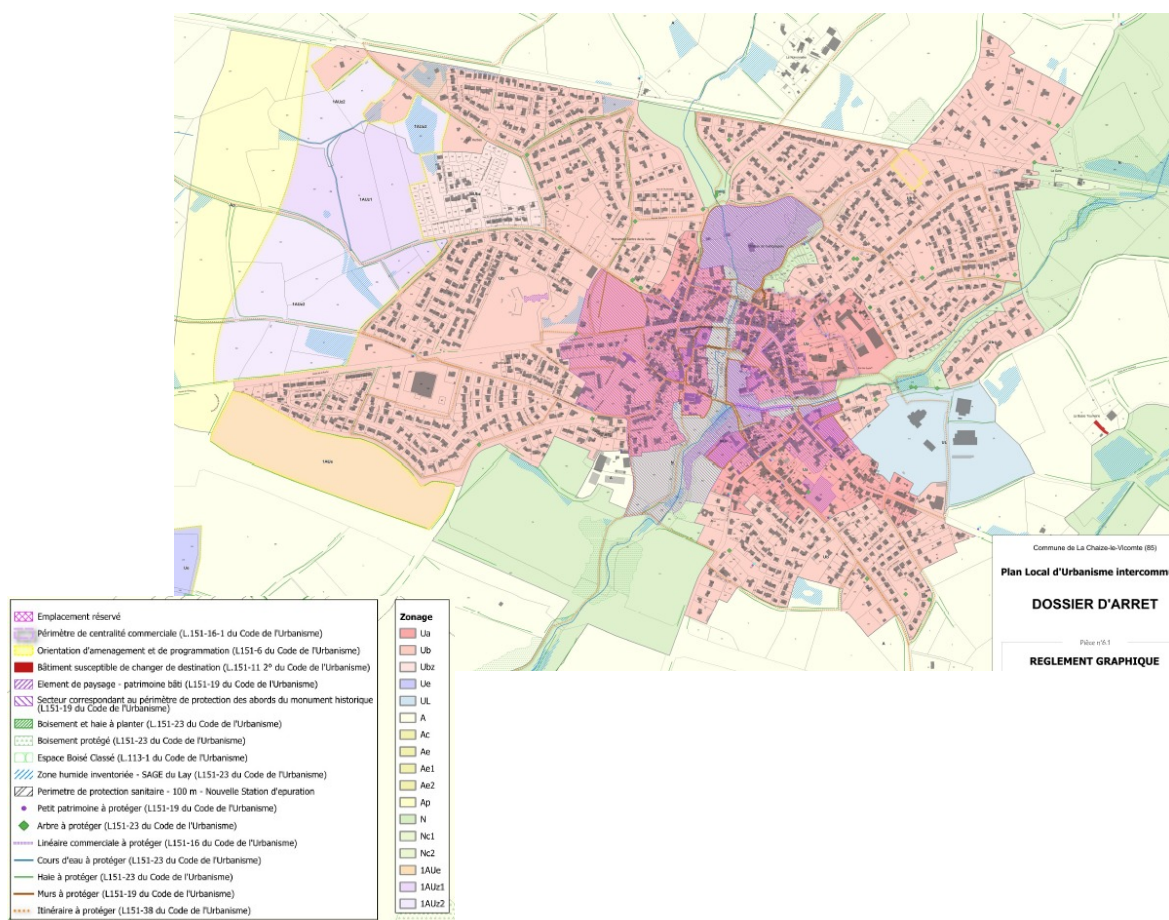


## Rapport d'enquête publique unique :

# 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)



## 1<sup>ère</sup> Partie : Rapport d'enquête

Décembre 2025

Commissaire enquêtrice : M. AMAT

## Sommaire

Première partie : rapport d'enquête.....	3
1 Objet de l'enquête.....	3
2 Contexte réglementaire.....	3
3 Présentation de la commune et contexte de la révision du PLU.....	4
3.1 Les documents d'urbanisme.....	4
3.2 Description de la commune.....	4
3.3 Démographie et habitat.....	5
3.4 Les services et équipements.....	5
3.5 Les zones artisanales.....	6
3.6 L'agriculture.....	6
3.7 La mobilité.....	6
4 Le projet de PLU.....	6
4.1 La consommation foncière et le développement durable.....	6
4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : le PADD.....	7
Scénario démographique et habitat.....	7
Économie et équipements.....	8
Les STECAL.....	8
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	9
Les changements de destination.....	9
4.3 Les règlements écrit et graphique.....	9
4.4 La concertation du public.....	11
4.5 Le périmètre délimité des abords de deux monuments historiques.....	11
Cadre juridique et principes des périmètres délimités des abords.....	11
4.6 Avis des personnes publiques associées (PPA).....	14
4.7 Avis de la MRAe.....	18
4.8 Réponses du maître d'ouvrage aux avis des PPA et de la MRAe.....	21
4.9 Dossier mis à l'enquête.....	21
5 L'enquête.....	22
5.1 Organisation et déroulement de l'enquête.....	22
Rencontre avec le maître d'ouvrage.....	22
Visite sur le terrain.....	23
L'arrêté d'ouverture de l'enquête.....	23
Publicité de l'enquête.....	23
Le dossier d'enquête.....	23
Modalités de participation du public.....	24
5.2 Les permanences et le nombre d'observations du public.....	24
5.3 Procès-verbal de synthèse et réponse du maître d'ouvrage.....	24
5.4 Réponses du maître d'ouvrage et analyse de la commissaire enquêteuse.....	25
Permanence du 23 octobre.....	25
Permanence du 9 octobre.....	27
Permanence du samedi 8 novembre.....	29
Permanence du mercredi 13 novembre.....	30
Permanence du 22 novembre.....	33
Courriels (dénommés méls).....	38
Courriers.....	42
Deuxième partie du rapport de cette enquête publique unique.....	43
Annexe : Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse du MO.....	44

## **Première partie : rapport d'enquête**

### **1 Objet de l'enquête**

Le Plan Local de l'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 conformité avec l'évolution du cadre réglementaire intervenue au cours des vingt dernières années, notamment en matière de gestion économe de l'espace, d'accessibilité au logement, de mobilités durables, ainsi que d'adéquation des services, équipements et loisirs aux besoins de la population.

Cette révision est portée par La Roche-sur-Yon Agglomération, compétente depuis juillet 2021 pour l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme sur son territoire. Le PLU révisé couvrira une période prévisionnelle 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.

Conjointement à cette révision du PLU, une procédure de création de périmètres délimités des abords (PDA) a été engagée pour deux monuments historiques classés ou inscrits : 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.

### **2 Contexte réglementaire**

Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19, L.153-21 et suivants et R.153-8 ;

Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivantes et R.123-8 et suivants ;

Le code du patrimoine et notamment les articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 ;

La loi solidarité et renouvellement urbains n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

La loi urbanisme et habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 ;

La loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine ;

La commune de la Chaize-le-Vicomte a prescrit la révision de son PLU par délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> juin 2021 ;

La première Vice-présidente du tribunal administratif de Nantes en date du 25 août 2025 et sous le n° E25000179/85, a désigné Mme Mireille Amat en tant que commissaire enquêtrice pour cette enquête.

### **3 Présentation de la commune et contexte de la révision du PLU**

#### **3.1 Les documents d'urbanisme**

La commune est dotée d'un PLU qui a été approuvé en 2006 et a fait l'objet de modifications successives afin de permettre la réalisation de projets d'aménagements nécessaires pour assurer le développement de la commune. La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) du Pays Yon et Vie, révisé en février 2020 et qui a pour ambition pour l'horizon 2030 notamment, un développement équilibré du territoire, le confortement et le développement de l'emploi, des déplacements facilités et la préservation d'un cadre de vie de qualité. Ces orientations constitueront la base du PADD du projet de PLU. La Chaize-le-Vicomte est un « pôle urbain intermédiaire » dans le Scot.

Par ailleurs, un Plan local de l'habitat (PLH) de l'agglomération a été établi pour la période 2023-2028 qui fixe des objectifs de production de logements en lien avec le Scot pour chacune des communes de l'agglomération. Le PLU devra en respecter les objectifs.

La Roche-sur-Yon Agglomération a prescrit en mars 2024 un PLUi qui est en cours d'élaboration et qui viendra se substituer au PLU de la commune ; celui-ci aura donc une durée de vie potentiellement limitée.

#### **3.2 Description de la commune**

Située à 12 km à l'est de La Roche-sur-Yon, la commune de La Chaize-le-Vicomte s'étend sur une superficie de 4 975 hectares et comptait 3 838 habitants en 2021. Elle appartient à la communauté d'agglomération de La Roche-sur-Yon, laquelle exerce depuis juillet 2021 la compétence en matière d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme sur son territoire. Sa situation géographique, desservie par l'autoroute A87, la RD 948 et la ligne ferroviaire Saumur-Les Sables-d'Olonne (avec un arrêt sur la commune), lui confère un très bon niveau d'accessibilité.

Le territoire communal présente un relief peu marqué et est drainé par un réseau hydrographique dense, comprenant notamment la source du Marillet, la Chapelaine, le ruisseau de Pierre Plate et la source de l'Yon. Il s'inscrit dans le bassin versant du Lay et relève du périmètre du SAGE du Lay. Celui-ci est caractérisé par des déficiences en eau en période estivale ainsi que par une qualité des eaux globalement dégradée.

L'assainissement collectif est assuré par deux stations d'épuration : une station principale d'une capacité de 4 105 équivalents-habitants et une station de 40 équivalents-habitants située au lieu-dit Le Châtenay. Depuis 2019, 50 % de la capacité de la station principale est dédiée au traitement des effluents de l'entreprise La Boulangère. Ces effluents ont vocation à être transférés vers la future station d'épuration intercommunale, dont la mise en service est prévue en 2028, impliquant une adaptation des capacités épuratoires existantes. Les secteurs non raccordés relèvent de l'assainissement non collectif, géré par le SPANC, qui fait état d'un taux de conformité des

installations de 54 %. Le territoire est par ailleurs marqué par la présence de nombreux hameaux, d'habitats isolés et de bâtiments à vocation agricole.

Le patrimoine écologique communal repose sur plusieurs massifs forestiers situés au nord, à l'est et à l'ouest du territoire, correspondant à trois secteurs de ZNIEFF de type I. Il se caractérise également par un maillage bocager dense, deux Espaces Naturels Sensibles (Château Fromage et forêt de La Chaize-le-Vicomte), représentant près de 300 hectares, ainsi qu'une ZNIEFF de type II couvrant la quasi-totalité du territoire communal. La commune n'est pas concernée par le réseau Natura 2000. La trame verte et bleue a été identifiée à l'échelle du SCoT du Pays Yon & Vie.

La trame bocagère largement présente associée au réseau hydrographique dense constitue un marqueur de la qualité du paysage et des milieux naturels, conférant également un rôle climatique. 88,7 ha de boisements sont à conserver et protéger ainsi que 25,5 km de haies.

Les zones humides recensées en 2012-13 couvrent 190 ha (3,8 % du territoire) et 69 ha de surfaces en eau. Une coulée verte traverse le centre du bourg.

### **3.3 Démographie et habitat**

La commune connaît une croissance démographique modérée, estimée à +0,6 % par an sur la période 2015-2021. La présence d'un bassin d'emploi dynamique à proximité favorise l'installation de jeunes ménages sur le territoire.

Le parc de logements est majoritairement constitué d'habitations individuelles, la part de résidences secondaires demeurant très faible. Le taux de vacance, estimé à 4 %, traduit une pression foncière élevée. La production de logements s'élève en moyenne à 35 logements par an, dont environ 80 % sous forme de logements individuels.

En matière de mixité sociale, la commune ne respecte pas les objectifs fixés par la loi SRU et figure parmi les huit communes de l'agglomération concernées par ce dispositif. À ce titre, le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 prévoit la production de 181 logements sociaux sur la période.

S'agissant des capacités d'accueil de nouveaux logements, un potentiel maximal de 64 logements mobilisables a été identifié au sein du gisement de dents creuses et par des opérations de renouvellement urbain dans le bourg. En matière de densification et d'extension urbaine, le choix a été fait de supprimer la zone 2AU située au sud-est de la commune, au profit exclusif de la ZAC du Redoux. Le développement de cette zone est assorti d'un phasage des constructions adapté aux besoins en logements neufs, avec une densité minimale recommandée de 30 logements par hectare, conformément aux orientations du PLH.

### **3.4 Les services et équipements**

La commune dispose d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec sa population. Elle est notamment dotée de deux écoles primaires, de commerces de proximité, d'un centre médical, d'un EHPAD et d'équipements sportifs.. L'offre de stationnement, estimée à 613 places,

permet d'accompagner le fonctionnement de ces équipements et commerces et de compenser l'absence de stationnement de certains logements.

En dehors du centre urbain, aucune zone commerciale spécifiquement dédiée n'est implantée sur le territoire communal.

### **3.5 Les zones artisanales**

La zone d'activités économiques de La Folie, située le long de la RD 948, constitue la principale zone d'activité de la commune. D'une superficie d'environ 100 hectares et s'étendant sur près de 3 km, elle présente encore des potentialités de densification.

### **3.6 L'agriculture**

Le territoire communal compte une trentaine d'exploitations agricoles, majoritairement orientées vers l'élevage bovin (viande et lait) et les productions avicoles. Le territoire comporte par ailleurs 14 réserves d'irrigation.

L'activité agricole occupe environ 70 % de la superficie communale, soit 3 307 hectares de surface agricole utile (SAU). Le nombre d'exploitations est en diminution constante depuis plusieurs décennies, en raison notamment des difficultés de transmission liées à des niveaux de capitaux élevés, au manque de repreneurs et aux contraintes environnementales et réglementaires, notamment celles issues de la PAC.

Compte tenu de l'importance et de la spécificité du foncier agricole, les documents d'urbanisme visent à limiter la consommation des terres agricoles et à préserver les secteurs présentant les enjeux les plus forts. À cet effet, une cartographie des enjeux agricoles, fondée sur plusieurs critères, a été élaborée afin d'éclairer les élus dans leurs choix relatifs aux projets d'urbanisation.

### **3.7 La mobilité**

Malgré la présence d'aménagements cyclables, de liaisons douces, d'une gare ferroviaire et d'une ligne d'autocar, les déplacements restent très majoritairement effectués en voiture individuelle, laquelle représente environ 90 % des modes de déplacement.

## **4 Le projet de PLU**

### **4.1 La consommation foncière et le développement durable**

Entre 2011 et 2020, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'est élevée à 58,4 hectares, dont environ la moitié a été consacrée au développement de l'habitat. Ces données sont issues du portail national de l'artificialisation des sols.

Conformément aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience, le projet de PLU prévoit une réduction de 50 % de la consommation foncière à l'horizon 2033 par rapport à la décennie de

référence 2011-2021. Cette trajectoire correspond à une enveloppe maximale de 23,7 hectares, hors périmètre de la ZAC du Redoux, celle-ci ayant été créée antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi. Cette consommation foncière prévisionnelle se répartit comme suit : 10 hectares destinés à l'habitat, 5 hectares aux équipements et 8 hectares aux activités économiques.

En cohérence avec les orientations du SCoT et du Programme Local de l'Habitat, la production de logements est fixée à un objectif de 45 logements par an. Pour les nouveaux projets, une densité minimale de 30 logements par hectare est préconisée.

Les principaux enjeux identifiés portent sur la maîtrise de la consommation foncière, la préservation des continuités écologiques, l'amélioration de la qualité urbaine du bourg, la diversification de l'offre de logements, ainsi que l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique.

## **4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : le PADD**

Le diagnostic réalisé sur le territoire communal pendant la phase d'études a permis de dégager les principaux enjeux du territoire, qui ont alimenté la réflexion sur les orientations d'aménagement de la commune pour les 10 prochaines années. Celles-ci seront inscrites dans le PADD, document central du PLU traduisant la stratégie d'aménagement du territoire. Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet communal s'articule autour de trois axes :

**Axe 1 :** proposer un développement urbain équilibré en vue de concilier attractivité et caractère rural de la commune permettant d'accueillir une population croissante, diversifier l'offre de logements (dont sociaux et abordables), et revitaliser le bourg par un développement urbain durable ;

**Axe 2 :** maintenir et développer le rôle de pôle urbain intermédiaire de la Chaize-le-Vicomte en renforçant les équipements, les commerces, les mobilités douces, en soutenant l'activité économique et agricole, faciliter l'adaptation de cette dernière aux enjeux du changement climatique ;

**Axe 3 :** préserver et mettre en valeur les patrimoines, tels que la trame verte et bleue et les ressources de la commune comme support de qualité de vie et d'adaptation au changement climatique.

### **Scénario démographique et habitat**

La commune, estimée à 4 284 habitants en 2025, vise 4 975 habitants à l'horizon 2035 (+1,5 %/an). Cela implique la production de 350 à 400 logements sur la durée du PLU (10 ans), soit 40 logements/an jusqu'en 2035 et plus précisément :

- une densification du bourg et une mobilisation du bâti existant avec 97 logements dans l'enveloppe urbaine (dents creuses) (3,7 ha) ;
- hors du bourg, 43 bâtiments de caractère identifiés dans les hameaux permettant une conversion de l'agriculture vers l'habitat dont 5 à 10 projets imminents. Cette identification a été faite en concertation avec la chambre d'agriculture ;
- 300 logements en extension urbaine soit à terme 9,7 ha avec une densité moyenne de 31 logements/ha. La ZAC du Redoux en est le principal secteur de développement qui se réalisera en deux phases : une production de 300 logements à court/moyen terme (1 AUz1) et une production de 500 logements à long terme (1AUz2 de 18,1 ha) une fois la zone 1AUz1 réalisée.

La stratégie repose également sur une diversification des formes d'habitat – individuel, intermédiaire, collectif – avec 35 % de logements sociaux ou aidés dans la zone du Redoux, soit 102 logements locatifs sociaux.

## **Économie et équipements**

Le développement des services et des commerces est limité aux gisements fonciers situés au sein de l'enveloppe urbaine existante, notamment pour les équipements scolaires, sportifs et médicaux.

Un emplacement réservé d'environ 5 hectares est prévu afin de permettre, le cas échéant, une extension de la station d'épuration. Cette disposition est toutefois à mettre en perspective avec le projet de transfert, à l'horizon 2028, des effluents de l'entreprise La Boulangère vers la future station d'épuration intercommunale de La Roche-sur-Yon.

S'agissant du développement économique, le projet de PLU privilégie la densification de la zone d'activités économiques de La Folie, sans extension de son périmètre. Il prévoit également la création d'une nouvelle zone d'activité d'environ 8 hectares au lieu-dit Le Landreau, située entre le bourg et la RD 948. Cette orientation s'inscrit en cohérence avec les objectifs du schéma prospectif du foncier économique 2022-2032 de La Roche-sur-Yon Agglomération.

## **Les STECAL**

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) constituent un outil réglementaire permettant, de manière ciblée, l'autorisation de constructions ou de changements de destination au sein des zones naturelles, où le principe général est l'inconstructibilité. Ils visent ainsi à répondre à certains objectifs du PADD en milieu rural.

En l'espèce, aucun STECAL n'est dédié à l'habitat. Les six STECAL identifiés concernent exclusivement des activités existantes et n'entraînent aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il s'agit :

- Ac : pour la coopérative agricole du Petit Châtenay ;
- Ae2 : pour le centre d'incendie et de secours (SDIS) ;



- Ae : pour la déchetterie le long de la voie ferrée ;
- Ae1 : pour le projet de parc photovoltaïque sur une ancienne décharge et qui nécessite une adaptation du zonage ;
- Nc1 : pour l'ancienne coopérative agricole de la gare ;
- Nc2 : pour la minoterie Sénéchaud en activité.

### **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Quatre OAP sectorielles (habitat et économie) et une OAP thématique sur la trame verte, bleue et noire guident le développement futur selon les principes suivants :

- maîtriser l'étalement urbain et densifier les secteurs existants (30 logts/ha) ;
- insérer les projets dans le paysage et préserver le bocage ;
- favoriser les mobilités douces et la sécurité des déplacements ;
- prendre en compte la santé publique (îlots de fraîcheur, qualité de l'air) ;
- préserver les continuités écologiques et la trame noire nocturne.

### **Les changements de destination**

Les granges présentant un intérêt patrimonial sur le territoire communal ont fait l'objet d'un recensement spécifique. Parmi celles-ci, 43 bâtiments ont été identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit de bâtiments agricoles de valeur patrimoniale dont l'activité a cessé, pouvant être transformés en habitation à l'initiative de leur propriétaire. Toutefois, pour en bénéficier, ils doivent être situés à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, cette possibilité constitue la seule exception au principe général d'inconstructibilité applicable dans les hameaux.

Il convient par ailleurs de souligner une évolution réglementaire significative concernant les exploitants agricoles. La création d'un logement en zone rurale est désormais assimilée à un logement de fonction, indissociablement lié à l'exploitation agricole. Ce logement doit être libéré lors de la cessation de l'activité et ne peut être dissocié de l'entreprise agricole. Le nombre de logements pouvant être créés à ce titre est en outre limité à deux par exploitation.

## **4.3 Les règlements écrit et graphique**

Concernant la zone urbaine (U) :

- **Les secteurs U** correspondent aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :
  - **Le secteur Ua** correspond au centre bourg ancien avec les commerces. Il permet un R+2 ;
  - **Le secteur Ub** correspond aux zones d'habitat entourant le centre-bourg – il s'agit principalement de lotissements ;
  - **le secteur Ubz**, à l'ouest du bourg, correspond à la partie déjà aménagée ou en cours d'aménagement de la ZAC du Redoux. Il sera réalisé en 2 tranches de court/moyen et long termes : 1AUz1 et 1AUz2 ;
  - **le secteur Ue** correspond aux secteurs déjà urbanisés à vocation d'activités économiques, de services, d'artisanat, de commerces et d'industrie. Il s'agit principalement de la ZAC La Folie. Le secteur 1AUe, correspond à la future zone économique du Landreaux.

Concernant le zonage agricole (A) :

- **le secteur A** correspond aux zones agricoles et forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à un habitat diffus sous ses différentes formes. Toutefois, ce zonage permet, sous forme de STECAL, les activités et équipements d'intérêt collectifs suivants :
  - **le secteur Ac**, correspondant à la coopérative agricole du Petit Châtenay ;
  - **le secteur Ae2**, correspondant au centre d'incendie et de secours (SDIS) ;
  - **le secteur Ae** correspondant à la déchetterie existante le long de la voie ferrée ;
  - **le secteur Ae1** correspondant au projet photovoltaïque Les Juraires, situé sur l'ancienne déchetterie ;
  - **le secteur Ap**, à l'ouest de la ZAC du Redoux, correspond aux espaces agricoles à préserver pour motif paysager ou environnemental. Celui-ci, situé sur la frange ouest du secteur de la ZAC du Redoux, permet d'anticiper les éventuelles proximités entre exploitation agricole et habitations

Concernant le zonage naturel :

- **le secteur N** correspond aux réservoirs de biodiversité et secteurs soumis à des risques naturels à préserver de toute construction. Toutefois, il présente deux Stecal à vocation économique :
  - **le secteur Nc1**, correspond à l'ancienne coopérative agricole de la gare ;
  - **le secteur Nc2**, correspond La minoterie en activité, « Minoterie-Sénéchaud ».

En ce qui concerne les PDA, il est nécessaire de parcourir l'ensemble des chapitres des différentes zones pour identifier les dispositions qui leur sont applicables, notamment celles relatives à la démolition, aux façades, aux toitures ou aux clôtures.

## **Bilan de la consommation en espaces naturels, agricoles et forestiers :**

En résumé, le projet de révision de PLU prévoit :

- une réduction importante des zones à urbaniser : de 58,4 ha (d'après le portail national de l'artificialisation des sols pour la décennie 2011-2021) à 23,7 ha : 3,7 ha pour l'habitat, 5,4 ha pour les équipements (STEP) et 8 ha pour l'économie (ZAE du Landreau) ;
- l'abandon de certaines zones AU au bénéfice des zones A et N qui sont augmentées de 500 ha ;
- la production de 35 % de logements sociaux.

### **4.4 La concertation du public**

La concertation relative au projet de révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> 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 qui sera plus restreinte.

### **4.5 Le périmètre délimité des abords de deux monuments historiques**

#### **Cadre juridique et principes des périmètres délimités des abords**

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine a modernisé les politiques de protection du patrimoine en permettant de substituer au périmètre de protection uniforme de 500 mètres autour d'un monument historique un périmètre délimité des abords adapté aux enjeux locaux, en application de l'article L.621-30-II du Code du patrimoine.

Le périmètre délimité des abords permet d'identifier les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument un ensemble cohérent ou qui contribuent à sa conservation ou à sa mise en valeur. Il repose sur une analyse qualitative fondée sur la visibilité, la cohérence urbaine, architecturale et paysagère, et non plus sur la seule notion de co-visibilité qui existait dans le périmètre des 500 m.

De plus, l'article L 621-31 du code du patrimoine, prévoit « *la possibilité de créer des périmètres délimités des abords sur proposition de l'architecte des bâtiments de France mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme... Lorsque le PDA est proposé par cette autorité, cette proposition est soumise à l'accord de l'ABF..* ». Un PDA doit être principalement envisagé .. « *à l'occasion de l'élaboration, la révision ou la modification d'un PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, notamment à l'échelle intercommunale ce qui permet d'établir un véritable projet de territoire...* ».

La révision du PLU de La Chaize-le-Vicomte constituait donc un cadre administratif et réglementaire approprié pour faire évoluer les périmètres de protection des deux monuments concernés.

L'objectif poursuivi est de définir des périmètres pertinents, lisibles et proportionnés, assurant une protection renforcée des secteurs à enjeux tout en supprimant les contraintes injustifiées du périmètre des 500 mètres. Il constitue une servitude d'utilité publique qui est annexée au document d'urbanisme.

Les PDA ont été élaborés conjointement par la commune, La Roche-sur-Yon Agglomération et l'architecte des bâtiments de France, sur la base des critères suivants :

- la visibilité depuis et vers le monument,
- la co-visibilité avec les bâtiments environnants,
- la cohérence urbaine, architecturale et paysagère,
- le respect de limites lisibles dans le paysage.

Dans ces périmètres, toute autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente doit recueillir l'accord conforme de l'architecte des bâtiments de France.

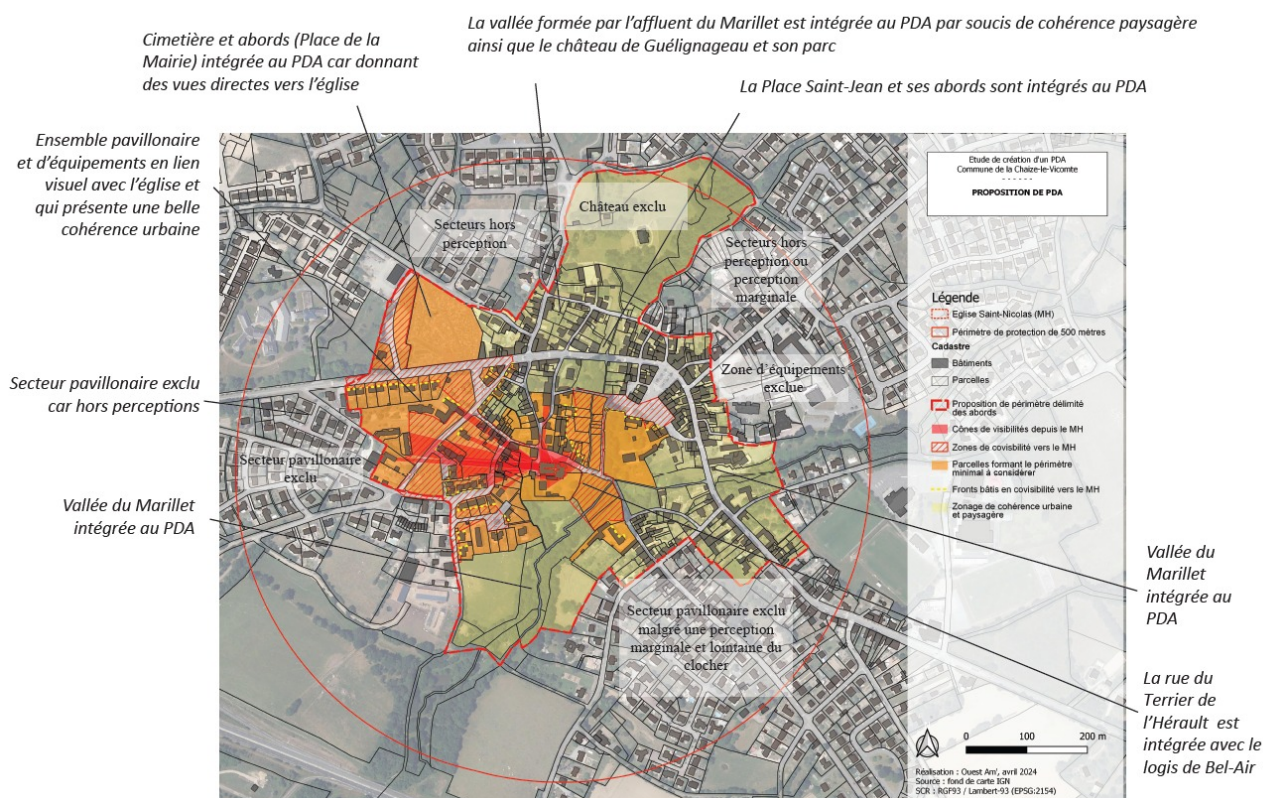
### **L'église Saint-Nicolas**

Située au point haut du bourg ancien, dominant la vallée du Marillet, c'est une église des XI<sup>e</sup>-XII<sup>e</sup> siècles, classée monument historique en 1908. Actuellement, le périmètre des 500 m englobe quasiment tout le bourg, même des secteurs sans visibilité ni cohérence patrimoniale. Se basant sur les enjeux identifiés et l'analyse des visibilité, dont certains quartiers sont hors perception, et l'analyse de la cohérence urbaine, un nouveau périmètre a été défini :

- sont inclus : les places Saint-Nicolas, Saint-Jean, Champ de Foire, la vallée du Marillet (élément structurant, ouvrant les perspectives), le cimetière et le secteur mairie (vues directes), les îlots anciens structurants et les quartiers récents mais cohérents et en lien visuel avec l'église ;
- sont exclus, les secteurs hors perception, les zones pavillonnaires récentes et les zones d'activités.

D'autres éléments du patrimoine tels que murs anciens, « petit patrimoine » (calvaires, puits) mais aussi les continuités écologiques en particulier avec la vallée du Marillet ont également été pris en compte.

### Représentation graphique du nouveau périmètre délimité des abords de l'église :



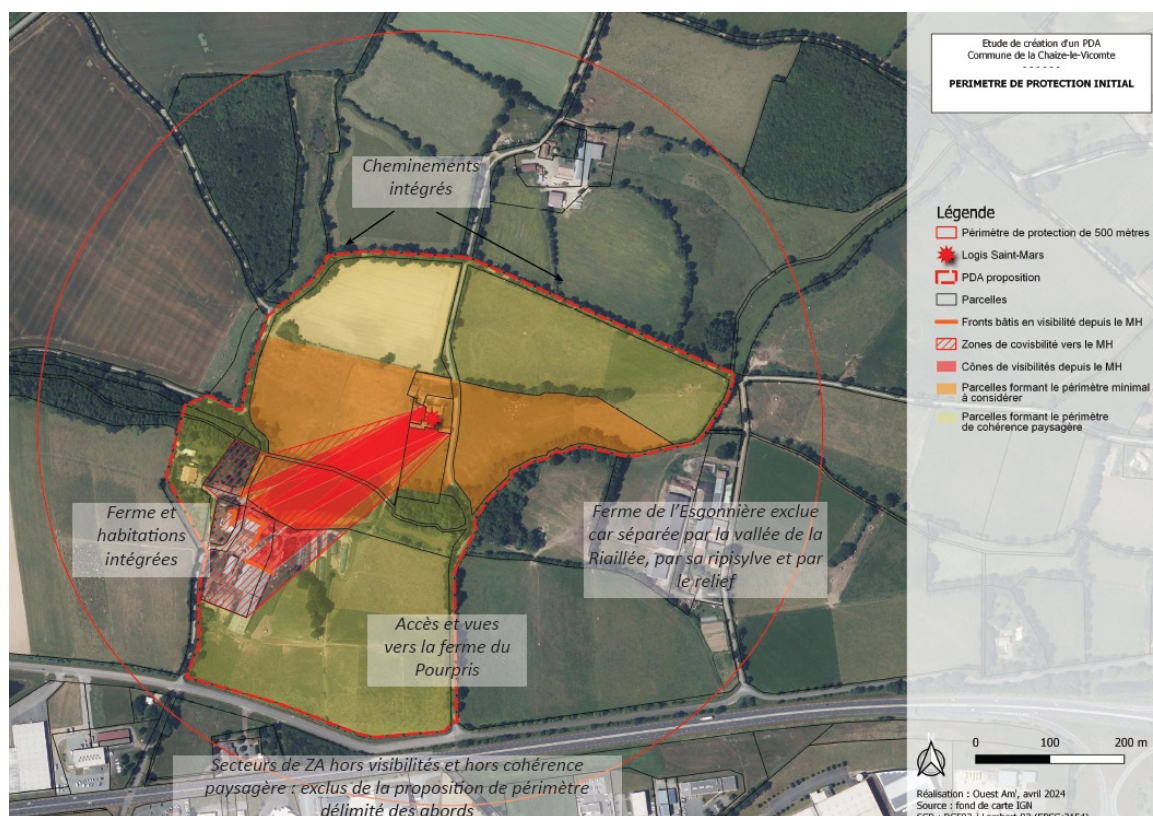
### Le logis Saint-Mars

Situé en secteur rural bocager, sur le coteau nord de la Riaillée, ce manoir du XVI<sup>e</sup> siècle a été inscrit monument historique pour sa façade (tours) et toitures depuis 1993.

Aujourd'hui, le rayon des 500 m englobe des pâtures, des haies bocagères, des exploitations agricoles et les bords de la ZAE la Folie au sud. De par les nombreuses haies du secteur et le relief

(vallon), seule la ferme du Parizot de Saint Mars et des habitations proches (le Pourpris) sont concernées par des vues directes.

Le nouveau périmètre, fortement réduit, se restreint à ces deux secteurs, certains chemins ruraux et les secteurs bocagers autour du logis :



#### 4.6 Avis des personnes publiques associées (PPA)

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU arrêté, les personnes publiques associées ont été consultées. Ont transmis un avis ou des observations : la DDTM, la SNCF, RTE, le Conseil départemental de la Vendée, Vendée Eau, la Chambre d'agriculture, la Chambre de commerce et d'industrie (CCI), la Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA), le CNPF, le Syndicat mixte du Pays Yon et Vie, la CDPENAF ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour le projet de périmètre délimité des abords (PDA). Seule la Région des Pays de la Loire n'a pas émis de réponse.



## **La DDTM**

La DDTM émet un avis favorable sur le projet de PLU. Elle considère que celui-ci prend en compte les grands enjeux du développement durable et respecte les orientations du SCoT du Pays Yon et Vie, en se montrant même plus ambitieux en matière de densification de l'habitat.

Elle formule toutefois une réserve concernant l'inscription, au sein du PADD, de la mobilisation du secteur 1AUz2 de la ZAC du Redoux au-delà de l'échéance du PLU. Par ailleurs, elle demande à la collectivité de :

- mettre en cohérence les temporalités du PADD (2021-2033) et celles de la traduction réglementaire du dossier (2025-2035) ;
- renforcer la justification de la compatibilité du projet de PLU avec le Programme Local de l'Habitat, établi sur une temporalité différente ;
- consolider les justifications relatives à l'ouverture à l'urbanisation du secteur économique du Landreau.

La DDTM relève également plusieurs incohérences ou imprécisions à corriger dans le dossier, notamment concernant un renouvellement urbain inférieur aux préconisations du SCoT, la production de logements sociaux, ainsi que l'absence de chiffrage précis des capacités de densification de la ZAE de La Folie. Elle demande également, s'agissant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), de clarifier les densités différenciées, les typologies d'habitat, les formes urbaines compactes et l'orientation des constructions.

Concernant les changements de destination, la DDTM souligne que le recensement réalisé par la collectivité ne prend pas en compte certains critères, tels que les zones de non-traitement (ZNT), les plans d'épandage ou encore la capacité de la défense extérieure contre l'incendie. Elle s'interroge enfin sur la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents générés par les nouvelles constructions.

## **La SNCF**

Dans son courrier en date du 27 août 2025, la SNCF rappelle l'existence des servitudes liées à la ligne ferroviaire Tours – Les Sables-d'Olonne traversant le territoire communal. Ces servitudes doivent être annexées au dossier de PLU, tant au travers du zonage graphique que dans la liste des servitudes d'utilité publique. La SNCF rappelle également les contraintes associées à ces servitudes, notamment en matière de zonage, de maîtrise de la végétation et de gestion des passages à niveau.

## **RTE**

RTE n'émet pas d'avis sur le projet de PLU mais rappelle l'existence des servitudes relatives aux installations électriques, lesquelles doivent être annexées aux documents d'urbanisme.

## **Le Conseil départemental de la Vendée**

Le Conseil départemental de la Vendée émet un avis favorable, assorti des observations suivantes. Il demande que figurent au règlement :

- le respect des règles relatives aux conditions de visibilité, telles que définies par le règlement de voirie départemental ;
- l'inscription des zones de préemption des Espaces naturels sensibles (ENS) dans les documents graphiques ;
- la compatibilité des zonages avec les périmètres des Espaces naturels sensibles concernés, à savoir la forêt de La Chaize-le-Vicomte et le bois de Château Fromage.

## **Vendée eau**

Vendée Eau indique que l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection autour de la retenue de la Vouraie, destinée à l'alimentation en eau potable, ainsi que la servitude d'utilité publique AS1 associée, doivent être annexés au PLU, ce qui n'est pas le cas en l'état du dossier. L'établissement souligne la nécessité d'une meilleure prise en compte de la préservation de la qualité et de la quantité de la ressource en eau, notamment au sein du bassin versant alimentant la retenue.

Vendée Eau joint à son avis une cartographie localisant un feeder, canalisation de grand diamètre reliant une usine de production d'eau potable à un château d'eau ou à une bache au sol, lequel traverse le territoire communal, soit le long des voies, soit en terrains agricoles.

## **La chambre d'agriculture**

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de PLU, notamment en ce qui concerne la maîtrise de la consommation d'espace. Elle formule toutefois plusieurs réserves, portant notamment sur :

- la nécessité de revoir le zonage naturel au profit de la zone agricole (A) ;
- la suppression du zonage Ap lié au périmètre délimité des abords du Logis Saint-Mars au lieu-dit « Le Parizeau de Saint-Mars », ce périmètre n'interdisant pas les constructions agricoles mais prévoyant uniquement des prescriptions architecturales et paysagères ;
- l'adaptation du règlement écrit concernant le nombre de logements de fonction (limité à deux), ainsi que les exhaussements et affouillements autorisés en zones A et N ;
- le classement de la zone 1AUz2 de la ZAC du Redoux en zone 2AU ;
- la suppression de la référence aux pratiques agricoles dans l'OAP relative à la trame verte et bleue.



### **La chambre du commerce et de l'industrie de Vendée (CCI)**

La CCI de la Vendée émet un avis favorable assorti de plusieurs observations. Elle demande notamment :

- de justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe du Landreau, en s'interrogeant sur la réalité du besoin ;
- de reconsidérer les dispositions du règlement autorisant l'implantation des constructions en limite séparative, cette possibilité pouvant générer des nuisances significatives pour les riverains du fait de la proximité des zones d'habitat ;
- d'intégrer, au sein de l'OAP du Landreau, un traitement paysager sur la limite séparative nord afin de limiter les nuisances potentielles, notamment visuelles et sonores, avec la zone d'habitation contiguë.

### **La chambre des métiers et de l'artisanat (CMA)**

La CMA émet un avis favorable, assorti de plusieurs observations. Elle recommande notamment :

- d'autoriser les activités artisanales compatibles avec l'habitat au sein des zones Ua et Ub ;
- de permettre l'accueil d'activités artisanales dans les bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ;
- de garantir l'accessibilité des zones d'activités aux entreprises artisanales nécessitant une bonne visibilité ou une proximité immédiate avec leur clientèle ou leurs donneurs d'ordre ;
- de veiller à la prise en compte des établissements artisanaux des secteurs de la construction et de la production au sein de la ZAE de La Folie et du secteur du Landreau, lesquels présentent des conditions de desserte et d'attractivité favorables ;
- de réinterroger le périmètre de centralité commerciale du centre-bourg, jugé potentiellement insuffisant, en ouvrant la possibilité d'une mixité fonctionnelle dans le cadre de projets de restructuration urbaine associant logements et commerces ;
- de ne pas réduire l'offre de stationnement en centre-bourg au détriment des commerces, afin d'en préserver l'accessibilité et la pérennité, tout en encourageant la mutualisation des aires de stationnement, notamment au sein des zones d'activités ;
- de soutenir les logiques de mutualisation et de partage, telles que le co-working ou les tiers-lieux.

### **Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)**

Le CNPF émet un avis défavorable, estimant notamment :

- que le dossier ne comporte pas de diagnostic forestier, pourtant requis, ni de plans simples de gestion des milieux forestiers ;

- que les enjeux économiques de la forêt, ainsi que les liens entre gestion forestière, sylviculture et intérêts environnementaux et sociaux, sont insuffisamment pris en compte, alors même que le territoire communal présente une richesse forestière significative.

### **Le syndicat mixte Pays Yon et Vie**

Le Syndicat mixte du Pays Yon et Vie émet un avis favorable assorti de plusieurs remarques. Il propose notamment :

- de classer en zone 2AU la seconde tranche 1AUz2 de la ZAC du Redoux, afin de permettre une réévaluation ultérieure de son ouverture à l'urbanisation au regard des orientations du futur PLUi et du prochain SCoT ;
- de renforcer la protection des zones humides situées en zones urbaines par un classement en zone N ;
- d'améliorer la perméabilité des sols afin d'atteindre les prescriptions du SCoT (20 % en zones d'habitat et 10 % en zones d'activités économiques), notamment en imposant des parkings perméables dans les opérations d'aménagement groupées et au sein des zones d'activités ;
- de corriger plusieurs erreurs matérielles, listées en annexe de l'avis.

### **La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Le projet de révision du PLU, pour son volet relatif aux impacts sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), a été examiné lors de la séance du 10 septembre 2025 de la CDPENAF. Celle-ci a émis un avis favorable, sous réserve de compléter le volet environnemental des justifications relatives aux six STECAL du projet.

### **L'Architecte des Bâtiments de France**

L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis favorable sans réserve sur le projet de périmètre délimité des abords des deux monuments historiques.

## **4.7 Avis de la MRAe**

Seuls sont repris ci-après les éléments de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) relatifs au projet de révision du PLU. L'avis de la MRAe porte en effet également sur un projet de centrale photovoltaïque situé au sud du bourg, au lieu-dit « Les Oiselières », sur l'ancien site de stockage de déchets inertes des Juraires, qui n'est pas traité dans le présent rapport.

Le diagnostic environnemental :

La MRAe estime que le diagnostic environnemental présente plusieurs insuffisances, et relève notamment :

- l'absence de bilan du PLU en vigueur ;
- la nécessité d'actualiser l'inventaire des zones humides réalisé en 2012-2013, en particulier en dehors du périmètre de la ZAC du Redoux. La compensation de la zone humide impactée au sein de la ZAC n'est pas identifiée. La MRAe rappelle qu'une zone humide doit intégrer les espaces périphériques contribuant à ses fonctionnalités et à sa pérennité, et qu'il serait pertinent de traduire ces éléments dans le règlement ;
- l'absence d'investigations de terrain sur certains secteurs voués à l'urbanisation, notamment la zone d'activités économiques du Landreau (8 ha), alors que les haies existantes y seraient impactées ;
- un traitement trop général de la ressource en eau, sans analyse spécifique tenant compte de la situation de la commune en zone de répartition des eaux (ZRE) ;
- l'absence d'analyse actualisée relative à l'énergie, à la qualité de l'air et aux émissions de gaz à effet de serre au regard des objectifs du PCAET ;
- une analyse paysagère jugée très limitée et insuffisamment contextualisée.

Par ailleurs, la compatibilité du projet de PLU avec les documents de rang supérieur est jugée insuffisamment démontrée, l'argumentation apparaissant davantage affirmative que démonstrative. La différence de temporalité entre le PLU et le PLH complique en outre la lecture et l'interprétation des objectifs.

### **Des choix d'aménagement à revoir :**

- La MRAe estime que certains choix d'aménagement méritent d'être revus, et formule en particulier les observations suivantes :
- concernant la ZAC du Redoux (27,8 ha), celle-ci apparaît surdimensionnée :
  - son potentiel de 880 logements, correspondant à environ 22 années de besoins, est intégralement maintenu sans justification explicite ;
  - l'ouverture à l'urbanisation pourrait être réduite ou échelonnée. La MRAe propose de classer en zone 2AU le secteur maîtrisé destiné à répondre aux besoins au-delà de l'échéance du PLU, d'autant plus que certains terrains ne sont pas encore maîtrisés par la collectivité ;
- s'agissant de la zone AUe du Landreau (8 ha), la MRAe suggère un classement en 2AUe afin de permettre une analyse des besoins à l'échelle de l'agglomération dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi, et après densification de la ZAE de La Folie.

## **Consommation foncière et sobriété**

La MRAe considère que les objectifs de sobriété foncière demeurent insuffisants :

- si le PLU affiche un objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière, celui-ci repose sur une interprétation favorable excluant une large part de la ZAC du Redoux du calcul, celle-ci ayant été créée en 2016, antérieurement à la loi Climat et Résilience ;
- l'objectif de 15 % de renouvellement urbain n'est pas réellement traduit dans les zones ouvertes à l'urbanisation, ce qui limite la réduction effective de la consommation d'espaces en extension ;
- le maintien intégral du périmètre de la ZAC du Redoux fragilise l'objectif de sobriété foncière. A minima, la MRAe estime que cette ZAC aurait dû être assortie de prescriptions plus précises en matière de formes urbaines, de qualité de l'habitat et de performances environnementales, l'OAP sectorielle étant jugée trop sommaire. Une meilleure prise en compte du potentiel de renouvellement urbain, fixé à 15 % par le SCoT, aurait également été nécessaire.

## **Continuités écologiques**

La MRAe relève plusieurs incohérences en matière de préservation des continuités écologiques :

- concernant la trame verte, les dispositions prévues pour la ZAE de La Folie ne permettraient pas de préserver et de restaurer le corridor écologique qui la traverse ;
- la zone 1AUe du Landreau ne prévoit aucune mesure visant à préserver les haies transversales au sein de cet espace de 8 hectares, ce qui conduirait à une rupture de continuité écologique du fait de la coupure d'urbanisation entre la ZAE de La Folie et l'enveloppe urbaine du bourg.

## **Suivi des effets du PLU**

La MRAe estime que le dispositif de suivi des effets du projet de PLU doit être renforcé et complété, notamment en ce qui concerne :

- les installations d'assainissement non collectif ;
- les consommations d'eau à l'échelle du territoire, dans un contexte de classement en zone de répartition des eaux ;
- le suivi des haies inventoriées, lequel devrait intégrer les opérations de coupes, d'abattage et de défrichement devant donner lieu à des replantations ;
- les 43 bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, pour lesquels aucun indicateur de suivi n'est prévu, alors que leurs effets

cumulés sont susceptibles d'accroître la pression sur les milieux environnants et de générer des effets de report.

La MRAe s'interroge également sur la pertinence du maintien de l'emplacement réservé de 6,5 ha destiné à l'extension de la station d'épuration, dans la mesure où les effluents de l'entreprise La Boulangère sont appelés à être transférés vers la future station d'épuration intercommunale.

### **Ambitions climatiques**

Enfin, la MRAe estime que les ambitions climatiques du projet de PLU gagneraient à être renforcées par une meilleure articulation avec les orientations du PCAET. Elle préconise notamment l'intégration, au sein des OAP et du règlement, de prescriptions adaptées à l'adaptation au changement climatique, portant sur la gestion des eaux pluviales (en l'absence de schéma directeur), des règles d'imperméabilisation différenciées selon les secteurs, l'encadrement des piscines, la végétalisation, les formes urbaines, la création d'îlots de fraîcheur, le choix des matériaux et le développement des mobilités douces.

## **4.8 Réponses du maître d'ouvrage aux avis des PPA et de la MRAe**

Le maître d'ouvrage, La Roche-sur-Yon Agglomération, a apporté des réponses aux observations formulées tant par les personnes publiques associées que par la MRAe. Ces éléments ont été joints au dossier soumis à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur commentera certaines de ces observations dans la deuxième partie de ce rapport.

## **4.9 Dossier mis à l'enquête**

Il est constitué des pièces suivantes :

- Les pièces administratives et délibérations
- les avis des PPA et réponses apportées par le maître d'ouvrage
- Le dossier de révision réalisé par le bureau d'étude Ouest Am et qui consiste en :
  - un rapport de présentation :
    - Diagnostic et état initial de l'environnement
    - Justification
    - Évaluation environnementale
    - Articulation avec les documents supra

- Indicateurs de suivi
- Résumé non technique
- Diagnostic agricole
- le PADD
- les OAP
- le règlement écrit avec la liste des changements de destination
- le règlement graphique : le zonage
- les annexes – les servitudes
  - le droit de préemption urbain
  - le périmètre des secteurs relatifs à la taxe d'aménagement
  - le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre
  - les bois et forêt relevant du régime forestier
  - le zonage d'assainissement des eaux usées
  - les déchets
  - la zone d'aménagement concerté du Redoux
  - le droit de préemption du département au titre des espaces naturels sensibles
  - les zones de présomption de prescriptions archéologiques
- les périmètres délimités des abords des deux monuments historiques : l'église et le logis Saint-Mars

## 5 L'enquête

### 5.1 Organisation et déroulement de l'enquête

#### Rencontre avec le maître d'ouvrage

Une réunion a eu lieu le 10 septembre dans les locaux de l'Agglomération en présence de Mme Montjaret, cheffe de projet de planification urbaine à l'Agglomération, Mme Enfrin chargée d'urbanisme à la mairie de La Chaize-le-Vicomte et de M. Rembaud, 6<sup>ème</sup> adjoint chargé de l'Urbanisme et des Réseaux à la commune.

La commissaire enquêtrice a pu poser toutes les questions nécessaires à une bonne compréhension du dossier. Les dates et les modalités de l'enquête ont également été définies lors de cette rencontre.

## **Visite sur le terrain**

Une visite extensive de la commune a eu lieu le 18 octobre en présence de Mmes Enfrin et Montjaret ainsi que M. Rambaud qui a une très bonne connaissance de la commune. Les différents lieux emblématiques de la commune ont été repérés, les différentes OAP identifiées etc.

## **L'arrêté d'ouverture de l'enquête**

Après échanges avec la commissaire enquêtrice, l'arrêté n°2025-Agglo-0112 du 19 septembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête en a défini les modalités et en particulier : l'objet et la durée de l'enquête, la publicité de l'enquête par la publication de l'avis dans la presse, internet et les lieux d'affichage, le déroulement de l'enquête (dossier d'enquête, registre), les permanences..etc.

## **Publicité de l'enquête**

La publication de l'avis d'enquête dans la presse s'est faite conformément à la législation, soit dans les 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 jours de l'ouverture de celle-ci soit :

- Le Journal du Pays Yonnais : les 2 et 23 octobre 2025 ;
- Ouest France : le 30 septembre et le 24 octobre 2025.

Une publicité importante a été mise en place :

- sur le site internet de la commune et de l'Agglomération ;
- sur le panneau lumineux de la commune ;
- dans le bulletin municipal ;
- sur les réseaux sociaux : facebook, instagram ;
- à l'aide d'affichettes à destination des commerces, salles associatives etc. ;
- par l'affichage en 20 lieux de la commune des avis d'enquête sur fond jaune (rue des Hortensias (secteur d'OAP / 2 affiches), la Gare, la Noironnière, le Caillou Blanc, la ZAC du Redoux, l'église, au niveau du SDIS, sur les entrées de bourg (5 affiches), la CAVAC, la déchetterie, le Logis Saint Mars, la ZAE La Folie (2 affiches), les Juraires et la minoterie (STECAL)).

Après la fin de l'enquête, un certificat d'affichage a été émis par l'Agglomération, le 1<sup>er</sup> décembre 2025.

## **Le dossier d'enquête**

Il 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 disponibilité du public en mairie de la Chaize.

### **Modalités de participation du public**

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@lachaizelevicompte.com](mailto:urbanisme@lachaizelevicompte.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 courriel ou courrier a été fixée à celle de fin d'enquête, c'est-à-dire le samedi 22 novembre 12 h.

A l'issue de l'enquête publique, le registre a été clos par la commissaire enquêtrice.

### **5.2 Les permanences et le nombre d'observations du public**

- le jeudi 23 octobre, de 14 h 30 à 17 h 30 : 10 visites, 8 observations sur le registre ;
- le vendredi 31 octobre, de 14 h à 17 h : 6 visites, 5 observations ;
- le samedi 8 novembre, de 9 h à 12 h : 7 visites, 5 observations ;
- le mercredi 12 novembre, de 9 h à 12 h : 5 visites et 5 observations ;
- le samedi 22 novembre, de 9 h à 12 h : 20 visites et 17 observations ;

Par ailleurs, courriels et 17 courriels ont également été reçus.

Au total, 71 passages en mairie relatifs à l'enquête ont eu lieu pendant toute sa durée.

### **5.3 Procès-verbal de synthèse et réponse du maître d'ouvrage**

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. 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.



## 5.4 Réponses du maître d'ouvrage et analyse de la commissaire enquêteur

Les réponses du maître d'ouvrage apportées dans le mémoire en réponse au procès-verbal des observations du public apparaissent en bleu, l'analyse de la commissaire enquêteur en italique.

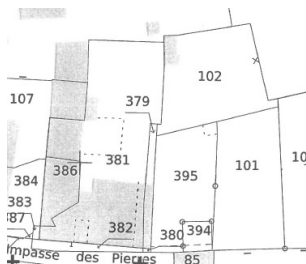
### Permanence du 23 octobre

**Observation n°1 de M. Maillard**, propriétaire de la parcelle AH12 et AH11 (cf OAP des Hortensias). Il tient à informer la commissaire enquêteur qu'il a déjà fait méttrer la parcelle AH11 afin d'y réaliser 3 lots. Il ne savait pas que la commune voulait y réaliser une OAP. Son projet est bien avancé.

**Réponse du MO :** L'OAP n'a plus lieu d'être et sera supprimée.

*Analyse de la CE :* en effet, la commune ne maîtrisait pas le foncier de ces parcelles, les propriétaires ont déjà entrepris leur projet.

**Observation n°2 de Mme Nicole Mahé**, propriétaire des parcelles AE395, AE101 et AE102, demande si la parcelle AE102 est encore inconstructible ainsi que lui avait signalé un agent immobilier.



**Réponse du MO :** Cette parcelle est située dans la zone Ua et est donc constructible

*Analyse de la CE :* la CE prend acte – c'est son accessibilité qui aurait pu être problématique, mais elle peut se faire par une des parcelles appartenant à Mme Mahé.

**Observation n°3 d'une personne** venue se renseigner en demandant si la zone N à côté de chez elle était constructible. Elle est rassurée de savoir que non et envisage de déposer une observation au cours de l'enquête.

*Analyse de la CE :* la CE a pu renseigner cette personne à l'enquête.

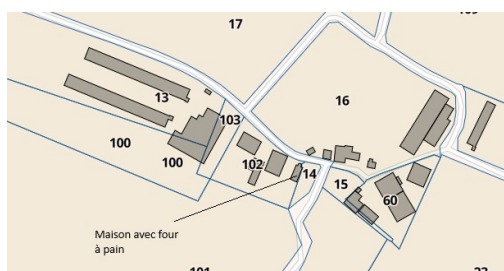
**Observation n°4 de M. Christian Auguin**, propriétaire de la parcelle YH50 dans le hameau des Landes, souhaite qu'elle puisse être constructible.

**Réponse du MO :** 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.*

**Analyse de la CE :** en effet, la loi ALUR, retranscrite dans le Scot et le PADD du PLU afin de préserver les terres agricoles et éviter le mitage du territoire, ne permet plus de construire des habitations dans les hameaux, la seule exception étant la construction d'un logement de fonction pour une exploitation agricole.

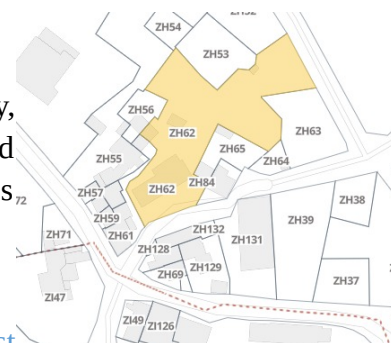
**Observation n°5 de M. Patrick Blanchard** qui souhaite réhabiliter un ancien bâtiment (sans doute une ancienne habitation estimée à 400 ans) avec four à pain au fond de sa parcelle ZV102 à l'Aubretière, le peut-il ? :



**Réponse du MO :** 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.

**Analyse de la CE :** la CE prend acte.

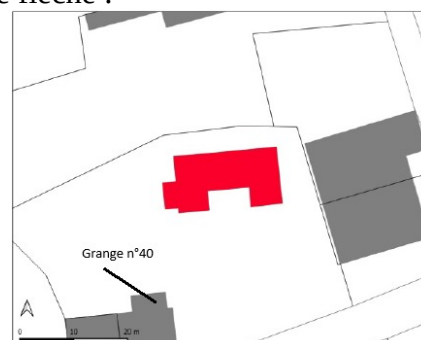
**Observation n°6 de M. et Mme Thouzeau** du lieu-dit le Châtenay, souhaitent savoir s'il est possible de construire une maison de plain-pied sur la parcelle ZH62 sur laquelle ils ont déjà leur habitation (à deux étages et assez enclavée).



**Réponse du MO :** voir réponse à l'observation 4. De plus le Châtenay est situé en dehors de l'espace urbanisé du bourg, et sans continuité avec celui-ci et ne peut donc être rendu constructible.

**Analyse de la CE :** La CE suggère éventuellement de faire une extension à leur maison ce que permet le règlement.

**Observation n°7 de M. Goupilleau**, propriétaire de la grange n°39 signale une erreur matérielle concernant la grange n°40 au lieu-dit Les Ardias : le bâtiment en rouge est l'habitation de sa sœur, la grange montrée sur la photo est celle signalée ci-dessous d'une flèche :

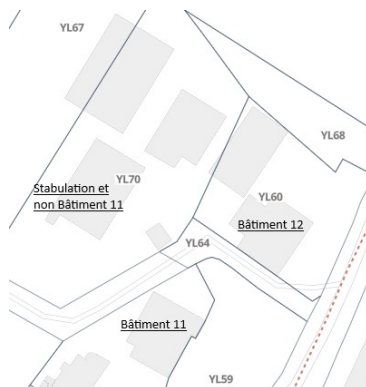


**Réponses du MO :** il s'agit effectivement d'une erreur matérielle sur la fiche d'identification du bâtiment n°40, et sur le règlement graphique qui ne repèrent pas le bon bâtiment.

**Analyse de la CE :** la CE prend acte.

**Observation n°8 de M. Perrotin** qui est venu se renseigner et déposer une observation au nom de son épouse et de lui-même sur le registre. Il se dit satisfait que sa grange (n°12) puisse bénéficier d'un changement de destination et souhaite que cela ne soit pas remis en cause lors de l'élaboration du PLUi. Il note également une erreur sur l'identification du bâtiment n°11 : il s'agit en fait d'une

stabulation, le bâtiment en question est celui au bas de l'image :



**Réponse du MO :** il s'agit effectivement d'une erreur matérielle sur la fiche d'identification du bâtiment 11 qui ne repère pas le bon bâtiment, contrairement au règlement graphique.

**Analyse de la CE :** cette erreur matérielle sera corrigée avant approbation du PLU révisé.

## Permanence du 9 octobre

**Observation n°9 de M. Luc Jaulin**, propriétaire du n°5 et 7, rue du Chenil, souhaite savoir si sa parcelle n°359 contiguë est bien constructible :



**Réponse du MO :** Cette parcelle est située dans la zone Ua et est donc constructible

**Analyse de la CE :** La CE prend acte.

**Observation n°10 de M. et Mme Fédière** (sœur de M. Goupilleau - voir observation n°7) qui signalent l'erreur d'affectation déjà exprimée dans l'observation n°7. En rouge, il s'agit de leur maison d'habitation acquise il y a moins d'un mois (« grange » n°40).

*Mêmes réponses qu'à l'observation n°7. Il en sera tenu compte.*

**Observation n°11 de M. Sorin**, agent immobilier qui est venu se renseigner sur les granges pouvant changer de destination pour des éventuels clients. Il demande également la hauteur permise des habitations en zone UA – il lui semble que la nouvelle hauteur est de 7 m, alors qu'elle était de 10 m dans le PLU en vigueur.

**Réponse du MO :** La réglementation des hauteurs 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.

**Analyse de la CE :** *Ils semble en effet pertinent de pouvoir bénéficier d'une certaine flexibilité au règlement.*

**Observation n°12 de M. Goursolas** qui vient expliquer son mél (n°1). Il se demande si un classement en AE ne serait pas plus adéquat que celui d'un Stecal pour son installation en tant que grimpeur/élagueur. Peut-il couvrir la partie qui est déjà dallée pour y stocker son matériel (ancien stockage de matériaux) ?.

**Réponse du MO :** Le règlement du STECAL Nc1 prévoit la possibilité d'une emprise au sol supplémentaire de 200 m<sup>2</sup> qui permet donc la réalisation du projet.

**Analyse de la CE :** *cette réponse est tout à fait satisfaisante et permettra à M. Goursolas d'y exercer son activité qui est bien en phase avec cet ancien site de la CAVAC.*

*Son épouse se renseigne sur la propriété du château au centre-ville appartenant à sa famille et de la ruine au milieu de la partie boisée (ancien relais postal?). Cette ruine pourrait-elle un jour être réhabilitée ?. Elle envisage de déposer un courrier en ce sens (elle ne l'a pas fait).*

**Observation n°13 de Mme Douillard**, agricultrice à la ferme du Parizot de Saint Mars demande à ce que le cône de visibilité n'impacte pas sa ferme, d'autant que le logis est à l'abandon. Elle voudrait que la parcelle YC152 en soit exemptée afin de permettre l'éventuelle construction d'un bâtiment agricole en cas d'installation d'un jeune agriculteur.

**Réponse du MO :** 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.

*Analyse de la CE : la CE prend acte.*

#### **Permanence du samedi 8 novembre**

**Observation n°14 (orale) d'un agriculteur et de son épouse** venus se renseigner sur le devenir des parcelles n°6 et n°123 à côté de la ZAE La Folie et celui de l'étang dans la ZAC du Redoux.

*Analyse de la CE : la carte graphique a été consultée (l'emprise de la ZAE n'a pas changé). L'étang sera conservé au sein d'une zone verte dans la ZAC du Redoux, cela fait partie des prescriptions de l'OAP.*

**Observation n°15 de M. David**, dont la maison est située sur la parcelle AD343 exclue du périmètre délimité des abords de l'église, demande à ce qu'elle y soit réintégrée : les services techniques de la ville étant situés sur la parcelle voisine, il est inquiet qu'ils déménagent permettant ainsi un nouveau lotissement avec un éventuel R+2 ce qui lui enlèverait l'ensoleillement dont il bénéficie aujourd'hui. A noter qu'il a une vue directe sur l'église.

*Réponse du MO : 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.*

*Analyse de la CE : le fait d'être en-dehors du PDA fait que si M. David souhaite faire des travaux, ils ne seront pas soumis à l'avis de l'ABF. Le PDA n'empêchera pas la réalisation d'un R+2 dans la zone Ua, mais celui-ci devra se faire avec toutes les précautions qui y sont liées. Quant aux ombres portées, se référer à la 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport, où cette question est examinée.*

**Observation orale n°16 de M. Watteaux**, un des voisins de M. David (observation n°15) vient appuyer la demande précédente. Il regrette la densification de l'habitat.

*Analyse de la CE : voir réponse précédente.*

**Observation n°17 de M. Jean-Luc Auger** vient se renseigner sur la constructibilité au hameau de la Noironnière. Il se renseigne sur l'éventuel changement de destination de la grange de ce hameau qui abrite aujourd'hui du bétail. Il signale également une erreur matérielle sur le règlement graphique (la balise « La Roche-sur-Yon » pour l'aérodrome n'existe plus).

*Réponse du MO : 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).

**Analyse de la CE :** voir réponse à l'observation n°4.

**Observation orale n°18 de M. Derer** qui vient échanger sur le projet de PLU. Il regrette que la zone 2AU ait été supprimée (terrains restitués en zone A) car cela aurait mieux équilibré la répartition des constructions entre le nord-ouest de la commune (ZAC du Redoux) et le sud. Les équipements vont-ils suivre le développement de la commune ? Il suggère de conserver l'espace réservé destiné à la rocade (*et qui longe la ZAC du Redoux, projet de rocade annulé*), cela pourrait éventuellement être utile (meilleure desserte de la ZAC?). Il estime que l'on devrait pouvoir construire dans les hameaux, notamment celui de la Limouzinière. Il déposera une observation avant la fin de l'enquête.

**Réponse du MO :** 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.

**Analyse de la CE :** il pourrait éventuellement être prudent de conserver l'emplacement réservé destiné à la rocade, pour une utilisation ultérieure.

## Permanence du mercredi 13 novembre

**Observation n°19 de M. André Poiron** qui souhaite savoir si les peupliers de sa parcelle ZR23 peuvent être abattus, ils ont 29 ans. Pour accéder à la parcelle et en extraire le bois, les acheteurs auront besoin d'éventuellement abattre quelques arbres de la haie qui est maintenant protégée. Peuvent-ils le faire ?





**Réponse du MO :** 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.

**Analyse de la CE :** j'explique à M. Poiron que ne s'agissant pas d'un espace boisé classé, il pourra faire abattre ses peupliers arrivés à maturité. Quant à la haie pour accéder à sa parcelle, il faudra faire une demande auprès de la DDTM pour abattre certains sujets, la compensation exprimée par le MO consiste à planter le double du nombre de sujets abattus. M. le maire dans son courrier du 17 novembre 2011 lui indiquait par où devaient passer les engins forestiers.

**Observation n°20 de M. Gilbert Roy** qui demande la constructibilité de sa parcelle n°ZN129 à la Limouzinière – le maire lui avait suggéré de créer cette parcelle à partir de la ZN130 lui appartenant, ce qu'il a fait il y a deux ans. Il signale également que les eaux de ruissellement et les eaux issues des eaux usées finissent sur la partie basse de la parcelle ZN130. S'il n'obtient pas la constructibilité, il demande à ne plus payer de taxes foncières sur ce terrain.

**Réponse du MO :** 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.



**Analyse de la CE :** voir Analyse à l'observation n°4.

**Observation n°21 de M. Michel Bonnaudet** qui demande à ce que sa parcelle n°ZH11 (aujourd'hui classée en 2AU) soit constructible car M. le Maire lui avait dit il y a un an que cela serait possible. Cette parcelle jouxte la zone constructible :

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

**Analyse de la CE :** au vu de la configuration des maisons voisines, la CE aurait souhaité la constructibilité de ce terrain. Malheureusement, la proximité de la RD948 indique qu'il n'y a pas 100 m entre ce terrain et l'axe de la voie. Cela révèle par ailleurs, que la zone 2 AU aurait été difficilement constructible.



**Observation n°22 de M. Frédéric Gigaud** qui signale que la parcelle 162 (lotissement du Marillet) non construite, est un espace vert qui sert d'espace de détente pour les enfants et qui est traversée par un chemin piétonnier utilisée pour aller à l'école ou au gymnase. Il souhaite que ce terrain ne soit pas constructible d'autant qu'il n'est pas accessible.

**Réponse du MO :** 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.

*Analyse de la CE : cette réponse est satisfaisante et va dans le sens des attentes du voisinage.*

**Observation n°23 (orale) de deux personnes** venues se renseigner sur les zones humides de la parcelle n°2 dans la ZAE La Folie ainsi que sur les granges à changement de destination.

*Analyse de la CE : ces personnes ont été renseignées grâce au règlement graphique.*

**Observation n°24 déposée le 14 novembre (hors permanence) de M. et Mme Hermouet** relative à la ZAC du Redoux. Ils s'interrogent sur le projet de construction d'immeubles à plusieurs étages initialement prévu le long de la coulée verte, et non sur la tranche n°3 (projet Atemis). Ils estiment que ces implantations ne semblent pas correspondre aux documents diffusés par la mairie, notamment le procès-verbal du conseil municipal du 1er juin 2021 présentant les trois tranches du projet, ainsi que les éléments évoqués lors de la séance du 19 juin 2024.

Par ailleurs, ils demandent que le règlement des zones constructibles, et plus largement de la ZAC, soit clairement établi et respecté. Ils souhaitent également une augmentation des espaces de stationnement, la préservation des grands arbres existants et une limitation de la hauteur des constructions lorsqu'elles sont implantées à proximité de maisons individuelles.

Enfin, ils s'interrogent sur le respect de la densité prévue de 30 logements/ha pour la tranche n°3 de la ZAC du Redoux.

**Réponse du MO :** 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.

***Analyse de la CE :** ces modifications vont enrichir le cadre de vie et sont une attente forte du public et gagneraient à être appliquées également aux zones Ua et Ub.*

**Observation n°25 déposée le 18 novembre (hors permanence) de M. Frédéric You**, GAEC des deux communes aux Astiers, qui remarque que certains cours d'eau classés en tant que fossés lors des échanges avec le SDAGE et la DDTM en septembre 2023, sont classés en tant que cours d'eau sur le règlement graphique. Cela ne respecte pas les discussions ayant eu lieu à ce moment là.

**Réponse du MO :** 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.

***Analyse de la CE :** cette observation est à rapprocher du mé1 n°6 et des observations n°25, 30, 32, 33 et 41 : en effet, il y a bien une différence importante entre la cartographie des cours d'eau des services de l'état en Vendée, datée de mars 2024 mais spécifiée comme étant « une version en cours » et les cours d'eau repérés sur la cartographie du règlement graphique. Il est **impératif** de clarifier cette situation avec le bureau d'étude afin de lever toute ambiguïté à l'avenir.*

**Observation n°26 de M. Pelloquin déposée le 21 novembre (hors permanence)** et qui demande que la parcelle ZB52 aux Granges Brideaux deviennent constructible.

***Analyse de la CE :** même réponse qu'à l'observation n°4. De plus, le MO indique que « 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 ».*

## **Permanence du 22 novembre**

**Observation n°27 de M. et Mme Coudrin** qui complètent leur mé1 n°9, en faisant remarquer que dans le règlement, il manque des prescriptions concernant les hauteurs et grandeurs des ouvertures et notamment leur orientation (surplomb du voisin par exemple) - il en est de même pour les balcons. Ils s'opposent à toute construction sur la parcelle AE162 qui est surélevée par rapport à la leur.

**Réponse du MO :** 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.

**Analyse de la CE :** *M. et Mme Coudrin peuvent être rassurés, la commune n'envisage pas de construire sur cette parcelle très difficilement accessible – elle sera aménagée avec la plantation d'arbres dès l'année en cours (voir Analyse à l'observation n°22).*

**Observation orale n°28 de M. Denis Libaud** qui venait voir si sa grange n°7 aux Brosses faisait bien l'objet d'un changement de destination.

**Analyse de la CE :** *En effet, cette grange fait l'objet d'un changement de destination.*

**Observation n°29 de M. Retaillaud**, faisant suite à son mèl (n°3). Il amène des photos de sa grange et expose plus en détail son projet. Il remarque que sa grange est située à 101 m des bâtiments avicoles voisins et qu'une ancienne habitation délabrée a été restaurée alors qu'elle est située à moins de 100 m de ces bâtiments d'élevage.

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

**Analyse de la CE :** *cela peut paraître injuste, mais dès l'acquisition de cette grange, il lui avait été signalé que cette grange ne pourrait pas (encore) faire l'objet d'un changement de destination. Une installation en tant qu'agricultrice de Mme Retaillaud pourrait peut-être s'envisager.*

**Observation n°30 de M. Fabrice Tesson** EARL Le Pinier, exploitant agricole, qui signale que les cours d'eau apparaissant sur le règlement graphique ne sont pas à jour comparé aux cours d'eau recensés en septembre 2023 en présence de la DDTM, la chambre d'agriculture, la DRAF et l'OFB. Il donne des exemples de parcelles concernées (la Grange Noiron : 19, 21, 200, 34 et 33) ainsi que celles des exploitations voisines des GAEC La gîte des Mutants, Les Deux Communes : 27, 28, 29, 30, 39, 179, 178, 177, 43, 44, 49, 50, 51, 18, 19, 20, 21 ; cours d'eau de Bois Magot.

**Analyse de la CE :** *voir réponses à l'observation n°25 du MO et de la CE.*

**Observation orale n°31 d'un agriculteur** venu sur renseigner sur un espace boisé protégé et sur les haies.

**Observation orale n°32 d'un agriculteur** venu signaler que sur la parcelle 689 au Bois au Bouin au sud de la ZAC La Folie, il ne s'agit pas d'un cours d'eau mais d'un fossé (les eaux de l'entreprise BH qui ont été déviées). Et sur les parcelles 21, 22, 40 et 31, le cours d'eau ne commence qu'au sud de l'embranchement.



**Réponse du MO :** 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.

**Analyse de la CE :** je pense que M. Rautureau faisait référence à leur repérage simplement. A savoir que le bureau d'études à fait le choix de ne faire paraître 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.

**Observation n°36 orale d'une personne** venue se renseigner sur la constructibilité dans un hameau.

**Analyse de la CE :** les hameaux sont inconstructibles, voir réponse à l'observation n°4.

**Observation n°37 orale d'une personne** venue se renseigner sur les règles de construction pour son habitation dans un hameau et concernée par le changement Nh en A. Il se renseigne également sur le nouveau périmètre des abords de l'église.

**Observation orale n°38 d'une personne** souhaitant se renseigner sur la révision du PLU et sur les changements apportés.

**Observation n°39 de M. Derer** souhaite reformuler son observation n°18, notamment enlever ce qui concerne la constructibilité des hameaux. Il suggère de mieux informer les habitants/usagers/riverains des évolutions possibles liées au nouveau périmètre des abords des monuments historiques. Il réitère son interrogation au fait de concentrer toutes les nouvelles constructions sur la seule ZAC du Redoux.

**Analyse de la CE :** en ce qui concerne les hameaux, voir l'observation n°4. Concernant le PDA, voir mes commentaires et conclusions dans la deuxième partie de ce rapport. Concernant la ZAC du Redoux, voir l'observation n°18.

**Observation n°40 de M. Michel Sire** qui est venu se renseigner sur la possibilité d'extension d'une annexe en zone A dans le hameau de la Haute Chevillonnière, pour y faire des grillades... Cette annexe n'a ni eau ni électricité.

Il signale par ailleurs que les étangs sur sa parcelle n'apparaissent pas sur le règlement graphique.

**Réponse du MO :** 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.

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.

**Analyse de la CE :** conformément au règlement de la zone A, M. Sire pourra agrandir son annexe de 30 %. Il ne pourra pas la transformer en habitation.

**Observation n°41 de Mme Douillard**, élue à la chambre d'agriculture qui se dit sidérée de constater que le travail de recensement des cours d'eau réalisé en 2023 ne figure aucunement dans le règlement graphique. Elle demande en conséquence que le repérage effectué dans le cadre de cet inventaire remplace la cartographie actuellement utilisée dans le règlement graphique.

Par ailleurs, elle relève que la majorité des granges sont indiquées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, alors que, lors de l'inventaire réalisé, seules cinq ou six granges sur la cinquantaine recensée avaient été jugées susceptibles de changer de destination. Elle s'inquiète enfin des conséquences potentielles de la création de ces nouvelles habitations, notamment au regard des zones de non-traitement (ZNT) liées à l'usage des produits phytosanitaires, ainsi que des risques de conflits de voisinage.

**Réponse du MO :** concernant les cours d'eau, voir réponse à l'observation n°25. Pour les granges : 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.

**Analyse de la CE :** la chambre d'agriculture a recensé les granges en prenant ces facteurs en considération.

**Observation n°42 d'un homme et de son épouse**, globalement satisfaits du projet de PLU qui va dans le sens de la protection du bâti et de l'environnement. Toutefois, ils pensent qu'il devrait être possible de construire dans les hameaux, en divisant une parcelle ou en transformant un bâtiment en habitation. La protection des arbres est positive mais devrait être étendue aux parcs paysagés de certaines demeures tels que les parcs de Châteaux, la demeure du Marillet...

**Analyse de la CE :** ces personnes sont globalement satisfaits de la révision du PLU. Voir l'observation n°4 pour la question de la constructibilité des hameaux. S'agissant du parc du Château et de la demeure du Marillet, ils sont repérés comme « éléments de paysage et du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » ce qui leur confère une certaine protection.

**Observation n°43 de M. Thomas Jérôme**, habitant la parcelle 131 en UB, et qui souhaite construire un carport devant chez lui ce qui n'était pas possible dans le PLU actuel à cause du recul imposé par rapport aux voiries.

**Analyse de la CE :** le projet de PLU indique dans le règlement pour la zone Ub, que toute construction peut se faire de 0 à 10 m d'une voie, permettant ainsi, pour des parcelles de plus en

*plus petites de réaliser cet aménagement. M. Thomas pourra donc réaliser son carport dès l'approbation du PLU.*

## **Courriels (dénommés méls)**

**Mél n°1 de M. Goursolas François-Xavier**, reçu le 31 octobre, qui est sur le point de signer une promesse d'achat pour la parcelle AH0063 (CAVAC) et qui ne sera plus classée en AE mais en Nc (Stecal). Il s'inquiète de ce nouveau zonage et veut s'assurer qu'il pourra exercer son activité en toute sérénité – peut-il couvrir une partie du terrain déjà dallée (voir observation n°12) ?.

**Réponse du MO :** Le règlement du STECAL Nc1 prévoit la possibilité d'une emprise au sol supplémentaire de 200 m<sup>2</sup> qui permet donc la réalisation du projet.

**Analyse de la CE :** M.L Goursolas peut être rassuré pour la réalisation de son projet d'installation, cela cadre parfaitement avec la vocation de ce Stecal. Un classement en AE serait inutile.

**Mél n°2 de M. Goursolas François-Xavier**, suite à sa venue à la permanence du 31 octobre et s'être assuré qu'il pourrait exercer son activité sur ce terrain, il transmet le plan de la parcelle afin de montrer l'ancienne zone de stockage qu'il souhaite recouvrir, travaux envisagés en 2027-28 (cf observation n°12). Il explique que la couverture satisfera aux critères esthétiques de la commune et qu'il déposera une demande de permis à cet effet.

*Voir réponse au mél précédent.*

**Mél n°3 de M. Romain Retaillaud**, reçu le 13 novembre, habitant n°8 La Limouzinière, et qui souhaite un changement de destination pour sa grange située sur la parcelle ZN 76. Il a un projet de gîte équestre. Il viendra à la dernière permanence pour exposer son projet.

**Analyse de la CE :** voir réponses à l'observation n°29.

**Mél n°4 de M. Goupilleau**, suite à sa visite à la première permanence. Dans ce mél, M. Goupilleau donne des arguments afin que ses parcelles ZW50 (??)(plutôt ZW59) et ZW40 ne soient pas classées en « espace boisé protégé » car il estime que les arbres présents sont plutôt des taillis, des roncières, chênes invasifs sans intérêt etc., aucun arbre « noble » méritant protection. De plus, ces taillis deviennent un repère à sangliers. Il joint 8 photos pour étayer ses dires.

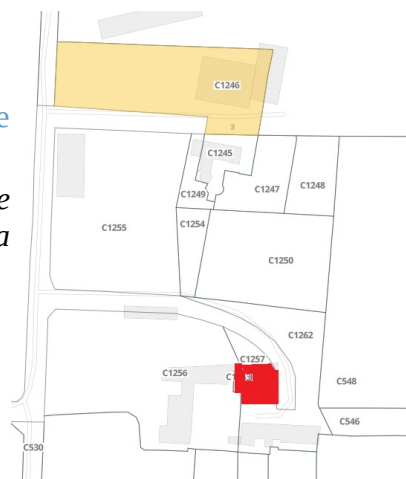
**Réponse du MO :** L'aspect de taillis suggère qu'à terme, il y aura un boisement. Il n'y a donc pas d'erreur d'appréciation en classant en boisement ces parcelles. Toutefois, la protection n'en interdit pas l'entretien, mais nécessite une déclaration préalable.

**Analyse de la CE :** la CE s'est rendue sur place pour apprécier la désignation de ce boisement, qu'elle trouve tout à fait justifiée, sachant que ce classement n'interdit pas l'entretien des parcelles concernées, mais soumet toute coupe à une déclaration préalable.

**Mél n°5 de M. Damien de Fontaines**, reçu le 15 novembre et qui indique une erreur de désignation de la grange La Grangeardie (ou grange Hardy) *grange 19* : il s'agit bien de la bonne photo mais pas de la bonne parcelle cadastrale : la grange est sur la parcelle C1246 et non sur la parcelle C1257/1262 ainsi qu'il est indiqué dans le dossier :

**Réponse du MO :** Des vérifications seront réalisées auprès de la Chambre d'Agriculture avant l'approbation du PLU.

**Analyse de la CE :** s'il s'agit effectivement d'une erreur de report sur le règlement graphique, il paraît important de la corriger.



**Mél n°6 reçu le 17 novembre de M. David Rousselot**, qui conteste la cartographie des cours d'eau retenue dans le projet de PLU, qui ne correspond pas au recensement effectué avec la DDTM en septembre 2023, où, pour les parcelles YO21, 27 et 28, il n'y avait pas de cours d'eau.



**Analyse de la CE :** Voir réponses à l'observation n°25.

**Mél n°7 de M. Jérôme David**, daté du 18 novembre qui réitère ses observations (voir observation n°15) concernant la réduction du périmètre délimité des abords de l'église Saint Nicolas :

- il en a une vue dégagée
- la réduction du périmètre pourrait permettre la construction de logements ou extensions sans restrictions



- la possibilité de constructions pourraient masquer ou altérer la vue sur l'église, ce qui serait une perte patrimoniale pour le voisinage
- il s'interroge sur le découpage de ce nouveau périmètre et sur les critères ayant défini les nouveaux contours : sa maison y est encore, ce n'est pas le cas des maisons voisines

En conclusion il se demande si les perspectives visuelles depuis les habitations ont été pris en compte et comment sera préservée la cohérence paysagère autour de l'église en cas de nouvelles constructions.

**Réponse du MO :** voir réponse à l'observation n° 15.

**Analyse de la CE :** la maison de M. David ne fait plus partie du PDA de l'église (parcelle AD343), au même titre que celles de ses voisins, car bien que disposant d'une vue sur l'église, leurs habitations ont été exclues du nouveau périmètre en raison de leur éloignement du monument. Cette exclusion a pour effet d'alléger les contraintes réglementaires qui s'appliquent à leurs biens et de simplifier les démarches liées à d'éventuels travaux.

*Il faut rappeler que le périmètre délimité des abords ne constitue pas une protection des habitations ou des vues privées, mais une servitude visant à encadrer les interventions sur le bâti dans l'intérêt du monument historique. La réalisation de constructions en R+2 demeure possible en zone Ua, sous réserve du respect des prescriptions qui s'attachent au PDA.*

**Mél n°8 de M. Patrick Watteaux,** voisin de M. David (mél n°7) faisant suite à sa visite à la permanence du 8 novembre et qui présente le même courrier que le mél n°7. De plus, il s'interroge sur la temporalité de cette redéfinition du périmètre des abords de l'église.

**Analyse de la CE :** voir réponses à l'observation n°15, et courriel précédent.

**Mél n°9 reçu le 19 novembre de Mme Maryvonne Chupeau,** demeurant au 6 impasse de l'Automne, et reprenant le texte du courrier du mél n°7 concernant le périmètre des abords de l'église.

**Analyse de la CE :** voir réponses à l'observation n°15, et courriel précédent.

**Mél n°10 de M. et Mme Coudrin,** reçu le 19 novembre, concernant la parcelle AE162 dans le lotissement du Marillet (cf observation n°22) et qui étaye les arguments de l'observation n°22 – cette parcelle sert d'espace vert, de nombreuses personnes la traverse pour se rendre à la salle de sport, elle représente un îlot de fraîcheur. Ils constatent que dans le document 2.1, au paragraphe 8.2.2.1, elle est classée comme « espace à préserver » (n°15), alors que dans le résumé non technique elle est classée comme gisement foncier « complexe » (figure 4, page 8).





*Analyse de la CE : voir réponses à l'observation n°22.*

**Mél n°11 reçu le 22 novembre de Mme Karen Chupeau** qui demande à ce que les haies entourant sa maison au 1, rue des Herbes, soient protégées.

**Réponse du MO :** 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).

*Analyse de la CE : cette réponse est tout à fait satisfaisante.*

**Mél n° 12 reçu le 22 novembre de M. Thomas**, propriétaire des parcelles YM103, 104, 243, 245 et 246 dans le village des Astiers, demande la constructibilité de ses parcelles.

*Analyse de la CE : voir réponses à l'observation n°4.*

**Mél n°13 reçu le 22 novembre de M. Frédéric Gigaud** qui complète ses propos dans l'observation n°22 : il suggère que le chemin piétonnier traversant la parcelle AE162 soit également protégé en vertu de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, d'autant qu'une canalisation de gaz passe par là. Il propose que le sentier soit matérialisé et qu'il rejoigne le Marillet et que la parcelle AE162 soit plantée d'arbres pour ainsi créer un îlot de fraîcheur.

*Analyse de la CE : voir réponses à l'observation n°22.*

**Mél n° 14 reçu le 22 novembre de M. Johann Merrer et Mme Hélène Auvinet**, concernant la parcelle AE162 qu'ils souhaitent conserver en tant qu'espace vert – ils signalent que le chemin piétonnier qui la traverse relie la salle de l'Epaud et la route de la Tournerie.

*Analyse de la CE : voir réponses à l'observation n°22.*

**Mél n°15 reçu le 22 novembre de M. David Rousselot** qui complète son mél n°6 et qui questionne la méthode utilisée pour recenser les haies, car cela ne correspond pas à la réalité sur le terrain (travail sur le terrain ou uniquement à partir de photographies aériennes...). Il signale qu'un recensement précis existe via la PAC. Il joint à son mél des photos d'un alignement d'arbres (près du hameau de la Gauducherie), qui n'est pas à proprement parler une haie (identifié comme tel au règlement graphique).

**Réponse du MO :** 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.

**Analyse de la CE :** *il semble indispensable de corriger les erreurs manifestes de retranscription concernant les haies, afin d'éviter d'exposer les exploitants agricoles à des contraintes injustifiées.*

**Mél n°16 reçu le 22 novembre de Mme Laumont** pour l'association l'ASGASSE (Association de sauvegarde du sous-sol et de l'environnement à la Chaize-le-Vicomte) qui regrette que l'usine de la Boulangère n'ait pas sa propre station d'épuration car il ne revient pas au contribuable de payer ce traitement ; dans le dossier elle indique que la charge polluante de l'usine occupe 50 % des capacités de la Step de la commune dont le dimensionnement n'intégrait pas cette composante. Elle ajoute que, d'après le dossier, ces effluents devraient être transférés vers la nouvelle Step de l'Agglo, or aucun échéancier n'est donné.

**Réponse du MO :** 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 prétraitées par le réseau collectif d'assainissement.

**Analyse de la CE :** *la réponse du MO répond aux interrogations de Mme Laumont.*

## Courriers

**Courrier n°1 de M. Bouchaire Didier, reçu le 31 octobre**, propriétaire de la parcelle **AH15**, située dans le périmètre de l'**OAP des Hortensias**. Il indique que son voisin a d'ores et déjà procédé au bornage de son terrain (observation n°1). Pour sa part, il souhaite construire une maison de plain-pied sur sa parcelle, tout en conservant la possibilité de densifier ultérieurement le reste du terrain. Il précise que la temporalité de son projet, ainsi que celle du projet de son voisin, ne sont pas compatibles avec la mise en œuvre de l'OAP des Hortensias.

En conséquence, il demande le retrait de sa propriété du périmètre de cette OAP.

**Réponse du MO : L'OAP n'a plus lieu d'être et sera supprimée.**

*Analyse de la CE : en effet, la commune ne maîtrisait pas le foncier de ces parcelles, les propriétaires ont déjà entrepris leur projet.*

**Courrier n°2 de Mme Joëlle Renaud**, épouse Porchis, reçu le 17 novembre, qui possède la grange n°30 aux Noyers (parcelle ZP33) et demande de garder la possibilité de conserver le changement de destination du projet de PLU pour un usage ultérieur.

*Analyse de la CE : le projet prévoit bien ce changement de destination, il semblerait qu'il n'y a pas d'usage agricole à cette grange aujourd'hui. La possibilité d'en faire une habitation à l'avenir est tout à fait possible.*

**Courrier n°3 de Mme Marie-Camille Hillairet daté du 20 novembre** et déposé en mains propres le 22 novembre. Son courrier est le même que celui du mél n°7.

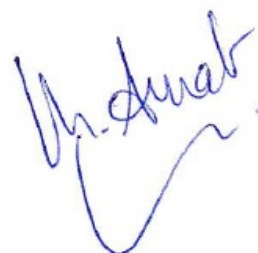
*Analyse de la CE : Voir réponses à l'observation n°15 et au mél n°7.*

## **Deuxième partie du rapport de cette enquête publique unique**

Compte-tenu de la tenue d'une enquête unique, les commentaires, conclusions et avis de la commissaire enquêtrice font l'objet d'une deuxième partie qui est séparée en deux :

- 1- une deuxième partie relative à l'enquête concernant la révision générale du PLU ;
- 2- une deuxième partie relative aux périmètres délimités des abords de deux monuments historiques

Fait le 16 décembre 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Amat', with a stylized flourish at the end.

La commissaire enquêtrice

M. AMAT

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