

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



**ENQUÊTE PUBLIQUE unique du 18 octobre 2023 au 24 novembre 2023 relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VENANSAULT et le projet de périmètre délimité de abords de l'Abbaye des Fontenelles.**



**Mémoire en réponse au  
PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE**

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Déroulement de l'enquête</b>	<b>3</b>
2.1	<i>Les observations du public</i>	3
2.2	<i>Type des intervenants</i>	4
<b>3</b>	<b>Les observations du public</b>	<b>4</b>
3.1	<i>Les observations sans effet</i>	4
3.2	<i>Les modifications de zonage</i>	4
3.3	<i>Les OAP</i>	9
3.4	<i>Changements de destination</i>	10
3.5	<i>Divers</i>	11
3.6	<i>ZI La France</i>	13
3.7	<i>Les pétitions</i>	17
3.7.1	<i>Les Bois classés (annexe 3-2)</i>	17
3.7.2	<i>Extension de la zone industrielle de La France (annexe 3-1)</i>	18
3.7.3	<i>Le contournement du bourg de Venansault</i>	18
<b>4</b>	<b>Les remarques du commissaire enquêteur</b>	<b>19</b>
4.1	<i>L'avis du SCOT, délibération corrigée</i>	19
4.1.1	<i>La préservation des coupures d'urbanisation</i>	19
4.1.2	<i>Préserver et compléter les connexions des milieux naturels et agricoles du territoire</i>	20
4.1.3	<i>Accompagner la croissance démographique, garantir la mixité sociale</i>	20
4.2	<i>Compatibilité avec les documents supra-communaux</i>	21
4.3	<i>Périmètre de protection sanitaire</i>	21
4.4	<i>Logements aidés</i>	22
4.5	<i>Erreur matérielle dans le règlement écrit</i>	22
4.6	<i>Les arbres remarquables</i>	22
4.7	<i>Remarques suscitées par la synthèse du dossier</i>	23
4.7.1	<i>La concertation</i>	23
4.7.2	<i>Diagnostic</i>	23
4.7.3	<i>Evaluation environnementale</i>	24
4.7.4	<i>Règlement écrit</i>	24

## 1 Introduction

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, « *Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations* », le présent procès-verbal a été communiqué ce jour à Monsieur RABAUD, adjoint à l'urbanisme ; Ce procès-verbal reprend toutes les observations écrites reçues à l'occasion de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune de Venansault.

## 2 Déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions :

- L'affichage réalisé a permis, par une bonne répartition, de couvrir les principaux accès de la commune et des endroits plus sensibles du PLU, tels les OAP et les zones 1AU.
- Les publications dans la presse ont été faites.
- L'enquête et les documents du dossier de présentation étaient annoncés sur le site internet de la ville de la commune de Venansault.
- En mairie de Venansault, la salle mise à disposition pour tenir les permanences était tout à fait adaptée. Les PMR pouvaient y accéder.
- 69 personnes ont été reçues, le public s'est déplacé aux permanences dans un flux régulier pour les deux premières, qui a permis de maintenir une fluidité dans la réception. Les deux dernières permanences ont été particulièrement chargées par la visite de deux groupes respectivement de 7 et 15 personnes.
- Les personnels de la commune de Venansaut et de LA ROCHE AGGLOMÉRATION ont toujours été attentifs, bienveillants et à l'écoute du commissaire enquêteur.

### 2.1 Les observations du public

Afin d'apprécier l'intérêt du public, notamment dans la fréquentation des permanences, le tableau ci-après présente les observations déposées selon les différentes possibilités

Dates	Personnes reçues	Observations registre	Courriers déposés	Mails reçus	Pétitions déposées
18/10/23	10	10	1		
30/10/23	9	9	1	2	
18/11/23	21	11		5	1
24/11/23	29	11	11	24	1
<b>TOTAL</b>	69	41	14	31	2

Le nombre important de personnes reçues s'explique par les groupes de personne qui sont venues aux deux dernières permanences dans le cadre de la contestation de l'extension de la ZI de La France.

Par ailleurs, il est constaté que très peu de personnes sont venues consulter le dossier en dehors des permanences.

**Soit un total de 86 observations.**

## 2.2 Type des intervenants

Les observations relèvent essentiellement de particuliers inquiets sur le devenir de leurs propriétés et surtout de leurs cadres de vie et leurs environnements.

Deux pétitions ont été déposées lors de la dernière permanence. Des courriels et courriers identiques ont été assimilés à une troisième pétition

### *Remarques du commissaire enquêteur*

*Le nombre d'observations peut paraître important. Ce chiffre est à relativiser dans la mesure où beaucoup de propriétaires sont, dans un premier temps, venus se renseigner et par la suite ont fait parvenir leurs contributions, soit par courrier soit par courriel.*

*Cette attitude a généré un nombre important d'observations sans effet.*

*D'autre part, la contestation de l'extension de la ZI de La France a mobilisé l'ensemble des propriétaires riverains.*

### *Réponse éventuelle du maître d'ouvrage*

*Le nombre de visiteurs et d'observations démontre un intérêt de la population vis-à-vis du PLU et du devenir de la commune, ce qui est satisfaisant pour la commune et les élus.*

## 3 Les observations du public

Le commissaire enquêteur a décidé d'analyser les observations par thème. Pour chaque thème la problématique sera posée de manière générale puis chaque observation sera analysée individuellement. La liste de toutes les observations est en annexe 2. Cette liste est classée selon la date de dépôt de l'observation.

Dans les différents tableaux de traitement des observations, le dépôt de la contribution est indiqué sous les différentes rubriques :

- M : déposée par mail,
- R : déposée sur registre,
- C : courrier.

### 3.1 Les observations sans effet

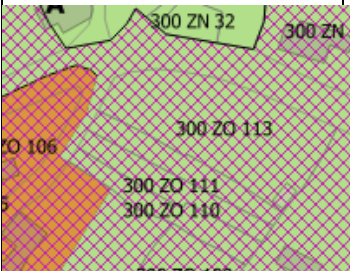


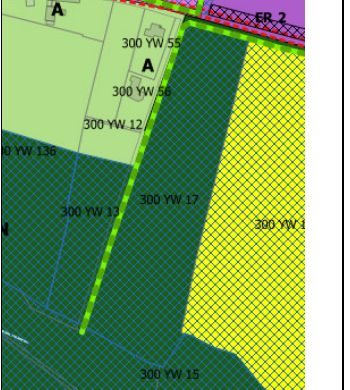
Ces 28 **observations** sont classées sans effet dans la mesure où elles correspondent :

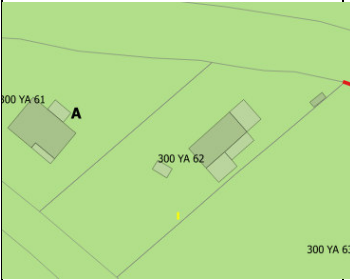
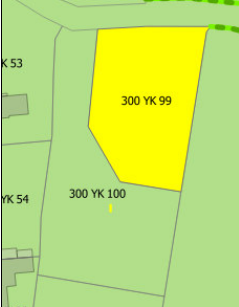
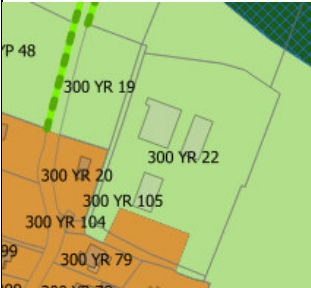
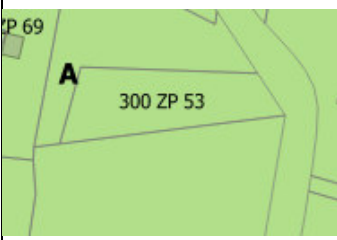
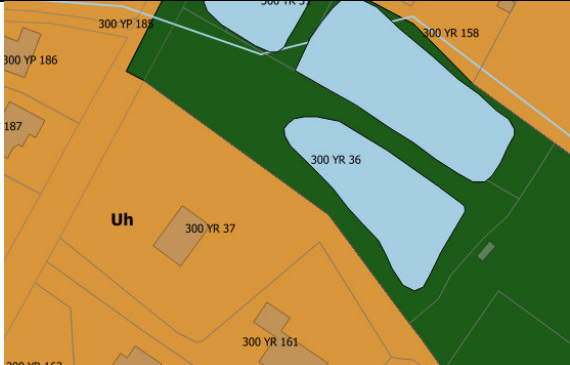
- à des observations registre dont le renseignement donné ne donne pas lieu à une déposition,
- à des observations « registre » annonces de mails ou de courriers,
- à des doublons,..






La liste de ces observations, qui ont nécessité l'intervention du commissaire enquêteur, peut être consultée en **annexe 2. Cette liste est classée par date de dépôt.**

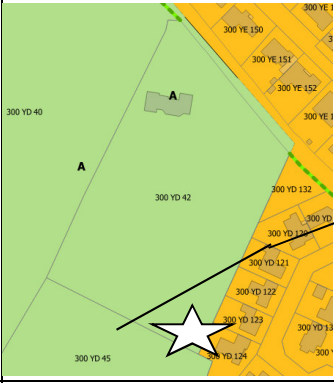
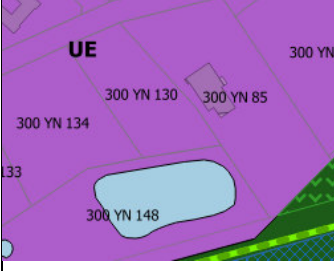
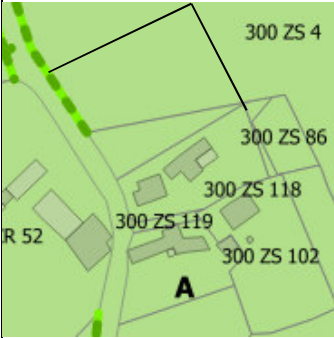
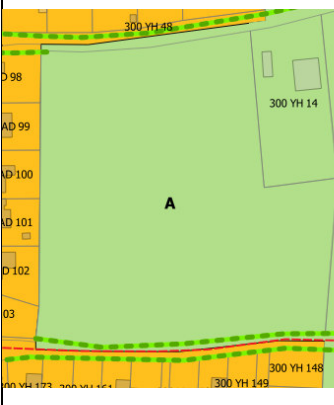
### 3.2 Les modifications de zonage

Ces 21 **observations** sont précises et indiquent une volonté marquée de changement de zone. Elles sont illustrées par un extrait de plan.

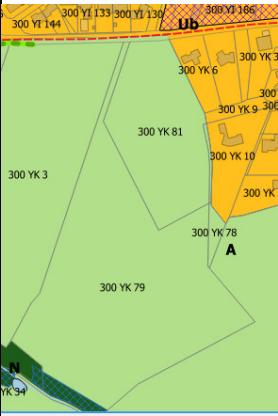

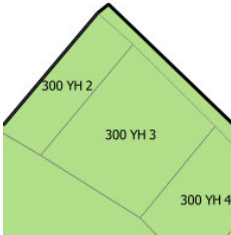
N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R7 et R8	Mme GROLIER Madeleine par Valérie CASELLI du réseau NOOVIMO	Renouvelle sa demande de classement en zone UH de la parcelle ZO 113.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Si des ajustements du zonage constructible ont pu être intégrés au niveau du périmètre du village de La Mancellière (extension du zonage sur 2 fonds de jardins pour intégrer les parcelles complètes, et également pour permettre la construction d'une maison d'habitation liée à l'activité artisanale en place, sur une parcelle déjà construite), l'extension des villages à des parcelles non bâties n'était pas envisageable, d'autant que les parcelles classées en Ah au PLU de 2014 ont été reclassées en zone agricole.
R11	M. Jean-Marie BAUCHE	Redemande pour la nième fois que la partie de la parcelle YO 10 située le long de la rue de la Noultière soit classée en constructible		La parcelle YO 10, classée en zone N, jouxte une zone Ah (non constructible) du PLU en vigueur. La loi Climat et Résilience impose aux PLU de limiter les STECAL habitat en zone rurale. Aussi, la collectivité a reclassé tous les secteurs inscrits en zone Ah ou Nh (secteurs non constructibles) en zone A ou N. La parcelle YO 10, bordée de zones agricole et naturelle, ne peut donc pas intégrer un zonage constructible, et a été maintenue en zone naturelle. De plus, cette parcelle est couverte aux 2/3 par une zone humide identifiée sur le plan de zonage.
R12	M. Jean-Claude MORNET	Renouvelle la demande que les parcelles XA 83 et 85 dont il est propriétaire soient classées en zone constructible.		La loi Climat et Résilience impose aux PLU de limiter les STECAL habitat en zone rurale. Les zones Ah et Nh du PLU de 2014 sont non constructibles. Aussi, la collectivité a reclassé tous les secteurs inscrits en zone Ah ou Nh en zone A ou N. C'est pourquoi la parcelle XA 83, classée en Ah au PLU de 2014, a été reclassée en zone A, et que la parcelle XA 85, a été maintenue en zone agricole.
R13	Mme Magalie GUILLOU	Envisage de créer une aire de camping-cars sur les parcelles YW 13 et 17 et demande que ces parcelles soient classées dans un zonage qui le permette.		Afin de répondre aux exigences de sobriété foncière de la Loi Climat et Résilience, la réduction de la consommation foncière a guidé la réflexion lors de la définition du projet de développement communal traduit dans le PLU. Les STECAL « activités » inscrits sur le plan de zonage couvrent des activités existantes. S'agissant d'une activité à créer, sur des parcelles classées en zone naturelle et couvertes de zones humides en quasi-totalité, la demande ne peut être satisfaite. Les parcelles resteront classées en zone naturelle et partiellement agricole.

N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R15	M. Jean-Luc HERBRETEAU	Réitère ses nombreuses demandes pour que dorénavant la parcelle YA 62 soit classée en zone constructible et pour le moins que l'atelier présent sur cette parcelle puisse être transformé en habitation.		La loi Climat et Résilience impose aux PLU de limiter les STECAL habitat en zone rurale. Les zones Ah et Nh du PLU de 2014 sont non constructibles. Aussi, la collectivité a reclassé tous les secteurs inscrits en zone Ah ou Nh en zone A ou N. C'est pourquoi la parcelle YA 62, classée en Ah au PLU de 2014, a été reclassée en zone agricole. En zone agricole, seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole. Les habitations existantes peuvent évoluer mais aucune nouvelle habitation non liée et nécessaire à l'activité agricole n'est autorisée. La transformation de l'atelier, revenant à créer un nouveau logement, ne sera pas autorisée.
R17	Mme EHONO et M. Claude GUILLOUX	Demande que la parcelle YK 100, soit classée constructible		La loi Climat et Résilience impose aux PLU de limiter les STECAL habitat en zone rurale. Les zones Ah et Nh du PLU de 2014 sont non constructibles. Aussi, la collectivité a reclassé tous les secteurs inscrits en zone Ah ou Nh en zone A ou N. C'est le cas du secteur de La Bobinière. C'est pourquoi la parcelle YK 100, classée en zone agricole au PLU de 2014, a été maintenue en zone agricole.
C1	Mme FOURNY Monique	Demande que la parcelle YR 19, desservie par tous les réseaux, soit classée en constructible		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Des ajustements du zonage constructible ont pu être intégrés au niveau du périmètre du village de La Mancellière, mais ceux-ci concernent des parcelles déjà construites uniquement (extension du zonage sur 2 fonds de jardins pour intégrer les parcelles complètes, et également pour permettre la construction d'une maison d'habitation liée à l'activité artisanale en place, sur une parcelle déjà construite). Aucune parcelle non bâtie n'a été intégrée. La parcelle YR 19 restera en zone agricole.
C2	Mme BESSON Sylvie	Demande que la parcelle ZP 53 soit classée constructible.		La loi Climat et Résilience impose aux PLU de limiter les STECAL habitat en zone rurale. Les zones Ah et Nh du PLU de 2014 sont non constructibles. Aussi, la collectivité a reclassé tous les secteurs inscrits en zone Ah ou Nh en zone A ou N. C'est le cas du secteur de La Bordinière. C'est pourquoi la parcelle ZP 53, classée en zone agricole au PLU de 2014, a été maintenue en zone agricole.
M1	Mme GODET Monsieur GODET Joseph	Souhaite réaménager sa propriété sise sur les parcelles YR 36 et 37, Cet aménagement est réalisable à condition que la zone 36b surlignée en jaune devienne à nouveau constructible, entre le chemin d'accès et le ruisseau communal (ruisseau très profond n'ayant jamais entraîné d'inondations sur la parcelle, ni sur la voie qui		

N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
		traverse le village). A contrario, la partie verte avec les pois noirs pourrait contrebalancer notre demande en devenant une zone naturelle au lieu de constructible. <b>cf plan avec courrier</b>		<b>Avis du maître d'ouvrage :</b> Par la présence d'un plan d'eau inventorié, inscrit sur le plan de zonage du PLU, et un classement en zone naturelle, la parcelle YR 36 participe à la trame verte et bleue en contribuant à l'accueil de la biodiversité et au déplacement des espèces. En cela, le PLU répond parfaitement aux objectifs des différentes lois qui appellent à préserver et même reconquérir la biodiversité. C'est pourquoi le zonage de la parcelle YR 36 ne sera pas modifié et restera en zone naturelle stricte.
M4	M. TRAINEAU Christophe	Gérant des carrières Traineau, demande le classement de la parcelle ZA 5 en NCAS afin de permettre le stockage des matériaux.		Le PLU transcrit le périmètre d'exploitation validé par les services de l'Etat et ne peut aller au-delà. Si un nouveau périmètre d'extension devait être validé par la Préfecture, pour du stockage), une procédure d'évolution du PLU serait alors engagée pour mettre le PLU en compatibilité, comme cela a déjà été le cas pour le PLU approuvé en 2014.
M5	M. LAUDE Raphaël	Demande qu'une partie de 1000m <sup>2</sup> de la parcelle YC 40 d'une superficie totale de 5000 m <sup>2</sup> soit classée en constructible. La parcelle est desservie par tous les réseaux.		La loi Climat et Résilience impose aux PLU de limiter les STECAL habitat en zone rurale. Les zones Ah et Nh du PLU de 2014 sont non constructibles. Aussi, la collectivité a reclassé tous les secteurs inscrits en zone Ah ou Nh en zone A ou N. C'est le cas de la parcelle YC 40, classée en Ah au PLU de 2014, qui a été maintenue en zone agricole.
M7	M. SÉRÉE Martin et Mme ROMET Pauline	Parcelle YR 22. S'interrogent sur la partie en UH qui comprend une servitude de passage ; cette zone UH pourrait-elle être approfondie ? ou décalée vers l'ancien bâtiment agricole qui sera démonté ? <b>cf plan avec courrier</b>		L'extension du zonage constructible a pour objet de permettre la réalisation d'une maison en lien avec l'activité artisanale en place. La partie de la parcelle YR 22 classée en zone UH représente environ 1 334 m <sup>2</sup> (hors du chemin rural), surface permettant d'accueillir confortablement une construction, même en prenant en compte la servitude de passage. Au regard des enjeux de réduction de la consommation foncière, et de l'absence d'observations des personnes publiques sur l'extension du zonage de La Mancellière, une modification du périmètre, impactant la zone agricole, n'est pas envisageable. Le futur projet devra s'adapter au périmètre constructible, soit 25 m de large sur la partie Ouest, sur 56 m de long.
M8	M. PRESLE Florian	Artisan, demande le classement de la parcelle ZD 216 en zone Ac afin de pouvoir agrandir son local de stockage d'une partie bureau et sanitaire. Demande également la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture.		S'agissant d'une activité n'ayant pas fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme et donc non autorisée par la commune (problème d'adresse non répertoriée) installée sur des bâtiments agricoles, la collectivité ne peut pas la couvrir par un STECAL qui conforterait cette activité non autorisée. Celle-ci sera maintenue en zone agricole (A). La pose de panneaux photovoltaïques nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. L'installation de l'activité n'ayant jamais été régularisée, la commune est en droit de refuser l'installation de panneaux.
M9	M. BESSEAU Samuel	Artisan, demande le classement de la parcelle ZD 215 en zone Ac afin de pouvoir agrandir son local.		S'agissant d'une activité n'ayant pas fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme et donc non autorisée par la commune (problème d'adresse non répertoriée) installée sur des bâtiments agricoles, la collectivité ne peut pas la couvrir par un STECAL qui conforterait cette activité non autorisée. Celle-ci sera maintenue en zone agricole (A).


N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
M10	M. REMAUD Franck	Demande qu'une partie de la parcelle YD 42 soit classée en zone UB pour permettre l'urbanisation d'une parcelle de 3000 m <sup>2</sup> . L'aménagement porterait également sur la parcelle YD 132, déjà classée en UB		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi, la zone constructible restera dans son enveloppe actuelle sur ce secteur.
M24	M. PHILIBERT Sébastien	L'entreprise RIDEAU a un projet d'hébergements de loisir sur les parcelles YN 85 et YN 130. Le classement actuel de ces parcelles en zone UE ne le permet pas. Ils demandent un changement de zonage ou la création d'une zone permettant de réaliser ce projet.		La zone UE recouvre les 3 zones d'activités industrielles et artisanales de La France, La Garlière et La Landette, dont la vocation n'inclut pas aujourd'hui l'hébergement touristique ou de loisirs. Le comité de pilotage étudiera la question, en lien avec la Direction Développement Economique de l'Agglomération, avant l'approbation du PLU, pour juger de la pertinence ou non d'élargir la vocation de la zone au regard des activités présentes, notamment.
C10	M. BOIRE Joseph	Demande que la parcelle ZS 118 et une partie de la parcelle ZS 4 rejoignent le PLU..... M. BOIRE a vraisemblablement voulu dire deviennent constructibles		La loi Climat et Résilience impose aux PLU de limiter les STECAL habitat en zone rurale. Les zones Ah et Nh du PLU de 2014 sont non constructibles. Aussi, la collectivité a reclassé tous les secteurs inscrits en zone Ah ou Nh en zone A ou N. C'est le cas du secteur de La Boisnotière. C'est pourquoi les parcelles ZS 118 et 4, classées en zone agricole au PLU de 2014, ont été maintenues en zone agricole.
R31	M. GUIGNARD Michel	Intervient pour sa mère Léone GUIGNARD pour la parcelle YH 13 qui est classée en agricole. Il demande son classement en zone UB comme dans l'ancien PLU pour respecter une définition de l'enveloppe urbaine compréhensible et cohérente.		Le projet de PLU n'a pas modifié le zonage de la parcelle YH 13, déjà inscrite en zone agricole au PLU de 2014. Dans le cadre de la réflexion liée au développement de la commune, cette parcelle a fait partie des différents scénarios de programmation de logements. Toutefois, au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, et des objectifs de densité imposés par le PLH 2023-2028, les dents creuses de l'enveloppe urbaine, couvertes par des OAP sectorielles, et le secteur du Plessis sont suffisants pour répondre aux objectifs de production de logement pour les 10 prochaines années. C'est pourquoi, cette parcelle est maintenue en zone agricole.

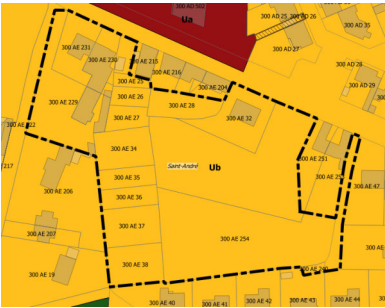



N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
C3	Mme BORDRON Stéphanie	Envisage un projet immobilier sur les parcelles YK 81 et 79. Elle demande le passage de ces terrains en zone constructible et argumente cette demande par la très bonne situation des terrains dans la commune qui a besoin d'espace pour répondre à l'accroissement de la population.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, et des objectifs de densité imposés par le PLH 2023-2028, les dents creuses de l'enveloppe urbaine, couvertes par des OAP sectorielles, et le secteur du Plessis sont suffisants pour répondre aux objectifs de production de logement pour les 10 prochaines années. C'est pourquoi, cette parcelle est maintenue en zone agricole.
C12	M. PONDEVIE Gérard	Le projet de contournement passera sur ma propriété, partie des parcelles YD 115 et 160. Demande que le reste des parcelles deviennent constructibles ainsi que la parcelle YD 38		Le projet de contournement routier n'est qu'aux prémices de la réflexion. Il s'agit là d'un tracé indicatif, comme exposé dans le PLU, qui pourra évoluer au regard des études opérationnelles et des contraintes urbanistiques, techniques ou environnementales rencontrées. Néanmoins, il est à noter qu'une infrastructure routière, relevant de l'intérêt général, ne nécessite pas que les terrains impactés soient constructibles. Une route ou un cheminement peuvent être réalisés en zone urbaine, comme en zone agricole ou naturelle. Cela est prévu par le règlement du PLU. Les parcelles YD 115, 160 et 38 seront donc maintenues en zone agricole.
C14	Ms FAVREAU/ CHABOT et MORNET	Demande de reclasser leur terrain YH 3 en constructible		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. C'est pourquoi la parcelle YH 3 sera maintenue en zone agricole, comme actuellement.

### 3.3 Les OAP

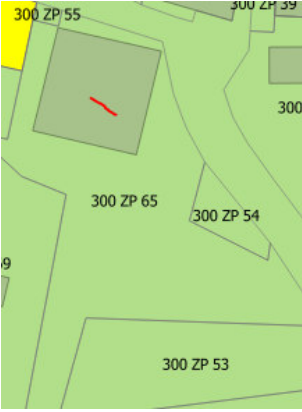

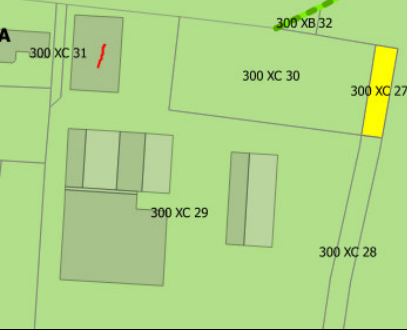
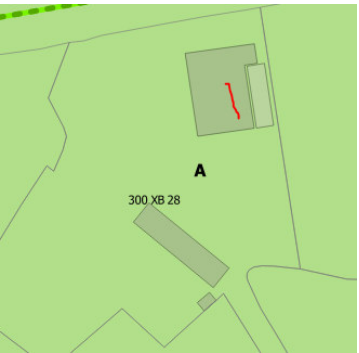
Un nombre peu important de contributions concernent les OAP.

N°	Auteur	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R19	Mme BOIRE Marcienne	Se renseigne sur l'aménagement de l'OAP Guynesmer. Elle constate qu'une deserte est prévue pour les fonds de jardin et le sien en particulier.		Pas de commentaire.

N°	Auteur	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
M3	Mme REYNAUD Sophie	Ne comprend pas le projet encadré par l'OAP "Saint-André" qui supprimera un poumon vert au centre de l'enveloppe urbaine. Demande la suppression de ce projet.		<p>La collectivité doit répondre aux besoins de sa population en termes de production de logements (décohabitation, desserrement des ménages, parcours résidentiel, etc) et se doit également d'accueillir de nouveaux habitants sur son territoire, le PLH ayant mis en avant la pénurie importante de logements sur l'Agglomération. Ainsi, chaque dent creuse a été étudiée et le secteur de Saint André fait partie des secteurs stratégiques en terme de développement urbain au regard de sa localisation (proximité avec les commerces, les équipements, la coulée verte de Guyon). Ce secteur fait déjà l'objet d'une OAP dans le PLU en vigueur. Il ne s'agit pas d'un nouveau projet.</p> <p>Par ailleurs, les enjeux de réduction de la consommation foncière obligent la commune à densifier en enveloppe urbaine plutôt que d'impacter les terres agricoles, comme cela est demandé par les services de l'Etat. Ce secteur permettra d'accueillir une cinquantaine de logements, soit 14 % de la programmation globale de logements du territoire. C'est pourquoi il sera maintenu au PLU.</p> <p>Cette opération ne vient pas dégrader l'environnement existant et vient s'insérer dans un espace bénéficiant d'atouts paysagers portés par le secteur des étangs.</p>
R32	M. GUILLOU André et Mme BOIRE Mar- cienne	Les fonds de jardin des parcelles AI 92 et 93 font partie de l'OAP "Guyenner". Sur le projet d'aménagement de cette OAP, ces fonds de jardin sont "grévés" d'un secteur à préserver dont nous demandons la diminution de la partie qui chevauche la zone hachurée.		<p>Le périmètre du secteur à préserver recouvre les espaces verts, arborés et les plans d'eau existants. Ceux-ci participent à la trame verte urbaine, permettant l'accueil de la biodiversité et le déplacement des espèces. Les futurs projets seront analysés par un rapport de compatibilité et non de conformité, laissant une légère marge d'adaptation par rapport à la réalisation des projets.</p> <p>Pour ces raisons, le périmètre du secteur à préserver sera maintenu.</p>

### 3.4 Changements de destination

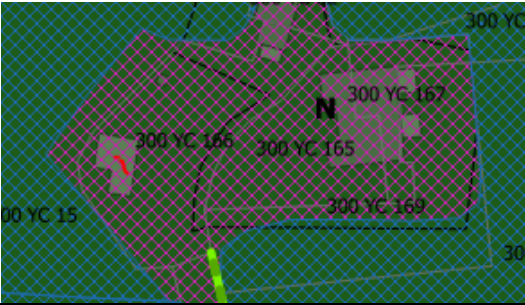
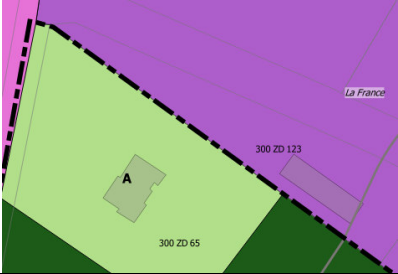
Il est dénombré 4 observations sur ce thème

N°	Auteur	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
C2	Mme BESSON Sylvie	Demande que la grange sise sur la parcelle ZP 65 soit pastillée "changement de destination".		La grange étant située au sein d'un siège d'exploitation agricole inventorié, celle-ci ne peut pas être identifiée comme mutable.
R21	M. GUEDON Francis	Demande que la grange située sur la parcelle XB 15 soit pastillée "changement de destination". Elle répond à tous les critères.		La grange étant située à proximité immédiate d'un siège d'exploitation, donc dans le périmètre des 100 m autour du siège, celle-ci ne peut pas être identifiée comme mutable.
R28	M. FAVREAU Dominique	Demande que la grange située sur la parcelle XC 29 puisse être transformée en habitation.		La grange étant située au sein d'un siège d'exploitation agricole inventorié, celle-ci ne peut pas être identifiée comme mutable.
M11	M. OLIVE Arnaud	Demande qu'une grange située sur la parcelle XB 28 puisse être transformée en habitation.		Cette grange, située en dehors du siège d'exploitation, fera l'objet d'un complément d'analyse avant l'approbation du PLU, et pourra être inscrite en grange mutable si elle répond aux critères définis dans le rapport de présentation.

### 3.5 Divers

Ci-dessous 4 observations qui n'entrent pas précisément dans les différents thèmes. Le maître d'ouvrage voudra bien y apporter les précisions utiles.

N°	Auteur	Observation	Avis du maître d'ouvrage
M2	Mme MOUR-COU Madeline	Souhaite connaître la raison de la révision du PLU de Venansault et quelles peuvent être les conséquences sur les terres de la ferme des Fontenelles.	<p>Le document d'urbanisme en vigueur a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution pour permettre la réalisation de projets. Depuis son adoption en 2014, le SCoT a été révisé, intégrant de nouvelles obligations, et des évolutions législatives ont modifié le contenu des PLU (lois ALUR, Climat et Résilience, réforme du Code de l'Urbanisme, etc). C'est pourquoi le PLU a été mis en révision, dans l'optique d'intégrer toutes ces évolutions.</p> <p>Par ailleurs, le secteur des Fontenelles n'a fait l'objet d'aucune modification de zonage.</p>
R14	M. CHAUVET Maxime	Propriétaire des parcelles ZD 206 et 207, s'inquiète de la présence à proximité d'un périmètre de protection sanitaire. Ce périmètre semble correspondre à un lagunage qui n'est plus en fonction. Qu'en est-il ? et quelles sont les contraintes pour un agrandissement de notre habitation ?	<p>Le périmètre sanitaire est toujours d'actualité, mais il ne génère aucune contrainte. Il s'agit simplement d'un périmètre d'information.</p>
R29	Mission arbres	<p>Cette demande (en PJ au registre) connexe à la pétition analysée au § 9.3.1 concerne le classement souhaité d'arbres ou d'alignements d'arbres en Espace Boisé Classé. et l'identification de quelques arbres qui mériteraient d'être classés en remarquables.</p>	<p>La commune de Venansault est engagée dans la préservation de son patrimoine paysager, mais est également garante de la sécurité des habitants. C'est pourquoi, la collectivité est attentive à l'état sanitaire des arbres du territoire communal, et fait réaliser un diagnostic sur certains arbres chaque année. A l'issue de la réception du rapport, la commune procède à l'abattage des arbres présentant un danger pour les habitants (chutes d'arbres pouvant entraîner des décès ou des dégâts matériels considérables), et des arbres dont l'état de santé le nécessite. Cela était le cas des derniers abattages cette année.</p> <p>Par ailleurs, certains arbres dont le système racinaire a engendré des dégradations sur les constructions ou murs de clôtures ont été abattus également, dans le cadre des procédures de contentieux en cours.</p> <p>Il est à noter que la pétition de la « mission arbres » est antérieure à l'enquête publique, et ne relève pas spécifiquement du PLU. Le collectif a profité de la visibilité offerte par l'enquête.</p> <p>La « mission arbres » avait d'ailleurs été conviée à une réunion avec les élus pour échanger sur l'abattage des arbres, mais ne s'est pas présentée.</p> <p>Dans le cadre de la politique de préservation des éléments paysagers, le projet de PLU a identifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 155 km de haies, représentant 41 % de l'intégralité des haies du territoire (+ 14 % par rapport au <u>PLU de 2014</u>). Ces haies multi-strates sont composées d'arbustes et d'arbres.</li> <li>- 200 ha de boisements dont 69,44 ha inscrits comme Espaces Boisés Classés. Les EBC recouvrent les boisements principaux de la commune.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la zone naturelle vise également à protéger les espaces naturels de la commune, dont les arbres. La zone N représente 774,26 ha, soit 17 % du territoire.</p> <p>La collectivité maintient les dispositifs de protection des éléments paysagers inscrits dans le PLU, sans y apporter de modifications.</p>

N°	Auteur	Observation	Avis du maître d'ouvrage
C4	Mme DELAIRE Marie-Sophie	<p>Demande que le hangar sis sur la parcelle YC 166 puisse être aménagé en un local où seront proposées des activités en lien avec le bien-être et la nature, cf PJ</p> 	<p>La parcelle YC 166 est classée en zone naturelle au futur PLU, zonage qui n'autorise pas les activités économiques, de services ou artisanales. La demande de Mme DELAIRE ne peut donc pas être satisfaite.</p>
M6	M. BELAUD Bernard	<p>La parcelle ZD 123 fait partie intégrante de la zone UE de La France. Le hangar situé sur cette parcelle est destiné au stationnement de caravanes, selon un parc de stationnement couvert.</p> <p>M. BELAUD cite ensuite dont un des caractères de l'usage des sols de la zone 1AUE qui a trait à l'interdiction de « stationnement de caravanes et garages collectif de caravanes ».</p> <p>M. BELAUD s'interroge sur le devenir de son local.</p> 	<p>Le futur PLU n'a pas vocation à revenir sur les activités existantes. Toutefois, l'implantation d'un nouveau garage collectif de caravanes serait refusé dans cette zone. Il en est de même pour tout projet d'extension d'un garage collectif.</p>

### 3.6 ZI La France

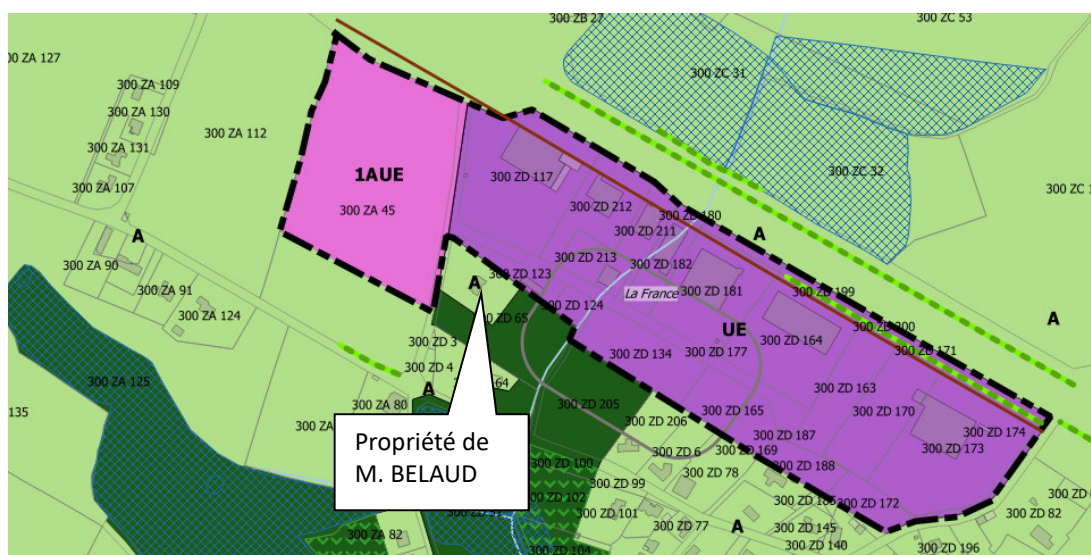
10 observations concernent la zone 1AUE de « La France ».

N°	Date	Auteur	Observation
M6	13-nov.	BELAUD Bernard	Conteste le zonage prévu dans le nouveau PLU pour l'extension de la Zone Industrielle de Venansault pour les raisons rappelées ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> <li>* Nuisances esthétiques et sonores qui impacteraient mon environnement.</li> <li>* Consommation du foncier agricole.</li> <li>* Non information des habitants du voisinage de cette extension et des activités qui devraient s'y installer.</li> <li>* Vice de procédure concernant l'affichage des panneaux d'affichage.</li> <li>* Lors de la réunion publique du 29/03/ 2023, aucune information relative à ce nouveau n'a été mentionné</li> </ul>
R 23	18-nov.	Collectif "La France"	Collectif "La France" , 7 personnes sont venues commenter le courrier de M. BELAUD adressé au commissaire enquêteur le 13/11 dernier.
M22	23-nov.	M. BELAUD Bernard	Pour le Groupement de Riverains des Villages Concernés Par L'Extension de la Zone Industrielle De La France (GRIVICO-EZILAF), Monsieur BELAUD informe qu'une pétition sera remise le vendredi 24 Novembre 2023 après-midi lors de la permanence en Mairie de Venansault, ainsi que la liste des membres du GRIVICO. Cette pétition dont le texte et les annexes sont en pièces jointes, conteste et demande l'arrêt du projet d'extension de la Zone Industrielle de La France sur la parcelle référencée ZA 45 sur le cadastre de Venansault, classée en zonage 1AUE sur le PLU, prévue pour le regroupement des activités de l'entreprise TRICHET
M23	23-nov.	M. BELAUD Bernard	M. BELAUD envoie un extrait du rapport d'évaluation environnementale, paragraphe 2 2 5 2 du dossier administratif du PLU sur le site Internet de la Mairie de Venansault pages 130 et pages 173 à 176, pour la partie consacrée au développement de la Zone Industrielle de La France dont nous nous permettons de contester les conclusions, et voudrions une contre-expertise basée sur ce que nous pouvons actuellement constater de visu quant aux activités de la Société Trichet Environnement qui devrait s'établir sur la parcelle concernée.
M25	23-nov.	M. BELAUD Bernard	Sur le PLU, nous pouvons voir, sur les parcelles ZA 59 et ZA 60, situées non loin du site de fabrication de pellets, que ces parcelles sont situées en zone agricole. Je suis personnellement allé voir ces parcelles, à partir d'un champ voisin, avec l'autorisation du propriétaire, Monsieur Maurice Biron. J'ai pris une trentaine de photos que je pourrai produire lors de votre permanence du vendredi 24 octobre en Mairie de Venansault. Le "poids" de ces photos étant trop important pour pouvoir être envoyées par mail, je ne vous en joins que quelques-unes qui tendent à prouver que ce qu'il se passe sur une terre agricole pourrait se passer "sous nos fenêtres" lorsque cette entreprise sera sur le site prévu sur l'extension de la zone industrielle.
M27	23-nov.	M. GANDIL-LON Gilles	Conteste également le classement de la parcelle ZD 45 ; soutient l'action de M. BELAUD.
M30	24-nov.	M. BELAUD Bernard	L'article 8 de l'arrêté préfectoral 2022-DCL/BENV/214, joint en annexe au texte de la pétition envoyée le 22 novembre, mentionne une " mise en demeure - Captation et filtration des poussières", avec un point particulier concernant l'utilisation d'un broyeur à végétaux duquel émanent des nuisances. Voir article 8 en pièce jointe. Je vous joins 2 photos prises hier, 23 novembre aux environs de 14h40, sur la route Boisière Sud. Vous pouvez constater que le respect de cet article n'est pas forcément à l'ordre du jour des établissements Trichet Environnement. C'est pour lutter contre de tels agissements, entre autres, que s'est créé le Groupement de Riverains des Villages Concernés Par L'Extension de la Zone Industrielle De La France.
M31	24-nov.	M. BELAUD Bernard	Complément photographique le long des parcelles ZA57, ZA58, ZA59 et ZA60 du Cadastre de Venansault

R 34	24-nov.	M. TRICHET Michel	Agit pour le compte de la SAS Groupe TRICHET. Il constate des contestations des riverains sur le passage de la parcelle ZD 45 en zone 1AUE. Il propose comme alternative que cette zone 1AUE soit établie sur la parcelle ZA 33.
N°	Date	Auteur	Observation
R 36	24-nov.	M. BELAUD et un groupe de signataires	Le Groupement de Riverains des Villages Concernés Par L'Extension de la Zone Industrielle De La France (GRIVICO-EZILAF) représenté par M. BELAUD, accompagné d'un groupe d'une quinzaine des personnes signataires, dépose une pétition.

L'initiateur de la **contestation du classement d'une partie de la parcelle ZA 45 en zone 1AUE** est Monsieur Bernard BELAUD, propriétaire de la parcelle ZD 65. La très grande majorité des correspondances sont de lui. Elles sont unanimement approuvées par les propriétaires riverains et agriculteurs qui l'accompagnent

En premier lieu, le courrier de Monsieur BELAUD, déposé par mail (M6), le 13/11/2023, a été commenté par son auteur accompagné d'un groupe de 7 personnes à la permanence du 18/11/2023 (R23)



➤ **Période de concertation**

La zone 1AUE du dossier du PLU soumis à enquête publique est différente de celle affichée sur le panneau n°5 de l'exposition présentant le PLU de Venansault. (annexe 1A du courrier)

➤ **Affichage**

Le point prévu pour l'affichage de l'avis d'enquête publique concernant la zone industrielle de La France est non conforme car il n'a pas été placé à l'endroit indiqué sur le plan.

Si cette affiche avait été placardée à l'endroit prévu, je l'aurais vue dès sa mise en place, or rien n'indiquait cet avis à l'entrée de la ZI de La France, comme en témoignent les photos que j'ai prises le 4 Novembre 2023. J'en avais malheureusement conclu que cette zone ne devait pas être directement concernée. Toute personne qui entre dans la ZI en arrivant de la D948, voire des villages de La Grande Pouterie, de la Petite Pouterie, de La France peut donc ne pas être au courant de cette enquête publique impactant le PLU et cette zone industrielle.

*« Je n'ai donc jamais été informé, ni officiellement, ni officieusement, que la parcelle du terrain agricole cadastré ZA45 située juste en face de mon domicile était pressentie pour être partiellement transformée en Zone Industrielle, pour une surface de 3 hectares donc 30000 m². »*

➤ **Nuisances**

Le descriptif du STECAL AC1 fait apparaître sans ambiguïté que l'activité de l'Entreprise TRICHET génère des nuisances par rapport aux riverains. Cette activité est amenée à se délocaliser en raison d'une obligation de mise en conformité au regard des normes incendie.

Une parcelle a été réservée pour le déplacement de l'entreprise, à proximité, en extension de la zone industrielle La France. Les futurs riverains seraient-ils moins impactés que les riverains actuels ? D'autant plus que les nuisances sonores y déjà bien présentes.

Par mail M22 du 23/11/2023, Monsieur BELAUD informe qu'une pétition sera remise le vendredi 24 Novembre 2023 après-midi lors de la permanence en Mairie de Venansault, ainsi que la liste des membres du GRIVICO.

Cette pétition dont le texte est en annexe 3-1, conteste et demande l'arrêt du projet d'extension de la Zone Industrielle de La France sur la parcelle référencée ZA 45 sur le cadastre de Venansault, classée en zonage 1AUE sur le PLU, prévue pour le regroupement des activités de l'entreprise TRICHET.

Par les autres mails, M. BELAUD observe et fait des remarques sur les points suivants :

- ♦ En référence à un extrait du rapport d'évaluation environnementale (pages 130 et pages 173 à 176), pour la partie consacrée au développement de la Zone Industrielle de La France, conteste les conclusions et en particulier les mesures compensatoires, et voudrions une contre-expertise basée sur ce que nous pouvons actuellement constater de visu quant aux activités de la Société Trichet Environnement qui devrait s'établir sur la parcelle concernée.
- ♦ Malgré l'article 8 de l'arrêté préfectoral 2022-DCL/BENV/214 qui, mentionne une " mise en demeure - Captation et filtration des poussières", avec un point particulier concernant l'utilisation d'un broyeur à végétaux duquel émanent des nuisances, il est constaté (2 photos à l'appui du 22/11/2023) que le respect de cet article n'est pas forcément à l'ordre du jour des établissements Trichet Environnement.

Il est noté :

- ♦ Le mail de M. GANDILLON en soutien à cette action,
- ♦ Et la visite de M. TRICHET Michel pour le compte de la SAS Groupe TRICHET, qui, constatant des contestations des riverains sur le passage de la parcelle ZD 45 en zone 1AUE, propose comme alternative que cette zone 1AUE soit établie sur la parcelle ZA 33.

#### ***Commentaire du commissaire enquêteur***

***Les arguments et remarques développés pour la contestation de ce zonage appellent des réponses et commentaires du maître d'ouvrage.***

***D'autre part, l'arrêté préfectoral du 05/04/2023 cité par M. BELAUD est-il celui qui a motivé la création de la zone 1AUE sur une partie de la ZD 45.***

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Comme exposé dans le rapport de présentation du PLU / justification des choix, la zone d'extension de la ZI La France a en effet été inscrite pour permettre le déplacement de l'entreprise Trichet, suite à une injonction de la Préfecture (cf arrêté préfectoral annexé au rapport de présentation). L'entreprise présentait des non-conformités, d'une part par rapport au bruit lié à son activité, et d'autre part, au regard des normes incendies. La collectivité a profité de la révision du PLU pour apporter une réponse aux problématiques de l'entreprise, à travers cette zone 1AUE de 3 ha.

Il est toutefois à noter que la situation de l'entreprise a évolué depuis l'arrêt de projet, puisque Monsieur TRICHET a entamé des démarches auprès du riverain en vue d'acquérir son terrain. Ainsi, la parcelle faisant l'objet de la non-conformité par rapport aux nuisances sonores a fait l'objet de la signature d'un compromis de vente. L'entreprise TRICHET sera donc propriétaire de cette parcelle dans les semaines à venir, annulant ainsi cette non-conformité. La parcelle sera alors incluse dans le périmètre de l'activité. Le déplacement de l'entreprise ne sera alors plus nécessaire.

C'est pourquoi, au regard de ces éléments récents, la collectivité supprimera l'extension prévue en zone 1AUE de la ZI La France au moment de l'approbation du PLU. Les différentes observations



relatives à cette extension permettent à la commune de modifier le plan de zonage. Cette modification du PLU apaisera alors les inquiétudes des riverains de la ZAE, portées à la connaissance de la collectivité, puisque la parcelle ZA 45 restera classée en zone agricole, comme actuellement.

La parcelle ZA 31 faisant l'objet du compromis de vente sera intégrée au STECAL Ac1, sans consommation d'espace supplémentaire puisqu'il s'agit d'une parcelle déjà construite. La marge de recul présente sur le STECAL par rapport à la RD 948 sera reportée sur la parcelle ZA 31. En supprimant l'extension de la ZI La France, le projet de PLU sera encore plus vertueux puisque la consommation d'espaces sera réduite de 3 ha par rapport à l'arrêt de projet.

En réponse aux remarques de Monsieur BELAUD sur la procédure et sur le manque d'informations, l'Agglomération tient à indiquer que même si la surface a été augmentée avant l'arrêt de projet, le projet d'extension de la ZI La France figurait déjà sur le diaporama présenté lors de la réunion publique du 29/09/2021, ainsi que sur le plan de zonage affiché sur les panneaux d'exposition placés dans le hall de la mairie et mis en ligne sur Internet. Quant à l'affichage, celui-ci est obligatoire et a bien été fait sur la commune. Un plan de localisation avait été inséré dans le dossier d'enquête, pour information du public, mais ce n'est absolument pas une pièce obligatoire. Il n'y a donc pas de vice de procédure.

### 3.7 Les pétitions

#### 3.7.1 Les Bois classés (annexe 3-2)

Pétition de 192 signatures recueillies « en porte à porte » et 75 recueillies ce jour 21/11/2023 sur internet à l'adresse suivante à copier dans votre navigateur :

[https://www.change.org/p/prot%C3%A9geons-nos-arbres-stop-aux-abattages?recruiter=1303209612&recruited\\_by\\_id=b782cf00-ce42-11ed-82a3-5b07b7e8e7de&utm\\_source=share\\_petition&utm\\_campaign=share\\_petition&utm\\_term=7c55fe88b8af48b483ab22905cff5b0a&utm\\_medium=copylink&utm\\_content=cl\\_sharecopy\\_35852906\\_fr-FR%3A5](https://www.change.org/p/prot%C3%A9geons-nos-arbres-stop-aux-abattages?recruiter=1303209612&recruited_by_id=b782cf00-ce42-11ed-82a3-5b07b7e8e7de&utm_source=share_petition&utm_campaign=share_petition&utm_term=7c55fe88b8af48b483ab22905cff5b0a&utm_medium=copylink&utm_content=cl_sharecopy_35852906_fr-FR%3A5)

Le collectif pour la sauvegarde des arbres sur Venansault demande ce qui justifie tous ces abattements sur la commune de Venansault qui détruisent l'environnement et la biodiversité qui s'y abrite.

Les signataires demandent un moratoire sur tous les chantiers impliquant des coupes d'arbres sur la commune et la protection de ceux-ci. Que ces projets soient désormais repensés en concertation avec la population afin de trouver des solutions pour que ces arbres conservent leur place et continuent à nous faire bénéficier de leurs nombreux bienfaits et à abriter de leur ombre des générations d'enfants.

#### Réponse du maître d'ouvrage

La commune de Venansault est engagée dans la préservation de son patrimoine paysager, mais est également garante de la sécurité des habitants. C'est pourquoi, la collectivité est attentive à l'état sanitaire des arbres du territoire communal, et fait réaliser un diagnostic sur certains arbres chaque année. A l'issue de la réception du rapport, la commune procède à l'abattage des arbres présentant un danger pour les habitants (chutes d'arbres pouvant entraîner des décès ou des dégâts matériels considérables), et des arbres dont l'état de santé le nécessite. Cela était le cas des derniers abattements cette année.

Par ailleurs, certains arbres dont le système racinaire a engendré des dégradations sur les constructions ou murs de clôtures ont été abattus également, dans le cadre des procédures de contentieux en cours.

La collectivité ne procède donc à l'abattage des arbres que lorsque cela s'avère nécessaire. Outre les éléments paysagers inscrits sur le plan de zonage comme étant à protéger, les OAP sectorielles identifient également les arbres, haies ou espaces verts à préserver, dans l'optique du maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Le projet de PLU comporte également une OAP thématique Trame verte, bleue et noire, qui prévoit des dispositions spécifiques visant à protéger les arbres, haies et boisements, et même à recréer des continuités vertes lors d'aménagements.

Il est à noter que la pétition de la « mission arbres » est antérieure à l'enquête publique, et ne relève pas spécifiquement du PLU. Le collectif a profité de la visibilité offerte par l'enquête.

La « mission arbres » avait d'ailleurs été conviée à une réunion avec les élus pour échanger sur l'abattage des arbres, mais ne s'est pas présentée.

### 3.7.2 Extension de la zone industrielle de La France (annexe 3-1)

La pétition a été déposée à la permanence du 24/11/2023, par M. BELAUD accompagné par une quinzaine de personnes, représentant le Groupement des riverains concernés par l'extension de la zone industrielle de La France (GRIVICO-EZILAF).

Elle est signée par 49 personnes, habitants des villages concernés, locataires ou propriétaires et leurs ayants-droits, agriculteurs exploitant la parcelle et des sympathisants qui nous rejoignent pour protester contre la consommation de terres agricoles et pour le respect de l'environnement.

Les éléments de cette contestation ainsi que les éléments de réponse du maître d'ouvrage sont présentés au paragraphe ci-dessus, 3.6.

### 3.7.3 Le contournement du bourg de Venansault

Depuis le 21/11 sont déposés sur la boîte mail, par des habitants de la commune de Venansault, des courriers de contestation du projet de contournement du bourg de Venansault. Les argumentaires et les alternatives proposées sont identiques. Ces mails, dont certains émanent plus particulièrement des habitants du Plessis et de Puyrajoux, sont assimilés à une pétition. (cf le texte en annexe 3-3)

<b>M13</b>	21-nov.	Mme FRONT Magali	<b>C5</b>	24-nov.	Mme DELAIRE Marie-Sophie
<b>M14</b>	22-nov.	M. COCRELLE Vivien	<b>C6</b>	24-nov.	Mme ROMET Marianne
<b>M15</b>	22-nov.	Mme NAULLEAU Mélodie	<b>C7</b>	24-nov.	Mme TRICHET Noëlie
<b>M16</b>	22-nov.	Mme CHOBLET Claire	<b>C8</b>	24-nov.	Mme DELAIRE Marie-Sophie
<b>M17</b>	22-nov.	M. ROUSSEAU Adrien	<b>C9</b>	24-nov.	M. ROUZIOU Didier
<b>M18</b>	22-nov.	Mme BAUDANT Aurélie	<b>M29</b>	24-nov.	Mme ZABO Mélanie
<b>M19</b>	22-nov.	M. GUILLOUX Christophe	<b>R 38</b>	24-nov.	Mme ROMET Marianne
<b>M20</b>	22-nov.	Mme PIVETEAU Julie			
<b>M21</b>	23-nov.	Mme MORIN Sonia			

Certaines contributions sur le même sujet argumentent et proposent des alternatives.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le tracé du contournement inscrit sur le plan de zonage est à ce jour indicatif. Il s'agit d'un projet qui devra faire l'objet d'études préalables avant son aménagement.

Il est toutefois à noter qu'une partie du tracé du contournement est déjà prévue de longue date, sur le secteur du Plessis/Garlière car il fait l'objet d'un zonage spécifique (Ninf) issu d'une procédure de modification n° 2 du PLU de 2014. Lors de la commercialisation des lots du Plessis, aucune information n'a été occultée.

Parmi les arguments soulevés dans la pétition remise au commissaire-enquêteur, figurent les nuisances sonores et visuelles pour les futurs riverains concernés. La collectivité entend cet argument ; toutefois, pour les habitants du bourg subissant les flux de véhicules et les embouteillages chaque jour, les nuisances sonores et visuelles, la pollution dans le centre-bourg, l'insécurité générée pour les piétons, et notamment les familles et enfants se déplaçant vers les écoles, le contournement routier permettrait de revenir à des déplacements plus apaisés en cœur de bourg, puisqu'il diminuerait le nombre de voitures de transit. Par ailleurs, il éviterait aux poids-lourds de traverser le bourg.

Les bénéfices pour les habitants du bourg ne sont pas négligeables, en termes de mobilité, de sécurité et de santé (amélioration de la qualité de l'air, diminution du bruit, réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le bourg, etc).

Le tracé figurant au plan d'ensemble du lotissement, chaque acquéreur en a eu connaissance au moment de l'achat du terrain. Par ailleurs, aucun terrain n'a d'accès sur cette voie.

Le projet fera l'objet d'études environnementales poussées et d'une approche environnementale de son aménagement, respectant la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC). Il veillera à éviter les incidences sur l'environnement, voire à trouver des solutions pour les réduire, et si le projet devait impacter l'environnement de façon notable (impact sur zones humides, sur haies, présence d'espèces animales à protéger, etc), des mesures compensatoires seraient alors mises en place, comme cela a été le cas pour permettre l'accueil de nouveaux habitants dans le lotissement du Plessis, secteur couvert de zones humides.

## 4 Les remarques du commissaire enquêteur

La lecture du dossier, puis sa synthèse pour les besoins du rapport ont fait naître chez le commissaire enquêteur des interrogations et des demandes de précisions sur un certain nombre de points :

- ✦ Le futur PLH 2023-2028
- ✦ La mixité sociale et le nombre de logements aidés,
- ✦ Les densités
- ✦ La zone du Plessis
- ✦ La zone de La France
- ✦ .....

Par ses premières réponses aux PPA et à la MRAE, la ROCHE-AGGLOMÉRATION a, d'ores et déjà, apporté les réponses précises et les arguments adaptés à la plupart de ces interrogations et remarques.

Les remarques du commissaire enquêteur, ci-dessous, n'ont pas été abordées.

### 4.1 *L'avis du SCOT, délibération corrigée*

Par mail du 27/10/2023, le maître d'ouvrage a fait parvenir une délibération corrigée en complément du dossier d'EP. La composition de celui-ci ayant été arrêtée avant l'enquête, ce complément peut être consulté en annexe au rapport.

#### 4.1.1 *La préservation des coupures d'urbanisation*

Deux zones d'extensions se trouvent en limite des coupures vertes identifiées dans le SCOT sur les grands axes routiers : La zone IAUE et la zone AC2. Le SCOT prescrit la préservation de ces coupures de toute extension de l'urbanisation. Ces impacts restent très ponctuels à l'échelle du SCOT et ne sauraient être vus comme remettant en cause l'objectif du SCOT. **Pour autant, les**

points suivants pourraient permettre de renforcer la compatibilité du projet avec le SCOT :

- ▶ Des justifications à produire sur cet impact sur les coupures vertes identifiées dans le SCOT
- ▶ Interroger la densification des usages qui pourrait permettre de limiter l'extension
- ▶ Travailler sur l'intégration de ces extensions dans leur environnement naturel et agricole par végétalisation des limites
- ▶ Afin de maintenir l'équilibre entre préservation des coupures à l'urbanisation et extension de l'urbanisation, il serait opportun d'envisager un retour à l'état naturel de la zone ACI délaissée suite au transfert de l'activité.

#### 4.1.2 *Préserver et compléter les connexions des milieux naturels et agricoles du territoire*

Deux zones d'extension de l'urbanisation sont concernées par la présence de zones humides (Le Plessis et La Garlière). La zone d'habitat du Plessis a fait l'objet d'une stratégie de compensation qui se traduit notamment par une zone dédiée classée en N, l'application d'un coefficient maximal d'imperméabilisation de 60 % et l'identification d'espaces naturels inconstructibles au sein de la zone Ub et IAUb. **Un classement N de ces espaces aurait permis une protection renforcée et durable.**

#### 4.1.3 *Accompagner la croissance démographique, garantir la mixité sociale*

Concernant la croissance démographique et la production de logements, le PLU fixe un objectif global de croissance démographique à + 1.5 %/an et prévoit la construction de 40 logements par an, ce qui participe à l'objectif fixé par le SCOT de produire 820 à 930 logements par an sur La Roche-sur-Yon Agglomération.

Le PLU prévoit une programmation de construction de 133 logements aidés (location ou accession sociale) sur 10 ans ce qui correspond à un taux de 33 % de logements aidés. Cette programmation répond à l'objectif du SCOT de produire 19 à 20 % de logements locatif social sur l'ensemble du territoire du Pays Yon et Vie.

Un écart est constaté entre les objectifs du PADD de produire 35 logements/an, les autres pièces du PLU qui estiment le potentiel de production de logements à 40 logements/an. D'autre part, la production de logements est en deçà des objectifs du PLH 2023-2028 de produire 332 logements sur 6 ans sur la commune de Venansault soit 55 logements/an sur cette période. **Sans qu'il remette en cause l'atteinte des objectifs du SCOT mais dans un souci de sécurité juridique, le PLU gagnerait à produire des justifications sur ce point.**

#### *Commentaire du commissaire enquêteur*

*Cet avis est repris dans les remarques du commissaire enquêteur dans la mesure où il appelle des réponses du maître d'ouvrage.*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

##### Préservation des coupures vertes :

La coupure verte sera préservée puisque, comme évoqué précédemment, la collectivité supprimera l'extension de la ZI La France au moment de l'approbation du PLU.

##### Secteurs Plessis / Garlière :

Les espaces naturels inconstructibles du secteur du Plessis recouvrent les zones humides maintenues au sein du quartier. Toutes les zones humides ne sont pas forcément couvertes par de la zone naturelle. La collectivité n'a pas souhaité intégrer de zone naturelle au cœur du secteur du Plessis.

##### Croissance démographique / mixité sociale :

Le nombre de logements aidés prévus sur les 10 prochaines années s'élève à 185 logements

locatifs sociaux + 15 logements en accession sociale, **soit 200 logements aidés au total**, comme indiqué en page 144 de la Justification des choix. Cette programmation représente la moitié du nombre total de logements prévus à l'horizon 2033. Le projet de PLU affiche donc un objectif de 51 % de logements aidés, et vise un taux SRU de 15 % en 2033.

En ce qui concerne l'objectif moyen annuel de production de logements, le PADD affiche en effet de viser 35 logements par an. Il s'agit là d'une production moyenne. Au regard de l'évolution de l'objectif du PLH 2023-2028, plus ambitieux, il n'est pas incohérent d'afficher quasiment 40 logements / an, moyenne peu éloignée de l'objectif du PADD.

#### 4.2 *Compatibilité avec les documents supra-communaux*

Le commissaire enquêteur estime que le projet de PLU apparaît compatible avec les documents supra-communaux, en particulier pour le SCOT et le PLH 2017-2022.

S'agissant du PCAET, elle observe que les actions en réponse aux fiches 11 à 15 dédiées aux EnR sont bien présentes aussi bien en matière d'éolien, de panneaux photovoltaïques que de méthanisation.

Le maître d'ouvrage prévoit notamment de traduire la fiche 11 par une insertion d'une cartographie des secteurs favorables à l'éolien en annexe du PLU. **Cette fiche ne semble pas être présente dans le dossier.**

D'autre part et bien que les temporalités ne soient pas les mêmes, le commissaire enquêteur s'interroge sur la non prise en compte d'éléments du très prochain PLH 2023-2028 compte tenu de la validité du PLU pour 10 ans. Il estime que le projet de PLU aurait gagné en cohérence et serait mieux compris au niveau des objectifs en matière de logements et de logements aidés.

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

En ce qui concerne la carte des secteurs favorables à l'éolien, cette mention est issue d'une réflexion préalable au décret issu de la loi APER. La commune avait envisagé d'intégrer la cartographie des zones favorables à l'éolien réalisée par la DREAL. Toutefois, au moment de l'arrêt de projet du PLU, le décret précisant les modalités d'application de la loi APER n'étant pas encore publié, les services de l'Etat ont invité la collectivité à ne rien afficher dans le PLU. Une modification du PLU pourra être envisagée lorsque les zones d'accélération de production des EnR auront été réalisées et validées par le Préfet en 2024, à l'échelle de l'Agglomération. Cette mention concernant la fiche 11 sera donc retirée du tableau.

Le PLH 2023-2028 était en phase administrative lors de l'arrêt de projet du PLU. Celui-ci est mentionné dans la justification des choix, mais il était alors délicat d'appuyer le projet de PLU sur un document non approuvé.

Le PLH 2023-2028 ayant été adopté le 4 octobre 2023, le PLU sera donc complété avant son approbation. Les objectifs affichés restent cohérents.

#### 4.3 *Périmètre de protection sanitaire*

La commune de Venansault dispose de 3 stations de traitement des eaux usées (gérées par La Roche-Agglomération

Chaque station d'épuration fait apparaître un périmètre sanitaire qui, en particulier pour le lagunage de la France, se superpose à des propriétés privées et inquiète certains propriétaires (cf la contribution R14 de M. CHAUVET).

L'arrêté interministériel du 24 août 2017, modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif, publié ce 23 septembre modifie les prescriptions techniques concernant l'implantation des stations de traitement des eaux usées.

On retiendra principalement la suppression de la distance minimale de 100 mètres des habitations et des bâtiments recevant du public pour l'implantation de ces stations d'épuration.

Qu'en est-il pour les lagunages existants, le périmètres est-il toujours d'actualité ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le périmètre évoqué est toujours d'actualité. Il est à noter que les périmètres sanitaires ne sont plus des périmètres d'inconstructibilité, mais sont des périmètres d'information. Ils ne génèrent aucune contrainte, mais visent à informer le public de la présence d'une station pouvant générer des nuisances, notamment olfactives.

#### 4.4 Logements aidés

Les objectifs de la Loi SRU semblent difficilement atteignables en matière de logements aidés. Le commissaire enquêteur estime que l'atteinte des objectifs doit s'apprécier au niveau de l'agglomération et non pas au niveau de chaque composantes, dont l'habitat en général pavillonnaire ne facilite pas la production de ce type de logements.

Toutefois, il constate qu'en 2033, les logements aidés peuvent atteindre un nombre de 274 logements aidés (141+133), ce qui représente 12% du nombre prévisible de logements sur la commune (1890+394=2284).

**Cet effort important n'apparaît pas explicitement, ni dans les objectifs, ni dans la justification des choix. Il aurait été intéressant dans de comparer ce pourcentage avec les données du prochain PLH.**

#### Réponse du maître d'ouvrage

Comme indiqué précédemment, le nombre de logements aidés prévus sur les 10 prochaines années s'élève à 185 logements locatifs sociaux + 15 logements en accession sociale, soit **200 logements aidés au total**, comme indiqué en page 144 de la Justification des choix. Cette programmation représente la moitié du nombre total de logements prévus à l'horizon 2033. Le projet de PLU affiche donc un objectif de 51 % de logements aidés, et vise un taux SRU de 15 % en 2033.

Cet objectif est en cohérence avec le PLH 2023-2028 qui demande à la commune de produire 47 % de logements aidés sur 6 ans, soit 140 au total.

#### 4.5 Erreur matérielle dans le règlement écrit

Il est constaté une erreur de référence au Code de la Construction et de l'Habitation dans les règles de stationnement des vélos pour les zones U et AU.

#### Stationnement des vélos

- Le nombre d'emplacements pour le stationnement de vélos devra respecter la réglementation prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R.133-11 et suivants).

En effet, l'article R133-11 du Code de la Construction n'existe pas.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit en effet de l'article R.113-11. Cette erreur sera corrigée.

#### 4.6 Les arbres remarquables

En page 86 du Règlement écrit est présenté le barème de compensation des arbres remarquables abattus.

<b>ANNEXE 3 : BAREME COMPENSATION ARBRES REMARQUABLES ABATTUS</b>	
Diamètre du sujet abattu	Nombre d'arbres à planter en compensation (diamètre 6 à 8 cm)
De 0 à 25 cm	2
De 25 à 50 cm	4
De 50 à 75 cm	6
De 75 à 101 cm	8
Au-delà de 101 cm	10

Pourquoi cette annexe au règlement dans la mesure où aucun arbre remarquable ne semble avoir été identifié sur la commune ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

En effet, le projet de PLU n'identifie pas d'arbres remarquables. Les arbres sont protégés au travers des linéaires de haies identifiés et des boisements. Le règlement du PLU sera corrigé en vue de supprimer les dispositions relatives aux arbres remarquables.

### 4.7 Remarques suscitées par la synthèse du dossier

#### 4.7.1 La concertation

Le commissaire enquêteur estime que la concertation préalable sur la révision du PLU a été correctement menée dans le respect de la réglementation et en toute transparence.

Elle a contribué à faire passer les messages traduisant les obligations réglementaires en matière de gestion économe de l'espace, les problématiques de densité et les nouvelles formes urbaines en découlant.

Avec les réunions techniques et de présentation du projet aux PPA, le commissaire enquêteur constate que le maître d'ouvrage a su s'entourer de tous les acteurs du territoire susceptibles d'apporter à l'élaboration du dossier technicité et expertise.

**Elle note cependant qu'aucune réunion n'a été organisée avec les représentants du monde agricole et les exploitants agricoles, malgré une agriculture toujours active sur la commune.**

#### Réponse du maître d'ouvrage

La concertation avec le monde agricole a été réalisée par la Chambre d'Agriculture, missionnée par l'Agglomération, lors du diagnostic agricole porté par cette dernière.

#### 4.7.2 Diagnostic

Le commissaire enquêteur estime que les références prises pour l'analyse du parc de logements sont anciennes (2017-2019). Cette remarque vaut également pour les permis de construire

#### Réponse du maître d'ouvrage

La collectivité s'attachera autant que possible à actualiser les chiffres, avec les données dont elle dispose.

### 4.7.3 Evaluation environnementale

Le commissaire enquêteur constate que l'évaluation environnementale traité par le bureau d'études BIOTOPE est un document extrêmement redondant dont les sujets de présentation du PLU ont été traités dans les autres parties du rapport de présentation, notamment la justification des choix le PADD, le règlement, .....

Ce n'est qu'à la page 76 que débute véritablement l'analyse des incidences probables du PLU sur l'environnement (**faire corriger PLUi en PLU**)

#### Réponse du maître d'ouvrage

Ce document analyse le PLU sous le prisme environnemental, et complète les éléments exposés dans la justification des choix. Son contenu est codifié à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme et doit comprendre des éléments obligatoires, repris dans le document du bureau d'études BIOTOPE.

Cela conduit, en effet, à des redondances entre les documents du PLU, puisque le contenu du rapport de présentation est également codifié et doit notamment justifier de tous les choix opérés.

La mention du « PLUi » sera rectifiée en page 76. Le reste du document sera également vérifié.

### 4.7.4 Règlement écrit

#### ♦ Les granges mutables

Le commissaire enquêteur regrette qu'en matière d'architecture les critères retenus ne soient pas plus précis. En effet, il est remarqué que les façades des 13 granges repérées sont en matériaux traditionnels (pierre non enduite, bois), mais aussi parpaings.

En matière de toitures, la majorité des toitures est en tuiles, quelques toitures en tôles.

D'autre part, il est constaté une certaine incohérence au niveau du repérage des granges :

\* sur le règlement, le nombre de granges repérées est de 11 (page 76)

\* dans la justification des choix (page 118) il est cité un nombre de 13 et le plan semble en positionner 12....

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les projets de rénovation sont présentés à la CDPENAF qui émet un avis conforme, nécessaire à la délivrance du permis. La collectivité précisera toutefois quels sont les matériaux attendus lors de la rénovation de celles-ci, notamment concernant les toitures.

Le projet de PLU a identifié 13 granges mutables, figurant sur le plan de zonage, mentionnées dans la justification des choix (tableau page 23, et pages 118 à 122) et dans le règlement (11 granges de type 1 / 2 granges de type 3).



Le présent procès-verbal a pour objet de communiquer au maître d'ouvrage, représenté par Monsieur Luc BOUARD, président de LA ROCHE SUR YON AGGLOMÉRATION, les observations écrites reçues à l'occasion de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune de Venansault.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, il lui a été remis, dans les délais, et commenté le vendredi 1<sup>er</sup> décembre 2023 soit 8 jours après la fin de l'enquête.

**Conformément à ce même article du code de l'environnement, Monsieur Luc BOUARD, président de LA ROCHE SUR YON AGGLOMÉRATION, est invité à faire connaître ses observations sous 15 jours, sous forme d'un mémoire en réponse, établi avec comme support le procès-verbal de synthèse conçu pour intégrer les réponses du maître d'ouvrage.**

Les réponses du maître d'ouvrage seront prises en compte dans le rapport du commissaire enquêteur et annexées au rapport d'enquête. Elles sont considérées comme un engagement de celui-ci dans la suite de la procédure.

Fait à La Roche-sur-Yon, le

Laurent FAVREAU

Maire de Venansault



Thierry GANACHAUD

5<sup>ème</sup> Vice-Président

La Roche-sur-Yon Agglomération

