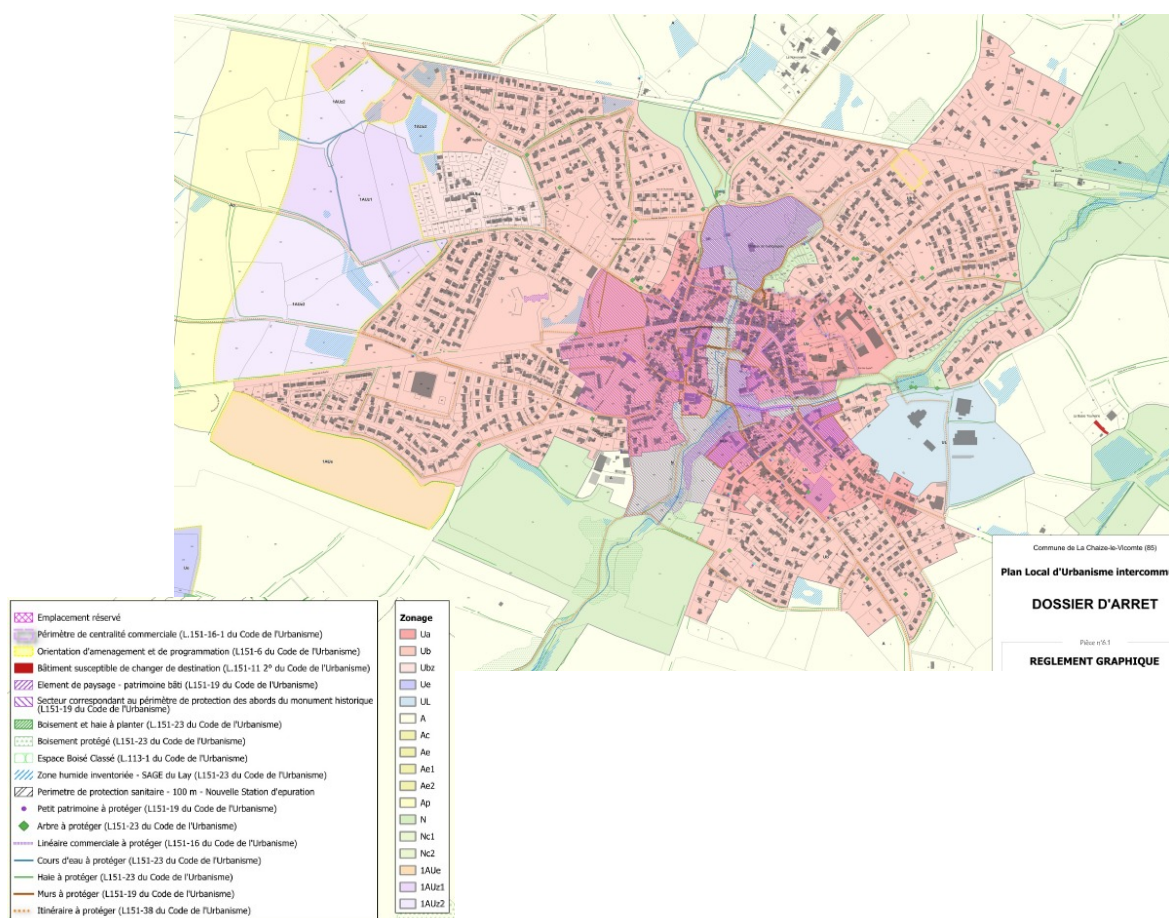


Rapport d'enquête publique unique :

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



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

Décembre 2025

Commissaire enquêtrice : M. AMAT

Sommaire

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

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

1 Objet de l'enquête

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

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

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

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

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

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

2.1 Démographie et habitat

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

2.2 Le projet de révision du PLU

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

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

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

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

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

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

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

3 La concertation préalable

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

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

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

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

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

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

4 Déroulement de l'enquête publique

4.1 Affichage et publicité

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

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

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

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

4.2 Participation du public et permanences

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Procès-verbal de synthèse

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

6 Le dossier d'enquête

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

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

7 Thèmes retenus pour l'analyse des observations

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

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

7.1 Constructibilité des parcelles

En zone urbaine

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

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

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

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

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

Dans les hameaux

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

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

Le maître d'ouvrage rappelle également que le PADD prévoit un « *développement urbain durable du bourg* » et précise notamment que seule « *Une capacité d'évolution du bâti existant (extensions et changements de destination) dans les écarts ruraux sans extension de l'enveloppe bâtie et sans construction nouvelle d'habitation* ».

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

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

7.2 Questions relatives au règlement écrit

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

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

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

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

7.3 Questions relatives au règlement graphique

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

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

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

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

7.4 Les cours d'eau

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

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

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

7.5 Les haies

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

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

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

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

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

7.6 Les boisements protégés

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

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

7.7 Les espaces verts

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

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

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

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

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

7.8 L'OAP des Hortensias

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

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

7.9 Les changements de destination

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

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

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

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

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

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

7.10 Divers

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

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

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

7.11 Avis des personnes publiques associées

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Conclusions de la commissaire enquêtrice

Appréciation sur le déroulement de l'enquête

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

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

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

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

Appréciation sur le projet de révision du PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

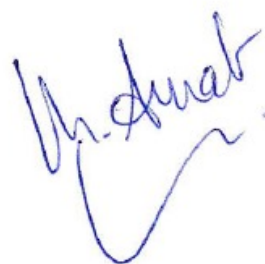
9 Avis de la commissaire enquêtrice

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

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

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

Fait le 17 décembre 2025



La commissaire enquêtrice

M. AMAT

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