

Département
de la
Vendée

COPIE

Commune de
LA CHAIZE
LE VICOMTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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

Reçu à la Préfecture
de la Vendée, le

24 MARS 2006



Gilbert DUCEPT
MAIRE

ETUDE ET REALISATION : AGENCE KESSLER (REZE)

LA CHAIZE-LE-VICOMTE

P.A.D.D.

(PROJET DE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

LES ATOUTS

LES OBJECTIFS

1. LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL, URBAIN ET ÉCONOMIQUE

- 1.1. Organiser le Bourg
- 1.2. Créer de nouveaux quartiers, bien greffés au Bourg
- 1.3. Maîtriser le développement, en adéquation avec les équipements publics
- 1.4. Protéger la forte identité architecturale et urbaine du Bourg
- 1.5. Préserver le paysage naturel, au cœur même du Bourg
- 1.6. Renforcer la vitalité de l'agglomération vicomtaise
- 1.7. Encourager la création d'activités
- 1.8. Permettre aux villages de maintenir une bonne vitalité

2. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- 2.1. Protéger la ressource en eau
- 2.2. Protéger l'agriculture
- 2.3. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel

PRÉAMBULE

Située à quelques minutes du centre ville de La Roche-sur-Yon, la Commune de La Chaize-le-Vicomte fait partie depuis 1993 de la Communauté de Communes du Pays Yonnais qui regroupe 15 communes.

La loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 a incité fortement les communes appartenant à un "bassin de vie", autour d'une agglomération importante, à réfléchir et à travailler de concert. Une réflexion est actuellement en cours dont l'aboutissement sera la mise en place d'un S.CO.T. (Schéma de COhérence Territoriale) sur un espace intégrant les Communes des Communautés du "Pays Yonnais" et de "Vie et Boulogne".

L'aménagement durable d'un territoire prend ainsi une nouvelle dimension, à travers notamment les récentes lois qui vont permettre d'affirmer de véritables projets de développement (loi sur la simplification du paysage intercommunal, dite loi Chevènement, loi sur les Pays, loi S.R.U.).

Les objectifs, sous-tendus par la volonté de mettre en œuvre un projet de territoire, visent à assurer, suivant l'Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

"l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

Un Syndicat intercommunal baptisé "Yon et Vie" regroupant 23 communes est chargé de conduire ce projet ambitieux.

LES ATOUTS

La Commune de La Chaize-le-Vicomte bénéficie d'atouts important, notamment :

- une situation propice, due à la proximité de La Roche-sur-Yon et du raccordement très rapide sur les grands axes départementaux,
- un centre attractant : les travaux d'embellissement sur le vieux bourg, le potentiel en matière d'équipements publics, un réseau de commerces et de services encore bien vivants sont autant d'éléments qui confèrent à ce bourg une belle identité,
- une campagne bien préservée, avec la vallée du Marillet et ses coteaux ensauvagés, la forêt de la Chaize, de nombreux bois, un bocage très présent encore malgré quelques opérations malheureuses de remembrement, de nombreux chemins supports de sentiers piétonniers,
- un maillage régulier de hameaux et de villages qui ont pu garder leur caractère, grâce à la volonté toujours affichée depuis les premiers P.O.S. d'éviter le mitage,
- une agriculture toujours très présente, tournée pour une grande part vers l'élevage bovin,
- un tissu d'entreprises industrielles et artisanales à la porte du bourg.

Le Commune, très attractive depuis une dizaine d'années, ainsi qu'en attestent les évolutions récentes en matière de population et de création de logements, jouit d'une situation particulièrement riche, puisqu'elle apparaît fondée à la fois sur un contexte péri-urbain très dynamique et sur une ruralité encore très présente.

Ce double aspect qui peut sembler paradoxal recèle au contraire une richesse à préserver.

LES OBJECTIFS

Concrétiser le développement social, urbain et économique avec la protection de l'environnement nécessite que soient définis des objectifs clairs sur le plan spatial. Ces deux grandes orientations (développer et préserver), intimement liées, sont au cœur même des préoccupations fondées sur la notion de développement durable.

1. LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL, URBAIN ET ÉCONOMIQUE

Les objectifs de développement peuvent, à travers des réflexions conduites dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., de décliner ainsi :

- organiser le bourg,
- créer de nouveaux quartiers, bien greffés au bourg,
- maîtriser le développement, en adéquation avec les équipements publics,
- protéger la forte identité architecturale et urbaine du bourg,
- préserver le paysage naturel, au cœur même du bourg,
- renforcer la vitalité de l'agglomération vicomtaise,
- encourager la création d'activités,
- permettre aux villages de maintenir une bonne vitalité.

1.1 Organiser le bourg

La détermination de futures voies de liaison, formant limites à l'urbanisation future à l'horizon 2020, est un élément-clé pour le projet d'aménagement et de développement du bourg. Le cadre est désormais en place puisque la voie ferrée au Nord et la déviation au Sud constituent aujourd'hui des limites quasi "infranchissables". C'est notamment évident en ce qui concerne la R.D. 948 et ce de façon pérenne.

L'organisation du bourg prend ainsi appui sur une structure forte constituée, outre ces futures voies, des principaux axes qui convergent vers le centre et de la traversée principale (ex. R.D. 948). En appui sur cette structure, la mise en place d'une voirie hiérarchisée au sein des quartiers actuels et futurs cherche à rompre avec le système convergeant par des liaisons inter-quartiers.

Plus finement, cette ré-organisation devient le support des réflexions d'aménagement, en déclinant les voies tertiaires et les liaisons douces (piétonnes et cyclables).

1.2 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).

1.3 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 II 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, péri-scolaires, ...).

1.4 Protéger la forte identité architecturale et urbaine du bourg

L'aménagement du bourg (qui reste à réaliser sur la traverse principale, très large), le renouvellement du bâti, le stationnement que cela implique, ... sont autant de facteurs positifs qui concourent à la vitalité du centre.

La création d'équipements pour l'enfance entre les deux écoles, au centre du bourg, participe également à renforcer la centralité.

De même, la qualité du bâti ancien et la préservation de celle-ci, sous le couvert de la protection de l'église romane par le S.D.A.P., constituent des acquis primordiaux pour l'image de ce vieux bourg chargé d'histoire. Le P.L.U., par le classement en zone UA des sites anciens, marque bien le souci d'intervention douces sur le patrimoine.

1.5 Préserver le paysage naturel, au cœur même du bourg

La création du bourg en deux paroisses, de part et d'autre du Marillet, est moins visible aujourd'hui compte tenu de la percée brutale opérée au XIX^e siècle. Toutefois, le classement en zones naturelles sensibles du Gué-Lignageau, de la vallée du Marillet et du site du vieux château indique clairement la nécessité d'associer au charme des vieilles rues vicomtaise la protection de ces écrins de verdure.

1.6 Renforcer la vitalité de l'agglomération vicomtaise

Les nombreuses constructions récentes apportent un accroissement très net de la population. Ce phénomène va se poursuivre avec la création de prochains quartiers. Il apparaît souhaitable que de nouveaux services et commerces puissent venir affermir la notion de bourg vivant. La création (déjà ancienne puisqu'elle figurait au P.O.S.) d'un espace dévolu à ce type d'activités à l'Ouest du bourg, en prise directe sur la 2x2 voies, répond pour partie à ce redéploiement qui ne peut être que l'œuvre d'initiatives privées.

Le P.L.U. en tant que document de planification répond à cette attente en assignant une vocation très nette à l'entrée Ouest du bourg.

1.7 Encourager la création d'activités

Le développement économique du Pays Yonnais peut désormais conquérir de nouveaux territoires, vers le Sud et l'Est, par le fait même d'infrastructures de premier plan. La Commune de La Chaize-le-Vicomte en bénéficiera, dans le sillage de la zone d'activités de la Folie.

Sur ce plan, il s'avère indispensable de redonner une "épaisseur" au développement des sites d'activités, de façon à éviter de "recréer la route de Nantes", développement par trop linéaire. Le P.L.U., avec des zonages pour le court terme (I AUe) et le moyen terme (II AUe) répond à cet objectif de constituer une entité harmonieuse.

1.8 Permettre aux villages de maintenir une bonne vitalité

Le nombre très important des villages, hameaux, borderies qui parsèment le territoire communal, témoigne d'une forte ruralité, basée sur les pratiques agricoles de polyculture du bocage vendéen.

Le repérage du bâti a permis de définir l'ensemble des secteurs propices à des réhabilitations ou des agrandissements. Cette possibilité d'intervenir sur le bâti ancien, avec la prise en compte des structures agricoles (règles de distances) offre encore un beau potentiel susceptible de maintenir la vie dans ces villages.

Par ailleurs, et de façon très limitée, de petits secteurs constructibles (zones Nhc) ont été définis, au sein de secteurs déjà construits, sans effet d'étirement ou de mitage.

2. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les trois objectifs primordiaux sont :

- La protection de la ressource en eau,
- La prise en compte de l'agriculture et de son développement,
- La protection ainsi que la valorisation du patrimoine naturel (sites et paysages au sens large).

2.1 Protéger la ressource en eau

Le milieu récepteur souffre d'une manière générale du rejet des eaux usées ou mal traitées. La Commune de La Chaize-le-Vicomte a réalisé une étude exhaustive afin d'établir un zonage d'assainissement dont la finalité est de délimiter les secteurs qui bénéficieront, à terme, d'un assainissement collectif, et donc aussi ceux qui relèveront de l'assainissement autonome.

Au-delà de la définition d'un zonage important pour les habitants, l'étude menée a permis aussi de dresser un diagnostic précis des contraintes et de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, un guide aussi de référence afin de mieux appréhender les projets de rénovation des systèmes en place, défaillants pour la plupart d'entre eux.

Les constructions ne relevant pas de secteurs raccordables au réseau collectif devront, à court terme, se doter de systèmes de traitement autonomes en adéquation avec la réglementation en vigueur.

La zonage d'assainissement qui sera finalisé dans le même temps que le P.L.U. décrit donc clairement les objectifs de la Commune dans ce domaine.

Sur le plan du système d'assainissement collectif, une étude, actuellement en cours, permettra de définir la localisation et la mise en œuvre d'une future station d'épuration qui se situera au Sud de l'agglomération, par-delà la 2 x 2 voies.

Les quartiers futurs (I AU et II AU) seront bien sûr raccordés au système d'assainissement collectif.

Le P.L.U. est aussi un outil pertinent et réglementaire pour agir directement sur une politique de protection de la ressource en eau, notamment :

- en évitant la prolifération de constructions nouvelles et toute forme de mitage,
- en contenant la création des futurs bâtiments agricoles en dehors des sites fragiles,
- par l'interdiction de plans d'eau, autres que ceux liés et nécessaires à l'activité agricole.

Cet état d'esprit est renforcé par la localisation de la commune dans les bassins versants de trois retenues destinées à la production d'eau potable : le Marillet ; le Moulin Papon ; la Vouraie. Une telle situation rend encore plus importante la vigilance nécessaire vis-à-vis des risques de pollution des sols et des eaux lors des différents aménagements du territoire communal.

2.2 Protéger l'agriculture

La nécessité d'une partition harmonieuse des espaces prend tout son sens sur le territoire communal de La Chaize-le-Vicomte, tant il apparaît important de concilier l'urbanisation (habitat, activités,...), la préservation de grands espaces naturels et la vitalité de l'agriculture.

L'agriculture péri-urbaine est en effet confrontée chaque année un peu plus, à l'inéluctable développement du bourg, de sa périphérie et de l'ensemble de la partie Ouest, dont les mutations à long terme seront importantes compte tenu des infrastructures routières créées en limite de La Roche-sur-Yon.

La délimitation des espaces, opérée à travers des zonages à court terme et à moyen terme, a été le fruit d'une large concertation, notamment avec la profession agricole. Il apparaissait en effet primordial d'engager un dialogue approfondi avec les agriculteurs de façon à définir un cadre sûr pour les évolutions à 10 - 15 ans de cette activité.

La protection de l'agriculture reste un enjeu essentiel pour la Commune de La Chaize-le-Vicomte, ce pour trois raisons principales :

- l'identité communale est fondée en partie par la présence des nombreux villages et hameaux qui parsèment le territoire. Les liens tissés entre le bourg et ces lieux-dits, par un maillage de chemins très accessibles, attestent de cette identité,
- de l'agriculture, dépend non seulement l'utilisation des sols mais aussi "l'entretien" d'un paysage "rural" et péri-urbain. Ce paysage, confronté à de multiples sollicitations, doit rester l'apanage d'une production agricole raisonnée et proche des citoyens,
- l'imprévisibilité à moyen terme des mutations agricoles nécessite une vigilance accrue en matière de droit des sols, de façon à ne pas créer de sur-handicaps.

L'élaboration du P.L.U. a été, sur ce plan de la prise en compte de l'agriculture et de son avenir, un moment fort. La concertation conduite avec chacun des agriculteurs, la Chambre d'agriculture et le groupe de travail chargé du P.L.U. a permis de fonder les bases d'un développement cohérent en instituant trois grands types de zonage sur le territoire "naturel" :

- une zone Ns de protection liée aux grands espaces naturels (forêts, vallées,...),
- une zone A qui recouvre des espaces exclusivement consacrés à l'extension des activités agricoles ou à la création de nouvelles,
- une zone Ap, dont la vocation est aussi strictement agricole, mais inconstructible. Cette inconstructibilité est en effet le garant de la conservation de vastes sites vierges, notamment autour du bourg,

Cette partition entre secteurs A et secteurs Ap, réalisée avec attention, permet d'indiquer clairement le statut "agricole" des espaces concernés, tant en A qu'en Ap.

2.3 Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel

La Commune de La Chaize-le-Vicomte bénéficie d'un cadre naturel attrayant et très diversifié mêlant plateaux, vallées souvent encaissées, bois et forêts ; la maille bocagère constituant un liant général.

Le classement d'une bonne partie du territoire en Z.N.I.E.F.F. de type I et de certains secteurs en Z.N.I.E.F.F. de type II témoigne de ces qualités paysagères.

La préservation de ces vastes entités sensibles est un objectif majeur, car elle s'inscrit dans le contexte d'une croissance péri-urbaine très conséquente.

Le rôle économique et social de la ville de La Roche-sur-Yon au sein du Département est en effet générateur d'une très forte vitalité dont les effets doivent nécessairement faire l'objet d'une maîtrise inter-communale. Le S.CO.T. (Schéma de Cohérence Territoriale), en cours d'élaboration, est une première étape essentielle dans ce domaine.

L'élaboration du P.L.U. de La Chaize-le-Vicomte prend en compte la volonté d'associer à un développement maîtrisé les principes mêmes d'une forte protection des grands espaces de campagne.

Cette volonté de "concentrer" la croissance urbaine sur le bourg et sur l'"hinterland" Ouest, entre La Roche-sur-Yon et La Chaize-le-Vicomte, s'inscrit dans le prolongement de l'ancien P.O.S., avec toutefois des implications nettement plus fortes en matière de préservation des territoires périphériques.

La protection de l'environnement prend désormais avec le P.L.U. une dimension particulière, avec la détermination de deux types de zonages :

- le zonage Ns, qui a pour fonction la protection pérenne de sites naturels sensibles,
- le zonage Ap, qui tout en affirmant la vocation agricole des territoires concernés, interdit toute construction.

