



**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
DU 14 SEPTEMBRE 2021**

PROCÈS VERBAL

Présents :

- Laurent FAVREAU, Maire de Venansault
- Karine GABORIAU, Directrice Générale des Services de Venansault
- Rémi CLISSON, Service urbanisme de Venansault
- Emmanuel GABORIT, DDTM
- Gwenaëlle BACHELOT, DDTM
- Hélène GILBERT-MAHE, Conseil Départemental de la Vendée
- Angélique PASQUEREAU, Adjointe au Maire d'Aubigny-Les Clouzeaux, maire déléguée des Clouzeaux
- Bernard GAUVRIT Maire de Beaulieu sous la Roche
- Marion ROBLES, La Roche-sur-Yon Agglomération
- Nathalie MONJARET, La Roche-sur-Yon Agglomération

Excusés :

- Monsieur le Maire d'Aizenay
- Monsieur le Maire de la Genétouze
- La communauté de communes du Pays des Achards
- Le centre national de la propriété forestière
- Françoise GUERINEAU, Syndicat mixte du Pays Yon et Vie
- Natacha JEANNNEAU, Chambre d'Agriculture
- Catherine LICOT Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Sophie BARIBAUD, Chambre de Commerces et d'Industries

Diffusion :

- Toutes les personnes conviées à la réunion
-

Présentation du projet de PLU par Nathalie MONJARET (support powerpoint) :

- 1- Evolution du zonage et du règlement
- 2- Potentiel constructible et consommation foncière
- 3- Secteurs couverts par une OAP

Observations des PPA :

➤ Zone UA :

N. MONJARET questionne la DDTM par rapport à l'intégration du coefficient de non imperméabilisation introduit par la loi Climat et Résilience. E. GABORIT répond que le décret d'application est en attente et que ce coefficient ne serait pas pertinent dans toutes les zones.

Sur le sujet du plan d'alignement de la zone UA, E. GABORIT rappelle que celui-ci doit être annexé au règlement. N. MONJARET précise que les alignements figureront également au plan de zonage.

E. GABORIT interroge la commune sur le choix de limiter l'emprise au sol des annexes à 40 m² en zone urbaine dense.

M. le Maire répond que le souhait a été d'uniformiser la règle concernant les annexes sur toutes les zones afin que celle-ci soit plus lisible pour les habitants, et pour faciliter également l'instruction des autorisations d'urbanisme. En outre, en zone UA, les terrains étant de petite taille, la possibilité de réaliser des annexes de plus de 40 m² serait limitée.

➤ Zone UB :

E. GABORIT s'étonne du classement de la station d'épuration de La Boursière en zone UB, alors que celle-ci est isolée et déconnectée de la zone urbaine. Un classement en STECAL serait plus pertinent.

N. MONJARET répond que la STEP sera donc classée en zone Ac, à l'instar de la station de lagunage de La Mancellière.

La DDTM s'interroge sur le fait de ne pas autoriser les bureaux en zone UB.

M. le Maire et K. GABORIAU indiquent qu'en effet, au regard des activités existantes en zone UB telles que les bureaux d'études, il convient d'autoriser les bureaux en zone UB.

N. MONJARET rectifie une erreur sur le diaporama : le commerce de détail et l'artisanat commercial ne sont pas autorisés en zone UB.

E. GABORIT demande si le retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives concerne les annexes également.

N. MONJARET répond que seules les annexes supérieures à 20 m² sont concernées par cette disposition.

➤ Zone UH :

E. GABORIT conseille à la commune de justifier l'extension du village de La Mancellière par l'absence d'exploitation agricole à proximité et donc l'absence d'impact des zones de non traitement sur les parcelles concernées.

M. le Maire précise que la zone UH a été étendue à l'échelle de l'unité foncière et pour permettre l'implantation d'une habitation pour l'activité en place.

➤ Zone 1AUB :

E. GABORIT s'interroge sur le classement en zone 1AUB et non en UB de la tranche construite au niveau du Plessis.

N. MONJARET répond que l'actualisation du cadastre est en attente et que le zonage UB sera calé sur le nouveau parcellaire. Par ailleurs, même si la zone 1AUB s'en trouve réduite, l'OAP présentera le projet Plessis / Garlière de manière globale.

Concernant l'extension des Hauts de Saint André, E. GABORIT souligne que même si ce secteur n'est pas une dent creuse mais bien une extension, son urbanisation permet de fermer le secteur.

La DDTM interroge la commune sur le pourcentage de logements aidés inscrits au PLU.

M. le Maire a tout à fait conscience des objectifs imposés par la loi SRU (20 %) et par le PLH 2017-2022 (36 % en comptant le rattrapage) mais réfléchit à la question car produire des logements aidés qui ne répondront pas à la demande ne paraît pas pertinent, puisque la commune de Venansault ne propose pas autant de services que la commune de La Roche-sur-Yon.

➤ Zone UE :

La DDTM indique que l'Etat a pour projet de supprimer les marges de recul issues de la loi Barnier en zones U, puisque de toute façon, toutes les collectivités présentent des dossiers de dérogation, et que ces marges de recul ne permettent pas d'optimiser le foncier et de lutter contre l'étalement urbain.

Même s'il est favorable à la suppression de ces marges de recul, M. le Maire souligne que pourraient émerger des difficultés liées à la visibilité des entreprises en cas d'urbanisation de la marge de recul et de construction d'autres entreprises.

➤ Zone 1AUE :

G. BACHELOT indique que la DDTM est en attente de la présentation du schéma prospectif du foncier économique qui permettra aux services d'appréhender la stratégie de développement économique à l'échelle de l'Agglomération, et par conséquent les besoins communaux.

M. le Maire précise qu'en tant qu'exploitant agricole, il a à cœur de limiter les extensions sur l'espace agricole. Toutefois, le rôle de la commune est de se projeter sur les 10 prochaines années et de ne pas figer le développement du territoire.

Des contacts ont été pris avec les exploitants potentiellement impactés, notamment au niveau de l'extension sud de la Garlière.

L'extension proposée à l'Ouest de la zone industrielle La France vise à relocaliser l'entreprise Trichet qui rencontre aujourd'hui des problématiques de nuisances et ne peut se maintenir sur site.

H. GILBERT-MAHE s'enquiert du devenir de la future friche.

M. le Maire répond que le site devra être repris par une activité moins nuisante.

La DDTM interroge la commune sur le classement du site actuel au futur PLU.

N. MONJARET indique qu'il est prévu en STECAL d'activités (Ac), et évoque également le STECAL Ac situé à l'Ouest de zone industrielle La France. M. le Maire explique que l'entreprise a acheté les deux maisons et qu'elle a pour projet de réaliser du stockage sur le délaissé routier.

➤ Zone A :

Dans le cas où la loi Barnier serait modifiée ou supprimée, E. GABORIT conseille à la commune de préciser dans le règlement que les marges de recul liées à la loi Barnier concernent les « routes classées à grande circulation » et non de les nommer afin que celles-ci puissent cesser de s'appliquer conformément à la loi, sans modification à apporter au PLU.

M. ROBLES évoque les observations de la Chambre d'Agriculture, transmises par N. JEANNEAU :

⇒ La Chambre d'Agriculture demande la suppression de la limitation à 2 maisons d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole.

La DDTM précise que cette disposition correspond pourtant à ce qui est proposé dans la future charte de gestion économe de l'espace.

M. le Maire souhaite maintenir cette règle pour limiter les problèmes de reprise et la présence de tiers en zone agricole.

⇒ Sur la question de l'identification des granges au regard des ZNT, E. GABORIT précise que chaque cas sera étudié au stade du permis de construire, puisque la CDPENAF émettra un avis sur le changement de destination d'une grange identifiée et se prononcera alors sur l'impact ou non du projet sur la zone agricole. En cas d'impact avéré, la CDPENAF émettra un refus.

E. GABORIT précise que la loi Barnier ne s'applique pas à tous les bâtiments agricoles. Il évoque également le coefficient d'emprise au sol réglementé en STECAL et indique que la CDPENAF privilégie une surface d'emprise au sol plutôt qu'un pourcentage, car une surface maximale prédéfinie n'aura pas le même impact qu'un pourcentage, plus permissif. Dans le cas d'une grande parcelle, un coefficient de 50 % pourrait potentiellement permettre une constructibilité importante, par exemple. Les services de l'Agglomération reverront ce point.

➤ Zone N :

N. JEANNEAU s'interroge sur la concordance du zonage Nca avec l'arrêté préfectoral d'autorisation de la carrière Traineau.

Le périmètre du STECAL Nca ainsi que la réglementation associée seront à revoir au regard du dossier de révision allégée approuvé.

La DDTM confirme que le zonage Ninf est à maintenir en l'état, mais que la zone Nmc correspondant aux mesures compensatoires liées au Plessis peut être reclassée en zone N. Elle précise également que la réglementation du STECAL Nca doit comporter une densité.

E. GABORIT souligne que le règlement doit préciser les destinations autorisées pour les changements de destination des granges identifiées.

➤ Potentiel constructible et consommation foncière :

La DDTM souhaite s'assurer que le PLU comportera bien tous les gisements identifiés, ce qui sera le cas.

Les 40 ha consommés seront cartographiés et catégorisés dans le rapport de présentation du PLU.

La DDTM précise que l'objectif de réduction de 50 % des espaces consommés, entériné par la Loi Climat et Résilience, est national, et que le décret pourrait tempérer les 50 % pour les communes qui ont été vertueuses ces 10 dernières années, ou au contraire imposer un effort plus important aux communes qui ont consommé beaucoup de foncier.

Ce sera le rôle du SRADDET de définir et moduler les efforts à fournir pour les collectivités.

Le débat sur le PADD aura lieu au conseil municipal du 20 octobre prochain.