

Mémoire en réponse
au
Procès verbal de synthèse des observations
--ooo--
Enquête Publique sur la Révision Générale du PLU
de la commune de la Chaize-le-Vicomte

23 octobre au 22 novembre 2025

I Préambule

L'arrêté n°2025-Agglo-0112 du 19 septembre 2025, définit les modalités de l'enquête sur la révision générale du PLU de la commune de la Chaize-le-Vicomte. Son article 6 indique que la commissaire enquêtrice remettra dans les 8 jours un procès-verbal de synthèse des observations du public et toute autre question à la collectivité responsable. La communauté d'Agglomération disposera d'un délai de quinze jours pour produire son mémoire en réponse.

II Déroulement de l'enquête

Celle-ci s'est déroulée dans de bonnes conditions, en mairie de la Chaize-le-Vicomte avec une aide efficace des personnes en charge de l'urbanisme ce qui a grandement aidé le déroulement de l'enquête. Le public a été très à l'écoute des explications données.

La publicité pour l'enquête a été importante : mise à part la publication de l'avis d'enquête dans la presse dans des journaux locaux (Ouest France et Le Journal du Pays Yonnais) par deux fois, il a également été publié sur le site internet de la commune et de l'Agglomération, sur le panneau lumineux de la commune, le bulletin municipal, les réseaux sociaux : facebook, instagram, des affichettes à destination des commerces, salles associatives etc.. De plus, l'affichage sur fond jaune de l'avis d'enquête a été mis en place en 20 lieux de la commune dont ceux principalement concernés par le PLU : en entrée de ville, à la mairie mais aussi à la ZAC du Redoux, ZAE la Folie, Stecal (Cavac..) etc.

Le dossier d'enquête était à la disposition du public en version papier à la mairie de la commune de la Chaize-le-Vicomte aux jours et heures d'ouverture habituels de celle-ci. Sa version numérique était consultable et téléchargeable :

- par lien via le site internet de la commune, sur le site de l'agglomération ;
- sur un ordinateur mis à la disposition du public en mairie de la Chaize.

Le public pouvait participer à l'enquête en :

- déposant une observation sur le registre d'enquête en mairie
- en déposant une observation par mél à l'adresse urbanisme@lachaizelevicomte.com en spécifiant « enquête publique » en objet du message ;
- par courrier adressé à la commissaire enquêtrice, à la mairie de la Chaize-le-Vicomte, 4 rue des Noyers, 85310 La Chaize-le-Vicomte.

La date limite de réception des observations par mél ou courrier a été fixée à celle de fin d'enquête, c'est-à-dire le samedi 22 novembre 12 h.

III Les observations du public

La publicité importante a sans doute contribué à la mobilisation observée : 71 personnes sont venues en mairie, 3 courriers et 16 méls ont été reçus, et le registre comptabilise 43 observations. Le site internet comptabilise 104 vues de pages uniques du premier au dernier jour d'enquête.

Les grandes lignes des observations ont été classées par thème – chaque contribution reformulée est jointe en annexe de ce procès-verbal ce qui permet de s'y référer pour y consulter les détails et surtout les extraits de plans quand nécessaire.

Les thèmes retenus des contributions sont les suivants :

1- Constructibilité ou non :

- A priori oui
- A priori non
- Constructibilité potentielle
- Cas « limite »

2- La constructibilité des hameaux

3- Le règlement écrit

4- Le règlement graphique

- Incohérences sur les cours d'eau et les haies
- Corrections éventuelles du règlement graphique

5- Espaces verts, Boisement protégé, Haies

6- L'OAP des Hortensias

7- Les changements de destination

8- Le périmètre délimité des abords d'un monument historique

9- Divers

10- Avis des PPA

11- Erreurs matérielles du dossier

1 - Constructibilité ou non

a - A priori oui :

Mme Mahé dans l'observation n°2 demande la confirmation de la constructibilité de la parcelle AE102 :

Cette parcelle est située dans la zone Ua et est donc constructible

M. Jaulin dans l'observation n°9 demande la constructibilité de la parcelle AE359, rue du Chenil :

Cette parcelle est située dans la zone Ua et est donc constructible

b - A priori non :

M. Christian Auguin (observation n°4) souhaite la constructibilité de la parcelle YH50 dans le hameau des Landes :

Sur cette observation, il convient de se référer à l'axe 1 du PADD qui prévoit « *Un développement urbain durable du bourg* » et notamment le point suivant : *Une capacité d'évolution du bâti existant (extensions et changements de destination) dans les écarts ruraux sans extension de l'enveloppe bâtie et sans construction nouvelle d'habitation.*

Le terrain est situé en dehors de l'espace urbanisé du bourg, et sans continuité avec celui-ci et ne peut donc être rendu constructible.

M. Jean-Luc Auger demande quelles sont les possibilités de construction pour le hameau de la Noironnière (observation n°17) :

La demande de Mr Auger porte surtout sur la possibilité d'un changement de destination d'une grande grange qui abrite du bétail dans le hameau de la Noironnière.

Le travail d'identification des granges a été fait en étroite collaboration avec les représentants locaux et les techniciennes de la Chambre d'Agriculture, au regard notamment des ZNT. La grange ne rentre pas dans les critères définis pour identifier les changements de destination en raison de sa proximité avec une exploitation agricole.

Pour mémoire, La Noironnière est située en dehors de l'espace urbanisé du bourg, et sans continuité avec celui-ci et ne peut donc être rendu constructible. Toutefois, il convient de rappeler que le règlement de la zone A admet des possibilités d'évolution des habitations existantes (extensions, annexes).

M. Gilbert Roy, dans l'observation n°20, demande la constructibilité de sa parcelle ZN129 à la Limouzinière – sinon il demande à ne plus payer de taxes foncières :

Sur cette observation, il convient de se référer à l'axe 1 du PADD qui prévoit « *Un développement urbain durable du bourg* » et notamment le point suivant : *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.*

La Limouzinière est située en dehors de l'espace urbanisé du bourg, et sans continuité avec celui-ci et ne peut donc être rendue constructible.

M. Pelloquin, dans l'observation n°26, demande la constructibilité de la parcelle ZB52 aux Brideaux :

Sur cette observation, il convient de se référer à l'axe 1 du PADD qui prévoit « *Un développement urbain durable du bourg* » et notamment le point suivant : *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.*

Les Granges Brideaux sont situées en dehors de l'espace urbanisé du bourg, et sans continuité avec celui-ci et ne peuvent donc être rendues constructibles.

M. Thomas (mél n°12) demande la constructibilité des parcelles YM103, 104, 243, 245 et 246 au village des Astiers :

Sur cette observation, il convient de se référer à l'axe 1 du PADD qui prévoit « *Un développement urbain durable du bourg* » et notamment le point suivant : *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.*

Les Astiers sont situés en dehors de l'espace urbanisé du bourg, et sans continuité avec celui-ci et ne peuvent donc être rendus constructibles.

M. et Mme Thouzeau (observation n°6) au Châtenay, demande de pouvoir construire une nouvelle habitation de plain pied sur leur parcelle ZH62 :

Sur cette observation, il convient de se référer à l'axe 1 du PADD qui prévoit « *Un développement urbain durable du bourg* » et notamment le point suivant : *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.*

Chatenay est situé en dehors de l'espace urbanisé du bourg, et sans continuité avec celui-ci et ne peut donc être rendu constructible.

c - Constructibilité potentielle :

M. Patrick Blanchard (observation n°5) dans la parcelle ZV102 à l'Aubretière souhaite réhabiliter un ancien bâtiment avec four à pain, sans doute déjà une habitation il y a fort longtemps :

Ce bâtiment est répertorié comme dépendance liée à une habitation.

Toutefois, il est situé dans le périmètre de 100 m d'une exploitation agricole et ne répond donc pas aux critères de changement de destination.

d - Cas « limite » :

M. Michel Bonnaudet (observation n°21) souhaite la constructibilité de sa parcelle n°ZH11 (aujourd'hui classée en 2AU) et en continuité de la zone constructible.

La parcelle est située dans la marge de recul loi Barnier de la RD : elle est donc non constructible.

2 - La constructibilité des hameaux

D'un point de vue général, les personnes rencontrées regrettent l'inconstructibilité nouvelle des hameaux et ont du mal à admettre qu'il n'y pas de dérogation possible.

3 - Le règlement écrit

Personnellement, j'ai deux observations à formuler concernant le règlement écrit :

- sur la forme, il est difficile de s'y repérer, il serait utile de faire une présentation plus claire ne serait-ce que pour la table des matières qui est illisible ;
La table des matières sera allégée.
- sur le fond, j'estime qu'il manque de précisions (hauteur des bâtiments, fenêtres..) mais cela est peut-être intentionnel. Il serait utile d'y transcrire les prescriptions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme concernant les alignements boisés, d'autant que de nombreuses haies sont classées « haie à protéger ».

Concernant le sujet des hauteurs, la réglementation en niveaux relève d'un choix de la collectivité, puisqu'il est plus aisé de se représenter une hauteur en niveaux plutôt qu'en mètres.

Par ailleurs, au regard des exigences réglementaires et des normes notamment en matière d'isolation thermique nécessitant parfois des surélévations de niveaux, une hauteur maximale chiffrée peut s'avérer parfois plus contraignante et empêcher la réalisation d'un niveau à 1m près.

Ce n'est pas le rôle du PLU que d'apporter des limitations à la hauteur des fenêtres sauf en cas d'enjeux patrimoniaux. Dans le périmètre modifié des abords, cet aspect est à étudier en concertation avec l'ABF et est conditionné dans la grande majorité des cas par la qualité et les caractéristiques du bâti existant. Les vis-à-vis sont gérés par le Code Civil auquel il convient de se référer.

Les dispositions applicables au titre de l'article L151-23 portent sur l'ensemble des éléments repérés sur le règlement graphique (voir page 8 du règlement écrit). Il n'a pas été repéré d'alignement d'arbres en tant que tel, mais des haies et des arbres isolés. La méthodologie de repérage des haies établie par l'Agglomération sera jointe au rapport de présentation. Elle s'appuie sur plusieurs critères qui permettent d'intégrer des alignements d'arbres traces d'anciennes haies bocagères, en tant que supports de la trame verte de la commune. Ce repérage peut souligner notamment l'intérêt de replanter des strates arbustives par exemple pour reconstituer / renforcer les continuités écologiques.

Concernant les observations du public :

M. Sorin (agent immobilier) dans l'observation n°11, demande quelle est la hauteur des constructions en zone Ua ?

Le règlement est assez imprécis sur cette question, il n'y est évoqué qu'un R+2.

Il serait peut-être utile de spécifier une hauteur.

La réglementation des hauteurs en niveaux relève d'un choix de la collectivité, puisqu'il est plus aisément de se représenter une hauteur en niveaux plutôt qu'en mètres.

Par ailleurs, au regard des exigences réglementaires et des normes notamment en matière d'isolation thermique nécessitant parfois des surélévations de niveaux, une hauteur maximale chiffrée peut s'avérer parfois plus contraignante et empêcher la réalisation d'un niveau à 1m près.

M. et Mme Coudrin dans l'observation n°27, demandent quelle est la réglementation relative aux fenêtres : taille, hauteur, vis-à-vis. Le règlement paraît également imprécis sur cette question :

Ce n'est pas le rôle du PLU que d'apporter des limitations en la matière sauf en cas d'enjeux patrimoniaux. Dans le périmètre modifié des abords, cet aspect est à étudier en concertation avec l'ABF et est conditionné dans la grande majorité des cas par la qualité et les caractéristiques du bâti existant. Les vis-à-vis sont gérés par le Code Civil auquel il convient de se référer.

4 - Le règlement graphique :

a - Incohérences sur les cours d'eau et les haies

Plusieurs contributions émanant d'agriculteurs (mél n°6 de M. Rousselot pour les parcelles YO21, 27 et 28, observations n°25 de M. You, n°30 de M. Fabrice Tesson, n°32 anonyme, n°33 de M. L'Hermite, n°41 de Mme Douillard), indiquent toutes un problème de traçage des cours d'eau sur le règlement graphique qui ne correspond pas à ceux recensés sur le terrain en septembre 2023 en présence de la DDTM, la chambre d'agriculture, la DRAF et l'OFB. Certains fossés se retrouvent en tant que cours d'eau.

D'autres contributions émanant également d'agriculteurs (observations n°33 de M. L'Hermite, mél n°15 de M. Rousselot) notent également que le recensement des haies n'est pas exact et ils questionnent les méthodes utilisées pour les évaluer – cela ne correspond pas au recensement lié à la PAC. De plus, certains alignements d'arbres sont considérés comme haie (mél n°15 de M. Rousselot, photos à l'appui).

La chambre d'agriculture n'a pas relevé ces incohérences. Néanmoins il semble plus que nécessaire de confronter ces différentes versions et d'actualiser le règlement graphique de façon cohérente.

La cartographie finalisée des cours d'eau au titre de la police de l'eau de la commune de La Chaize-le-Vicomte a été transmise à l'Agglomération et sera mise à jour sur les plans de zonage. La source de la donnée sera actualisée dans le règlement écrit. A noter que le règlement écrit rappelle que l'évolution des sources de données sur l'inventaire cours d'eau peut être prise en compte.

La méthodologie de repérage des haies établie par l'Agglomération sera jointe au rapport de présentation. Elle s'appuie sur plusieurs critères qui permettent d'intégrer des alignements d'arbres traces d'anciennes haies bocagères, en tant que supports de la trame verte de la commune. Ce repérage peut souligner notamment l'intérêt de replanter des strates arbustives par exemple pour reconstituer / renforcer les continuités écologiques.

b - Corrections éventuelles du règlement graphique :

Mme Karen Chupeau (mél n°11) qui habite aux Herbes (rue de la Guyonnière) voudrait que les haies qui entourent son terrain soient protégées. Sur le projet de règlement graphique elles n'apparaissent pas, ni sur l'OAP de la ZAC du Redoux. Peut-on les faire apparaître en tant que haie à protéger sur le règlement graphique ?

Cette demande s'inscrit en cohérence avec le PADD et les objectifs de l'OAP. Les haies sont composées d'essences rares et seront donc préservées (toutes les haies bordant la parcelle, sauf les accès).

M. Franck Rautureau (observation n°35) signale que ses parcelles qu'il a boisé en 2011 au lieu-dit le Chêne rond ne sont pas signalées en tant que tel sur le règlement graphique. Pouvez-vous actualiser le règlement graphique pour en tenir compte ?

Il s'agit d'une jeune plantation n'ayant pas fait l'objet d'une aide ou d'une déduction fiscale. Il n'y a pas lieu de la protéger.

Il semble que les étangs n'ont pas été rapportés sur le règlement graphique ainsi que l'a indiqué M. Michel Sire, pour le hameau de la Haute Chevillonnière. Je remarque en effet qu'aucun étang n'apparaît sur le règlement graphique. Ne devraient-ils pas y figurer ?

Les étangs n'ont pas à être reportés systématiquement car ils n'ont pas vocation à être tous protégés surtout quand il s'agit de retenues collinaires, obstacles à l'écoulement des cours d'eau.

D'une façon générale, il a été rapporté à plusieurs reprises pendant l'enquête qu'il manquait le nom de certains hameaux ou que certains hameaux étaient mal nommés – la DDTM l'évoque également. Serait-il possible de rajouter, voire corriger les noms des hameaux sur le règlement graphique ?

Il s'agit d'un sujet de forme en lien avec les fichiers fournis par le cadastre. L'amélioration de la toponymie va être recherchée sur la base des données l'IGN ou OSM.

5 - Espaces verts, Boisement protégé, Haies

M. Poiron dans son observation (n°19) demande confirmation qu'il peut bien abattre les peupliers de sa parcelle ZR23. Dans un courrier du 17/11/2011, M. le maire l'encourage à utiliser une voie d'accès communale prévue à la circulation publique. Comment extraire le bois de la parcelle, la haie au sud étant maintenant protégée ?

Le règlement écrit, en page 8, précise que « si l'arasement de la haie est motivé par un accès agricole, cet arasement est possible, moyennant compensation. »
Toutefois, pour éviter les ambiguïtés, il est prévu d'ajouter la possibilité d'accès en lien avec l'exploitation forestière dans le règlement écrit.

Plusieurs contributions (observation n°22 et mél n°13 de M. Frédéric Gigaud, mél n°10 et observation n°27 de M. et Mme Coudrin, mél n°14 de M. Johann Merrer et Mme Hélène Auvinet), concernent la parcelle AE162 du lotissement du Marillet, que tous souhaitent conserver en espace vert.

M. et Mme Coudrin relèvent (mél n°10) que cette parcelle avait été classée comme espace à préserver dans le rapport de présentation mais aussi comme gisement foncier « complexe » dans le résumé non technique. Cela veut-il dire que sa constructibilité a été envisagée ?

M. Gigaud demande également la protection en vertu de l'article L151-38 du code de l'urbanisme du chemin piétonnier qui traverse cette parcelle et demande aussi la plantation d'arbres.

Serait-il envisageable de conserver la parcelle AE162 en tant qu'espace vert, d'y planter des arbres et d'y aménager un chemin piétonnier ?

Parcelle AE 162 : La parcelle était réservée à l'espace vert du lotissement via un accès par un cheminement piéton. Cette vocation n'est pas remise en cause. Il est cohérent d'y afficher un espace vert à protéger.

Monsieur le Maire s'est engagé auprès des habitants à ce que la parcelle soit plantée assez rapidement. Il est prévu d'y planter des noyers, pruniers notamment, pour que l'espace puisse profiter aux habitants.

M. Goupilleau (mél n°4) conteste le classement en boisement protégé de ses parcelles ZW40 et ZW50 (*? sans doute ZW59 car la 50 n'existe pas*) car il estime que ce sont des taillis et ronciers, ne présentant aucun boisement d'intérêt. Il joint 8 photos pour appuyer ses arguments.

M'étant rendue sur place pour me rendre compte de l'aspect de ces boisements, j'ai observé une belle haie longeant la route, derrière laquelle il y a bien des arbres de petit jet – je n'ai pas observé les taillis et ronciers mentionnés par M. Goupilleau, le bois semble bien entretenu.

Accéderiez-vous à sa demande ?

L'aspect de taillis suggère qu'à terme, il y aura un boisement. Il n'y a donc pas d'erreur d'appréciation en classant en boisement ces parcelles. Toutefois, la protection n'en interdit pas l'entretien, mais nécessite une déclaration préalable.

6 - L'OAP des Hortensias

Il s'agit d'un projet concernant plusieurs parcelles et appartenant à deux propriétaires différents, M. Maillard (observation n°1, parcelles AH11 et AH12) qui a déjà fait borner ses parcelles pour y réaliser 3 lots et M. Bouchaire (courrier n°1, parcelle AH15) qui souhaite également construire une maison sur sa parcelle tout en préservant la possibilité de densifier le restant.

Tous deux demandent le retrait de leurs parcelles de ce projet d'OAP.

L'OAP n'a plus lieu d'être et sera supprimée en vue de l'approbation du PLU.

7 - Les changements de destination

Mme Douillard, agricultrice, (observation n°41) note que la majorité des granges peuvent faire l'objet d'un changement de destination alors que lors de l'inventaire, seules 5 ou 6 sur la cinquantaine de granges le pouvaient. Elle s'inquiète des conséquences potentielles de ces nombreuses nouvelles habitations vis à vis des exploitants agricoles, notamment avec le ZNT (*zones non traitées aux phytosanitaires*), les odeurs, le bruit.. qui résulteraient en conflits de voisinage.

En effet, 43 granges ont été recensées comme potentiellement sujettes à un changement de destination. Lors de leur sélection, a-t-on examiné les parcelles qui étaient cultivées dont certaines sont traitées ainsi que les plans d'épandage ?

Le travail d'identification des granges a été fait en étroite collaboration avec les représentants locaux et les techniciennes de la Chambre d'Agriculture, au regard notamment des ZNT.

M. et Mme L'Hermite (observation n°34) signalent qu'ils utilisent la grange n°16 à la Porte pour y stocker du foin et qu'ils paient même un fermage – le siège de l'exploitation est éloigné. Si le propriétaire veut la vendre, il faudra les avertir bien en amont.

Cela a-t-il une incidence sur le changement de destination de cette grange ?

La grange a effectivement un usage agricole et est sous fermage. Celle-ci sera donc supprimée de l'inventaire des changements de destination.

M. Rettaillaud (mél n°3, observation n°29) habitant le n°8 à la Limouzinière, demande un changement de destination pour sa grange située sur la parcelle ZN 76 pour un projet de gîte équestre. Il joint des photographies et un extrait du cadastre montrant une distance de 101 m avec les bâtiments avicoles voisins. Pouvez-vous accéder à sa demande ?

La grange est située dans le périmètre de 100 m d'une exploitation agricole et ne peut donc pas être identifiée comme bâtiment mutable.

8 - Le périmètre délimité des abords d'un monument historique

D'un point de vue général, les conséquences d'un nouveau périmètre délimité des abords d'un monument historique n'ont pas été comprises par les personnes concernées (cf observation n°39 de M. Derer et les contributions relatives au périmètre délimité de l'église), les documents du dossier d'enquête ne les détaillant pas.

Pour le logis Saint Mars :

Mme Douillard dans son observation (n°13) demande à ce que le cône de visibilité n'impacte pas sa ferme et en particulier la parcelle YC152 pour ainsi conserver la possibilité d'installer un jeune agriculteur (construction de bâtiment agricole). Elle signale que le logis est à l'abandon.

Est il possible d'ôter cette parcelle du nouveau périmètre délimité des abords du logis ?

Les périmètres délimités des abords adaptent les périmètres de 500 m aux enjeux de co-visibilité. L'instruction des permis de construire par l'ABF s'effectue de la même manière que dans le cadre du périmètre de 500 m mais sur un périmètre restreint. La volonté des élus est de ne pas créer de règlement spécifique.

Le périmètre n'empêche pas les nouvelles constructions. Celles-ci doivent cependant prévoir des mesures d'intégration au regard des enjeux de co-visibilité.

Pour l'église Saint Nicolas :

Plusieurs contributions émanant d'un même quartier (observation n°15 et mél n°7 de M. David et n°16 de M. Watteaux) qui vers la fin de l'enquête ont pris l'aspect d'une pétition sur le modèle du mél n°7 de M. David (mél n°8 de M. Watteaux, n°9 de Mme Chupeau, et courrier n°3 de Mme Marie-Camille Hillairet) présentent les inquiétudes de leurs auteurs vis à vis des conséquences du changement du périmètre délimité des abords de l'église et notamment dans l'éventualité où de nouvelles constructions (R+2 possible en Ua) devaient se faire, en particulier sur le terrain des services techniques de la ville. En effet, si ceux-ci venaient à déménager, cela libérerait une grande parcelle en centre ville.

D'après les renseignements que j'ai pu avoir auprès de M. le Maire, il semblerait qu'il y a eu confusion entre les services techniques des pompiers qui devaient s'installer auprès de la caserne et les services techniques de la ville pour lesquels un déménagement n'a jamais été envisagé.

Pourriez-vous détailler les conséquences de n'être plus dans le périmètre délimité des abords initial et pouvez-vous confirmer que la rumeur selon laquelle les services techniques devaient déménager est infondée ?.

Si cette parcelle n'est pas dans le PDA, c'est qu'il a été validé que les enjeux de co-visibilité étaient limités.

En outre, il n'est pas prévu de déménager les services techniques.

9 - Divers

M. François-Xavier Goursolas (observation n°12 et mél n°1 et n°2) s'installe en tant qu'élagueur grimpeur sur le site de l'ancienne Cavac (Stecal). En passe de signer un compromis de vente il veut s'assurer qu'il pourra exercer son activité et couvrir la partie ayant servi au stockage de matériaux pour le stockage de ses engins (voir plan accompagnant l'observation n°12). Le peut-il ? :

Le règlement du STECAL Nc1 prévoit la possibilité d'une emprise au sol supplémentaire de 200 m² qui permet donc la réalisation du projet.

M. Derer (observation n°18) regrette la suppression de la zone 2AU au sud-est de la commune au profit de la seule ZAC du Redoux car cela crée un déséquilibre dans la commune, notamment en ce qui concerne les déplacements.

Pourriez-vous indiquer les raisons pour lesquelles la zone 2AU a été abandonnée ? De plus, il suggère de conserver l'espace réservé au projet de rocade et qui longe la ZAC du Redoux (cet espace est supprimé dans le projet de PLU) car cela pourrait un jour être utile pour desservir la ZAC. Cela est-il envisageable ?

Cf le rapport de présentation pièce 2.2 chapitre 2 : le rapport de présentation présente le scénario communal retenu pour la population et le logement croisant rythme de progression de la population et besoins en logements associés. Ces besoins en logements doivent en premier lieu trouver place au sein de l'espace urbanisé en vue de s'inscrire dans une gestion économe de l'espace. La capacité de densification du bourg a été évaluée dans ce sens. Les besoins en foncier en extension qui en découlent peuvent être satisfaits via les tranches à venir de la ZAC. En outre, le projet de ZAC s'inscrit sur le long terme. Il a mobilisé des deniers publics pour voir le jour, fait l'objet d'acquisitions foncières et de compensations agricoles

Projet de rocade : Sollicité sur ce point pendant la procédure de révision, le Département a expressément exprimé le fait que « le projet de déviation n'est pas à l'ordre du jour », il propose cependant de « maintenir l'emplacement réservé sauf souhait différent de la commune pour des

raisons d'urbanisme et de consommation foncière ». Le projet de contournement ne fait plus partie du projet communal et n'est pas mentionné dans le PADD, considérant ses incidences notables sur l'environnement et sur la consommation d'espace agricole.

M. et Mme Hermouet (observation n°24) notent qu'il y a une divergence entre les documents présentant les projets de la ZAC du Redoux, notamment en ce qui concerne les petits immeubles (le long de la coulée verte et non dans la tranche 3 (projet Atemis)) et ceux diffusés par la mairie. Ils proposent qu'il y ait plus d'aires de stationnement, de conserver les grands arbres, ainsi que limiter la hauteur des constructions lorsqu'elles sont proches des maisons. Ils se demandent si la densité de 30 logements/ha sera respectée pour la tranche 3 de la ZAC du Redoux.

Avez-vous des documents permettant de lever les imprécisions du projet d'OAP concernant les petits immeubles ? Concernant les ombres portées, il me semble que c'est une question importante lorsqu'il s'agit de densifier l'habitat – ceci rejoint une observation de la DDTM également (voir plus bas). Ne peut-on pas planifier l'urbanisation de façon à éviter les ombres portées de nouveaux bâtiments sur les constructions existantes ?

Les compléments suivants sont envisagés concernant la portée de l'OAP de la ZAC du Redoux en réponse à la présente observation et à l'avis des services de l'Etat :

Il sera proposé de compléter la pièce 4.1 OAP sectorielles page 11 concernant la ZAC du Redoux en insérant les principes généraux d'aménagement suivants :

- Chercher à préserver le végétal existant (haies, arbres et arbustes) et à l'inscrire dans la conception d'ensemble en tant que composante paysagère et environnementale
- Prendre en compte les ombres portées, que ce soit vis-à-vis des constructions et jardins existants aux abords immédiats d'un secteur de projet, ou pour les nouveaux projets
- Diversifier les formes urbaines et les typologies bâties via une réflexion des choix de volumétries des futures constructions (typologies, implantations, hauteurs...), l'orientation des faîtages et des acrotères...
- Travailler l'implantation des constructions et installations sur l'unité foncière dans une logique complémentaire de sobriété foncière, favorable au bio climatisme et de préservation des intimités.

Mme Laumont (mél n°16 pour l'association l'Asgasse) s'agissant des effluents de l'entreprise La Boulangère, questionne le fait que les effluents soient traités par la Step communale aux frais des contribuables ; le transfert de ces eaux usées vers la nouvelle STEP de la Roche-sur-Yon doit avoir lieu dans un avenir proche.

Cela est-il confirmé ? La Boulangère ne devrait-elle pas avoir sa propre station d'épuration ?.

La livraison de la STEP de La Roche-sur-Yon est prévue en 2028, le permis est déposé et en cours d'instruction.

Une fois la STEP de La Roche-sur-Yon construite, la ZAE La Folie sera déconnectée de celle de La Chaize-le-Vicomte et sera raccordée à la nouvelle STEP.

Conformément au règlement intérieur de l'assainissement collectif de l'Agglomération, la Boulangère réalise un pré-traitement des eaux et paye également pour le traitement de ces eaux pré-traitées par le réseau collectif d'assainissement.

M. Sire (observation n°40) demande à agrandir une annexe en zone A dans le hameau de la Haute Chevillonnière qui n'a ni eau ni électricité.

Le règlement encadre l'emprise au sol maximum de l'extension des annexes aux habitations en zone A mais ne conditionne pas cette extension des annexes à l'existence des réseaux eau et électricité.

Une crainte exprimée au cours de l'enquête est que le PLUi en cours d'élaboration viendra invalider certaines dispositions du PLU révisé, notamment en ce qui concerne les changements de destination.

Dans quelle mesure pensez-vous que cela puisse être le cas ?

Les grandes lignes seront maintenues, mais il peut y avoir des ajustements au regard du travail collectif avec les communes et du changement d'échelle.

10 - Avis des PPA

La DDTM note que « ...le règlement du PLU pourrait imposer un niveau minimal d'espace vert et de sols végétalisés et perméables pour favoriser les îlots de fraîcheur, pour lutter contre le ruissellement et la sécheresse des sols et pour favoriser le stockage du carbone ».

Il me semble que cette remarque est pertinente et pourrait éviter l'imperméabilisation (sous forme de « macadam ») que l'on observe fréquemment sur certaines parcelles de lotissements.

Pensez-vous pouvoir rajouter cette préconisation au règlement écrit ?

La réponse suivante a été adressée aux services de l'Etat : Le règlement a bien prévu des dispositions visant un niveau minimal d'espace vert et de sols végétalisés et perméables, pour favoriser les îlots de fraîcheur, pour lutter contre le ruissellement et la sécheresse des sols et pour favoriser le stockage du carbone : notamment dans les modalités de gestion des eaux pluviales des parkings en imposant 20% minimum d'espaces non imperméabilisés dans les zones UB UL, 1AUe , 10% minimum d'espaces non imperméabilisés dans la zone Ue.

Par ailleurs, en ce qui concerne les OAP sectorielles, la DDTM propose d'être plus explicite sur les orientations possibles et propose une meilleure diversification dans les principales opérations d'aménagement : « ...une réflexion approfondie sur les typologies d'habitat et des formes urbaines compactes, désirables, durables et innovantes, sur l'éco-habitat ou sur l'intégration des projets dans leur environnement est attendue. Enfin, ces dispositions générales devraient être traduites (densités différencierées, orientation des habitations...) dans les schémas d'aménagement encore trop focalisés sur les seuls accès ou les identités paysagères à préserver ».

Vous indiquez dans votre réponse à ces remarques que « les OAP ne sont pas prescriptives en termes de formes urbaines relevant d'un choix politique visant à ne pas imposer de typologies aux porteurs de projets afin de permettre la créativité et de la souplesse sur les futurs projets » ... et que « des principes généraux d'aménagement pourront toutefois être intégrés dans les OAP, portant sur la préservation du végétal dans la conception d'ensemble, la prise en compte des ombres portées, une réflexion sur les implantations devant être favorables au bio-climatisme et à la préservation de l'intimité de chacun... ».

Si l'on souhaite respecter les engagements du Scot et du PCAET, ce qui aura la conséquence d'améliorer le cadre de vie des nouveaux habitants, il est nécessaire d'être plus prescriptif pour ainsi « obliger » les aménageurs à prendre en compte le bio-climatisme, les ombres portées... De plus, il serait possible de rajouter des prescriptions telles que la récupération des eaux de pluie, la gestion des déchets, et des préconisations sur l'isolation thermique et phonique des bâtiments.

Ne pouvez-vous pas être plus prescriptif dans les orientations de l'OAP de la ZAC du Redoux ?

La réponse suivante a été adressée aux services de l'Etat :

Il sera proposé de compléter la pièce 4.1 OAP sectorielles page 11 concernant la ZAC du Redoux en insérant les principes généraux d'aménagement suivants :

- Chercher à préserver le végétal existant (haies, arbres et arbustes) et à l'inscrire dans la conception d'ensemble en tant que composante paysagère et environnementale
- Prendre en compte les ombres portées, que ce soit vis-à-vis des constructions et jardins existants aux abords immédiats d'un secteur de projet, ou pour les nouveaux projets
- Diversifier les formes urbaines et les typologies bâties via une réflexion des choix de volumétries des futures constructions (typologies, implantations, hauteurs...), l'orientation des faîtages et des acrotères...
- Travailler l'implantation des constructions et installations sur l'unité foncière dans une logique complémentaire de sobriété foncière, favorable au bio climatisme et de préservation des intimités.

De la même façon, la DDTM note qu'en ce qui concerne les mobilités, le PLU pourrait développer un « urbanisme des courtes distances » en listant toutes les actions possibles. Certaines d'entre-elles pourraient-elles être applicables au PLU (par exemple : aires de covoiturage, transport à la demande, autopartage...) ?

Cela est-il envisageable ?

Le PDMS a été arrêté en septembre 2025 et remplace le Plan Global de Déplacement. Il a été rappelé plus haut l'identification d'un linéaire de circulation douce important dans le règlement graphique. La prise en compte des enjeux d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite s'inscrit dans une approche opérationnelle qui n'est pas celle du PLU.

NB : Le règlement écrit encadre le stationnement vélo (règlement page 19), et les modalités de réalisation des équipements associés au stationnement vélo relèvent du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Chambre d'agriculture de la Vendée préconise de supprimer le paragraphe relatif à la trame verte et bleue faisant référence au maintien en bon état des mares et des prairies reposant sur l'adaptation des usages et pratiques agricoles notamment sur le maintien de l'élevage extensif (boisement, retournement et drainage interdit, fauche tardive).

Accéderiez-vous à cette demande ?

Les préconisations de l'OAP sont justifiées. Cette justification est d'autant plus d'actualité compte tenu de l'actualisation du SAGE en cours et de son travail sur les têtes de bassin versant dans le cadre de l'étude HMUC : têtes de bassin versant à enjeux pour le Marillet confirmées. L'OAP, bien que non prescriptive rappelle l'intérêt de préserver les prairies permanentes et mares et d'avoir des mesures de gestion adaptées en cohérence avec ce que le SAGE identifie en termes d'enjeux.

11 - Erreurs matérielles du dossier

Les erreurs suivantes ont été révélées au cours de l'enquête sur les documents du dossier qu'il faudrait corriger avant approbation du PLU :

Les pièces du PLU approuvé seront corrigées dans ce sens.

1. La balise pour l'aérodrome « La Roche-sur-Yon » n'existe plus (observation n°17 de M. Auger), il faudrait l'enlever du règlement graphique ; cette erreur cadastrale sera rectifiée

2. Le pied de page du résumé non technique mentionne la commune de Saint-Molf ; *cette erreur sera rectifiée*
 3. La rue du Marillet sur le zonage graphique est en fait la rue des Écoliers ; *il s'agit d'un problème d'affichage lié à l'échelle des plans. Le Maître d'ouvrage essaiera de rectifier cette erreur.*
 4. Dans le bourg, ce qui est nommé la Butte Ricordeau (AK222-225) doit être remplacé par le lotissement Ricordeau ; *C'est en fait l'inverse : le lotissement est bien nommé « La Butte Ricordeau ».*
 5. L'arbre sur le terrain de la gendarmerie ne doit pas figurer sur le plan, il est à enlever ; *celui-ci sera supprimé*
 6. La rue du Guignageau paraît en vert sur le plan : *La rue sera reclassée en zone U* ;
 7. Les arbres des parcelles boisées AM544 et 545 (ZAE La Folie) n'existent plus, il faut rectifier le règlement graphique ; *cette erreur sera rectifiée*
 8. *Pour mémoire : La CCI relève p. 43 du règlement écrit : dans la numérotation des autorisations sous conditions, les annotations ne correspondent pas aux numéros du tableau : La remarque ne semble pas correspondre à la page évoquée.*
9. Sur l'identification des granges pouvant changer de destination
 - Les Ardiás : grange 40 (observation de M. Goupilleau n°7 et n°10 de Mme Fédière) ; *Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle sur la fiche d'identification du bâtiment n°40, et sur le règlement graphique qui ne repèrent pas le bon bâtiment.*
 - La Chalonnaire : l'observation n°8 de M. Perrotin indique que le bâtiment 11 est en fait une stabulation (voir plan joint à l'observation n°8) ; *Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle sur la fiche d'identification du bâtiment n°11 qui ne repère pas le bon bâtiment, contrairement au règlement graphique.*
 - M. Damien de Fontaines (mél n°5) signale qu'il y a erreur sur la grange 19 qui se trouve, d'après la photo, sur la parcelle C1246 et non la C1257. Conserver celle sur la parcelle 1262 qui n'est pas visible de la voie publique (la grange Hardy). : *des vérifications seront réalisées auprès de la Chambre d'Agriculture avant l'approbation du PLU.*

Fait à La Roche-sur-Yon, le 09/12/2025