



**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES  
DU 1<sup>er</sup> JUIN 2023**

**PROCÈS VERBAL**

**Présents :**

- Laurent FAVREAU, Maire de Venansault
- Karine GABORIAU, Directrice Générale des Services de Venansault
- Christophe COURBET, Service urbanisme de Venansault
- Emmanuel GABORIT, DDTM
- Pascale LHERMITE, DDTM
- Françoise GUERINEAU, Syndicat mixte du Pays Yon et Vie
- Marion ROBLES, La Roche-sur-Yon Agglomération
- Nathalie MONJARET, La Roche-sur-Yon Agglomération
- Alicia DALLET, La Roche-sur-Yon Agglomération

**Excusés :**

- Hélène GILBERT-MAHE, Conseil Départemental de la Vendée
- Natacha JEANNNEAU, Chambre d'Agriculture

**Diffusion :**

- Toutes les personnes conviées à la réunion
- 

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

- 1- Evolution du zonage et du règlement / éléments complémentaires au zonage
- 2- OAP sectorielles
- 3- OAP Trame verte, bleue et noire
- 4- Bilan des objectifs à atteindre
- 5- Planning de la procédure

**Observations des PPA :**

➤ Zones UE / 1AUE :

Lors de la présentation des secteurs de développement économique, N. MONJARET précise que l'extension prévue sur la ZI La France ne figure pas au schéma prospectif du foncier économique adopté par La Roche-sur-Yon Agglomération (le 05/07/2022), mais que l'Agglomération a toutefois donné son accord pour l'implantation de l'entreprise Trichet (regroupement des différentes activités dont celle des pellets sur la parcelle proposée en 1AUE).

L'arrêté préfectoral de mise en demeure à l'encontre de l'entreprise date de février 2022, ce qui n'a pas permis de concilier la recherche d'un site dans le cadre de la révision du PLU avec la finalisation du schéma du foncier économique. E. GABORIT précise qu'il faudra alors bien argumenter le rapport de présentation du PLU pour exposer la situation et l'accord de l'Agglomération, et annexer l'arrêté préfectoral.

E. GABORIT s'interroge sur la collectivité portant la consommation du foncier de ce site (3 ha). S'agissant d'une zone d'activités de compétence intercommunale, il s'agit de l'Agglomération.

E. GABORIT et F. GUERINEAU s'interrogent sur le devenir du site actuel de La Boisnière et posent la question d'une renaturation éventuelle. Monsieur le Maire indique que ce site a vocation à être repris, voire divisé, les bâtiments industriels étant en bon état.

E. GABORIT demande si le PLU impose des panneaux photovoltaïques en ZAE.

K. GABORIAU répond que cela n'a pas été intégré, puisque c'est imposé par la loi. La réglementation s'applique de fait.

E. GABORIT souhaite savoir si les extensions des logements existants en ZAE sont limitées. Elles le sont, en effet, à hauteur de 30 % maximum de l'emprise au sol.

➤ Zone A :

Dans le cadre de la loi APER du 10 mars 2023, la DDTM souhaite savoir si le PLU autorise le photovoltaïque en zone agricole et si des secteurs ont été identifiés pour l'implantation de photovoltaïque au sol. N. MONJARET répond que le photovoltaïque est autorisé sur les bâtiments.

*(Précision post-réunion : en zone A, l'implantation de photovoltaïque au sol sur des surfaces agricoles ou ayant vocation à la redevenir est interdite, tout comme les dispositifs solaires sur mâts)*

Monsieur le Maire précise que la question de l'agrivoltaïsme fait actuellement l'objet de discussions, et que d'ici peu, cette question devra être étudiée et introduite dans les PLU.

Il indique également que la commune n'a pas identifié de surfaces en friches à destination du photovoltaïque.

E. GABORIT précise que les STECAL touchant une zone U ne seront pas considérés comme tels par la CDPENAF.

➤ Zone N :

La zone Nmc inscrite au PLU en vigueur et dédiée aux mesures compensatoires liées à l'aménagement du secteur du Plessis, a été intégrée à la zone N dans le projet de PLU.

N. MONJARET interroge la DDTM sur la pertinence d'ajouter une trame sur le plan de zonage pour localiser ce périmètre de mesures compensatoires, à titre d'information.

E. GABORIT estime qu'un rappel dans le volet « justification des choix » du rapport de présentation est suffisant.

➤ Zones humides :

N. MONJARET interroge la DDTM sur le maintien des zones humides sur le secteur du Plessis au regard de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur, et des mesures compensatoires mises en place, d'autant que la tranche 1 est complètement aménagée.

La DDTM répond de ne conserver sur le plan de zonage que les zones humides maintenues, et de bien conserver l'historique dans le rapport de présentation.

F. GUERINEAU s'interroge sur le maintien du coefficient maximal d'imperméabilisation sur le secteur du Plessis (60 % max). N. MONJARET répond que celui-ci sera maintenu (en zones UB et 1AUB sur le périmètre de l'OAP du Plessis).

➤ Energie éolienne :

En réponse à la loi APER et aux cartographies des zones favorables au développement éolien transmises aux collectivités en début d'année par la Préfecture de Région, l'Agglomération et la commune s'interrogent sur la pertinence de transcrire les secteurs favorables sur le plan de zonage ou de les annexer au PLU à titre informatif.

Il s'agit d'une démarche transparente proposée par la commune.

Même si celle-ci est positive, la DDTM déconseille toutefois d'afficher ces périmètres sur le plan de zonage, et d'attendre d'avoir connaissance des zones d'accélération de production d'EnR qui seront transmises par la Préfecture de Région.

*(Précision post-réunion : suite à un échange entre la commune et la Préfecture du Département, il s'avère prématuré d'inscrire des secteurs favorables à l'éolien dans le PLU)*

➤ OAP sectorielles :

Sur la question abordée de la mixité sociale, E. GABORIT rappelle que l'obligation SRU est désormais fixée à 25 % de logements sociaux pour les communes de l'Agglomération concernées.

Sur l'OAP La France, il conviendra d'être vigilant par rapport à l'accès, qui ne devra pas être trop proche de la 2x2.

F. GUERINEAU précise que l'extension projetée de La France est concernée par une coupure verte prévue au SCoT. Il s'agit d'une coupure à l'urbanisation dans l'optique de préserver le paysage des linéaires urbains et permettre l'activité agricole. Il est donc conseillé de matérialiser sur le schéma d'OAP la présence de la haie, qui ferme la zone industrielle, afin de marquer la limite du développement économique.

F. GUERINEAU conseille également de bien justifier l'extension par rapport au potentiel des parcelles existantes. Monsieur le Maire répond que le stockage du matériel et des matières premières génère des besoins importants en surface, et que le regroupement des activités de l'entreprise sur un même site a du sens, par rapport au process, et réduira les déplacements.

F. GUERINEAU s'interroge sur l'intégration de la pointe du STECAL Bellevue. Monsieur le Maire répond qu'il s'agit d'un délaissé routier sans intérêt paysager. Son intégration dans le STECAL n'augmente pas les incidences liées à la coupure verte inscrite au SCoT.

Enfin, F. GUERINEAU attire l'attention de la commune sur la différence entre la densité inscrite dans le PADD (20 logements / ha) et la programmation du projet de PLU (30 logements / ha).

Cet écart s'explique par l'adoption de la loi Climat et Résilience depuis, qui a conduit l'Agglomération à imposer des densités à chaque commune au regard de leur typologie. Ces densités sont également reprises dans le PLH 2023-2028 en cours d'adoption.

Il est à noter également que dans le cadre de la modification n° 3 du PLU en vigueur concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB du Plessis, la Préfecture a enjoint la commune d'intégrer cette densité de 30 logements / ha.

Le projet de PLU de Venansault ne fait donc que respecter les objectifs de l'Agglomération et répondre à une obligation de la Préfecture. Par ailleurs, la densité inscrite dans le PADD est minimale. Le projet est donc compatible avec le PADD.

Monsieur le Maire précise également que l'intégration d'une densité plus élevée a écarté la nécessité d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser ou d'inscrire des STECAL habitat pour répondre aux objectifs de production de logement.