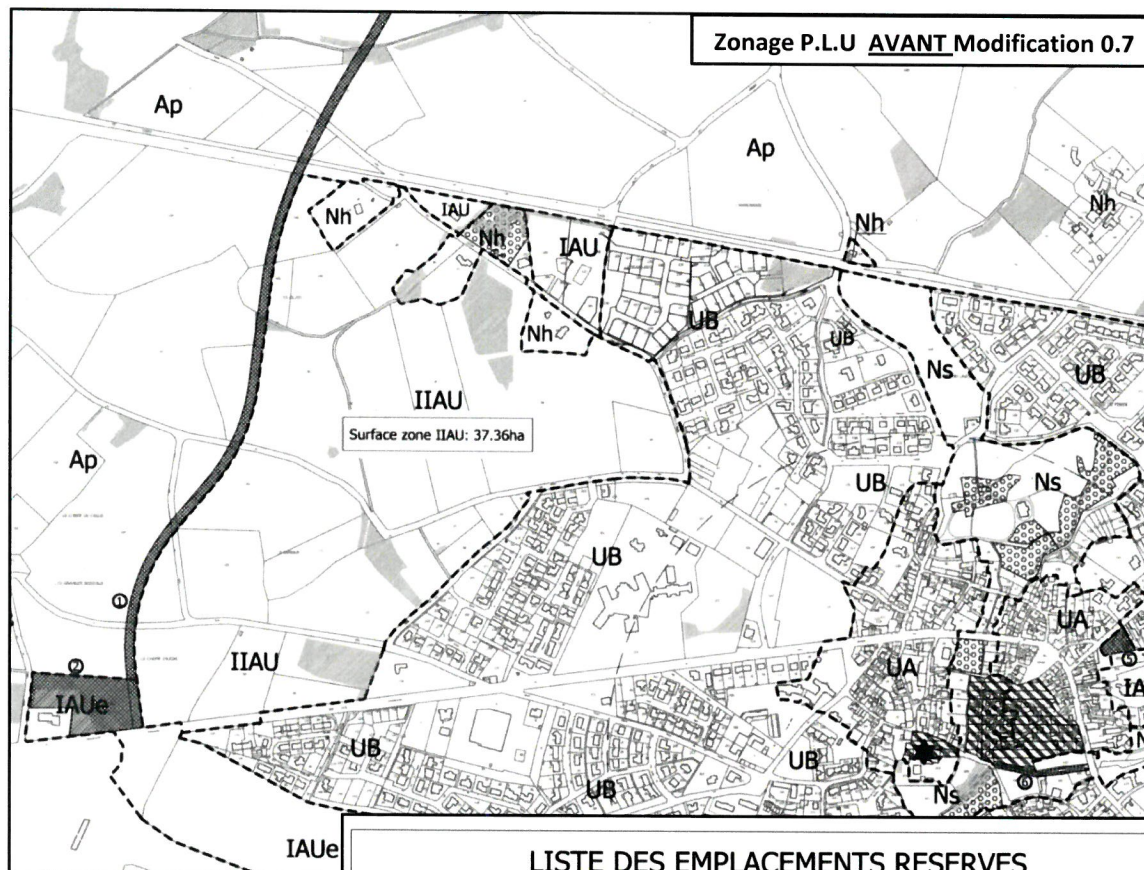
La capacité résiduelle disponible à court terme au sein des opérations viabilisées ou autorisées (95 logements) sur la communes couvrira les besoins en création de logements 2016 à 2018, période de trois ans nécessaire à l'aboutissement de l'ensembles des procédures et des études pour qu'une première phase de la ZAC du Redoux soit viabilisée (volet Loi sur l'eau, dossier de Réalisation ZAC, diagnostic archéologique, programme des travaux, choix des opérateurs notamment pour le logement social, travaux et commercialisation).

En conformité avec l'Article L123-3 du Code de l'Urbanisme, la définition d'un cadre règlementaire dans le P.L.U. doit être établi en cohérence avec les études de faisabilité de la ZAC pour que celle-ci puisse être mise en œuvre.

La procédure de Modification 0.7 du P.L.U. pour ouverture à l'urbanisation d'une partie la zone IIAU et création des secteurs 1AU et IIAUr traduit donc dans le document d'urbanisme les principes structurants de la ZAC du Redoux. Elle crée ainsi le cadre nécessaire à la déclinaison opérationnelle d'un projet urbain ambitieux initié lors de l'élaboration du P.L.U. en 2006 qui aujourd'hui se concrétise grâce à une anticipation bien articulées des problématiques urbaines, foncières, agricoles, et économiques.

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION 0.7 DU P.L.U. - LE PLAN DE ZONAGE

CF: PIÈCE 3A – PLAN DE ZONAGE – ÉCHELLE 1/5000 - (EXTRAIT)



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

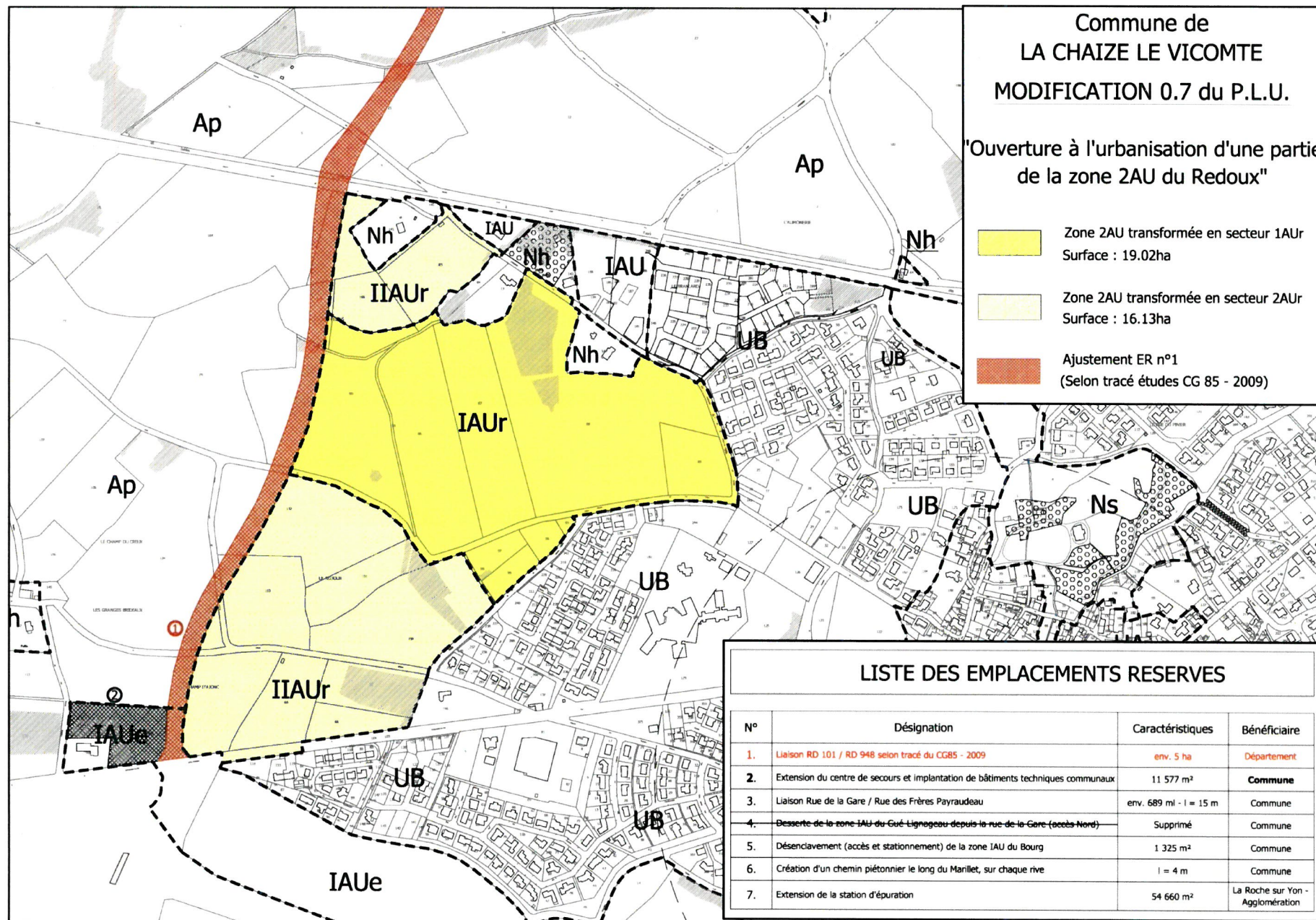
N°	Désignation	Caractéristiques	Bénéficiaire
1.	Liaison RD 101 / RD 948	env. 1 926 ml - l = 15 m	Département
2.	Extension du centre de secours et implantation de bâtiments techniques communaux	11 577 m ²	Commune
3.	Liaison Rue de la Gare / Rue des Frères Payraudeau	env. 689 ml - l = 15 m	Commune
4.	Desserte de la zone IAU du Gué Lignageau depuis la rue de la Gare (accès Nord)	Supprimé	Commune
5.	Désenclavement (accès et stationnement) de la zone IAU du Bourg	1 325 m ²	Commune
6.	Création d'un chemin piétonnier le long du Marillet, sur chaque rive	l = 4 m	Commune
7.	Extension de la station d'épuration	54 660 m ²	La Roche sur Yon - Agglomération

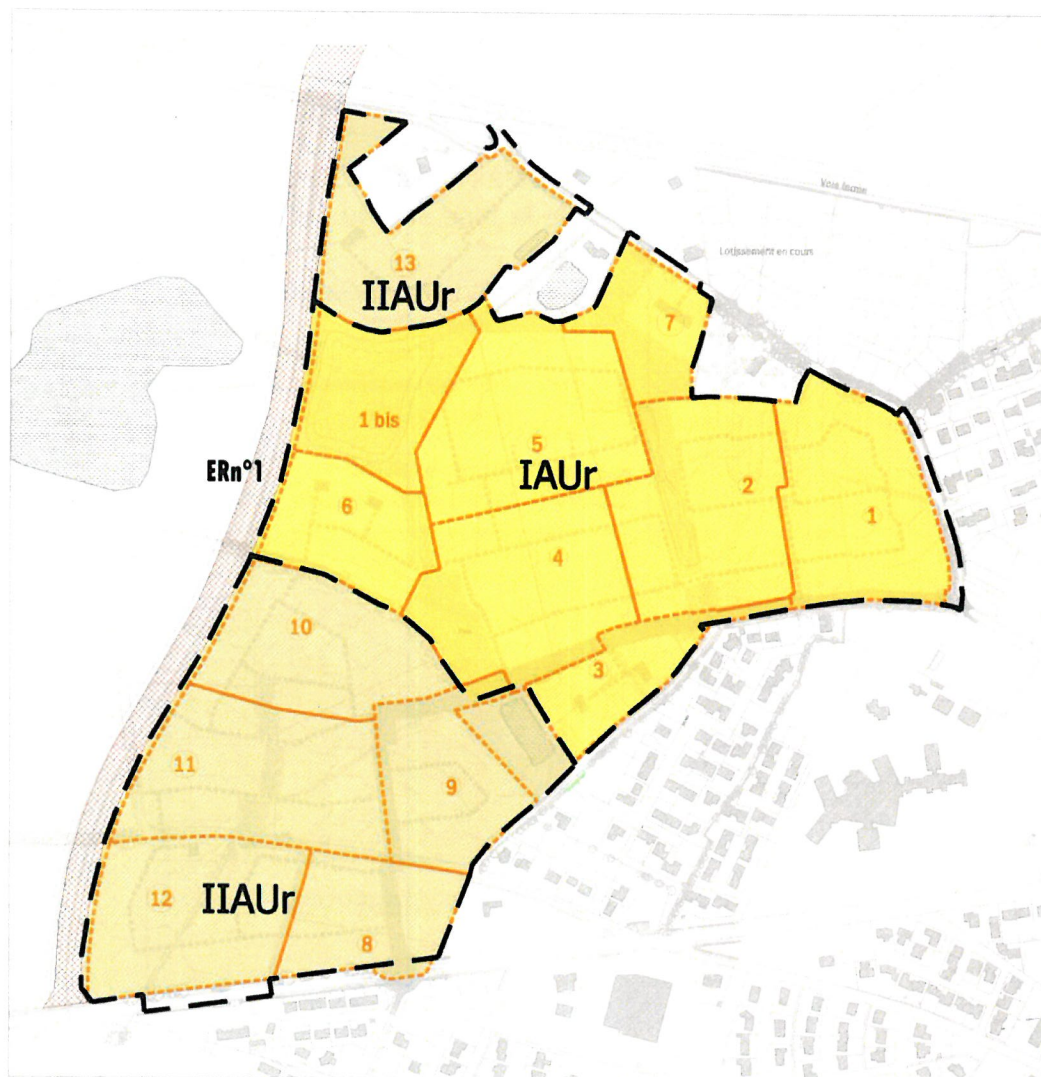
La traduction réglementaire de la Modification 0.7 du P.L.U. dans le plan de zonage se traduit par :

- L'identification de deux secteurs spécifiques couvrant le périmètre global du projet urbain de la ZAC du Redoux :
 - Le secteur IAUr (19,02 ha) : ouverture à l'urbanisation des premières phases prévisionnelles d'aménagement de la ZAC
 - le secteur IIAUr (16,13 ha) correspondant aux phases ultérieures de déploiement de la ZAC. (Cf: phasage pages 44)
- L'ajustement de l'Emplacement Réservé N°1 inscrit au bénéfice du Conseil Départemental de la Vendée dans la perspective de la réalisation d'une voie de contournement Ouest de l'agglomération de la Chaize-Le-Vicomte.

La surface de la zone 2AU du P.L.U. actuel est de 37,36 ha ; celle des deux secteurs IAUr et IIAUr cumulée est de 35,15 ha.

Cet écart de surface est dû à l'ajustement de l'ER N°1. En effet, dans le cadre des études préalables de Création de la ZAC, le Conseil départemental a fourni en 2009 un tracé d'études qui précisait l'emprise de la future déviation. Ce nouveau tracé qui constitue la limite Ouest de la zone 1AUr réduit la zone d'urbanisation future de 2,21 ha, au bénéfice de la zone Ap voisine.





-  Phases 1 à 7
secteur IAUr
-  Phases 8 à 13
secteur IIAUr

ZAC DU REDOUX – PHASAGE PRÉVISIONNEL DE L'URBANISATION

Le phasage prévisionnel d'urbanisation envisagé et présenté ci-contre répond à diverses problématiques :

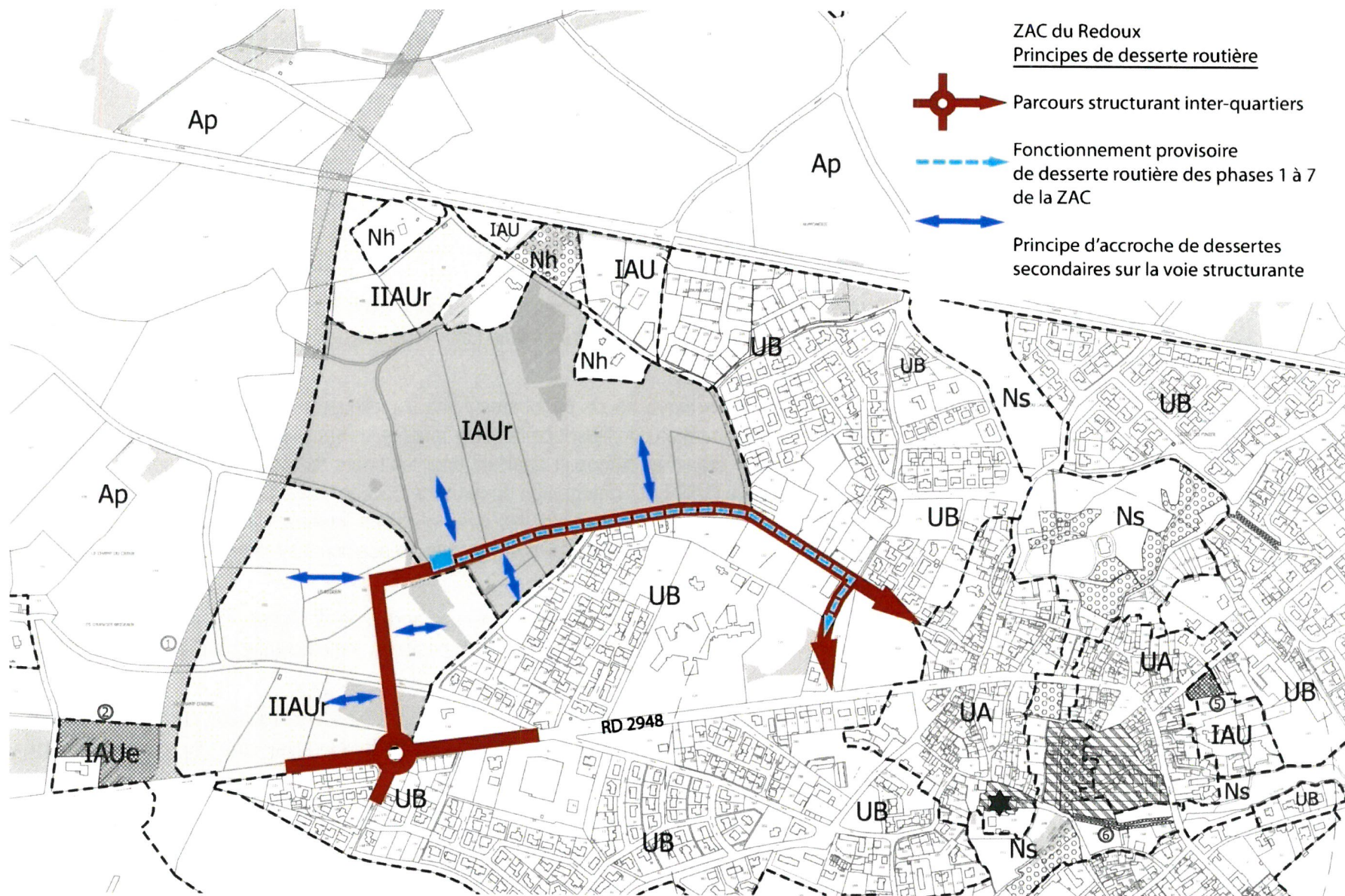
- La topographie du site au regard notamment de la régulation des eaux pluviales et des ouvrages et réseaux à réaliser
- La continuité du tissu urbain et les articulations pour les différents modes de déplacement.
- La maîtrise du foncier par la collectivité et/ou le concessionnaire
- La faisabilité économique de l'opération planifiée dans le temps.

FONCTIONNEMENT DE LA DESSERTE ROUTIÈRE DU SITE

L'organisation globale de la ZAC du Redoux repose en terme de desserte routière sur la réalisation d'une voirie structurante inter quartiers sur laquelle viendra se raccorder le réseau secondaire de desserte des ilots. Cette future voie supportera également des flux issus des quartiers voisins (Les Aquarelles, Le Cailloux, Monplaisir).

Ce scénario de circulation sera effectif dans le cadre de l'aménagement de la seconde étape de la ZAC (phases 8 à 13).

Les premières phases d'urbanisation (1 à 7) de la ZAC seront provisoirement desservies par le réseau routier communal existant qui présente les caractéristiques nécessaires pour relier les futurs quartier à l'axe d'entrée/sortie d'agglomération (RD2948) ou au centre bourg de la Chaize-Le-Vicomte.



TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION 0.7 DU P.L.U.

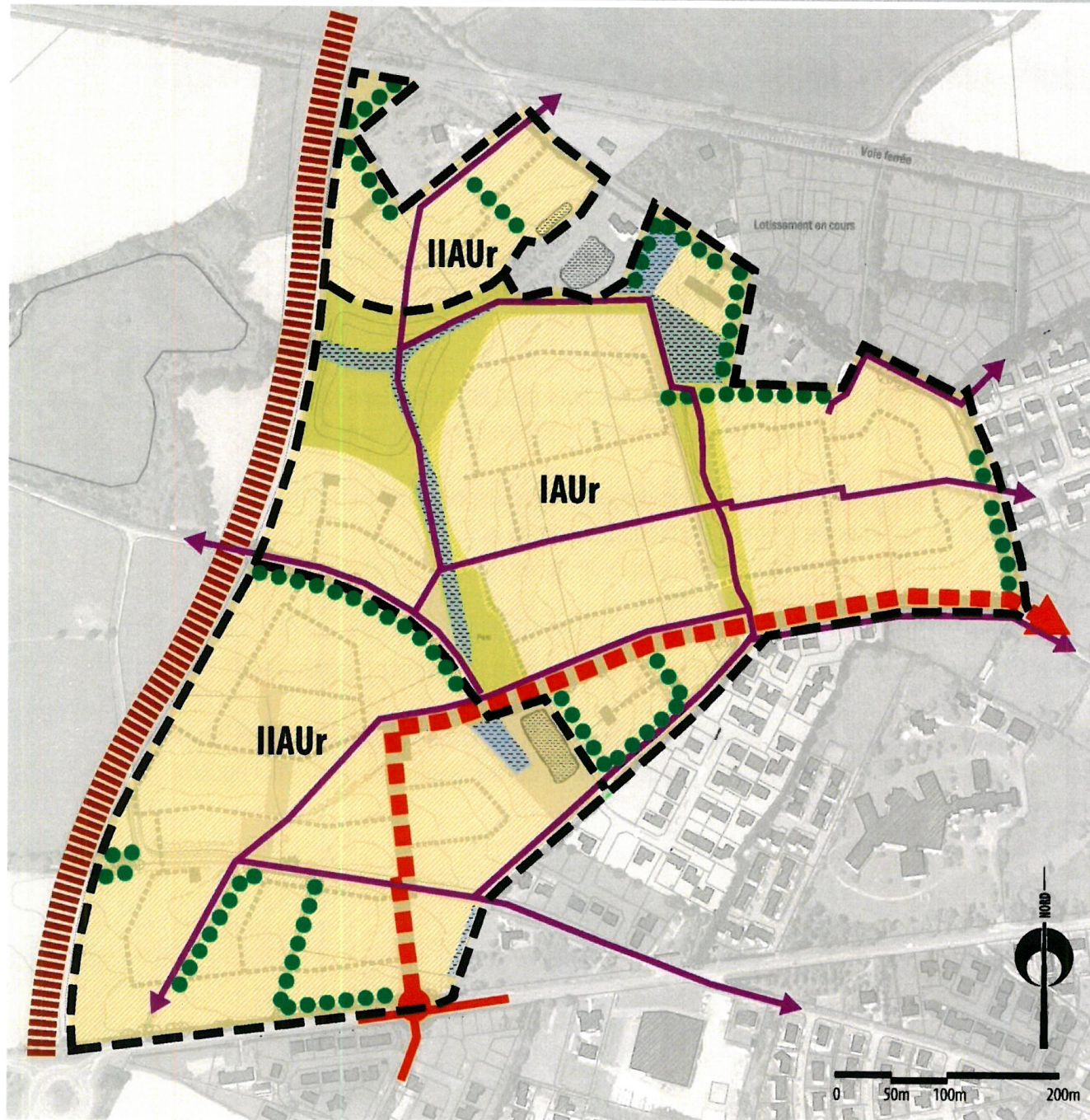
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Le projet urbain de la Z.A.C. du Redoux fait l'objet d'une déclinaison en O.A.P. ; outil réglementaire du P.L.U. qui permet de rendre opposable "sur le fond" les grands principes qui régissent la Z.A.C., ce, en cohérence avec le P.A.D.D.

A ce titre sont opposables :

- Un phasage opérationnel dans le temps, en cohérence avec le rythme d'urbanisation souhaité par la collectivité et inscrit dans le P.L.H. (Programme Local d'Habitat), soit une moyenne de 30 à 35 nouveaux logements par an.
- Une densité minimale moyenne de 20 logements/ha s'appliquant à l'ensemble de la Z.A.C. (secteurs IAUr et IIAUr) et prenant en considération la géographie et les sensibilités environnementales du site au service d'un projet urbain ambitieux et qualitatif pour les futurs habitants : la préservation d'une partie des zones humides (1,31 ha), l'intégration du maillage bocager existant comme élément structurant du futur quartier, le choix d'une régulation des eaux pluviales intégrées à un vaste espace collectif, la création d'un parc qualifiant une centralité de quartier en accroche sur la voie principale de desserte du quartier.
- Une proportion minimale de 20% de locatifs sociaux, applicable à l'échelle du périmètre ZAC, secteurs IAUr et IIAUr cumulés, ce, dans le respect des dispositions réglementaires de la loi S.R.U. applicables pour les communes de plus de 3 500 habitants.
- Les principes structurants d'aménagement de la Z.A.C. (desserte routière principale, continuité de liaisons douces inter-quartiers, espaces verts collectifs structurants, structure arborée conservées, zones humides préservées / valorisées...).

CF : pièce 3C – O.A.P. (Extrait)



LA CHAIZE LE VICOMTE MODIFICATION 0.7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

— | Zonage PLU

||||| Emplacement réservé n°1

Orientations d'Aménagement

■ ■ ■ Liaison routière
structurante

● Accroche routière sur RD948
par un giratoire

■ Structure «verte» (espace vert
collectif, jardin, parc urbain,
régulation des eaux
pluviales,...)

→ Parcours de liaisons douces
structurants

● ● ● Structure végétale existante
préservée

■ Zone humide
préservée/valorisée

Orientations de Programmation

Densité minimale moyenne :
20 logements/ha (Echelle ZAC - Secteurs
IAUr et IIAUr cumulés)

Proportion minimale de 20% de locatifs
sociaux (Echelle ZAC - Secteurs IAUr et IIAUr
cumulés)

Phasage urbanisation:
Production moyenne annuelle:
30 à 35 logements

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION 0.7 DU P.L.U. - LE RÈGLEMENT

Le règlement, dans son chapitre traitant des zones d'urbanisation futures (zone AU) intègre la création des secteurs 1AUr et IIAUr, correspondant à la traduction dans le P.L.U. de l'enveloppe globale de la Z.A.C. du Redoux, tout en distinguant la partie ouverte à l'urbanisation (IAUr) de celle qui fera l'objet d'une ouverture ultérieure à l'urbanisation (IIAUr).

Ce cadre réglementaire est adapté au projet de Z.A.C., répondant aux principes énoncés dans le projet urbain ; typologie urbaine et architecturale variée, densité adaptée au contexte, préservation d'éléments naturels, ...

Le Règlement du secteur IAUr dresse les grandes lignes d'un cadre général à respecter tout en préservant une souplesse permettant une diversité de projet et de typologie urbaine au sein de la Z.A.C.

Le règlement du secteur IIAUr a pour objet de nommer l'enveloppe de la seconde étape d'urbanisation de la ZAC qui fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ultérieurement.

CF : pièce 4 - REGLEMENT (Extrait) - dispositions applicables aux zones à urbaniser (Zones AU)

Au-delà de ce cadre réglementaire du P.L.U., chaque phase opérationnelle de la Z.A.C. fera l'objet d'un Cahier des Charges de Cession de Terrain (validé par la collectivité) et qui définira contractuellement des prescriptions spécifiques au sous-quartier concerné.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION 0.7 DU P.L.U. ET MESURES COMPENSATOIRES

EVALUATION DES INCIDENCES DE LA ZAC DU REDOUX SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

(Extrait du résumé non technique de l'Etude d'Impact - Dossier Création de la ZAC du Redoux - ATLAM, juillet 2010)

Environnement physique

- Pas d'incidences sur la géologie et l'hydrogéologie.
- Limitation des terrassements et optimisation de leur gestion.
- Prise en compte de la problématique hydraulique, par la création de systèmes de gestion des eaux pluviales en lien avec les espaces verts aménagés, permettant aussi bien un traitement quantitatif et qualitatif des eaux.
- Raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif communal.

Environnement naturel

- Préservation, valorisation des éléments les plus intéressants d'un point de vue biologique et environnemental : milieux humides, plans d'eau, haies et arbres de qualité.
- Création d'aménagements paysagers complémentaires qui constituent des mesures compensatoires.
- Conséquences limitées sur la faune, qui seront compensées par la création d'aménagements de substitution.

Paysage

- Création d'un projet induisant une mutation paysagère forte et modifiant les perceptions.
- Projet établi avec la volonté de préserver et de renforcer l'identité paysagère : préservation de la trame végétale existante, création d'une coulée verte structurante.
- Création d'aménagements paysagers s'appuyant sur les éléments forts du site : coulée verte, voie principale, lisières bâties, projet de liaison routière vers La Ferrière.
- Traitement de l'entrée d'agglomération, au niveau du giratoire créé et de l'ensemble de la rue des Frères Payraudeau.

Environnement humain

- Projet permettant de générer un potentiel d'habitat de 500 à 600 logements (individuels, groupés et petits collectifs) représentant une population de 1 200 à 1400 habitants et répondant à une attente locale, avec un objectif de mixité sociale. (Réalisation ZAC : objectif environ 700 logements)
- Projet générant des mutations foncières : 14 propriétés concernées.
- Prise en compte des incidences sur l'activité agricole, par la mise en place d'une convention entre la SAFER, la Chambre d'agriculture et la commune.
- Projet non concerné par un périmètre de protection d'un monument historique ou un site archéologique.

Réseaux et équipements

Projet s'appuyant sur des infrastructures existantes, et permettant la création de nouvelles voies participant à l'amélioration de la circulation locale, tout en tenant compte de la sécurité des usagers. Programme de création des réseaux (électricité, téléphone, eau, gaz, assainissement, éclairage) permettant de satisfaire tous les besoins, à terme.

Energie

- Projet qui devra inciter à l'application de dispositions bioclimatiques :
 - Orientation nord/sud des parcelles permettant d'exploiter au mieux l'énergie solaire.
 - Prescriptions architecturales orientant les constructions vers des choix écologiques et des apports solaires passifs.
 - Recommandations pour la mise en place d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques...).

Nuisances aux riverains

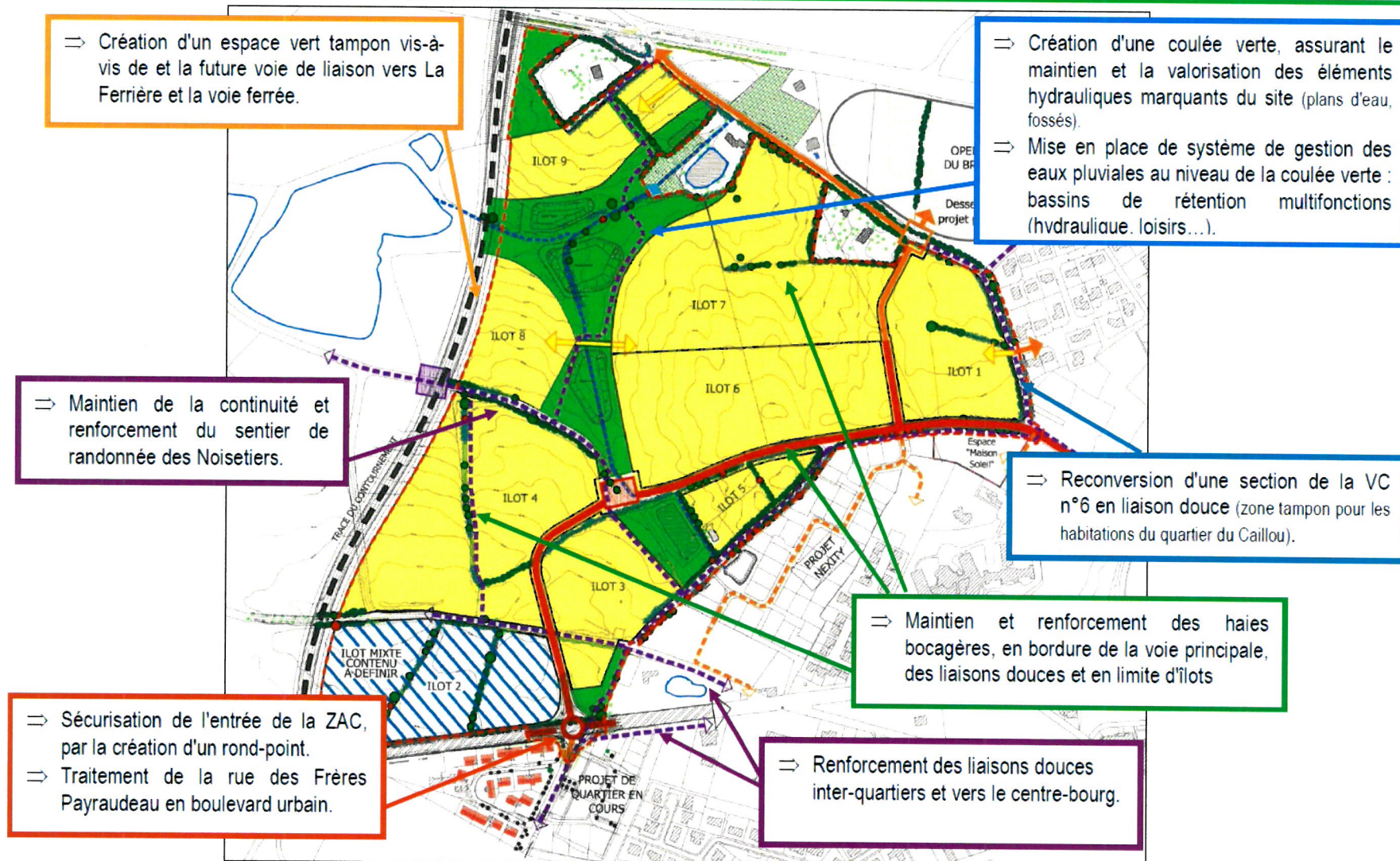
- Projet d'aménagement permettant de limiter les nuisances liées au bruit :
 - Limitation de la circulation automobile et de la vitesse des véhicules.
 - Création de liaisons douces favorisant les déplacements piétons et cyclistes.
 - Aménagements paysagers créant des zones tampon.
- Pas d'incidences significatives sur la qualité de l'air.
- Nuisances visuelles réduites par la mise en place d'aménagements paysagers

ZAC Le "Redoux" – Commune de La CHAIZE-LE-VICOMTE

Dossier de Création : ETUDE D'IMPACT

Echelle : 1 / 7 000

Carte n°14 : SYNTHESE DES MESURES COMPENSATOIRES



ATLAM Bureau d'études – Juillet 2010

Synthèse des mesures compensatoires – Extrait EI – ATLAM, juillet 2010

ANALYSE DE L'IMPACT DE LA ZAC DU REDOUX SUR LES ZONES HUMIDES ET RECHERCHE DE MESURES COMPENSATOIRES

(COMPLÉMENT DE DIAGNOSTIC ET ANALYSE ENVIRONNEMENTALE – ATLAM 2013 – 2014)

Le complément de diagnostic environnemental réalisé par le BE ATLAM en 2013, a identifié, à l'échelle de l'ensemble du périmètre de la Z.A.C., 2 ,65 ha de zones humides.

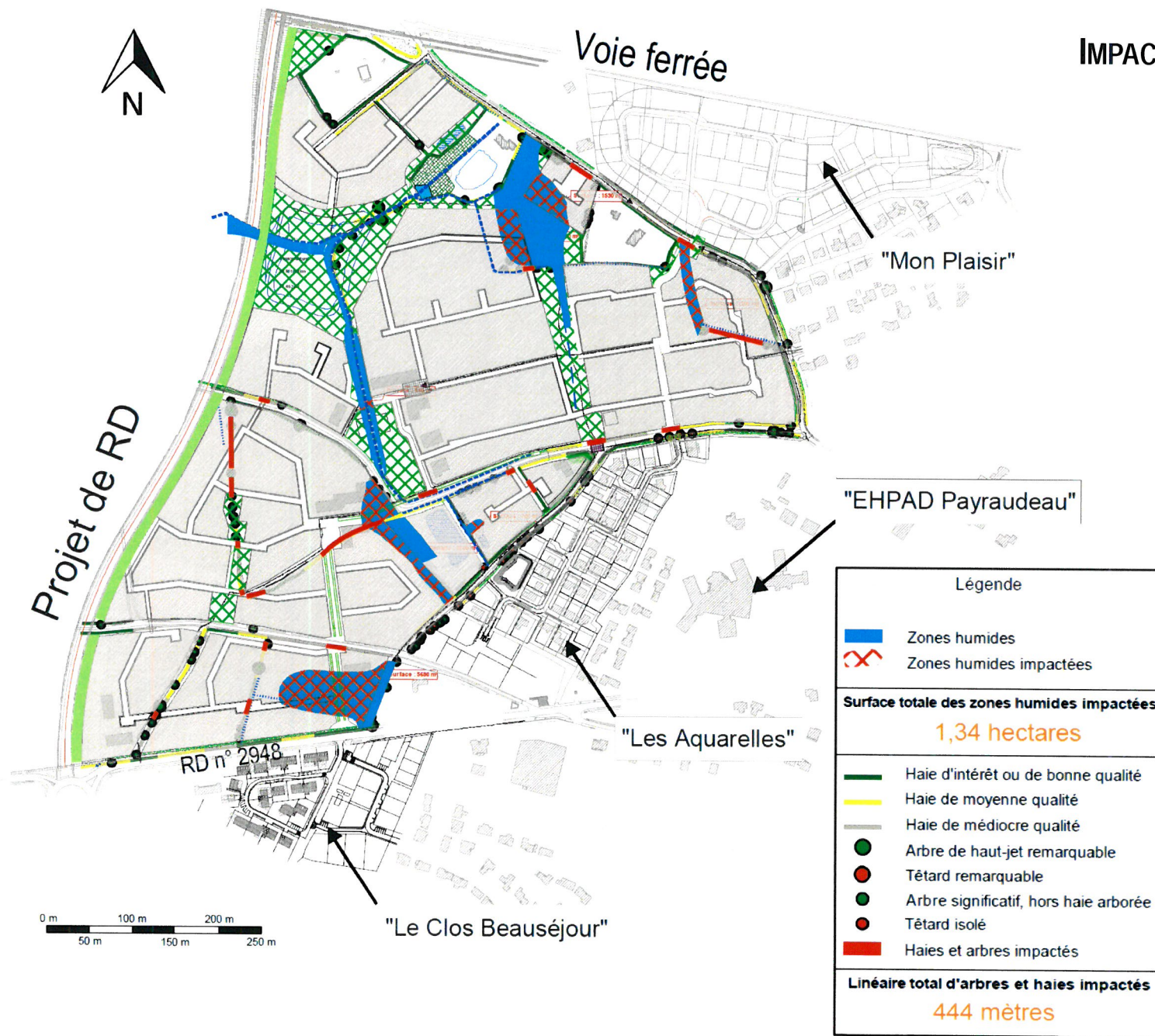
Le projet urbain de la Z.A.C. préserve une partie des ces zones humides, néanmoins, 1,34 ha seront impactées par l'aménagement du futur quartier (Cf. cartographie ci-contre).

Cet impact sur les zones humides nécessite la définition de mesures compensatoires.

Pour une part, la compensation sera générée à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. par la valorisation de milieux humides en lien avec la régulation des eaux pluviales.

D'autre part, la collectivité, en concertation avec le BE ATLAM, a identifié sur le territoire communal, plusieurs sites susceptibles d'être utilisés en compensation de surfaces impactées dans la Z.A.C. (Cf. localisation des sites pages 54 et 55)

IMPACT DE LA ZAC DU REDOUX SUR LES ZONES HUMIDES (CARTOGRAPHIE ATLAM)

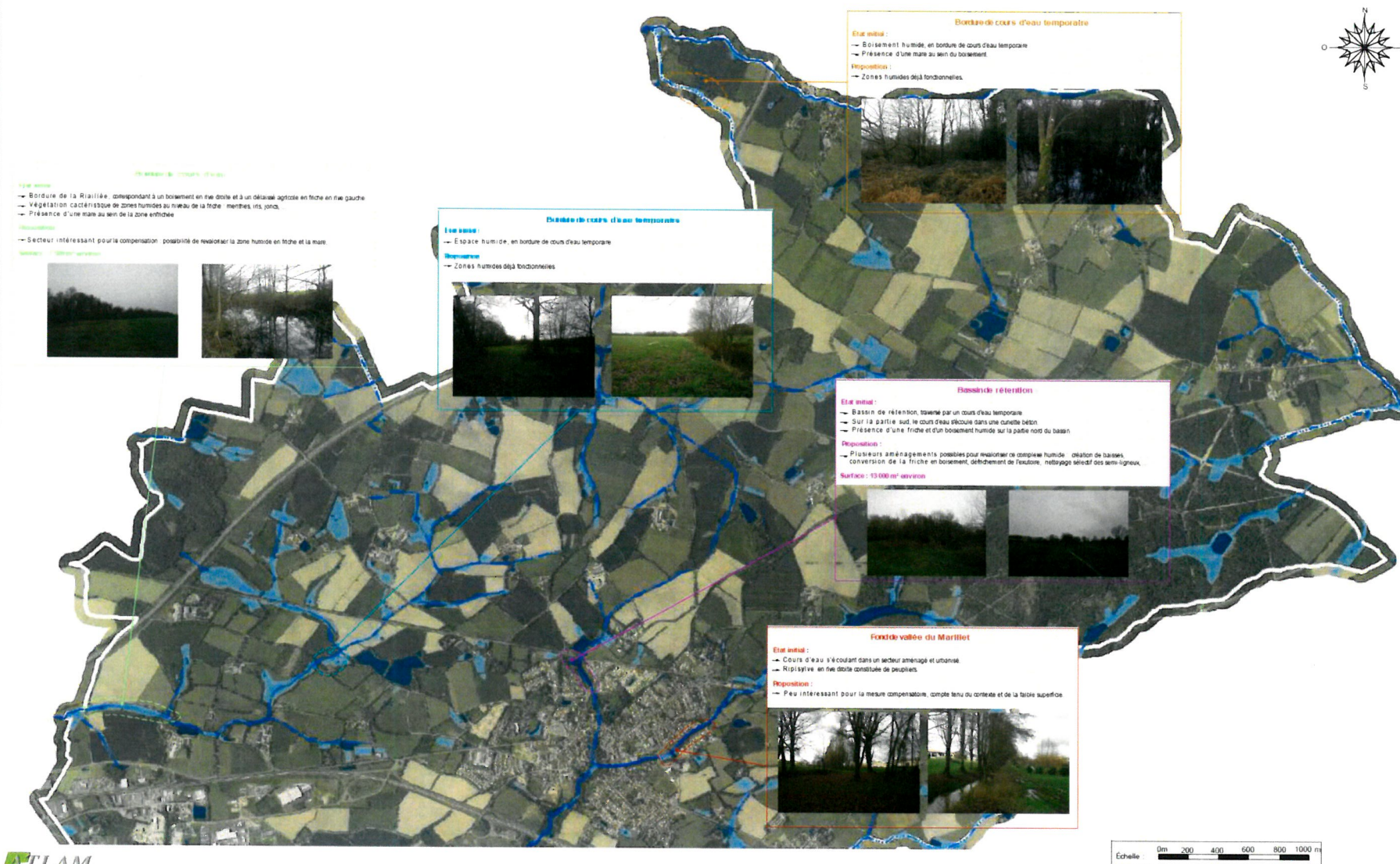


IMPACT DE LA ZAC SUR LES ZONES HUMIDES – RECHERCHE DE MESURES COMPENSATOIRES - ATLAM

ZAC Le Redoux

Commune de la Chaize-le-Vicomte

Mesures compensatoires



Février 2015

ZAC Le Redoux

Commune de la Chaize-le-Vicomte

Mesures compensatoires

Bassins de rétention

Etat initial :

- Deux bassins de rétention (1 ha environ pour le n°1), collectant les eaux pluviales de la zone.
- 1er bassin :
 - Quai en béton permettant de diriger les eaux vers l'exutoire.
 - Bassin peu profond, et correspondant à un vaste espace vert, avec ponctuellement végétation hygrophile : juncs, renoncules, ...
- 2ème bassin :
 - Cavannage engorgée, et présence d'un cortège floristique de milieux humides bien développé.

Proposition :

- Quelques aménagements possibles au niveau du bassin n°1 pour accentuer l'hydromorphie du sol.

Surface : 10 000 m² environ

Bassin de rétention

Etat initial :

- Bassin en eau, entièrement clôturé, collectant les eaux pluviales de la 2x2 voies.
- Espace vert à l'est du bassin positionné sur une butte.
- Espace vert constitué d'une prairie de fauche au nord et d'un massif planté, évoluant vers une friche, au sud.
- Ecoulement naturel sur la partie nord de l'espace vert, formant une bande humide en pont bas.

Proposition :

- Ce site ne constitue pas un secteur compensatoire pour les zones humides, compte tenu de la topographie.



Station de lagunage

Etat initial :

- Deux lagunes (20 x 17 m environ), inscrites dans un espace prairial clôturé.
- A l'est, de l'autre côté du grillage, présence d'un roncier très dense, sur une bande de 20 m environ.
- Rejet de la station vers le sud, formant des accumulations d'eaux.

Propositions :

- Possibilité d'utiliser les lagunes pour la compensation en effectuant des aménagements.
- Revalorisation du roncier en lui redonnant un caractère hydromorphe et en le revalorisant en prairie.

Surface : 2000 m²

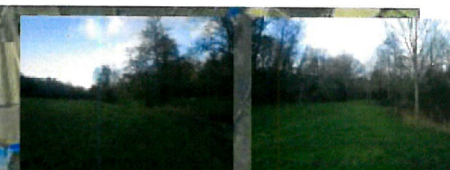
Fond de vallée du Marillet

Etat initial :

- Cours d'eau de belle qualité, avec plusieurs ouvrages de traversée (passerelle, passage à gué).
- Sentiers de randonnée et parcours de santé de part et d'autre du Marillet.
- Valons constitués majoritairement de prairies en rive droite, et davantage boisés en rive gauche.
- Complexe humide intéressant offrant une diversité d'habitats : marais (sur la partie aval), prairies et boisements humides, ripisylve, cours d'eau ...

Proposition :

- Peu d'aménagements possibles pour rendre davantage fonctionnel ce valon humide.



Echelle : 0m 100 200 300 400 500m

INCIDENCES DE LA MODIFICATION 0.7 DU P.L.U. SUR L'EXPLOITATION AGRICOLE ET MESURES COMPENSATOIRES

Le site du Redoux est exploité par l'agriculture, la mise en œuvre de la ZAC générera donc un impact sur l'agriculture. Toutefois, le développement urbain de ce secteur, en plusieurs phases sur une quinzaine d'années, impactera l'exploitation agricole de façon progressive ; les terrains pourront continuer d'être exploités tant que l'urbanisation ne sera pas effective.

En juillet 2010, une convention été signée entre la Chambre d'Agriculture 85, la SAFER et la Commune afin d'aborder, en parallèle du volet foncier, les impacts du projet de ZAC sur les exploitations agricoles ainsi que les mesures compensatoires à envisager.

A l'issue des démarches de médiation menées par la SAFER et la Chambre d'Agriculture, en relation avec la Commune de la Chaize-Le-Vicomte et l'EPF Vendée, un cadre de compensations foncières et financières a été défini pour chacune des exploitation impactée par la ZAC du Redoux.

MESURES COMPENSATOIRES ENVISAGÉES

(Source : SAFER Poitou Charente Vendée)

GAEC L'Avenue des Mouettes :

Compensation foncière proposée : Le GAEC n'était pas intéressé par une compensation foncière (réserve foncière Safer) en raison de l'allongement de parcours occasionné. Aucune autre opportunité foncière n'a été repérée à proximité de son exploitation.

Indemnités d'éviction : le GAEC a perçu, lors de l'acquisition foncière, une indemnité d'éviction en application du Protocole de la région Pays de la Loire du 14 octobre 1998 (et de son annexe annualisée départementale) relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par toutes les collectivités et organismes soumis à l'avis du Service du Domaine.

Exploitation individuelle M. NICOLLEAU :

Compensation foncière proposée : l'exploitant n'est pas intéressé par une compensation foncière (réserve foncière Safer) en raison de l'allongement de parcours occasionné. Aucune autre opportunité foncière n'a été repérée à proximité de son exploitation.

Indemnités d'éviction : l'exploitant souhaite percevoir, lors des acquisitions foncières, une indemnité d'éviction en application du Protocole de la région Pays de la Loire du 14 octobre 1998 (et de son annexe annualisée départementale) relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par toutes les collectivités et organismes soumis à l'avis du Service du Domaine.

GAEC L'Allée :

Compensation foncière proposée : Le GAEC n'est pas intéressé par une compensation foncière (réserve foncière Safer) en raison de l'allongement de parcours occasionné. Aucune autre opportunité foncière n'a été repérée à proximité de son exploitation.

Indemnités d'éviction : le GAEC souhaite percevoir, lors des acquisitions foncières, une indemnité d'éviction en application du Protocole de la région Pays de la Loire du 14 octobre 1998 (et de son annexe annualisée départementale) relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par toutes les collectivités et organismes soumis à l'avis du Service du Domaine.

Exploitation individuelle M. MARTINEAU Paul :

Compensation foncière proposée : l'exploitant n'est pas intéressé par une compensation foncière en raison de l'allongement de parcours occasionné et du manque de surface proposé (réserve foncière Safer = 7ha 94a 59ca).

Indemnités d'éviction : l'exploitant percevra, lors des acquisitions foncières, une indemnité d'éviction en application du Protocole de la région Pays de la Loire du 14 octobre 1998 (et de son annexe annualisée départementale) relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par toutes les collectivités et organismes soumis à l'avis du Service du Domaine.

GAEC Les Trois Pignons :

Compensation foncière proposée : Le GAEC est fortement intéressé par une compensation foncière. Compte tenu de l'allongement de parcours occasionné entre la parcelle impactée par la ZAC et celle proposée en compensation (Cf. Evaluation des indemnités pour allongement de parcours déterminées par la Chambre d'Agriculture de Vendée le 24/09/2012), le GAEC souhaite être compensé par une surface plus importante que celle impactée : proposition d'attribution de 5ha 98a 78ca en compensation des 2ha 61a 58ca impactés par la ZAC.

SYNTHÈSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION 0.7 DU P.L.U.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le prolongement d'une procédure de ZAC qui a bénéficié d'études préalables et d'une étude d'impact, permettant d'en éviter ou limiter ses impacts et d'être conçu au plus juste vis-à-vis de son environnement.

INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET SUR L'EAU

Le projet d'urbanisation n'a pas d'impact significatif sur les milieux.

Le site n'est recoupé par aucun corridor écologique majeur et ne fait l'objet d'aucune protection réglementaire

Le projet est conçu de façon à préserver et valoriser le vallon principal du site constituant une tête du bassin versant du ruisseau de La Riaillée. Sa fonctionnalité, quasi-nulle, sera renforcée en lien notamment avec l'organisation de la régulation des eaux pluviales.

Les zones humides recensées sur le site sont prises en compte ; pour partie, elles seront préservées et valorisées, celles qui seront impactées seront compensées à l'intérieur et/ou à l'extérieur du site.

INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Le projet n'affectera pas de façon importante l'intérêt des lieux avoisinants : plateau agricole à bocage semi-ouvert à l'ouest, voie ferrée au nord et zone urbaine au sud et à l'est.

Il n'aura aucun impact sur la conservation des perspectives monumentales (aucun lien visuel avec les monuments protégés de la commune).

Le projet urbain s'inscrit dans le respect de la trame bocagère présente sur le site du Redoux qui fait l'objet dans les OAP de mesures de préservation.

RISQUES ET SANTÉ HUMAINE

Le projet n'a pas d'impact sur la santé humaine et ne comporte pas de risques vis-à-vis des populations.

INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

En matière de consommation d'espace, la ZAC du Redoux s'inscrit dans une dynamique de densification au regard des opérations urbaines réalisées précédemment. La densité brute projetée à l'échelle de l'ensemble du périmètre ZAC est de 20 logements / ha. La densité projetée sur la surface opérationnelle (CF page 15) est de 24,5 logements /ha à mettre en comparaison des densités moyennes constatées dans les périodes précédentes : moyenne 14 logements/ha pour les opérations récentes 2010/2015 (CF page 37). Pour la longue période précédent 2010, les lotissements de densité variable développés depuis les années 60 ont généré un tissu urbain plus lâche d'une densité moyenne que l'on peut estimer à une dizaine de logements / ha.

INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS

La structure viaire communale et départementale permet l'accès à la ZAC du Redoux. L'infrastructure routière de desserte des quartiers Nord Ouest de l'agglomération se verra renforcée et améliorée par la réalisation d'une voie inter quartier structurante identifiée comme un équipement public de la ZAC. Cette voirie structurante sera raccordée à moyen terme au Sud de la ZAC sur la RD2948 ; les premiers quartiers de la ZAC (secteur IAU) seront provisoirement articulés sur le réseau de voirie communale existant, ce dans l'attente du bouclage de la voie structurante à l'intérieur de la ZAC et de la réalisation du carrefour giratoire projeté sur la RD2948.

La commune bénéficie d'un réseau de transport en commun dans le cadre de La Roche agglomération (ligne de bus Impulsyon).

Le projet intègre et est en lien avec des liaisons douces en direction du centre bourg et de ses infrastructures scolaires et sportives.

INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

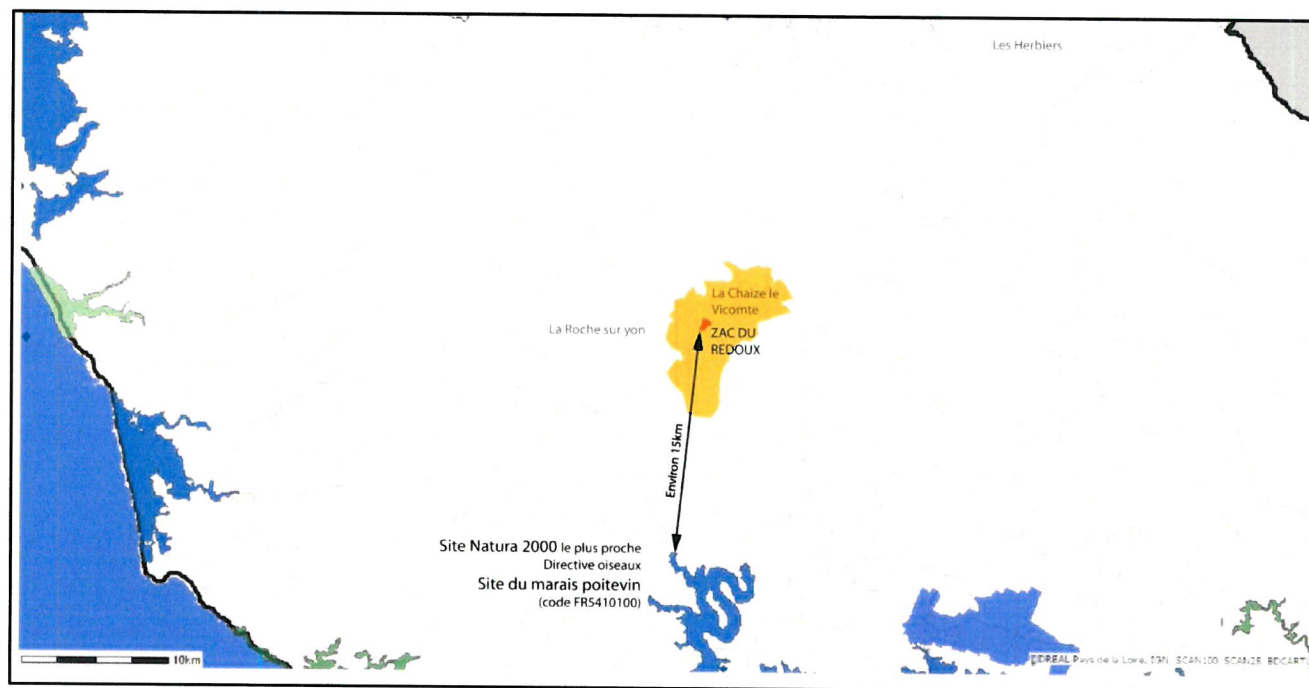
Les impacts sur l'agriculture ont fait l'objet d'une évaluation et des mesures compensatoires ont été définies en concertation avec les instances agricoles départementales et les exploitants concernés.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION 0.7 DU P.L.U.

Les études préalables menées dans le cadre de la Création puis de la Réalisation de la ZAC ont permis d'établir un projet urbain cohérent et d'en évaluer l'impact sur l'environnement humain et naturel. Au vu des investigations et de l'état des connaissances résultant de ces études préalables, notamment l'Etude d'Impact qui démontre que la ZAC du Redoux ne générera pas d'effets notables sur l'environnement, **la procédure de Modification 0.7 du P.L.U. de la Chaize-Le-Vicomte n'est pas soumise à évaluation environnementale.** (Etude d'Impact du dossier de Création de La ZAC du Redoux en annexe)

INCIDENCES DE LA MODIFICATION 0.7 DU P.L.U. SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

Le site Natura 2000 le plus proche du secteur du Redoux qui fait l'objet de la Modification 0.7 du P.L.U. est situé à environ 15 Km du site Natura 2000 le plus proche. **La modification 0.7 du P.L.U. est sans incidence sur ce site Natura 2000.**



COMMUNE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE

Département de la Vendée

Vu par être annexé à
notre délibération en date du
15-09-2015

Préfecture de la Vendée
Courrier Arrivé

24 SEP. 2015

MODIFICATION 0.6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Yannick DAVID

MAIRE



NOTICE EXPLICATIVE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Chaize-le-Vicomte a été approuvée par le Conseil Municipal le 14 mars 2006. Le document d'urbanisme a ensuite évolué en 2008, en 2011 et en 2012 par le biais de plusieurs procédures de Modification, Modification Simplifiée et Révision simplifiées.

Le projet de développement communal traduit réglementairement dans le P.L.U., après une période de huit années de mise en œuvre, nécessite aujourd'hui quelques évolutions relevant de la procédure de Modification ; intégration dans le P.L.U. de l'inventaire de zones humides, adaptations et actualisations du plan de zonage et ajustements dans le Règlement.

Dans ce contexte, la Modification 0.6 du P.L.U. a pour objet :

POINT 1 - L'Intégration de l'inventaire communal des Zones Humides dans le P.L.U.

POINT 2 - L'actualisation du zonage afin de passer en zones UB des secteurs 1AU désormais urbanisés

POINT 3 - Ajustements dans le Règlement du P.L.U.

POINT 4 - Traduction dans les O.A.P. du cadre réglementaire national en matière de création de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants.

POINT 1 – INTÉGRATION DE L'INVENTAIRE COMMUNAL DES ZONES HUMIDES DANS LE P.L.U.

Le Point 1 de la présente procédure de Modification 0.6 consiste à intégrer au P.L.U. l'inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire communal appartenant au bassin versant du Lay.

L'inventaire, réalisé sur la période de septembre 2012 à septembre 2013 par la Chambre d'Agriculture de la Vendée a été validé par le Conseil Municipal le 3 décembre 2013, puis soumis pour validation à la Commission Locale de l'Eau le 8 octobre 2014.

Conformément aux dispositions du SDAGE Loire Bretagne l'inventaire des zones humides doit être intégré au document d'urbanisme en figurant sous forme de trame sur le plan de zonage et faire l'objet le cas échéant de mesures réglementaires permettant d'assurer une préservation pérenne de ces milieux sensibles.

Sur le territoire de la Chaize-le-Vicomte, les zones humides identifiées à l'issue de la démarche concertée vont donc être reportées sur le plan de zonage du P.L.U. Elles portent en très grande majorité sur les zones N et A, à la marge, dans l'agglomération du bourg, elles touchent partiellement des zones UB et AU.

Leur intégration dans le document d'urbanisme a pour objectif de porter à la connaissance du public, des pétitionnaires et des différentes personnes instruisant le droit des sols, une information primordiale, tout projet d'occupation du sol devant s'inscrire en compatibilité avec les objectifs de préservation de ses zones humides et respecter les conditions et dispositions réglementaires en vigueur au titre de la Police de l'eau.

Cette démarche d'information et de mise en compatibilité du P.L.U. vis-à-vis d'une réglementation supra communale relève de l'intérêt général, c'est pourquoi elle est mise en œuvre dans le cadre d'une procédure de Modification du P.L.U.

L'intégration des zones humides dans le P.L.U. se traduit par :

- L'identification des zones humides effectives par une trame spécifique sur le plan de zonage
- L'actualisation des dispositions générales du Règlement du P.L.U. ainsi que le contenu réglementaire des zones UB, UE, AU, A et N afin d'y intégrer les dispositions conformes aux objectifs de préservation des zones humides prévus par le SDAGE et conformément à la réglementation sur l'eau. (Cf : page 4)
- L'insertion en annexe du P.L.U. du rapport final de l'inventaire des zones humides validé par la Commission Locale de l'Eau. (Cf: Annexe à la présente notice)

L'inventaire des zones humides effectué sur la commune de La Chaize le Vicomte relève **960 zones**, représentant globalement **259 ha**, soit **5,2 %** de la surface communale

Ces 259 ha incluent 69 ha de zones en eau, qui ne sont pas au sens strict des zones humides.

Les 190 ha de zones humides effectives représentent 3,8 % de la surface communale et 5,3 % de la SAU.

Les zones humides inventoriées font également l'objet d'une typologie basée sur le type d'habitat (Code Corine Biotope). (Cf : illustration ci-contre)



Typologie des zones humides

Type d'habitats (code Corine Biotope)

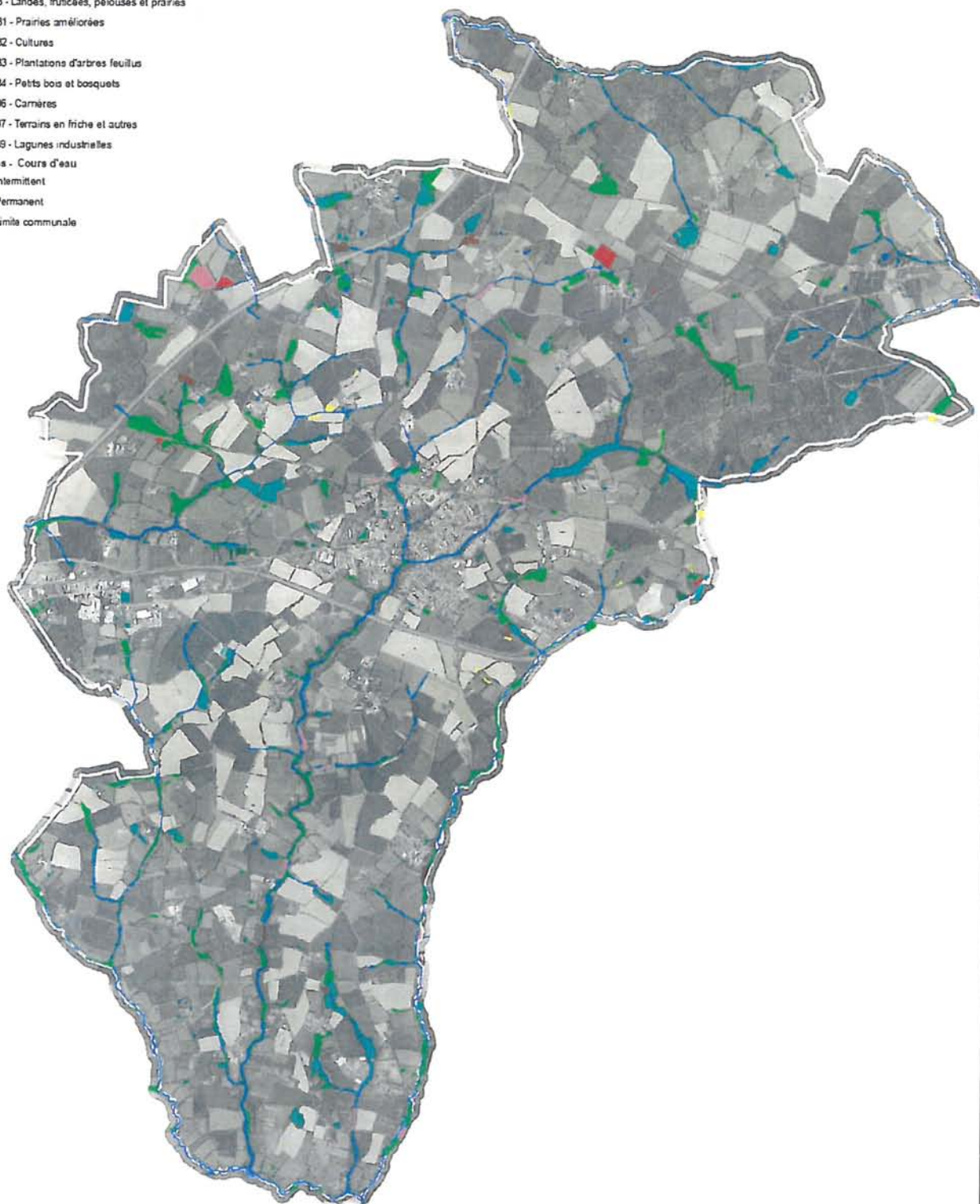
- 2 - Milieux aquatiques non marins
- 3 - Landes, fruticées, pelouses et prairies
- 81 - Prairies améliorées
- 82 - Cultures
- 83 - Plantations d'arbres feuillus
- 84 - Petits bois et bosquets
- 86 - Carnières
- 87 - Terrains en friche et autres
- 89 - Lagunes industrielles

Tronçons - Cours d'eau

Intermittent

Permanent

Limite communale



0 250 500 1 000
Mètres

Réalisation Chambre d'Agriculture de la Vendée - Décembre 2013 - Source : ORTHOPHOTO 2010

Les dispositions générales du P.L.U. sont complétées avec le paragraphe suivant :

Protection des zones humides

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les S.D.A.G.E. en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les S.A.G.E. en application de l'article L. 212-3 du même Code. La préservation des zones humides qui participe de cette démarche constitue un des objectifs du P.L.U. de La Chaize-Le-Vicomte qui depuis 2013 dispose d'un inventaire des zones humides sur son territoire validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE du Lay.

C'est l'article L211-1 du Code de l'Environnement qui apporte une définition des zones humides et rappelle notamment les fonctionnalités hydrauliques et patrimoniales de ces zones ; les critères de définition et de délimitation des zones humides sont définis par le décret n°2007-135 et l'article R211-08 complété de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.

Depuis l'arrêté du 18 novembre 2009 portant approbation du SDAGE Loire Bretagne, il est obligatoire pour l'ensemble des communes situées sur le bassin versant d'incorporer « *dans les documents graphiques des documents d'urbanisme, les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, de préciser, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.* »

Le texte suivant est rajouté dans l'entête de chapitre « caractère de la zone » des zones UB, UE, AU, A et N :

« Les zones humides figurant sur le plan de zonage sont répertoriées comme devant être préservées de toutes destruction même partielle à l'exception des cas prévus par le SDAGE Loire Bretagne et ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau. »

Le texte suivant est rajouté dans les Articles 1 des zones UB, UE, AU, A et N :

(Dans la liste des occupations et utilisations du sol interdites, le texte suivant est rajouté) :

« Toutes opérations susceptibles de menacer la préservation des zones humides identifiées sur le plan de zonage, à l'exception :

- Des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- Des opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau »

Le texte suivant est rajouté dans les Articles 2 des zones UB, UE, AU, A et N :

« Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau »

POINT 2

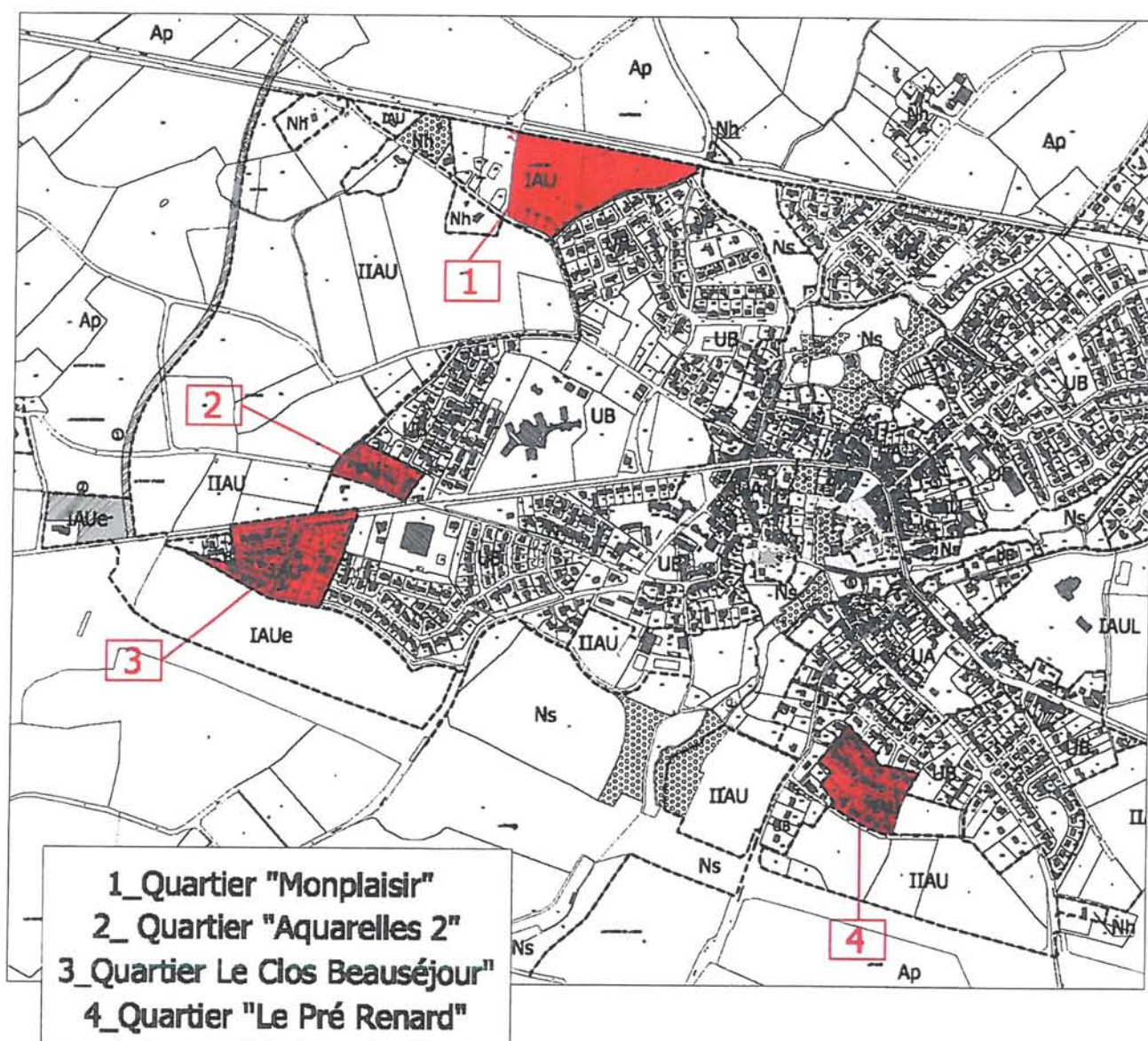
ACTUALISATION DU ZONAGE AFIN DE PASSER EN ZONES UB DES SECTEURS 1AU DÉSORMAIS URBANISÉS

Depuis l'élaboration du P.L.U. approuvée en 2006, il y a huit ans, plusieurs quartiers d'habitation se sont déployés au sein de zones 1AU. Ces espaces initialement agricoles ont été viabilisés afin d'y accueillir des constructions aujourd'hui pour la plupart réalisées. La Modification 0.3 du P.L.U. en 2012 avait été l'occasion d'actualiser le zonage sur plusieurs quartiers aménagés entre 2006 et 2011.

La présente Modification 0.6 du PLU est l'occasion de reporter le zonage du P.L.U. sur le fond de plan cadastral actualisé qui fait apparaître les récentes opérations d'aménagement réalisées.

Dans une logique de mise en adéquation entre le P.L.U. et la réalité de terrain, il convient de transformer en zones U (urbaines), les secteurs AU (à urbaniser) sur lesquels les aménagements et les constructions sont réalisées.

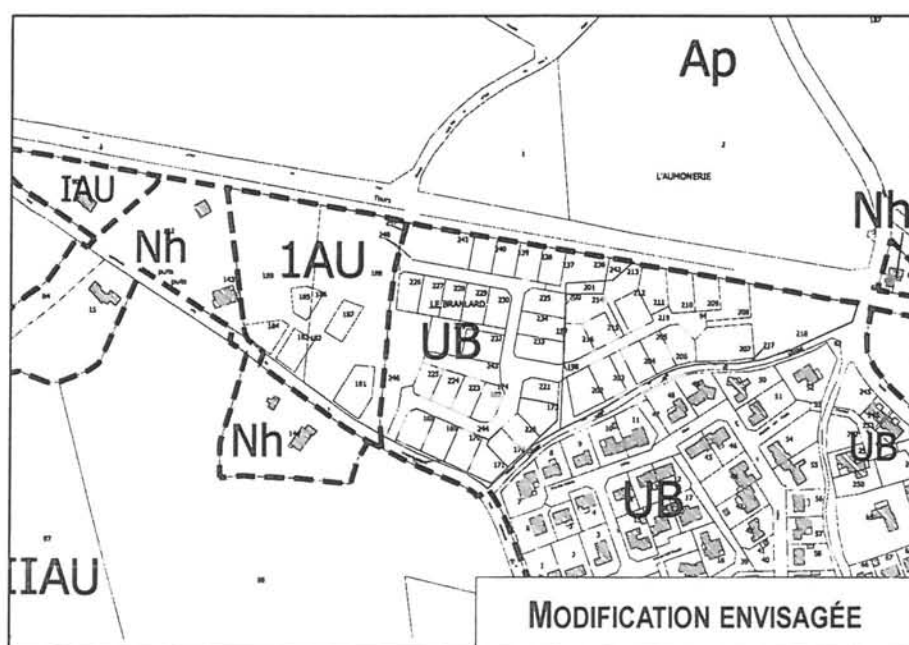
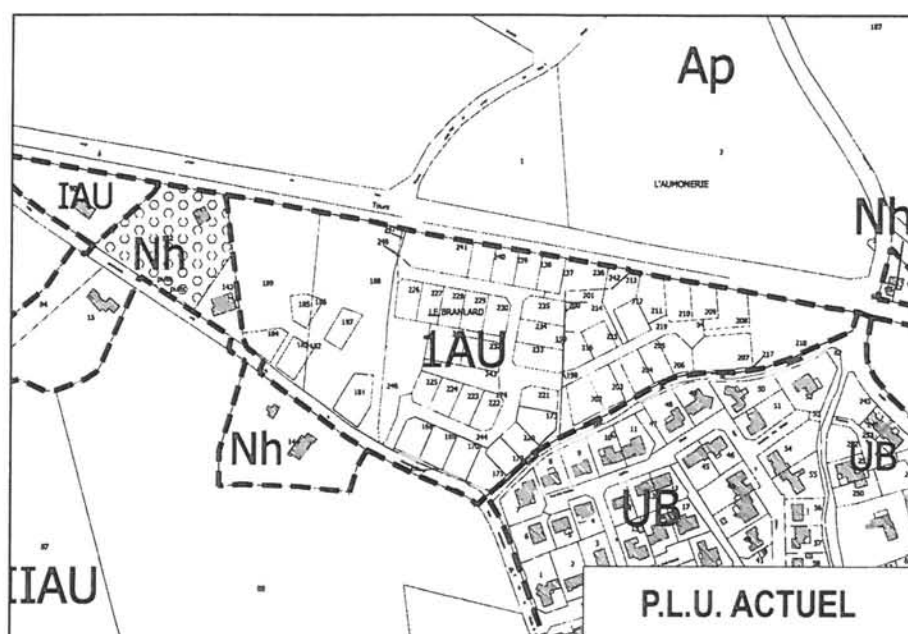
Ainsi, le point 2 de la Modification 0.6 du P.L.U. transforme les zones 1AU suivantes en zone UB :
(Cf : extraits de zonage Echelle 1/2500 ème - Pièce 3A Plan de Zonage)



PASSAGE DE 1AU EN UB, QUARTIER MONPLAISIR

Le lotissement privé « Monplaisir » a fait l'objet d'une première tranche de viabilisation en 2013 (partie Est) ; les terrains s'y construisent progressivement. C'est cette première tranche qui devient zone UB.

La seconde tranche du lotissement (partie Ouest) pour laquelle la viabilisation n'est pas encore engagée reste classée en zone 1AU.

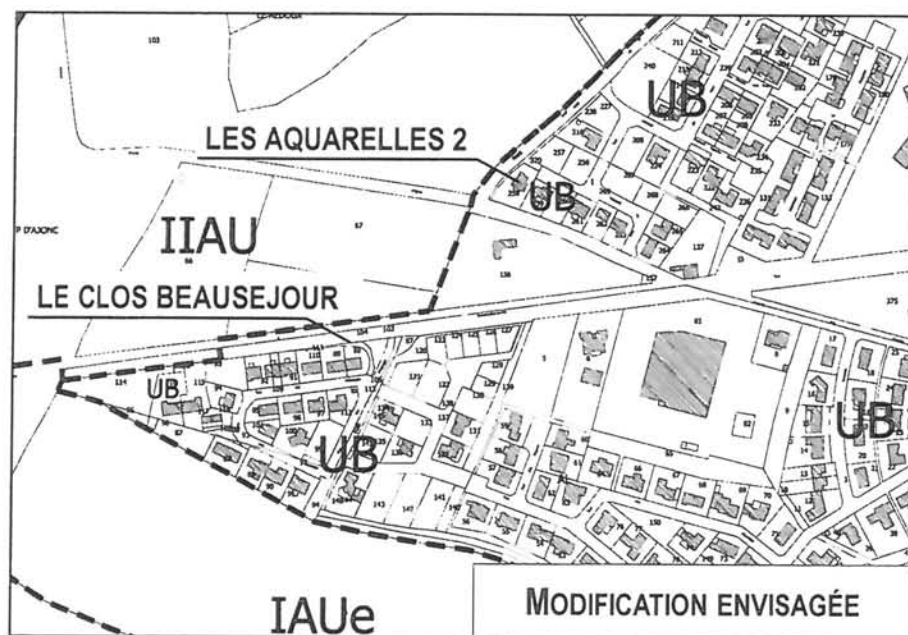
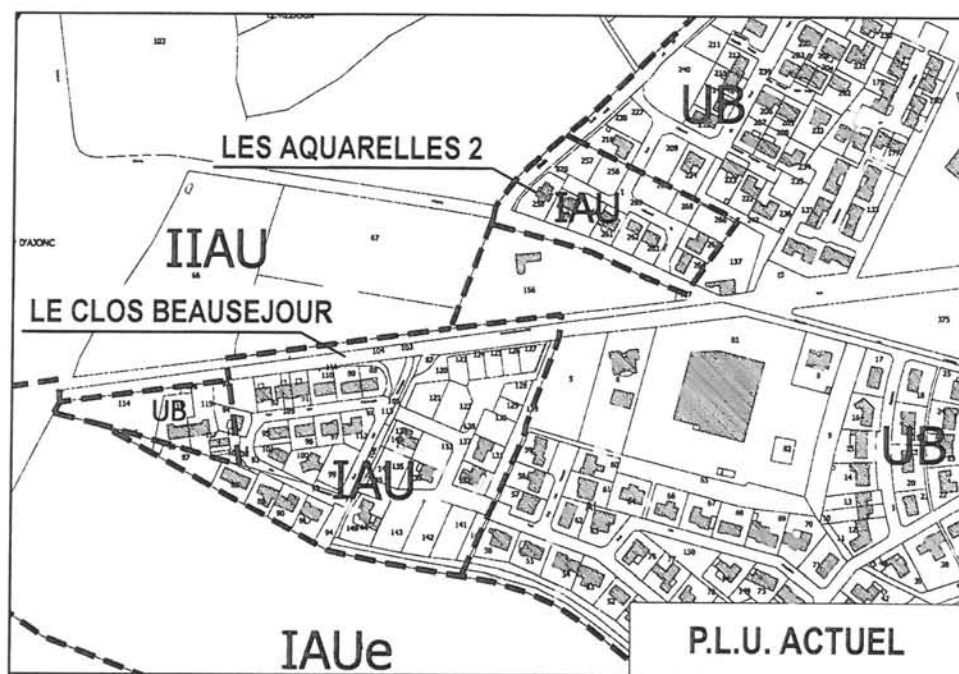


PASSAGE DE 1AU EN UB, QUARTIERS LES AQUARELLES 2 ET LE CLOS BEAUSÉJOUR

Le lotissement privé « Les Aquarelles 1 » s'est d'abord déployé en deux tranches en 2008 et en 2010. « Les Aquarelles 2 » a été viabilisé en 2012 ; il est aujourd'hui entièrement construit.

Le lotissement privé « Le Clos Beauséjour » a fait l'objet d'une première tranche de viabilisation en 2011 (partie Ouest), puis d'une seconde tranche en 2013.

Ces deux récents quartiers initialement classés en zone 1AU sont transformés en zone UB.

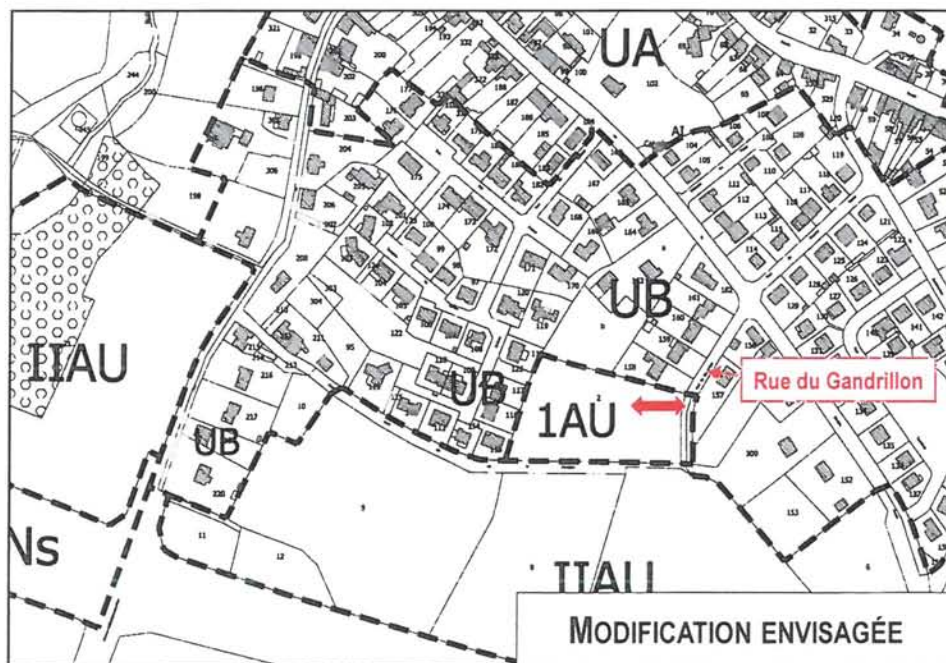
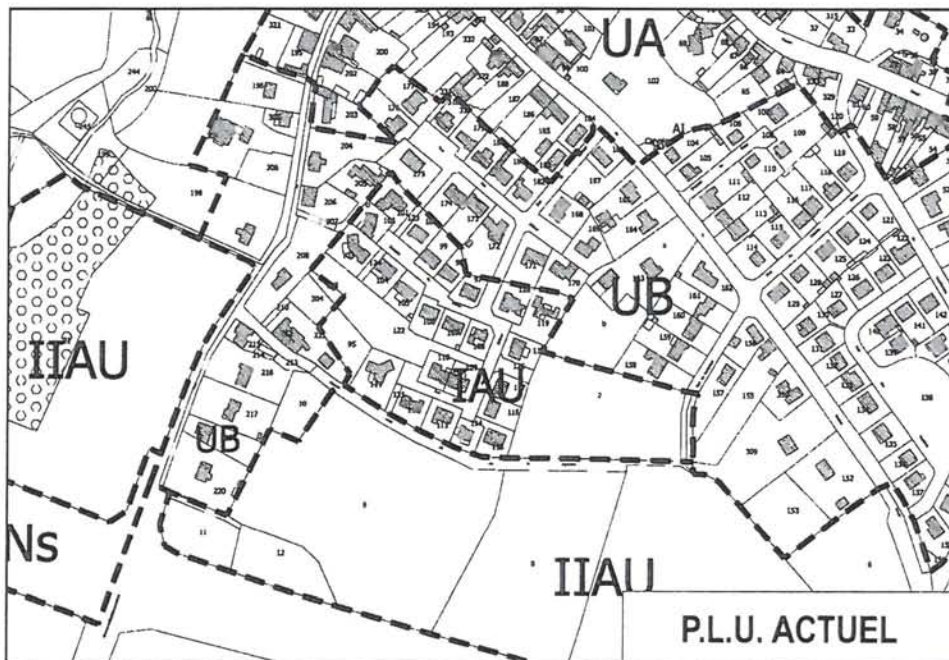


PASSAGE DE 1AU EN UB, QUARTIER LE PRÉ RENARD

Le lotissement privé « Le Pré Renard » s'est déployé entre 2006 et 2009

Il occupe dans le PLU actuel la partie Ouest de la zone 1AU, celle qui à l'occasion de la présente Modification du PLU est transformée en zone UB.

Le reliquat de la zone qui reste classé en zone 1AU pourra être desservi via la rue du Gandrillon



POINT 3 - AJUSTEMENTS DANS LE RÈGLEMENT DU P.L.U.

Les modifications envisagées figurent en rouge.

Zone UB - Article 6

Assouplir les règles d'implantation des annexes de moins de 20 m² et des piscines vis-à-vis des voies et emprises publiques quand elles sont implantées en limites d'espaces verts collectifs ou de cheminements doux

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

1) Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 m par rapport aux voies ouvertes à l'urbanisation.

2) Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées),
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement de la voie sur laquelle le garage prend accès.

3) Par rapport aux espaces verts collectifs et cheminements,

- les annexes de moins de 20 m², non accolées au bâtiment principal peuvent être implantées à une distance inférieure à 5,00 mètres des emprises publiques, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètres.
- Piscines non couvertes : la paroi du bassin de la piscine doit être implantée en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des emprises publiques

4) Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Zone UB - Article 11

La modification vise à définir en zone UB, un cadre réglementaire pour l'implantation des clôtures. Les règles établies visent à traduire un principe "d'ouverture" pour les clôtures d'interface avec la rue et à permettre la création d'espaces "d'intimité" sur l'espace privatif des parcelles.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

RÉDACTION ACTUELLE

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme (Grenelle 2).

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Les clôtures composées de matériaux non "traditionnels" (brande, clôtures tressées, ...) sont autorisées, sauf en limite d'emprise publique.

En aucun cas, la hauteur des clôtures ne pourra dépasser 2 m de hauteur.

REPLACÉE PAR LE TEXTE SUIVANT :

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; si elles existent, elles seront constituées :

En façade sur rue, la hauteur maximale des clôtures est limitée :

- à 0,80 m avec piliers de 1,50 m maximum. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 0,80 m et 1,50 m. (lisses horizontales, grilles, éléments ajourés assurant une bonne transparence...). La hauteur maximale de la clôture pourra toutefois être portée à 1 m, dans le cas d'une voie en pente.
- Ponctuellement, un muret d'une hauteur d'1,50 m pourra être autorisé pour l'intégration des coffrets techniques et des boîtes aux lettres.
- Cette clôture pourra être doublée par une haie végétale, d'une hauteur maximale d'1,50 m

En limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit en façade sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles du présent article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

Zones A - Articles 1,2 et 10

Intégrer les nouvelles dispositions que prévoit l'Article L123-1-5 du Code de l'urbanisme dans le cadre des récentes loi ALUR et Avenir, ce afin de permettre en zone agricole, les extensions des habitations existantes.

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. » (Extrait L123-1-5 du Code de l'urbanisme)

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2 et notamment :

Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **et à l'exception des extensions des habitations.**

Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, etc. ...

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.

Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.

Les bâtiments à usage de tourisme et de loisirs, à l'exception des constructions visées à l'article A 2.

Le changement de destination du bâti existant autre que dans les cas prévus à l'article A 2.

Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation exceptés ceux liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont admises, sauf dans le secteur Ap et sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles,

Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée,

La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants, et ce dans le prolongement d'une exploitation agricole existante,

Le changement de destination des bâtiments agricoles pour les bâtiments ayant fait l'objet d'une identification sur le plan de zonage, au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Les extensions de bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à la condition que la surface créée ne représente pas plus que 50% de la surface de plancher de l'habitation faisant l'objet de l'extension.

Sont admises, dans les zones A et les secteurs Ap et sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole ou à une opération autorisée dans la zone.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.

La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans

Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques,

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation, extension et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2 :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6,00 mètres à l'égout et 8,00 mètres au faîtage.

Les extensions des habitations existantes sont soumises aux mêmes règles de hauteur, dans le respect de la limitation de surface de plancher à créer indiquée à l'Article A2.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m s'il s'agit d'un mur pignon.

De même, dans le cas d'une démarche groupée entre riverains, ou dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative peut être portée à 4 m au maximum.

10.2. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Zone N - Article 2

Les modifications envisagées ont pour objectif :

- Préciser le cadre d'autorisation des abris de moins de 12 m² en zone Nh ; les conditions de "proximité immédiate de plans d'eau" et de "proximité immédiate de jardins existants" n'étant pas cumulative
- Dans les secteurs Nh et Nhc, préciser les notions d'annexe et d'extension du bâti existant
- Dans les secteurs Nh et Nhc, évoquer explicitement le "changement de destination" du bâti "patrimonial" plutôt que sa "transformation" en référence à l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme.
- Intégrer les nouvelles dispositions que prévoit l'Article L123-1-5 du Code de l'urbanisme pour permettre en zone naturelle, les extensions des habitations existantes.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont admises, dans l'ensemble de la zone N y compris dans les secteurs Ns, Nh, Nhc et Nr, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement,

Les équipements et installations d'intérêt général,

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées,

Les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site, sauf dans le secteur Nd,

Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques,

Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...), sauf dans les secteurs Nh et Ns,

La construction d'abris (réserves de matériel, abris pour animaux, de loisirs,...) à proximité immédiate de plans d'eau **ou** de jardins existants, limitée à une construction par unité foncière et à 12 m² maximum, excepté dans le secteur naturel sensible Ns.

Les extensions de bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En outre, sont admises :

Dans les secteurs Nh et Nhc :

Les extensions **(jusqu'à 50 % de la surface de plancher du bâti initial)** sans création de logement supplémentaire, ainsi que les annexes des constructions existantes, la confortation et l'extension des activités en place.

La création de logements et d'activités par ~~transformation~~ **changement de destination** du bâti existant, à condition :

- que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale, de valeur architecturale ou patrimoniale,
- **que la volumétrie du bâtiment soit conservée,**
- qu'elle n'entraîne pas de charges pour la collectivité,
- qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
- qu'elle n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité,
- que les dispositions en matière de stationnement soient respectées.

La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants, et ce dans le prolongement d'une activité agricole existante.

La construction d'abris (réserves de matériel, abris pour animaux, de loisirs,...) à proximité immédiate de plans d'eau **ou** de jardins existants, limitée à une construction par unité foncière et à 12 m² maximum.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, uniquement dans le secteur Nhc.

Dans le secteurs Nr :

Les constructions et installations ayant un rapport direct avec le stockage de déchets inertes.

Dans le secteurs Ns :

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas aboutir à la création d'un second logement.

POINT 4 - TRADUCTION DANS LES O.A.P. DU CADRE RÉGLEMENTAIRE NATIONAL EN MATIÈRE DE CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX.

Pour les communes de plus de 3 500 habitants, la Loi SRU (en 2000), renforcée par la loi « Duflot » du 18 janvier 2013 prévoit un seuil minimal de logements sociaux de 20 % ou 25 % selon les caractéristiques du territoire communal.

Lors de l'élaboration du P.L.U. en 2006, la population de la Commune de La-Chaize-Le-Vicomte était de 3 192 habitants, elle comptabilise aujourd'hui 3 501 habitants (chiffres INSEE - population légale 2012 entrant en vigueur au 1er janvier 2015). Elle est donc soumise à l'obligation légale d'un minimum de 20 % de logements sociaux prévu par la loi SRU.

Depuis plusieurs années, la collectivité consciente de la nécessité d'augmenter la proportion de logement social s'est inscrite dans cette dynamique ; le P.L.H. 2011/2016 fait état de la décision communale d'appliquer la règle minimale des 20 % de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations dès 2009.

Cette décision a permis depuis 2009 la création de 34 logements sociaux au sein des diverses opérations de lotissement communaux ou privés. Toutefois, actuellement la collectivité ne dispose d'aucun outil opposable pour rendre obligatoire l'application de la règle.

A l'occasion de la présente Modification 0.6 du P.L.U., il s'agit donc d'introduire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), un cadre opposable définissant pour les opérations d'urbanisation à vocation d'habitat, un pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser.

Afin que la règle soit applicable en lien avec une vision réaliste du contexte local, trois types d'opération sont définis :

⇒ Opération de 1 à 4 logements -

Urbanisation ponctuelle au sein de la trame urbaine existante ou dans des hameaux.

Règle applicable : pas d'obligation de logement social

⇒ Opération de 5 à 10 logements

Petites opérations pour lesquelles en fonction de leur localisation, de la demande sociale..., il revient à la municipalité de définir s'il y a lieu d'imposer ou non une part de logement locatif social.

Règle applicable : pourcentage de logement social défini au cas par cas par le Conseil Municipal (décision motivée).

La succession spatiale de plusieurs opérations de ce type donne lieu à l'application de la règle de 20 % minimum de logements locatifs sociaux à partir du onzième logement créé.

⇒ Opération de 11 logements et plus

Nouveaux quartiers d'habitation conçus pour organiser la mixité sociale et générationnelle ; l'offre de logement doit satisfaire au seuil minimal de réalisation de logements locatifs sociaux qu'impose la loi à l'échelle nationale.

Règle applicable : réalisation au minimum de 20 % de logements locatifs sociaux.

COMMUNE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE

Département de la Vendée

RÉVISION SIMPLIFIÉE 0.5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

AJUSTEMENTS DE ZONAGE ENTRE LA ZONE A ET LA ZONE N

PREFECTURE DE LA VENDEE

5 JUL. 2012

COURRIER ARRIVE

NOTICE EXPLICATIVE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Chaize-Le-Vicomte a été approuvée en 2006. Le document d'urbanisme a ensuite évolué en 2008 et 2011 par le biais d'une Modification et d'une Modification Simplifiée.

Le projet de développement communal traduit règlementairement dans le P.L.U., après une période de 6 années de mise en œuvre, nécessite aujourd'hui d'être adapté notamment au regard d'une situation agricole en constante évolution qui entraîne des changements de vocation pour certaines constructions. D'anciens exploitants agricoles, qui ont conservé leur habitation, sont devenus des tiers vis-à-vis du monde agricole et certains bâtiments d'exploitation ont perdu leur vocation initiale et sont désormais susceptibles de changer de destination.

En outre, lors de l'élaboration du P.L.U., la partition entre zone A, zone Ns et zone Nh permettait d'une part de distinguer le bâti qui relevait des exploitations agricoles de celui n'ayant aucun lien avec cette activité, et d'autre part identifiait des espaces naturels sensibles. Hors, à cet égard, plusieurs erreurs de zonage se sont révélées qui classent en zone A ou zone Ns, des habitations ou autres bâtis sans aucune vocation agricole ni sensibilité particulière au moment de l'élaboration du P.L.U., excluant ainsi toute possibilité d'évolution.

L'objet de la présente Révision Simplifiée consiste donc à rectifier ces erreurs de zonage et à prendre en compte les évolutions de la situation agricole à l'échelle de l'ensemble du territoire afin d'intégrer en zone Nh, du bâti qui ainsi pourra évoluer sous forme d'extension, construction d'annexe, changement de destination, ...

"L'intérêt général" qui justifie cette procédure de Révision Simplifiée est motivé par une mise en adéquation, à l'échelle de tout le territoire, entre le zonage du P.L.U. et une réalité de terrain que le document d'urbanisme à vocation d'encadrer en veillant à assurer l'équité et la cohérence.

Enfin, il convient de préciser que cette procédure de Révision Simplifiée :

- ne diminue pas la surface agricole utilisée
- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U., puisqu'elle concerne des secteurs très limités du territoire communal,
- ne porte sur aucune zone naturelle sensible identifiée
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

LOCALISATION DES POINTS DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE 0.5 DU P.L.U.



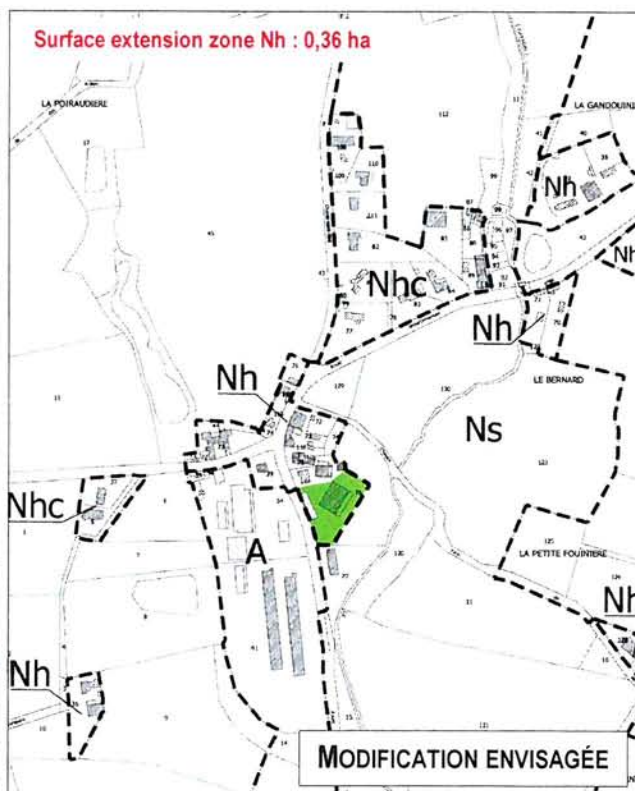
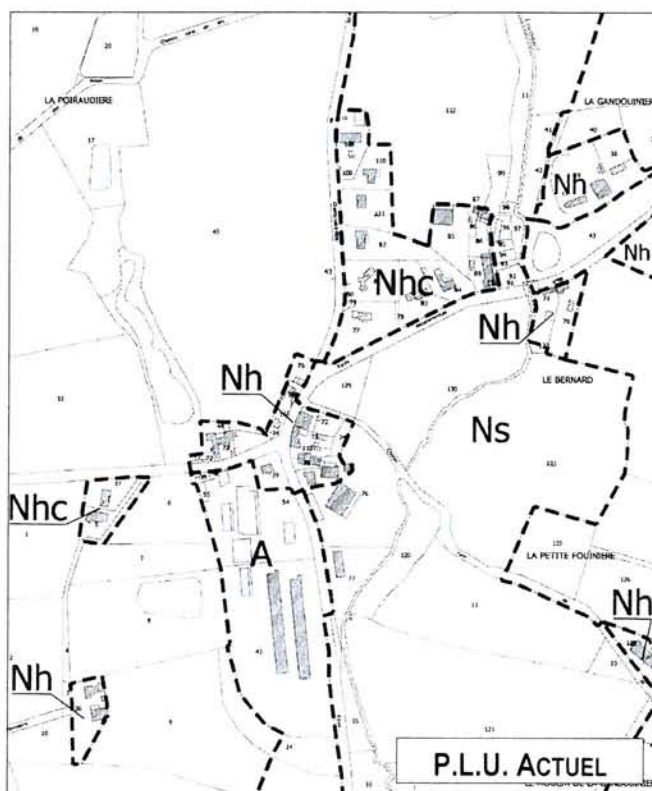
POINT 1 : LA LIMOUZINIÈRE

Le village de la Limouzinière s'articule autour du croisement des deux voies départementales RD 88 et RD 101 ; à l'Est, en contrebas du hameau, s'écoule le ruisseau du Marillet.

Le cœur du village est essentiellement résidentiel et classé en zone Nh dans le P.L.U. ; au Sud, se déploie une importante exploitation agricole côté Ouest de la route de Saint-Florent-des-Bois.

La grange, qui fait objet de la modification du zonage envisagée, est située à l'Est de la RD 101. Lors de l'élaboration du P.L.U. en 2006, elle n'avait aucun usage agricole, ni ne comprenait de sensibilité particulière justifiant son classement en zone Ns. Il s'agit d'un bâtiment représentatif du patrimoine architectural local ancien qui, si l'ensemble des conditions réglementaires étaient réunies, serait susceptible de changer de destination.

A ce titre, le classement adapté pour cette construction est la zone Nh ; cette modification du zonage ne constituant toutefois qu'une des conditions pour que la vocation du bâti puisse évoluer, la proximité de l'exploitation agricole voisine devant également être considérée au regard des distances réglementaires de réciprocité à respecter.

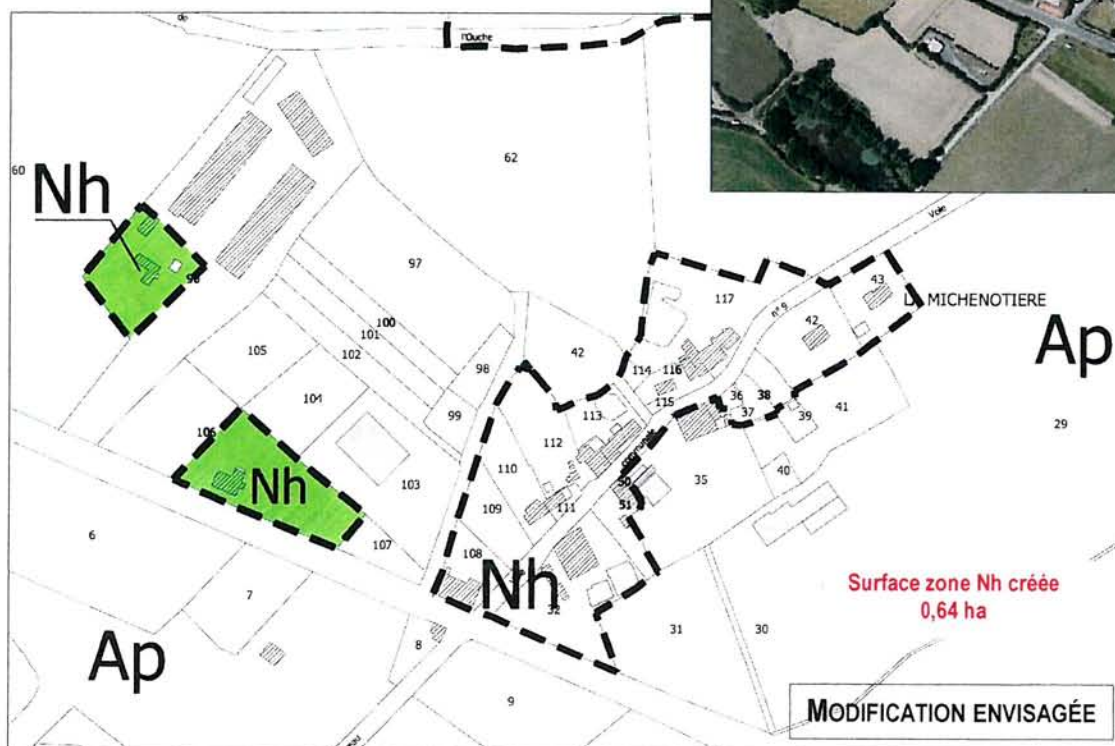
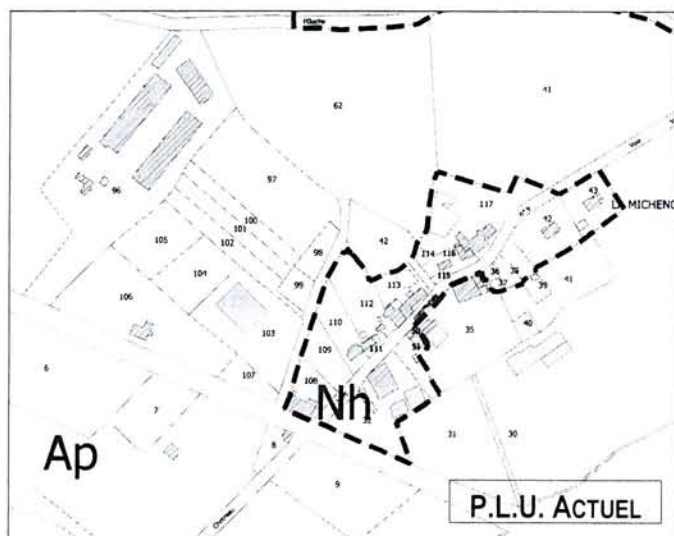
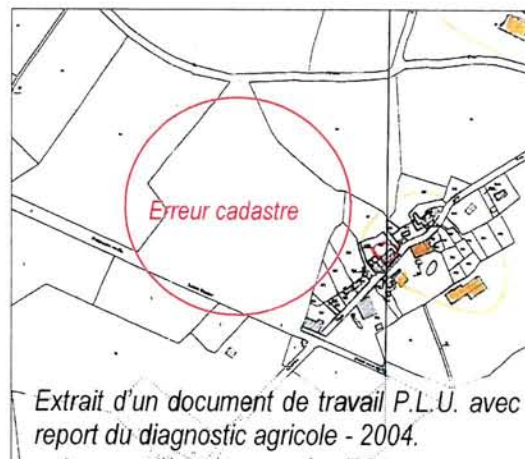


POINT 2 : LA MICHENOTIÈRE

Les deux modifications de zonage envisagées sont liées à une erreur matérielle issue de la première base cadastrale sur laquelle a été étudié le P.L.U. en 2004/2005. En effet, sur ce secteur, le fond cadastral qui était incomplet, ne faisait apparaître ni parcelle, ni bâti, hors c'est sur cette base que le projet de zonage des écarts a été défini. Le P.L.U. a ensuite été arrêté, puis approuvé sur une base cadastrale corrigée sans que cet oubli n'est été remarqué.

Dès lors, il convient d'appliquer aujourd'hui le zonage correspondant à l'occupation du sol effective, notamment pour deux habitations :

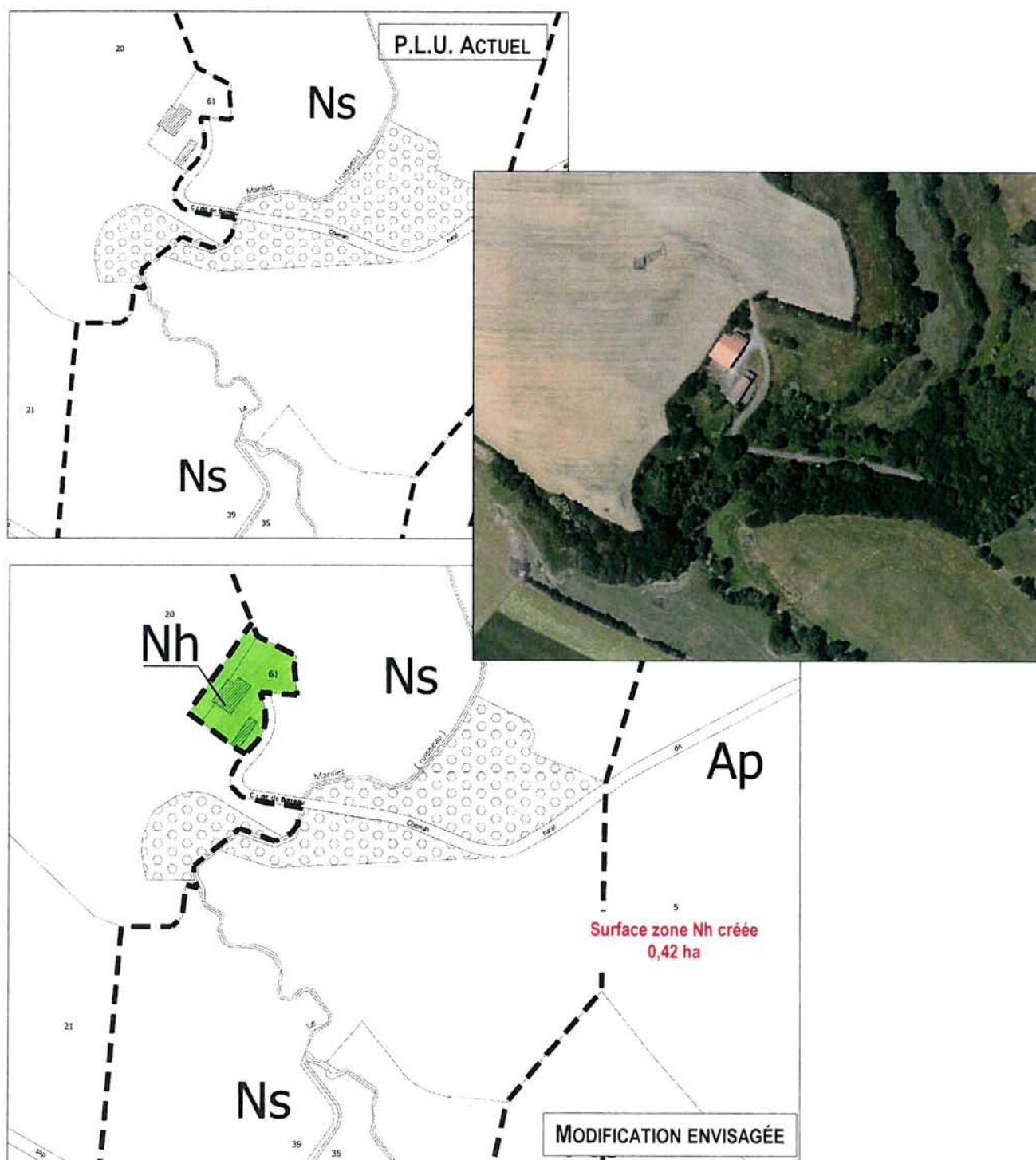
- la maison située le long de la RD 2948 date de 1971 et n'a jamais eu de lien avec l'activité agricole
- celle située en recul vis-à-vis de la RD était un logement de fonction d'exploitant ; ce dernier, en retraite depuis 1996, habitait sa maison en 2006 et l'habite toujours.



POINT 3 : BATTREAU

Le site du Battreau n'est plus un siège d'exploitation depuis plusieurs décennies. Toutefois, lors de l'élaboration du P.L.U., le diagnostic agricole (Chambre d'Agriculture) identifiait la grange comme bâtiment agricole car elle était occupée pour du stockage de fourrage et de matériel, par une exploitation située au Chatenay. Cette dernière, suite au départ en retraite de l'exploitant, a été reprise et, à cette occasion, le site du Battreau a perdu sa vocation agricole.

Aujourd'hui, maison et grange sont inoccupées ; le classement en zone Nh permettra l'évolution de ce bâti de qualité.

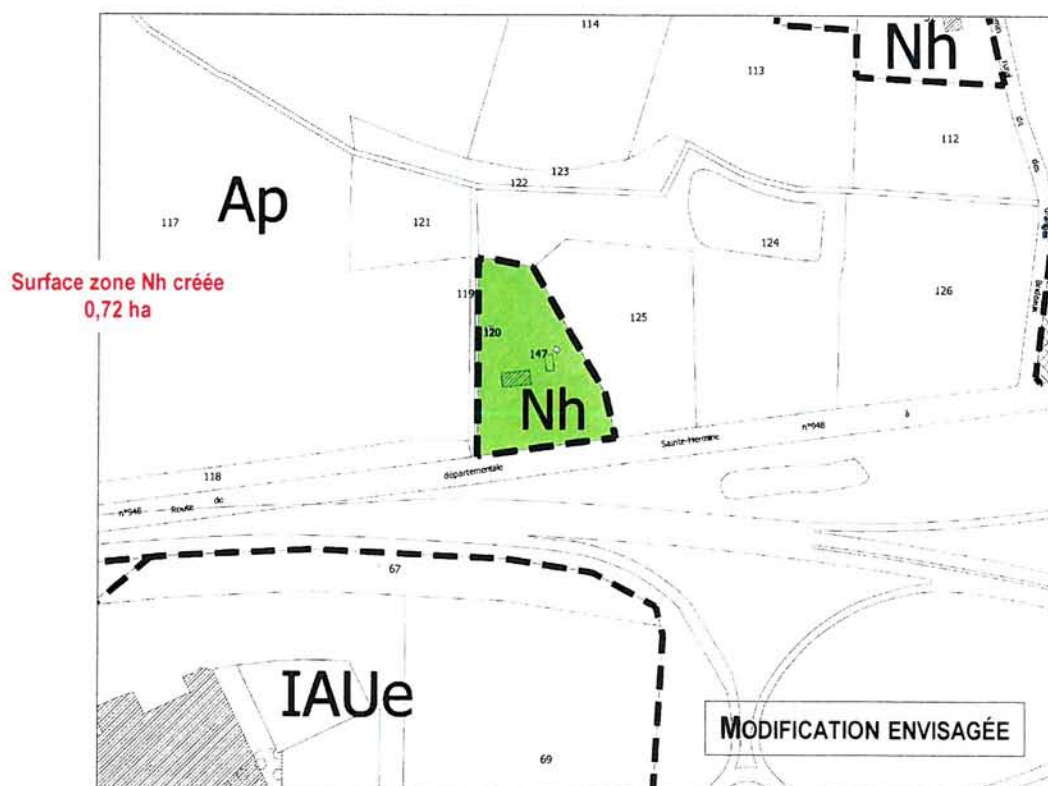
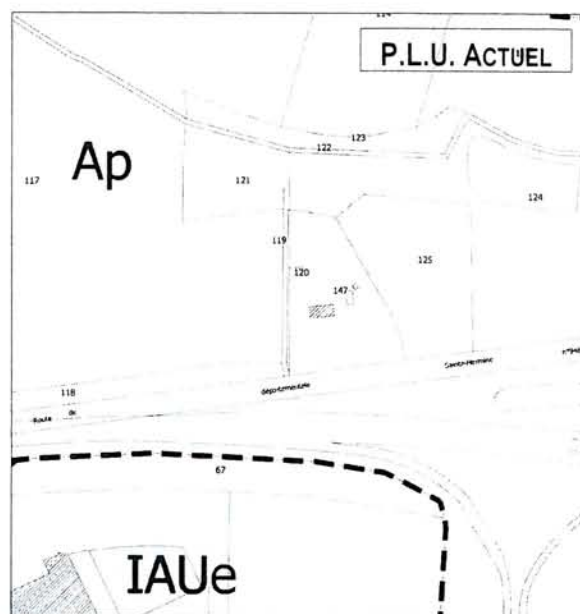


POINT 4 : LA SOURCE

La maison d'habitation située au Nord de l'ancienne RD 948 (déviée lors de la réalisation du contournement et de l'échangeur) a été construite en 1972, sans aucun lien avec l'activité agricole.

Elle aurait dû être classée en zone Nh lors de l'élaboration du P.L.U. ; hors, elle est aujourd'hui classée en zone A, ce qui exclut toute évolution du bâti.

Il s'agit donc de corriger cette erreur de zonage en identifiant la maison et le terrain d'agrément attenant en zone Nh.

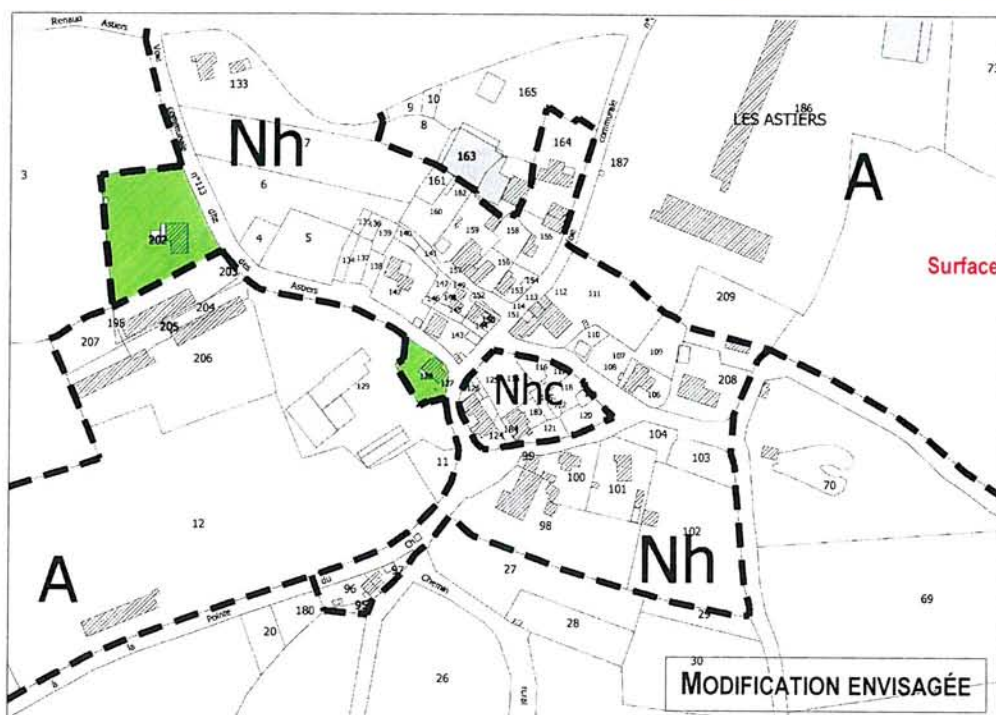
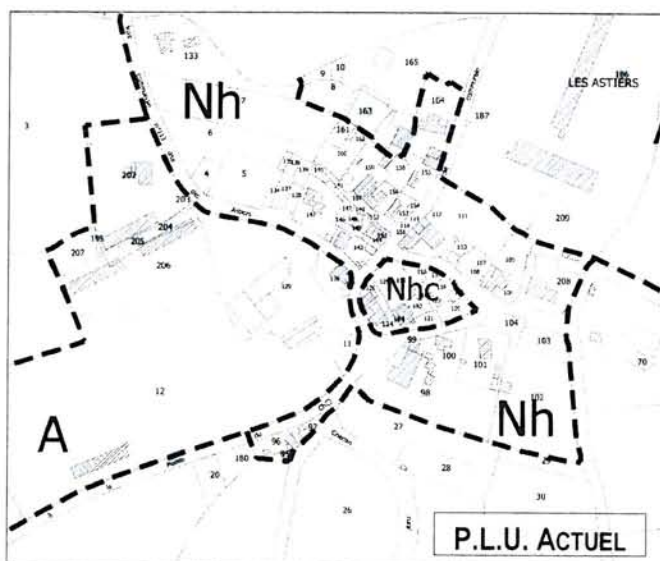


POINT 5 : LES ASTIERS

Le site des Astiers est un important village situé à l'extrême Nord du territoire, en limite de la Commune de La Ferrière. S'y mêlent plusieurs exploitations agricoles et de l'habitat de tiers.

Deux habitations font l'objet d'une modification de zonage pour intégrer la zone Nh :

- Celle la plus à l'Ouest est habitée par un ancien exploitant agricole en retraite depuis un an. Les trois bâtiments d'élevage, proches de cette maison, ont été repris et sont désormais exploités par la structure située à l'Est du village.
- L'autre habitation, située en cœur de hameau, n'avait en 2006 aucun lien avec l'activité agricole ; elle aurait dû être intégrée dans la zone Nh voisine.

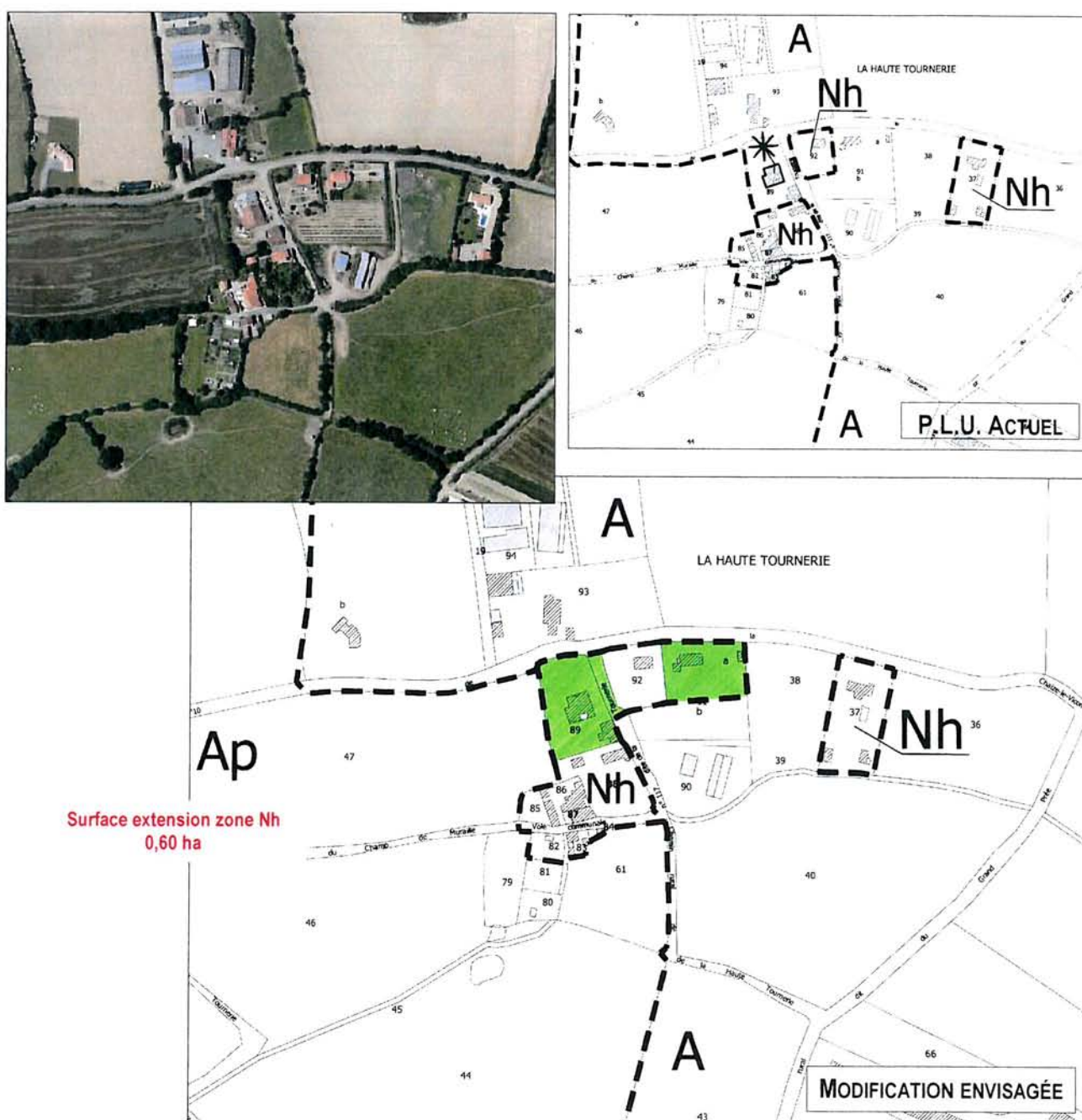


POINT 6 : LA HAUTE TOURNERIE

Dans ce hameau de taille moyenne, anciennement agricole, l'activité s'est déplacée vers le Nord et le cœur ancien du village a perdu sa vocation agricole.

Les deux modifications envisagées pour étendre la zone Nh correspondent à deux situations différentes :

- Côté Est de la voie communale, il s'agit d'identifier comme tiers vis-à-vis de la zone A, la maison de l'ancien agriculteur aujourd'hui décédé, qui reste aujourd'hui habitée par son épouse. Cette situation de tiers existait déjà en 2006, toutefois, le diagnostic établi par la Chambre d'Agriculture avait repéré à tort, cette habitation comme logement d'exploitant, ce qui explique qu'elle soit restée en zone A
- Côté Ouest de la voie, la grange qui, en 2006, avait encore un usage agricole, a fait l'objet en 2008, lors d'une Modification du P.L.U., d'un pastillage permettant son changement de destination. Depuis la grange a été transformée en logement, elle peut donc intégrer la zone Nh.

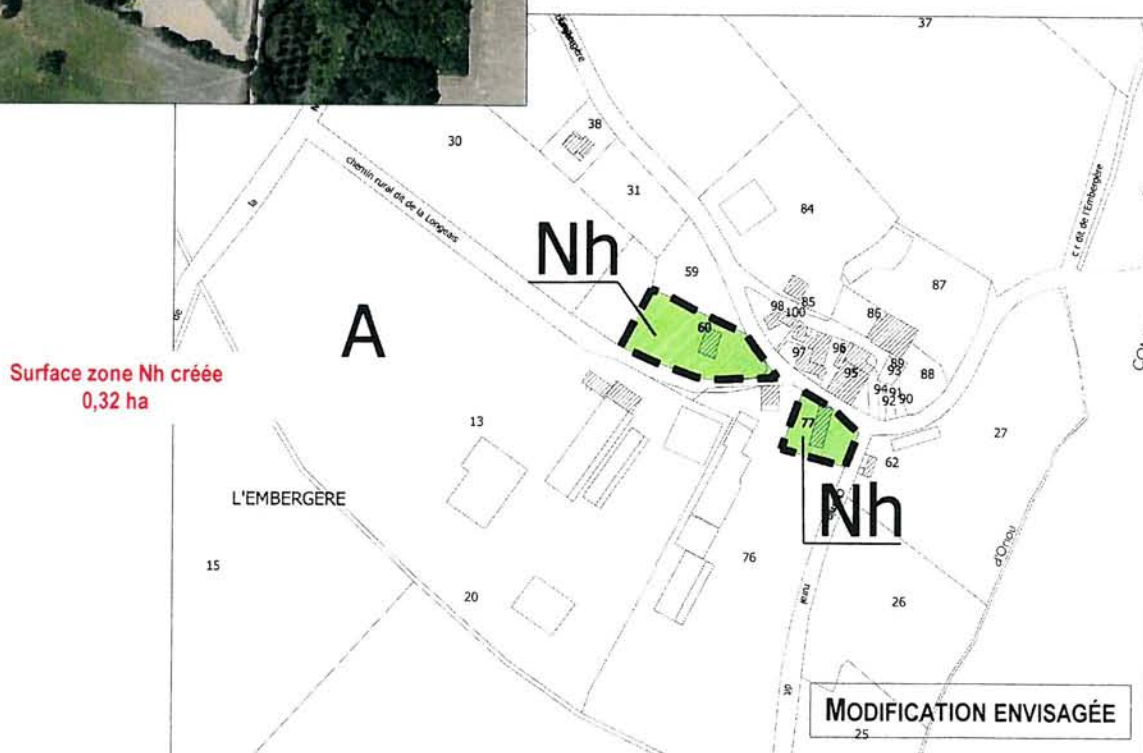
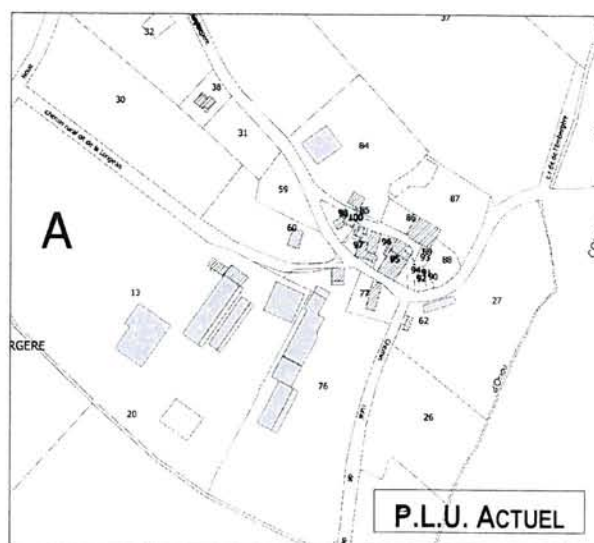


POINT 7 : L'EMBERGÈRE

Le hameau de l'Embergère est constitué d'un bâti ancien et plus récent, essentiellement à vocation agricole. Toutefois, au sein du village, deux maisons d'habitation sont occupées par des tiers sans lien avec l'activité agricole qui, classées en zone A, ne peuvent aucunement évoluer.

Il s'agit donc, pour permettre extension ou construction d'annexes de les classer en zone Nh :

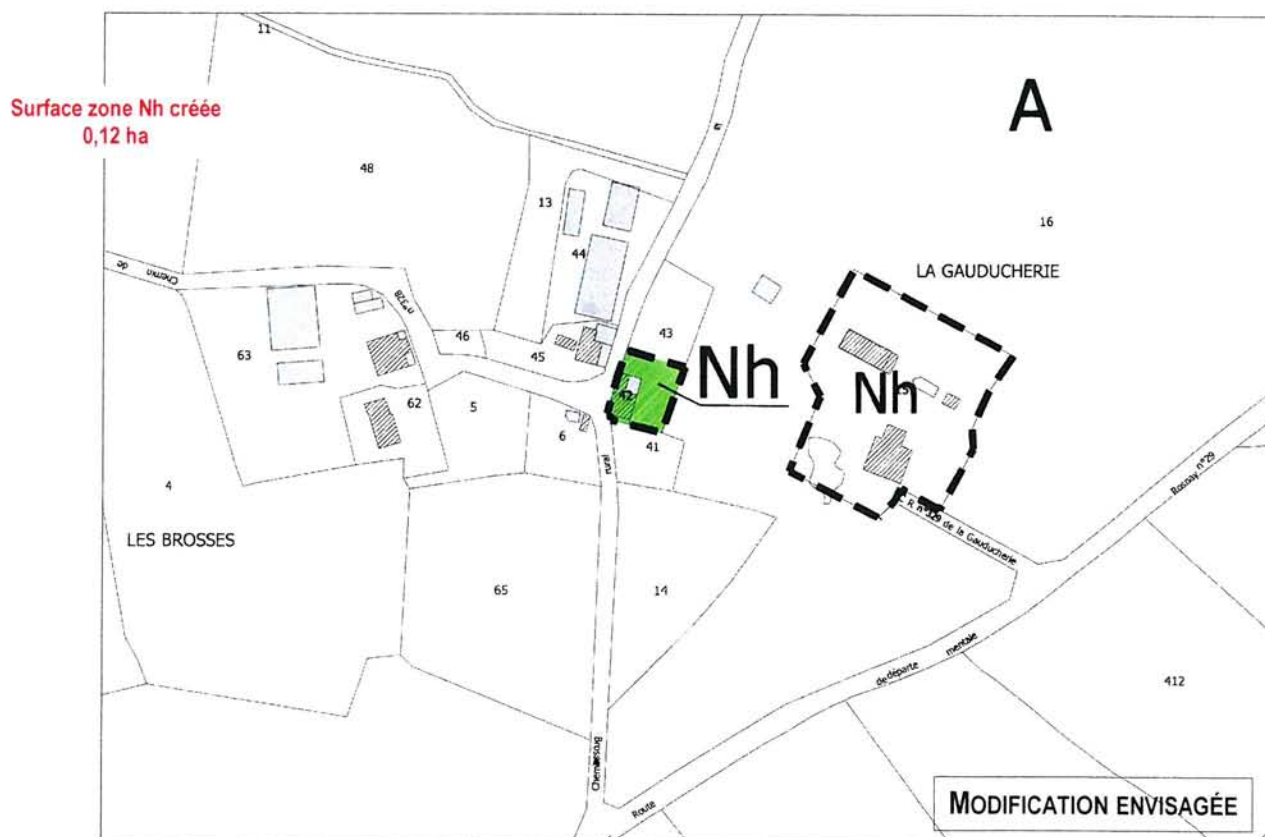
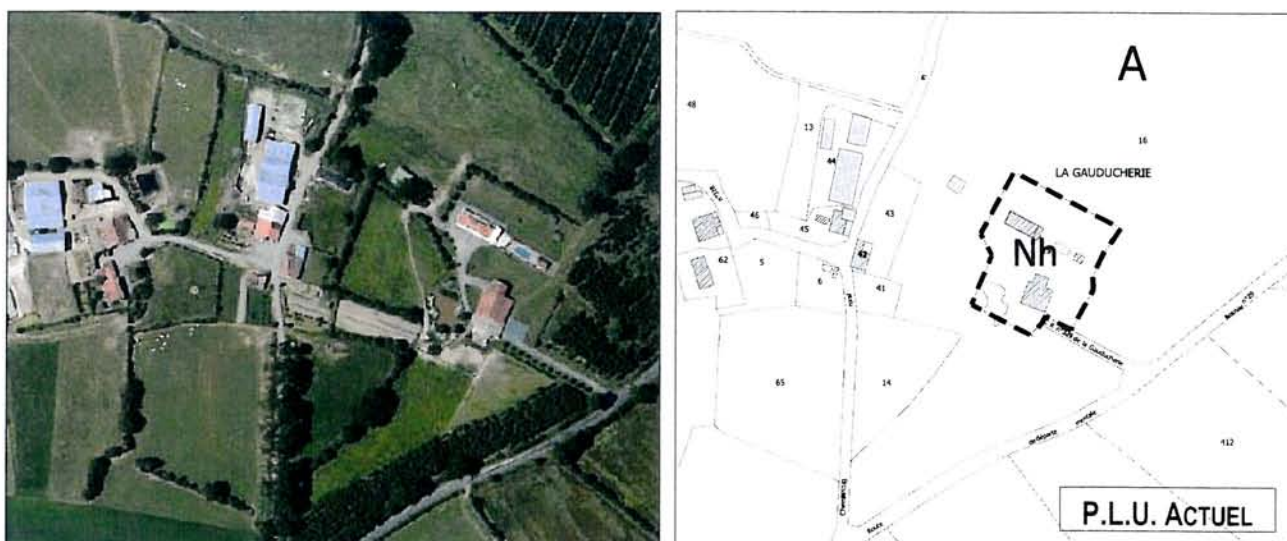
- la maison la plus à l'Est était déjà sans lien avec l'agriculture en 2006
- Celle plus à l'Ouest était le logement de fonction de l'un des exploitants agricoles du village, décédé il y a un an. Son épouse et ses enfants, qui habitent la maison, n'ont plus de lien avec l'activité agricole.



POINT 8 : LES BROSSES

Le hameau des Brosses est constitué de deux entités agricoles, toutes deux situées à l'Ouest du chemin communal. Côté Est de ce même chemin, une maison d'habitation, jusqu'à très récemment occupée par les parents retraités de l'un des deux exploitants, était restée classée en zone A.

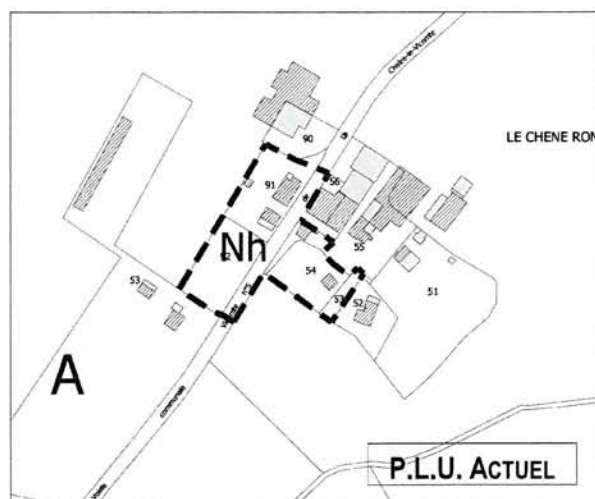
Aujourd'hui, cette maison est devenue propriété d'un non agriculteur ; il convient, pour que soient possibles les extensions ou constructions d'annexes, qu'un secteur Nh soit créé.



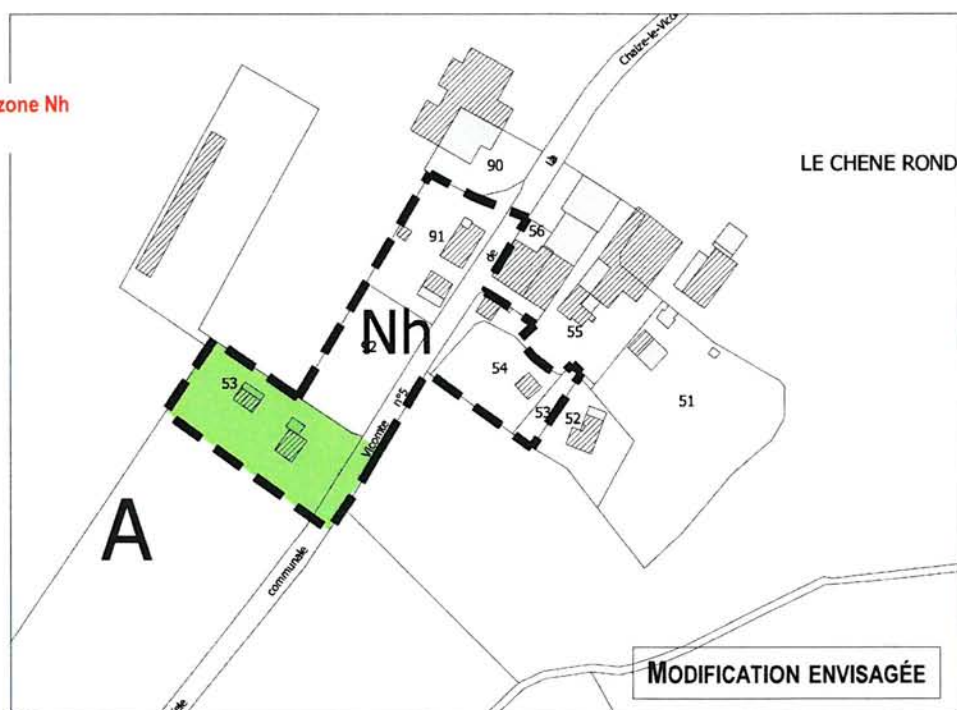
POINT 9 : LE CHÊNE ROND

Le hameau du Chêne Rond est constitué d'une occupation spatiale mixte qui mêle la présence d'une exploitation agricole et de l'habitat de tiers. Au sud de cet ensemble, l'habitation d'un ancien exploitant depuis peu en retraite était jusqu'alors classé en zone A.

Aujourd'hui, cette maison devient celle d'un tiers vis-à-vis de l'activité agricole ; il convient, pour que soient possibles les extensions ou constructions d'annexes, que le secteur Nh voisin soit étendu pour intégrer cette habitation.



Surface extension zone Nh
0,37 ha



COMMUNE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE

Département de la Vendée

RÉVISION SIMPLIFIÉE 0.4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

EXTENSION DE LA ZONE UE « VENDÉE GRAINS » AU CHATENAY

PREFECTURE DE LA VENDEE

- 5 JUIL. 2012

COURRIER ARRIVE

NOTICE EXPLICATIVE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Chaize-Le-Vicomte a été élaboré en 2006. Il a ensuite évolué en 2008 et 2011 par le biais d'une Modification et d'une Modification Simplifiée.

Le projet de développement communal traduit réglementairement dans le P.L.U., après une période de 6 années de mise en œuvre, nécessite aujourd'hui d'être adapté au regard notamment du projet d'extension d'une entreprise située au Nord du village du Chatenay. Cette activité de négoce de produits agricoles implantée sur ce site depuis 1989 envisage la construction d'un nouveau bâtiment dans le prolongement des bâtiments existants.

La Révision Simplifiée 0.4 du P.L.U. a pour objet une légère extension de la zone UE, ce afin de permettre l'agrandissement de l'entreprise « Vendée Grains».

"L'intérêt général" qui justifie cette procédure de Révision Simplifiée est motivé par la nécessité de permettre à une entreprise de conforter et de développer son activité.

Enfin, il convient de préciser que cette procédure de Révision Simplifiée :

- ne diminue que très partiellement une surface agricole utilisée (1 100 m²)
- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U., puisqu'elle concerne un secteur très limité du territoire communal,
- ne porte sur aucune zone naturelle sensible identifiée (ZNIEFF, zone humide...)
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

CONTEXTE GÉNÉRAL

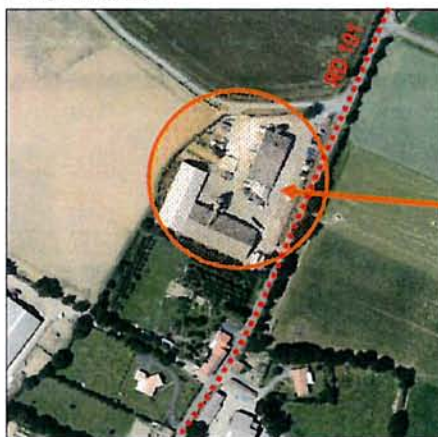
La Société Vendée Grains est une entreprise de négoce de produits agricoles et d'aliments pour bétail. Issue d'une petite structure familiale créée en 1950, l'entreprise a évoluée au fil du temps pour devenir la SARL Vendée Grains en 1986 puis la SAS Vendée Grains en 2002 ; son siège social est situé à La Ferrière.

Elle emploie à ce jour 15 salariés répartis sur cinq dépôts tous situés dans le département ; la Ferrière, la Merlatière, la Chapelle-Achard, Saint-Martin-Des-Noyers et la Chaize-Le-Vicomte.

Il s'agit d'une activité qui s'inscrit dans le contexte rural et agricole du bocage vendéen, en lien direct avec les exploitations.

A la Chaize-Le-Vicomte, l'entreprise est implantée au Nord du village du Chatenay, hameau situé à 1,5 Km au Sud du bourg, le long de la RD 101, route de Saint-Florent-Des-Bois.

Le contexte de ce hameau est très agricole ; deux sites d'exploitations sont localisées à l'Est et au Sud-Ouest du village.



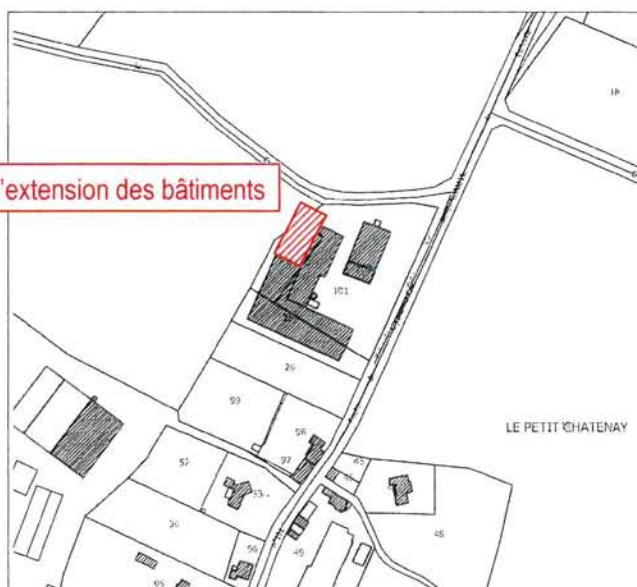
LE PROJET D'EXTENSION DES BÂTIMENTS

Le projet d'agrandissement des bâtiments s'inscrit dans le prolongement des constructions existantes.

Le zonage du P.L.U. qui s'appuie sur les limites parcellaires ne permet pas, dans sa forme actuelle, cette extension.

C'est pourquoi, la Municipalité engage la présente Révision Simplifiée du P.L.U. pour mettre en adéquation le document d'urbanisme et le projet d'extension.

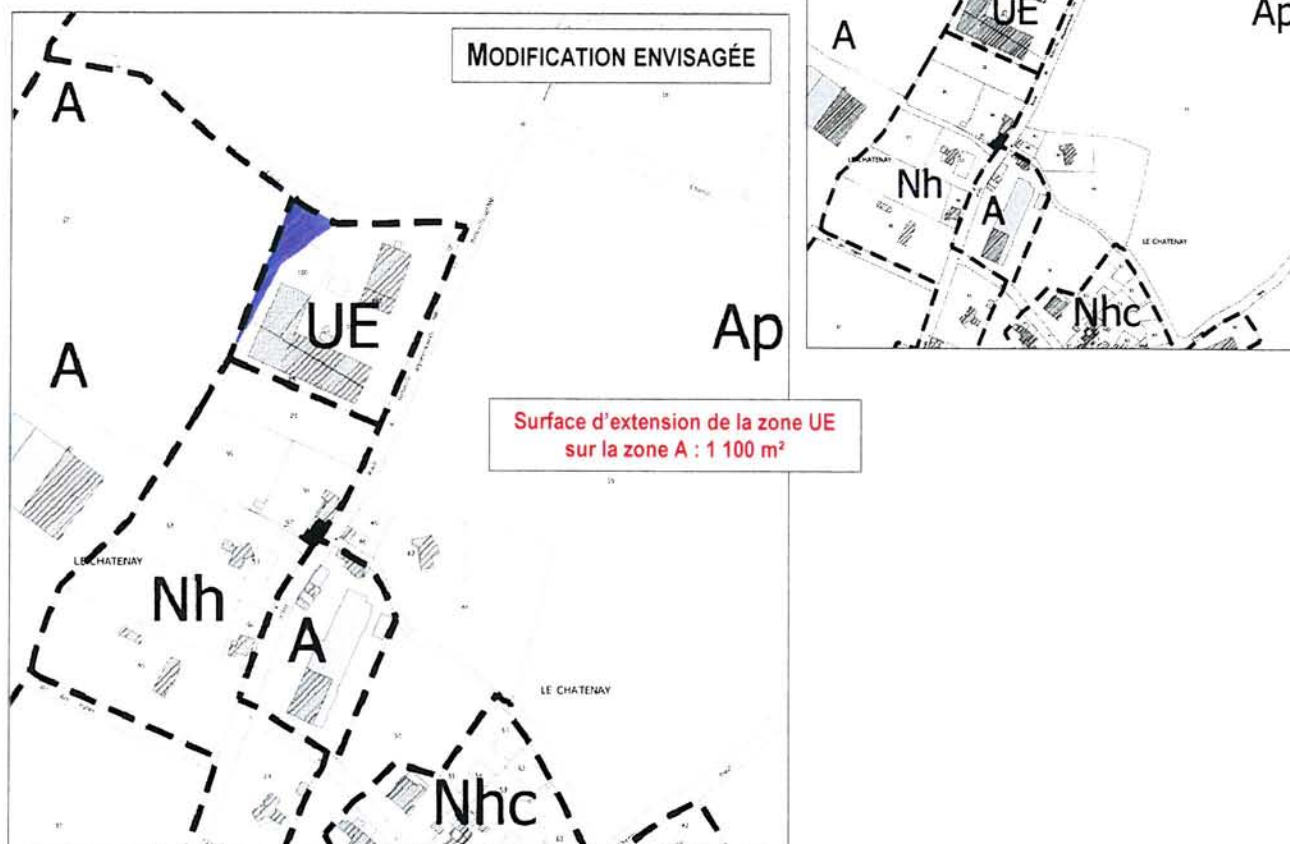
Projet d'extension des bâtiments



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Cette mise en adéquation se traduit réglementairement par une extension de la zone UE pour une surface de 1 100 m².

La surface de la zone UE du Chatenay passe donc de 1,08 ha à 1,19 ha.



IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente Révision Simplifiée implique la réduction d'une surface agricole de 1 100 m² ; cette faible surface est sans incidence vis-à-vis de l'exploitation concernée.

L'emprise du futur bâtiment s'inscrit dans le prolongement direct des constructions existantes, sans effet d'étiement ; l'enveloppe globale du bâti de l'entreprise Vendée Grains présente une compacité traduisant une occupation rationnelle de l'espace disponible.

L'extension de la zone UE ne porte atteinte à aucun espace naturel sensible ni zone humide et ne présente pas de risque de nuisance.

COMMUNE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE

Département de la Vendée

MODIFICATION 0.3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PREFECTURE DE LA VENDEE

- 5 JUL. 2012

COURRIER ARRIVE

NOTICE EXPLICATIVE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Chaize-le-Vicomte a été élaboré en 2006. Il a ensuite évolué en 2008 et 2011 par le biais d'une Modification et d'une Modification Simplifiée.

Le projet de développement communal traduit réglementairement dans le P.L.U., après une période de 6 années de mise en œuvre, nécessite aujourd'hui quelques ajustements relevant de la procédure de Modification ; ajustements de zonage sans réduction d'espaces agricoles et naturels et sans remise en cause de l'économie générale du P.L.U., ajustements dans le Règlement, mise à jour de la liste des Emplacements Réservés, actualisation dans les pièces annexes.

Dans ce contexte, la Modification 0.3 du P.L.U. a pour objet :

Point 1 : Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU de Monplaisir

Point 2 : Actualisation de la situation des ouvrages d'épuration des eaux usées et création d'E.R. pour extension de la station

Point 3 : Identification sur le plan de zonage d'une ancienne décharge

Point 4 : Extension de la zone A, secteur de « La Pièce à Madame »

Point 5 : Rectification des contours et de la vocation de l'E.R. N°2

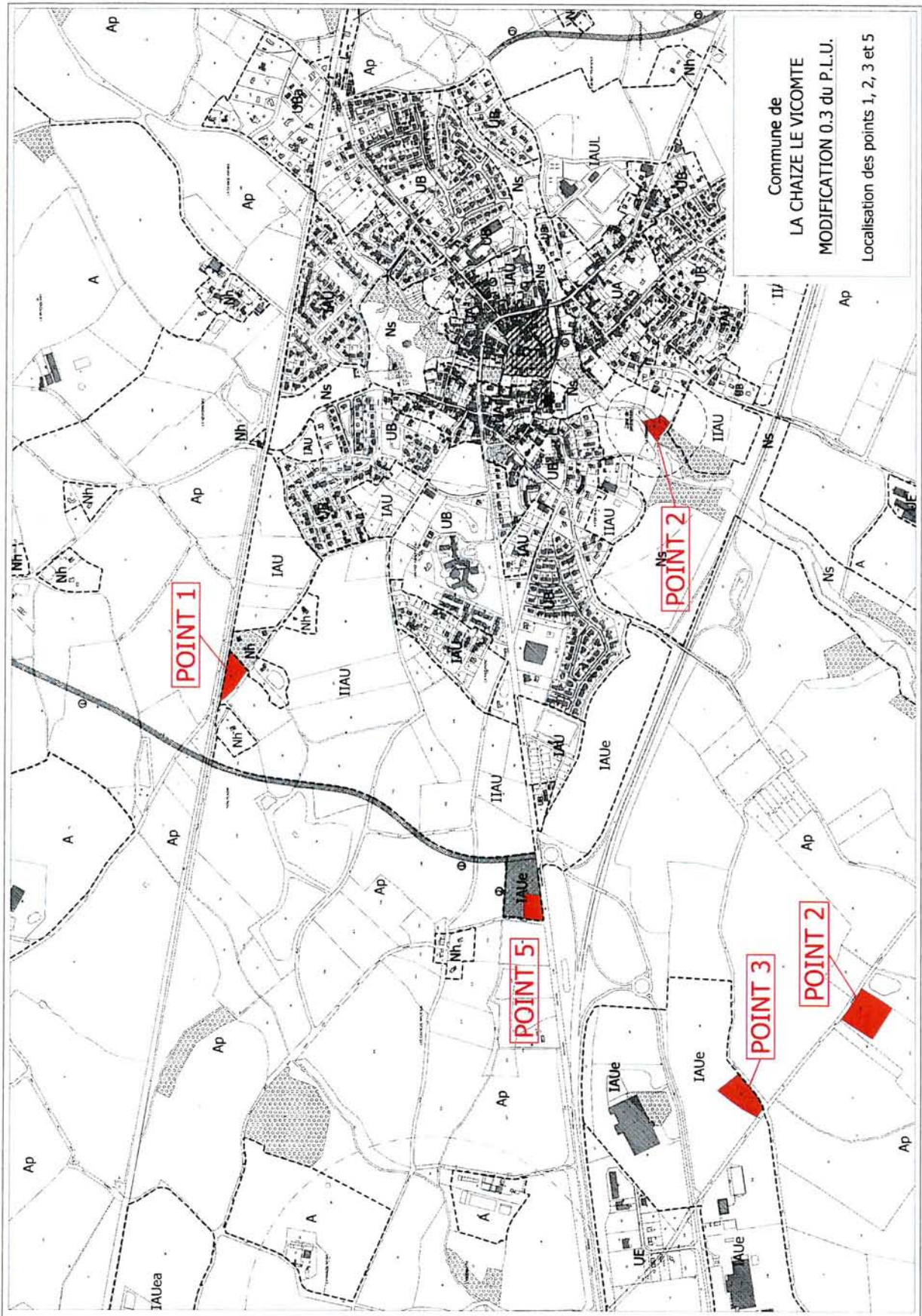
Point 6 : Actualisation du zonage sur les secteurs récemment urbanisés à vocation d'habitation
Passage de zone 1AU à zone UB.

Point 7 : Actualisation du zonage sur les secteurs récemment urbanisés à vocation d'activités
Passage de zone 1AUe à zone UE.

Point 8 : Identification de périmètres pour réglementer la pose des dispositifs publicitaires et d'information aux abords des monuments historiques

Point 9 : Ajustements réglementaires

LOCALISATION DES POINTS 1,2,3 ET 5 DE LA MODIFICATION 0.3 DU P.L.U.



POINT 1 : Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU de Monplaisir

Lors de l'élaboration du P.L.U., en 2006, le schéma de développement de l'urbanisation prévoyait notamment au Nord-Ouest de l'agglomération un vaste secteur (≈ 34 ha) classé en zone 2AU, adossé à l'Ouest au tracé d'une future voie de contournement, proche du centre bourg et en articulation directe avec l'axe départemental d'entrée d'agglomération (RD 2948).

Cette "enveloppe" spatiale, qui constitue une grande part du potentiel de développement des futurs quartiers, a fait l'objet en 2010/2011 d'études urbaines et paysagères qui ont abouti à la création d'une Z.A.C.

Cette démarche d'anticipation a permis de définir les grands principes de fonctionnement du futur grand quartier et d'arrêter un périmètre s'appuyant sur des limites naturelles ou artificielles pertinentes tout en prenant, en considérant et en respectant les espaces habités riverains des futurs quartiers.

Au Nord de la zone 2AU, ce périmètre de Z.A.C. s'adosse à la voie communale et exclu de ce fait un triangle situé plus au Nord, entre cette même voie et la voie ferrée.

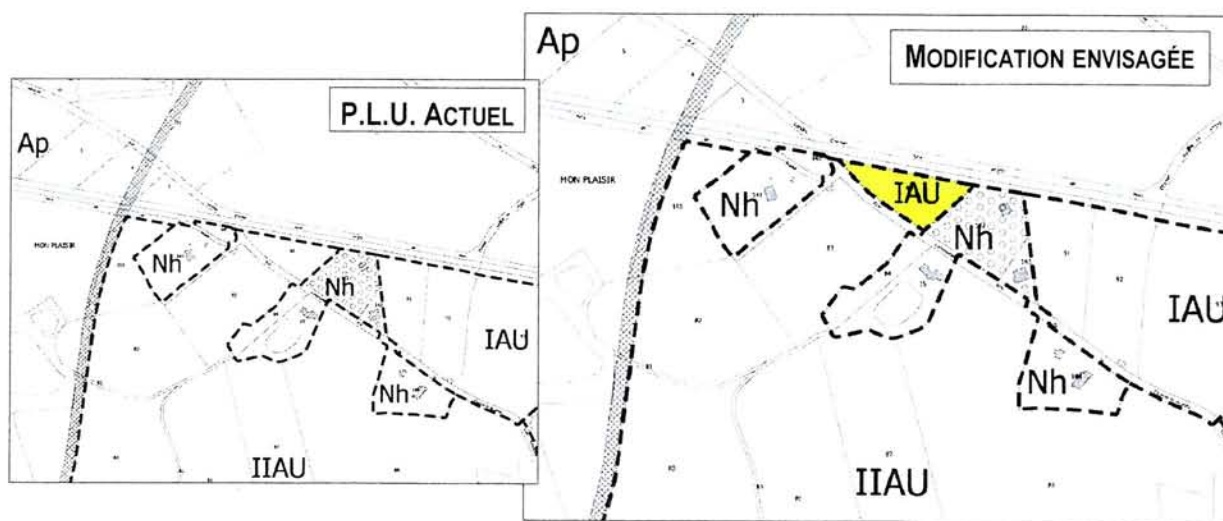
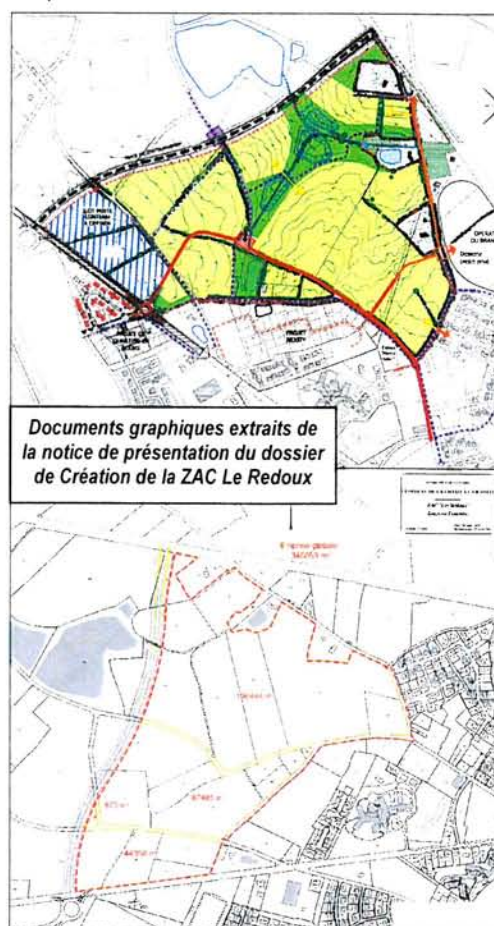
En effet, ce petit secteur, pour des raisons de raccordement (voirie, réseaux, écoulement des eaux, ...) ne pouvait être intégré dans la Z.A.C. Il s'agit donc désormais d'un secteur d'urbanisation future qui va faire l'objet d'un projet d'aménagement dissocié des tranches successives que prévoit la Z.A.C.

Dans ce contexte, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation ce "reliquat" qui, par ailleurs, par sa forme triangulaire et contraint par la voie ferrée au Nord, et le passage d'une importante conduite d'alimentation en eau potable le long de sa limite Est, s'orientera vers une forme urbaine pavillonnaire de densité plutôt faible.

D'une surface de 4 400 m², son potentiel est estimé à 3 ou 4 habitations implantées avec un recul vis-à-vis de la voie ferrée.

En matière de réseaux, le secteur est desservi par l'électricité, le téléphone et l'eau potable.

En matière d'assainissement des eaux usées, la collectivité envisage à terme un raccordement du secteur au réseau collectif, lorsque ce dernier sera réalisé dans la ZAC. Toutefois, en l'absence de réseau collectif, des installations individuelles seront admises avec prévision d'un raccordement ultérieur.



POINT 2 : Actualisation de la situation des ouvrages d'épuration des eaux usées et création de l'E.R. n°7 pour extension de la station

La situation en matière d'assainissement collectif des eaux usées, a récemment évolué ; il s'agit donc de mettre le P.L.U en adéquation avec cette nouvelle configuration des ouvrages d'épuration.

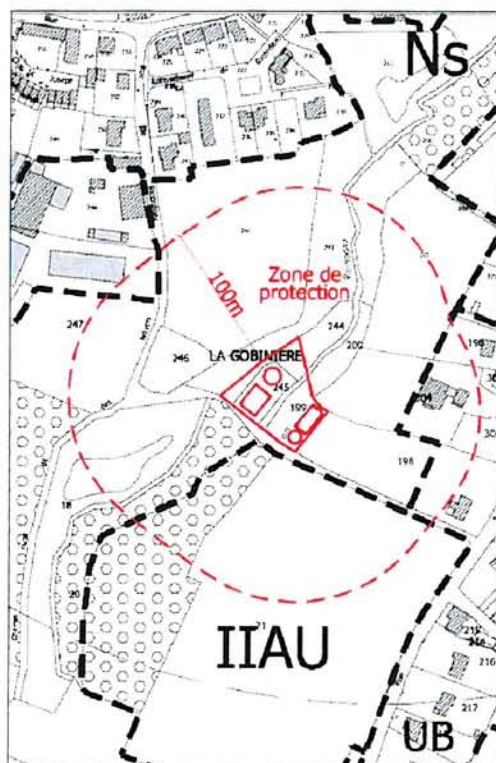
La compétence assainissement est désormais communautaire (depuis janvier 2010), c'est donc La Roche Agglomération qui a été Maître d'Ouvrage pour la construction d'une nouvelle station d'épuration mise en service le 20 janvier 2011. Cet équipement, d'une capacité nominale de 4 100 équivalents/habitants recueille les eaux usées du bourg. Le raccordement de la zone industrielle de la Folie prévu à moyen terme se substituera au lagunage aujourd'hui situé dans la zone.

Le nouvel ouvrage remplace la station du bourg (2000 équivalents/habitants) qui était située en bordure du ruisseau du Marillet. Sur ce site, intégrés au dispositif d'acheminement des eaux usées vers la nouvelle station, sont désormais positionnés un poste de relevage et un bassin tampon enterré.

L'actualisation de la nouvelle configuration des ouvrages se traduit dans le P.L.U. par :

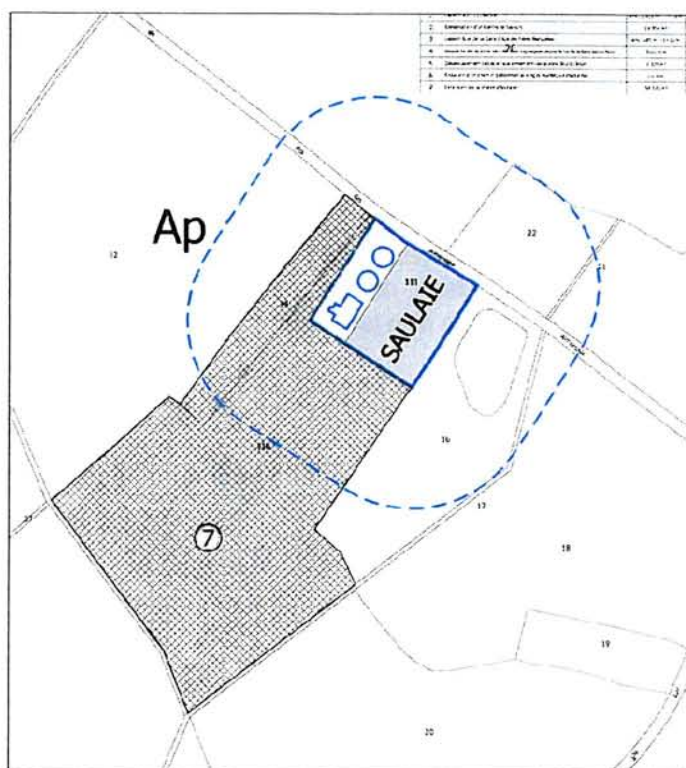
- La suppression des éléments graphiques figurant l'ancienne station et du périmètre de protection de 100 m qui l'entourait
- La localisation de la nouvelle station, située au Sud de la voie communale, qui relie la zone industrielle de la Folie au Hameau des Noyers et de son périmètre de protection
- L'actualisation de la notice explicative des annexes sanitaires du P.L.U. en y intégrant une description synthétique du nouvel ouvrage d'assainissement des eaux usées

En outre, accompagnant cette actualisation, un E.R. n°7 est créé au bénéfice de La Roche Agglomération, en vue des extensions futures des ouvrages épuratoires. Cet E.R. est d'une surface de 54 660 m² (cf. p. 11 - Liste des E.R.).



Point 2 :

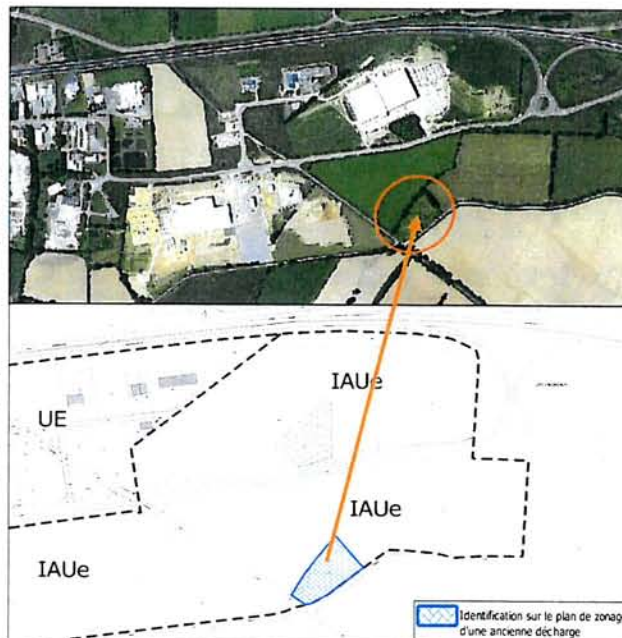
- Suppression de l'ancienne station d'épuration et de son périmètre de protection (100m)
- Localisation de la nouvelle station d'épuration et de son périmètre de protection (100m)
- Création d'un emplacement réservé n°7



POINT 3 : Identification sur le plan de zonage d'une ancienne décharge

Au Sud de la zone 1AUe prévue dans le P.L.U. pour les extensions futures de la zone industrielle de la Folie, un terrain d'une surface de 6 722 m² correspond au site de l'ancienne décharge communale fermée et recouverte en 1983.

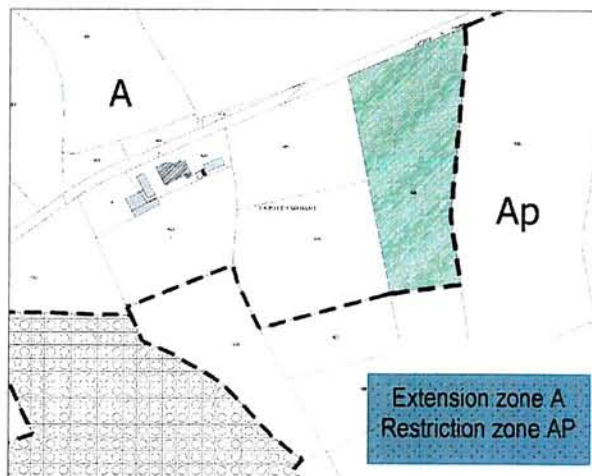
Sur le plan de zonage, pour information, cette ancienne décharge est identifiée avec une trame spécifique afin que, vis-à-vis de tout opérateur ayant un projet sur ce site, il ait connaissance de cette occupation du sol antérieure.



POINT 4 : Extension de la zone A, secteur de « La Pièce à Madame »

Situé dans la partie Nord-Est du territoire communal, le secteur de "la Pièce à Madame" est caractérisé par une occupation du sol essentiellement agricole que traduit le classement en zones A et Ap. Une exploitation est aujourd'hui en place au Sud de la voie communale comprenant un logement d'agriculteur et des bâtiments d'exploitation.

La présente Modification, qui consiste à étendre la zone A (pour une surface de 2,22 ha), sur une parcelle classée actuellement en zone Ap, est motivée par un projet d'implantation d'une nouvelle exploitation agricole. Le caractère inconstructible de la zone Ap interdit en l'état actuel cette implantation. C'est pourquoi, la collectivité fait le choix de décaler la limite de la zone Ap, qui viendrait s'appuyer sur une haie bocagère existante qui ceint la parcelle concernée ; cet élément est favorable à l'intégration paysagère des futurs bâtiments d'exploitation.



POINT 5 : Rectification des contours et de la vocation de l'E.R. N°2

La zone 1AUe, dite "du Bourg", se greffe en accroche sur l'échangeur routier qui dessert l'agglomération, côté Ouest.

Cette zone, à vocation d'activités, était orientée vers deux objectifs : au Sud du rond point et en vitrine sur la 2x2 voies, une orientation vers les commerces et services et au Nord, un pôle d'équipements collectifs qui préfigurait l'implantation du Centre de Secours, construit en 2010.

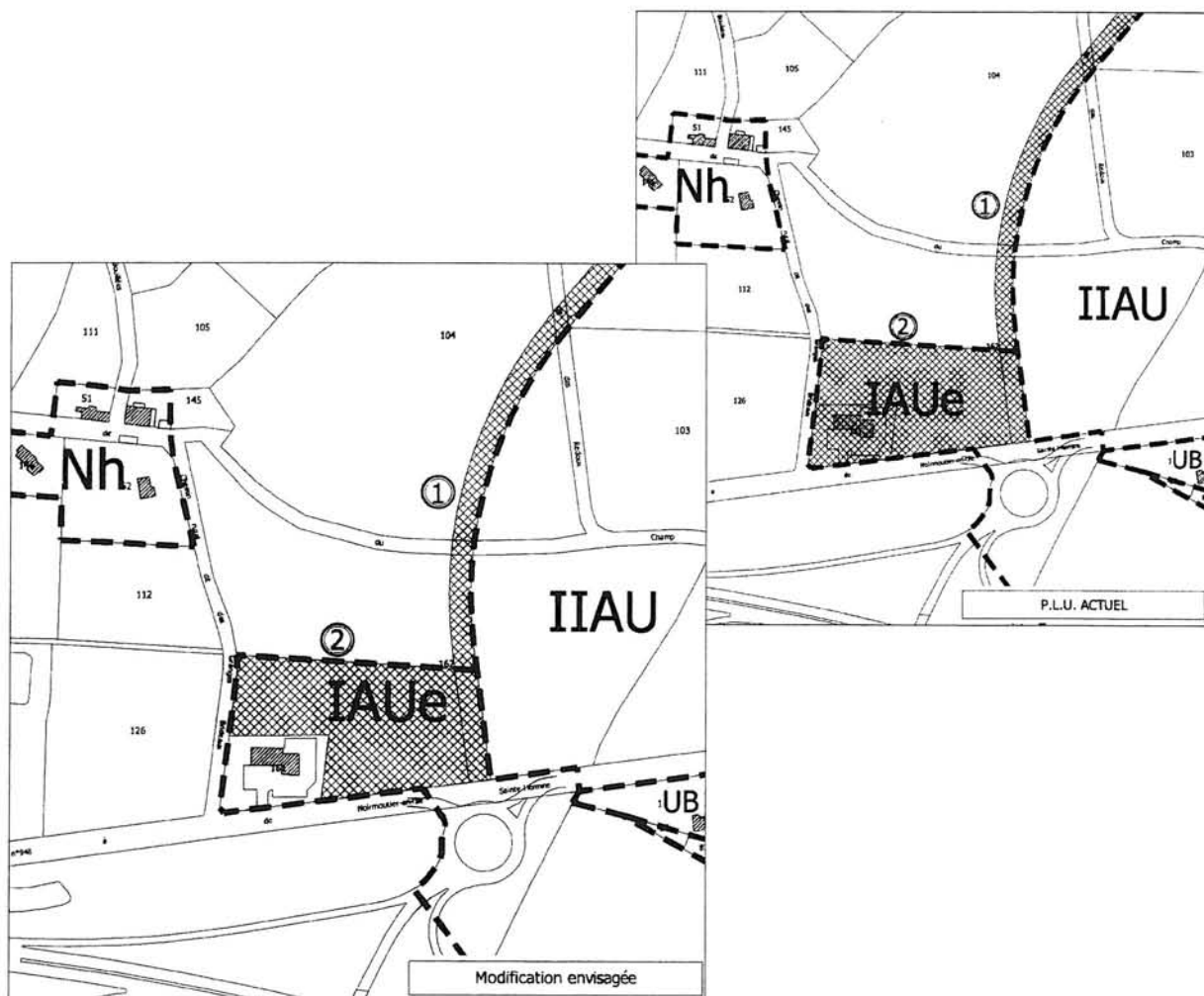
La Modification du P.L.U. porte sur ce secteur qui faisait l'objet de l'E.R. n°2, désigné pour la construction d'un Centre de Secours sur une surface de 14 996 m².

Pour l'implantation du Centre de Secours, un terrain de 3 500 m² a été acquis par la Commune.

Aujourd'hui, la collectivité souhaite sur ce secteur, conserver un Emplacement Réservé pour d'une part, assurer un potentiel d'extension du Service Incendie et d'autre part, pour implanter à moyen terme des locaux techniques communaux.

Ainsi, le périmètre de l'E.R. est actualisé en excluant la partie construite (11 577 m²) et sa désignation est modifiée pour s'ouvrir aux équipements communaux (cf. page 11 - Liste des E.R.).

Cette Modification s'accompagne d'un ajustement réglementaire pour autoriser, de façon explicite, en zone AUe, les bâtiments techniques communaux (cf. point 9).

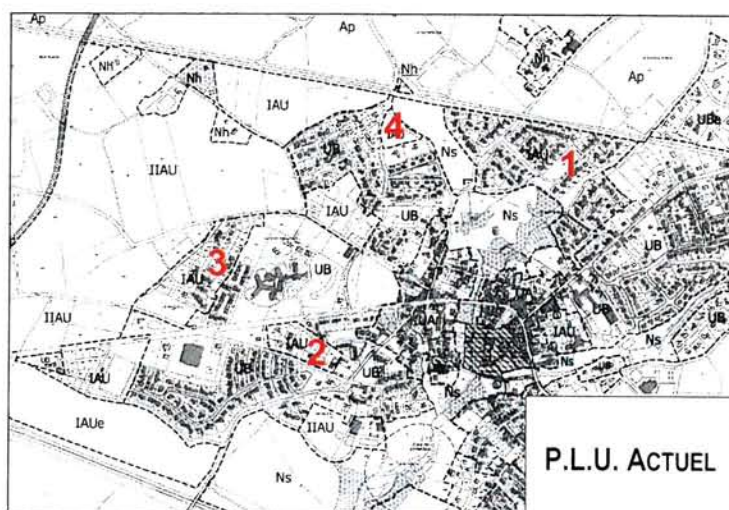


POINT 6 : Actualisation du zonage sur les secteurs récemment urbanisés à vocation d'habitation – Passage de zone 1AU à zone UB.

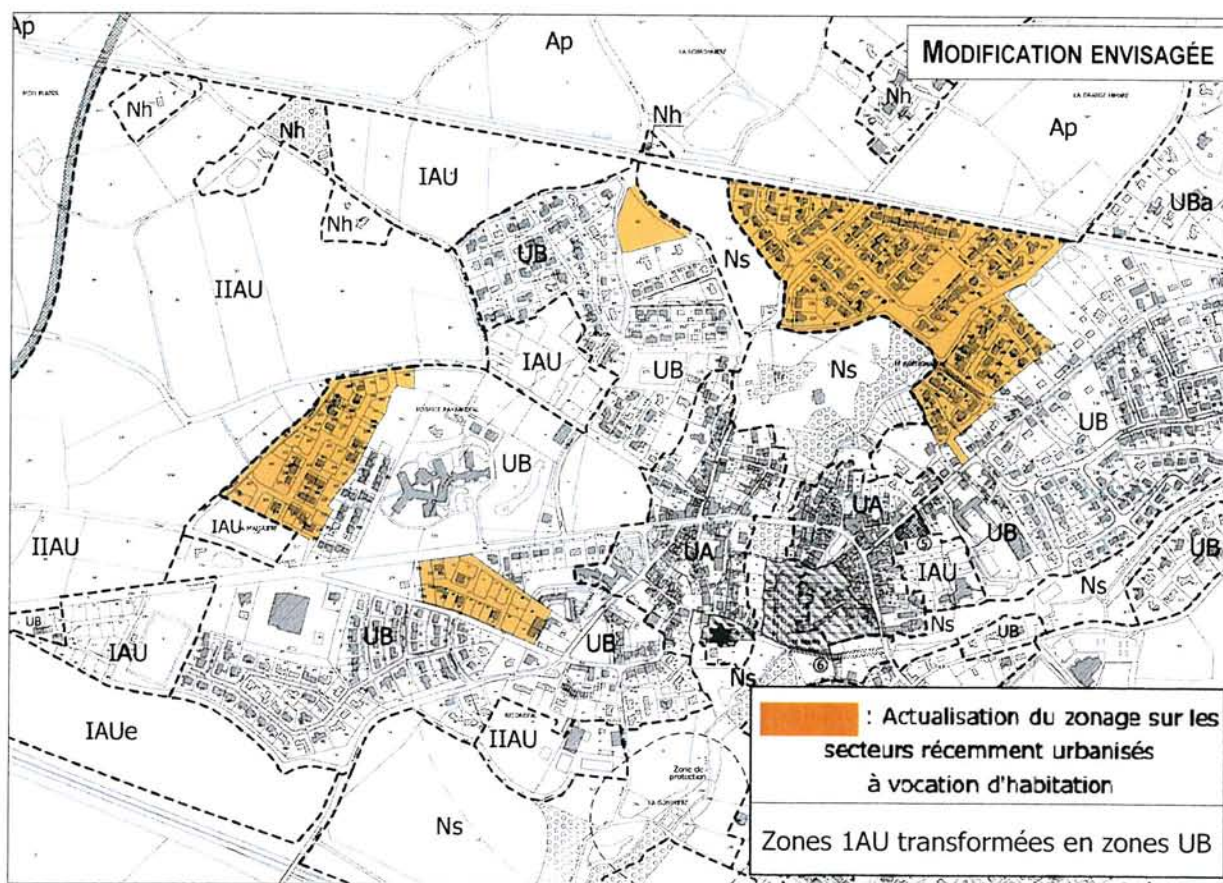
La Modification du PLU est l'occasion de reporter le zonage du P.L.U. sur le fond de plan cadastral actualisé qui fait apparaître notamment les récentes opérations d'aménagement réalisées depuis l'approbation du P.L.U. en 2006.

Dans une logique de mise en adéquation entre le P.L.U. et la réalité de terrain, il convient de transformer en zones U (urbaines), les secteurs AU (à urbaniser) sur lesquels les aménagements et les constructions sont réalisées.

Ainsi, le point 6 de la Modification du P.L.U. transforme les zones 1AU suivantes en zone UB :

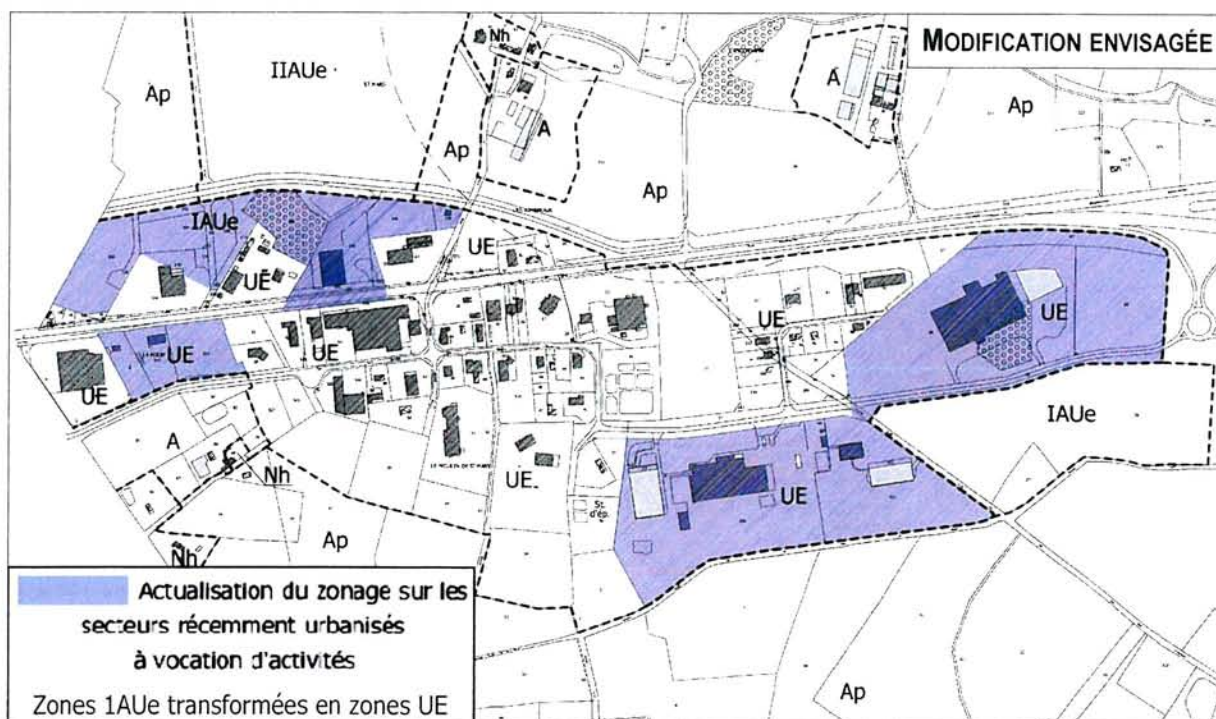
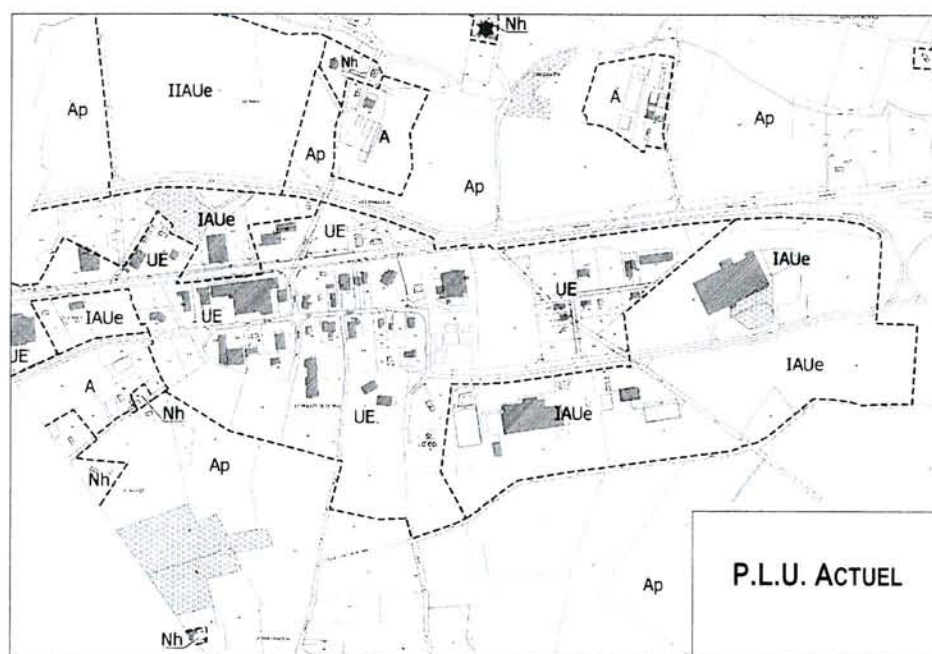


- 1 - Le lotissement communal Le Guéignageau (2006-2007)
- 2 - Le lotissement communal l'Herbrère, (2008)
- 3 - Le lotissement privé Les Aquarelles (tranche 1 en 2008 et tranche 2 en 2010)
- 4 - Le lotissement privé Les Trois Cornières viabilisé en 2011



POINT 7 : Actualisation du zonage sur les secteurs récemment urbanisés à vocation d'activités – Passage de zone 1AUe à zone UE.

Suivant la même démarche que pour le point précédent, le point 7 porte sur l'actualisation des zones d'activités. Ces transformations de zones 1AUe en zone UE sont toutes localisées dans le secteur de la Folie, aux portes de La Roche-sur-Yon, où se déploient, de part et d'autre de la RD 948, les entreprises industrielles et artisanales.



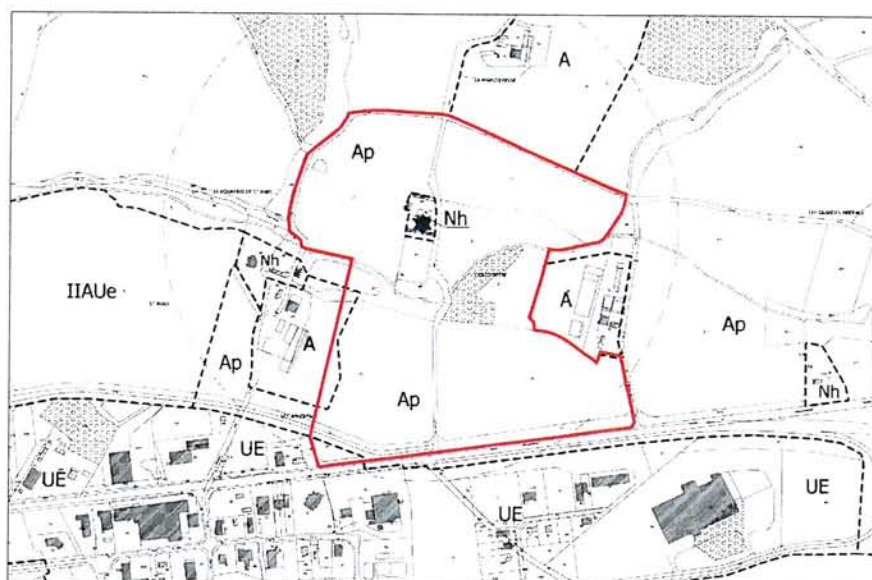
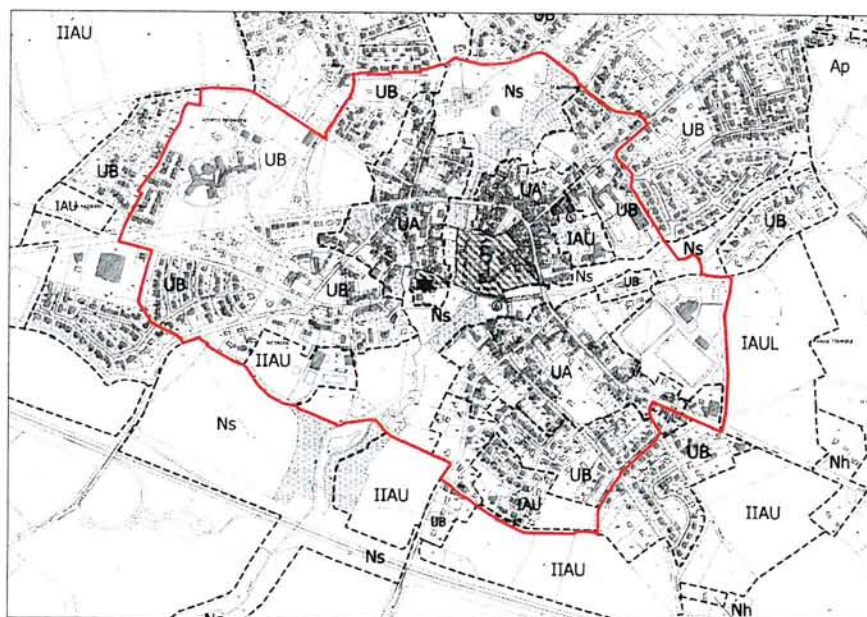
POINT 8 : Identification de périmètres pour règlementer la pose des dispositifs publicitaires et d'information aux abords des monuments historiques

Sur le territoire de la Chaize-Le-Vicomte, deux monuments sont répertoriés au titre des Monuments Historiques :

- L'église Saint Nicolas (XI^{ème} siècle), situé dans le cœur du bourg
- Les façades et les toitures du Logis de Saint Mars, situé dans l'Ouest de la commune au lieu dit l'Esgonnière.

L'objectif de la modification envisagée est de mettre en place des règles limitant l'implantation des dispositifs publicitaires et d'information aux abords de ces monuments historiques.

Pour cela, une **Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée (cf doc 4B)** qui définit autour de chacun des sites, un périmètre au sein duquel la pose des dispositifs publicitaires et d'information est réservée uniquement aux activités et services locaux, situés dans ces périmètres ; cette règle écartant toute possibilité de publicité pour des enseignes implantées hors des périmètres concernés.



POINT 9 : Ajustements réglementaires

La Modification du P.L.U. est l'occasion d'apporter au Règlement des ajustements qui répondent à des difficultés ou insuffisances identifiées au fil des années d'application des règles édictées lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Ces ajustements consistent à :

- * Assouplir les règles de stationnement en zone U, pour les commerces et services d'une surface inférieure à 100 m²
- * Renforcer le cadre réglementaire sur la capacité des aires de stationnement en zone UE
- * Renforcer le cadre réglementaire sur l'aménagement paysager des aires de stationnement en zone UE
- * Assouplir les règles d'implantation des annexes de moins de 20m² vis-à-vis des limites séparatives.
- * Écarter la subjectivité du texte se rapportant à « l'harmonie » vis-à-vis du bâti existant et ouvrir sur les matériaux « développement durable ».
- * Introduire dans les dispositions générales du Règlement du P.L.U. le cadre général d'application de la Loi Grenelle 2
- * Autoriser explicitement dans le Règlement de la zone 1AUe, la réalisation de bâtiments techniques communaux, ce afin de permettre l'implantation de locaux techniques à proximité du bâtiment du SDIS.
- * Dans les Articles 13 qui traitent de la protection des boisements au titre de la loi Paysage, intégrer la notion de mesures compensatoires : (ex : suppression de 500 m² de boisement compensé par la plantation d'un bois d'une même surface ou d'un linéaire de 250 m de haie bocagère).
- * Clarifier dans la zone N, le champ d'application de l'article 2 pour chacun des secteurs Ns, Nh, Nhc et Nr.

Le contenu rédigé de ces modifications figure dans le document 4A « Règlement - Extraits ».

ACTUALISATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LISTE DES E.R. AVANT LA MODIFICATION O.3 DU P.L.U.

N°	Désignation	Caractéristiques	Bénéficiaire
1.	Liaison RD 101 / RD 948	env. 1 926 ml - l = 15 m	Département
2.	Construction d'un Centre de Secours	14 996 m ²	Commune
3.	Liaison Rue de la Gare / Rue des Frères Payraudeau	env. 689 ml - l = 15 m	Commune
4.	Desserte de la zone IAU du Gué Lignageau depuis la rue de la Gare (accès Nord)	Supprimé	Commune
5.	Désenclavement (accès et stationnement) de la zone IAU du Bourg	1 325 m ²	Commune
6.	Création d'un chemin piétonnier le long du Marillet, sur chaque rive	l = 4 m	Commune

LISTE DES E.R. APRÈS LA MODIFICATION O.3 DU P.L.U.

N°	Désignation	caractéristiques	Bénéficiaire
1	Liaison RD 101 / RD 948	Env. 1 926 ml Largeur 15 m	Département
2	<u>E.R. modifié :</u> <i>Extension du Centre de Secours et implantation de bâtiments techniques communaux</i>	11 577 m²	Commune
3	Liaison Rue de la Gare / Rue des Frères Payraudeau	Env. 689 ml Largeur 15 m	Commune
4	supprimé		
5	Désenclavement (accès et stationnement) de la zone IAU du Bourg	1 325 m ²	Commune
6	Création d'un chemin piétonnier le long du Marillet, sur chaque rive	Largeur 4 m	Commune
7	<u>E.R. créé :</u> <i>Extension de la station d'épuration</i>	54 660 m²	La Roche Agglomération

COMMUNE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE



MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

(articles L123-13 alinéa 7 et R123-20-1 et 2 du code de l'urbanisme)

La commune de La Chaize-le-vicomte souhaite apporter une modification simplifiée de l'article UA 10 du PLU approuvé le 14 mars 2006.

L'article se présentant ainsi :

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+2+combles (rez-de-chaussée + 2 étages + combles) avec au maximum 10 m à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites...

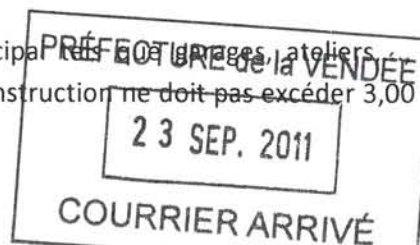
Sera remplacé par :

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée à partir du **niveau du trottoir ou de la chaussée existante.**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+2+combles (rez-de-chaussée + 2 étages + combles) avec au maximum 10 m à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites...



Cette modification permet, au vu des dénivellations des terrains situées dans cette zone UA, l'édification de constructions en R+2 (rez-de-chaussée et deux étages) . Cela va dans le sens de la densification du centre-bourg et de la création d'aires de stationnements.

Yannick DAVID

MAIRE



Vu pour être annexé à notre délibération
en date du 13.09.2011

COMMUNE DE LA CHAIZE LE VICOMTE

Département de la Vendée

COPIE

MODIFICATION 0.1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

Le présent dossier concerne trois modifications du P.L.U. :

Reçu à la Préfecture
de la Vendée, le

4 MARS 2008

Point 1 :

Transfert d'une zone IIAUe en zone IAUe

Point 2 :

Identification de bâtiments agricoles pouvant changer de destination en zone A, au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Point 3 :

Suppression d'un Emplacement Réserve

Gilbert DUCEPT
MAIRE



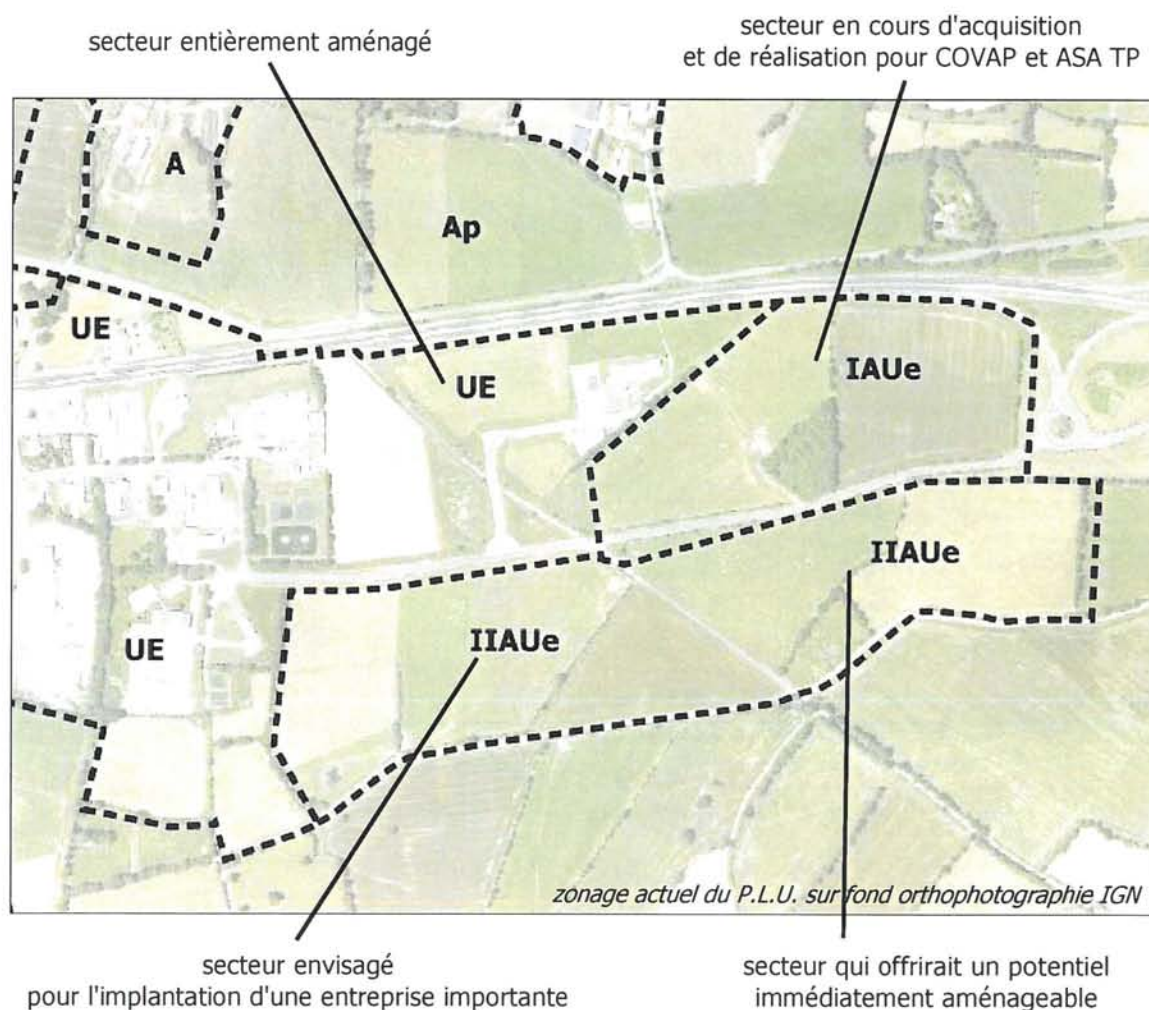
Point 1 TRANSFERT D'UNE ZONE IIAUe EN ZONE I AUe DANS LE SECTEUR DE LA FOLIE

La commune de la Chaize le Vicomte fait l'objet d'une demande d'installation de la part d'une importante entreprise industrielle qui souhaite s'implanter sur un vaste secteur situé dans la zone de la Folie, à l'Ouest du bourg (cf. plan ci-dessous).

Cette implantation n'est pas possible au sein des zones UE et 1AUe existantes, ce d'autant que l'aménagement de la zone UE a été entièrement réalisé et que l'autre partie (zone 1AUe) est d'ores et déjà réservée à l'installation des entreprises COVAP et ASA TP (projet en cours).

De fait, la Modification du P.L.U. doit permettre l'implantation sur 10 hectares environ de cette entreprise importante et aussi de libérer de nouvelles surfaces pour le tissu artisanal et industriel local. La présente procédure vise donc à transférer l'ensemble de la zone IIAUe située au Sud de la voie de desserte principale de la zone de la Folie en zone IAUe : la moitié Ouest étant destinée à libérer immédiatement les 10 hectares demandés ; la moitié Est représentant un potentiel facilement aménageable.

Cette Modification, outre qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D., répond à une demande importante, la plupart des terrains de la commune classés en zone IAUe étant d'ores et déjà en cours d'aménagement ou retenus.



Le site

Le site présente des haies bocagères de bonne tenue, situées principalement le long des voies existantes.

Ces éléments paysagers constituent des limites naturelles évidentes sur lesquelles s'appuient le zonage.

L'accès à la zone de la Folie a été facilité par la réalisation d'un échangeur aménagé lors de la mise en 2x2 voies de la RD 948.

La voie créée à cette occasion offre aujourd'hui une desserte aisée pour l'actuelle zone 2 AUe (cf. photos 1 et 2).

La petite voie existante qui traverse la future zone (cf. photos 3 et 4), sera maintenue, compte tenu de la partition déjà opérée par les implantations envisagées.

L'assainissement des eaux usées sera réalisé par l'aménageur avec un raccordement possible sur le réseau de la lagune.

Concernant les eaux pluviales, des dispositifs de régulation hydraulique devront être mis en place par l'entreprise s'installant sur les 10 hectares et l'aménageur de l'autre partie, conformément au Règlement de la zone.



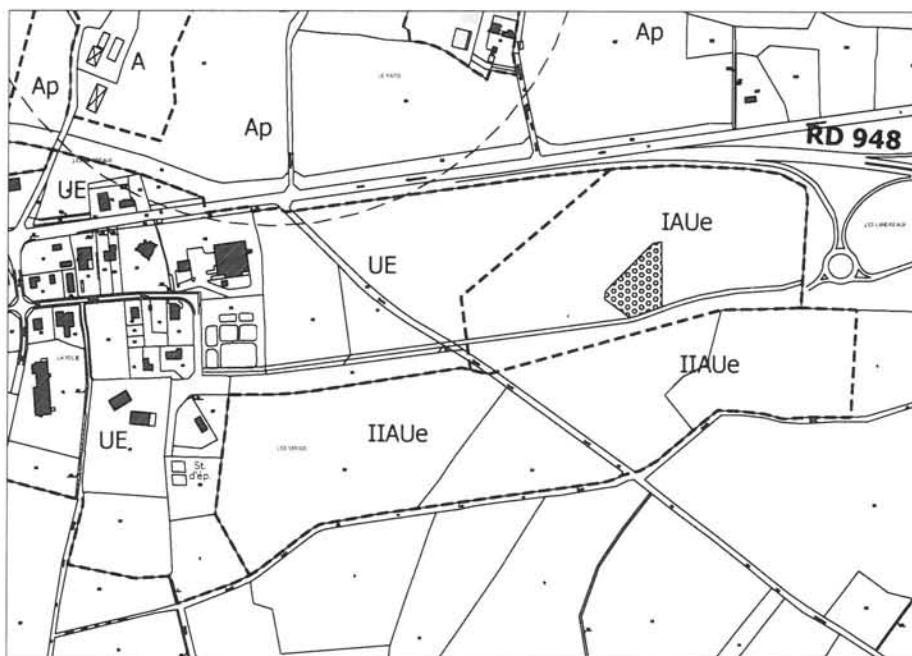
voie de desserte principale



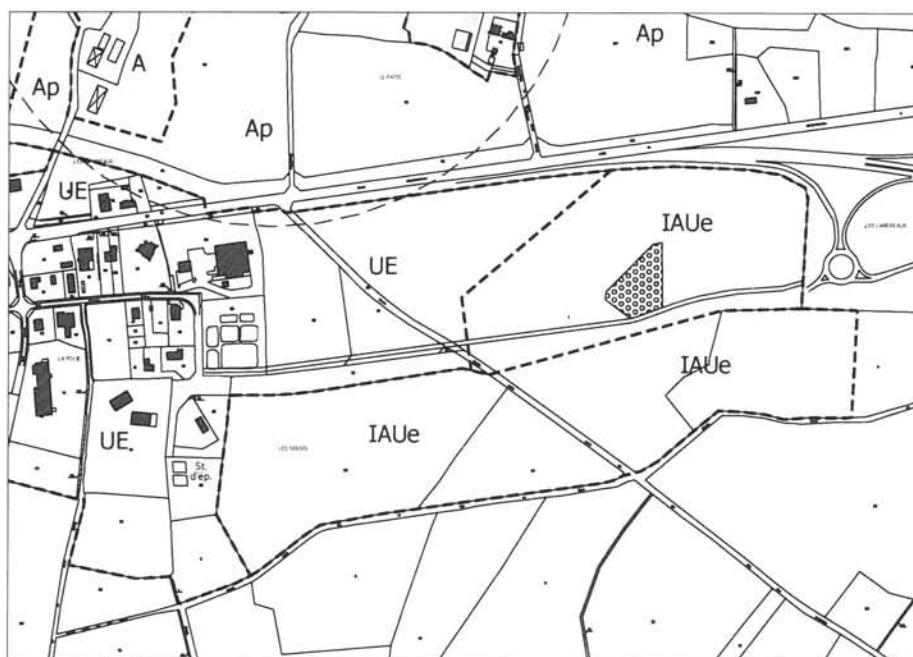
voie transversale
coupant l'actuelle zone 2 AUe en deux parties

Sur le plan réglementaire, l'ensemble des terrains concernés sera régi par le Règlement des zones IAUe, sans évolution.

Les plans ci-dessous présentent le zonage du P.L.U. avant et après la Modification :



zonage avant Modification



zonage après Modification

POINT 2 : IDENTIFICATION D'UN BÂTIMENT AGRICOLE POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A

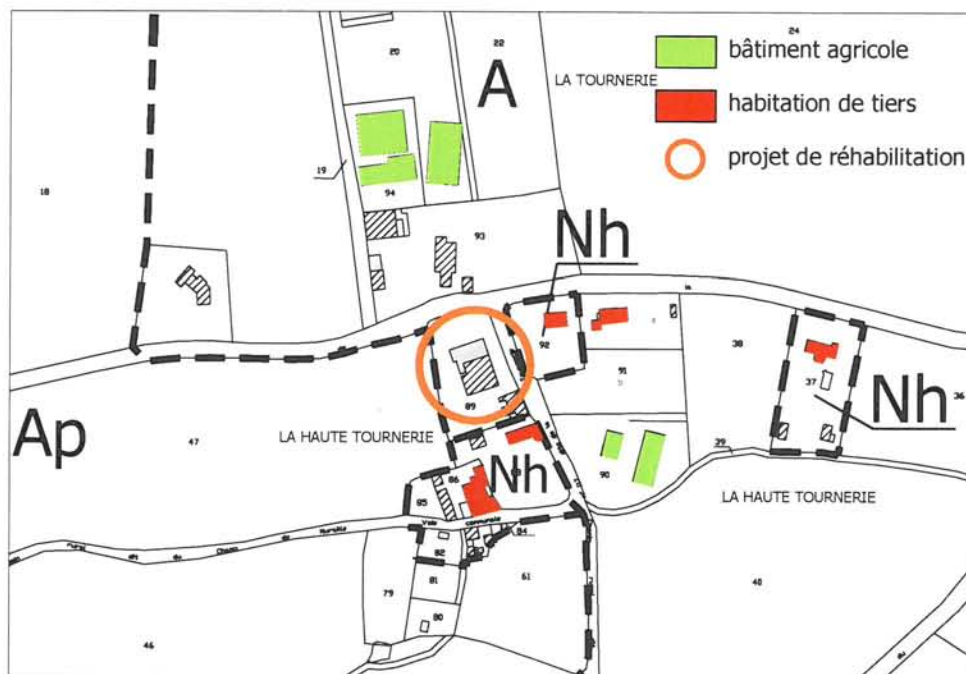
L'élaboration du P.L.U. a permis de dégager deux zones spécifiques :

- une zone A, strictement réservée aux activités agricoles,
- une zone N, avec un secteur Nh regroupant les hameaux et maisons isolées susceptibles d'évoluer.

La loi Urbanisme et Habitat de 2003 stipule que *"dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole."* Ce principe est repris dans le Code de l'Urbanisme par l'article L. 123-3-1.

Dans ce contexte, la Commission d'urbanisme a retenu un site villageois au sein duquel s'ouvre la possibilité à un bâtiment intéressant sur le plan architectural de changer de destination.

Ce bâtiment est situé dans le village de La Haute Tournerie, à l'Est du bourg.



extrait du zonage du P.L.U.

Le plan du village ci-dessus montre la présence :

1. d'une exploitation importante au Nord, à plus de 100 mètres de la partie "en dur" de la grange concernée, l'appentis en tôle étant voué à disparaître,
2. de nombreuses habitations de tiers,
3. au Sud, de deux petits bâtiments occupés l'hiver par des génisses, sur litières accumulées, à moins de 100 mètres de la grange. Il convient de prendre en compte l'existence entre ces deux bâtiments et la grange d'une maison d'habitation de tiers.



vues du bâtiment concerné

Les clichés ci-dessus permettent d'apprécier l'intérêt architectural et patrimonial de ce bâtiment.

• **Modification du Zonage**

Le bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme sera détourné et accompagné d'un astérisque sur les plans de zonage, avec une modification de la légende de ces plans, de façon à en donner l'explication.

• **Modification du Règlement**

Cette identification de bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination est précisée dans le chapitre du Règlement concernant la zone agricole.

Ainsi, l'article A 2 qui régit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sera complété de l'alinéa e) suivant :

"ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont admises, sauf dans le secteur Ap et sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- b) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée,
- c) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants, et ce dans le prolongement d'une exploitation agricole existante,
- d) La pratique du camping (à la ferme) soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R. 443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale,

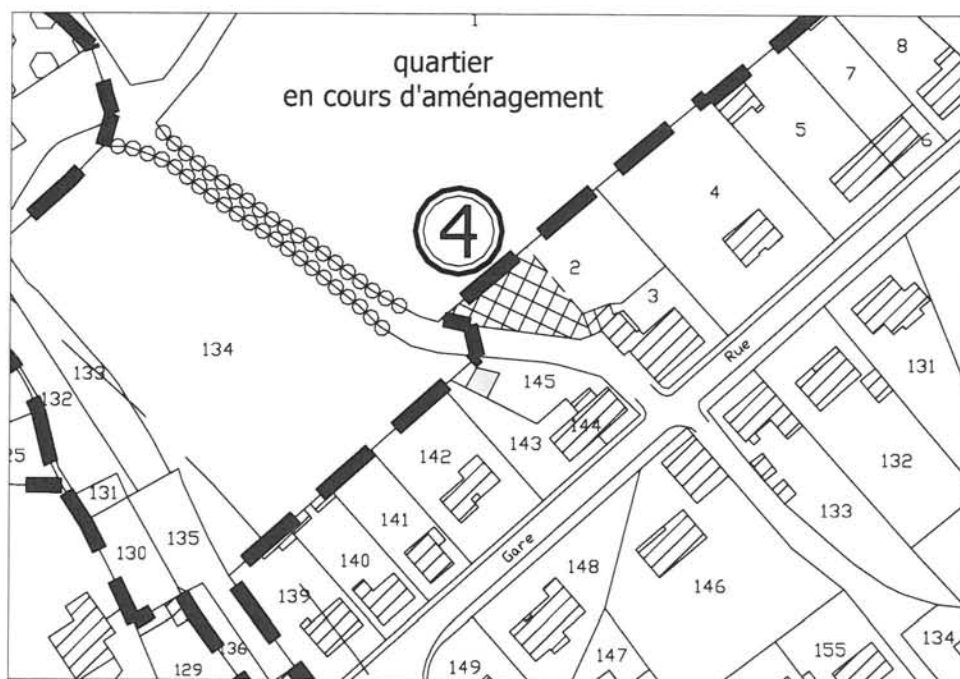
e) Le changement de destination des bâtiments agricoles pour les bâtiments ayant fait l'objet d'une identification sur le plan de zonage, au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

(...)"

Point 3 SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

L'aménagement du quartier compris entre la voie ferrée, la route de la Ferrière et la route de Saint Martin des Noyers (rue de la Gare) est en cours et pourra se réaliser sans utiliser l'Emplacement Réserve instauré lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Cet Emplacement Réserve peut dès lors être supprimé.



extrait du zonage du P.L.U.

Département
de la
Vendée

COPIE

Commune de
**LA CHAIZE
LE VICOMTE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

Reçu à la Préfecture
de la Vendée, le

4 MARS 2008

RAPPORT DE PRESENTATION (EXTRAITS)

ELABORATION 0.0 prescrite	le: 08-10-2002
ELABORATION 0.0 arrêt du projet	le: 10-05-2005
ELABORATION 0.0 approuvée	le: 14-03-2006
MODIFICATION 0.1 approuvée	le: 28-02-2008

Vu pour être annexé à notre délibération en date du:
28-02-2008

Gilbert DUCEPT
MAIRE



ETUDE ET REALISATION : AGENCE KESSLER (REZE)

CONDUITE D'OPERATION: DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

3.3 - SUPERFICIE DES ZONES

Zones ou secteurs	Surfaces avant la Modification 0.1 (en hectares)	Surfaces après la Modification 0.1 (en hectares)
UA	22,84	22,84
UB	79,52	79,52
UBa	7,47	7,47
UE	53,51	53,51
I AU	33,90	33,90
II AU	59,55	59,55
I AUa	1,43	1,43
I AUe	33,65	54,85
II AUe	37,82	16,62
I AUea	11,74	11,74
I AUL	13,59	13,59
Nh	92,37	92,37
Nhc	8,49	8,49
Ns	706,83	706,83
Nr	11,92	11,92
A	1 038,42	1 038,42
Ap	2 737,95	2 737,95
Total	4 951	4 951

ESPACE BOISE CLASSE	362,46 ha
LOI PAYSAGE	88,93 ha 175,90 ml

IV - LES MOYENS DE LA MISE EN ŒUVRE

4.1 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVES

Le P.L.U. prévoit, en partie dans le prolongement du P.O.S. pour certaines opérations non encore réalisées, des Emplacements Réservés qui ont pour objet de permettre la réalisation de projets de voirie, d'équipements publics, d'installations ou de constructions d'intérêt général.

Les bénéficiaires de ces Emplacements Réservés sont, pour la majeure partie de ceux-ci, la commune de La Chaize-le-Vicomte et pour le contournement du Bourg, le Département de la Vendée.

L'inscription d'un Emplacement Réservé dans un P.L.U. permet à la collectivité de préserver, dans le cas d'un futur équipement public par exemple, la meilleure localisation pour son emprise en imposant l'inconstructibilité des terrains concernés, à l'exception de la réalisation pour laquelle ils sont concernés. La contrepartie de cette limitation au droit d'utiliser ou d'occuper le sol est la possibilité offerte au propriétaire de mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien.

Les Emplacements Réservés, sur la commune de La Chaize-le-Vicomte , sont les suivants :

N°	Désignation	Caractéristiques	Bénéficiaires
1	Liaison R.D. 101 / R.D. 948	env. 1 926 ml l = 15 mètres	Département
2	Construction d'un Centre de Secours	env. 14 994 m ²	Commune
3	Liaison Rue de la Gare / Rue du Moulin Rouge	env. 689 ml l = 15 mètres	Commune
4	<i>Desserte de la zone I AU du Gué-Lignageau depuis la rue de la Gare</i>	<i>supprimé par la Modification 0.1</i>	
5	Désenclavement de la zone I AU du Bourg + aire de stationnement	env. 1 325 m ²	Commune
6	Création d'un chemin piétonnier le long du Marillet, sur chaque rive	l = 4 mètres	Commune

Département
de la
Vendée

COPIE

Commune de
**LA CHAIZE
LE VICOMTE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

RAPPORT DE PRESENTATION

ELABORATION 0.0 prescrite le : 08-10-2002
ELABORATION 0.0 arrêt du projet le : 10-05-2005
ELABORATION 0.0 approuvée le : 14-03-2006

Vu pour être annexé à notre délibération en date du: 14-03-2006

Gilbert DUCEPT
MAIRE

Reçu à la Préfecture
de la Vendée, le

22 MARS 2006



ETUDE ET REALISATION : AGENCE KESSLER (REZE)

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE : ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE	4
I - LES ASPECTS PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX.....	7
1.1 - LA MORPHOLOGIE DU SITE	7
➤ La géologie et la pédologie	7
➤ La topographie	8
➤ Le climat.....	9
➤ Le réseau hydrographique	10
1.2 - LE MILIEU NATUREL	12
➤ Un paysage bocager	12
➤ La flore.....	13
➤ La faune	13
➤ Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique	14
II - URBANISATION ET PATRIMOINE	17
2.1 - L'ORGANISATION URBAINE.....	17
2.2 - LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE	18
➤ Les Monuments historiques	18
➤ Les sites archéologiques.....	19
III - LES DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES.....	21
3.1 - LA DÉMOGRAPHIE	21
➤ L'évolution du nombre d'habitants.....	21
➤ Les mouvements de la population : soldes naturel et migratoire.....	24
➤ L'étude de la pyramide des âges	25
3.2 - LE LOGEMENT.....	27
➤ La nature du parc immobilier	27
➤ Le statut d'occupation	28
➤ L'ancienneté du parc immobilier	30
➤ Le rythme de construction	30
➤ Le parc de logements H.L.M.	31
➤ Les mesures en faveur de l'habitat	31
➤ Les lotissements.....	32

IV - LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....	33
4.1 - LES EMPLOIS ET LA POPULATION ACTIVE	33
➤ La localisation des emplois	33
➤ La population active et les migrations alternantes	36
➤ La typologie des emplois	38
4.2 - LE COMMERCE, L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT	39
4.3 - L'AGRICULTURE	41
➤ Les exploitations.....	41
➤ Les exploitants	42
➤ Les statuts des exploitations	43
➤ Les productions	43
V - LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS.....	44
5.1 - L'ENSEIGNEMENT	44
5.2 - LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET LE MONDE ASSOCIATIF	45
➤ Les équipements sportifs.....	45
➤ Le monde associatif	45
5.3 - LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS, TOURISTIQUES ET DE LOISIRS	46
➤ Les équipements culturels	46
➤ L'hébergement touristique	46
➤ Les sentiers pédestres.....	46
VI - LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	48
6.1 - LE RÉSEAU ROUTIER.....	48
6.2 - L'EAU.....	49
➤ L'alimentation en eau potable	49
➤ L'assainissement.....	49
6.3 - LA COLLECTE DES DÉCHETS.....	52
 <u>SECONDE PARTIE : JUSTIFICATION ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.....</u>	 53
I - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	54
1.1 - L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	54
1.2 - L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS.....	56
II - OBJECTIFS DU P.L.U.....	58
2.1 - ASSURER LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL, ÉCONOMIQUE ET URBAIN	
DE LA COMMUNE.....	58
2.2 - PRÉSERVER LES ESPACES "NATURELS" ET PROTÉGER L'ACTIVITÉ AGRICOLE	59

III - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. ET IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 - ÉTAT DU DOCUMENT D'URBANISME..... 61

3.2 - LE ZONAGE 61

- Les zones urbaines : présentation et impact sur l'environnement..... 63
- Les zones à urbaniser : présentation et impact sur l'environnement..... 67
- La zone agricole : présentation et impact sur l'environnement..... 78
- Les zones "naturelles" : présentation et impact sur l'environnement 79

3.3 - SUPERFICIE DES ZONES 80

IV - LES MOYENS DE LA MISE EN ŒUVRE 81

4.1 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS..... 81

4.2 - PRISE EN COMPTE DE LA LOI "PAYSAGE" DE 1993 82

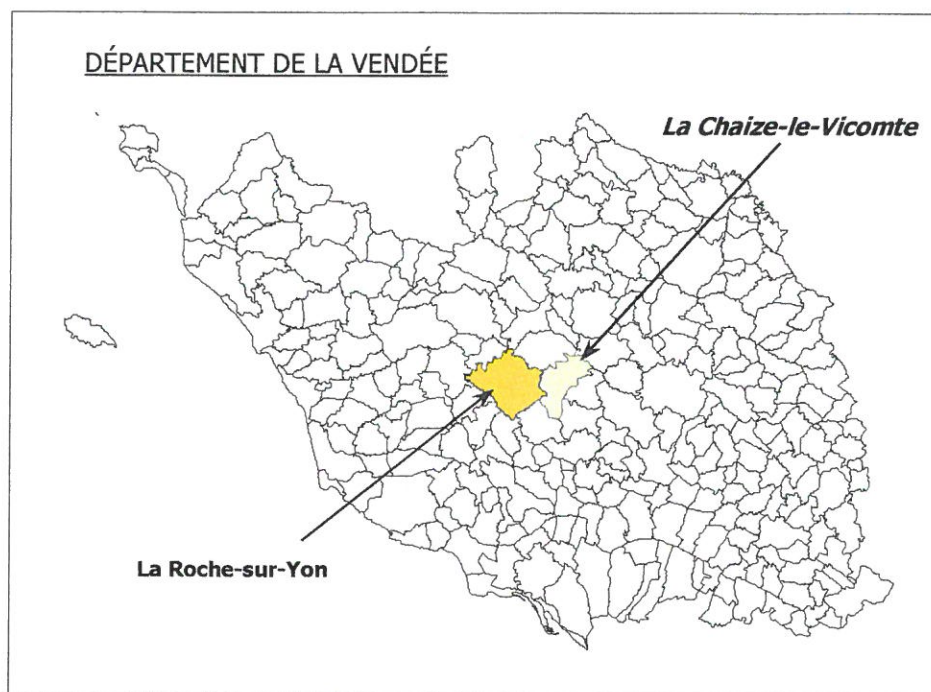
4.3 - LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (D.P.U.) 82

V - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE 83

PREMIÈRE PARTIE

ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

Présentation sommaire



La Commune de La Chaize-le-Vicomte, limitrophe de La Roche-sur-Yon, est située au cœur du département de la Vendée.

La superficie communale, de 4 951 hectares, est importante, la moyenne des communes vendéennes s'établissant à 2 370 ha.

La commune fait partie du canton de La Roche-sur-Yon Sud qui compte dix communes.

Elle a adhéré à la Communauté de Communes du Pays Yonnais, créée en décembre 1993 et qui regroupe aujourd'hui quinze communes :

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| - Aubigny | - Mouilleron-le-Captif |
| - Chaillé-sous-les-Ormeaux | - Nesmy |
| - La Chaize-le-Vicomte | - La Roche-sur-Yon |
| - Les Clouzeaux | - Saint Florent-des-Bois |
| - Dompierre-sur-Yon | - Le Tablier |
| - La Ferrière | - Thorigny |
| - Fougeré | - Venansault |
| - Landeronde | |

Enfin, un Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) est actuellement élaboré par les communes appartenant aux Communautés de Communes du Pays Yonnais et de "Vie et Boulogne". Le périmètre de ce "S.Co.T. Yon et Vie" a été délimité par arrêté préfectoral le 8 juillet 2002.

Les récentes lois sur l'intercommunalité (dite Loi "Chevènement") et sur les Pays (Loi "Voynet") et la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 donnent une nouvelle dimension à la démarche d'aménagement et d'urbanisme, en réaffirmant l'importance de la démarche intercommunale et en mettant au centre la notion de développement durable.

Le projet de territoire que traduisent le P.L.U. à l'échelle communale, et le S.CO.T. à l'échelle intercommunale, constitue un support pour un développement harmonieux intégrant la préservation de l'environnement et le développement de l'urbanisation et des infrastructures.

Un peu d'histoire

La commune est très ancienne. Des vestiges d'installations gauloises (III^e - I^{er} siècles avant J.-C.) ont été retrouvés au lieu-dit La Chapelière.

Au début de l'ère chrétienne, une immense forêt recouvrait la région. La forêt de La Chaize et le bois de Château Fromage n'en sont que des vestiges.

Au VI^e et VII^e siècles, les premiers moines qui arrivent dans la contrée commencent à défricher la forêt et christianisent la source sacrée de l'Aumônerie.

Mais, l'histoire de La Chaize-le-Vicomte est surtout liée aux vicomtes de Thouars, fondateurs du château, du Prieuré et de l'église St Nicolas au XI^e siècle. Alors qu'il ne reste que des ruines du château et du prieuré, l'église a traversé les siècles jusqu'à nos jours.

Au début du XIX^e siècle, en raison de sa position centrale dans le département, Napoléon a envisagé d'établir la préfecture à La Chaize-le-Vicomte, mais il a finalement préféré La Roche-sur-Yon, alors bourgade de moindre importance.

À cette époque, l'activité artisanale est développée autour de tanneurs et de tisserands. Des carrières de kaolin et d'ardoise sont également exploitées.

C'est en 1870 que le chemin de fer arrive dans la commune. Il permet alors le développement du commerce et des foires aux bestiaux, notamment.

Le XX^e siècle a vu la population communale décliner jusque dans les années 1960. Elle augmente à nouveau en raison du rattachement de La Limouzinière (en 1973), de la proximité du chef-lieu en fort développement, et d'une zone artisanale et commerciale dans le secteur de La Folie.

I – LES ASPECTS PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

1.1 – LA MORPHOLOGIE DU SITE : UNE COMMUNE STRUCTURÉE PAR SON MILIEU NATUREL

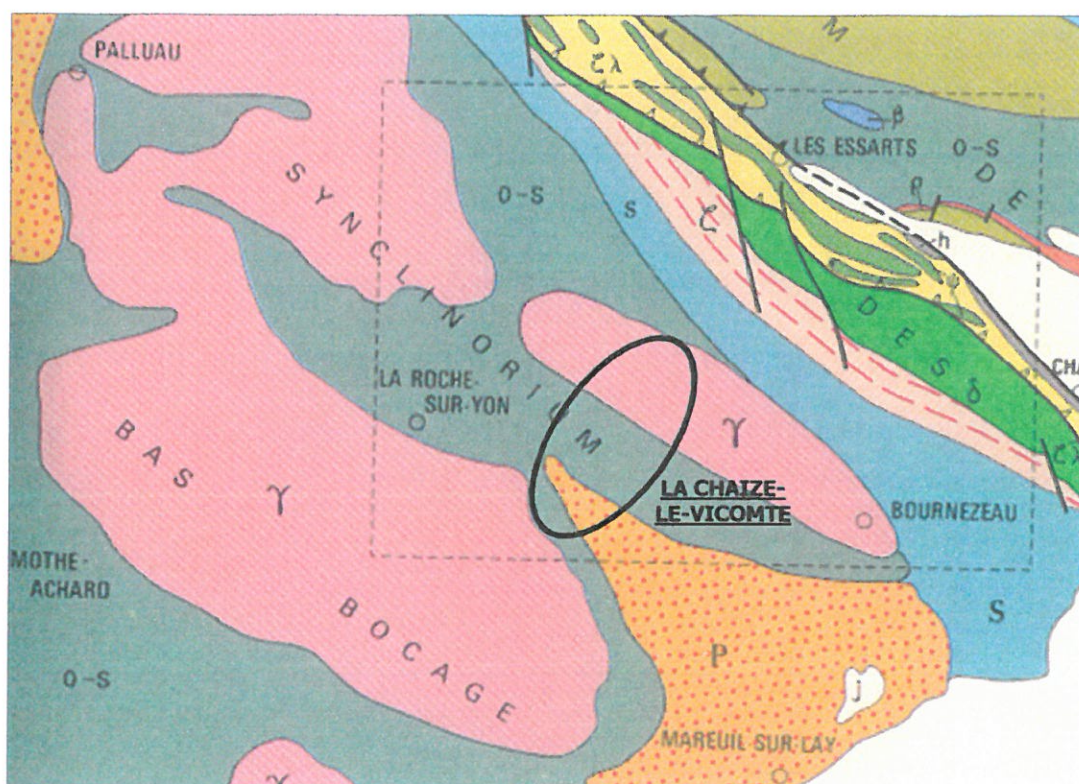
➤ La géologie et la pédologie

Les paysages de la Vendée se sont façonnés au cours des temps géologiques. On distingue :

- * La plaine,
- * Le marais Breton et le marais Poitevin,
- * Le haut-bocage et le bas-bocage.

La Commune de La Chaize-le-Vicomte appartient au bas-bocage. Ce territoire a été une zone de transgression marine et de déformations tectoniques qui ont formé une vaste plate-forme inclinée. Le relief du bas-bocage est moins prononcé que celui du haut-bocage. Les témoins géologiques montrent une période de sédimentation à l'ère secondaire suivie de déformations à l'ère tertiaire.

La Commune de La Chaize-le-Vicomte se situe sur l'extrémité méridionale du massif armoricain. Son sous-sol est constitué de roches appartenant au socle primaire et est dominé par la présence de roches métamorphiques et de roches intrusives.



Source : B.R.G.M.

Le territoire communal qui s'étend très largement présente une géologie qui diffère du Nord au Sud :

- une large bande de granulite à muscovite qui s'étire jusqu'à Fougeré,
- du granite gris à biotite sur lequel est construit l'agglomération,
- du schiste séricitique du Briovérien dans la partie Sud de la Commune. Il s'agit parfois de schiste ardoisier comme celui qui était autrefois exploité en carrière à l'Embergère,
- des limons argileux sur les plateaux. Cette couche atteint par endroits 1,50 mètre. Il s'agit d'une argile formée sur place par altération du schiste sous-jacent dont elle a conservé le clivage. Les sols des versants des vallées les plus abruptes (le Marillet, le ruisseau d'Oriou) sont ingrats, la roche affleurant parfois.

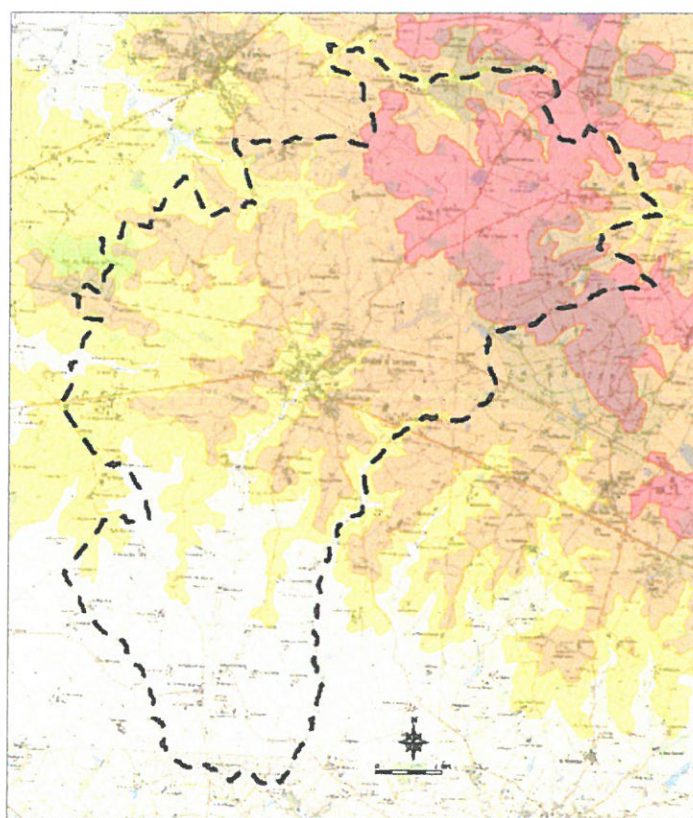
➤ La topographie

Le territoire de La Chaize-le-Vicomte est orienté principalement Nord-Sud et correspond à un vaste plateau dont l'altitude varie de 37 à 112 mètres. Ce plateau s'abaisse du Nord-Est vers le Sud-Ouest.

La partie située au Nord de la R.D. 948 correspond à un plateau régulier d'une altitude moyenne de 100 mètres.

La partie située au Sud de ce même axe est nettement plus accidentée. Le plateau d'une altitude moyenne de 80 mètres est entrecoupé de nombreuses vallées parallèles orientées Nord-Sud.

Les talwegs sont occupés par des ruisseaux dont certains ont des berges très accentuées avec des pentes de l'ordre de 9 à 15 %.

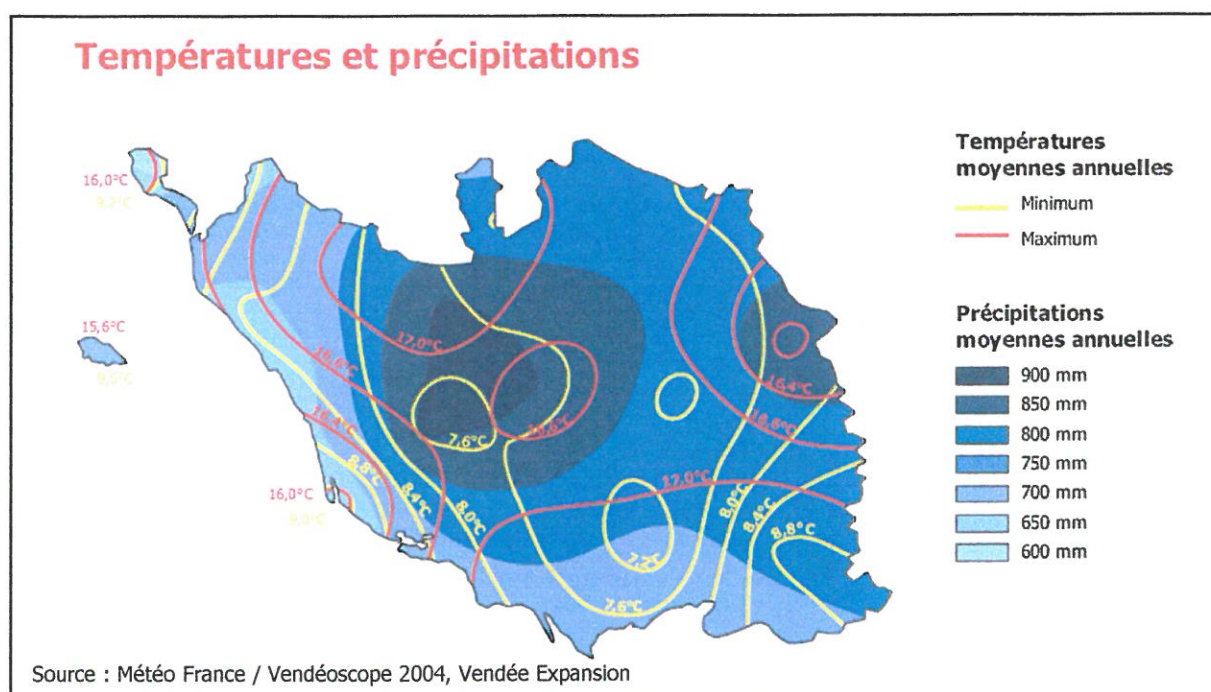


*Cartographie :
Agence Kessler
sur fond I.G.N.*

➤ Le climat

Située en plein centre de la zone tempérée, la Vendée est une zone de marche entre Armorique et Bassin aquitain. En conséquence les perturbations circulant sur la Manche et la Bretagne ne touchent souvent le département, principalement l'été, que par leur bordure Sud. Parallèlement, les grands systèmes orageux qui se développent sur le Sud du golfe de Gascogne et les Landes touchent les Charentes et ne débordent souvent que très légèrement sur le Sud-Est du département.

Le climat vendéen est nettement influencé par la proximité de l'océan d'une part et le relief très peu marqué du territoire d'autre part. Ceci est vrai pour les températures et l'ensoleillement, mais dans une moindre mesure pour les précipitations.



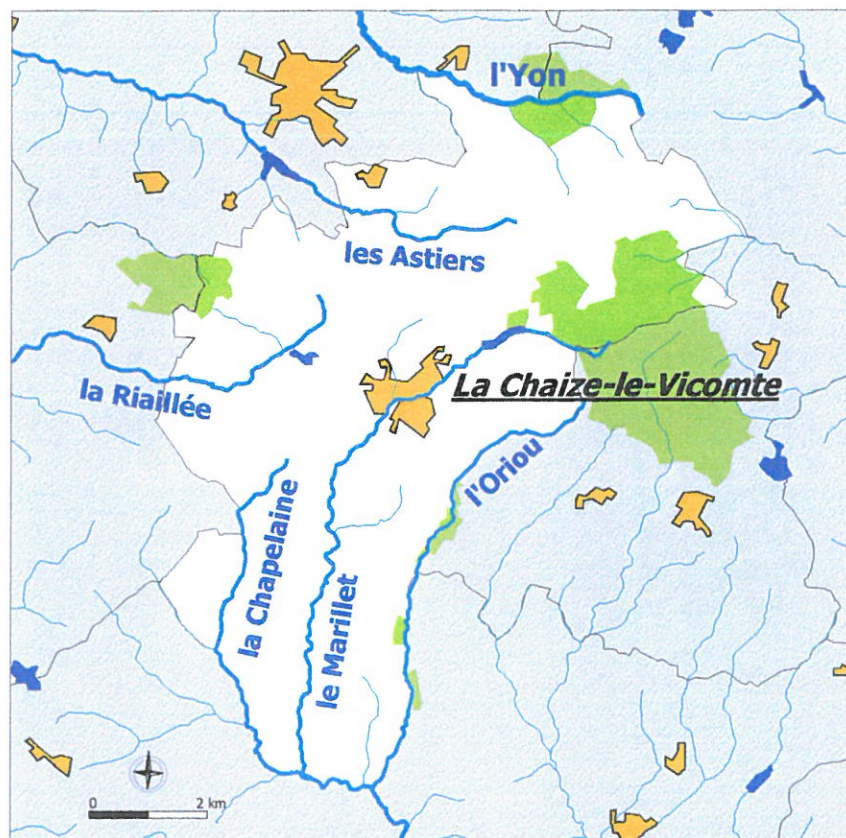
Dans le secteur de la Chaize-le-Vicomte, le climat peut être qualifié de type océanique tempéré caractérisé par :

- une amplitude limitée des variations de température (douceur hivernale et absence de maxima très marqué en été). Le mois le plus chaud étant août et le plus froid janvier. Les températures descendent rarement en dessous de 0°C et le nombre de jours sans dégel est très faible (7 jours par an). La moyenne annuelle des températures maximales est de 16,5°C, celle des températures minimales est de 7,4°C,
- des précipitations parmi les plus importantes du Département avec un total supérieur à 850 mm/an,
- une insolation moyenne de l'ordre de 2 250 h/an.

➤ Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la Commune de La chaize-le-Vicomte présente deux grandes orientations :

- dans la moitié Nord, l'écoulement s'effectue vers l'Ouest,
- dans la moitié Sud, l'écoulement s'effectue vers le Sud.



Cartographie : Agence Kessler sur fond BDCarto

Le réseau hydrographique de la Commune est relativement dense :

- en limite communale Nord, la rivière l'Yon, elle-même alimentée par deux ruisseaux : le ruisseau de l'Étang du Curin et celui du Bois aux Moines,
- le ruisseau des Astiers au Sud du village du même nom alimente l'étang du Plessis-Bergeret sur la Commune de la Ferrière et finit sa course dans l'Yon,
- le ruisseau de la Riaillée, alimenté par de nombreuses sources, se jette également dans l'Yon,
- le Marillet traverse la Commune dans sa plus grande longueur. Il prend sa source à proximité de la "Mare à Mandin" dans la forêt de la Chaize. Le Marillet se jette dans le Lay. Il est alimenté par deux principaux ruisseaux : le ruisseau d'Oriou qui forme la limite communale Sud-Est et celui de la Chapelaine côté Sud-Ouest. Ces trois cours d'eau sont orientés plein Sud et coulent dans des vallées encaissées.

Ces différents cours d'eau sont d'inégales importances. Leurs débits sont souvent fortement liés aux précipitations, au point que certains se tarissent en période estivale.

On note la présence de nombreux étangs sur le territoire communal.

Par contre, au niveau hydrogéologique, les ressources en eau sont faibles. En effet, les terrains occupés par des schistes avec une épaisse altération argileuse et des roches éruptives ne produisent que peu de ressources en eau.

- En application de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Loire-Bretagne a pris effet le 1^{er} décembre 1996. Il définit le cadre des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) et les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau. Ainsi, il fixe les 7 "objectifs vitaux" suivants :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.

Le S.D.A.G.E. Loire Bretagne interdit les affouillements et les exhaussements du sol dans les zones humides et inondables. À ce sujet, il faut préciser qu'aucun document n'identifie de zone humide ou inondable sur le territoire communal.

À l'échelle des sous-bassins, les S.A.G.E. fixent les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques. C'est dans ce contexte qu'a été décidée, en 1995, la mise en place d'un S.A.G.E. sur le bassin versant du Lay.

La Chaize-le-Vicomte fait partie du périmètre de ce S.A.G.E. qui concerne 105 Communes, toutes vendéennes, sur 2 190 km². Les principaux enjeux sont :

- la qualité des eaux,
- la gestion de la ressource,
- la protection et la restauration des zones humides.

Il est à noter que l'état des lieux du S.A.G.E. du Lay a été validé en juillet 2002 et le diagnostic en juillet 2003.

- Le territoire de la Commune de la Chaize-le-Vicomte est situé en partie dans les bassins versants de trois retenues destinées à la production d'eau potable :

- le Marillet,
- le Moulin Papon,
- la Vouraie.

- Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.) indique que la Commune de La Chaize-le-Vicomte est soumise à un risque d'inondation terrestre de niveau 3, c'est-à-dire sans enjeu humain et ne nécessitant pas de procédure d'information préventive des populations.

1.2 – LE MILIEU NATUREL

➤ Un paysage bocager

La Commune de La Chaize-le-Vicomte est située dans une région bocagère relativement plate (le bas bocage), formée de croupes arrondies et boisées et de prairies découpées en parcelles par des haies arbustives et buissonneuses.

Au Nord de la RD 948, le paysage se diversifie par rapport à celui du bocage des plateaux. Le relief y est plus prononcé, les espaces boisés plus nombreux et la faune bocagère plus dense.

Le long de la RD 948, le maillage des haies découpe des parcelles de tailles diverses labourées ou laissées en herbage.

Les unités paysagères présentes au Sud de l'agglomération de La Chaize-le-Vicomte sont conditionnées par le relief.

On distingue ainsi :

- un paysage de plateau, au relief peu affirmé sur lequel s'est développé une végétation bocagère à base de chênes pédonculés de hauteur importante. Ces haies constituent des obstacles visuels peu perméables qui limitent considérablement l'amplitude des points de vue. L'uniformité du relief contribue à accentuer ce phénomène. Le paysage est dit ainsi "semi-fermé" à "fermé".
- un paysage de vallons encaissés, qui marque une rupture dans le paysage de plateau. Les vallons de l'Oriou et du Marillet en sont les exemples. Ils sont peu accessibles en raison de l'abondante végétation présente en partie basse de coteaux : boisements, landes boisées, haies bocagères perpendiculaires aux pentes, peupleraies... Le vallon du Marillet est le plus encaissé et dégage une ambiance de paysage assez "sauvage".

Dans la partie Nord, trois boisements importants de qualité ferment l'horizon : le Bois de Château Fromage, la Forêt de La Chaize et le Bois aux Moines. Ces trois entités auraient pu avoir une place très forte dans l'impact visuel mais de par leur positionnement à l'écart des grands axes de circulation, ils restent assez discrets.

Hormis le Bourg, l'habitat est dispersé soit sous forme de fermes isolées, soit groupé en hameaux et villages mais peu en linéaire le long des axes routiers.

Les prairies naturelles, les mares et étangs, les cours d'eau, les bois et les haies sont des éléments constitutifs d'un milieu que l'on peut qualifier de naturel puisque, bien qu'entièrement façonné par l'homme, il abrite des populations animales et végétales en majorité spontanées et capables de se reproduire.

Chacun de ces biotopes abrite une flore et une faune qui lui est propre.

➤ La flore

Le maillage bocager cloisonne l'espace, sa composante essentielle en est la haie. À La Chaize-le-Vicomte, de nombreuses haies sont plantées en travers des pentes ou constituent les ceintures de vallons en suivant les courbes de niveaux.

Les haies sont constituées suivant les conditions climatiques, édaphiques, d'entretien... d'espèces végétales plus ou moins variées. On distingue :

- la strate herbacée qui peut être composée d'espèces très variées et qui se retrouve sur les haies de talus,
- la strate buissonnante avec de jeunes pousses et des espèces buissonnantes (prunellier, aubépine, troène, ...),
- la strate arbustive avec de jeunes arbres et des espèces arbustives (noisetier, sureau, néflier, ...),
- la strate arborée avec des arbres de plus de 8 mètres de hauteur (chêne, frêne, ...).

La majeure partie de ce bocage est un bocage à frêne pédonculé qui s'accompagne de diverses espèces dont les plus courantes sont l'aubépine ou épine blanche, le prunellier ou épine noire, l'ajonc d'Europe, le genêt à balai, le cornouiller sanguin, le sureau noir, l'alisier torminal, le noisetier commun, le frêne commun.

Dans les fonds humides, on trouve un autre type de végétation composé de saules (le plus souvent saule commun), d'aulnes et de peupliers.

Sur les versants ensoleillés, le chêne s'associe parfois au châtaignier; on en trouve de beaux spécimens de part et d'autre des vallées du Marillet et d'Oriou.

On trouve par endroits, comme autant de repères visuels, des pins parasols, notamment près des bâtiments de ferme et des espèces fruitières sauvages telles que des poiriers, pommiers et merisiers.

L'intérêt des haies n'est plus à démontrer. Elles permettent de lutter contre l'érosion des sols et servent de protection contre la vent. Sur le plan hydrologique, elles permettent de réguler les ruissellements et facilitent une meilleure infiltration des eaux.

La haie, en offrant une large surface d'échange avec de nombreux milieux naturels ou cultivés, est considérée par les spécialistes comme un biotope particulièrement intéressant.

➤ La faune

Le plateau semi-ouvert à fermé qui constitue la partie Nord de la Commune abrite une faune typique : lapins de garenne, petits rongeurs et carnivores, perdrix rouges, passe-reaux.

La partie boisée abrite plusieurs espèces de gibiers :

- chevreuils, notamment dans le bois de Château Fromage, plusieurs espèces de hiboux, quelques rapaces, une petite population de lièvres et de lapins.

Les vallées, et plus spécialement celle du Marillet regroupent une diversité de milieux particulièrement riches.

On trouve des espèces liées au milieu aquatique telles que le héron cendré, le martin pêcheur, le ragondin, des batraciens, des espèces liées aux affleurements rocheux comme les reptiles et des espèces liées aux boisements : carnivores, pics, buses, ...

Le ruisseau de la Riaillée a pour particularité faunistique d'être visité par la loutre d'Europe et la genette. En ce qui concerne la faune piscicole, elle est caractéristique des ruisseaux de deuxième catégorie. Les espèces rencontrées sont le brochet, les perches, le gardon, l'anguille, ...

Aucun de ces espaces naturels n'est assujéti à une protection de type réglementaire (arrêté de biotope, réserve ou site naturelle, ...).

Par contre, la Commune est concernée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F.).

➤ **Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique**

Le programme Z.N.I.E.F.F. a été initié par le ministère de l'environnement en 1982, il a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance des milieux naturels sur l'ensemble du territoire national. L'étude et la détermination des zones sont réalisées par des équipes de scientifiques. La prise en compte d'une zone dans l'inventaire Z.N.I.E.F.F. ne lui confère toutefois aucune protection réglementaire.

L'inventaire distingue deux types de zones :

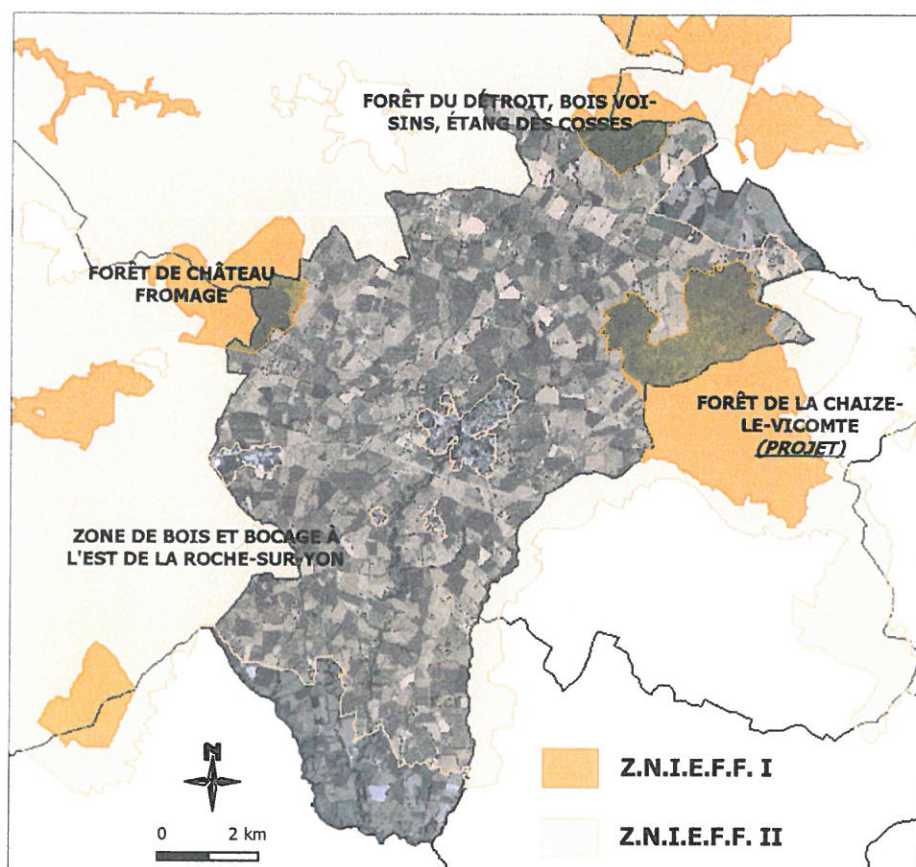
- celles dites de type I, d'une superficie généralement limitée, caractérisées par la présence d'espèces animales ou végétales rares ou caractéristiques,
- celles dites de type II, de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type I peuvent être contenues dans les zones de type II.

Les deux tiers Nord du territoire de La Chaize-le-Vicomte sont couverts par une Z.N.I.E.F.F. de type II. dans le Nord et l'Ouest de la Commune, deux autres secteurs beaucoup plus concis délimitent des Z.N.I.E.F.F. de type I.

Il faut noter que des études complémentaires sont en cours de réalisation sur le Département de la Vendée, dans le cadre de la modernisation des Z.N.I.E.F.F., et que des secteurs naturels riches offrant des potentialités biologiques importantes ont été identifiés sur le territoire de la Commune. Ainsi, outre les mises à jour des inventaires naturels concernant les actuelles zones, un projet de nouvelle Z.N.I.E.F.F. de type I est envisagé pour la Forêt de la Chaize-le-Vicomte.

Nom	Milieu	Intérêts
FORÊT DE CHÂTEAU FROMAGE Type I, N° 50030002	Forêt mixte (chêne pédonculé, chêne sessile, bouleau, pin maritime), étangs, bocage, prairies humides, landes à bruyère.	<u>Intérêt ornithologique :</u> Le biotope forestier abrite grâce à la qualité et la diversité de ses essences une avifaune variée, avec hibou moyen-duc, engoulevent d'Europe, gros-bec. <u>Intérêt botanique :</u> Des prairies humides, belles prairies à orchidées avec plusieurs espèces dont l'orchis bouffon, secteur de landes à bruyères intéressant. <u>Intérêt mycologique :</u> Présence de plusieurs espèces de champignons rares. <u>Intérêt herpétologique :</u> Dans l'étang, présence de tritons, salamandres. <u>Intérêt mammalogique :</u> Population de chevreuil (intérêt local).
FORÊT DU DÉTROIT, BOIS VOISINS, ÉTANG DES COSSES Type I, N° 50030004	Massifs forestiers, landes, étangs.	<u>Intérêt botanique :</u> Beaux fragments de landes à bruyère cendrée et bruyère ciliée. Présence de <i>Cicendia filiformis</i> , <i>Cicendia pusilla</i> et <i>Orchis masculata</i> , espèces rares.
ZONE DE BOIS ET BOCAGE À L'EST DE LA ROCHE-SUR-YON Type II, N° 5003	Zone variée de bocage, bois, vallées et étangs	Bocage typique à chênes pédonculés avec de riches zones boisées et étangs. <u>Intérêt mammalogique :</u> Présence de diverses espèces intéressantes telles que la loutre d'Europe, l'hermine, le putois, la musaraigne aquatique, ... <u>Intérêt mycologique :</u> Les forêts de la Chaize et de Buchignon abritent plusieurs espèces rares de champignons en Pays de la Loire

Carte des Z.N.I.E.F.F. concernant La Chaize-le-Vicomte



Cartographie : Agence Kessler sur fond BDCarto

II – URBANISATION ET PATRIMOINE

2.1 - L'ORGANISATION URBAINE

L'habitat est une des composantes du paysage. Le bourg historique de La Chaize-le-Vicomte a toujours été très concentré sur lui-même.



XV^e siècle



XVII^e siècle



XIX^e siècle

Les plans des XV^e et XVIII^e siècles illustrent l'importance du relief et des vallons (fussent-ils de dimensions modestes) dans l'établissement du site urbain.

Au XV^e siècle, deux paroisses d'égales importance aux fonctions bien distinctes : le commerce à Saint Jean, l'artisanat à Saint Nicolas. Le vieux bourg est composé d'un magnifique labyrinthe de ruelles.

Au XIX^e siècle, le tracé très volontaire d'une voie reliant La Roche-sur-Yon à Sainte Hermine va complètement modifier l'organisation urbaine, coupant en deux le quartier Saint Nicolas dont l'axe Nord-Sud est cassé et l'église reléguée en cul-de-sac, mais s'adaptant par contre bien mieux à la structure de Saint Jean. La création de cette voie va consacrer la prédominance de ce quartier, que viendra définitivement consolider la création de l'actuelle rue de la Gare (édification d'équipements publics majeurs fin du XIX^e siècle : poste, Mairie, école).

Dès 1968, le bourg rassemble plus de la moitié de la population communale. Cette situation a permis d'éviter une forme de mitage de l'espace rural que d'autres communes ont eu à subir.

Les villages sont situés préférentiellement sur les hauts versants des vallées d'où leur prédominance et une forte concentration au Sud du bourg (la Michenotière, les Noyers, le Chatenay, la Boulénère, les Ardias...). La Limouzinière correspond au bourg de l'ancienne commune du même nom rattachée à La Chaize-le-Vicomte en 1971.

Ces gros villages étaient autrefois occupés par de nombreux bordiers qui mettaient en valeur leur petite propriété et pratiquaient souvent en parallèle une activité artisanale d'où leur aspect désordonné.

Les habitations isolées sont peu nombreuses et se situent sur les plateaux au Nord de la RD 948.

L'habitat se répartit uniformément mais on trouve sur la Commune de grands espaces inhabités, par exemple entre la RD 948, les Noyers et le Bois au Bouin. Ce type d'espace a été mis en valeur plus tardivement.

Le bâti traditionnel conserve un caractère architectural certain, mais dans les espaces dévolus à l'agriculture, des bâtiments récents, notamment des élevages hors-sol, viennent perturber l'image "traditionnelle" du bâti.

2.2 - LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE

➤ Les Monuments historiques

Selon le livre VI du Code du Patrimoine, peuvent être considérés comme Monuments historiques "les immeubles ou parties d'immeubles publics ou privés qui présentent un intérêt d'histoire ou d'art". Deux possibilités se présentent alors : le classement ou l'inscription à l'inventaire supplémentaire.

L'article L. 621-1 du Code du Patrimoine stipule que "sont compris parmi les immeubles susceptibles d'être classés au titre des monuments historiques :

- a) les monuments mégalithiques, les terrains qui renferment des stations ou gisements préhistoriques,
- b) les immeubles dont le classement est nécessaire pour isoler, dégager ou assainir un immeuble classé au titre des monuments historiques ou proposé pour le classement,
- c) d'une façon générale, les immeubles nus ou bâtis situés dans le champ de visibilité d'un immeuble classé au titre des monuments historiques ou proposé pour le classement."

Les articles L. 621-25 et L. 621-26 du même Code précisent que sont compris parmi les immeubles susceptibles d'être inscrits un inventaire supplémentaire :

- "a) les immeubles ou parties d'immeubles publics ou privés (...), sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques,
- b) tout immeuble nu ou bâti situé dans le champ de visibilité d'un immeuble déjà classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- c) les monuments mégalithiques, les stations préhistoriques ainsi que les terrains qui renferment des champs de fouilles pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie."

Deux monuments sont répertoriés au titre des Monuments historiques sur la Commune de La Chaize-le-Vicomte :

- l'église Saint Nicolas (XI^e siècle), située dans le bourg, est classée par arrêté du 9 septembre 1908. Elle fut édifiée à proximité du château féodal par la volonté du Vicomte Aimery qui voulait avoir son prieuré. Il y installa les momies de Saint Florent-de-Saumur. La construction dura de 1080 à 1099, date de sa consécration par l'évêque de Poitiers.
- les façades et les toitures du logis de Saint Mars, situé dans l'Ouest de la Commune, sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques par arrêté du 1^{er} décembre 1993. Cette ancienne maison noble, confisquée et vendue comme bien d'émigrés, fut revendue en l'an X à la famille Payraudeau. En 1868, Auguste Payraudeau la lègue avec ses propriétés à la commune qui la cède à son tour en 1977.

Sans être classées, d'autres bâtisses présentent une architecture intéressante ou originale :

- le logis de la Grande Hardy, situé au Nord-Est du bourg, ancienne maison noble,
- une maison, place du Champ de Foire, à la toiture de forme singulière recouverte de tuiles en écailles inhabituelles dans la région. Elle possède une charpente remarquable de construction de par sa forme de coque de bateau renversée,
- la Guyonnière, située au Nord-Ouest du bourg, ancienne maison noble avec une grange octogonale,
- la Prévoisière, située dans le Sud de la Commune, ancienne maison noble avec un reste d'une vieille tour,
- les Ardias, situés dans le Sud de la Commune, ancienne maison noble avec ses tours,
- la petite minoterie de Sénéchaud, située dans la vallée du Marillet,
- le lavoir du bourg,
- le château du Guélignageau.

➤ Les sites archéologiques

Des sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi sont recensés sur le territoire communal.

Le tableau ci-dessous reprend la liste des entités archéologiques établie par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.).

Les plans de zonage du P.L.U. ne représentent pas l'ensemble de ces entités car les documents fournis par les services n'utilisent pas le cadastre remembré. Or, la délimitation des entités doit respecter le découpage parcellaire.

En outre, les entités 85 046 0003, 85 046 0009, 85 046 0013, 85 046 0016, 85 046 0018 et 85 046 0019 ne sont pas représentées car non fournies par les services de la D.R.A.C., après consultation.

Les documents de la D.R.A.C. sont reproduits dans la pièce 3B (en complément du zonage).

Nom du site / Lieu dit	N° de l'entité archéologique	Chronologie et vestiges
LA GRANGE NOIRON	85 046 0001	Enclos rectilinéaire (époque indéterminée)
VILLENEUVE	85 046 0002	Enclos rectilinéaire (époque indéterminée)
LES ARDIAS	85 046 0003	Bâtiment (Époque indéterminée)
L'AUBRETIÈRE I / LA LIMOUZINIÈRE	85 046 0004	Enclos rectilinéaire (époque indéterminée)
LA GOUELLE	85 046 0005	Enclos rectilinéaire (époque indéterminée)
LA GOUELLE	85 046 0005	Fossé (époque indéterminée)
L'AUBRETIÈRE II / LA LIMOUZINIÈRE	85 046 0006	Enclos rectilinéaire (époque indéterminée)
LA HAUTE CHEVILLONNIÈRE	85 046 0007	Enclos rectilinéaire (époque indéterminée)
LA GITAUDIÈRE	85 046 0008	Enclos curvilinéaire (époque indéterminée)
LA LIMOUZINIÈRE	85 046 0009	Cimetière (Moyen-âge)
LA LIMOUZINIÈRE	85 046 0009	Église (Moyen-âge)
LA LIMOUZINIÈRE	85 046 0009	Inhumation (Moyen-âge)

Nom du site / Lieu dit	N° de l'entité archéologique	Chronologie et vestiges
LE CHÂTEAU / LE BOURG	85 046 0010	Château fort (Moyen-âge classique)
LE CHÂTEAU / LE BOURG	85 046 0010	Enceinte urbaine (Moyen-âge classique)
LE CHÂTEAU / ÉGLISE SAINT JEAN-BAPTISTE	85 046 0021	Église (Moyen-âge classique)
ÉGLISE SAINT NICOLAS / PLACE SAINT NICOLAS	85 046 0011	Cimetière (Moyen-âge)
ÉGLISE SAINT NICOLAS / PLACE SAINT NICOLAS	85 046 0011	Église (Moyen-âge)
ÉGLISE SAINT NICOLAS / PLACE SAINT NICOLAS	85 046 0011	Inhumation (Moyen-âge)
LE LOGIS DE SAINT MARS	85 046 0012	Édifice fortifié (Époque moderne)
LA GRANGE HARDY / LA GRANGEARDIE	85 046 0013	Château fort (Haut moyen-âge - Époque moderne)
LA GUYONNIÈRE	85 046 0014	Édifice fortifié (Moyen-âge ?)
LA CHAPELLIÈRE / LA GUYONNIÈRE	85 046 0015	Bas fourneau (Haut Moyen-âge ?)
LA CHAPELLIÈRE / LA GUYONNIÈRE	85 046 0015	Fossé (Haut Moyen-âge ?)
LA CHAPELLIÈRE / LA GUYONNIÈRE	85 046 0022	Chemin (Moyen-âge classique)
LA CHAPELLIÈRE / LA GUYONNIÈRE	85 046 0022	Enclos curvilinéaire (Moyen-âge classique)
LA CHAPELLIÈRE / LA GUYONNIÈRE	85 046 0023	Ferme (Second Âge de fer)
LA HAUTE CHEVILLONNIÈRE	85 046 0016	Fosse (Moyen-âge)
LA HAUTE CHEVILLONNIÈRE	85 046 0016	Fossé (Moyen-âge)
LA HAUTE CHEVILLONNIÈRE	85 046 0016	Trou de poteau (Moyen-âge)
LES ASTIERS 1	85 046 0017	Fossé (Second Âge du fer)
LES ASTIERS 1	85 046 0017	Grenier (Second Âge du fer)
LES ASTIERS 1	85 046 0017	Habitat ? (Second Âge du fer)
LES ASTIERS 1	85 046 0017	Silo ? (Second Âge du fer)
LES ASTIERS 2	85 046 0018	Fosse (Néolithique)
LES ASTIERS 2	85 046 0018	Trou de poteau (Néolithique)
LES ASTIERS 4	85 046 0019	Fossé (Moyen-âge)
LES ASTIERS 3	85 046 0020	Enclos funéraire ? (Âge du bronze final ? - Premier Âge du fer ?)
LES ASTIERS 3	85 046 0020	Maison ? (Âge du bronze final ? - Premier Âge du fer ?)

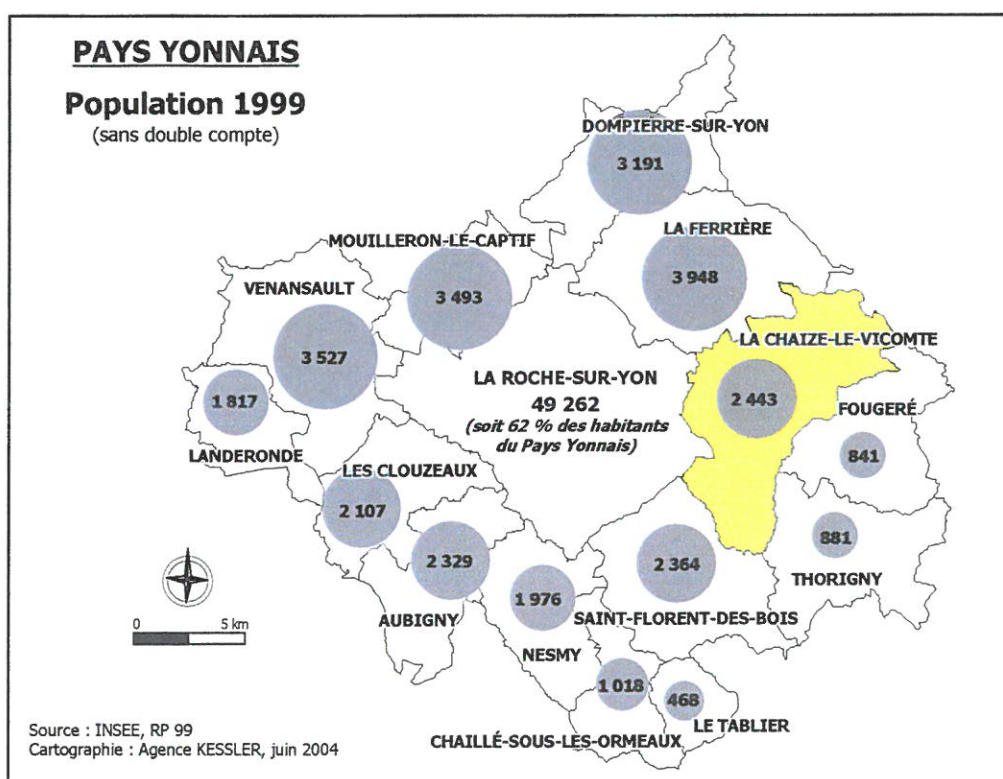
III – LES DONNÉES SOCIO – DÉMOGRAPHIQUES

3.1 – LA DÉMOGRAPHIE

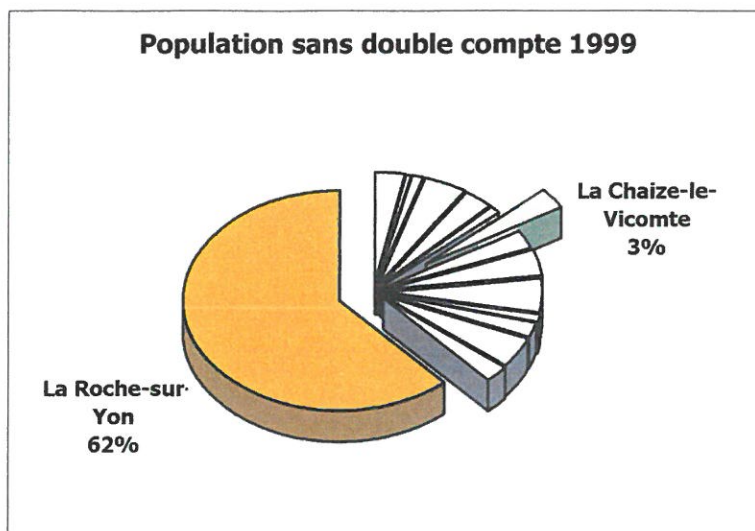
➤ L'évolution du nombre d'habitants

	Population sans doubles comptes			
	1975	1982	1990	1999
Aubigny	1 644	2 193	2 245	2 329
Chaillé-sous-les-Ormeaux	870	990	1 028	1 018
La Chaize-le-Vicomte	2 081	2 218	2 287	2 443
Les Clouzeaux	1 630	1 848	1 960	2 107
Dompierre-sur-Yon	1 547	2 358	2 975	3 191
La Ferrière	2 393	3 361	3 765	3 948
Fougeré	645	720	833	841
Landeronde	822	1 444	1 613	1 817
Mouilleron-le-Captif	1 894	2 927	3 238	3 493
Nesmy	1 390	1 790	1 963	1 976
La Roche-sur-Yon	44 713	45 098	45 219	49 262
Saint Florent-des-Bois	1 618	1 902	2 230	2 364
Le Tablier	330	362	393	468
Thorigny	926	819	828	881
Venansault	1 787	2 636	3 163	3 527
Pays Yonnais	64 290	70 666	73 740	79 665

Source : Insee

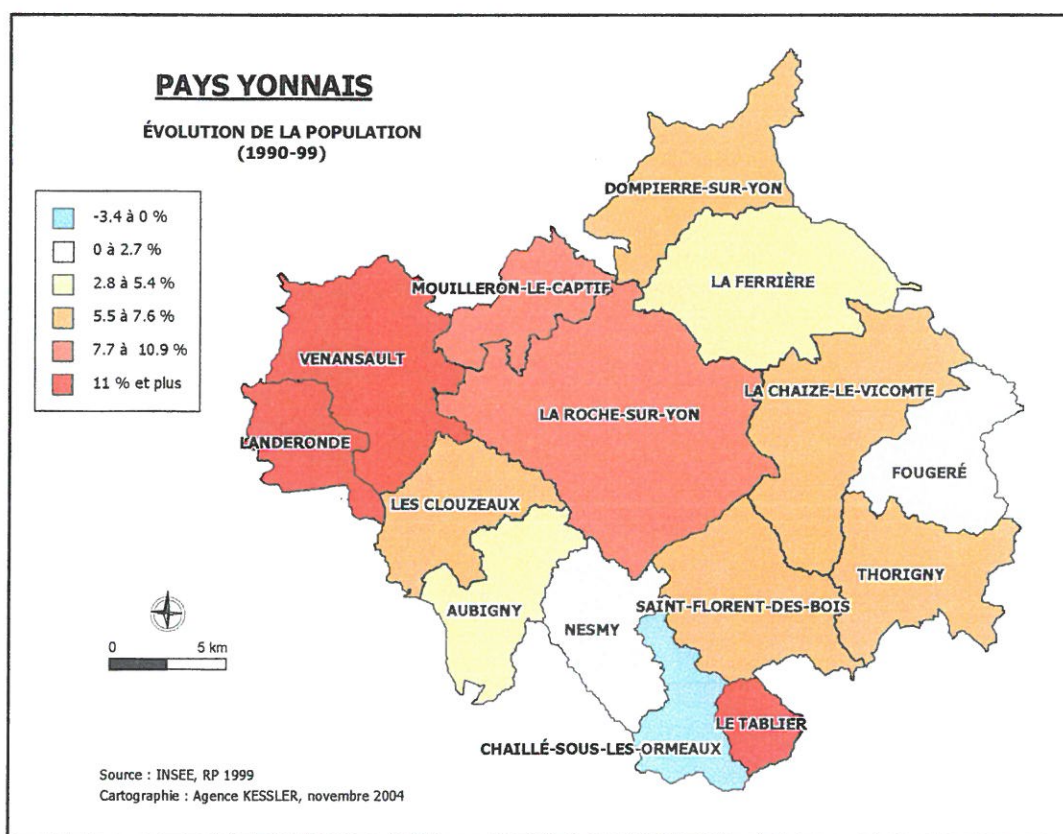


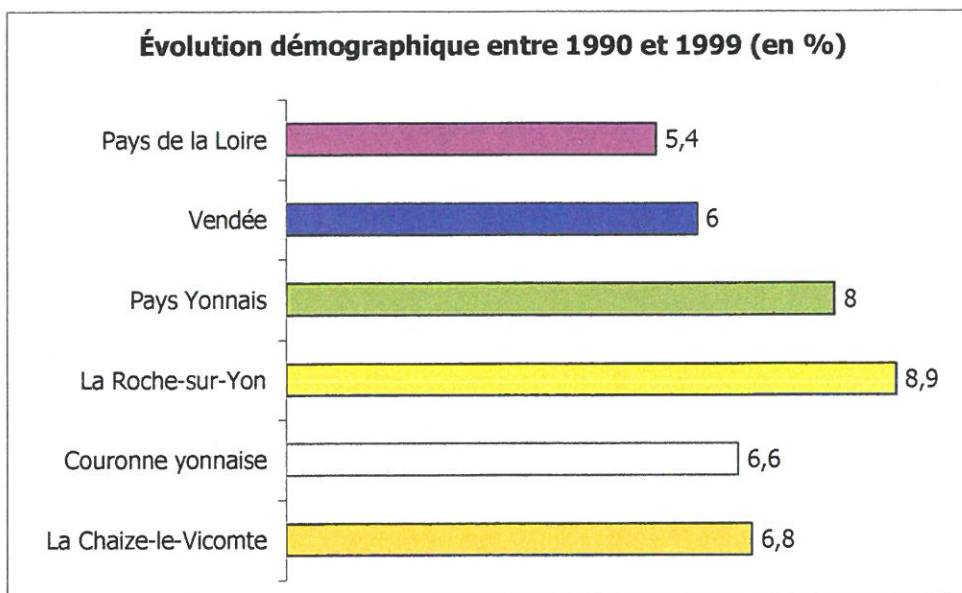
En 1999, le Pays Yonnais comptait , 79 665 habitants, dont 62 % étaient domiciliés à La Roche-sur-Yon et 3 % à La Chaize-le-Vicomte.



Source : I.N.S.E.E.

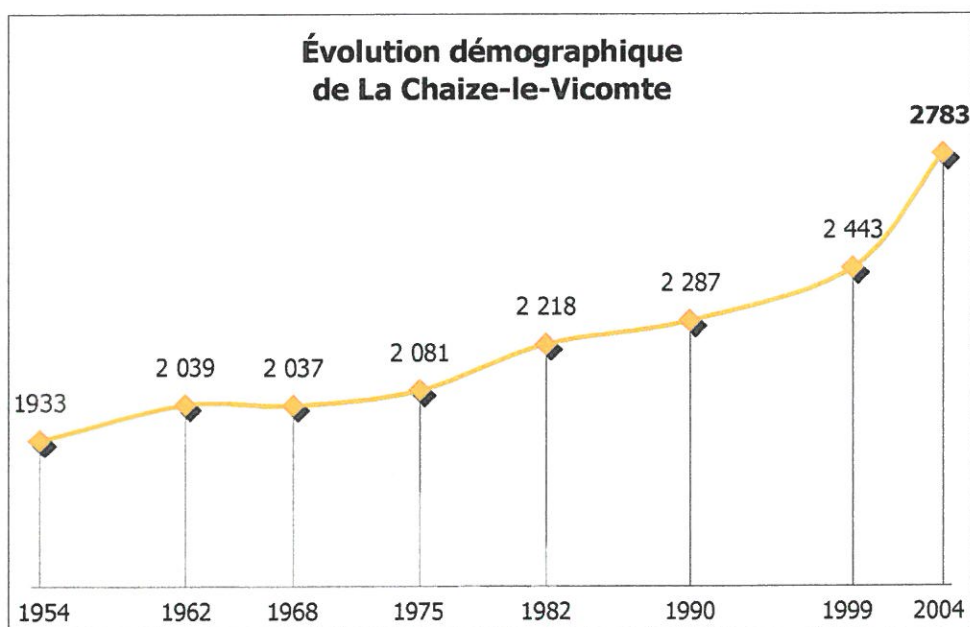
La part de la population de la Préfecture est évidemment très important dans la démographie du Pays Yonnais. Sa dynamique influence les Communes avoisinantes (dont la Chaize-le-Vicomte) qui, dans leur grande majorité, suivent les mêmes évolutions.





Source : I.N.S.E.E.

Entraîné par La Roche-sur-Yon et quelques Communes périphériques, le Pays Yonnais a connu une croissance démographique tout à fait remarquable durant la dernière période intercensitaire (+ 8 %) au regard des données départementale (+ 6% pour la Vendée) et régionale (+ 5,4 % pour les Pays de la Loire).



Source : I.N.S.E.E.

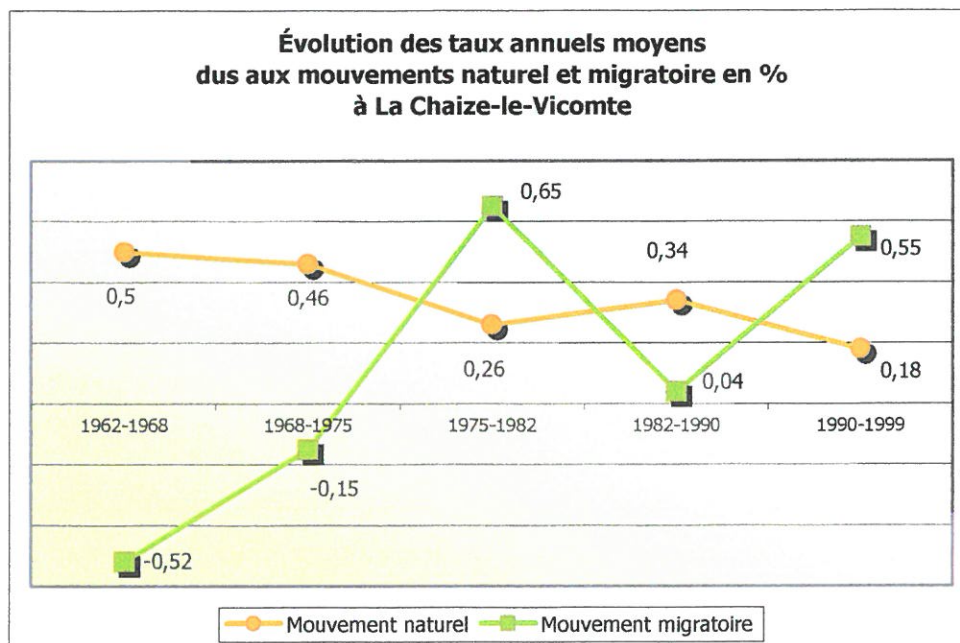
Depuis les années 1950, la Commune de La Chaize-le-Vicomte connaît une croissance démographique relativement constante, malgré une période de stagnation durant les années 1960.

La dernière enquête de l'I.N.S.E.E. a évalué la population communale à 2 783 habitants, soit une augmentation importante de 13,9 % entre 1999 et 2004.

➤ Les mouvements de la population : soldes naturel et migratoire

Le solde naturel est la différence entre les naissances et les décès, alors que le solde migratoire permet de mesurer la différence entre les départs et les arrivées des ménages sur un territoire.

L'étude de ces deux composantes permet d'analyser les évolutions de la population de La Chaize-le-Vicomte.



Source : I.N.S.E.E.

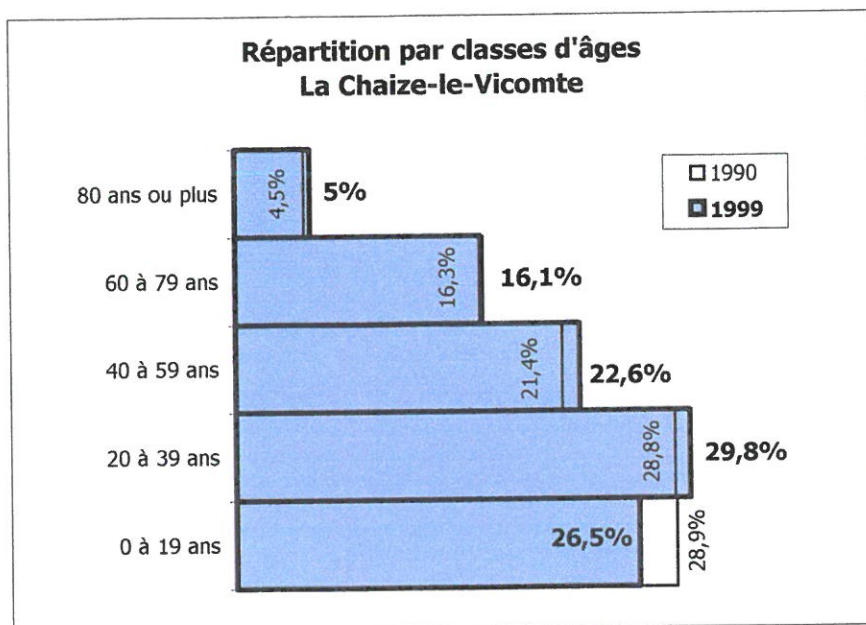
Ce graphique indique une fluctuation du solde migratoire. Après une forte progression durant les années 1960 et 1970 pour devenir excédentaire, la part de ce solde dans la croissance démographique communale est devenue quasiment nulle durant les années 1980. Par contre, les chiffres de la dernière période intercensitaire présentent une nette reprise.

En ce qui concerne le solde naturel, la tendance est à la diminution, faiblement, mais régulièrement. Malgré un resserrement des chiffres, le nombre des naissances reste supérieur à celui des décès ; le solde naturel est positif.

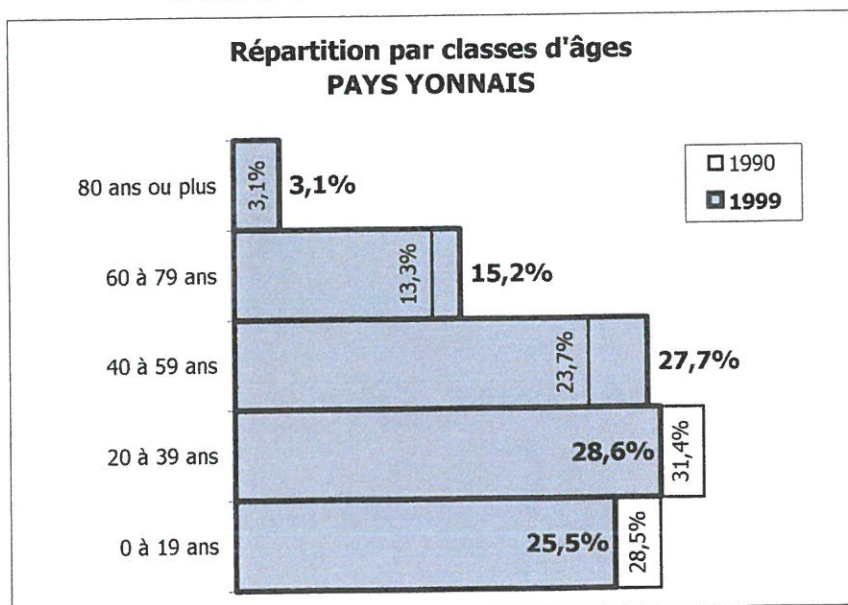
Les chiffres du dernier recensement montrent que la croissance démographique de La Chaize-le-Vicomte est principalement dû à l'apport de nouveaux arrivants dans la Commune.

➤ L'étude de la pyramide des âges

Les pyramides des âges représentées ci-après montrent la tendance d'évolution des différentes classes d'âge dans la Commune et dans l'intercommunalité, entre 1990 et 1999.



Source : I.N.S.E.E.

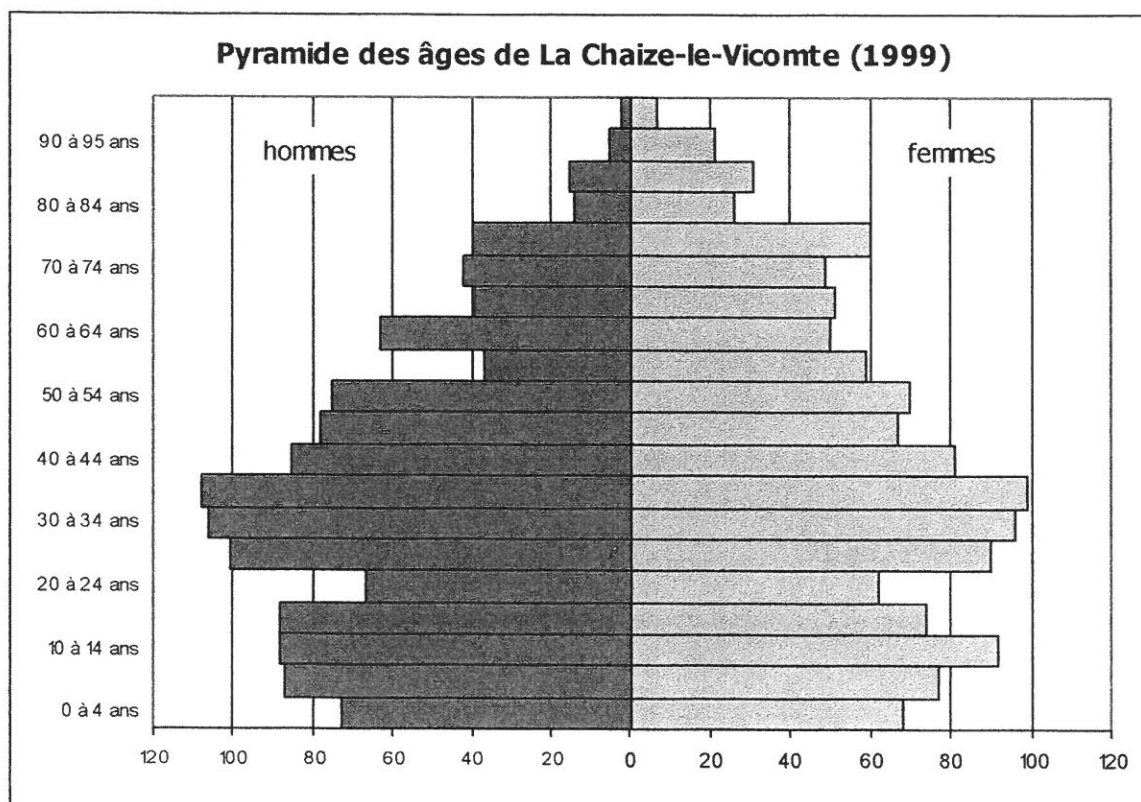


L'étude de ces pyramides des âges traduit un vieillissement de la population bien moindre à La Chaize-le-Vicomte que dans l'ensemble du Pays Yonnais (et que dans le Département) :

- seuls les moins de 20 ans voient leur poids diminuer dans la population totale,
- l'augmentation de la part des autres classes d'âge est mieux répartie.

En outre, l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) s'élève à 1,26 (Vendée : 0,96). La population demeure jeune.

Ci-dessous, la pyramide des âges de La Chaize-le-Vicomte en 1999.



Source : I.N.S.E.E.

3.2 – LE LOGEMENT

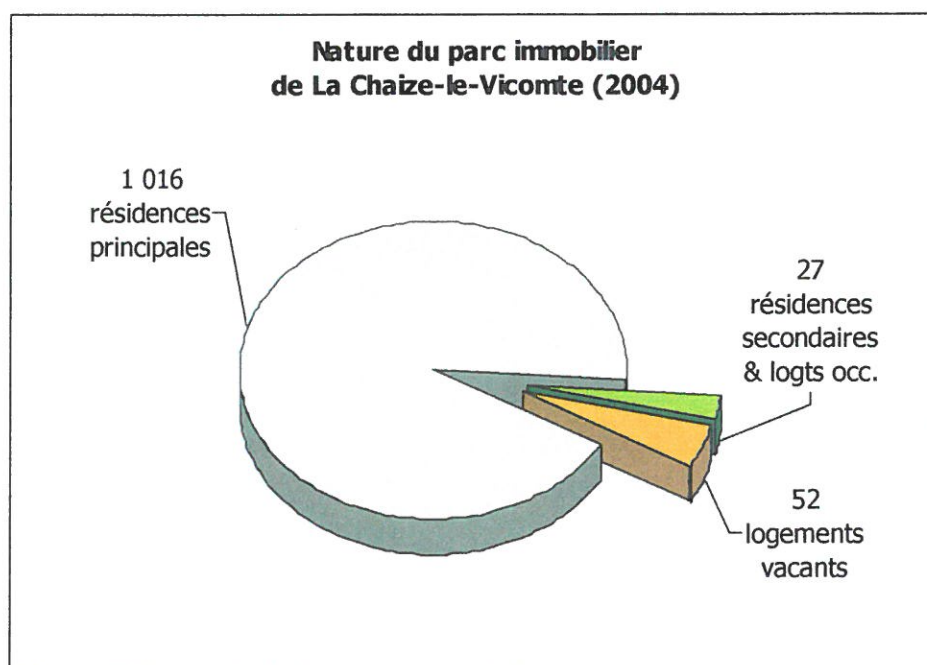
➤ La nature du parc immobilier

	Total des logements		Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	1999	évolution 1990-99	1999	évolution 1990-99	1999	évolution 1990-99	1999	évolution 1990-99
La Chaize-le-Vicomte	971	+ 12,9 %	874	+ 18,8 %	45	- 0,2 %	51	- 0,2 %
Pays Yonnais	34 594	+ 20 %	32 310	+ 21,3 %	531	- 0,1 %	1 533	+ 0,1 %

Source : I.N.S.E.E.

Entre 1990 et 1999, la nature du parc immobilier de la Chaize-le-Vicomte a connu la même évolution que dans le Pays Yonnais : forte augmentation du nombre de logements, essentiellement due à l'augmentation du nombre des résidences principales ; stagnation ou très légère diminution des résidences secondaires et des logements vacants.

Il faut noter que les chiffres de l'I.N.S.E.E. estiment le nombre de logements à 1 094, soit une augmentation de 12,8 % entre 1999 et 2004.



Source : I.N.S.E.E.

Les résidences principales sont largement majoritaires à La Chaize-le-Vicomte : elles représentent près de 93 % de l'ensemble des logements.

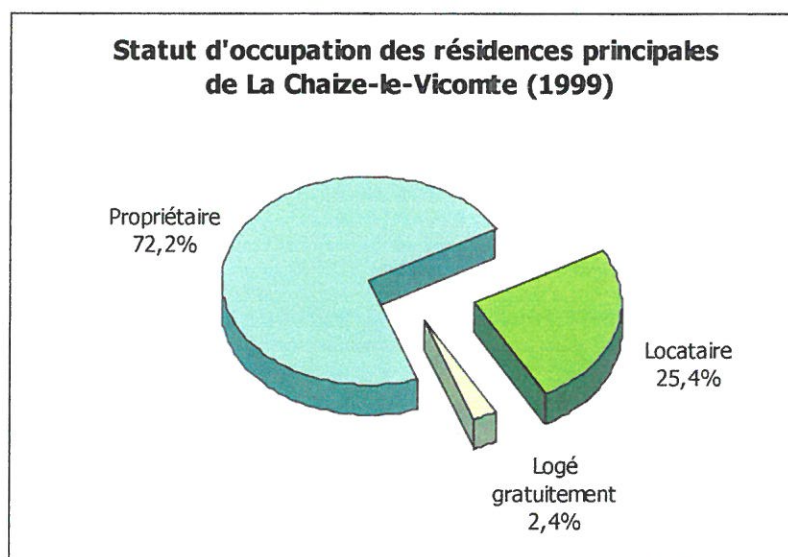
Ce chiffre est comparable à celui de l'intercommunalité (93,4 %), et nettement supérieur à celui du Département (66,6 %), fortement influencé par la part des résidences secondaires de la façade littorale.

➤ Le statut d'occupation

	Résidences principales		Propriétaires		Locataires		Logés gratuitement	
	1999	évolution 1990-99	1999	%	1999	%	1999	%
La Chaize-le-Vicomte	874	+ 18,8 %	631	72,2 %	222	25,4 %	21	2,4 %
Pays Yonnais	32 310	+ 21,3 %	19 320	59,8 %	12 293	38 %	697	2,2 %
Vendée	214 921	+ 17 %	150 286	69,9 %	58 190	27,1 %	6 445	3 %

Source : I.N.S.E.E.

À La Chaize-le-Vicomte, le taux de propriétaires occupants est nettement supérieur à celui du Pays Yonnais (73 % contre 60 %) et légèrement supérieur à celui du Département (70 %).



Source : I.N.S.E.E.

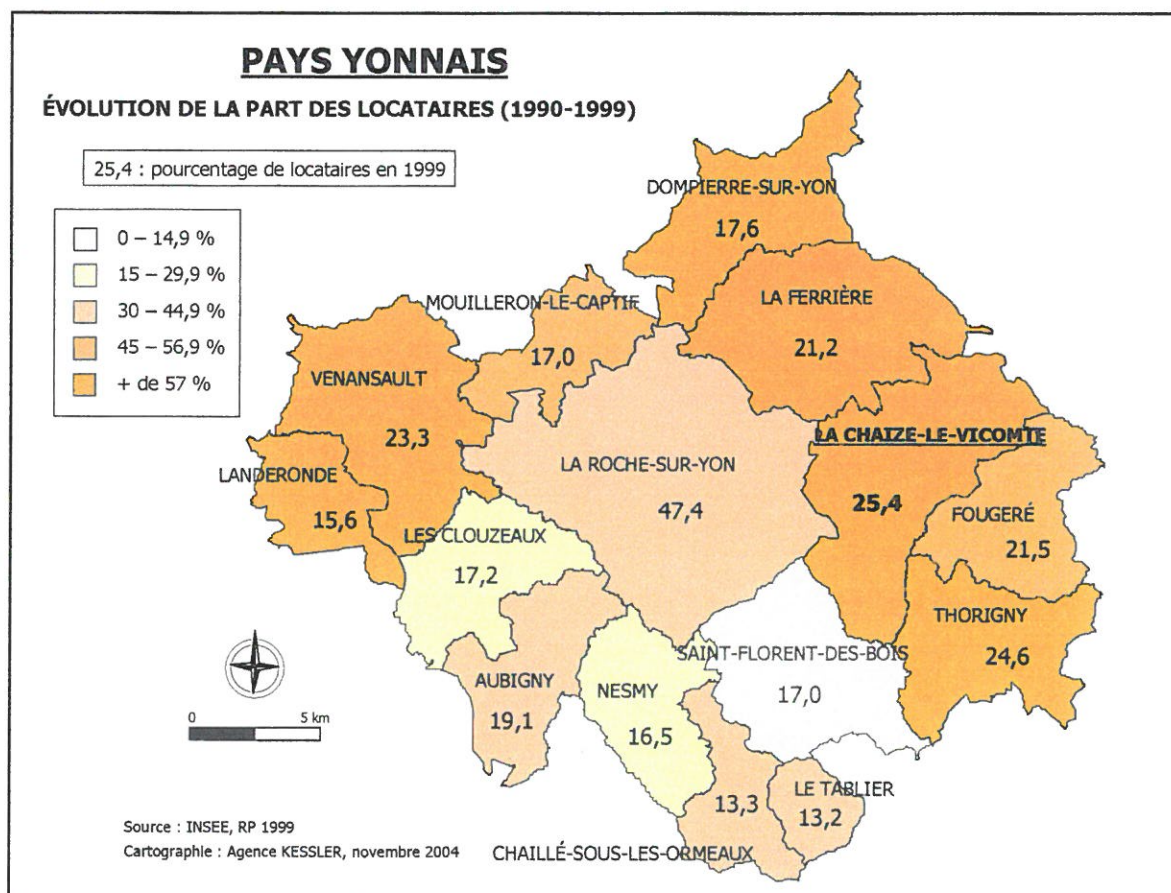
Traditionnellement en Vendée, le taux de propriétaires occupants est élevé même s'il a légèrement diminué au profit des locataires entre 1990 et 1999.

Au niveau national, en 1999, la répartition des statuts d'occupation des résidences principales était la suivante :

- 54,7 % de propriétaires,
- 40,7 % de locataires,
- 4,6 % de familles logées gratuitement.

Entre 1990 et 1999, la part des locataires des résidences principales de La Chaize-le-Vicomte a augmenté de 18,3 à 25,4 % au détriment des propriétaires. Ce phénomène a également eu lieu au niveaux intercommunal et vendéen.

La Chaize-le-Vicomte est la Commune de la "couronne yonnaise" où la part des locataires est la plus élevée.

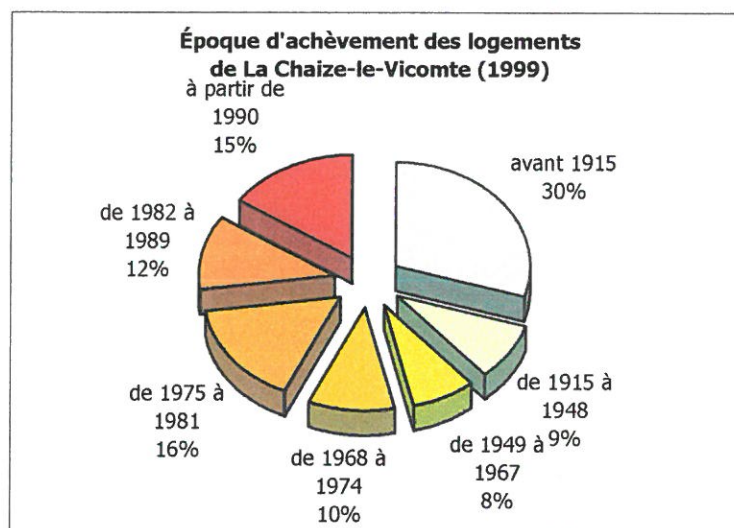


Il faut préciser que dans ce domaine la Roche-sur-Yon influence fortement la Communauté de Communes du Pays Yonnais. En effet, les locataires représentent près de la moitié des occupants des résidences principales de la Préfecture.

Cette progression du locatif est liée :

- d'une part, à des investisseurs privés qui ont pu être motivés par la mise en place de mesures fiscales incitatives (loi Périssol, loi Besson), à un moment où les revenus des ménages augmentent,
- d'autre part, à une politique volontariste de l'État en faveur du logement social, qui a incité les bailleurs sociaux à développer leur programme.

➤ L'ancienneté du parc immobilier

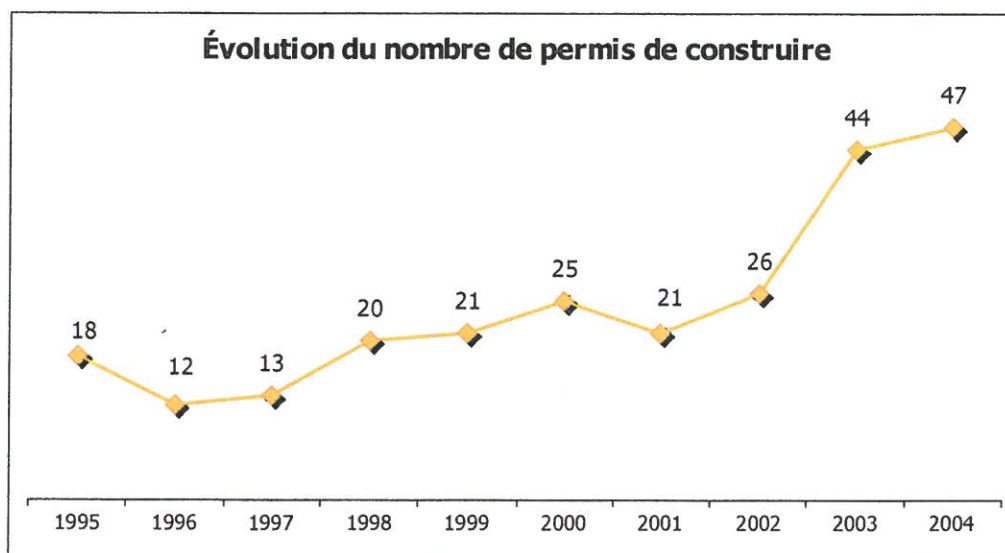


Source : I.N.S.E.E.

Le parc immobilier de La Chaize-le-Vicomte est relativement ancien :

- près de 40 % des logements ont été construits avant les années 1950,
- seuls 15 % des logements ont été construits entre 1990 et 1999.

➤ Le rythme de construction



Source : Mairie, 2005

Depuis 1998, la Commune de La Chaize-le-Vicomte connaît une augmentation sensible mais régulière du nombre de permis de construire, avec une accélération très nette depuis 2003 pour atteindre 47 autorisations en 2004.

➤ **Le parc de logements H.L.M.**

En 1999, les conditions de logement des habitants de La Chaize-le-Vicomte étaient les suivantes :

- 77 % des ménages étaient propriétaires de leur logement (Vendée : 76,6 %),
- 21,3 % étaient locataires dans le parc privé (Vendée : 16,6 %),
- 1,7 % étaient locataires dans le parc public (Vendée : 6,3 %).

La Commune comprenait 218 logements locatifs, dont 200 privés et seulement 18 H.L.M.. Avec 18 logements sociaux, La Chaize-le-Vicomte présentait un taux de H.L.M. de 1,7 % (7,3 % en Vendée) et un taux de 0,7 pour mille habitants (Vendée : 30,8 %). Ces valeurs traduisent une nette insuffisance de l'offre au sein d'une agglomération où la demande de logements est forte.

Les orientations du programme local de l'habitat n'ont pas été déclinées à l'échelle communale. La Communauté de Communes a fixé un objectif de répartition des logements sociaux à produire de 70 % à La Roche-sur-Yon et de 30 % dans les Communes de la couronne.

➤ **Les mesures en faveur de l'habitat**

La Communauté de Commune du Pays Yonnais a engagé plusieurs démarches dans le domaine de l'habitat :

- les Programmes Locaux de l'Habitat

En 1994, un premier Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) a été approuvé par les élus et s'est achevé en 2001.

Une conférence intercommunale du logement regroupant des élus de la Communauté de Communes, des associations travaillant pour le logement des personnes défavorisées et les bailleurs sociaux, a été mise en place en juillet 1999. Elle a élaboré une charte intercommunale du logement locatif social signée en décembre 2000. Cette instance traite des questions d'attribution de logements sociaux et définit des besoins en matière de création de logements adaptés. Elle permet de résoudre des situations particulièrement difficiles.

Un deuxième P.L.H. a été arrêté en septembre 2002. Il fixe les principaux enjeux suivants :

- développer le parc locatif, notamment à vocation sociale,
- rééquilibrer l'offre locative sociale sur le territoire du Pays Yonnais en accélérant la production sur les communes de la couronne,
- poursuivre la réhabilitation des logements locatifs publics,
- améliorer les logements privés occupés par leurs propriétaires ou loués,
- adapter les logements au vieillissement et au handicap,
- favoriser le logement des populations défavorisées.

- les Opérations d'Amélioration de l'Habitat

Plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) ont été menées sur les communes du Pays Yonnais, de 1991 à 1993 puis de 1995 à 1997 et de 1999 à 2001. Les deux dernières O.P.A.H. ont mis en évidence plusieurs aspects du marché de l'habitat :

- l'accession à la propriété résiste mieux à la crise qu'ailleurs dans le département,
- les O.P.A.H. successives ont surtout permis l'amélioration des logements occupés par leurs propriétaires,
- les résultats sur le parc locatif sont nettement moins significatifs : la construction neuve de logements locatifs se développe essentiellement sur La Roche-sur-Yon ; quant à la réhabilitation, seulement 10% des opérations concernent les communes de la couronne yonnaise,
- à l'échelle du Pays Yonnais, les loyers pratiqués sont globalement plus élevés que sur les autres secteurs du département sauf sur le littoral,
- la demande locative est supérieure à l'offre et porte majoritairement sur les grands logements (T3 et T4) destinés à des familles.

Dans le cadre de l'élaboration du dernier P.L.H., les élus de la communauté ont souhaité relancer une O.P.A.H.. Celle-ci a démarré en juin 2003. Elle a pour objectifs de développer et réhabiliter le parc locatif privé et d'améliorer les logements des propriétaires.

➤ Les lotissements

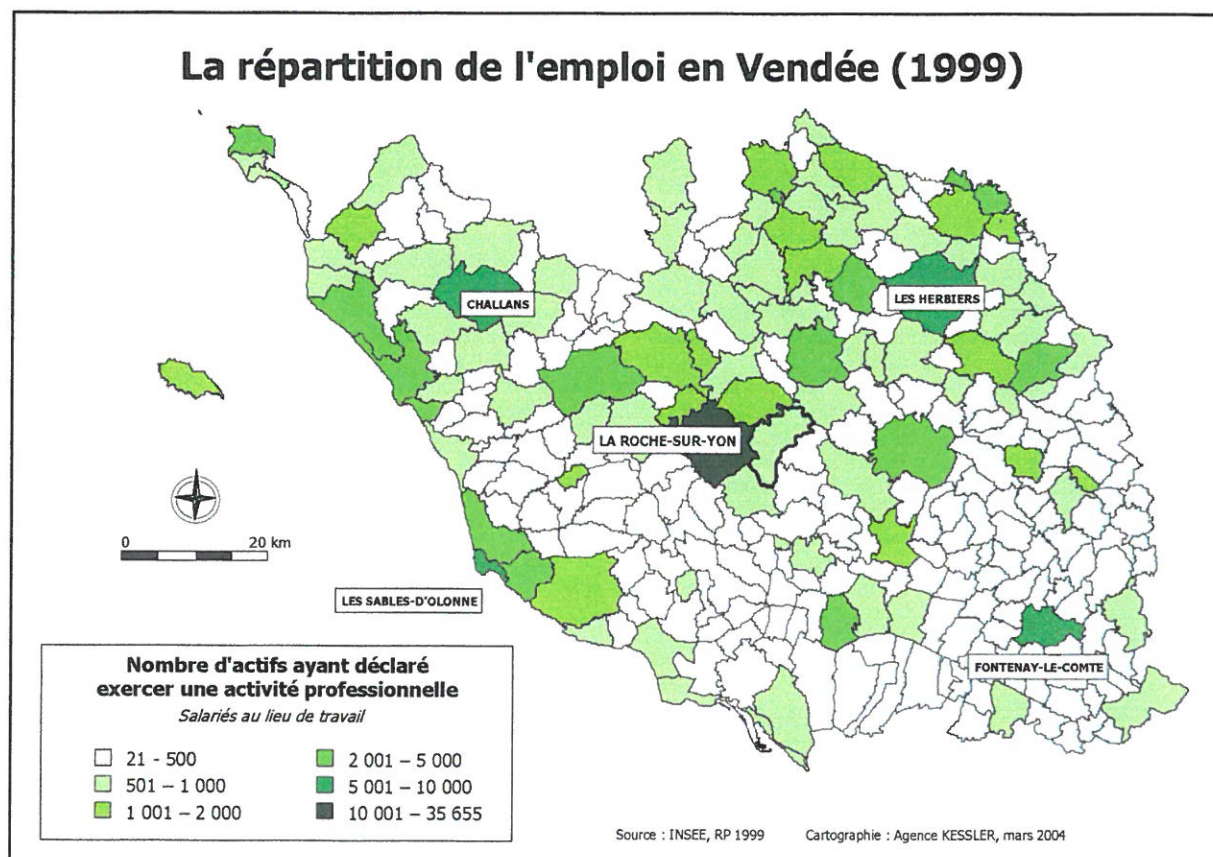
	Année de création	Nombre total de lots
Nom des lotissements communaux		
- Les Grandes Maisons (1)	1998	33
- Les Grandes Maisons (2)	2001	36
- Le Caillou (1)	2002	44
- Le Caillou (2)	2003	22
Nom des lotissements privés		
- Le Clos du Moulin	2003	14
- Le Pré Renard	2004	24

Source : Mairie, 2004

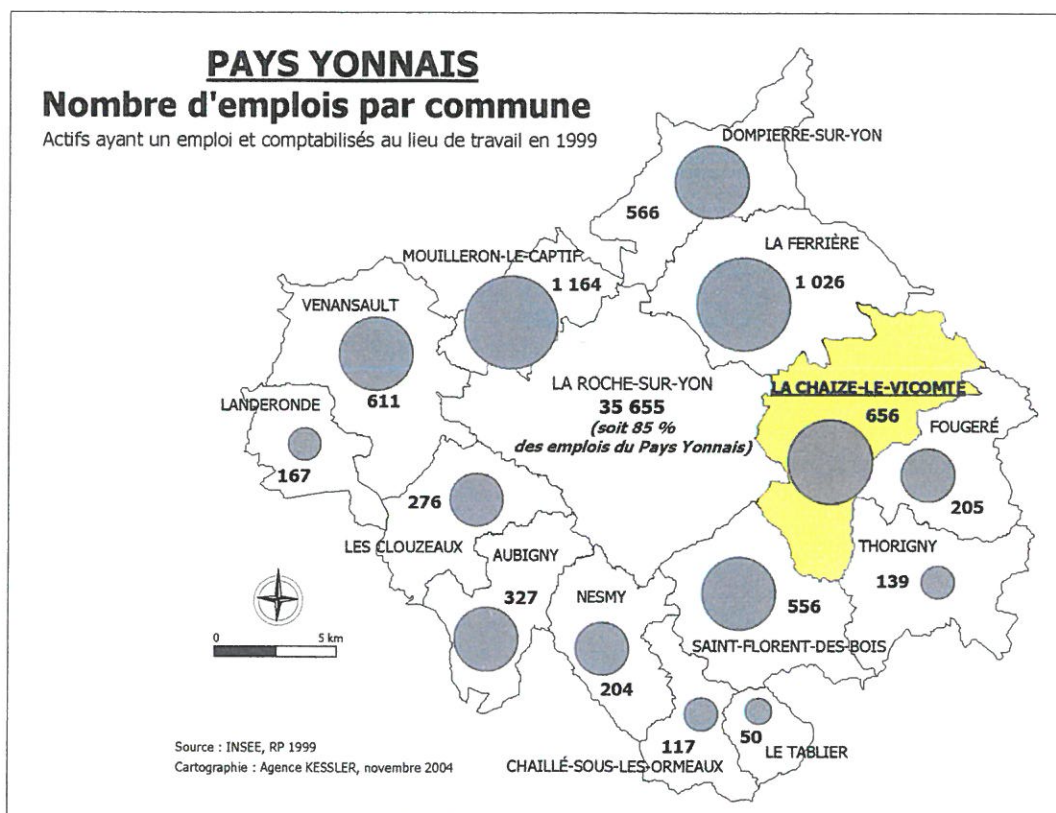
IV – LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

4.1 – LES EMPLOIS ET LA POPULATION ACTIVE

➤ La localisation des emplois



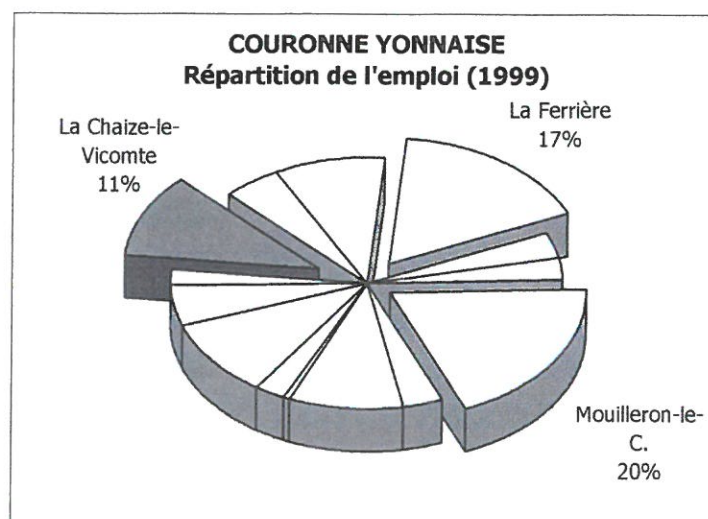
La carte ci-dessus présente la répartition de l'emploi dans le Département de la Vendée en 1999. On distingue cinq bassins d'emplois principaux : La Roche-sur-Yon, Challans, Les Sables d'Olonne, Fontenay-le-Comte et Les Herbiers. La Commune de La Chaize-le-Vicomte est clairement dans le pôle économique le plus important de la Vendée, celui de La Roche-sur-Yon.



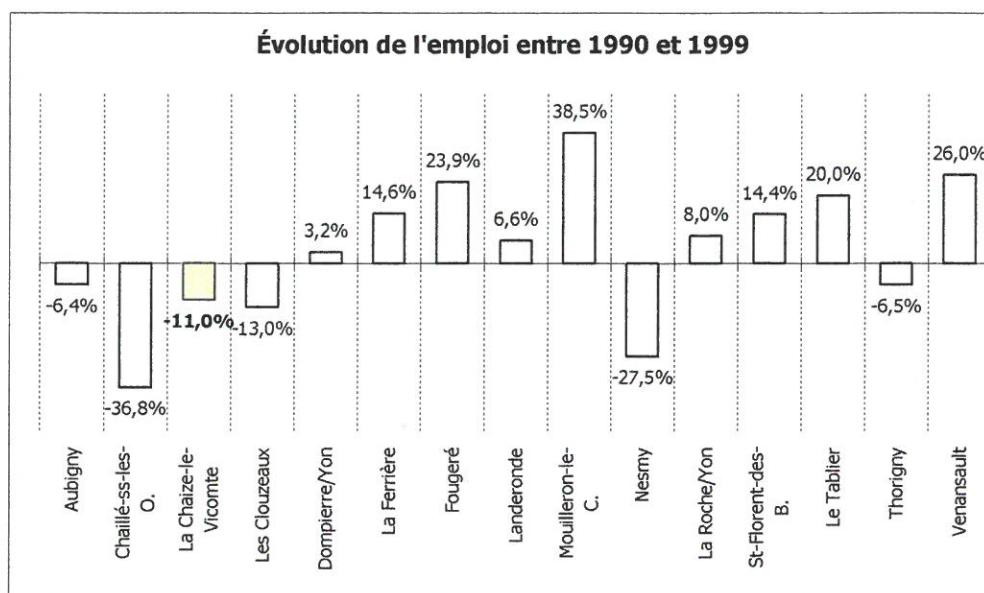
À l'échelle intercommunale, la Commune de La Roche-sur-Yon regroupe 85 % des emplois.

À l'échelle de la couronne yonnaise, La Chaize-le-Vicomte représente la troisième Commune en terme d'emplois proposés avec 11 % du total.

Lors du dernier recensement de la population, 656 personnes ont déclaré travailler sur le territoire communal.



Source : I.N.S.E.E.



Source : I.N.S.E.E.

Durant les années 1990, l'évolution de l'emploi au sein du Pays yonnais a présenté une forte disparité selon les Communes. Si dans l'ensemble de l'intercommunalité la croissance a été de 8,5 %, alors que le nombre d'emplois a progressé de 38,5 % à Mouilleron-le-Captif, Chaillé-sous-les-Ormeaux a connu le phénomène opposé (- 36,8 %).

	1990	1999	évolution 1990 - 1999
Population active de La Chaize-le-Vicomte	970	1 149	+ 15,6 %
Nombre d'emplois sur la Commune de La Chaize-le-Vicomte	728	656	- 11 %

Source : I.N.S.E.E.

Durant la même décennie, la Commune de La Chaize-le-Vicomte a vu sa population active augmenter de 15,6 % (12,2 % en Vendée, 5,35 % en France), mais le nombre d'emplois proposés dans la Commune a diminué de 11 %.

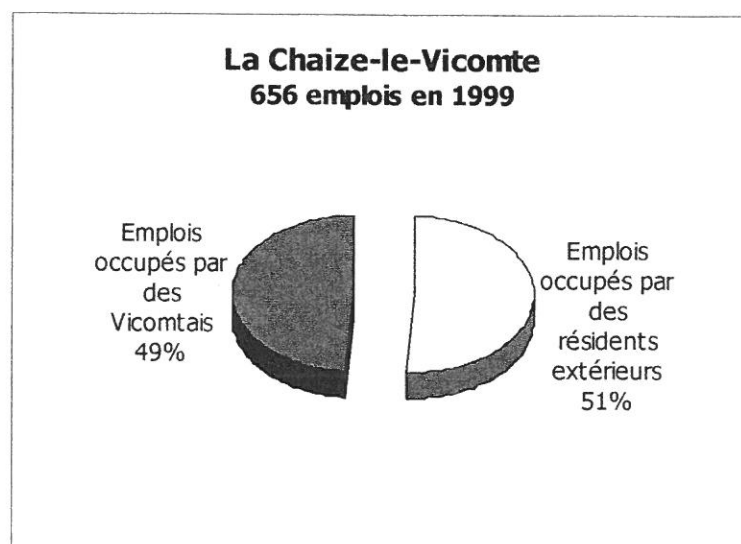
➤ **La population active et les migrations alternantes**

Nombre d'habitants	2 443
Population active ¹	1 139
Population active occupée ²	1 063
Population au chômage	76
Nombre d'emplois dans la commune	656
Nombre d'actifs travaillant et résidant sur la commune	320

¹ La population active comprend les actifs occupés et les chômeurs

² La population concernée comprend les actifs ayant déclaré exercer une activité professionnelle (salariée ou non).

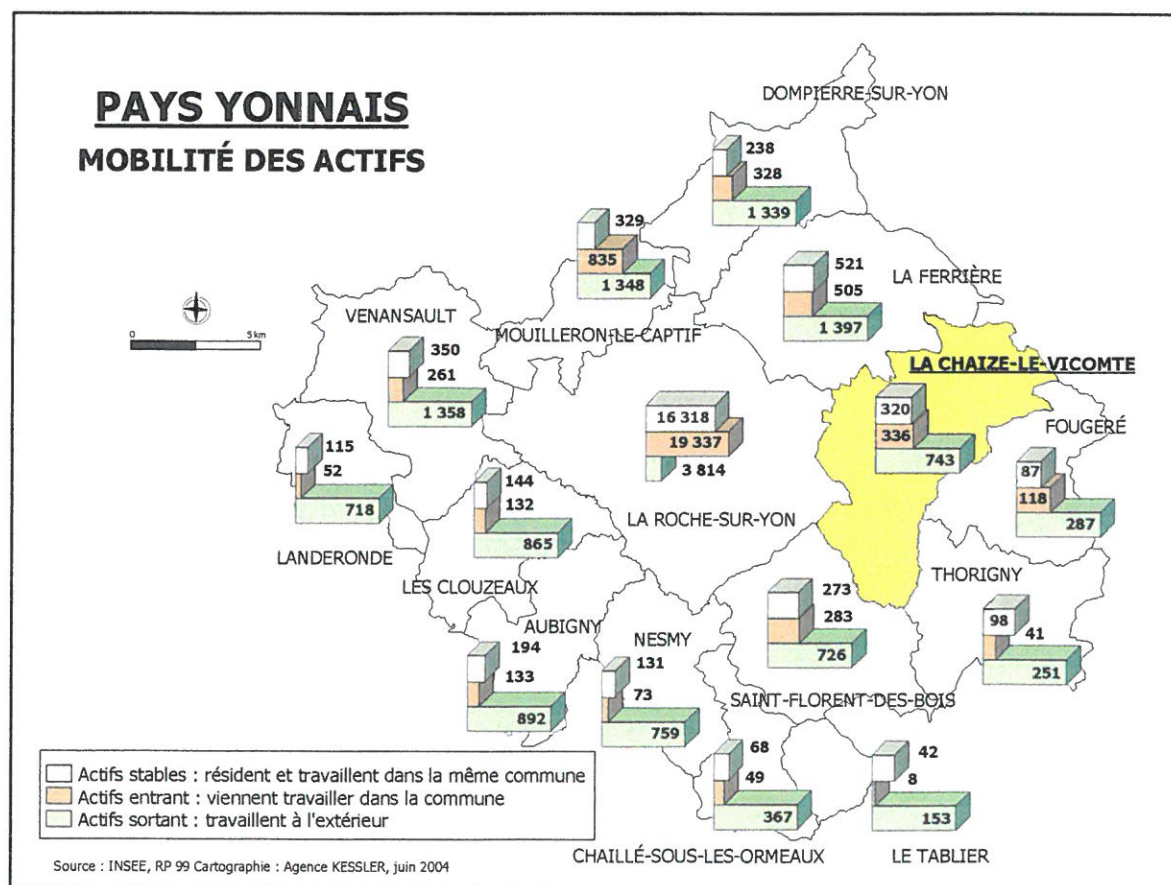
Source : I.N.S.E.E.



Source : I.N.S.E.E.

À La Chaize-le-Vicomte, les emplois sont répartis quasi-équitablement entre les Vicomtais (320) et les résidents extérieurs (336).

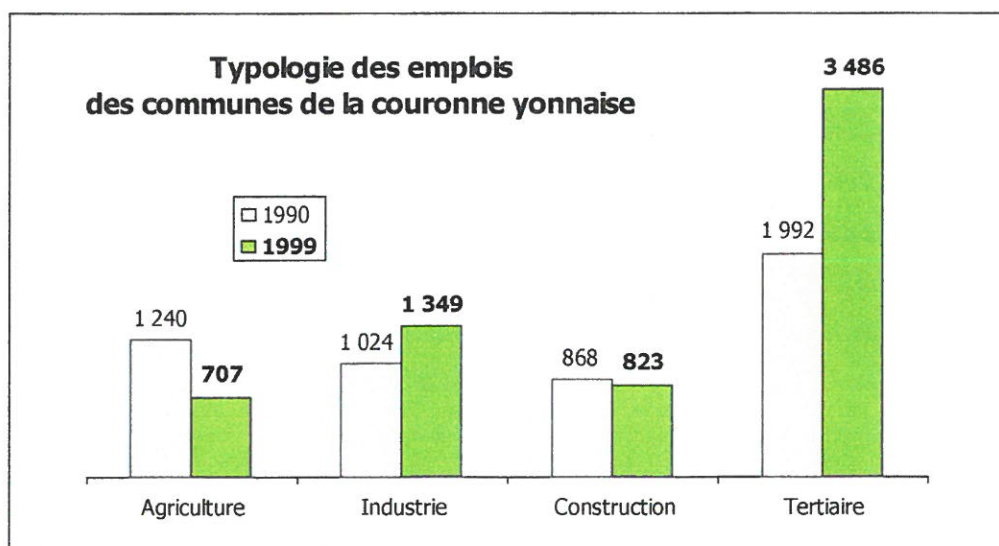
Parallèlement, il y a 743 habitants de La Chaize-le-Vicomte qui travaillent dans d'autres communes.



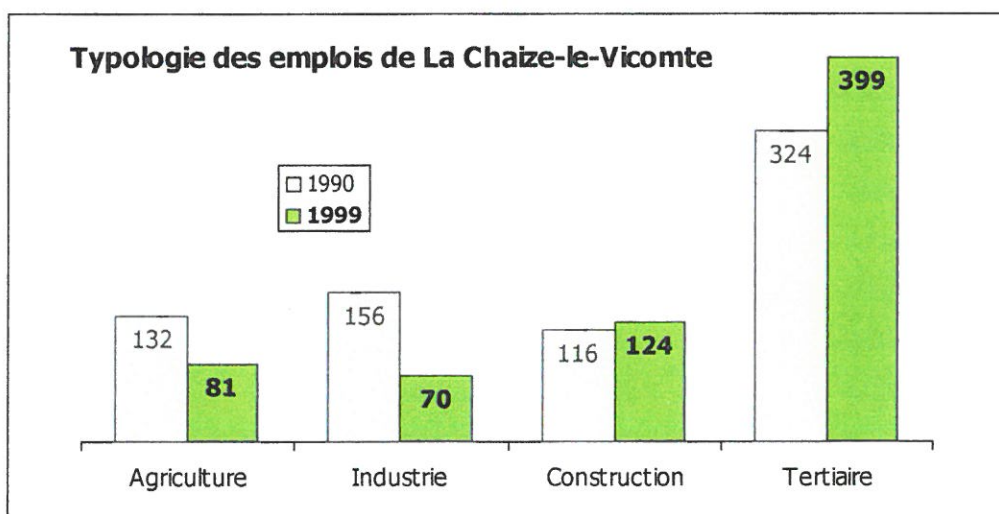
Cette carte montre très clairement l'attraction exercée par La Roche-sur-Yon sur l'ensemble des actifs du Pays yonnais.

Toutes les communes de la couronne yonnaise subissent le même phénomène : une part écrasante de leurs actifs vont travailler à l'extérieur (principalement dans la Préfecture).

➤ La typologie des emplois



Source : I.N.S.E.E.



Le graphique du haut ne prend pas en compte la Commune de La Roche-sur-Yon car la part écrasante du tertiaire dans la Préfecture (80 % des emplois) fausserait la lecture des autres catégories.

Le phénomène le plus marquant sur l'ensemble de l'intercommunalité est la nette augmentation des emplois dans le tertiaire entre 1990 et 1999. Ce même constat se présente également à La Chaize-le-Vicomte, mais dans une moindre mesure.

Durant cette décennie, le secteur industriel de La Chaize-le-Vicomte a connu une forte diminution (plus de la moitié des emplois supprimés). Cela s'explique par la fermeture d'entreprises comme T.A.V. (tuyaux béton), Tracto pièces (pièces détachées) et l'imprimerie Delhommeau.

4.2 – LE COMMERCE, L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT

Il est à noter qu'un parc d'activités est implantée sur le territoire communal au lieu-dit la Folie, au bord de la RD 948. Cette zone d'activités couvre un espace appelé à ce développer afin de répondre aux nombreuses demandes d'entrepreneurs désirant s'installer localement.

La liste ci-après reprend les entreprises, artisans, services et commerces qui exercent sur la Commune de La Chaize-le-Vicomte.

ABATTOIR VOLAILLES	SAVIC (<i>Installation Classée pour la Protection de l'Environnement</i>)
AGENCE IMMOBILIÈRE	Agence du Pays Yonnais
AGENCEMENT D'INTÉRIEUR	Atelier Brégeon
ARTICLES FUNÉRAIRES	Monsieur FAIVRE
ASCENSEURS AUTOMATISME	Monsieur SACHOT Didier
ASSURANCE	ARÉA
AUTO ÉCOLE	SÉCUR'ROUTE
BANQUE	Crédit Agricole
BANQUE	Crédit Mutuel
BAR	La Cannebière
BÂTIMENT	France Service Bâtiments
BOIS	PINAULT (<i>I.C.P.E.</i>)
BOIS / MATÉRIAUX	Réseaux Pro
BOULANGERIE	MARTINI
BOULANGERIE	GUIGNARD
BROCANTE	Monsieur PIETERS Olivier
CAFÉ	Chez Nicole
CAMPING-CAR MOBIL-HOME	DESTINÉA
CARRELAGE Grossiste	Folies Carrelages
CARRELEUR	Monsieur GALIPAUD Jean-Yves
CARRELEUR / PEINTRE	Monsieur DUMÉ
CARROSSERIE	Carrosserie Cantin (<i>I.C.P.E.</i>)
CAVE	Cave Clemenceau
CHAMBRES D'HÔTES	Monsieur FAGOT Laurent
CHARCUTERIE / TRAITEUR	Monsieur TESSIER Joël
CHAUFFAGE/COUVERTURE	Monsieur BERNARD Max
CHEMINÉES	Cheminées TESSON (<i>I.C.P.E.</i>)
CLÔTURE / PRÉFABRIQUÉ	Monsieur GUINAUDEAU Raymond
CRÉABOIS	Yann et Monia LE JOLY
DÉPÔT DE GAZ COMBUSTIBLE	S.A. WOGEGAL (<i>I.C.P.E.</i>)
ÉCONOMISTE	SA COUTAUD
ÉLECTRICITÉ	Monsieur BOUCHIAIRE Hervé
ÉLECTRICITÉ	Entreprise BLI
ÉLECTRICITÉ / PLOMBERIE	Monsieur RAUTUREAU Joël
ÉLECTROMÉNAGER	Monsieur NICOLLEAU Jacky
ÉPICERIE	PROXI
FLEURISTE	L'Hélianthus
FORGE	Messieurs PIVETEAU
FRIGORISTE	Monsieur GILBERT Gérard
GARAGE	AMG GARAGE

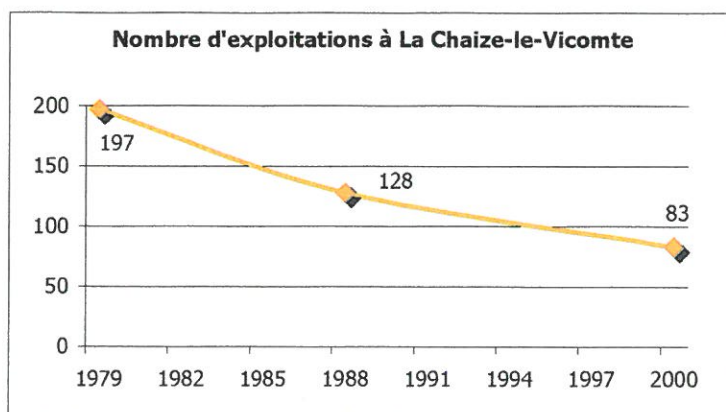
GARAGE	Monsieur TESSON Gildas (I.C.P.E.)
GARAGE POIDS LOURDS	Monsieur HERMOUET Arsène
GARAGE / STATION SERVICE	Garage du Moulin Rouge (I.C.P.E.)
INSTITUT DE BEAUTÉ	La Mine d'Or
INTERNET	Média Pro DX
ISOLATION ÉTANCHÉITÉ	C et E
KINÉSITHÉRAPEUTE	Monsieur LAUMONT Thierry
KINÉSITHÉRAPEUTE	Monsieur et Madame CARON
LIVRAISON COMBUSTIBLE	Vendée Carburant (I.C.P.E.)
MAÇONNERIE	entreprise PETE
MAÇONNERIE	MAZOUÉ Frères
MAÇONNERIE	BVB
MAÇONNERIE	Société OROC
MAISON DE LA PRESSE	Madame RABILLER
MÉDECIN	Monsieur CLARACQ René
MÉDECIN	Monsieur GUILLER Alain
MENUISERIE	Monsieur BONNAUDET Gilbert
MENUISERIE	LE DURAMEN
MENUISIER / POSEUR	Monsieur ANTOINE Philippe
MENUISIER-TAPISSIER-DÉCO.	Monsieur VIOLLEAU Marcel
MERCERIE	Idyll'
MINOTERIE	Monsieur BERTRAND Philippe (I.C.P.E.)
MINOTERIE	Vendée Grains (I.C.P.E.)
NÉGOCE FUNÉRAIRE	Monsieur CHAGNOLLEAU Gilbert
ORTHOPHONISTE	Madame CHAPELEAU M. Véronique
PARQUETEUR	Monsieur NAULEAU Richard
PÉDICURE-PODOLOGUE	Madame REMBAUD Isabelle
PEINTURE	Monsieur MAINGAUD Guy
PEINTURE	Monsieur IMBERT Dominique
PEINTURE	Monsieur MICHAUD Roger
PLÂTRIER	Monsieur BRIN André-Marie
PLOMBERIE	Monsieur TEXIER Jean-Yves
PLOMBERIE	COVAP
RÉPARATION MATÉRIEL AGRICOLE	Monsieur JOGUET
RESTAURANT	Hôtel des Voyageurs
RESTAURANT	Le Bon Accueil
SALON DE COIFFURE	Madame FERRENI Marie-Antoinette
SALON DE COIFFURE	Mademoiselle BOUHIER Corinne
SALON DE COIFFURE	Patricia Coiffure
SOUDURE	Monsieur FLEURISSON
TAXI	Monsieur MATISSE Bernard
TERMITES	Sté AVEC
TRANSPORTS	STRV (I.C.P.E.)
TRANSPORTS	Monsieur COUTAND Pascal
TRAVAUX AGRICOLES	MARTIN Frères
VENDEE GRAINS	Monsieur RIVIÈRE
VENTE DE VÉHICULES	VO 85
VENTE DE VÉHICULES	Négociant automobiles

4.3 – L'AGRICULTURE

La Commune de La Chaize-le-Vicomte couvre une superficie de 4 951 hectares.

Avec 3 580 hectares, la superficie agricole utilisée (S.A.U.) représente 72,3 % du territoire communal.

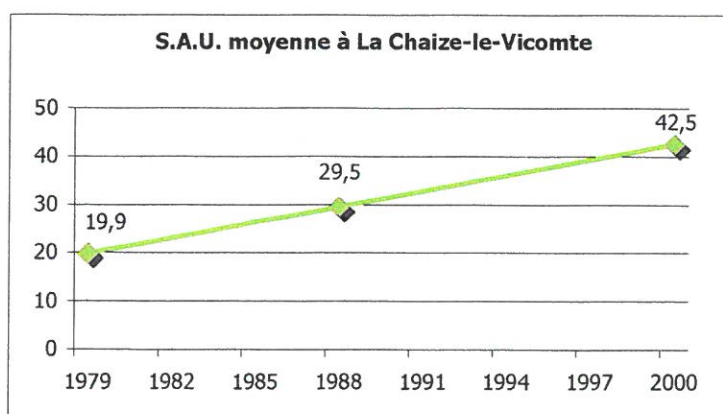
➤ Les exploitations



Source : R.G.A. 2000

À La Chaize-le-Vicomte, comme aux niveaux départemental et national, le nombre d'exploitations diminue régulièrement.

Le dernier recensement comptabilise 83 sièges d'exploitations domiciliés dans la Commune pour 128 en 1988, soit une diminution de 35 % (- 56,5 % en Vendée).



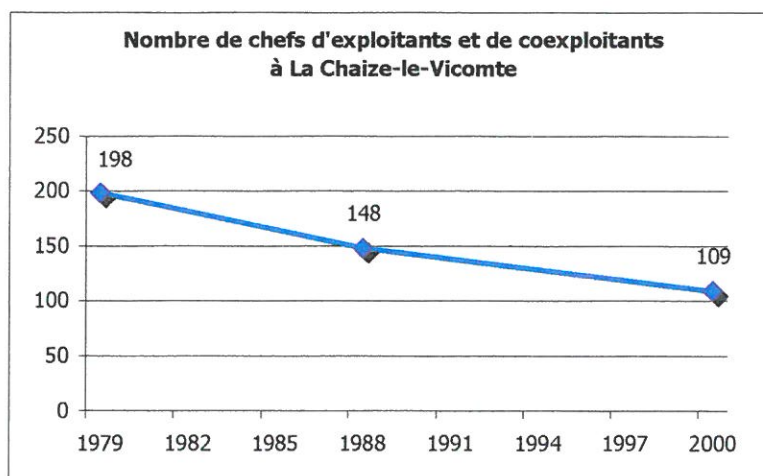
Les superficies renseignées sont celles des exploitations ayant leur siège sur la Commune, quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent pas être comparées à la superficie totale de la Commune.

Source : R.G.A. 2000

La S.A.U. moyenne des exploitations communales augmente régulièrement depuis 1979. Ce phénomène est à rapprocher de la diminution du nombre d'exploitations : les terres libérées par les cessations d'activités sont, la plupart du temps, reprises et augmentent ainsi la taille d'autres exploitations.

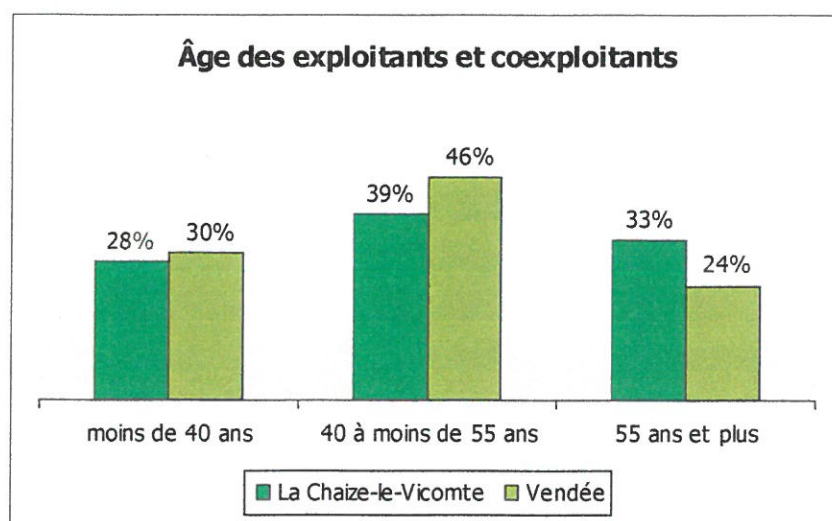
La S.A.U. moyenne des exploitations ayant leur siège sur la Commune est de 42,5 hectares. Cette taille moyenne est inférieure à celle du Département (47 ha).

➤ Les exploitants



Source : R.G.A. 2000

À La Chaize-le-Vicomte, le nombre de chefs d'exploitations et de coexploitants ne cesse de diminuer (- 45 % depuis 1979 et - 26 % depuis 1988). Dans le Département, la diminution est la même par rapport à 1979, mais elle est nettement supérieure sur la dernière période intercensitaire (- 34 %).



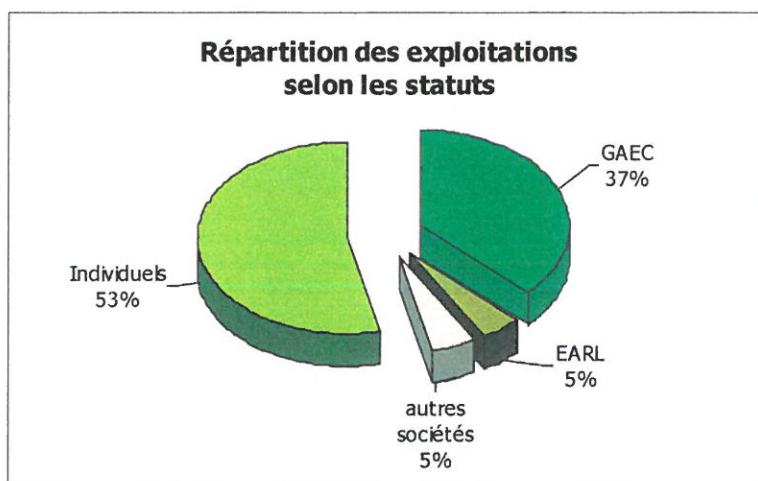
Source : R.G.A. 2000

Ce graphique montre que les exploitants et coexploitants agricoles de La Chaize-le-Vicomte sont plus âgés que dans le reste du Département.

En 2000, un tiers des exploitants avait plus de 55 ans (contre à peine un quart en Vendée).

Les deux autres tranches d'âges sont sous-représentées par rapport à la répartition départementale, surtout les 40 - 54 ans.

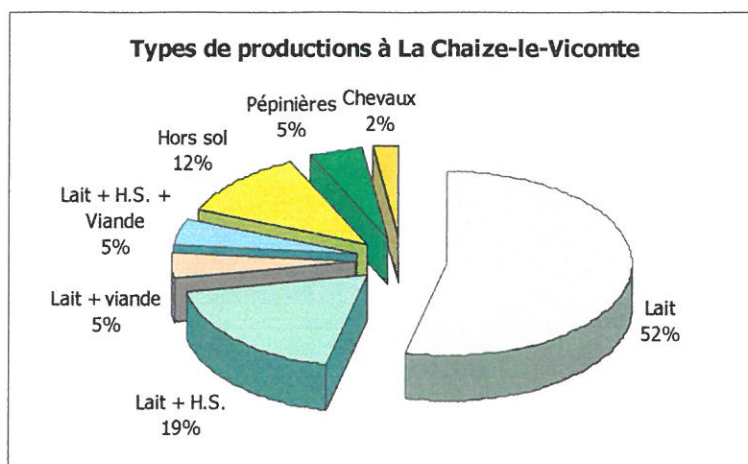
➤ Les statuts des exploitations



Source : Chambre d'Agriculture 2003

À La Chaize-le-Vicomte, l'exploitation individuelle est la forme juridique majoritaire avec 53 % du total (41 % à l'échelle du Département).

➤ Les productions



Source : Chambre d'Agriculture 2003

Plus de 80 % des exploitations professionnelles de La Chaize-le-Vicomte produisent du lait et plus de la moitié d'entre elles s'y consacrent exclusivement.

Le hors sol concerne deux exploitations professionnelles sur cinq. Seulement 12 % d'entre elles s'y consacrent exclusivement.

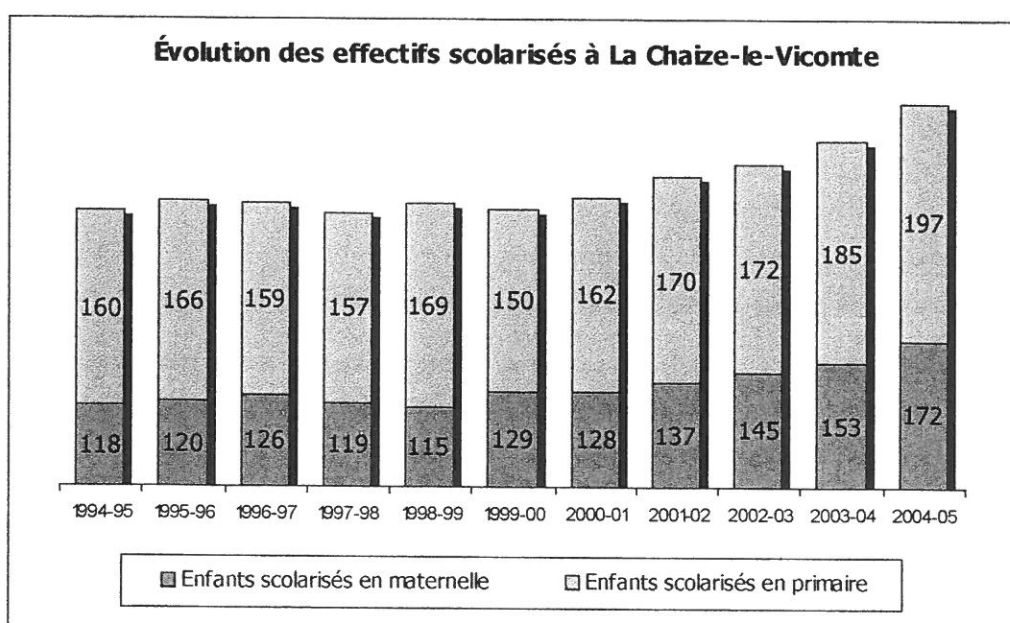
V – LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

5.1 – L'ENSEIGNEMENT

La Commune de La Chaize-le-Vicomte dispose :

- d'une école publique (maternelle et primaire),
- d'une école privée (maternelle et primaire).

Lors de la rentrée scolaire 2004, il a été accueilli 172 enfants en maternelle et 197 enfants en primaire.



Source : Mairie, 2004

Concernant les écoles maternelles et primaires, la tendance est à l'augmentation des enfants scolarisés.

Pour l'année scolaire 2004-2005, 4 classes maternelles sont ouvertes (2 dans l'enseignement public et 2 dans le privé) et 10 classes pour le primaire (4 dans le public et 6 dans le privé).

Les deux écoles primaires disposent chacune d'un restaurant scolaire d'une capacité de :

- 120 enfants dans le public,
- 88 enfants dans le privé.

Il est à noter qu'un projet de restaurant et d'accueil péri-scolaire est actuellement à l'étude, entre les deux sites, public et privé.

Un système de transport scolaire par car existe sur la Commune. Il permet également de transporter les 145 collégiens scolarisés à La Roche-sur-Yon.

5.2 – LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET LE MONDE ASSOCIATIF

➤ Les équipements sportifs

La Commune de La Chaize-le-Vicomte dispose de plusieurs équipements sportifs :

- une salle de sports,
- trois terrains de football,
- deux courts de tennis extérieurs.

➤ Le monde associatif

Le monde associatif est particulièrement présent et actif à La Chaize-le-Vicomte, dans différents domaines :

- les associations sportives : Body-Club, F.E.C (Football) et son club de supporters, Gymnastique Volontaire, Handball et son club de supporters, MP Sports (automobile), Palets Club, Tennis, Tout Terrain Vicomtais,
- les associations culturelles et de loisirs : Accord Musical Vicomtais, Acte 1 (théâtre), Amicale Laïque, Artdevie (arts plastiques - sophrologie), Batterie-Fanfare, Foyer des Jeunes, Scrabble, le Tabouret Vicomtais (musiques et danses d'autrefois),
- les structures tournées vers la solidarité : A.D.M.R. Aide aux Familles, A.D.M.R. Marillet Vourais, Amicale des Pompiers, Familles Rurales, Secourisme,
- les associations de chasse : Chasse Communale, l'Idéale, l'Union,
- les associations liées à l'enseignement : A.P.E.L., O.G.E.C., Parents d'élèves du Public, S.E.A.,
- les associations liées à d'autres domaines : A.F.N. et A.C.P.G., ASGASSE (écologie), Avenir Citoyen, Confédération Paysanne, G.D.M.A. (Groupement de Défense contre les Maladies Animales), Groupement de Défense Contre les Ennemis des Cultures.

5.3 – LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS, TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

➤ Les équipements culturels

La Commune de La Chaize-le-Vicomte dispose de deux équipements culturels :

- le musée ornithologique de Charles Payraudeau (naturaliste du XIX^e siècle),
- une bibliothèque municipale.

➤ L'hébergement touristique

Dans le domaine du tourisme, la Commune dispose de quelques équipements :

- l'hôtel des Voyageurs offrant 4 chambres,
- la Demeure du Marillet offrant 8 chambres d'hôtes.

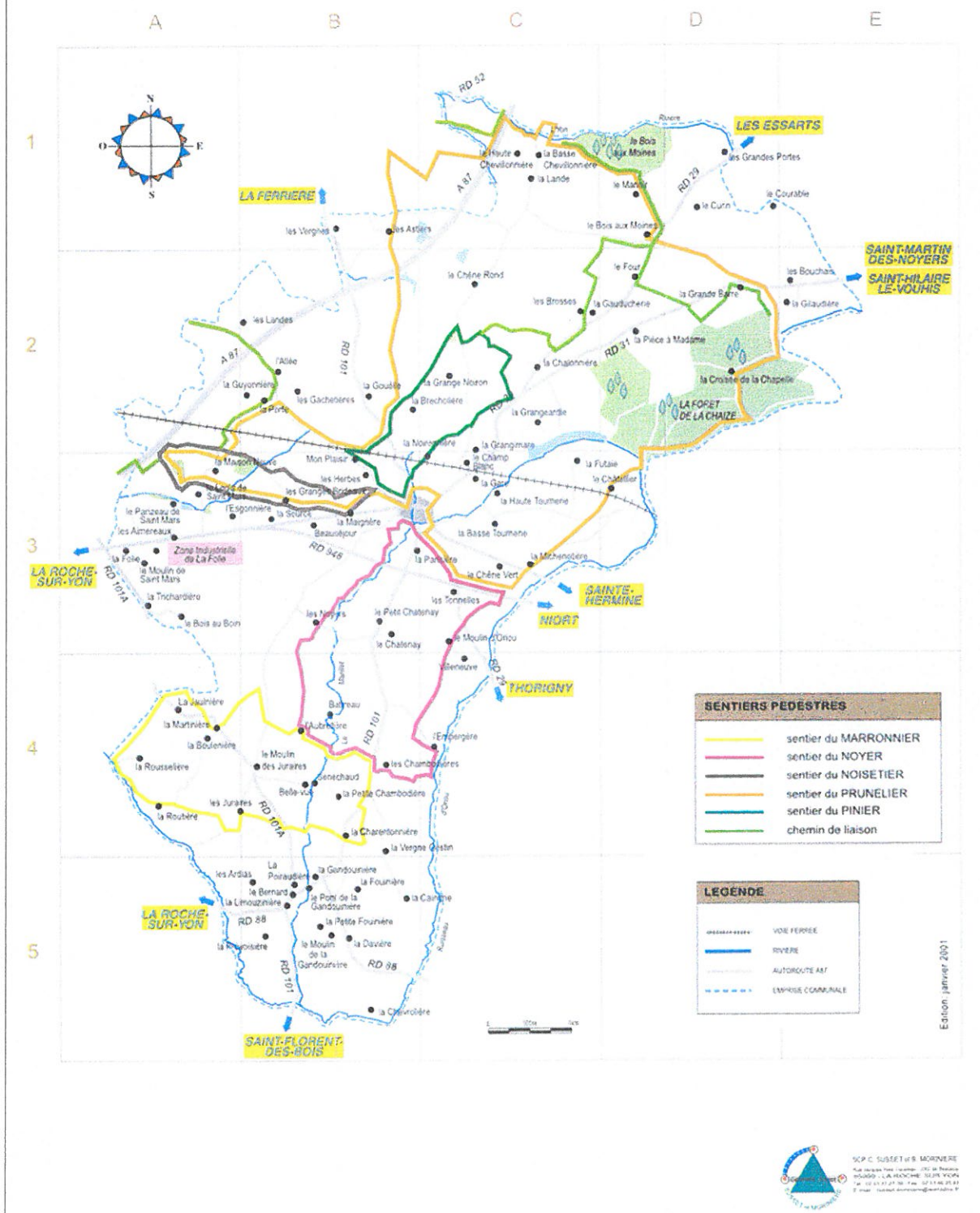
➤ Les sentiers pédestres

Cinq sentiers pédestres principaux sont balisés à La Chaize-le-Vicomte :

- le sentier du Marronnier,
- le sentier du Noyer,
- le sentier du Noisetier,
- le sentier du Prunelier,
- le sentier du Pinier.

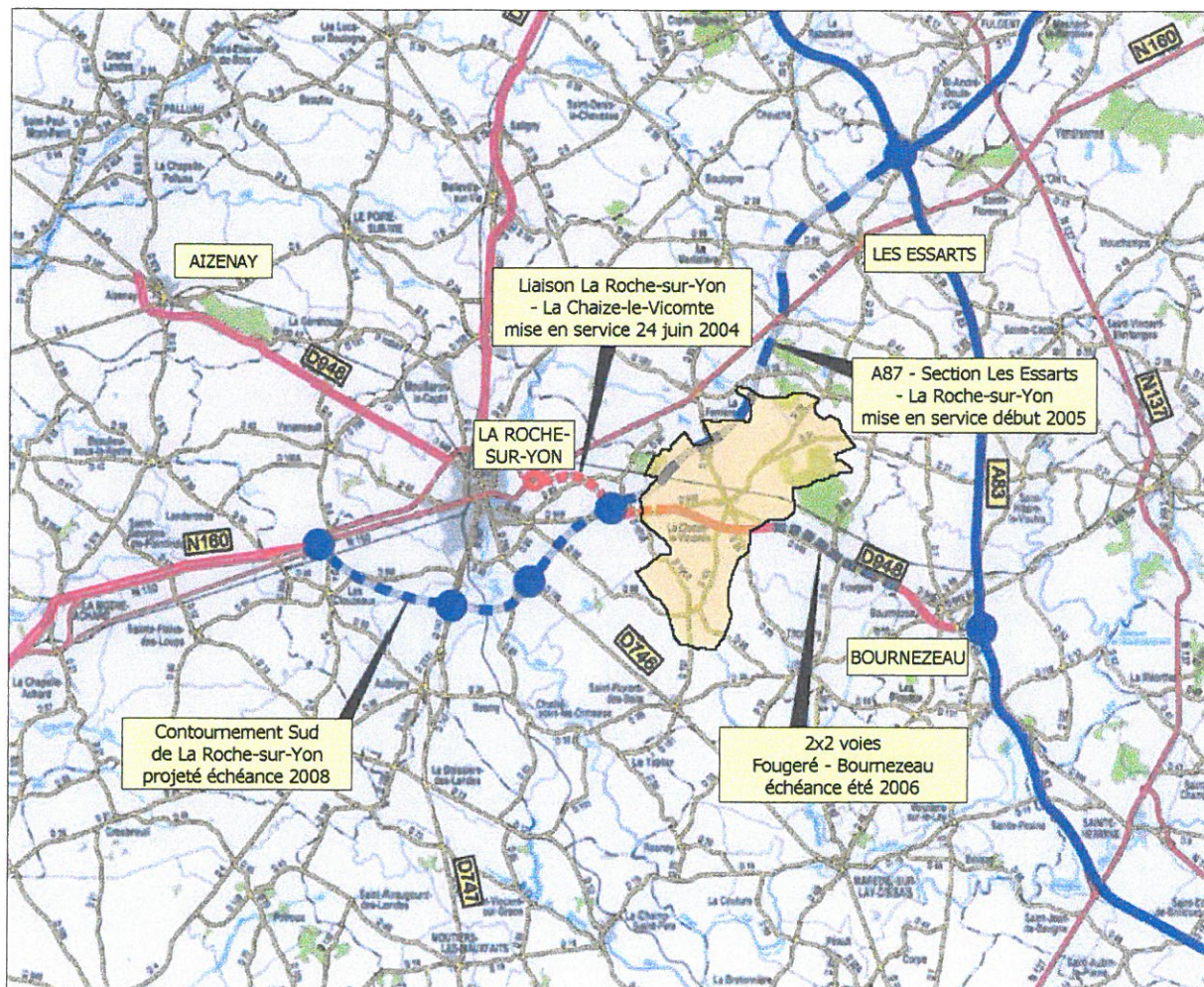
La page suivante reproduit le plan de la Commune qui présente ces sentiers.

LA CHAIZE-LE-VICOMTE



VI – LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

6.1 – LE RÉSEAU ROUTIER



Source : Conseil Général de la Vendée

La situation géographique de la commune est un atout non négligeable puisqu'elle est :

- limitrophe du chef-lieu du département (La Roche-sur-Yon),
- située à proximité immédiate du futur échangeur La Roche-Est de l'autoroute A 87,
- traversée, à terme, par une 2x2 voies (Fougeré - Bournezeau).

6.2 – L'EAU

➤ L'alimentation en eau potable

En Vendée, le service public de distribution de l'eau potable est assuré en lieu et place des communes par "Vendée eau" (anciennement nommé S.D.A.E.P., Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable). Ce syndicat a pour mission :

- de fournir de l'eau potable en quantité suffisante pour satisfaire les besoins des populations et des activités en respectant les normes en vigueur,
- de proposer aux abonnés un service de qualité conformément à leur attente, au meilleur coût tout en garantissant la continuité et la pérennité du service.

"Vendée eau" confie l'exploitation du Service à des sociétés privées prestataires de la collectivité par contrat de gérance ou marché de service. À La Chaize-le-Vicomte , la compagnie est la Générale des Eaux (antenne de Sainte Florence).

La desserte en eau potable est de 98%. L'alimentation de l'unité de distribution se fait à partir du barrage de l'Angle Guignard situé sur le Lay à Chantonay.

➤ L'assainissement

L'assainissement collectif consiste à collecter les effluents des installations privées d'un bourg ou d'un village par un réseau de canalisations enterrées et à les traiter par l'intermédiaire :

- soit d'une fosse toutes eaux de grande capacité et de filtres à sable (généralement pour un village)
- soit d'une station d'épuration de type lagunage naturel ou aéré ou à boues actives ou encore à filtres bactériens (agglomérations plus importantes).

Contrairement à l'assainissement autonome et autonome regroupé, les équipements de traitement et le réseau de collecte sont situés sur le domaine privé et sont propriété de la collectivité.

L'assainissement autonome (ou individuel) consiste à traiter les effluents sur le terrain de l'installation concernée. Ce type d'assainissement est défini au cas par cas, après étude pédologique.

L'assainissement autonome regroupé reprend le même principe que l'individuel. Il consiste à traiter en commun un petit nombre d'installations d'un hameau par l'intermédiaire d'une fosse toutes eaux de grande capacité suivie d'un dispositif d'épuration adapté au sol. Les équipements de traitement et de collecte des effluents sont implantés en domaine privé.

☞ Une étude préalable à l'établissement d'un zonage d'assainissement est actuellement menée sur l'ensemble du territoire communal par le B.E.T. Ouest Conseils Études Environnement. Cette étude permettra de définir les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux relevant de l'assainissement autonome.

Les paragraphes suivants reprennent la partie de cette étude qui analyse l'état actuel du système d'assainissement de la Commune.

- Assainissement collectif :

La commune de La Chaize-le-Vicomte a recours à l'assainissement collectif pour l'assainissement de deux zones:

- le Bourg par une station de type "boues activées" principalement pour le traitement des effluents domestiques de plus de 600 foyers,
- la Zone Industrielle de la Folie par une "lagune naturelle".

a. Assainissement collectif du Bourg: la Station de dépollution de Bel Air

La commune de la Chaize-le-Vicomte dispose d'une station de type "boues activées" d'une capacité de traitement de 2 000 Équivalents habitants (300 m³ d'effluents/jour, 20 kg DBO₅/jour), située au lieu dit de Bel Air (Sud Ouest du bourg).

Les bilans annuels 2000 et 2003 du SATESE font état d'un bon fonctionnement de la station et de rendements épuratoires satisfaisants, lorsqu'il n'y a pas de perturbation hydraulique.

La charge organique reçue par la station de traitement représente environ 70 % de sa capacité nominale. Des travaux ont été effectués sur le réseau de collecte des eaux usées, afin de limiter l'entrée d'eaux parasites : 3 tranches ont été passées en réseau séparatif, et une tranche et des points ponctuels en réseau unitaire ont été réhabilités. Il est à noter que la commune a en projet la réalisation de silos à boues pour solutionner le stockage de celles-ci.

Enfin, la commune étudie le possible remplacement de l'unité de traitement. Cette nouvelle station d'épuration se situerait sur un autre site pour une capacité avoisinant les 4 000 Eh.

La station du bourg de la Chaize le Vicomte étant à environ 70 % de ses capacités nominales, des effluents supplémentaires pourront y être raccordés.

b. Assainissement collectif de la zone industrielle de la Folie

La commune de la Chaize-le-Vicomte dispose d'une station de type "lagune naturelle" d'une capacité de traitement estimée à 60 Équivalents habitants (22 m³ d'effluents/jour, 8 kg DBO₅/jour), pour le traitement d'effluents domestiques émanant de sa zone industrielle de la Folie (Ouest du Bourg). La gestion des effluents industriels du secteur reste à la charge des entreprises.

Les bilans annuels 2000 et 2003 du SATESE font état de rendements épuratoires corrects.

Ils montrent néanmoins que par temps de pluie, le réseau véhicule d'importantes quantités d'eaux parasites : la charge hydraulique reçue par la station peut être trois fois supérieure à ses capacités nominales.

Au vu des résultats du SATESE et des observations effectuées sur le terrain, il semble que ces installations ne soient plus adaptées au traitement des effluents de la zone industrielle : il serait judicieux de réaliser un diagnostic plus approfondi du réseau de collecte, et peut-être de revoir le dimensionnement de cette lagune.

Ce point sur la station de traitement de la Z.I. de la Folie sera réalisé par la municipalité en parallèle à l'étude sur l'assainissement de son bourg (étude sur le devenir de l'assainissement collectif de la commune).

- Assainissement autonome :

a. Conformité des dispositifs avec la réglementation actuelle

Une enquête portant sur les équipements d'assainissement individuel en service a été réalisée par envoi de questionnaires auprès des usagers et visites.

Les résultats de l'enquête ont permis de classer les différents systèmes d'assainissement individuel en plusieurs catégories :

- dispositifs conformes,
- dispositifs non conformes mais réhabilitables,
- dispositifs non conformes et non réhabilitables (sauf dispositifs exceptionnels).

Près de 20 % des assainissements sont conformes, ou susceptibles de l'être, et donc environ 80 % demandent à être réhabilités.

Nota :

. les dispositifs considérés comme conformes sont ceux qui respectent les normes actuelles et dont les filières d'assainissement correspondent à la nature du sol.

. il ne faut cependant pas associer automatiquement l'idée qu'un assainissement individuel non conforme est absolument source de pollution significative.

L'installation conforme de référence se compose actuellement de :

- . une fosse toutes eaux (prétraitement),
- . un dispositif de traitement,
- . une évacuation des eaux traitées.

Concernant l'entretien des dispositifs, près de la moitié des personnes interrogées affirment vidanger régulièrement leur fosse.

b. Réhabilitation

Les résultats de l'enquête montrent que la grande majorité des habitations non conformes (97%), sont réhabilitables par des moyens conventionnels (Fosse Toutes Eaux + filtre à sable vertical drainé).

Les contraintes majeures à la réhabilitation sont :

- . la superficie nécessaire à l'implantation du système d'assainissement (environ 200 m²),
- . le manque de pente de certains terrains,
- . la présence d'une nappe temporaire, en hiver, qui oblige à surélever certains systèmes d'épandage.

Sur la commune, il a été recensé 7 habitations, qui semblent ne pas disposer d'une surface de terrain suffisante pour y installer un système de prétraitement et dispositif de traitement classique. Ces maisons non réhabilitables par un dispositif conventionnel se situent aux lieux dits de la Basse Chevillonnière, de la Gouelle, de la Limouzinière, de la Michenotière, de la Tournerie, du Bois au Bouin et du Chatenay.

Dans le cas où la pose d'une FTE et d'un dispositif d'épandage est impossible, les maisons pourront avoir recours à d'autres procédés pour assainir les effluents usés (après dérogation de la DDASS) : mise en place de septodiffuseurs (filtre à sable compact), d'une fosse étanche ou d'une mini station (nécessitant un entretien très régulier), d'un filtre zéolithe, ...

Le choix de la filière d'assainissement pour les autres infrastructures en assainissement individuel dépend ensuite de la nature du sol et de la roche, et de la présence ou non de pente et de la nappe.

Quatre cas de réhabilitation par des dispositifs conventionnels ont été caractérisés à partir de dix motifs différents de non conformité :

- A : Réhabilitation totale de l'assainissement individuel (fosse + épandage),
- B : Création ou redimensionnement du système d'épandage (épandage seul),
- C : Mise en place d'une nouvelle fosse toutes eaux (fosse seule),
- D : Séparation des eaux pluviales du dispositif d'assainissement.

La majorité des travaux concernent la réfection totale des installations du système d'assainissement (fosse + épandage).

- Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales s'effectue de deux manières différentes sur la commune :

- lorsque les sols sont relativement perméables, les eaux pluviales sont infiltrées directement sur la parcelle,
- lorsque la roche-mère est compacte et/ou les sols peu perméables, les eaux pluviales sont évacuées vers différents exutoires (cas majoritaire): un fossé, le réseau communal d'eaux pluviales (EP) ou une mare.

6.3 – LA COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers relève de la compétence de la Communauté de Communes du Pays Yonnais.

À La Chaize-le-Vicomte, la fréquence de ramassage est hebdomadaire. Les emballages, le papier et les ordures ménagères sont ramassés le mercredi matin.

La Commune propose quatre points de collecte du verre par apport volontaire.

Enfin, la déchetterie la plus proche est située à La Grolle, sur la Commune de Fougeré. Elle est ouverte le mercredi et le samedi.

Les déchets provenant de la déchetterie sont dirigés vers le centre de tri de Belle-Place, à La Roche-sur-Yon.

Les ordures ménagères sont, elles, enfouies au centre technique de Basses-Barbontes à La Roche-sur-Yon.

SECONDE PARTIE

JUSTIFICATION ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

I – PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

1.1 - L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Depuis bientôt trente ans, la Commune de La Chaize-le-Vicomte suit la croissance démographique de la Communauté de Communes du "Pays Yonnais", avec une moindre ampleur malgré tout.

	Évolution démographique en pourcentage				Population sans double compte 1999
	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1975 - 1999	
Aubigny	33,4%	2,4%	3,7%	41,7%	2 329
Chaillé-sous-les-Ormeaux	13,8%	3,8%	-1,0%	17,0%	1 018
La Chaize-le-Vicomte	6,6%	3,1%	6,8%	17,4%	2 443
Les Clouzeaux	13,4%	6,1%	7,5%	29,3%	2 107
Dompierre-sur-Yon	52,4%	26,2%	7,3%	106,3%	3 191
La Ferrière	40,5%	12,0%	4,9%	65,0%	3 948
Fougeré	11,6%	15,7%	1,0%	30,4%	841
Landeronde	75,7%	11,7%	12,6%	121,0%	1 817
Mouilleron-le-Captif	54,5%	10,6%	7,9%	84,4%	3 493
Nesmy	28,8%	9,7%	0,7%	42,2%	1 976
La Roche-sur-Yon	0,9%	0,3%	8,9%	10,2%	49 262
Saint-Florent-des-Bois	17,6%	17,2%	6,0%	46,1%	2 364
Le Tablier	9,7%	8,6%	19,1%	41,8%	468
Thorigny	-11,6%	1,1%	6,4%	-4,9%	881
Venansault	47,5%	20,0%	11,5%	97,4%	3 527
Pays Yonnais	9,9%	4,4%	8,0%	23,9%	79 665

Source : I.N.S.E.E.

Durant la période 1975 - 1982, l'évolution de la population communale a presque atteint + 1 % annuel. Après le ralentissement de la croissance démographique durant les années 1980, le taux d'évolution annuelle a doublé lors de la décennie suivante.

La croissance démographique annuelle entre :

- ☞ 1975 et 1982 est de 0,92 % par an,
- ☞ 1982 et 1990 est de 0,38 % par an,
- ☞ 1990 et 1999 est de 0,74 % par an,
- ☞ 1999 et 2004 est de 2,64 % par an.

Les tableaux de la page suivante récapitulent ces données.

LA CHAIZE-LE-VICOMTE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ENTRE 1975 ET 2004

1975 - 1982	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
croissance de 0,915% par an	2 081	2 100,0	2 119,3	2 138,6	2 158,2	2 178,0	2 197,9	2 218,0

1982 - 1990	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
croissance de 0,384% par an	2 218	2 226,5	2 235,1	2 243,6	2 252,3	2 260,9	2 269,6	2 278,3	2 287,1

1990 - 1999	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
croissance de 0,736% par an	2 287	2 303,8	2 320,8	2 337,9	2 355,1	2 372,4	2 389,9	2 407,5	2 425,2	2 443,0

1999 - 2004	1999	2000	2001	2002	2003	2004
croissance de 2,640% par an	2 443	2 507,5	2 573,7	2 641,6	2 711,4	2 783,0

Source : I.N.S.E.E.

À la lecture de ces chiffres et de ceux des toutes dernières années, trois hypothèses de calcul démographique peuvent être définies afin de prévoir l'effectif de population pour les années à venir :

Hypothèse 1 : Hypothèse basse où le taux de croissance démographique annuelle retenu est de 1 %, correspondant sensiblement à ce qu'a connu la commune entre les années 1975 et 1982.

Hypothèse 2 : Hypothèse moyenne avec un taux de croissance de l'ordre de 1,5 % par an.

Hypothèse 3 : Hypothèse haute avec une évolution estimée à 2 % par an, inférieure à la période récente de forte évolution.

HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE JUSQU'EN 2020

	Taux de variation annuelle	Population 2004	Population 2010	Population 2015	Population 2020	Accroissement de la population 2004 / 2010	Accroissement de la population 2004 / 2015	Accroissement de la population 2004 / 2020
H1	1,0%	2 783	2 954	3 105	3 263	171	322	480
H2	1,5%		3 043	3 278	3 532	260	495	749
H3	2,0%		3 134	3 460	3 820	351	677	1 037

L'hypothèse retenue par le groupe de travail se situe entre les hypothèses 2 et 3, hypothèse inférieure aux derniers chiffres publiés par l'I.N.S.E.E..

1.2 – L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

La croissance du nombre de logements résulte de plusieurs phénomènes dont l'augmentation du nombre d'habitants n'est qu'un des éléments. Il est nécessaire de prendre en considération les données sur la vacance des habitations, l'évolution de notre société où l'on constate un desserrement des ménages (décohabitation juvénile, banalisation des séparations et des divorces, maintien des personnes âgées à domicile, etc.).

Évolution du nombre moyen de personnes par logement

	1990	1999
Aubigny	3,03	2,73
Chaillé-sous-les-Ormeaux	2,86	2,63
La Chaize-le-Vicomte	2,97	2,68
Clouzeaux	3,16	2,83
Dompierre-sur-Yon	3,31	2,99
La Ferrière	3,18	2,78
Fougeré	3,09	2,82
Landeronde	3,16	2,92
Mouilleron-le-Captif	3,23	2,85
Nesmy	3,06	2,7
La Roche-sur-Yon	2,49	2,2
Saint-Florent-des-Bois	3,05	2,78
Le Tablier	2,73	2,8
Thorigny	2,73	2,63
Venansault	3,28	2,86
Pays Yonnais	3,02	2,75

Source : I.N.S.E.E.

Le nombre moyen de personnes par logement ne cesse de diminuer, ce qui, conjugué à l'augmentation démographique, accélère le nombre de constructions neuves ; le potentiel de réhabilitations dans le bâti ancien tendant à s'épuiser.

Comme l'indique le tableau suivant, les hypothèses d'évolution de la croissance démographique se traduiraient par un accroissement très net du nombre de résidences principales neuves.

HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

	Résidences principales 2004	Nombre moyen de personnes par logement 2004	Estimation du nombre moyen de personnes par logement en 2015	Estimation du nombre moyen de personnes par logement en 2020	Résidences principales 2015	Résidences principales 2020	Nombre de résidences principales supplémentaires en 2015	Nombre de résidences principales supplémentaires en 2020	Moyenne annuelle du nombre de nouvelles résidences principales 2004-2020
H1	1 016	2,6	2,36	2,3	1 316	1 419	300	403	25
H2					1 389	1 535	373	519	32
H3					1 466	1 661	450	645	40

Les données récentes en matière de logements neufs (moyenne de 33 logements neufs par an, depuis 2000) corroborent une évolution se situant entre les hypothèses H2 et H3.

L'hypothèse d'évolution retenue table sur 30 à 35 logements par an.

Les surfaces prévues par le zonage permettent, suivant le tableau présenté page 79, de recevoir, à terme, 699 logements.

Compte tenu de la rétention foncière et des mécanismes fonciers à mettre en place afin d'assurer une bonne maîtrise des coûts, ces surfaces, certes suffisantes, n'apparaissent toutefois pas exagérées. Ce d'autant que la limite même des zones AU s'appuie sur des voies existantes ou sur le projet de contournement routier, affichant clairement les objectifs de la commune pour le long terme.

II – OBJECTIFS

Les objectifs issus des réflexions conduites par le groupe de travail sont repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Ils visent à assurer le nécessaire équilibre entre la protection de l'environnement, au sens large et la mise en œuvre d'un développement durable respectueux des territoires et des habitants.

2.1 – ASSURER LE DEVELOPPEMENT SOCIAL, ECONOMIQUE ET URBAIN DE LA COMMUNE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE

La Commune de La Chaize-le-Vicomte est à la fois bien identifiable en tant qu'entité géographique et humaine et très liée à la Préfecture dont elle n'est aujourd'hui distante que de quelques kilomètres (ou quelques minutes, par la deux fois deux voies)

Ce double aspect renvoie à l'objectif majeur de conserver une très forte originalité, issue de l'histoire. Cette originalité, qui tient notamment à la présence d'un centre-bourg vivant, ne peut que s'enrichir de la proximité du pôle urbain de La Roche-sur-Yon.

Le devenir de la Commune réside pour une grande part dans le renouvellement de services et d'équipements au plus près des préoccupations des habitants, actuels et futurs.

L'élaboration du P.L.U. a été en cela un moment clef pour une réflexion sur le moyen terme, car si le document prévoit des secteurs voués au développement de l'habitat, il met en place des perspectives pour le court terme (zones I AU) et pour le moyen terme (zones II AU), avec l'intention affichée d'en conserver contrôle et maîtrise.

Les zonages I AU et II AU correspondent à l'essor envisagé de l'urbanisation (30 logements / an). La prise en compte dans le schéma global de l'échelle-temps permet de situer les futures frontières de l'expansion urbaine sur des limites fortes, notamment à l'Ouest de la future liaison avec la route de la Ferrière.

Ce schéma qui associe l'urbanisation à la prise en compte de l'environnement existant s'efforce de créer des liaisons transversales, tant sur le plan automobile que sur le plan des liaisons douces (piétons, vélos), de façon à mieux relier les quartiers et les équipements publics entre eux.

Dans le cadre de ce processus d'urbanisation, le développement du Bourg s'accompagnera d'une politique forte en matière d'environnement, avec notamment la mise en place :

- d'une zone de protection au cœur du bourg (zone Ns),
- d'une vaste zone agricole non-constructible (zone Ap) sur une grande partie de sa couronne, de façon à clarifier une bonne partition entre espaces urbains et espaces agricoles,
- d'une protection des boisements au titre de l'article L. 123-1 7e alinéa du Code de l'Urbanisme).

Reçu à la Préfecture
de la Vendée, le

22 JUIN 2011

II – OBJECTIFS

Les objectifs issus des réflexions conduites par le groupe de travail sont repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Ils visent à assurer le nécessaire équilibre entre la protection de l'environnement, au sens large et la mise en œuvre d'un développement respectueux des territoires et des habitants.

2.1 – ASSURER LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL, ÉCONOMIQUE ET URBAIN DE LA COMMUNE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE

La Commune de La Chaize-le-Vicomte est à la fois bien identifiable en tant qu'entité géographique et humaine et très liée à la Préfecture dont elle n'est aujourd'hui distante que de quelques kilomètres (ou quelques minutes).

Ce double aspect renvoie à l'objectif majeur de conserver une très forte originalité, issue de l'histoire. Cette originalité, qui tient notamment à la présence d'un centre-bourg vivant, ne peut que s'enrichir de la proximité du pôle urbain de La Roche-sur-Yon.

Le devenir de la Commune réside pour une grande part dans le renouvellement de services et d'équipements au plus près des préoccupations des habitants, actuels et futurs.

L'élaboration du P.L.U. a été en cela un moment clef pour une réflexion sur le moyen terme, car si le document prévoit des secteurs voués au développement de l'habitat, il met en place des perspectives pour le court terme (zones I AU) et pour le moyen terme (zones II AU), avec l'intention affichée d'en conserver contrôle et maîtrise.

Les zonages I AU et II AU correspondent à l'essor envisagé de l'urbanisation (30 logements / an). La prise en compte dans le schéma global de l'échelle-temps permet de situer les futures frontières de l'expansion urbaine sur des limites fortes, notamment à l'Ouest de la future liaison avec la route de la Ferrière.

Ce schéma qui associe l'urbanisation à la prise en compte de l'environnement existant s'efforce de créer des liaisons transversales, tant sur le plan automobile que sur le plan des liaisons douces (piétons, vélos), de façon à mieux relier les quartiers et les équipements publics entre eux.

Dans le cadre de ce processus d'urbanisation, le développement du Bourg s'accompagnera d'une politique forte en matière d'environnement, avec notamment la mise en place :

- d'une zone de protection au cœur du bourg (zone Ns),
- d'une vaste zone agricole non-constructible (zone Ap) sur une grande partie de sa couronne, de façon à clarifier une bonne partition entre espaces urbains et espaces agricoles.

La Commune de La Chaize-le-Vicomte doit également relever le défi de renforcer son dynamisme économique (il est à noter en effet une certaine stagnation du nombre d'emplois ces deux dernières décennies).

Ce dynamisme économique, né dans les années 1960, peut être ressourcé par la liaison aujourd'hui établie entre l'A 87 et la R.D. 948. Ce carrefour routier qui animera aussi une profonde mutation sur la Commune voisine de La Roche-sur-Yon est une ouverture indéniable sur le plan économique, notamment avec la future réalisation du contournement Sud de l'A 87.

Créer des emplois à la porte du bourg est un objectif-clé.

Les statistiques montrent en effet que les échanges sont de plus en plus nombreux entre lieu de résidence et lieu de travail. Ces échanges (migrations alternantes), participent fortement à la vie sociale, commerciale, culturelle, ...

Un des objectifs principaux est donc de maintenir, voire d'améliorer le ratio emplois / actifs, par la création de nouvelles activités industrielles et artisanales ainsi que par l'éclosion de nouveaux services, dans le tissu urbain existant.

2.2 - PRÉSERVER LES ESPACES "NATURELS" ET PROTÉGER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La Commune de La Chaize-le-Vicomte possède une forte identité agricole, fondée sur l'élevage bovin.

Le développement important de la Commune et la pression foncière qui s'y exerce font de ce territoire un enjeu essentiel. L'élaboration du P.L.U. a été un moment privilégié pour affirmer, dans la continuité du P.O.S., la volonté municipale de concentrer l'essor de l'urbanisation autour du Bourg, en considérant que toute la partie Ouest sera fortement marquée par le développement des activités économiques.

La définition des secteurs agricoles et naturels a fait l'objet d'une large concertation avec les agriculteurs, de manière à ne pas gêner le nécessaire développement des activités agricoles.

Ces zones recouvrent cinq types d'espaces :

- des espaces très sensibles sur le plan paysager (fonds de vallées, boisements) : zones Ns,
- des espaces spécifiquement agricoles, voués au développement des structures agraires existantes ou à la création de nouveaux sièges : zone A,
- des espaces inconstructibles au sein desquels la vocation agricole reste clairement marquée, sans possibilité toutefois d'y construire des sièges : zone Ap,
- des espaces urbanisés (villages, hameaux) à l'intérieur desquels il apparaît souhaitable de faire évoluer le bâti ancien (transformation de granges anciennes en logement, par exemple), extensions des constructions existantes : zones Nh,
- des espaces interstitiels urbanisables, ce, de manière très limitée, au sein des hameaux existants : zones Nhc.

Par ailleurs, afin de protéger les boisements de la Commune, la municipalité a décidé :

- de maintenir le classement en Espaces Boisés Classés (E.B.C.) des trois principaux massifs de son territoire (la Forêt de la Chaize, le Bois aux Moines et le Bois de Château-Fromage).
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol. Il entraîne également le rejet de plein droit des demandes de défrichement et soumet les coupes à autorisation préalable, sauf si elles sont prévues dans le cadre d'un aménagement forestier en forêt domaniale ou communale, d'un Plan Simple de Gestion approuvé ou de catégories de coupes définies par arrêté préfectoral.
- d'identifier et de protéger les autres boisements et quelques haies au titre de l'article L. 123-1 7^e alinéa du Code de l'Urbanisme, ceci afin d'assouplir leur gestion et de rendre possible très ponctuellement des interventions motivées. En effet, comme l'indique l'article 3 de la "Loi Paysage", *"tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7^e de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État"*.

Cette volonté municipale de diversifier les instruments juridiques de protection des boisements permet une protection plus fine et plus effective des espaces boisés par rapport aux mesures qui avaient été décidées dans le précédent POS.

Dans le précédent POS en effet la plupart des boisements avaient été classés en espaces boisés classés, soit un total de 457.20 hectares, mais ce classement en EBC n'est qu'un des moyens juridiques d'assurer leur sauvegarde. Il emporte d'ailleurs des conséquences qui se traduisent soit par de lourdes suggestions pour les propriétaires d'espaces boisés, soit par des contraintes par les collectivités publiques (article L.132-2 du Code de l'Urbanisme notamment)

Pour affiner la protection de tels boisements, il est désormais possible de recourir aux dispositions de l'article L.123.1.7^e du Code de l'Urbanisme conjugué avec celle de la Loi Paysage. Il en résulte naturellement une diminution en surface du classement en espaces boisés classés stricto sensu par rapport au POS précédemment en vigueur. Pour autant, l'institution de la protection prévue par l'article L.123.1 7^e du Code de l'urbanisme permet de garantir le maintien des boisements pour une surface à peu près équivalente à celle qui bénéficiait du classement en EBC dans le POS.

Sur le plan de la protection de l'activité agricole, le groupe de travail s'est attaché à mieux cerner les territoires susceptibles de recevoir de nouveaux bâtiments liés à la production, soit dans le prolongement des exploitations en place, soit en création pure.

A cet égard, une étroite concertation a été menée avec les exploitants afin de définir des zones A strictement dévolues à l'agriculture ; ce qui a permis de concilier les besoins de cette activité essentielle avec la protection de l'environnement et le souci d'une harmonisation avec l'espace urbanisé.

Cette partition entre secteurs A et Ap ne crée toutefois pas de césure au sein du territoire "rural" au sens large, dont la qualité dépend, pour sa plus grande part, du travail de la terre. Si les zones Ns et Ap ne peuvent être constructibles, elles restent toutefois exploitées et valorisées par l'agriculture.

En ce qui concerne cette valorisation du paysage "rural", le P.L.U. privilégie aussi, en zone naturelle, la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles de bonne facture architecturale.

Les quelques possibilités en matière d'urbanisation dans les écarts ont été conduites en veillant à bien protéger le développement de l'agriculture.

La stricte délimitation des zones constructibles vise aussi à protéger la ressource en eau, dans le prolongement du zonage d'assainissement établi par la Commune et prochainement arrêté (une enquête publique sera menée, dans le même temps que celle du P.L.U.).

Par ailleurs, la préservation du patrimoine naturel de la Commune est renforcée par la protection des forêts (Espaces Boisés Classés) et l'identification des boisements qui constituent des repères importants.

Sur le plan de la protection de l'activité agricole, le groupe de travail s'est donc attaché à mieux cerner les territoires susceptibles de recevoir de nouveaux bâtiments liés à la production, soit dans le prolongement des exploitations en place, soit en création pure.

À cet égard, une étroite concertation a été menée avec les exploitants afin de définir des zones A strictement dévolues à l'agriculture ; ce qui a permis de concilier les besoins de cette activité essentielle avec la protection de l'environnement et le souci d'une harmonisation avec l'espace urbanisé.

Cette partition entre secteurs A et Ap ne crée toutefois pas de césure au sein du territoire "rural" au sens large, dont la qualité dépend, pour sa plus grande part, du travail de la terre. Si les zones Ns et Ap ne peuvent être constructibles, elles restent toutefois exploitées et valorisées par l'agriculture.

En ce qui concerne cette valorisation du paysage "rural", le P.L.U. privilégie par ailleurs, en zone naturelle, la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles de bonne facture architecturale.

Les quelques possibilités en matière d'urbanisation dans les écarts ont été conduites en veillant à bien protéger le développement de l'agriculture.

La stricte délimitation des zones constructibles vise aussi à protéger la ressource en eau, dans le prolongement du zonage d'assainissement établi par la Commune et prochainement arrêté (une enquête publique sera menée, dans le même temps que celle du P.L.U.).

III – MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. ET IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 – ÉTAT DU DOCUMENT D'URBANISME

Le premier document d'urbanisme opposable sur la Commune date de l'approbation du Plan d'Occupation des Sols, le 22 Février 1980.

Ce document a par la suite été révisé (approbation le 27 Mai 1997). Plusieurs modifications ont ensuite été conduites, la dernière (Révision Simplifiée) ayant été approuvée le 14 Décembre 2004.

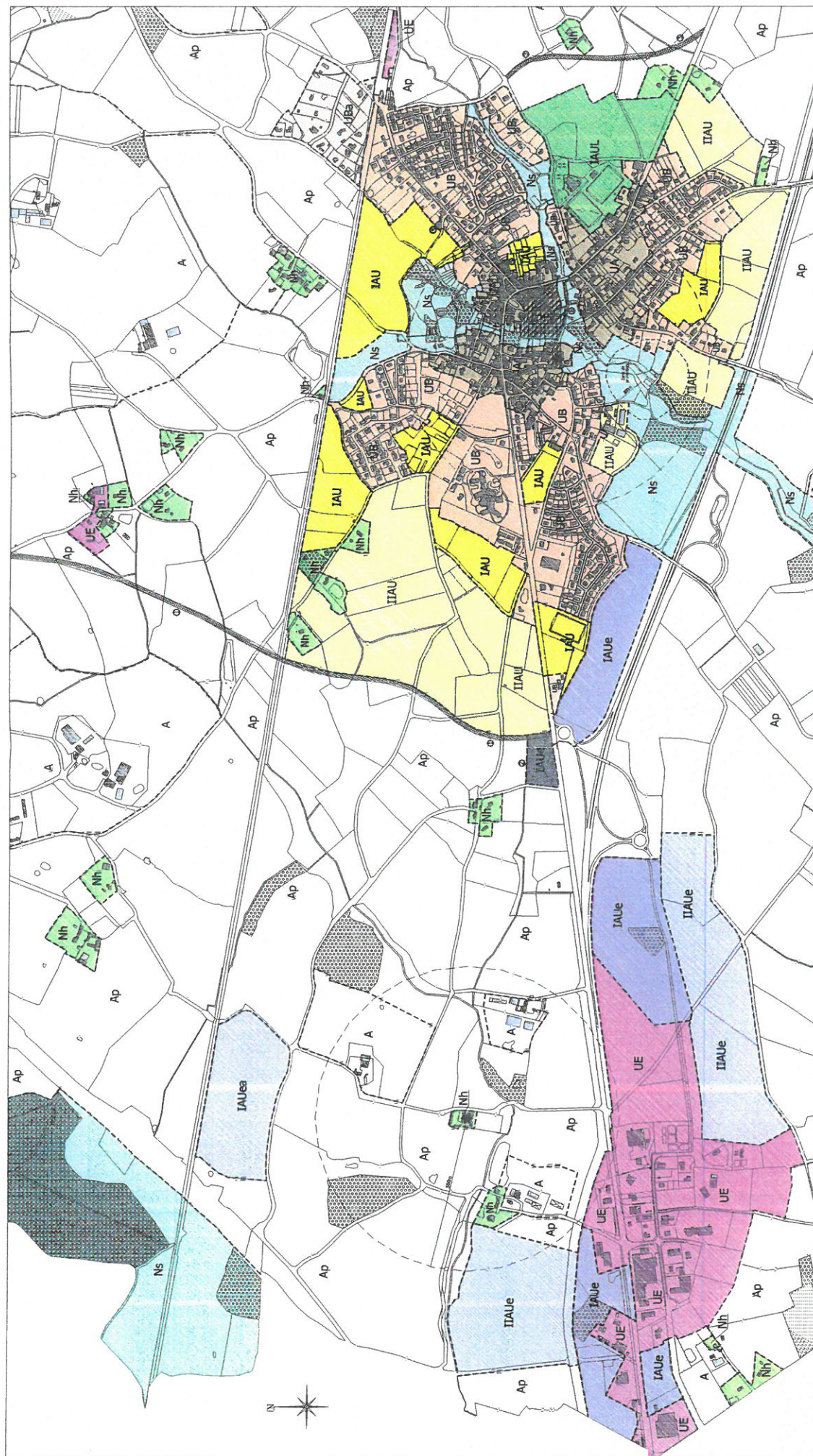
Les évolutions récentes, liées notamment à un développement très soutenu de l'urbanisation et à l'attraction exercée par la Commune au sein de l'agglomération yonnaise, ont amené le Conseil Municipal à prescrire un Plan Local d'Urbanisme le 8 Octobre 2002.

3.2 – LE ZONAGE

La réalisation des objectifs de la Commune est étroitement liée au plan de zonage et au règlement du Plan Local d'Urbanisme. Le zonage est l'opération qui consiste à diviser le territoire communal en zones affectées à des usages différents. Il permet d'organiser l'utilisation de l'espace et est la traduction des orientations fixées par la commune et figurant dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Les différentes zones et secteurs sont détaillées ci-après, ainsi que leur impact sur l'environnement.

3.2 – LE ZONAGE



3.2 – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

➤ LES ZONES URBAINES :

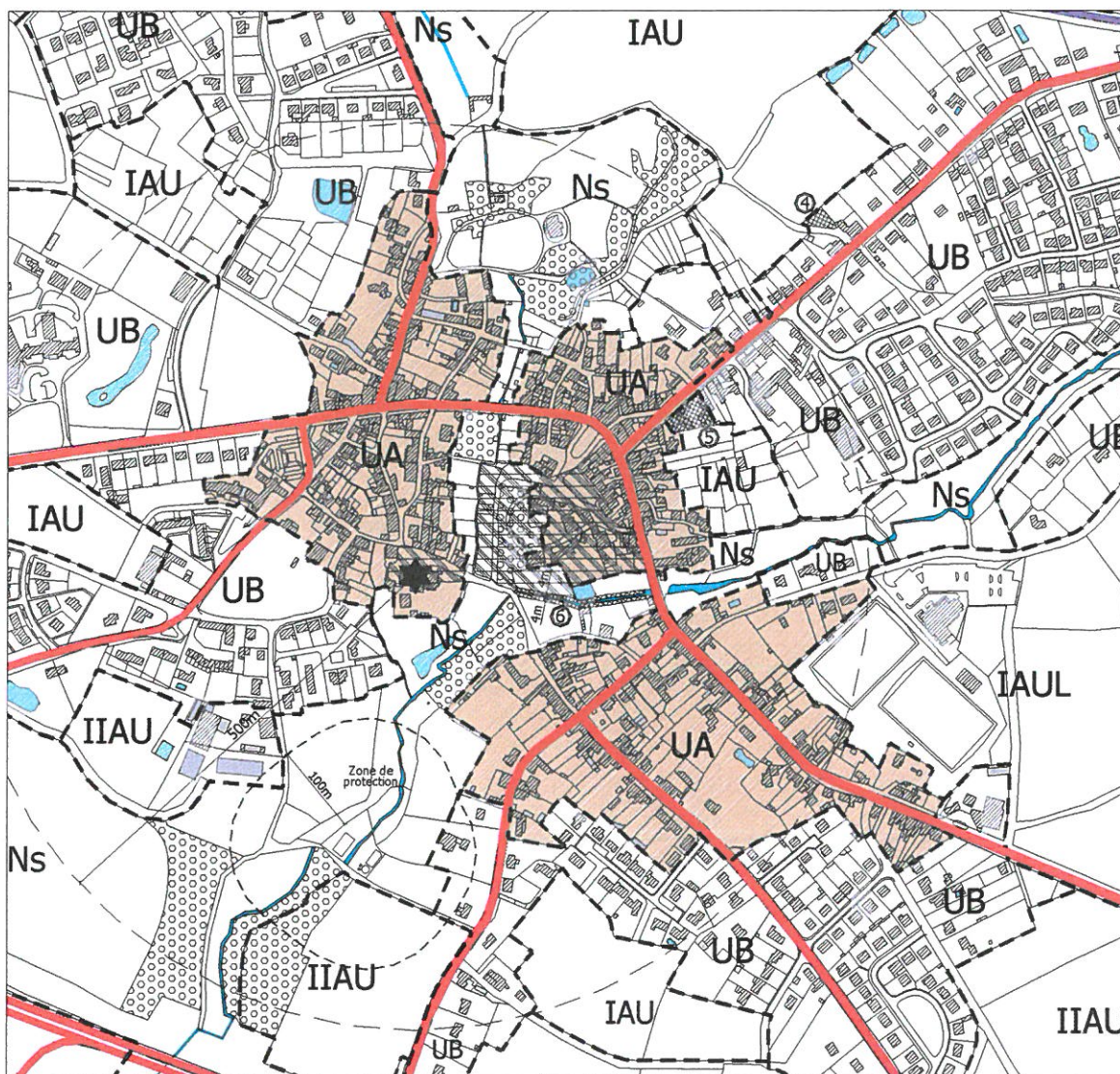
PRÉSENTATION ET IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

« Les zones urbaines sont dites "Zones U". Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (Article R123.5 du Code de l'Urbanisme).

Trois zones urbaines sont délimitées sur le territoire communal de La Chaize-le-Vicomte :

- ➔ **La zone UA**, correspondant au centre ancien, particulièrement riche sur le plan architectural et urbanistique
- ➔ **La zone UB**, regroupant les extensions contemporaines du Bourg
- ➔ **La zone UE**, dévolue essentiellement aux activités industrielles, artisanales, de services, ...

• LA ZONE UA



Le périmètre de la zone UA est quasi inchangé par rapport au Plan d'Occupation des Sols. Cette zone correspond en effet au centre ancien, composé des deux anciens quartiers Saint-Nicolas et Saint-Pierre.

Le bâti, généralement implanté à l'alignement, mêle deux trames, l'une très ancienne, marquée par un lavis de petites rues et une conception de type vernaculaire, l'autre qui ne date que du 19^{ème} siècle et est liée à la percée napoléonienne (rue des Frères Payraudeau).

Impact de la délimitation de la zone UA sur l'environnement

L'impact est inexistant puisque que cette zone coïncide parfaitement avec l'état des lieux, en excluant du champ constructible l'espace naturel du Marillet qui constitue une césure protégée entre les deux anciens quartiers.

La mise en place de la zone UA et d'un règlement spécifique traduit par ailleurs la volonté municipale de préserver les qualités architecturales et urbaines des sites qui forment pour une part importante l'identité de la commune, quand bien même certains de ces espaces restent méconnus par les visiteurs du Bourg, la rue principale ne dévoilant pas les richesses intérieures de l'agglomération vicomtaise.

Il convient aussi de noter que le classement au titre des Monuments Historiques de l'église Saint Nicolas (du XI^e siècle) offre, par le périmètre qu'il induit, un examen approfondi de toute modification architecturale ou urbaine.

• LA ZONE UB

Cette zone s'étend aujourd'hui très largement autour du Bourg, suivant trois directions principales :

- plein Ouest, de part et d'autre de la rue principale. Il s'agit pour une bonne part de quartiers assez récents
- au Nord-Est, en appui sur la rue de la Gare (quartiers des années 80 essentiellement)
- au Sud-Est, pour une moindre part (lotissements également assez anciens).

La zone UB concerne pour l'essentiel des lotissements et pour une faible part des constructions édifiées le long de voies existantes. Cela tient pour une bonne part à l'élaboration d'un P.O.S. qui a su jeter très tôt les bases d'un urbanisme maîtrisé.

Les caractéristiques urbanistiques de la zone UB sont en nette rupture avec le centre ancien, puisqu'il s'agit souvent de pavillons établis en retrait des voies, le plus souvent de plain pied. La zone UB souffre de ce point de vue d'une certaine uniformité et d'un manque de "lisibilité", les points de repère n'existant quasiment pas. Il est toutefois à noter que les dernières opérations communales visent à transformer cette ambiance convenue par une plus grande hiérarchisation des voies et la mise en œuvre d'espaces de respiration.

La zone UB comporte également un secteur UBa, correspondant au site de la Grangimare, par delà la voie ferrée. Ce secteur (ancienne zone NB du P.O.S.), s'est urbanisée à partir des années 80, en appui sur des voies existantes, au sein d'un maillage bocager assez lâche. La configuration des lieux a amené le groupe de travail à opter pour le maintien d'un tissu "urbain" très aéré, de manière à sauvegarder l'ambiance bocagère du site.

Impact de la délimitation de la zone UB sur l'environnement

L'impact du zonage UB sur l'environnement est très faible, puisque ce zonage prend seulement en compte les espaces d'ores et déjà construits ou lorsqu'ils ne le sont pas, des espaces exigus (dents creuses).

Ces secteurs UB iront en s'étoffant tant sur le plan paysager (plantations publiques et privées souvent de fraîche date) que sur le plan du bâti (extensions, divisions, densification compte tenu de la rareté et de la cherté du foncier). Cet étoffement fortement prévisible aura une incidence plutôt positive sur l'environnement "naturel" et urbain.

Les transformations pressenties vont donc concerner essentiellement des extensions du bâti existant, ce qui aura plutôt comme conséquence une incidence positive sur l'environnement, celui-ci restant encore, dans certains secteurs, assez artificiel.

Le P.L.U., ne positionnant pas de zones urbaines en dehors des quartiers existants, ne génère pas d'effet préjudiciable d'étirement.

La gestion communale de l'environnement est liée à des formes d'urbanisation de plus en plus maîtrisées, dans le cadre aujourd'hui de lotissements, de Z.A.C. peut-être à l'avenir. Cette gestion veille au maintien de lignes paysagères fortes et à la création de liaisons douces (cheminements cyclables et piétonniers), ce qui a pour but d'inscrire l'environnement au cœur même des préoccupations de développement.

• LA ZONE UE

La zone UE regroupe des espaces dont la vocation est à usage strict d'activités économiques. Elle concerne essentiellement le secteur de la Folie et quelques sites épars dans le bocage.

La zone industrielle de la Folie, créée dans les années 70, a permis à la commune d'offrir un potentiel d'emplois important, source de vitalité pour le bourg qui en est proche.

La récente mise en 2 x 2 voies de la RD 948 a coupé l'espace construit en deux parties désormais bien distinctes mais qui bénéficient désormais de vitrines de plus en plus valorisées.

Les extensions en cours conféreront au site de la Folie une situation privilégiée, en contact étroit avec le développement de La Roche-sur-Yon.

Impact de la délimitation de la zone UE sur l'environnement

L'impact du zonage UE recouvrant les espaces d'ores et déjà bâtis, il s'agit aujourd'hui, en terme d'aménagement, de parfaire l'image économique de cette entrée d'agglomération par un soin plus attentif aux constructions et à l'environnement paysager. Les récentes constructions et agrandissements témoignent de cette régénérescence.

La délimitation du zonage UE n'induit pas de conséquence notable sur l'environnement, en dehors de la possibilité d'y imaginer une densification, tout à fait souhaitable, dans la mesure où elle peut permettre une transformation architecturale intéressante sur les plans volumétrique et esthétique.

➤ LES ZONES À URBANISER :

PRÉSENTATION ET IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la Commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation »(Article R 123.6 du Code de l'Urbanisme).

Les zones AU témoignent de la volonté de croissance de la Commune de La Chaize-le-Vicomte et rassemblent, à travers leurs différents secteurs, le potentiel de développement, dans trois domaines essentiels de la vie sociale et urbaine :

- l'habitat (secteurs I AU et II AU),
- les activités, services et commerces (secteurs I AUe et II AUe)
- les équipements publics dédiés aux sports et loisirs (secteurs AUL).

• LES SECTEURS I ET II AU

La Commune de La Chaize-le-Vicomte est magnifiquement "placée" aujourd'hui pour jouer un rôle important dans l'agglomération yonnaise. La commune bénéficie en effet d'atouts majeurs qui expliquent, pour une part, l'engouement qu'elle suscite en matière d'accueil de nouveaux habitants. Pour une autre part, il convient de mettre l'accent sur le dynamisme régional local en matière d'emploi, dynamisme qui fait du pôle de La Roche-sur-Yon, un pôle de croissance des populations.

Les atouts communaux restent principalement :

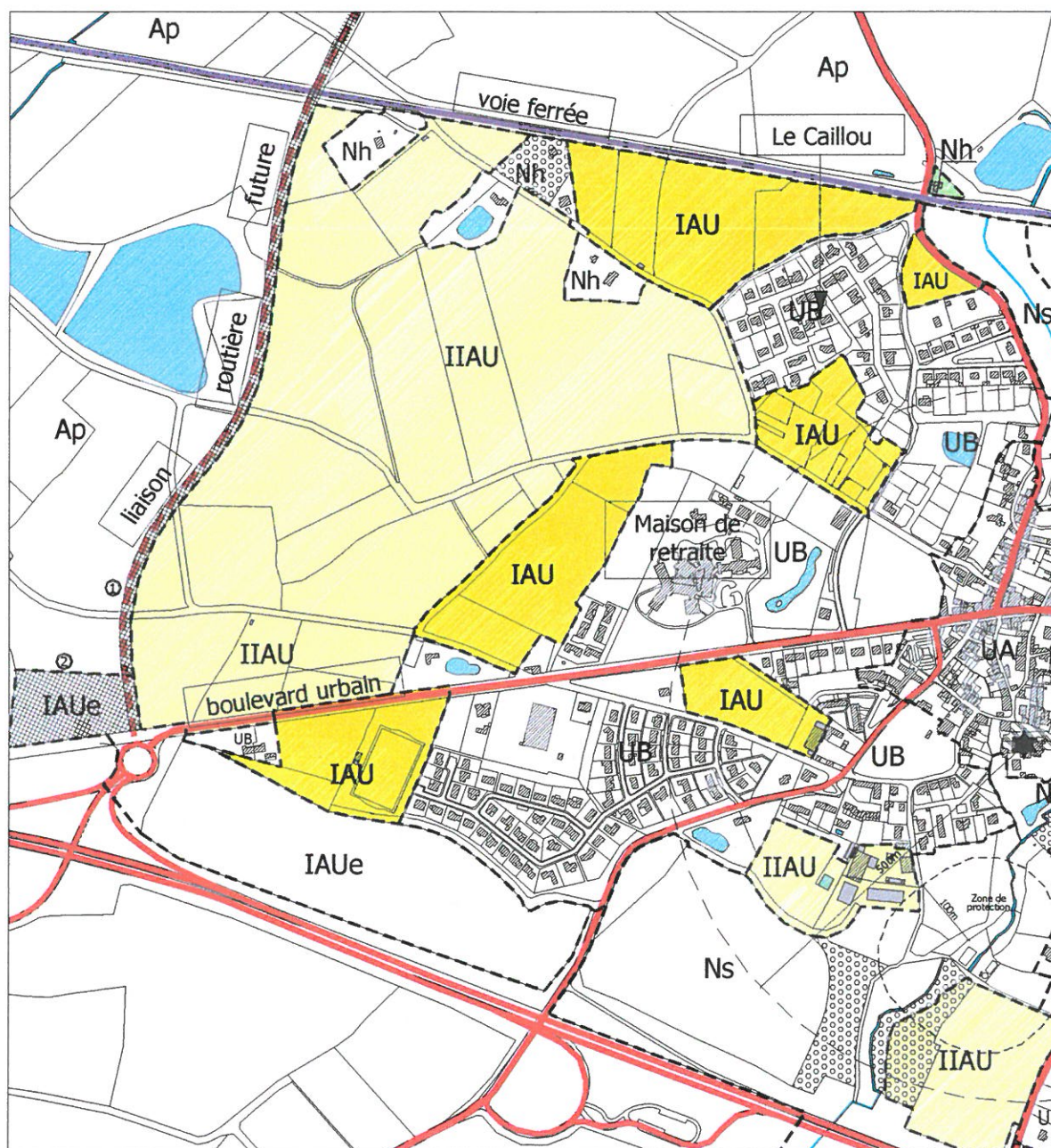
- la situation du Bourg de La Chaize-le-Vicomte, à proximité immédiate de La Roche-sur-Yon et du futur contournement autoroutier Sud
- l'identité urbaine, architecturale et paysagère du Bourg qui en fait l'un des plus attractifs du secteur
- le dynamisme de la vie associative
- le maintien d'une certaine offre commerciale, qui reste malgré tout fragile
- un territoire de belle taille, diversifié, comptant de nombreux villages et une forte vie rurale.

A ces atouts qui font de La Chaize-le-Vicomte un pôle de développement urbain assez équilibré et non une cité-dortoir, le groupe de travail chargé du P.L.U. a souhaité faire correspondre deux objectifs majeurs en matière de développement pour les 10 - 15 ans à venir.

1. **Assurer un urbanisme de qualité**, en appui sur le Bourg et ses équipements, de façon à enrichir celui-ci et à permettre un renouvellement ou une modernisation des services et des commerces. L'urbanisation future, prévue pour les prochaines années, coïncidera avec des projets déjà bien entamés (quartiers du Caillou et du Gué-Lignageau) et bien greffés aux lieux de vie par des liaisons douces et un système de voirie hiérarchisé et sécurisant.
2. Permettre le renouvellement des populations et favoriser l'essor progressif des équipements publics par le **développement maîtrisé de l'habitat**. Maîtriser le rythme de ce développement est en effet un enjeu primordial sur le plan des équilibres sociaux. Ce rythme soutenu, mais contenu, pourrait en effet être mis à mal par une "ouverture" trop laxiste à l'urbanisation. Il est donc apparu vital, afin d'assurer cette maîtrise communale de classer des secteurs pour le court et le moyen termes (zones I AU) et pour le long terme (zones II AU). Cette distinction prend notamment en compte la question des infrastructures (réseaux, voirie, ...).

Les deux objectifs, développer et maîtriser, se conjuguent avec le choix délibéré de créer de véritables quartiers, bien identifiables (cf. pages suivantes).

♦ Le quartier Ouest



Ce grand quartier a pour finalité d'assurer, pour une très large part, le développement urbain de la commune. Les principes fondateurs en sont :

- la définition de l'ancienne RD 948 en tant que futur boulevard urbain
- la délimitation (Emplacement Réservé) de la future liaison entre la RD 101 (route de La Ferrière) avec le carrefour de la 2 x 2 voies. Cet axe futur constituera à terme une "frontière Ouest"
- la prise en compte de l'opération du Caillou
- la volonté d'assurer une mixité, ce qui est déjà le cas avec la création d'une vingtaine de logements sociaux à proximité de la Maison de Retraite.

Impact de la délimitation de la zone AU Ouest sur l'environnement

La définition du zonage, qui a été réalisée en prenant appui sur la structure viaire existante, laisse une grande partie de ce territoire en II AU, de manière à pouvoir fonder le projet de quartier sur un schéma cohérent et structuré. La commune envisage de lancer une réflexion d'ensemble, éventuellement sous forme de Z.A.C. de façon à élaborer un projet global et non un "collage" d'opérations. Cette volonté permettra d'assurer une meilleure cohérence sur le plan environnemental (bassins de régulation des eaux pluviales, création de liaisons douces structurantes, coulées vertes, ...).

L'impact sur l'environnement de ce futur quartier de plus de 50 hectares est manifeste. Le cadrage spatial, réalisé avec le P.L.U. (limites constituées par la voie ferrée, l'ancienne route principale et la future RD 101) énonce toutefois clairement la nécessité d'éviter une urbanisation banalisée par l'institution de repères très nets. L'importance du secteur amènera aussi la collectivité à rechercher une forme urbaine contrastée, mêlant différents types d'habitat et d'éventuels équipements. A cet égard, la localisation, à proximité du carrefour principal du Centre de Défense contre l'Incendie et de Secours constituera un repère fort.

Sur le plan paysager, le site, très plat, recèle un paysage bocager à mailles larges dont il conviendra de tirer parti. La présence de l'eau près de la future RD 101 est à même également d'assurer une intégration douce avec la campagne environnante.

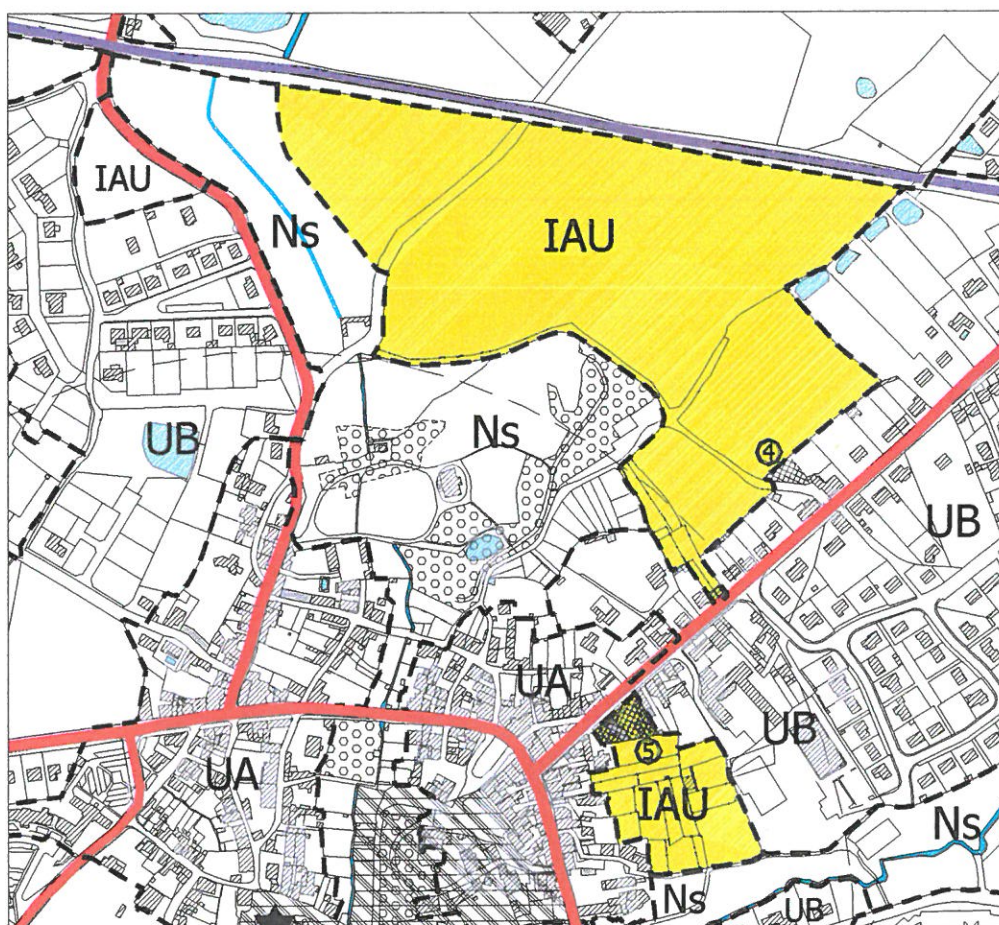
La volonté de déterminer un zonage de taille conséquente sur ce site Ouest est nécessitée par le calage même de la future déviation de la RD 101. Cette déviation, avalisée par les services du Département s'appuie sur un tracé réfléchi qui "partagera", à moyen terme, deux espaces très différents :

- un espace urbanisé à l'Est, de type pavillonnaire dans sa majeure partie,
- une espace "naturel" organisé à l'Ouest, marqué par les plans d'eau existants et un environnement bocager semi-ouvert.

La déviation en elle-même aura pour vocation de coller au mieux à cette démarcation à la fois nette et harmonieuse.

L'impact sur l'environnement, particulièrement net sur la partie Est, reste conséquent sur la partie Ouest, dans la mesure où certains aménagements, hydrauliques notamment mais aussi routiers, viendront modifier sensiblement les lieux, avec des mesures compensatoires volontaires : plantation de haies, tracés de cheminements, mise en scène d'un paysage bocager de qualité...

♦ Le quartier Nord



Ce futur quartier occupera le Nord du Bourg de La Chaize, en limite de la ligne S.N.C.F. (ligne Les Sables-d'Olonne - Tours), dont le trafic est aujourd'hui très restreint.

Le réseau viaire existant permet de relier le centre-bourg aisément. Les divers services et équipements (Mairie, église, écoles, complexe sportif...) sont accessibles dans un rayon inférieur à 800 mètres.

Le futur quartier du Gué-Lignageau s'insère entre deux quartiers d'ores et déjà urbanisés (à l'Est) ou en cours d'urbanisation (à l'Ouest) et la ligne S.N.C.F. qui représente une limite physique. Ainsi, une fois ce quartier terminé, toute la partie Nord du Bourg se trouvera complètement aménagée.

Le site présente une topographie marquée par deux thalwegs parallèles dans la partie Est.

Du point de vue paysager, le secteur concerné offre une certaine richesse :

- le secteur limitrophe, situé à l'Ouest, servira de bassin d'orage au quartier voisin en cours d'aménagement. Il constitue une vaste zone verte protégée (zonage Ns)
- un chemin creux, en très bon état, borde la partie Sud du site. En certains endroits, il forme une véritable galerie végétale.
- l'ensemble du site est délimité par des haies de bonne tenue présentant plusieurs sujets de grand développement. La voie existante est également bordée d'arbres et une haie centrale délimite deux parcelles.

Impact de la délimitation de la zone AU Nord sur l'environnement

L'impact sur l'environnement de ce futur quartier reste certain, compte tenu des transformations de l'occupation des sols et des paysages que l'urbanisation entraînera.

Toutefois, si cet aménagement ne peut bien sûr être envisagé sans soustractions d'espaces à des secteurs aujourd'hui agricoles, il reste primordial que cette soustraction soit conduite en tenant compte du site existant et de ses potentialités, en adoptant des mesures visant à réduire l'impact de l'urbanisation sur l'environnement.

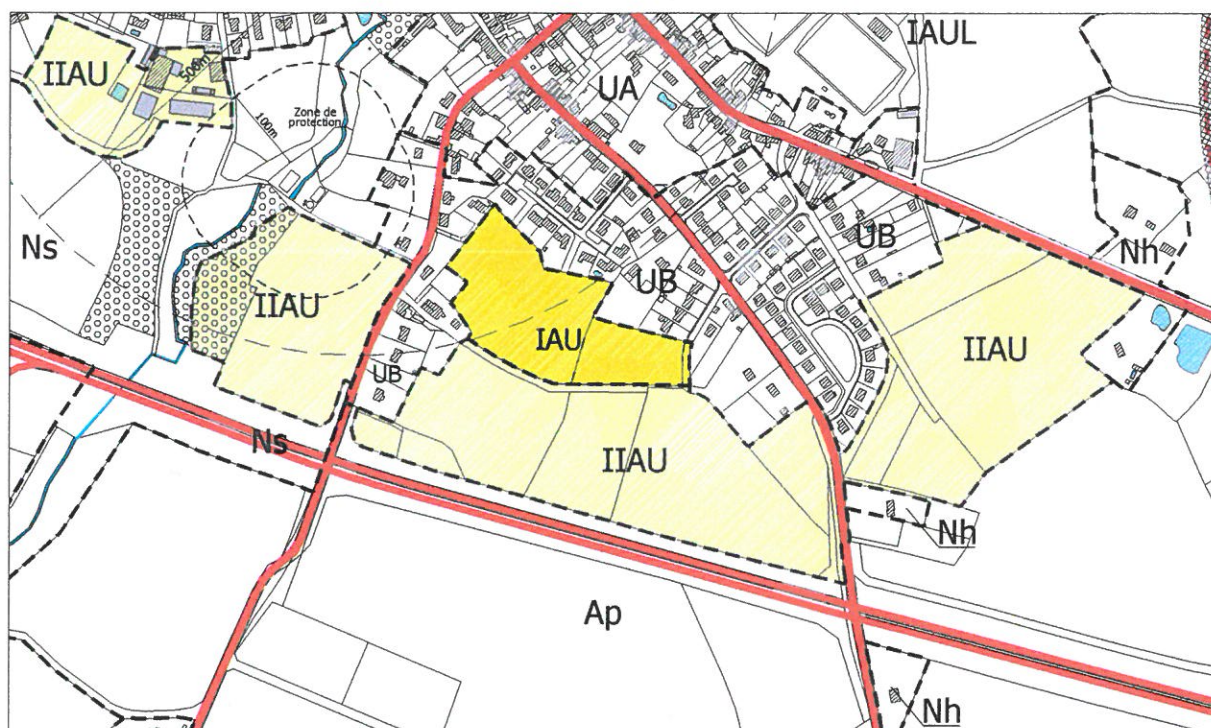
À cet effet, le plan d'aménagement, déjà partiellement étudié, se doit d'apporter des réponses précises quant aux mesures envisagées, notamment :

- * la préservation de la trame bocagère :
Le choix des plantations sera effectué en fonction du milieu naturel. Les essences à caractère bocager seront privilégiées ainsi que les formes.
Un descriptif et un quantitatif précis des végétaux et des accessoires à mettre en œuvre a d'ores et déjà été élaboré afin d'assurer une cohérence entre le projet et sa réalisation. Les plantations seront effectuées sur des paillages biodégradables dans un souci écologique et esthétique.
- * la création de cheminements piétonniers importants et structurants :
 - parallèlement à la voie S.N.C.F. et accompagné de plantations de façon à éviter un "contact" trop brutal avec les lots privés,
 - en lisière du bassin d'orage existant, au Sud-ouest, s'appuyant sur la haie bocagère, en limite du périmètre,
 - dans le prolongement du chemin du Gué-Lignageau. Ce chemin, préservé et mis en valeur dans le cadre de l'aménagement général du quartier (plantations pour conforter la strate existante, maintien des fossés en herbe, éclairage), deviendra une liaison douce sécurisée, importante à l'échelle du Bourg,
 - le long de la voie communale, ce qui, outre la préservation des beaux sujets et le renforcement de la végétation existante, va permettre également une liaison piétonne Nord-sud structurante.
- * des espaces différenciés et hiérarchisés :
 - une voie d'accès (route de la Noironnière, voie communale n°5) conservée en état avec ses fossés en herbe et ses haies bocagères sur talus qui encadrent l'axe. Maintenir le charme rural et le gabarit restreint de cette route communale permettra de créer un espace tampon, un lieu de transition "naturel" entre les deux secteurs d'urbanisation,
 - sur la partie Ouest, les voies internes seront sans trottoir, excepté sur l'accès proprement dit où les trottoirs seront arborés.Des placettes également arborées permettront en outre une mixité dans les usages : piétons/voitures. (cf. coupes).

L'impact sur l'environnement de ce futur quartier sera par ailleurs minoré par un parcellaire établi en fonction de la topographie, l'objectif étant de construire des lignes de faîtage parallèles (pour une bonne part) aux courbes de niveau.

Enfin, l'utilisation du talweg pour réguler eaux pluviales permettra de créer, en cœur de quartier, un espace vert structuré et agréable.

♦ Le quartier Sud



En prise directe avec trois axes principaux (routes de Saint-Florent-des-Bois, de Thorigny et ancienne RD 948), l'espace "Sud" vient "buter" sur la 2 x 2 voies. De ce fait, l'urbanisation déjà entamée avec le lotissement du "Pré Renard" ne se poursuivra, pour le court terme, que sur une petite surface. Il a en effet été jugé préférable de délimiter des zones pour le moyen et le long terme (II AU), de façon à assurer la maîtrise d'un projet d'ensemble. Ceci est particulièrement important pour les espaces situés en lisière de la déviation, espaces soumis à l'article L 111.1.4 ("Loi Barnier"). La décision de délimiter le zonage II AU jusqu'en limite de la déviation répond au souci de ne pas laisser un espace en vacuité après urbanisation. Les plans d'aménagement devront en effet prendre en compte et gérer le paysage d'espaces inconstructibles (boisements, vallonements, ...), l'objectif étant d'aboutir à des projets soucieux de l'environnement en limite d'agglomération.

Il s'agit notamment, de part et d'autre de la route de Saint Florent des Bois, de constituer de vastes secteurs préservés de toute construction. Ces secteurs de respiration viendront amortir l'impact de la déviation et constituer un écrin pour l'agglomération vicomtaise.

♦ Autres zones I AU et II AU

Trois autres espaces sont concernés par ce zonage :

- rue de Ricordeau (I AU) : il s'agit là d'une enclave, vierge, en plein cœur du Bourg,
- rue de la Gare (I AU) : cette zone comporte un Emplacement Réservé lié notamment à la création d'un espace périscolaire, pour constitution d'un accès et d'aires de stationnement,
- au Sud du centre bourg (II AU). Ce site est aujourd'hui agricole. Le zonage II AU marque clairement la volonté de ne pas permettre le développement de cette activité sur un secteur greffé sur le centre bourg et en contact étroit avec la vallée du Marillet.

Impact de la délimitation des autres zones AU sur l'environnement

Si deux de ces trois secteurs constituent des sites relativement banalisés au regard de l'environnement bâti dans lequel ils s'insèrent, le troisième constitue bien une opportunité de requalification, à terme, des abords de la Vallée du Marillet et de cette partie du Bourg.

Des études complémentaires mériteront d'être conduites afin d'imaginer la conception d'un futur quartier qui devra à la fois prendre en compte :

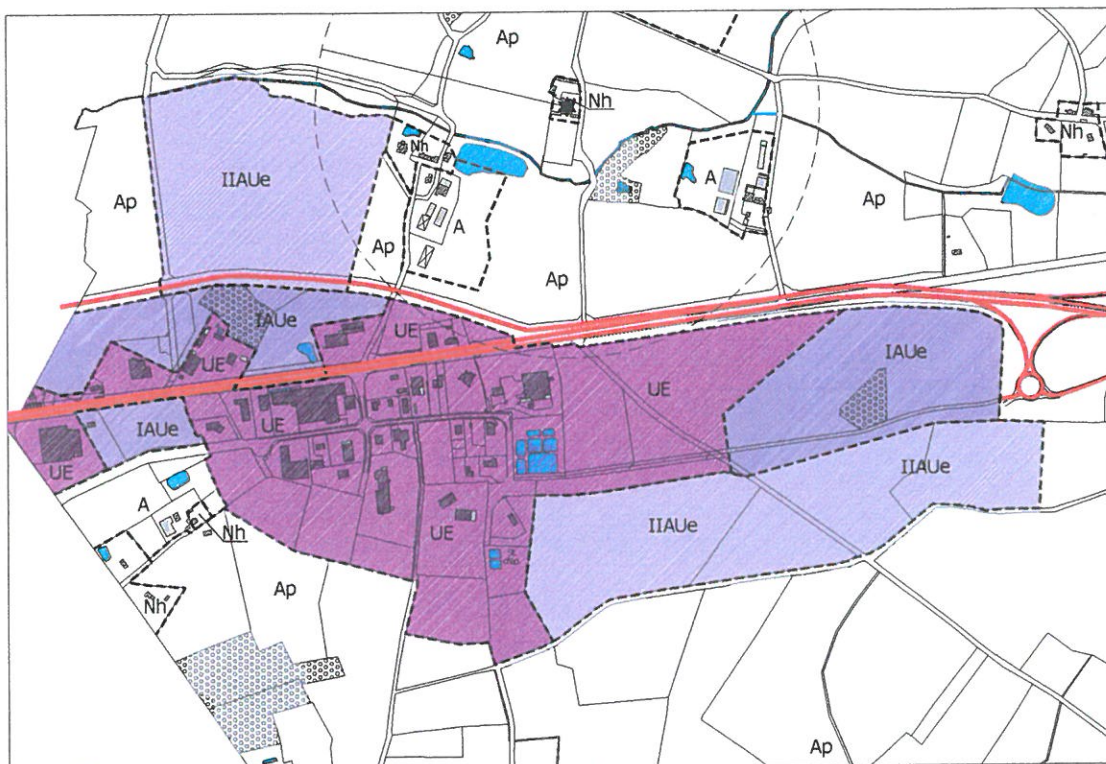
- les vues sur l'église romane,
- la présence d'espaces naturels de qualité à proximité,
- la nécessité de fonder une forme urbaine en contact avec une partie assez dense du vieux bourg.

• LES ZONES AUE (SECTEURS I AUE ET II AUE)

Trois secteurs bien différenciés caractérisent le développement économique souhaité de la Commune de La Chaize-le-Vicomte :

- un secteur "industriel", en appui sur la zone de la Folie, aux portes de La Roche-sur-Yon, en contact direct avec l'autoroute A 87 et la 2 x 2 voies
- un secteur de commerces et de services, aux portes du Bourg,
- un secteur de transformation, tri et valorisation de matériaux, situé le long de la voie ferrée.

♦ La zone de la Folie et ses extensions, à moyen terme



Le lancement d'une opération à l'Est de la Z.I. de la Folie commence à porter ses fruits. La lisibilité, désormais assurée quant au fonctionnement routier dont les travaux viennent de s'achever, va contribuer à mieux faire émerger ce pôle, dans une logique de ré-équilibre des sites économiques dans l'agglomération yonnaise, vers l'Est et le Sud.

Le zonage, mis au point sur ce secteur, permettra donc dans un premier temps, de finaliser l'opération en cours de réalisation et dans un second temps (secteurs II AUE), d'offrir un essor en profondeur. Il est important de préciser que le secteur II AUE situé au Nord de la zone, nécessitera une étude approfondie afin de prendre en compte l'environnement existant et notamment la proximité du Logis de Saint Mars.

Impact de la délimitation des zones AUE de la Folie sur l'environnement

L'impact sur l'environnement est déjà clairement ressenti avec la présence des bâtiments existants sur la RD 948.

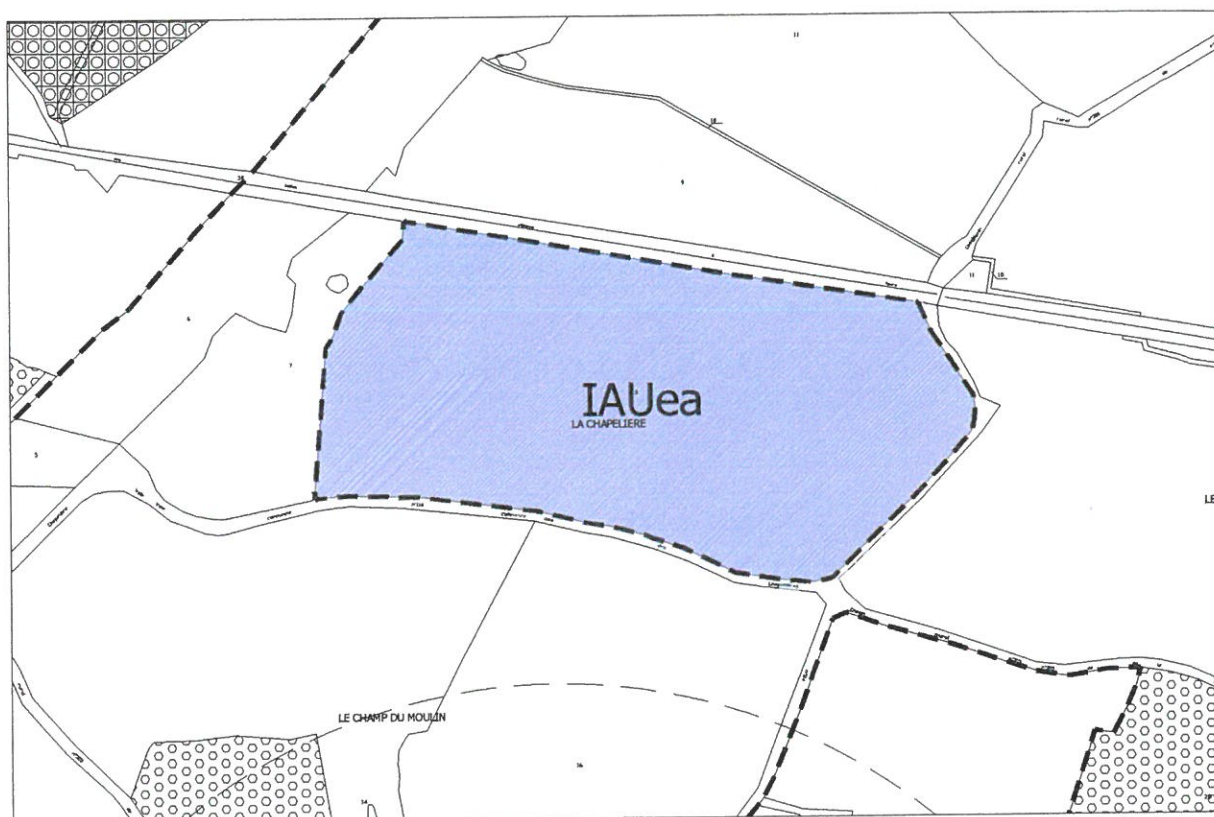
Cet impact réel traduit bien l'émergence d'un site d'activités économiques. L'épaisseur que prendra, à terme, ce développement ne transformera pas radicalement l'image actuelle.

—

La zone I AUe, directement ouverte sur le rond-point existant, se situe donc à un point-clef, car tout en étant rattachée au contexte urbain local, elle offrira une vitrine particulièrement forte depuis les axes routiers.

La maîtrise des terrains étant communale, il a semblé préférable de ne pas accoler à cette zone un règlement trop figé.

♦ La zone I AUea de La Chapelière



Dans la partie Ouest de la Commune, à La Chapelière, la société Onyx porte un projet de centre de transformation, tri et valorisation de matériaux (centre de compostage...) établi en lien avec la Municipalité.

La parcelle concernée couvre un peu moins de douze hectares.

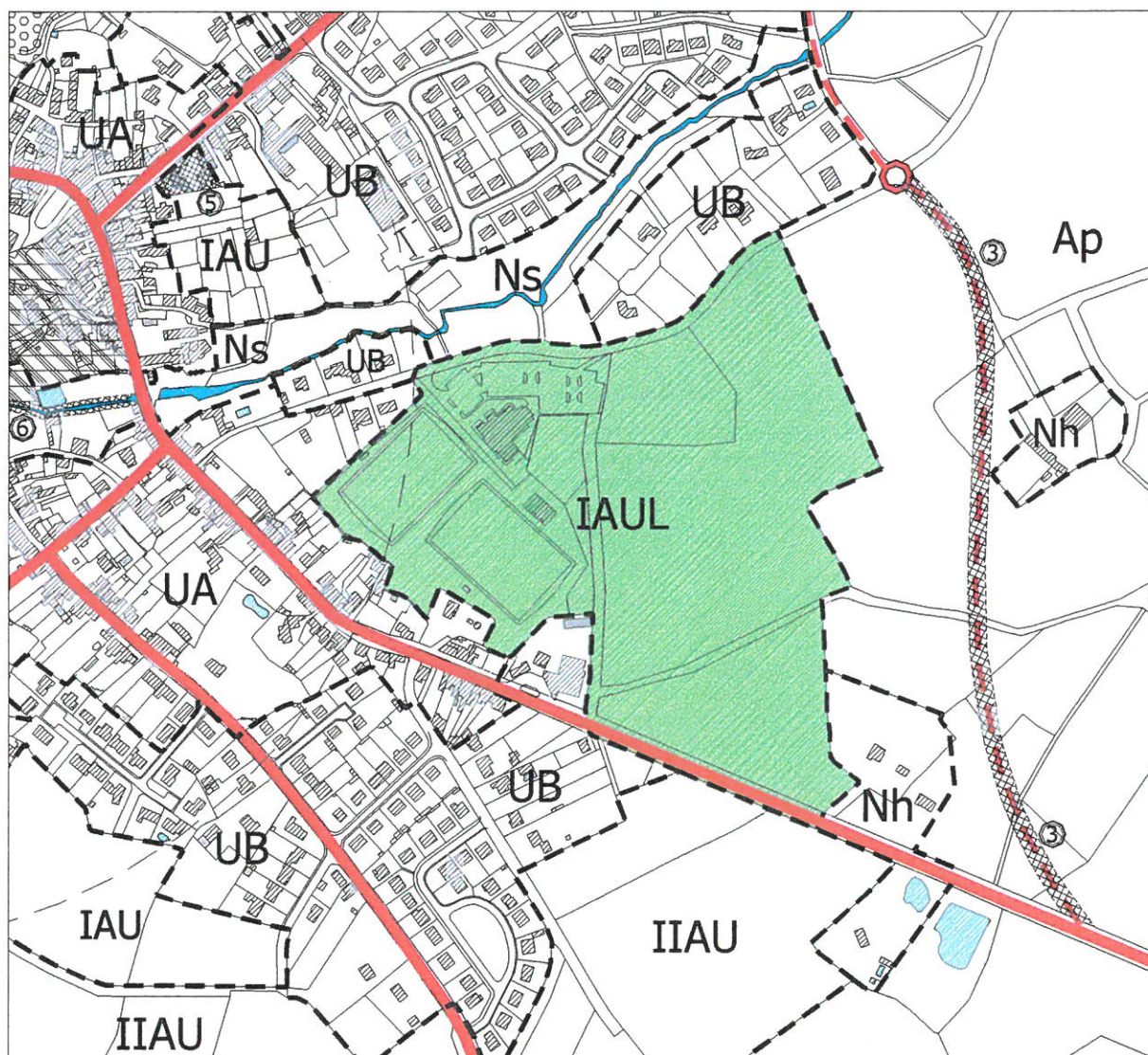
Impact de la délimitation de la zone AUea sur l'environnement

La création d'une nouvelle zone d'urbanisation, et peut-être encore plus d'une zone d'activités, a inévitablement un impact sur l'environnement. Cependant, si le projet en question n'en est actuellement qu'au stade des premières réflexions, plusieurs paramètres montrent bien la prise en compte de l'environnement :

- limitation des nuisances potentielles (l'habitation la plus proche est située à plus de 250 mètres. Il s'agit de l'exploitation agricole de la Maison Neuve),
- traitement des déchets à "la source" (l'agglomération Yonnaise est un lieu important de production de déchets),
- limitation des déplacements routiers (utilisation de la voie ferrée mitoyenne). !

• LES ZONES I AUL

La zone AUL rassemble une entité, sur un espace volontairement assez large, d'ores et déjà consacrée aux sports et aux loisirs.



La délimitation de la zone AUL s'est appuyée sur des limites parcellaires, en retrait toutefois d'une future voie de liaison (Cf. Emplacement Réservé).

Impact de la délimitation de la zone AUL sur l'environnement

Le classement en zone AUL montre la volonté de conférer à cet espace situé à l'Est du Bourg une vocation publique. L'impact sur l'environnement des futurs aménagements (non envisagés aujourd'hui) sera faible, compte tenu de la conservation de la plus grande partie de ce secteur en espace non construit, l'objectif visant davantage à affirmer la notion de grand secteur "nature", ouvert au public.

LA ZONE AGRICOLE

« Les zones agricoles sont dites "Zones A". Peuvent être classés en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ». (Article R. 123.7 du Code de l'Urbanisme).

Le territoire communal de La Chaize-le-Vicomte s'est trouvé confronté à de multiples sollicitations avec la création successive de tracés routiers qui ont amené des restructurations foncières importantes.

Ce contexte n'est pas sans poser des interrogations quant au devenir des espaces périphériques au Bourg, dans sa partie Ouest.

La Commune de La Chaize-le-Vicomte possède par ailleurs des sites "naturels" importants, notamment la forêt de La Chaize, la vallée du Marillet et de nombreux boisements.

La mise en œuvre du P.L.U. a toutefois permis, dans ce contexte morcelé, de bien articuler, tant sur le plan des espaces que sur celui du temps, les inévitables mutations générées par le développement.

À cet égard, une concertation étroite a été conduite avec la totalité des agriculteurs et la Chambre d'Agriculture. Cette concertation a clairement affirmé que, s'il y avait des précautions importantes à prendre dans le sillage des espaces "sensibles", une priorité devait être mise en exergue afin que la plus grande part du territoire soit dévolue à l'agriculture.

Une distinction a toutefois été opérée au sein de la zone agricole afin de définir :

- des secteurs A, pour le développement ou la création de sièges d'exploitations,
- des secteurs Ap, spécifiquement à usage agricole, mais inconstructibles.

De même, un travail exhaustif a été réalisé, après visites sur le terrain, de façon à soustraire de la zone A les secteurs déjà urbanisés, qu'il s'agisse de villages ou de maisons isolées ou bien encore de bâtiments pouvant changer de destination (sous conditions). Ce repérage est en effet essentiel compte tenu de l'impossibilité de toute construction (autre que liée et nécessaire à l'activité agricole) au sein de la zone A.

La zone agricole comporte également de nombreux boisements. Cependant, il ne sont plus systématiquement classés en Espaces Boisés Classés, mais identifiés au titre de l'article L. 123-1 7e alinéa du Code de l'Urbanisme. Cette disposition reprend la volonté municipale de permettre une gestion plus souple de ces espaces tout en maintenant efficacement leur protection.

➤ LA ZONE AGRICOLE

« Les zones agricoles sont dites "Zones A". Peuvent être classés en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ». (Article R. 123.7 du Code de l'Urbanisme).

Le territoire communal de La Chaize-le-Vicomte s'est trouvé confronté à de multiples sollicitations avec la création successive de tracés routiers qui ont amené des restructurations foncières importantes.

Ce contexte n'est pas sans poser des interrogations quant au devenir des espaces périphériques au Bourg, dans sa partie Ouest.

La Commune de La Chaize-le-Vicomte possède par ailleurs des sites "naturels" importants, notamment la forêt de La Chaize, la vallée du Marillet et de nombreux boisements.

La mise en œuvre du P.L.U. a toutefois permis, dans ce contexte morcelé, de bien articuler, tant sur le plan des espaces que sur celui du temps, les inévitables mutations générées par le développement.

À cet égard, une concertation étroite a été conduite avec la totalité des agriculteurs et la Chambre d'Agriculture. Cette concertation a clairement affirmé que, s'il y avait des précautions importantes à prendre dans le sillage des espaces "sensibles", une priorité devait être mise en exergue afin que la plus grande part du territoire soit dévolue à l'agriculture.

Une distinction a toutefois été opérée au sein de la zone agricole afin de définir :

- des secteurs A, pour le développement ou la création de sièges d'exploitations,
- des secteurs Ap, spécifiquement à usage agricole, mais inconstructibles.

De même, un travail exhaustif a été réalisé, après visites sur le terrain, de façon à soustraire de la zone A les secteurs déjà urbanisés, qu'il s'agisse de villages ou de maisons isolées ou bien encore de bâtiments pouvant changer de destination (sous conditions). Ce repérage est en effet essentiel compte tenu de l'impossibilité de toute construction (autre que liée et nécessaire à l'activité agricole) au sein de la zone A.

➤ LES ZONES « NATURELLES »

« Les zones naturelles et forestières sont dites "Zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (Art. R. 123.8 du Code de l'Urbanisme).

La définition de zonages N sur la Commune de La Chaize-le-Vicomte répond à plusieurs objectifs forts :

- ⇒ en premier lieu, la protection des espaces "naturels" remarquables (zonages Ns),
- ⇒ la nécessité d'extraire de la zone A les secteurs bâtis ainsi que les bâtiments susceptibles d'être reconvertis, afin de permettre une évolution de ce bâti ancien ou récent (zonage Nh),
- ⇒ la définition, très modérée et suivant des critères bien établis, de secteurs "constructibles", en dehors du bourg (zonage Nhc).

Les secteurs Ns recouvrent des sites de grande qualité patrimoniale. Il s'agit pour l'essentiel :

- de la forêt de la Chaize (dont il existe un projet de classement en Z.N.I.E.F.F. de type I),
- de secteurs faisant partie des forêts de Château-Fromage et du Déroit (Z.N.I.E.F.F. de type I),
- de la vallée du Marillet, qui traverse le territoire communal du Nord au Sud et aussi le bourg, dont elle est à l'origine.

Par ailleurs, dans le but de protéger les boisements existants, il a été procédé à un repérage exhaustif de ceux-ci. Tous les éléments de cet inventaire sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U. sous la forme :

- d'Espaces Boisés Classés (principaux boisements),
- de boisements identifiés au titre de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs Nhc correspondent à quelques "écarts" pour lesquels il a paru intéressant de permettre une constructibilité limitée.

Différents critères ont été établis avant la visite sur le terrain de tous les secteurs susceptibles d'offrir ce potentiel :

- veiller à ne pas gêner l'activité agricole,
- prendre en compte de manière très forte la sécurité des accès,
- éviter tout effet d'étirement de l'urbanisation le long de voies existantes,
- empêcher le "mitage" du paysage par l'adjonction de nouvelles constructions sur des sites sensibles.

La détermination de ce zonage a été réalisée sur la base de ces critères. L'offre de terrains « hors-lotissement » reste toutefois limitée puisqu'elle répond essentiellement à la gestion de "dents creuses", avec le souci d'une faible densité.

À noter, dans la partie Sud de la Commune, aux Oiselières, la présence d'un centre de stockage de déchets inertes. L'ensemble du secteur concerné est classé en **secteur Nr**.

3.3 – SUPERFICIE DES ZONES

Zones ou secteurs	Surfaces (en hectares)	Surfaces urbanisables pour l'habitat (en hectares)	Capacité d'accueil nouvelle		
			Logements / ha	Logements	Habitants (2,5 h ^{ts} /logt)
UA	22,84	0,5	20	10	25
UB	79,52	1	10	10	25
UBa	7,47	1,5	6	9	22
UE	53,51 /	--	--	--	--
I AU	33,90 /	30	8	240	600
II AU	59,55	50	8	400	1 000
I AUa	1,43	1	6	6	15
I AUe	33,65	--	--	--	--
II AUe	37,82	--	--	--	--
I AUea	11,74	--	--	--	--
I AUL	13,59	--	--	--	--
Nh	92,37	--	--	--	--
Nhc	8,49	4	6	24	60
Ns	706,83	--	--	--	--
Nr	11,92	--	--	--	--
A	1 038,42	--	--	--	--
Ap	2 737,95	--	--	--	--
Total	4 951	88		699	1 747

ESPACE BOISE CLASSE	362,46 ha
LOI PAYSAGE	88.93 ha 175,90 ml

Le tableau de la page précédente montre que :

- la superficie des boisements maintenus en « Espaces Boisés Classés » couvre 362,46 hectares, soit une diminution de 94,74 hectares,
- la superficie des boisements identifiés au titre de l'article L. 123-1 7e alinéa du Code de l'Urbanisme représente de 88,93 hectares à laquelle il faut ajouter 175,9 mètres linéaires de haies.

La diminution du classement spécifique en espaces boisé classés s'explique :

- par le changement du régime juridique des espaces boisés
- par le « déclassement » de quelques boisements mineurs, dans la partie Nord de la Commune ; ces boisements de petite taille ne justifiant pas une protection,
- par le calcul des surfaces, rendu plus précis par l'informatisation du cadastre.

La carte page suivante présente, par ailleurs, l'évolution des protections des boisements autour du bourg.

Elle montre clairement le « transfert » de la quasi totalité des E.B.C. en espaces protégés au titre de l'article L. 123-1-7 et l'identification de quelques boisements nouveaux.

Il est à noter aussi que long de la vallée du Marillet, deux boisements classés en E.B.C. dans le P.O.S. n'ont pas été maintenus. En effet, il a été jugé préférable de ne pas les classer afin de tenir compte d'aménagements prévisibles réalisés sous l'égide de la Commune : mise en valeur du site consécutive notamment au déplacement de la station d'épuration et à la mise en place d'espaces de promenade.

IV – LES MOYENS DE LA MISE EN ŒUVRE

4.1 – LES EMPLACEMENTS RÉSERVES

Le P.L.U. prévoit, en partie dans le prolongement du P.O.S. pour certaines opérations non encore réalisées, des Emplacements Réservés qui ont pour objet de permettre la réalisation de projets de voirie, d'équipements publics, d'installations ou de constructions d'intérêt général.

Les bénéficiaires de ces Emplacements Réservés sont, pour la majeure partie de ceux-ci, la Commune de La Chaize-le-Vicomte et pour le contournement du Bourg, le Département de la Vendée.

L'inscription d'un Emplacement Réservé dans un P.L.U. permet à la collectivité de préserver, dans le cas d'un futur équipement public par exemple, la meilleure localisation pour son emprise en imposant l'inconstructibilité des terrains concernés, à l'exception de la réalisation pour laquelle ils sont concernés. La contrepartie de cette limitation au droit d'utiliser ou d'occuper le sol est la possibilité offerte au propriétaire de mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien.

Les Emplacements Réservés, sur la Commune de La Chaize-le-Vicomte, sont les suivants :

N°	Désignation	Caractéristiques	Bénéficiaires
1	Liaison R.D. 101 / R.D. 948	env. 1 926 ml, l = 15 m	Département
2	Construction d'un Centre de Secours	env. 14 994 m ²	Commune
3	Liaison Rue de la Gare / Rue du Moulin Rouge	env. 689 ml, l = 15 m	Commune
4	Desserte de la zone I AU du Gué-Lignageau depuis la rue de la Gare	env. 483 m ²	Commune
5	Désenclavement de la zone I AU du Bourg + aire de stationnement	env. 1 325 m ²	Commune
6	Création d'un chemin piétonnier le long du Marillet, sur chaque rive	l = 4 m	Commune

ESPACE BOISE CLASSE	362,46 ha
LOI PAYSAGE	88.93 ha 175,90 ml

4.2 – PRISE EN COMPTE DE LA LOI "PAYSAGE" DE 1993

Un repérage très précis a été réalisé de manière à identifier boisements et haies, en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ces éléments, identifiés sur le plan de zonage avec un graphisme utilisant des ronds, devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé pourra être soumise à autorisation en Mairie, notamment pour le passage de voies nouvelles ou la réalisation d'un équipement d'intérêt général.

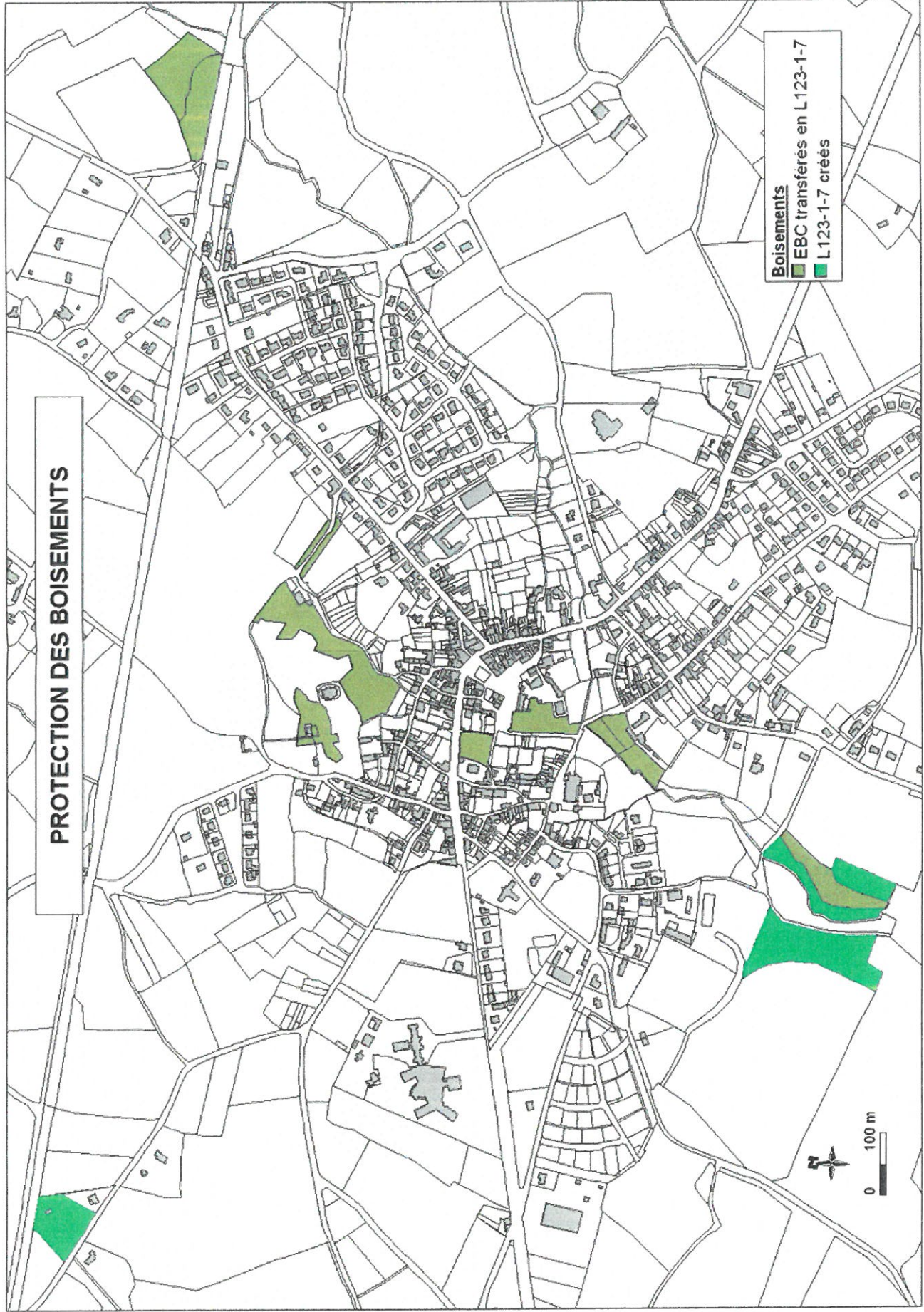
4.3 – LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (D.P.U.)

Le D.P.U. est un moyen pour la collectivité de préempter un terrain, un immeuble, ... en tout ou partie afin de réaliser une opération relevant de l'intérêt général.

Le D.P.U. a été institué par une délibération du Conseil Municipal sur l'ensemble des zones U et NA.

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme sera opposable, le D.P.U. devra de nouveau être modifié afin d'intégrer, suivant les vœux énoncés par le groupe de travail, les zones U, ainsi que les zones I AU , II AU, AUe et AUL, ainsi que les différents secteurs de ces zones.

PROTECTION DES BOISEMENTS



V – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme respecte les servitudes d'utilité publique. Leurs périmètres et leur impact sur le territoire communal sont traduits par la pièce 5 B "ANNEXES".

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de La Chaize-le-Vicomte sont les suivantes :

Nom d'appel	Code	Objet	Date de création	Gestionnaire
Monuments historiques	AC 1	. Église Saint Nicolas . Façades et toitures du logis de Saint Mars	9/09/1908 1/12/1993	SDAP
Canalisations électriques	I 4	. Ligne 90 kV Beaupuy - Sirmière . Ligne 225 kV La Merlatière - Sirmière . Ligne 225 kV Beaulieu - Sirmière		RTE
Relations radioélectriques - Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception	PT 2	. Radiophare d'alignement de piste et de descente de l'aérodrome de La Roche sur Yon - les Ajoncs . Liaison hertzienne régionale La Roche sur Yon - Thorigny	26/07/1976 82 21/11/1991	FRANCE TELECOM
Lignes et installations téléphoniques et télégraphiques	PT 3	Câbles régionaux: . n° 307/01 Chantonay - La Roche sur Yon . n° 85 T 00147 La Roche sur Yon - La Chaize le Vicomte . n° M 109800001 Bournezeau - La Roche sur Yon		FRANCE TELECOM
Voie ferrée	T 1	N° 525 : Les Sables d'Olonne- Tours		SNCF
Relations aériennes - Dé-gagement	T 5	Aérodrome de La Roche sur Yon - Les Ajoncs	23/09/1993	AVIATION CIVILE