

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.**



**RAPPORT D'ENQUÊTE**

**Claude MATHIEU**  
**Commissaire enquêteur**

# Contenu

<b>1</b>	<b>PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>5</b>
1.1	Présentation succincte de la commune de VENANSAULT	5
1.2	Objet et contexte de l'enquête et procédure administrative	5
1.2.1	Objet	5
1.2.2	Contexte de l'enquête et procédure administrative	5
1.3	Mission du commissaire enquêteur	6
1.3.1	Concertation publique	6
1.3.2	Concertation avec d'autres partenaires	7
<b>2</b>	<b>ORGANISATION DE L'ENQUETE</b>	<b>8</b>
2.1	Cadre réglementaire	8
2.2	Désignation du commissaire enquêteur	8
2.3	Préparation de l'enquête	8
2.3.1	Démarches en amont	8
2.3.2	Arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête	9
2.3.3	Publicité de l'enquête	10
<b>3</b>	<b>RECUEIL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>DOSSIER D'ENQUETE</b>	<b>11</b>
4.1	Pièces de procédure	11
<b>5</b>	<b>PRESENTATION DU PROJET DE PLU</b>	<b>13</b>
5.1	Diagnostic	13
5.1.1	Etat initial du site et de l'environnement	13
5.1.2	Démographie-Logement	17
5.1.3	La consommation foncière	18
5.1.4	Évolution des hameaux et écarts ruraux	19
5.1.5	Activité économique et équipements	19
5.1.6	Transports et déplacements	20
5.1.7	Tourisme et loisirs	21
5.1.8	La vie associative	21
5.2	le PADD	21
5.2.1	Préambule	21
5.2.2	Les enjeux	21
5.2.3	Les objectifs	22
5.3	Justification des choix	23
5.3.1	Explication des choix relatifs à la production de logements et à la consommation d'espaces	23
5.3.2	Evaluation environnementale	29
5.4	Le règlement	31
5.4.1	Le règlement écrit	31
5.4.2	Le règlement graphique	33
5.4.3	Les STECAL	34

5.5	<b>Les OAP</b> .....	<b>35</b>
5.5.1	Les OAP sectorielles .....	35
5.5.2	L'orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale.....	36
<b>6</b>	<b>LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES.....</b>	<b>37</b>
6.1	<b>Notification du dossier PDA aux propriétaires ou affectataires et bilan de la consultation.....</b>	<b>38</b>
6.2	<b>Les autres avis.....</b>	<b>38</b>
6.2.1	L'Architecte des bâtiments de France .....	38
6.2.2	Les collectivités .....	38
<b>7</b>	<b>DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>38</b>
7.1	<b>Accueil du public.....</b>	<b>38</b>
7.2	<b>Les permanences .....</b>	<b>38</b>
7.3	<b>Visite sur le terrain.....</b>	<b>39</b>
7.4	<b>Les observations du public .....</b>	<b>39</b>
7.5	<b>Clôture de l'enquête et remise du procès-verbal de synthèse .....</b>	<b>39</b>
7.6	<b>Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....</b>	<b>40</b>
7.7	<b>Fin d'enquête.....</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>AVIS DE LA MRAE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES.....</b>	<b>40</b>
8.1	<b>Avis de la MRAE .....</b>	<b>40</b>
8.2	<b>Avis PPA .....</b>	<b>43</b>
8.2.1	État par DDTM.....	43
8.2.2	Avis CDPÉNAF.....	43
8.2.3	Chambre d'agriculture .....	43
8.2.4	Centre national de la propriété forestière .....	44
8.2.5	SNCF, pôle immobilier .....	44
8.2.6	SCOT Yon et Vie .....	44
8.2.7	Vendée Eau.....	44
8.3	<b>Les réponses de LA ROCHE-SUR-YON-AGGLOMÉRATION .....</b>	<b>44</b>
<b>9</b>	<b>LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE.....</b>	<b>48</b>
9.1	<b>Analyse quantitative .....</b>	<b>48</b>
9.1.1	Volume global des observations .....	48
9.1.2	Type des intervenants .....	48
9.2	<b>Analyse qualitative des observations du public.....</b>	<b>48</b>
9.2.1	Les observations sans effet .....	49
9.2.2	Les modifications de zonage .....	49
9.2.3	Les OAP .....	54
9.2.4	Changements de destination .....	55
9.2.5	Divers .....	56
9.2.6	ZI La France .....	57

<b>10</b>	<b>OBSERVATIONS CONCERNANT LA ZONE 1AUE DE « LA FRANCE »</b>	<b>57</b>
10.1	Les pétitions (annexes 3)	61
10.1.1	Les Bois classés	61
10.1.2	Extension de la zone industrielle de La France	62
10.1.3	Le contournement du bourg de Venansault	62
<b>11</b>	<b>LES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>63</b>
11.1	L'avis du SCOT, délibération corrigée	64
11.1.1	La préservation des coupures d'urbanisation	64
11.1.2	Préserver et compléter les connexions des milieux naturels et agricoles du territoire	64
11.1.3	Accompagner la croissance démographique, garantir la mixité sociale	64
11.2	Compatibilité avec les documents supra-communaux	65
11.3	Périmètre de protection sanitaire	66
11.4	Logements aidés	66
11.5	Erreur matérielle dans le règlement écrit	67
11.6	Les arbres remarquables	67
<b>12</b>	<b>COMPOSITION DU DOSSIER DEFINITIF</b>	<b>68</b>

# 1 Présentation générale de l'enquête publique

## 1.1 Présentation succincte de la commune de VENANSAULT

La commune de Venansault est située dans le centre-ouest du département de la Vendée, à 7 km de La Roche-sur-Yon. Elle appartient au territoire du Pays Yon et Vie.

Commune de bocage, Venansault est structurée en termes de paysage par les vallées du Jaunay et du Guyon, et par son passé agraire. L'agriculture y est toujours présente activement mais de plus en plus sous l'influence de l'aire urbaine.

Venansault a une évolution démographique soutenue et régulière ; elle comptait en 2019, 4 628 habitants (population municipale recensée par l'INSEE et communiquée au 1er janvier 2022), soit une augmentation de 3,07% depuis 2010 (4 490 habitants en 2010).

Le territoire communal couvre 4 449 hectares, ce qui classe la commune bien au-dessus de la moyenne départementale (2 370 hectares). La densité de population à Venansault s'élève à 104 habitants par km<sup>2</sup>, supérieure à la moyenne départementale de 102 hab/km<sup>2</sup>.

La commune bénéficie d'un bon niveau de desserte routière qui la place notamment à moins de 15 mn du centre de La Roche-sur-Yon, renforçant sa fonction péri-urbaine et à une heure de NANTES.

En matière d'intercommunalité, la commune fait partie de la communauté d'agglomération « La Roche-sur-Yon Agglomération » créée le 1er janvier 2010, précédemment dénommée Communauté de Communes du "Pays Yonnais", qui regroupe 13 communes, totalisant quelques 100 000 habitants.

Le territoire de la commune est inclus dans celui du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Yon et Vie, approuvé le 11 février 2020.

Compétente en matière de PLU depuis le 6 juillet 2021, La Roche-sur-Yon Agglomération est aujourd'hui en charge des procédures d'évolution des PLU communaux du territoire intercommunal.

## 1.2 Objet et contexte de l'enquête et procédure administrative

### 1.2.1 Objet

Par délibération du conseil municipal du 16 juillet 2020, la commune de Venansault a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, et défini les objectifs à poursuivre, ainsi que les modalités de concertation publique. Compétente en matière de PLU depuis le 6 juillet 2021, La Roche-sur-Yon Agglomération est aujourd'hui en charge de ce dossier.

La révision du PLU a pris en compte les évolutions législatives impactant l'urbanisme depuis les lois dites Grenelle, puis la loi ALUR, et intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en matière de sobriété foncière notamment. En effet, avant d'atteindre in fine le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, la loi impose aux collectivités de tendre vers la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) de moitié par rapport à la décennie précédente, et ce au niveau national.

Les dispositions et orientations des documents supra communaux suivants ont également alimenté la révision du PLU :

- ♦ le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie, révisé le 11 février 2020,
- ♦ le Programme Local de l'Habitat 2017-2022, approuvé le 23 mai 2017,
- ♦ le Plan Climat Air Energie Territorial de l'Agglomération, adopté le 29 septembre 2022.

### 1.2.2 Contexte de l'enquête et procédure administrative

Les différentes étapes de la révision du PLU indiquent notamment la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative :

1. **Prescription** de l'élaboration du PLU par le conseil municipal de la commune de Venansault délibération du 6 juillet 2020.

2. Délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération du 6 juillet 2021 actant le **transfert de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération**, et déléguant au Bureau communautaire toutes les décisions à prendre concernant les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme communaux,
3. **Etudes** : le PLU a été élaboré en concertation avec la population et en association avec divers partenaires. La première phase de travail a consisté en l'élaboration d'un diagnostic territorial destiné à brosser le portrait du territoire, faisant ressortir ses atouts et ses faiblesses, émerger les enjeux et définir les grands objectifs qui fonderont le projet pour les 10 ans à venir. Ces études ont conduit à l'élaboration du PADD (Projet d'aménagement et de développement durables)
4. Le **PADD** : Le PADD est la pièce centrale du PLU, ce document traduit les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune. **Le dernier débat sur le PADD a été organisé le 20 octobre 2021** au sein du Conseil municipal de Venansault, puis en Bureau communautaire le 7 décembre 2021.
5. **Le PLU a été arrêté par le conseil communautaire par délibération en date du 15 juin 2023.** Cette délibération tire le bilan de la concertation et acte la fin de la phase d'étude.
6. A partir du 20/06/2023 se réalise **la consultation** :
  - ✚ des communes.
  - ✚ des personnes publiques,
  - ✚ de l'Autorité environnementale (MRAE),
  - ✚ la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Nous sommes ICI

7. **Enquête publique** : le PLU est soumis à **enquête publique unique** organisée selon les dispositions du code de l'environnement. Il est précisé que concomitamment à la procédure d'élaboration du PLU est instruit le projet de périmètre délimité des abords de 8 monuments historiques. En conséquence, l'enquête publique portera sur les projets de PLU.

### 1.3 Mission du commissaire enquêteur

Selon l'article L 123-1 du Code de l'Environnement (version en vigueur au 1.1.2017) :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

**Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations qui permettront à Monsieur le Président de La Roche sur Yon-Agglomération de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.**

Ainsi à l'issue de l'enquête qu'elle a conduite conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'Arrêté communautaire n° 2023-A-123 en date du 21 septembre 2023, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête, il revient au commissaire enquêteur de rendre compte de la mission qui lui a été confiée, en fournissant, **après étude des interventions du public et des avis émis en amont et pendant l'enquête, un avis motivé portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.** La concertation préalable

#### 1.3.1 Concertation publique

##### 1.3.1.1 Modalités de la concertation publique

Conformément aux articles L. 103-2 à 103-4 du Code de l'Urbanisme et dès la prescription de l'enquête publique, la commune a ouvert la concertation publique préalable à la révision générale, associant les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée afin de permettre l'

information des habitants, le recueil de leurs attentes et l'élaboration d'un projet partagé selon les modalités suivantes :

- ◆ Affichage de la délibération
- ◆ Communication dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune
- ◆ Mise à disposition en mairie d'un registre destiné à recueillir toutes les observations de la population, aux heures et jours d'ouverture habituels
- ◆ Organisation d'une ou de plusieurs réunions publiques aux étapes majeures de la procédure sur le PADD, le zonage et le règlement avant que le projet ne soit arrêté
- ◆ Exposition publique en mairie et sur le site internet de la ville

### **1.3.1.2 Bilan de la concertation publique**

La concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies dans la délibération de prescription. Elle a notamment été ponctuée par :

- ◆ l'affichage de la délibération de prescription du PLU en mairie
- ◆ des articles dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la commune
- ◆ une exposition évolutive en mairie présentant de façon synthétique la démarche, le planning, les éléments de diagnostic, les orientations du PADD, le projet de zonage, avec mise à disposition d'un registre de concertation permettant de recueillir des observations ou courriers, portant globalement sur des demandes de constructibilité.
- ◆ la mise en ligne sur le site Internet de la commune des panneaux d'exposition
- ◆ l'organisation d'une réunion publique le 29 septembre 2021 présentant la démarche engagée, les éléments de diagnostic, les orientations du PADD avant débat, le projet de zonage.

La population a été informée de la réunion publique du 29 septembre 2021 par le bulletin municipal de septembre/octobre 2021, par une information sur le site Internet de la commune via la rubrique « Actualité » en septembre 2021 ainsi que par la distribution de flyers en date du 30 août 2021.

Il est noté qu'aucun courrier ni observation n'ont été inscrits ou ajoutés sur le registre de concertation.

### **1.3.2 Concertation avec d'autres partenaires**

Parallèlement, des réunions techniques et de présentation du projet ont été organisées avec les personnes publiques associées et notamment la Préfecture, la Direction des Territoires et de la Mer, la Chambre d'Agriculture, le syndicat mixte du Pays Yon et Vie, les :

- ◆ 11 mars 2021,
- ◆ 14 septembre 2021
- ◆ 1er juin 2023.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur sur la concertation publique**

*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.*

*Il 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.*



## 2 Organisation de l'enquête

### 2.1 Cadre réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- ♦ du code général des collectivités territoriales,
- ♦ du code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-2, L.151-1 et suivants, L.153-14 et suivants, R.153-3 et suivants,
- ♦ du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020,
- ♦ du Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de La Roche-sur-Yon Agglomération approuvé le 23 mai 2017,
- ♦ de la délibération du Conseil Municipal du 16 juillet 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation préalable,
- ♦ de la délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération du 6 juillet 2021 actant le transfert de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération, et déléguant au Bureau communautaire toutes les décisions à prendre concernant les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme communaux,
- ♦ du débat du 20 octobre 2021 au sein du Conseil municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis en Bureau communautaire le 7 décembre 2021,
- ♦ de la délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2023 prenant acte du bilan de la concertation publique et sollicitant La Roche-sur-Yon-Agglomération en vue de l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme,
- ♦ de la délibération en date 15 juin 2023 du conseil d'agglomération arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation,
- ♦ de la décision n° E23000124/85 du 19 juillet 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant une commission d'enquête,
- ♦ de l'arrêté communautaire n° 2023-A-123 en date du 21 septembre 2023 prescrivant l'enquête publique.

### 2.2 Désignation du commissaire enquêteur

A la requête de Monsieur le Président de La Roche-sur-Yon-Agglomération en date du 10/07/2023 et par décision n° E23000124/85 du 19 juillet 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, a désigné Monsieur Claude MATHIEU, inspecteur divisionnaire des impôts en retraite, commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune de Venansault.

### 2.3 Préparation de l'enquête

#### 2.3.1 Démarches en amont

##### 2.3.1.1 Avec le maître d'ouvrage

#### La réunion du 23/08/2023

Cette réunion s'est déroulée en mairie de Venansault, y assistaient :

- Madame GABORIEAU Karine, DGS de la commune de Venansault,
- Madame MONJARET, chef de projet Planification Urbaine, Ville de La Roche-sur-Yon,
- Monsieur MATHIEU, commissaire enquêteur,

Cette réunion qui avait pour objet la planification de l'enquête a été l'occasion :

- de fixer les grandes lignes de l'organisation de l'enquête en concertation avec le commissaire enquêteur (début et fin d'enquête, nombre, lieux et dates des permanences, utilisation d'un registre dématérialisé, ....)
- de réfléchir aux conditions et lieux d'affichage et d'information du public,
- de déterminer les conditions matérielles d'organisation de l'enquête (salles, internet, ....),
- conditions de dépôt des observations,



- d'arrêter un calendrier pour les différentes réunions et formations préalables à l'enquête.

Un compte rendu a été établi par Madame MONJARET (*cf annexe 6*).

### Réunion du 06/10/2023

Cette réunion en mairie de Venansault, été consacrée à la présentation des grandes lignes du projet de PLU, en présence de :

- Monsieur Lucien FAVREAU, maire de Venansault
- M. GANACHAUD, vice-président de l'Agglomération en charge de l'urbanisme,
- Madame GABORIEAU Karine, DGS de la commune de Venansault,
- Madame ROBLES, responsable du service Planification et Politique Foncière, Ville de La Roche-sur-Yon,
- Madame MONJARET, chef de projet Planification Urbaine, Ville de La Roche-sur-Yon,
- Monsieur MATHIEU, commissaire enquêteur.

Des questions et des demandes de précision ont été émises par le commissaire enquêteur. Les réponses ont été apportées par le maître d'ouvrage. Les sujets suivants ont été abordés.

- ♦ La création d'une zone Uh,
- ♦ Les références prises pour l'analyse du parc de logements et pour les permis de construire sont anciennes (2017-2019),
- ♦ L'avis défavorable du Préfet,
- ♦ Les logements aidés,
- ♦ Les critères de granges.

La réunion a été suivie de la visite sur le terrain de 16h 00 à 17h 30. Cette visite sur le terrain très bien préparée par les services de la commune a permis d'approfondir la connaissance de certains aspects du PLU, entre autres, les OAP les plus marquantes, les zones d'activité économiques.

### Réunion du 16/10/2023

Le paraphe des documents, au 5 rue La Fayette, salle du 1er étage, s'est poursuivi par une réunion entre Madame MONJARET et Monsieur MATHIEU, commissaire enquêteur, afin de réaliser la mise au point définitive du dossier d'enquête avant sa mise en ligne sur le site internet de la commune :

- ♦ Numérotation,
- ♦ Complétude,
- ♦ Similitude entre le dossier papier et dématérialisé.

et de rappeler les principales fonctionnalités de QGIS, application-support du SIG de La Roche-sur-Yon Agglomération .

#### *2.3.2 Arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête*

L'arrêté communautaire n° 2023-A-123 en date du 21 septembre 2023, prescrivant et organisant l'enquête publique, portant ouverture d'une enquête publique unique sur le territoire de la commune de Venansault, comprend 10 articles dont les points essentiels d'organisation sont rappelés ci-après :

- ♦ L'objet de l'enquête publique unique ;
- ♦ La mission du commissaire enquêteur ;
- ♦ La liste des pièces du dossier qui seront à disposition du public ;
- ♦ Les conditions de déroulement de l'enquête,
- ♦ Les modalités de consignations des observations du public ;
- ♦ Les permanences du commissaire Enquêteur ;
- ♦ Les lieux et la durée de mise à disposition du public du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

##### *2.3.2.1 Dates, durée de l'enquête et permanences*

Le commissaire enquêteur a conduit cette enquête publique du mercredi 18 octobre 2023 au vendredi 24 novembre 2023 inclus, soit une durée de 38 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir leurs observations et propositions lors des 4 permanences indiquées dans le tableau ci-dessous.

Date	Jour	Horaire
18 octobre	Mercredi	9H00-12H30
30 octobre	Lundi	14H00-17H30
18 novembre	Samedi	9H00-12H00
24 novembre	Vendredi	14H00-17H30

### 2.3.3 Publicité de l'enquête

#### AFFICHAGE

Selon l'article 4 de l'Arrêté communautaire 2023-A-123 en date du 21 septembre 2023, la publicité est réalisée par affichage de l'avis d'enquête sur l'ensemble du territoire de la commune de Venansault :

- ♦ 12 lieux d'affichage sont dénombrés dans l'enveloppe urbaine, 1 en mairie, les autres à des endroits sensibles, en particulier les OAP sectorielles.



- ♦ 3 lieux d'affichage, pour les villages en zone Uh et la zone industrielle « La France ».

Le contrôle de l'affichage a été réalisé, tout au long de l'enquête, par les services de la mairie de Venansault.

Le 13/10/2023, Monsieur Lucien FAVREAU, Maire de Venansault, a certifié que l'affichage a été réalisé depuis le 29/09/2023 et sera maintenu en place jusqu'au terme de l'enquête, le 24/11/2023.

L'accomplissement de cet affichage a été certifié, le 24/11/2023 par Monsieur Thierry GANACHAUD, 5<sup>ème</sup> vice-Président de La-Roche-sur-Yon Agglomération.

Ces deux certificats ont été rajoutés, en cours d'enquête, au dossier d'enquête publique.

D'autre part, pendant toute la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur a également contrôlé de manière aléatoire la présence continue des affiches.

#### PAR VOIE DE PRESSE

Conformément à l'article 4 de l'Arrêté communautaire n° 2023-A-123 du 21 septembre 2023, l'avis d'enquête a fait l'objet des publications légales, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours du début de celle-ci :

Journaux	1 <sup>er</sup> avis	2 <sup>ème</sup> avis
OUEST FRANCE	28/09/2023	19/10/2023
JOURNAL du PAYS YONNAIS	28/09/2023	19/10/2023

### PAR INTERNET

L'avis d'enquête publique a été accessible 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet sur le site internet de la mairie de Venansault.

## 3 Recueil des avis des Personnes publiques associées et consultées et de l'Autorité environnementale

Le tableau ci-après présente la liste des Personnes Publiques associées (PPA) et autres personnes consultées (PPC) suite à l'arrêt du PLU de la commune de Venansault, conformément aux articles L.132-7, L.132-9 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Les avis qui comprennent des observations, préconisations, réserves et/ou des observations, dont celui de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), seront repris dans l'analyse qualitative des avis et observations, en § 8.

Structure	Date de saisine	Date de l'avis	Avis
Préfecture (remise du dossier papier d'arrêt de projet)	20/06/2023		Cf avis Préfet par DDTM
Conseil Régional des Pays de la Loire	22/06/2023		Tacite réputé favorable
Préfet par DDTM	22/06/2023	19/09/2023	Défavorable avec observations
Chambre d'Agriculture	22/06/2023	12/09/2023	Favorable avec réserves
CNPF	22/06/2023	19/09/2023	Défavorable avec observations
Chambre de Commerce et Industrie	22/06/2023		Tacite réputé favorable
Chambre des Métiers	22/06/2023		Tacite réputé favorable
Syndicat du Pays Yon et Vie	22/06/2023	21/09/2023	Favorable avec suggestions
Conseil Départemental	22/06/2023		Tacite réputé favorable
Vendée Eau	22/06/2023	05/07/2023	Aucune contre-indication
SNCF	22/06/2023	04/09/2023	Uniquement des préconisations
CDPENAF	22/06/2023	29/09/2023	Favorable avec réserves
MRAe - DREAL des Pays de la Loire	22/06/2023	29/08/2023	Uniquement un avis et recommandations.
RTE réseau de transport d'électricité	22/06/2023	12/07/2023/2023	Uniquement des préconisations

## 4 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Venansault comprend les documents suivants :

### 1. Dossier administratif

#### 1.1 Pièces de procédure

- 1.1.1 Désignation commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Nantes
- 1.1.2 Arrêté d'ouverture et d'organisation d'une enquête publique unique

- 1.1.3 Avis d'enquête publique
- 1.1.4 Avis de parution dans la presse (1er avis) – Ouest France / Journal du Pays Yonnais
- 1.1.5 Avis de parution dans la presse (2ème avis) – Ouest France / Journal du Pays Yonnais  
**(ajout en cours d'enquête)**
- 1.1.6 Plans de localisation des affichages des avis d'enquête
- 1.1.7 Procès-verbal de vérification **(ajout en cours d'enquête)**

## **1.2. Délibérations relatives au PLU**

- 1.2.1 Délibération du conseil municipal du 16/07/2020 prescrivant la révision du PLU
- 1.2.2 Délibération du conseil communautaire du 06/07/2021 actant le transfert de compétence PLU à La Roche-sur-Yon Agglomération
- 1.2.3 Délibération du conseil municipal du 13/06/2023 tirant le bilan de la concertation avant arrêt du projet de PLU
- 1.2.4 Délibération du bureau communautaire du 15/06/2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU

## **1.3 Courriers et délibérations relatifs aux PDA**

- 1.3.1 Courrier de saisine de la Préfecture par l'Agglomération en date du 21/12/2022 sur le lancement de la démarche
- 1.3.2 Courriers de consultation des communes de Venansault et La Roche-sur-Yon en date du 12/01/2023 sur le projet de PDA
- 1.3.3 Délibération du conseil municipal de La Roche-sur-Yon du 02/02/2023 émettant un avis sur le projet de PDA
- 1.3.4 Délibération du conseil municipal de Venansault du 08/03/2023 émettant un avis sur le projet de PDA
- 1.3.5 Accord de l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet de PDA, en date du 15/03/2023
- 1.3.6 Délibération du conseil communautaire du 02/05/2023 émettant un avis sur le projet de PDA

## **1.4 Débat PADD**

- 1.4.1 Délibération du CM du 20/10/2021
- 1.4.2 Délibération du BC du 07/12\_2021
- 1.4.3 Procès-verbal du BC du 07/12/2021

## **1.5 Procès-verbaux des réunions PPA**

- 1.5.1 PV réunion PPA 11/03/2021
- 1.5.2 PV réunion PPA 14/09/2021
- 1.5.3 PV réunion PPA 01/06/2023

## **1.6 Avis des PPA et PPC**

- 1.6.1 Avis des Personnes Publiques Associées et consultées
- 1.6.2 Réponses et observations du maître d'ouvrage sur les avis

## **2 Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

### **2.1 Document de synthèse du PLU**

### **2.2 Rapport de présentation**

- 2.2.1 Diagnostic territorial et environnemental
- 2.2.2 Analyse des STECAL
- 2.2.3 Justification des choix
- 2.2.4 Inventaires zones humides (partie 1)
- 2.2.4 Inventaires zones humides (partie 2)
- 2.2.4 Inventaires zones humides (partie 3)
- 2.2.5 Évaluation environnementale
  - 2.2.5.1 Résumé non technique
  - 2.2.5.2 Rapport évaluation environnementale



## 2.3 PADD

## 2.4 Règlement écrit

## 2.5 Page de garde plans de zonage

2.5.1 Plan de zonage global\_A0

2.5.2 Plan de zonage bourg\_A0

## 2.6 OAP sectorielles

## 2.7 OAP Trame verte bleue et noire

## 2.8 Annexes

2.8.1 Notice des annexes

2.8.2 Plan périmètres particuliers\_A0

2.8.3 Plan réseaux\_assainissement\_A0

2.9 Servitudes d'utilité publique

2.9.1 Notice des servitudes

2.9.2 Plan des servitudes\_A0

## **3 PDA**, Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques, dossier complet

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

*Le dossier comprend les pièces prévues à l'article R123-8 du Code de l'environnement.*

*C'est un dossier conséquent et complet de 1328 pages et de 5 plans de format A0. Hormis les redondances habituelles entre le diagnostic territorial et l'évaluation environnementale, sa lecture est facile. Une bonne appropriation de la « justification des choix » pourrait pratiquement suffire à la compréhension du PLU en matière d'enjeux, d'objectifs et d'aspect réglementaire.*

## **5 Présentation du projet de PLU**

### *5.1 Diagnostic*

#### *5.1.1 Etat initial du site et de l'environnement*

##### **5.1.1.1 Géologie**

La géologie de Venansault est dominée par la présence du massif granitique à deux micas dit du Poiré-sur-Vie, qui occupe plus de 80% de la surface communale. Il affleure dans les vallées ; sur les plateaux, par contre, il est altéré en formation sableuse et des formations tertiaires recouvrent ce socle ; ce sont les limons des plateaux.

Les principales vallées sont comblées par des formations à textures très hétérogènes limono-argileuses. La texture de ces alluvions est variable en fonction de la géologie amont.

Une source ferrugineuse est à signaler près du bourg.

##### **5.1.1.2 Climat**

La commune de Venansault est soumise au climat Océanique tempéré de la Vendée, avec des automnes et des

hivers globalement doux, humides et venteux tandis que l'été va marquer une saison plus sèche. La proximité de l'Océan Atlantique tempère les fortes chaleurs estivales et les rigueurs hivernales.

##### **5.1.1.3 Relief et ressource en eau**

### **Topographie**

Le territoire de Venansault correspond à un vaste plateau découpé par des vallées plus ou moins encaissées. L'altitude moyenne est de 60 mètres. L'amplitude topographique n'est pas très importante avec un point haut à 78 mètres, situé au Nord de Venansault en limite communale avec la Génétouze au niveau du lieu-dit « Les Renardières », et un point bas à 33 mètres à l'Ouest de la

commune, situé au niveau du thalweg où coule le ruisseau du Jaunay sur la limite communale avec Landeronde.

### **Réseau hydrographique**

Le territoire communal appartient à deux bassins versants : à l'Est, celui du Lay, et à l'Ouest, celui du Jaunay. La commune présente un réseau hydrographique de 85.3 km, représenté par 2 cours d'eau principaux, le Jaunay, qui prend sa source à l'Ouest du bourg et le Guyon qui coule du Nord vers le Sud, traverse le bourg, se jette dans l'Yon et fait partie du bassin versant du Lay.

Le Guyon est alimenté par plusieurs cours d'eau affluents, qui s'écoulent depuis les plateaux et marquent des vallées humides :

- ◆ Ruisseau de tête de bassin autour de La Gerbretière / La Davière,
- ◆ Ruisseau de La Mancellière,
- ◆ Ruisseau de La Paillonnière.

De nombreuses mares ou plans d'eau (agrément, irrigation) sont présents : au niveau des vallées, et en particulier sur tout le secteur sud de la commune (mares ou étangs d'agréments avec boisements autour). Des mares sont également présentes en tête d'écoulements.

### **La gestion de la qualité de l'eau**

Les outils de gestion de la ressource sont :

- ◆ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027, est entré en vigueur depuis le 04 avril 2022.
- ◆ Les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) relayent au niveau local le SDAGE. La commune de Venansault est concernée par les SAGE du Lay et celui de Vie et Jaunay.
- ◆ L'inventaire des zones humides. Venansault recense 574 ha de zones humides sur son territoire ce qui représente près de 12,9 % de la surface communale. Elles se situent généralement sur les fonds de vallées ou dans des secteurs en têtes de bassin versants.
- ◆ La directive nitrate. La commune de Venansault est classée zone vulnérable depuis 1994.
- ◆ La gestion de l'eau potable. Venansault ne produit pas d'eau potable. La commune dépend de l'unité de distribution du Réservoir du Four et de Venansault Nord. Sa gestion est assurée par la SAUR pour le compte de Vendée Eau. L'eau distribuée ensuite provient de l'usine du Graon (eau de surface, barrage) et de l'usine du Marillet (eau de surface, barrage) pour le réservoir du Four et de l'usine d'Apremont (eau de surface, barrage) pour Venansault Nord.
- ◆ La gestion des eaux pluviales. Depuis le 1er janvier 2018, La Roche-sur-Yon Agglomération a pris la compétence de la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du bourg, ainsi que les villages des Tessonnières et de la Mancellière, la ZI La France et la ZA La Landette, et a confié la gestion de l'exploitation depuis le 1er mai 2018 par un contrat de prestations de service à la SAUR.

#### *5.1.1.4 Système d'assainissement des eaux usées*

### **Assainissement collectif**

La commune de Venansault a accès à l'assainissement collectif dans les zones suivantes :

- ◆ sur l'ensemble du bourg
- ◆ sur le village de la Mancellière et le parc d'activités de La Landette (Sud de la commune)
- ◆ sur la zone industrielle La France (Nord de la commune)
- ◆ sur le village des Tessonnières (Ouest de la commune)

Le réseau a une longueur totale de 30,21 km en 2021.

Il est de type séparatif (les eaux pluviales et les eaux usées sont collectées séparément).

La commune de Venansault dispose de 3 stations de traitement des eaux usées (gérées par La Roche-Agglomération) dont la plus importante est située près du bourg, à proximité du village de la Boursière.

Nom STEP	Date de mise en service	Type de traitement	Capacité en EqH	Débit nominal m3/j	Capacité nominale-kg DBO5
La Boursière	1981 (augmentation de capacité en juillet-10)	Boues activées	5 000	750	300
La Landette	janvier-05	Lagunage	540	81	32
La France	janvier-92	Lagunage	225	38	14

Le village des Tessonnières est raccordé à la station du bourg de Beaulieu-sous-la-Roche.

### Assainissement non collectif

En 2018, sur le territoire communal, 29 % de la population ne sont pas raccordés au réseau public de collecte des eaux usées, soit 624 installations.

En 2021, on constate une augmentation du nombre d'installations non conformes mais une diminution de la part de celles-ci sur le total des installations avec une part de 47%.

#### 5.1.1.5 Gestion des déchets

La collecte des ordures ménagères est effectuée au porte à porte une fois par semaine.

Il existe des 7 points d'apports volontaires à Venansault afin d'y déposer le verre et le papier et une déchetterie qui se trouve à La Landette, au Sud de la commune, ouverte trois jours par semaine.

La commune de Venansault, par le biais de La Roche-sur-Yon Agglomération, est membre du Syndicat Mixte départemental « Trivalis » chargé du traitement des déchets.

#### 5.1.1.6 Le milieu naturel

Dans l'Atlas de Paysage des Pays de la Loire, réalisé en 2016 par la DREAL, le territoire de la commune de Venansault appartient principalement à la grande unité paysagère n°37, dénommée « Les bocages vendéens et maugeois ».

L'Etat des lieux paysagers de la commune de Venansault présente les caractéristiques suivantes :

- ♦ 307 ha de boisement, soit 7 % du territoire
- ♦ 25,5 ha de mares, soit 0,6 % du territoire
- ♦ 380 km de haies, soit 8,5 % du territoire
- ♦ 574 ha de zones humides, soit 12,9 % du territoire

**Les enjeux en matière paysagère devront être compatibles avec le SRADDET des Pays de Loire qui présente la stratégie Régionale à horizon 2050 en matière d'attractivité et d'équilibre des territoires, de mobilités durables, d'artificialisation des sols, de préservation des ressources naturelles et de la biodiversité, d'adaptation au changement climatique et de transition énergétique, de gestion des déchets, etc.**

#### 5.1.1.7 La trame verte et bleue

La commune de Venansault se caractérise par Présence d'un corridor écologique au nord de la commune le long de la Boëre, un autre le long du Jaunay et encore un le long du Guyon en plus des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques que représentent les autres cours d'eau.

La commune est également concernée par quelques réservoirs de biodiversité bocagers ainsi qu'un réservoir de biodiversité principal au sud-ouest du bourg de Venansault –

La fonctionnalité des corridors écologiques est réduite compte tenu des dix zones de fragmentation dues principalement à la présence d'infrastructures routières.

#### 5.1.1.8 Paysage et organisation du bâti

Le paysage et l'organisation du bâti sont structurés selon les entités suivantes :

- ♦ un espace rural marqué par l'activité agricole,
- ♦ un centre-bourg situé à l'Est de la commune, au croisement de voies secondaires de desserte locale,
- ♦ et principalement, des hameaux et des écarts agricoles répartis sur l'ensemble du territoire. Sur le territoire communal, on compte 96 écarts ruraux répartis sur l'ensemble de la commune, représentant 3,35 % de la surface communale.



### 5.1.1.9 Patrimoine protégé et archéologie

Il n'existe pas sur la commune de Venansault de monument ni de site protégé au titre des législations sur les Monuments Historiques. **La commune est simplement concernée par le périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres autour de l'ancienne abbaye des Fontenelles, classée Monument Historique par arrêté du 13 février 1948**

Par contre, de nombreux éléments du « petit patrimoine » sont dispersés sur la commune de Venansault. Ils participent à l'identité communale. Il est ainsi recensé :

- ♦ de nombreux puits et calvaires,
- ♦ un lavoir et un ancien moulin.

Enfin, sur la commune de Venansault, on dénombre 19 entités archéologiques contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi, recensées par le service régional d'archéologie.

Le patrimoine est protégé par différents outils fondamentaux :

- ♦ le réseau Natura 2000. **Venansault n'est pas concernée par les mesures de protection du milieu naturel.**
- ♦ Les ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) : **Venansault n'est pas concernée par les mesures de protection de type ZNIEFF.**
- ♦ ZICO (Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux) : **La commune de Venansault n'est pas touchée par les mesures de protection des oiseaux.**

### 5.1.1.10 Risques naturels et technologiques

Venansault est concernée par plusieurs risques : les futures constructions devront prendre ces risques en compte.

- ♦ Risque inondation : Actuellement, la commune de Venansault n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), même si des études préalables en vue de la mise en place d'un PPRI sont actuellement en cours par les services de l'Etat.
- ♦ Risque de mouvements de terrain : La cartographie départementale produite par le BRGM indique que la commune est soumise au risque de retrait et gonflement des argiles. Elle est soumise à un aléa faible à moyen vis-à-vis du phénomène. Le risque de mouvement de terrain est aussi lié aux cavités souterraines « les Tessonnières ».
- ♦ Le risque sismique : Le Département de la Vendée est classé en zone 3 (zone de sismicité modérée). Des règles de construction spécifiques sont applicables depuis le 1er mai 2011 (décret n°2010-1255) concernant la commune de Venansault.
- ♦ Le risque de transport de matières dangereuses : Ce risque existe à travers les axes routiers traversant la commune, notamment les RD 160, 760 et 948, ainsi que par les voies ferrées des lignes « Les Sables d'Olonne – Saumur » et « Les Sables d'Olonne – Nantes ».
- ♦ Risque Radon : la commune est classée en zone potentielle au risque élevé (catégorie 3) lié à la présence du radon.

### 5.1.1.11 Cadre de vie

- ♦ 9 sites industriels sont recensés sur la commune (BASIAS),
- ♦ 6 installations classées sont présentes sur la commune, dont la carrière « Traineau pour laquelle, un arrêté préfectoral en date du 12 mars 2020 a autorisé la société Traineau à agrandir le périmètre de la carrière à ciel ouvert sur les communes d'Aizenay et de Venansault,
- ♦ Aucun site ni sol pollué. (BASOL),
- ♦ Aucune installation n'est classée SEVESO.
- ♦ La commune de Venansault est concernée par l'application des arrêtés préfectoraux n° 01.DDE.220 et n° 01.DDE.222 du 19 mars 2001, relatifs au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Les Lois Grenelle, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire ainsi que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) fixent les objectifs en matière d'environnement et de transition énergétique.

**A ce titre, les constats ont déterminé les enjeux suivants :**

- **Poursuite de l'utilisation des énergies renouvelables comme le photovoltaïque à l'échelle individuelle.**
- **Amélioration de la qualité de l'air du fait de la baisse des émissions polluantes.**
- **Action préventive en matière de santé de la population avec la surveillance accrue des pollens par la mise en place d'un pollinarium sur la commune de la Roche-sur-Yon.**
- **Instaurer des règles permettant la mise en œuvre de dispositifs en faveur du développement durable et du PCAET.**

## 5.1.2 Démographie-Logement

### 5.1.2.1 Démographie

La commune connaît une croissance démographique continue depuis la fin des années 1960 ; cette croissance s'accroît à partir des années 2000 une population totale en 2020 de 4 878 habitants. Sa densité s'élève à 104 habitants/km<sup>2</sup>. Venansault est la cinquième commune de La Roche-sur-Yon Agglomération au niveau démographique.

Venansault est une commune plutôt jeune puisque l'indice de jeunesse (rapport entre la part des moins de 20 ans et celle des plus de 60 ans) de la commune est de 116 en 2017. Il est toutefois en baisse par rapport à 2012 (151). Il est supérieur à celui de La Roche-sur-Yon Agglomération qui est de 103 en 2017, et de 95 au niveau national.

La taille des ménages s'établit à 2.54 personnes par ménage, dans la moyenne des communes de la couronne yonnaise

### 5.1.2.2 Logements

1 869 logements ont été recensés sur la commune de Venansault en 2019. En forte croissance à la fin des années 70, le parc de logements, à 95,9% de résidences principales, s'est ensuite stabilisé avec une augmentation régulière de sa production de logements.

Le parc de résidences implanté sur la commune est majoritairement de type individuel. En 2019, on comptait 1 830 maisons individuelles, soit 97,9% du parc pour seulement 32 appartements recensés sur le territoire.

La taille moyenne des logements individuels était estimée à 127,7 m<sup>2</sup> en 2015, soit une augmentation de 6,2% par rapport à 2010.

Le parc de logements est assez récent sur la commune de Venansault avec seulement 169 résidences principales construites avant 1945. L'essor des constructions s'est fait à partir des années 1970 avec près de 641 nouvelles constructions sur la période 1971-1990.

Entre 2012 et 2017, la commune a autorisé en moyenne 41 logements en construction neuve par an.

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

*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.

#### **Position du commissaire enquêteur**

Dont acte.

En matière de **logements aidés**, La Roche-sur-Yon Agglomération compte désormais, depuis le 1er janvier 2016, huit communes qui ont une obligation de 20% de logements locatifs aidés à horizon 2025 (loi SRU). **Venansault se trouve sur la liste.**

Au 01/01/2022, 141 logements aidés (7,46%) sont présents sur le territoire communal, la commune de Venansault a répondu aux objectifs du PLH sur la période 2011/2016, mais n'a pas atteint l'objectif

de 9,1% ( ou 9.6% , **synthèse page 19** )du PLH 2017/2022.

**Enjeux en matière démographique et d'habitat sont les suivants :**

- ✦ **Mettre en œuvre les objectifs du SCoT et du Programme Local d'Habitat en matière de densité, d'économie d'espace, de taille des logements.**
- ✦ **Privilégier la conquête des dents creuses et les opérations de renouvellement urbain.**
- ✦ **Limiter les extensions urbaines**
- ✦ **Maîtriser la consommation des espaces par des formes urbaines plus denses.**
- ✦ **Maintenir une production de logements soutenue afin de satisfaire aux objectifs démographiques : 35 logements par an minimum.**
- ✦ **Encourager la production de logements aidés pour répondre au mieux à la loi SRU.**
- ✦ **Favoriser la mixité fonctionnelle et la densité dans les futurs projets de construction.**
- ✦ **Favoriser les projets de réhabilitation des logements anciens et vacants.**

### 5.1.3 La consommation foncière

#### 5.1.3.1 Éléments de contexte

- ✦ Le centre ancien s'organise principalement autour de l'Eglise ainsi que le long de la RD 42.
- ✦ Le développement de l'urbanisation, principalement de type pavillonnaire, s'effectue à partir des années 1950 en étoile le long des axes historiques initialement implantés à Venansault. Ensuite et à partir de 1980, de nouveaux quartiers s'implantent toujours en extension du bourg et selon les différents axes. Le bâti, principalement de type pavillonnaire, avec une implantation en bord de route, est relativement consommateur d'espace et crée des îlots de végétation enclavés.
- ✦ D'autres opérations d'aménagement sont en cours de réalisation sur la commune. Il s'agit de la ZAC Clémenceau et du secteur du Plessis. Par ailleurs, les OAP inscrites au PLU de 2014 encadrent le développement des dents creuses d'importance sur la commune.

**Constats / Enjeux :**

- ✦ **Prendre appui sur les atouts des sites : topographie, hydrologie, patrimoine bâti ou naturel, desserte par les liaisons douces... pour valoriser les futures opérations d'aménagement.**
- ✦ **Densifier la commune en préservant la qualité patrimoniale et paysagère des bâtiments et des sites. Réfléchir à la typologie des logements et la densité des opérations en rapport avec leur environnement urbain et paysager.**

#### 5.1.3.2 Analyse de la consommation d'espaces

La consommation d'espaces doit répondre aux objectifs de la loi ALUR, mais également de la loi Climat et Résilience.

Ce bilan a été effectué depuis l'année 2010. Il reprend les données de l'observatoire foncier du Pays Yon et Vie pour la période 2010 à 2013, et a été complété par l'analyse des permis de construire de 2014 à 2021, couplée à une analyse du cadastre.

**Sur les dix dernières années, 40,26 hectares ont été consommés.**

- ✦ 18,9 hectares consommés pour des programmes d'habitat ou mixtes
- ✦ 21,36 hectares consommés pour le développement économique ou des équipements

En rappel, la consommation foncière sur la décennie **précédente s'établit à 44ha.**

**Constats / Enjeux :**

- ✦ **Maîtriser la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.**
- ✦ **Densifier le territoire urbanisé à travers le remplissage des dents creuses, et par des opérations de renouvellement urbain.**
- ✦ **Ne prévoir que les surfaces nécessaires à la réalisation du projet de PLU.**
- ✦ **Limiter les secteurs en extension urbaine.**

#### 5.1.3.3 La potentialité de densification et de mutation du territoire

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme au SCOT qui demande aux PLU d'identifier

les capacités de densification et de mutation dans l'enveloppe urbaine, la présente étude s'appuie sur deux documents :

- ♦ l'observatoire foncier du Pays Yon et Vie de 2013, qui, à partir d'un travail d'analyse de la photo aérienne du territoire, a repéré les gisements fonciers potentiels, c'est-à-dire, les sites mutables à court et moyen terme au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.
- ♦ l'étude de gisements fonciers réalisée sur le territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération par le CEREMA, pilotée par l'Agglomération et l'Etablissement Public Foncier de la Vendée.

Le repérage des gisements fonciers sur les 10 années à venir fait apparaître :

- ♦ 3 gisements à vocation d'habitat en renouvellement urbain
- ♦ 5 gisements à vocation d'habitat en remplissage de dents creuses
- ♦ 2 gisements à vocation d'activité en remplissage de dents creuses

**Au final, le PLU comporte 10 gisements fonciers représentant 3,31 hectares potentiellement urbanisables dans les 10 années à venir (superficie des gisements en renouvellement urbain non comptabilisée). Le bilan des gisements repérés fait apparaître un potentiel de 142 logements potentiels en enveloppe urbaine.**

#### *5.1.4 Évolution des hameaux et écarts ruraux*

La commune de Venansault comporte 145 zones Ah et 6 zones Nh identifiées au PLU actuel, correspondant à quelques hameaux et principalement à des écarts ruraux (regroupements de quelques habitations ou bâtis isolés).

Ces habitations isolées ponctuant le territoire agricole génèrent du mitage et représentent 3,35 % du territoire communal.

Seuls les villages de la Mancelière et des Tessonnières situés respectivement au Sud et à l'Ouest du territoire communal autorisent des constructions neuves. Ceux-ci, répondant aux caractéristiques des zones urbaines, **sont d'ailleurs classés en zone Uh du PLU révisé.**

Le village de la Mancelière est récent : les habitations sont neuves, les rues sont organisées et possèdent des trottoirs.

#### **Constats / Enjeux :**

**Stopper le mitage agricole tout en permettant aux habitations existantes de pouvoir réaliser des extensions mesurées et des annexes.**

**Préserver les hameaux d'une résidentialisation non maîtrisée**

#### *5.1.5 Activité économique et équipements*

##### *5.1.5.1 Les emplois et la population active*

La commune de Venansault fait partie du bassin d'emploi de La Roche-sur-Yon, premier pôle d'emploi du département. 80% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune, générant ainsi un usage important de l'automobile.

Un des enjeux des parcs d'activités existants, essentiellement à La Landette, est de développer l'emploi sur la commune.

Il est constaté que les actifs sont en majorité des professions intermédiaires, des ouvriers et des employés. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont très peu représentés (12,1%), il en est de même pour les artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

##### *5.1.5.2 L'agriculture*

La superficie agricole utilisée est de 3138 hectares, ce qui représente 70,5 % du territoire communal. **Cela correspond en moyenne à 88 hectares par exploitant.** En comparaison, la SAU moyenne sur le Pays Yon et Vie est de 80,22 hectares par exploitation en 2010 (contre 85,5 hectares en 2010 sur la commune de Venansault).

**Malgré le recul du nombre d'exploitants au sein de la commune, l'activité agricole reste dynamique sur le territoire puisque la SAU des exploitations augmente.**

### 5.1.5.3 L'activité artisanale et commerciale

On recense 250 entreprises implantées à Venansault en 2020. Ce sont principalement des entreprises de services ainsi que des commerces.

Les commerces et services de la commune sont principalement implantés au niveau du centre commercial des Garennes et au niveau des rues Georges Clémenceau et De Lattre de Tassigny.

La commune de Venansault comporte 3 zones d'activités intercommunales :

- ♦ La zone artisanale de la Garlière qui accueille une vingtaine d'entreprises artisanales, liées en majorité à l'habitat,
- ♦ La zone industrielle de La France, occupée par des entreprises de vente et réparation de machines agricoles (Ouvrard SAS), de carrosserie industrielle et chaudronnerie (ARNAUD Industrie SA), de traitement du bois (Bois Matériau Distribution) ou encore de clôture, signalisation (Groupe Trichet), de cheminée (Déco'Styl) et de commerce de gros (Maxicaro)...
- ♦ Le parc d'activités de La Landette qui regroupe deux zones : la Landette et Villeneuve, créées respectivement en 2004 et en 2007. On y retrouve une vingtaine d'entreprises dans des domaines très divers comme les services aux entreprises (Cafe-inne), la fabrication et la vente de mobiles homes (Mobil-Home Rideau), de fournitures et équipements (METRO Cash and Carry, Techni Rack France), de BTP (Avenir Habitat), etc.

**Enjeux :**

- ♦ **Favoriser l'installation d'entreprises, de nouveaux commerces et services sur le territoire afin d'enrichir le tissu économique.**
- ♦ **Conforter et développer les zones d'activités implantées dans la commune : moteur d'emploi et de dynamisme économique.**
- ♦ **Soutenir et pérenniser l'activité agricole, secteur d'activité important sur la commune de Venansault.**

### 5.1.5.4 Les équipements

La commune dispose de nombreux équipements, tant au niveau des services public, de la santé, de la culture que des sports et loisirs.

L'enseignement est assuré par trois écoles :

- ♦ Ecole publique élémentaire « la Fontaine » 7 classes et 157 élèves à la rentrée 2022/2023,
- ♦ Ecole publique maternelle « le Sableau » : 4 classes et 82 élèves,
- ♦ Ecole privée « Louis Chaigne » : 9 classes et 232 élèves.

### 5.1.5.5 La desserte numérique

La commune de Venansault est en partie couverte par les réseaux ADSL, ReADSL, ADSL2+, VDSL2. Néanmoins, ces données fournies par Orange ne signifient pas que l'ensemble des lignes téléphoniques de la commune sont éligibles à l'ADSL

L'opérateur privé Orange s'est engagé à mettre en place l'infrastructure nécessaire permettant le raccordement au réseau fibre de l'ensemble des logements mais également des locaux à usage professionnel à l'échelle intercommunale. Actuellement moins de 10% des locaux sont raccordables à la fibre sur la commune de Venansault

### 5.1.6 Transports et déplacements

La commune de Venansault dispose d'un bon niveau de desserte routière avec :

- ♦ au Sud du territoire, la RD 160 (route des Sables), reliant La Roche-sur-Yon aux Sables d'Olonne.
- ♦ la RD 948, reliant Aizenay à La Roche-sur-Yon, qui traverse le Nord du territoire et permet un accès facile et direct à La Roche-sur-Yon
- ♦ les RD 4, 42 et 100 irrigant en étoile le centre bourg,
- ♦ l'A87 reliant Angers et La Roche-sur-Yon

La commune est également desservie par les transports en commun :

- ♦ le réseau public de transports en commun Impulsyon, géré par la Ratp Dév pour le compte de La Roche-sur-Yon Agglomération. Le réseau intègre une ligne régulière de bus (ligne B),

- ♦ un transport à la demande géré par Impulsyon à partir de 5 points de prise en charge,
- ♦ un transport Handiyon destiné aux personnes présentant un handicap.

Le transport scolaire est assuré dans la commune et avec les collèges et lycées de La Roche sur Yon.

### 5.1.7 *Tourisme et loisirs*

Le tourisme « vert » est la principale activité dans ce domaine, avec 6 boucles de randonnée allant de 5,5 à 26 km. Ces circuits permettent actuellement de découvrir les deux tiers au moins de la commune, avec une jonction des 6 au niveau du centre-bourg.

La commune propose également des zones de loisirs et de rencontres : complexe sportif, stand de tir Villebois-Mareuil, jardins du Lorient, coulée verte et étangs du Lorient.

### 5.1.8 *La vie associative*

La commune de Venansault peut compter sur un tissu associatif important et diversifié, démontrant une bonne participation des habitants à la vie locale et à l'animation de la commune.

Une cinquantaine d'associations est recensée :

- ♦ 10 culturelles,
- ♦ 17 sportives,
- ♦ 5 à vocation scolaire et enfant-jeunesse dont la MFR,
- ♦ 6 de loisirs,
- ♦ 7 à vocation sociales, dont l'ADMR,
- ♦ 6 diverses.

#### **Enjeux :**

- ♦ **Conserver un tissu associatif grandissant et diversifié autour de nombreuses thématiques.**
- ♦ **Valoriser les évènements de rencontre et de convivialité proposés par les associations.**

## 5.2 *le PADD*

### 5.2.1 *Préambule*

La partie relative au diagnostic du territoire a mis en avant les points forts et les faiblesses de la commune, faisant ressortir les grands enjeux selon plusieurs thématiques : le développement urbain, le développement économique, l'environnement, les déplacements et le tourisme.

**Le diagnostic et les enjeux qui en découlent ont servi de base pour la mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

**D'après sa définition réglementaire, le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme).**

### 5.2.2 *Les enjeux*

#### Enjeux environnementaux et paysagers :

- ♦ Préserver la ressource en eau très présente sur la commune : à travers les cours d'eau, les zones humides, les mares, etc,
- ♦ Renforcer les continuités écologiques afin de participer au maintien de la biodiversité,
- ♦ Protéger les facteurs identitaires du Bas Bocage tels que les haies et les boisements,
- ♦ Développer le recours aux énergies renouvelables (solaire, éolienne, bois énergie, etc),
- ♦ Préserver le patrimoine rural de la commune à travers son bâti et ses paysages.

#### Enjeux urbains :

- ♦ Renforcer la vitalité du centre bourg,
- ♦ Privilégier le remplissage des dents creuses et le renouvellement urbain,
- ♦ Mettre en œuvre les objectifs du SCoT et du Programme Local d'Habitat 2017-2022 en matière de densité et d'économie d'espace.

#### Enjeux économiques :



- ✦ Soutenir les commerces et services de proximité,
- ✦ Soutenir et pérenniser l'activité agricole sur le territoire,
- ✦ Poursuivre le développement économique du territoire concentré sur les 3 zones d'activité de la Landette, de la Garlière et de La France,
- ✦ Favoriser le développement des réseaux numériques sur Venansault afin de limiter les inégalités d'accès à Internet, notamment en facilitant le raccordement de la commune à la fibre optique.

#### ✚ Enjeux liés aux déplacements :

- ✦ Développer et promouvoir les mobilités douces sur la commune à travers la mise en avant de la marche et du vélo,
- ✦ Inclure des cheminements doux dans les nouvelles opérations d'aménagement,
- ✦ Limiter le flux de véhicules en encourageant les modes alternatifs.

#### ✚ Enjeux touristiques :

- ✦ Soutenir le tourisme rural, de « campagne » en lien avec l'activité agricole du territoire,
- ✦ Valoriser le tourisme familial et les activités sportives et de loisirs à partir des équipements existants : complexe sportif communal, Coulée verte du Guyon, etc,
- ✦ Entretien et valoriser les sentiers de randonnée pédestre permettant la découverte du patrimoine de la commune.

### 5.2.3 Les objectifs

#### 5.2.3.1 Objectif démographique à l'horizon 2032

##### ➤ Production de logements

L'objectif de 5350 habitants en 2033 nécessite la construction de 350 logements sur 10 ans.

Cet objectif sera atteint **selon la répartition suivante** :

- ✦ 84 logements en renouvellement urbain (Val Fleuri, ZAC Clémenceau, Ouche Cornue)
- ✦ 25 réalisables sur des dents creuses (St Michel, De Lattre de Tassigny, La Mancellière)
- ✦ 115 logements sur des opérations mixtes R.U. / dents creuses (OAP)
- ✦ 13 granges mutables
- ✦ 157 minimum à produire en extension urbaine (Le Plessis)

Soit un potentiel total de 394 logements au-delà des objectifs, et une densité en extension urbaine imposée par le Schéma prospectif du foncier économique, adopté par le conseil communautaire le 5 juillet 2022 de 30 logements / ha minimum, objectif supérieur à celui du SCoT (18 logements / ha).

**Un indice d'optimisation fixé par le SCoT à 24 logements / ha qui passerait à un minimum de 48 logements / ha**

#### ✚ Logements aidés

Au 01/01/2022, 141 logements aidés (7,46%) sont présents sur le territoire communal, la commune de Venansault a répondu aux objectifs du PLH sur la période 2011/2016, mais n'a pas atteint l'objectif de 9,1% (ou 9.6%, synthèse page 19) du PLH 2017/2022. Le PLH 2017-2022 fixait à la commune de Venansault l'objectif d'atteindre près de 9,1% de logements locatifs (page 97 diagnostic)

Par ailleurs, les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intègrent quasiment tous un objectif plus élevé. **En effet, les OAP sectorielles affichent un potentiel de 133 logements aidés, avec des pourcentages de logements aidés allant de 30 à 100% par rapport au nombre de logements minimum estimés.**

#### 5.2.3.2 Objectif en matière de consommation foncière

L'objectif est de maîtriser la consommation foncière pour les dix ans à venir en favorisant le **renouvellement urbain** et tendre vers une densification du territoire urbanisé pour atteindre une **réduction de 50 % des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dernière décennie (objectif SCoT et loi Climat et Résilience).**



### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que de nombreux objectifs seront atteints et même dépassés aussi bien en production de logements que de consommation foncière.

Un bémol toutefois au niveau des logements aidés dont les objectifs de la Loi SRU semblent difficilement atteignables.

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).

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

## 5.3 Justification des choix

### 5.3.1 Explication des choix relatifs à la production de logements et à la consommation d'espaces

#### 5.3.1.1 Production de logements

Pour rappel, l'objectif démographique de la commune de Venansault est d'atteindre une population d'au moins **5350 habitants en 2033** nécessitant la **production de 350 logements environ**.

#### ✚ Potentiel constructible en enveloppe urbaine et gisements mobilisables :

Le potentiel constructible réel se décompose donc ainsi :

		Surface (en ha)*	Potentiel de logements
Enveloppe urbaine	Renouvellement urbain (Val Fleuri, ZAC Clémenceau, Ouche Cornue)	0	84
	Dents creuses (St Michel, De Latre de Tassigny, La Mancellière)	1,22	25
	Mixte (OAP R.U. / dents creuses)	1,73	115
Zone rurale	Granges mutables	0	13
<b>Total potentiel constructible en enveloppe urbaine et en zone rurale</b>			<b>237</b>

La commune de Venansault a signé deux conventions avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Vendée pour l'aménagement de secteurs couverts par des OAP, à savoir le secteur Saint André et le secteur Rue du Stade. Le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF sur ces sites, pour faciliter les acquisitions.

#### ✚ Secteurs d'extension urbaine dédiés à l'habitat :

Le potentiel mobilisable sur les gisements fonciers, les projets connus et les granges mutables (237 logements) ne sera pas suffisant pour atteindre l'objectif démographique que s'est fixée la commune, et également répondre aux besoins identifiés par le PLH 2023-2028 en cours d'adoption (50 logements / an).

C'est pourquoi le secteur du Plessis, dont l'aménagement de la 1ère tranche a été réalisé, est maintenu au futur PLU, avec une densité renforcée à 30 logements / ha, pour tenir compte des objectifs fixés par l'Agglomération à travers des documents tels que le schéma prospectif du foncier économique et le PLH 2023-2028.

**Ainsi, 157 logements environ sont programmés sur les 5,24 ha restant à aménager.**

#### ✚ Synthèse du potentiel constructible pour l'habitat sur 2023-2033 :

	Surface (en ha)	Potentiel de logements
Opérations de renouvellement urbain	0	84
Opérations en dents creuses	1,22	25
Opérations mixtes	1,73	115
Granges	0	13
Extension urbaine (Le Plessis)	5,24	157
<b>Total</b>	<b>8,19</b>	<b>394</b>

Au total, l'estimation en logements pour les 10 prochaines années s'élève à 394 environ, soit 40 logements réalisés par an. Le potentiel constructible est donc compatible avec les objectifs du PADD

qui a fixé une programmation annuelle d'environ 35 logements, et à ceux du futur Programme Local de l'Habitat 2023-2028,

**L'indice d'optimisation sera donc de 48 logements / ha a minima, le double de l'objectif du SCoT (24 logements / ha), ce qui démontre l'effort de construction en renouvellement urbain.**

### 5.3.1.2 Consommation d'espaces

Le SCoT demande aux communes de tendre vers **la réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à partir de la période de référence 2001-2013.**

Depuis 10 ans, la consommation foncière est la suivante :

	Période de référence pour le calcul de la conso foncière sur la Venansault	Consommation Foncière en Ha	Conso habitat / mixte	Conso activité / équipement	Objectif à 10 ans En ha
CEREMA	2011-2020	25,8	21,3	4,5	13
Analyse réalisée par la collectivité	2010-2020	40,26	18,9	21,36	20

L'analyse du CEREMA est basée sur les fichiers fonciers, donc sur le parcellaire, notamment sur la prise en compte des voiries et espaces publics, qui représentent une part généralement évaluée à 30 %. Les données fournies par le CEREMA ne permettent pas de savoir si ces espaces ont été pris en compte.

**Pour les dix années à venir le projet de PLU affiche donc une consommation d'espaces totale de 10,65 ha dédiée à l'habitat, les 8.19ha déjà évoqués et 2.46 ha de la première tranche du Plessis. Ainsi, par rapport à l'enveloppe devant être consacrée à l'habitat selon les chiffres du CEREMA, le projet de la commune correspond à :**

- \* Une réduction d'environ 50 % par rapport à la décennie précédente.
- \* Une densité des nouvelles opérations qui bondit de 18 logements / ha (SCoT) à 30 logements/ha.
- \* Un indice d'optimisation fixé par le SCoT à 24 lgts/ha qui passerait à un minimum de 48 logements /ha



Au niveau économique, le développement revient à l'agglomération. Venansault est fléchée comme propice au développement économique avec des zones à conforter, La Landette et La France et à développer, La Garlière. Seuls 0.87ha relatifs au pôle d'équipements et au STECAL Bellevue relèvent de la consommation foncière communale.

Le schéma prospectif du foncier économique 2022-2032, adopté le 5 juillet 2022, a fléché sur le territoire de l'Agglomération **134 ha maximum pour le développement des zones d'activités de demain, à comparer aux 276ha consommés de 2010 à 2020. Ainsi, l'Agglomération tendrait vers une réduction de 52 % environ de sa consommation foncière économique sur la prochaine décennie, sans compter sur les efforts de densification ni la consommation liées aux équipements publics.**

#### **Explication des choix retenus pour la délimitation des zones et le règlement** **Délimitation des zones et aspect réglementaire.**

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU a été rédigé en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

-  **Les zones urbaines « zones U »**, secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comportent 4 zones :
  - ♦ UA : centre bourg ancien et dense,
  - ♦ UB : zone urbaine mixte,
  - ♦ UE : zone économique liée aux zones d'activités (La France, La Landette, La Garlière),
  - ♦ UH : villages de La Mancellière et des Tessonnières.
-  **Les zones à urbaniser « zones AU »** : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à

être ouverts à l'urbanisation. Elles comportent 2 types de zones :

- ♦ 1AUB : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat correspondant au secteur du Plessis non aménagé
- ♦ 1AUE : zone d'urbanisation future à vocation économique correspondant à l'extension des zones d'activités de La Garlière et de La France

✚ **Les zones agricoles « zones A »**, secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) sont seules autorisées en zone A. La zone A comporte 2 sous-zonages, correspondant à des STECAL :

- ♦ Ac : correspondant à des secteurs isolés à vocation économique
- ♦ AL : correspondant à des secteurs isolés à vocation de loisirs

✚ **Les zones naturelles et forestières « zones N »**, secteurs, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. La zone N comporte 2 sous-zonages :

- ♦ Nca / Ncas : lié à la carrière de la Gombretière, dite carrière Traineau
- ♦ Ninf : lié aux infrastructures et équipements d'utilité publique du secteur du Plessis / Garlière

Pour chaque zone sont appliquées les règles suivantes :

- ♦ Destinations autorisées,
- ♦ Implantation par rapport aux voies publiques et privées,
- ♦ implantation par rapport aux limites séparatives,
- ♦ hauteur.

Le tableau ci-après présente plus particulièrement les destinations autorisées, les surfaces des différentes zones, avec le rappel de celles du PLU de 2014.

Zones	Surface projet/ha	Surface 2014/ha	Secteurs et destinations autorisées		Surface projet/ha
U	231	234	UA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitation (logements, hébergements)</li> <li>▪ Artisanat, commerce de détail, restauration, services, hôtels</li> <li>▪ Bureaux</li> <li>▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>	14
			UB	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitation (logements, hébergements)</li> <li>▪ Activités de services</li> <li>▪ Entrepôts liés à une activité de vente sur place, bureaux</li> <li>▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>	138
			UE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Activités industrielles</li> <li>▪ Entrepôts</li> <li>▪ Bureaux</li> <li>▪ Equipements d'intérêt collectif / services publics</li> <li>▪ Logements de gardiennage</li> </ul>	60
			UH	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Logements</li> <li>▪ Activités de services</li> <li>▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>	19
AU	13	28	1AUB	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitation (logements, hébergements)</li> <li>▪ Activités de services</li> <li>▪ Entrepôts liés à une activité de vente sur place, bureaux</li> <li>▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>	5
			1AUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Activités industrielles</li> <li>▪ Entrepôts</li> </ul>	7

Zones	Surface projet/ha	Surface 2014/ha	Secteurs et destinations autorisées		Surface projet/ha
				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bureaux</li> <li>▪ Equipements d'intérêt collectif / services publics</li> <li>▪ Logements de gardiennage</li> </ul>	
<b>A</b>	<b>3433</b>	<b>3415</b>	<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et CUMA</li> <li>▪ Constructions liées à la diversification de l'activité agricole (bâtiment pour la vente de produits à la ferme par exemple)</li> <li>▪ Unités de méthanisation agricole</li> <li>▪ Terrains de camping soumis à déclaration (6 emplacements ou 20 campeurs maxi) ou aires naturelles, à condition qu'ils soient liés et accessoires à une exploitation agricole</li> <li>▪ Maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole situées en priorité à proximité de l'exploitation, sinon en limite d'une zone déjà construite</li> <li>▪ Logements occasionnels que constituent les chambres d'hôtes, les gîtes, les meublés de tourisme, <u>par changement de destination uniquement</u> (si lien avec une exploitation)</li> <li>▪ Extensions mesurées (30 % maxi / bâti existant) et annexes des habitations existantes (40 m<sup>2</sup> maxi, à 20 m maximum de tout point du bâti existant)</li> <li>▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>▪ Changement de destination des granges identifiées</li> <li>▪ Exhaussements et affouillements si nécessaires aux activités autorisées dans la zone</li> </ul>	<b>3410</b>
			<b>Ac</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aménagements, constructions, installations et extensions nécessités par les activités économiques (hors commerce de détail) présentes sur le secteur</li> <li>▪ Extensions mesurées (30 % maxi / bâti existant) et annexes des habitations existantes (40 m<sup>2</sup> maxi, à 20 m maximum de tout point du bâti existant)</li> <li>▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>	<b>15</b>
			<b>AI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aménagements, constructions, installations et extensions nécessités par les activités de sport et loisirs présentes sur le secteur</li> <li>▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>	<b>8</b>
<b>N</b>	<b>793</b>	<b>790</b>	<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extensions mesurées (30 % maxi / bâti existant) et annexes des habitations existantes (40 m<sup>2</sup> maxi, à 20 m maximum de tout point du bâti existant)</li> <li>▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>▪ Exhaussements et affouillements si nécessaires aux activités autorisées dans la zone</li> </ul>	<b>774</b>
			<b>Nca/ Ncas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extensions mesurées (30 % maxi / bâti existant) et annexes des habitations existantes (40 m<sup>2</sup> maxi, à 20 m maximum de tout point du bâti existant)</li> <li>▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>▪ Exhaussements et affouillements si nécessaires aux activités autorisées dans la zone</li> <li>▪ Aménagements, constructions, installations nécessaires à l'activité d'exploitation de la carrière</li> <li>▪ En plus, en Ncas : activités connexes (gestion et commercialisation des stocks)</li> </ul>	<b>10 6</b>
			<b>Ninf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extensions mesurées (30 % maxi / bâti existant) et annexes des habitations existantes (40 m<sup>2</sup> maxi, à 20 m maximum de tout point du bâti existant)</li> <li>▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>▪ Exhaussements et affouillements si nécessaires aux activités autorisées dans la zone</li> <li>▪ Infrastructures et équipements d'utilité publique, secteur du Plessis</li> </ul>	<b>3</b>

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur constate qu'entre le PLU de 2014 et le projet de 2023, les superficies des zones A et N n'ont pratiquement pas variées.*

*Cette situation s'explique, en particulier pour la zone A, par le reclassement de la totalité des écarts*

### 5.3.1.3 Explication des choix retenus pour les éléments complémentaires inscrits sur le plan de zonage

Les éléments paysagers identifiés correspondent à des arbres isolés, haies, boisements et cheminements qui ont été inscrits au plan de zonage comme étant à préserver.

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme stipule que "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres."

Le dépôt d'une déclaration préalable auprès de la commune, pour autorisation, est indispensable pour toute intervention sur un élément paysager

- **Les haies : les haies identifiées au PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme représentent environ 155 km**, soit environ 41 % de l'intégralité des haies du territoire yonnais.
- **Les boisements : La totalité des boisements protégés représente 200 ha, soit 4,5 % du territoire.**
- **Les cheminements : 32,6 km de cheminements sont inscrits sur le plan de zonage du PLU au titre de la Loi Paysages.** (les sentiers de randonnée et itinéraires cyclables)

#### Les zones humides

**574 zones humides, plus de 653 ha**, ont été identifiés sur la commune, principalement dans les fonds de vallées ou dans des secteurs en têtes de bassin versants, représentant 14.6 % de la surface communale.

#### Les autres éléments complémentaires inscrits sur le plan de zonage

Sont cités :

- Les périmètres de protection autour des stations d'épuration,
- Les zones non aedificandi,
- Les alignements de voirie,
- Les accès interdits,
- Les reculements par rapport à la voirie,
- Les autres marges de recul (Loi Barnier),
- Les emplacements réservés,
- Les granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Les bâtiments repérés comme étant à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les périmètres de OAP,
- Le tracé indicatif du projet de contournement routier.

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

*Le commissaire enquêteur constate qu'il n'a pas été retenu d'arbres remarquables sur le territoire, alors que l'annexe 3 au règlement est consacrée au « barème de compensation des arbres remarquables abattus ».*

### 5.3.1.4 Justification de la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Venansault doit être compatible avec :

- le ScoT du Pays Yon et Vie, adopté le 8 décembre 2016 et révisé le 6 février 2020,

- le PLH 2017-2022, adopté le 23 mai 2017, mais aussi les dispositions du futur PLH 2023-2028 actuellement en cours d'approbation,
- le Plan Climat Air Energie Territorial, adopté le 19 septembre 2022.

#### **Articulation avec le SCOT du Pays Yon et Vie**

Le ScoT établit trois grandes orientations dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui sont :

- développer l'emploi : rayonnement, économie, recherche et université
- préserver la qualité du cadre de vie : valoriser et optimiser les ressources locales
- placer l'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités

Il décline alors plusieurs ambitions pour son projet au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) à savoir :

- l'affirmation de La Roche-sur-Yon et du Pays Yon et Vie dans le Grand Ouest
- le maintien et le développement de l'emploi
- un développement urbain durable et acceptable
- un développement urbain centré sur la proximité
- la préservation d'un cadre de vie de qualité

Les grands axes du ScoT ainsi que les objectifs et les orientations ont été intégrés dans le PLU de Venansault. Toutefois, n'ont été analysées que les orientations pouvant concerner les pôles urbains intermédiaires, le SCOT identifiant de nombreuses orientations concernant la ville centre de l'Agglomération et les zones commerciales, dont la commune de Venansault ne dispose pas.

#### **Articulation du PLU de Venansault avec le PLH 2017-2022 :**

Le PLH 2017-2022 fixe à la ville centre un objectif de production de 210 logements à l'horizon 2022, soit 35 logements par an environ.

Toutefois, au regard du retard constaté sur la production de logements sur l'Agglomération, le PLH 2023-2028, actuellement en consultation avant approbation, s'avère nettement plus ambitieux et fixe un objectif de 50 logements à réaliser par an à l'horizon 2028 sur Venansault.

Le projet de PLU a inscrit dans le PADD la réalisation de 35 logements par an environ pour pouvoir accueillir environ 5 350 habitants à l'horizon 2032.

**Compte tenu du potentiel en enveloppe urbaine et sur le secteur du Plessis, et des granges mutables, portant la programmation globale à 394 logements à 10 ans, le dépassement de l'objectif inscrit dans le PADD sera donc compatible avec les objectifs du futur PLH.**

En juillet 2022, Venansault disposait de 141 logements locatifs aidés, soit 7,46 %.

Au regard de la programmation de logements sur les 10 prochaines années, le nombre de **logements aidés est estimé à 200, dont 185 en logements locatifs aidés et 15 logements en accession sociale.**

#### ➤ **Articulation du PLU de La Roche-sur-Yon avec le PCAET :**

Le Plan Climat Air Energie Territorial est récent puisqu'il a été adopté par le conseil communautaire lors de la séance du 29 septembre 2022.

Le plan d'actions comporte 55 fiches, que les auteurs du PLU ont analysées afin d'apprécier la compatibilité du projet de PLU avec les fiches actions du PCAET.

Un tableau présente la traduction de ces actions au sein du PLU, lorsque cela le nécessite. En effet, le PLU n'est pas directement concerné par toutes les actions du PCAET et n'est pas le seul levier permettant d'atteindre les objectifs.

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

**Le commissaire enquêteur note le souci permanent de la commune de Venansault de protéger son environnement bocager, de conserver l'identité bocagère de la commune à travers les haies et les boisements, de maintenir le patrimoine paysager, et de favoriser le maintien de la nature en ville. Ces différentes mesures permettent de répondre à la fiche 55 du PCAET.**

**Le commissaire enquêteur estime que le projet de PLU apparaît compatible avec les documents**



### 5.3.2 Evaluation environnementale

La Directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part. En conséquence, le Code de l'Urbanisme par son article R151-3 impose dorénavant une évaluation environnementale à certains Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Cette évaluation environnementale établit par le bureau d'études BIOTOPE est un document conséquent de 218 pages qui se déroule selon le plan suivant :

- ♦ Un préambule qui donne quelques explications sur le processus d'évaluation environnementale dans la révision générale du PLU,
- ♦ Un résumé non technique résumant l'ensemble du rapport de présentation pour aboutir à un projet de territoire intégré à son environnement.
- ♦ Un état initial de l'environnement
- ♦ L'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes,
- ♦ Les incidences du projet sur l'environnement,
- ♦ Les motifs pour lesquels le projet a été retenu,
- ♦ Les mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences
- ♦ Le programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement.

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

**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, diagnostic territorial, justification des choix, PADD, .....**

**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.

#### **Position du commissaire enquêteur**

Dont acte.

### 5.3.2.1 Incidences du projet sur l'environnement

Dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme, la commune de Venansault a fait le choix de prioriser l'urbanisation dans son centre-bourg tout en garantissant la qualité du cadre de vie qu'elle offre et en tenant compte de ses spécificités environnementales.

#### **Consommation foncière**

Ainsi, la commune a dû composer entre le choix de densifier les espaces encore non construits au sein de l'enveloppe urbaine, de poursuivre son renouvellement urbain et d'ouvrir à l'urbanisation une zone en extension urbaine pour répondre aux enjeux démographiques (croissance attendue de 714 nouveaux habitants à l'horizon 2033) tout en préservant les richesses paysagères et naturelles qui se concentrent en périphérie du tissu urbain.



**Malgré cette baisse prévisible de la consommation future des espaces agricoles et naturels, il n'en demeure pas moins que les espaces agricoles concernés par l'ouverture à l'urbanisation ont été caractérisés en zone humide dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision du PLU ainsi que lors de l'évaluation environnementale réalisée pour le quartier d'habitation du Plessis et de la Garlière.**

### **Aspect naturel**

Sur l'aspect naturel, le projet de PLU se compose, entre autres, de dispositions réglementaires et graphiques destinées à maintenir la trame verte (environ 77% du territoire sont classés en zone agricole et près de 18% en zone naturelle, plus de 40% des haies de la commune identifiées et préservées, 200 ha de boisements identifiés et préservés, etc.) et bleue (préservation en zone naturelle et agricole des cours d'eau, interdiction de toute construction au sein des zones humides inventoriées et repérées au règlement graphique).

Des orientations d'aménagement et de programmation poursuivant des principes d'aménagement similaires (architecture bioclimatique, traitement qualitatif des espaces verts, gestion des eaux pluviales, etc.) sur les secteurs de projet complètent ces dispositifs. Le projet de révision du PLU dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique portant sur les trames verte, bleue et noire (OAP TVBN). Les dispositions et éléments de ce document traitent également d'autres sujets que les continuités écologiques et abordent ainsi la question des eaux pluviales ou encore de l'adaptation des milieux urbains au changement climatique (ilots de fraîcheur).

**Ainsi, les dispositions prises au sein du règlement (intégration de haies dans les clôtures des habitations, choix d'essences locales pour les plantations, etc.), dans les choix de zonage ou encore dans l'OAP (architecture bioclimatique, aménagement d'espaces verts, liaisons douces) concourent à limiter l'impact du territoire dans le changement climatique mais aussi à le rendre plus résilient face aux effets de ce dernier.**

### **Il subsiste des incertitudes**

- ♦ La réalisation des projets d'urbanisation en extension urbaine concernés par la présence de zones humides. Les dispositions réglementaires de la révision interdisent toute construction et rappelle la législation (loi sur l'eau) imposant au pétitionnaire le respect des obligations légales liées à la présence de zones humides. Tout projet peut ainsi être soumis à l'application de la Loi sur l'eau et devoir compenser la destruction de zone humide par la création ou la restauration de zones humides. **La réalisation effective et durable de cette compensation est notamment incertaine ;**
- ♦ La présence potentielle ou avérée de certaines espèces animales protégées (oiseaux notamment) sur des zones envisagées à l'urbanisation ou intégrées dans le tissu urbain. **Les futurs projets sont donc susceptibles d'être conditionnés à la réalisation d'un dossier de dérogation de destruction au droit des espèces ;**
- ♦ L'intégration des risques de mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles) dans les projets d'extension urbaine et de densification dans l'enveloppe urbaine. Ces secteurs sont exposés à des aléas faibles de retrait-gonflement des argiles pour une grande partie d'entre eux mais également à des aléas moyens. Ces aléas sont susceptibles de s'aggraver en raison du changement climatique : la réalisation des projets d'urbanisation augmentera donc de fait le nombre de biens et de personnes exposés à ce type de risque. **Le projet de révision du PLU ne dispose pas de dispositions réglementaires qui permettraient d'éviter ces risques susceptibles de s'accroître en raison du changement climatique ;**
- ♦ Le projet de contournement routier du centre-bourg de Venansault qui est reporté au règlement graphique du PLU qu'à titre d'information.

### **En conclusion**

**Le projet du PLU de la commune de Venansault devrait permettre de préserver les enjeux environnementaux de son territoire, voire à les renforcer dans certains cas malgré la présence d'incidences négatives liées à la consommation foncière d'espaces agricoles (caractérisés humides) inévitable pour répondre aux enjeux démographiques et économiques du territoire.**

### 5.3.2.2 Incidences sur le réseau Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est à proximité directe du territoire de Venansault.

Le site le plus proche est localisée à 16 km à l'ouest de la commune. Il s'agit de la zone spéciale de conservation FR5200656 « Dunes, forêt et marais d'Olonne »

**Au regard de la distance et de l'absence de connexion, aucun site Natura 2000 ne sera impacté.**

### 5.3.2.3 Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans.

Cette analyse des résultats passe par la définition d'indicateurs. La fréquence de suivi est établie selon la thématique, par exemple :

- ♦ Révision du PLU pour suivre la part des installations d'assainissement autonome aux normes,
- ♦ 6 ans pour suivre l'évolution d'occupation des sols,
- ♦ 3 ans pour suivre l'évolution du linéaire de haies sur la commune et l'évolution de la surface boisée.

## 5.4 Le règlement

### 5.4.1 Le règlement écrit

#### 5.4.1.1 Dispositions générales

Le code de l'urbanisme précise que « le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD, ainsi que la délimitation graphique des zones ».

Ainsi, le règlement du PLU délimite, sur l'ensemble du territoire :

- des zones urbaines dites « U »,
- des zones à urbaniser dites « AU »,
- des zones agricoles dites « A »,
- des zones naturelles dites « N » (naturelles et forestières).

et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le règlement littéral.

Les différentes zones ont été traitées au § 5.3.1.2

#### 5.4.1.2 Dispositions réglementaires

Ces dispositions complémentaires sont inscrites sur le plan de zonage :

- Identification des éléments paysagers d'intérêt (haies, arbres, boisements)
- Les cheminements doux à préserver
- Les zones humides
- Les périmètres de protection autour des stations d'épuration
- Les zones non aedificandi
- Les voiries où un alignement bâti est imposé (zone UB)
- Les accès sur rue interdits (sécurisation des voies et pistes cyclables)
- Les reculements (servitudes d'alignements de voirie)
- Les autres marges de recul (loi Barnier entre autres)
- Les emplacements réservés
- Les linéaires commerciaux et artisanaux
- Les granges identifiées comme mutables (vocation habitat uniquement)
- Les bâtiments repérés comme étant à protéger
- Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- Le périmètre des OAP
- Le tracé indicatif du projet de contournement routier.

Les plus sensibles font l'objet d'un développement particulier.

#### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

Le PLU maintient un seul emplacement réservé par rapport au PLU en vigueur, les emprises foncières précédemment sous emplacements réservés ayant fait l'objet d'acquisitions par la collectivité.

N°	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Mise à l'alignement des voies dans le village des Tessonnières	Commune	192 m²

Un nouvel emplacement réservé est créé sur la route de Landeronde, en prévision de l'aménagement de La Garlière.

N°	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
2	Aménagement routier en accompagnement de l'urbanisation de La Garlière	Commune	6 870 m² environ

#### Granges identifiées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.

L'identification des granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination répond aux critères suivants :

- usage non agricole
- distance de 100 m minimum par rapport aux sièges et sites d'exploitation
- architecture (matériaux façade, pente toiture, nombre portails)

13 granges sont identifiées sur le plan de zonage.

- 11 granges classiques à deux pentes symétriques, type 1



TYPE 1

- 2 granges à pan coupé, type 3.



TYPE 3

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

**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).

## Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

### Les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, le PLU complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des protections particulières au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces prescriptions visent à leur conservation et entretien, sans pour autant figer leur évolution.

L'analyse territoriale a permis d'identifier quatre bâtiments d'intérêt, nécessitant d'être protégés :

- ♦ une ancienne maison noble au lieu-dit de Monbail, sur la partie Ouest de la commune
- ♦ le logis des Hermitans également à l'Ouest
- ♦ le château de la Boursière au Sud du bourg
- ♦ l'église Saint-Pierre

### Commentaire du commissaire enquêteur

*Le règlement écrit est souvent une pièce du dossier que seuls vont lire les initiés compte tenu de son caractère assez rébarbatif. L'application des règles d'urbanisme pour chacune des zones ou secteur sera relativement stricte.*

*D'autre part, certaines imperfections pourraient polluer cette partie du dossier :*

- \* nombre de granges mutables,
- \* arbres remarquables.

### 5.4.2 Le règlement graphique

Le règlement graphique se présente sous la forme de deux plans au format AO :

- D'un plan d'ensemble du zonage à l'échelle du 1/12000<sup>e</sup>,
- D'un atlas comprenant 11 planches à l'échelle du 1/2500<sup>e</sup>.

Pour ces deux plans, les légendes présentent :

- les différentes zones ,

Légende	
<b>Zones urbaines</b>	
	UA - centre bourg
	UB - zone urbaine mixte
	UH - villages constructibles
	UE - zone d'activités économiques
<b>Zones à urbaniser</b>	
	1AUB - futur secteur d'habitat
	1AUE - extension des zones d'activités existantes
<b>Zones agricoles</b>	
	A - zone agricole
	Ac - secteurs d'activités en zone agricole (STECAL)
	AL - secteurs de loisirs en zone agricole (STECAL)
<b>Zones naturelles</b>	
	N - zone naturelle
	Nca - exploitation carrière de la Boisnière
	Ncas - stockage carrière de la Boisnière
	Ninf - infrastructures et ouvrages liés au Plessis

- les éléments complémentaires au zonage,

Éléments complémentaires au zonage	
★	Bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
🏠	Granges mutables au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
■	Emplacements réservés
—	Haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
🌳	Boisements à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
🌳	Espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
---	Cheminements à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
🌊	Zone inondable Jaunay
■	Zones humides

—	Marges de recul
—	Servitude d'alignement de voirie (EL7)
—	Accès interdits
----	Tracé indicatif du projet de contournement
🏠	Secteurs couverts par une OAP
■	Zones non aedificandi
□	Périmètres de protection sanitaire (100 m)
■	Sites archéologiques
—	Cours d'eau identifiés au titre de la Police de l'Eau
■	Mares ou plans d'eau inventoriés
■	Espaces naturels, non constructibles, liés à l'aménagement du Plessis

- la liste des emplacements réservés.

Liste des emplacements réservés du PLU			
N°	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Mise à l'alignement des voies dans le village des Tessonnières	Commune	192 m²
2	Aménagement routier en accompagnement de l'urbanisation de La Garlière	Commune	6 870 m² environ

### Commentaire du commissaire enquêteur

Compte tenu de tous les renseignements qui doivent figurer sur le règlement graphique, (cf la légende), nous comprenons aisément que la lecture des plans sera d'emblée difficile. Elle en sera d'autant plus difficile que l'échelle au 1/12000<sup>ème</sup> n'est pas adaptée, que le nom des voies et des communes n'apparaît sur le plan d'ensemble, également la possibilité immédiate de connaître la référence cadastrale du bien en cause.

Le maître d'ouvrage a mis à la disposition du commissaire enquêteur l'application QGIS, à jour du projet de PLU.

**Cette mise à disposition a facilité grandement et heureusement la réception du public où dans la plupart des cas les observations se font à la parcelle.**

Nous imaginons aisément les difficultés du public qui viendra consulter le dossier hors permanence.

### 5.4.3 Les STECAL

Les zones agricoles et naturelles sont, par définition, non constructibles. Toutefois, l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme permet de délimiter à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées.

Le projet de PLU comporte 11 STECAL couvrant les activités économiques et de loisirs existantes situées en milieu rural :

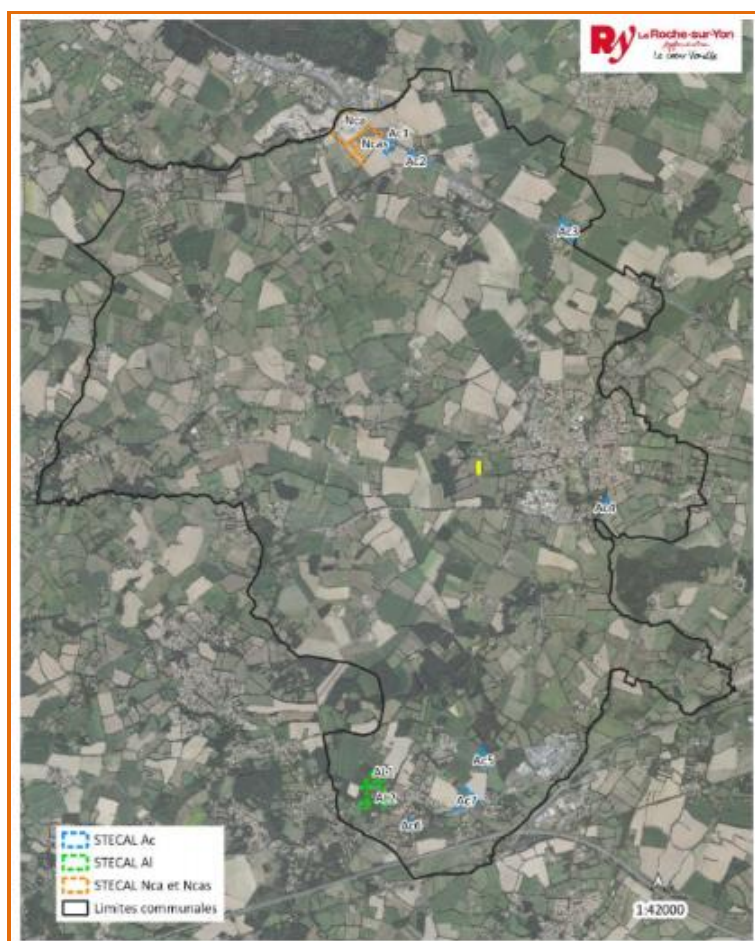
- ♦ La zone Ac, qui correspond aux activités économiques (hors commerce de détail) isolées en



milieu rural, qui doivent pouvoir évoluer en accueillant potentiellement de nouvelles constructions/aménagements. 8 STECAL sont proposés avec ce zonage.

- ♦ La zone AL, qui accueille des activités touristiques et de loisirs, isolées en milieu rural. 2 sites sont identifiés.
- ♦ Les zones Nca et Ncas sont dédiées à la carrière dite Traineau, située à la Boisnière et ne forme qu'un seul STECAL.

**Localisation des STECAL**, tableau ci-après :



## 5.5 Les OAP

**Le projet de PLU de Venansault comporte 6 OAP sectorielles et une OAP patrimoniale.**

### 5.5.1 Les OAP sectorielles

Les objectifs sont les suivants :

- Poursuivre et renforcer la densification engagée dans les secteurs de renouvellement urbain ou les dents creuses,
- Optimiser le foncier dans les extensions urbaines,
- Préserver les éléments paysagers d'intérêt,
- Encadrer l'aménagement et la programmation de ces secteurs.

Les typologies des OAP instaurées sont les suivantes :

- ♦ 3 secteurs mixtes (renouvellement urbain et comblement de dents creuses) sont couverts par des OAP qui encadrent le développement de ces secteurs à vocation d'habitat, à travers une programmation et une densité moyenne de 30 logements / ha.
- ♦ 1 gisement en dent creuse à vocation d'habitat (parcelle de jardin), proposant une opération de locatifs aidés avec une densité minimale de 30 logements / ha.
- ♦ 2 secteurs d'extension urbaine, inscrits en zones AU sont également encadrés par des OAP. Il s'agit du secteur mixte habitat / activités Plessis / Garlière, et de l'extension de la zone industrielle de la France. La densité sur le secteur du Plessis est de 30 logements

/ ha.

Les principes d'aménagement affichés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont les suivants :

- Principes de voirie et d'accès, liaisons douces
- Éléments paysagers à préserver, traitement paysager
- Principes d'alignement / de zones tampons ou non constructibles
- Programmation de logements / activités / équipements, densité, mixité sociale (globalement : 25 % de logements aidés + 10 % d'accession sociale)
- Habitat : hauteur en R+1 minimum
- Etc.....



### 5.5.2 L'orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale

Celle-ci porte sur la conservation et la mise en valeur des éléments de paysage identifiés pour des motifs écologiques, et la réduction de la pollution lumineuse, à savoir la Trame Verte, Bleue et Noire. Une réflexion globale a été menée, aboutissant à cinq orientations générales qui sont :

- préserver et renforcer les éléments composant la trame verte
- préserver et renforcer les éléments composant la trame bleue
- inscrire la construction de la capitale vendéenne dans une démarche de développement durable
- améliorer le cadre de vie
- agir sur la trame noire

**L'inscription d'une OAP patrimoniale répond donc à une volonté de préserver le paysage, l'environnement et la biodiversité dans le cadre d'un projet global sur le territoire**

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

*Les OAP jouent un rôle important dans la mise en œuvre du programme d'aménagement adopté par les élus. En effet, l'exécution de tous travaux, constructions, aménagement doit être compatible avec les OAP lorsqu'elles existent.*



La notion de compatibilité permet à un projet de respecter d'une manière « souple » les principes définis. A contrario, le principe de conformité exige le strict respect de la règle.

Le volet OAP fait l'objet d'une pièce indépendante.

Sur le fond, le commissaire enquêteur estime que la réflexion des principes d'aménagements qualitatifs est relativement approfondie et que les images de référence permettent de visualiser le type de logements répondant aux différents critères.

En matière de mixité sociale, les OAP sectorielles et en dents creuses respectent globalement les principes d'aménagement avec des pourcentages de logements aidés variant de 30 à 100% pour l'OAP de Lattre de Tassigny.

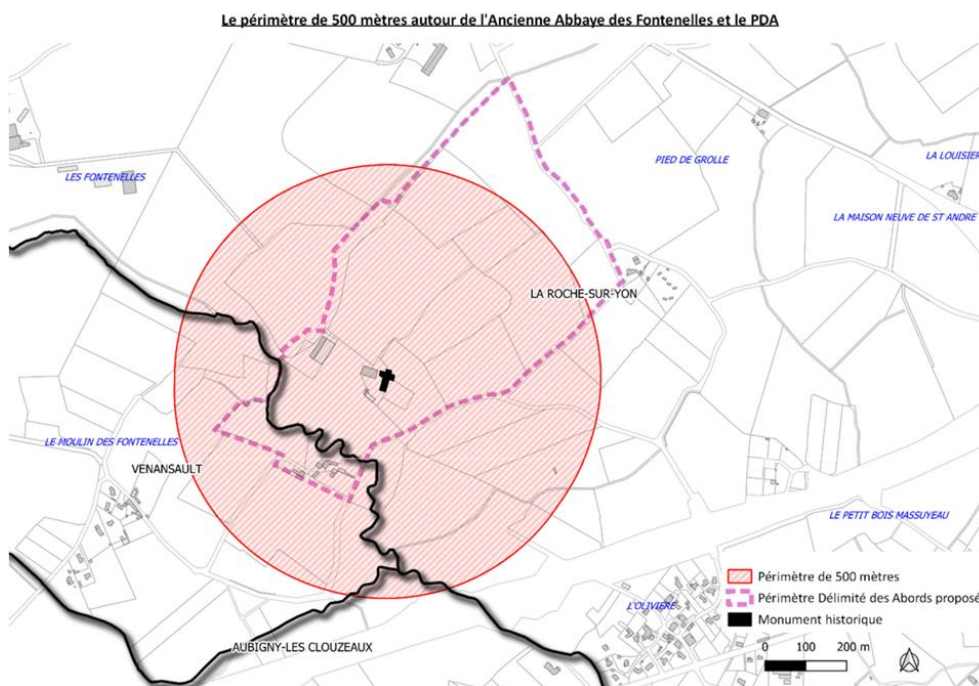
## 6 Les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Les Périmètres de Protection créés autour des monuments historiques sont établis en fonction des enjeux patrimoniaux et paysagers des dits monuments. Cette servitude a pour objectif de préserver le caractère de monument historique lui-même mais aussi son environnement.

La Loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN) du 23 novembre 2018 permet à l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de proposer un périmètre de protection adapté autour des monuments historiques. Ce périmètre remplace le rayon arbitraire de 500 m autour des monuments historiques.

La création d'un périmètre délimité permet de désigner les immeubles formant avec un monument historique un ensemble cohérent, ou étant susceptible de contribuer à sa conservation et à sa mise en valeur, et dont la protection se justifie au titre des abords.

**Seule, l'abbaye des Fontenelles concerne la commune de Venansault par une petite partie du périmètre des abords.**



Le code du Patrimoine régit les PDA dans ses articles L 621-31 et L 621-93, alinéa IV et en définit la procédure de consultation des propriétaires et/ou affectataires.

Cette procédure a été suivie lors de la récente enquête publique (18/04/2023 au 23/05/2023) portant sur la révision du PLU de LA ROCHE SUR YON.

## 6.1 Notification du dossier PDA aux propriétaires ou affectataires et bilan de la consultation

Conformément à l'article R.621-93 (IV) du Code du Patrimoine, le commissaire enquêteur a consulté par courrier annexé à un mail avec demande d'accusé de réception les 8 propriétaires ou affectataires domaniaux des monuments historiques concernés par les délimitations de périmètres des abords (PDA).

N°	Monument historique	Propriétaire / affectataire	Date d'envoi / AR	Date avis	Avis et/ou observations
8	Abbaye des Fontenelles	Mr. Jean-Michel LIAIGRE	Mail 31/03 LR 08/04,AR 19/04	-	Aucun avis émis.

## 6.2 Les autres avis

### 6.2.1 L'Architecte des bâtiments de France

Sollicitée le 15 décembre 2022 par Mr Le Président de La Roche-sur-Yon Agglomération, Madame Debierre, Cheffe de l'UDAP de La Vendée et architecte des bâtiments de France, a communiqué le 15 mars 2023 son accord sur le projet relatif aux PDA.

### 6.2.2 Les collectivités

Commune	AVIS
Venansault	Avis favorable, pour l'abbaye des Fontenelles, lors du conseil municipal du 08/03/2023.
La Roche-sur-Yon Agglomération	Avis favorable, en séance du 02/05/2023,

### Commentaire du commissaire enquêteur

*Compte tenu, d'une part de l'absence de réponse de Monsieur LIAIGRE, malgré une relance en recommandé, compte tenu d'autre part, des conséquences mineures du nouveau périmètre des abords de l'Abbaye des Fontenelles sur le territoire de la commune de Venansault, le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de reprendre cette procédure dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de Venansault.*

## 7 Déroulement de l'enquête

### 7.1 Accueil du public

La salle des mariages a été mise à la disposition du commissaire enquêteur qui a pu y recevoir le public dans les meilleures conditions. Cette salle équipée de tout le matériel de rétroprojection, était, en outre susceptible de recevoir les PMR.

L'accueil a été excellent, et les élus et le personnel se sont montrés toujours très disponibles et de très bonne collaboration, apportant au commissaire enquêteur toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

### 7.2 Les permanences

Au cours des 4 permanences, 69 personnes ont été reçues.

La réception du public a été grandement facilitée par la mise à disposition de la commission de l'application QGIS. Cette application mise à jour des zonages du PLU a été utilisée à la satisfaction de tous de préférence au règlement graphique dont le découpage et la lisibilité ne facilitaient en aucune sorte les recherches.

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. Pour ces deux permanences les horaires de réception ont été largement dépassés de 1h 00 pour le 18/11 et 0h 30 pour le 24/11.

A la fin de ces deux permanences, la présence de Monsieur FAVREAU, maire de VENANSAULT et de Madame ROBLES, responsable du service Planification et Politique Foncière de La Roche-sur-Yon-Agglomération, a permis d'échanger sur les conditions de la réception du public, l'échantillon des observations et les pétitions déposées.

### 7.3 Visite sur le terrain

Des points abordés par le public lors des permanences et dans les observations ont fait apparaître le besoin d'une seconde visite sur le terrain.

Cette visite sur le terrain complémentaire du 24/11/2023 a concerné notamment les sites suivants :

- ♦ La carrière Traineau, à la Gombretière
- ♦ La zone industrielle de la France,
- ♦ STECAL de la Boisnière,
- ♦ La zone industrielle de la Landette.

### 7.4 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 personnes 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.**

Les chapitres 8 et 9 ci-après sont consacrés à l'analyse des avis des services consultés préalablement à l'enquête et des observations formulées pendant l'enquête, ainsi que de la réponse apportée par le maître d'ouvrage à ces avis et observations.

Une grande partie des observations du public ont été émises par les particuliers sur le devenir de leurs propriétés. Un traitement « à la parcelle » a donc été nécessaire, traitement particulièrement lourd qui demande des recherches importantes.

### 7.5 Clôture de l'enquête et remise du procès-verbal de synthèse

Le vendredi 24 novembre 2023 à 18h 00, Monsieur Claude MATHIEU, commissaire enquêteur, a clôturé le registre d'enquête, en présence de Mme ROBLES Marion, responsable du service Planification et Politique Foncière à la ROCHE-AGGLOMÉRATION. Ce fut également le moment d'échanger rapidement avec M. FAVREAU, maire de Venansault.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le vendredi 01/12/2023, il a remis le procès-verbal de synthèse à Monsieur FAVREAU, maire de Venansault, en présence de :

- Monsieur RABAUD, adjoint à l'urbanisme,
- Monsieur Lucien FAVREAU, maire de Venansault
- M. GANACHAUD, vice-président de l'Agglomération en charge de l'urbanisme,
- Madame GABORIEAU Karine, DGS de la commune de Venansault,
- Madame ROBLES, responsable du service Planification et Politique Foncière, Ville de La

Roche-sur-Yon,

- Madame MONJARET, chef de projet Planification Urbaine, Ville de La Roche-sur-Yon.

Conformément à ce même article du code de l'environnement, Monsieur le Président de l'Agglomération dispose de quinze jours pour présenter ses observations éventuelles.

## 7.6 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse a été adressé en courrier recommandé au président du commissaire enquêteur le 18/12/2023.

Une version électronique de ce mémoire lui avait été adressée le 14/12/2023.

## 7.7 Fin d'enquête

Après réception le 14/12/2023, par voie électronique, du mémoire en réponse, puis le 18/12/2023 par courrier recommandé, le commissaire enquêteur a pu établir le présent rapport d'enquête, les deux conclusions et formuler son avis motivé.

Ces documents ont été remis le 21 décembre 2023 à Monsieur GANACHAUD, vice-président de l'Agglomération en charge de l'urbanisme.

Un exemplaire a été transmis en dématérialisé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

# 8 Avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées et consultées

La liste des Personnes Publiques Associées et consultées, sollicitées sur le projet de PLU, qui ont répondu conformément à la réglementation figure dans le tableau récapitulatif paragraphe 3 du présent rapport. Leur réponse figure bien au dossier comme le prévoit l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme.

L'analyse par le commissaire enquêteur fait l'objet de ce paragraphe et reprend sous la forme d'un tableau les observations ou remarques émises par chacune d'elles et la réponse apportée par la Communauté d'agglomération.

Les communes de La Ferrière, Dompierre-sur-Yon et La Chaize-le-Vicomte consultées en décembre 2022 et janvier 2023, n'ont adressé aucune réponse, leur avis tacite est réputé favorable.

## 8.1 Avis de la MRAe

L'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Pays de la Loire (MRAE) sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Venansault a été émis en date du 29 septembre 2023 ; Il comporte une synthèse de l'avis (1 page) et un développement détaillé des observations et recommandations (13 pages).

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans le tableau ci-après avec les éléments de réponse de La Roche-sur-Yon Agglomération du 17/10/2023.

Avis exprimé de la MRAE	Réponse LRY-AGGLO et modification envisagée
<p><b>Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Améliorer la lisibilité du plan de zonage</li><li>2. Regrouper l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les autres plans et programmes en un seul endroit du rapport de présentation et le compléter en présentant l'analyse de la compatibilité du PLU avec les règles du Sradet et du futur PLH 2023/2028.</li><li>3. Clarifier les hypothèses retenues pour la définition des besoins en matière d'habitat en s'appuyant notamment sur le projet de PLH 2023-2028 et de motiver les surfaces réservées</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Réponse au § 11</li><li>2 à 6 Votre avis mentionne d'une part, une définition des besoins en logements insuffisamment justifiée, et d'autre part, la nécessité d'appuyer ces besoins sur le PLH 2023-2028. Je vous précise tout d'abord que le rapport de présentation expose l'articulation du PLU et notamment des objectifs de production de logements avec le PLH 2017-2022 et le futur PLH (p. 143 de la justification des choix). Ce point pourra néanmoins être plus développé. Je tiens ici à souligner que même si la commune a prescrit le PLU en 2020, les études préalables (diagnostic,</li></ol>

pour le développement économique au regard des alternatives envisageables.

**Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU de Venansault**

4. Le projet de PLU annonce une diminution par deux de la consommation d'espace mais l'analyse est conduite à deux échelles spatiales distinctes, ce qui ne donne pas une vision d'ensemble exacte. Un travail plus précis doit être conduit. En l'état, la diminution de la consommation d'espace à l'échelle communale devrait se limiter à 20 % environ, ce qui n'est pas cohérent avec l'objectif national d'une division par deux sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente
5. L'évaluation des incidences du projet de PLU en matière de consommation d'espace doit être conduite de façon complète (habitat, développement économiques, équipements publics) à l'échelle du territoire communal.
6. La réduction de la consommation d'espace sur les années à venir est trop faible au regard de l'ambition nationale de division par deux à horizon 2031. La MRAe recommande donc d'appliquer plus rigoureusement la démarche ERC à l'enjeu de la limitation de la consommation d'espace.

7. La MRAe recommande :

- ♦ de conduire une expertise « zones humides » sur les secteurs en extension des Stecal et sur l'emplacement réservé n°2 ;
- ♦ d'inscrire au plan de zonage les zones humides repérées au sein des secteurs d'extension urbaine du Plessis et de Garlière sud ;

projections démographiques) avaient été réalisées dès 2018. Aussi, le PLU a été construit à partir de l'objectif démographique acté par la commune au regard des objectifs du PLH 2017-2022. Le débat sur le PADD (intégrant les objectifs de production de logements) a d'ailleurs eu lieu en décembre 2021, alors que la révision du PLH n'avait pas débuté.

Toutefois, dans un souci de compatibilité, le projet de PLU s'est attaché à répondre au mieux aux objectifs du futur PLH, ambitieux. Mais au stade de l'arrêt de projet, il n'était pas envisageable de remettre en cause le projet communal.

Il est à noter que le PLH et le PLU s'appliquent sur des temporalités différentes. Le PLH, comportant un objectif annuel moyen de production de logements, s'applique sur 6 ans (PLH 2023-2028 : 50 logements /an à produire). Le projet de PLU affiche une programmation de 394 logements sur les 10 prochaines années, correspondant à un peu plus de 11 années de production de logements au regard du PLH 2017-2022, et 8 années de production au regard des objectifs annuels du futur PLH. Ce dernier chiffre est à temporer, d'une part car le projet de PLU s'est basé sur une croissance démographique réaliste, et d'autre part car le PLH adopté le 4 octobre dernier, comporte des objectifs ambitieux.

**Par ailleurs, il est à noter que le PLU devrait être remplacé par le PLUI avant son terme, ce qui permettra de revoir les objectifs de production de logement au niveau intercommunal et de les répartir par commune.**

Concernant l'effort de modération de la consommation d'espaces, la collectivité a été en mesure de produire une cartographie associée aux chiffres d'analyse des espaces consommés, qu'elle estime plus fiables que ceux du CEREMA.

En effet, les espaces consommés depuis 2021 et jusque 2033 totalisent une vingtaine d'hectares (toutes activités confondues), ce qui correspond à une réduction globale de 50 % par rapport à l'analyse effective des 10 dernières années réalisée par la commune, mais seulement 20 % si nous retenons les chiffres du CEREMA sur la commune. Or, d'une part, ces derniers chiffres paraissent discutables, et d'autre part, cette analyse est biaisée puisqu'elle revient à faire porter une part du développement économique de l'Agglomération à la commune de Venansault. Pour rappel, seules 6 communes portent le développement économique sur les 13 communes de l'Agglomération. Il n'est donc pas équitable de faire supporter à Venansault un développement bénéficiant aux autres communes également. C'est pourquoi l'enveloppe foncière économique est calculée au niveau de l'EPCI.

**Ces arguments pourront être mieux explicités dans le PLU, et seront exposés dans la délibération d'approbation. Il est à noter que la commune de Venansault a réalisé un effort considérable en matière de densification (30 logements / ha en extension et sur les secteurs d'OAP) ayant eu un effet bénéfique sur le projet de développement communal.**

**La commune questionnera toutefois certains secteurs avant l'approbation**

7. Vous me faites part de recommandations sur les zones humides identifiées ou non au PLU.

**Le dossier de PLU pourra être complété sur la justification du maintien au PLU des secteurs de La Garlière partiellement couverts par des zones humides.**



<ul style="list-style-type: none"> <li>• de justifier le choix de ne pas suivre les recommandations des expertises écologiques sur les secteurs Garlière ouest et Garlière sud en conduisant une démarche ERC privilégiant l'évitement ;</li> <li>• de simplifier le règlement concernant les zones humides en supprimant la distinction selon qu'elles sont identifiées ou non au plan de zonage ; à défaut, de justifier cette distinction et de compléter le règlement écrit avec l'interdiction des affouillements, exhaussements et autres aménagements au sein des zones humides cartographiées au plan de zonage en l'absence de démarche ERC.</li> </ul>	<p>Concernant le secteur du Plessis pour lequel une étude d'impact a été réalisée lors de son ouverture à l'urbanisation, la collectivité a fait le choix. en accord avec le bureau d'études environnemental, de retirer du plan de zonage les zones humides disparues (cela concerne aussi le quartier des Hauts de Saint-André) ou celles en cours de construction après mise en place de mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues dans le cadre de la réalisation du secteur du Plessis disposant déjà d'une autorisation préfectorale (arrêté n°19-DDTM85-232 du 1810412019). Il convient, à ce titre, de noter que les mesures de compensation prévues dans le cadre de la réalisation de ces projets de quartiers ont bien été reprises dans les zones humides cartographiées au règlement graphique du projet de révision.</p> <p>Par ailleurs, l'expertise réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale permet de constater la présence ou l'absence de zones humides sur les sites d'extension urbaine, mais pas d'en déterminer les contours exacts. Cela nécessite de réaliser d'autres sondages pédologiques dans le cadre du projet opérationnel. C'est pourquoi la collectivité n'a pas inscrit cette zone humide sur le plan de zonage.</p> <p><b>L'aménagement de la zone de La Garlière devra se faire avec une approche ERC.</b></p> <p>La distinction réglementaire entre zones humides identifiées et non identifiées a été introduite en accord avec le bureau d'études environnemental, afin d'appliquer une réglementation stricte sur les zones humides identifiées et de rappeler la réglementation Loi sur l'Eau et la démarche Eviter Réduire Compenser sur les zones humides non cartographiées. <b>Le bureau d'études sera associé à l'analyse de cette observation réglementaire.</b></p>
<p>8. Compléter l'évaluation des incidences du projet de PLU avec l'indication sommaire des impacts résultant de la finalisation du projet de contournement du bourg et avec, le cas échéant, les premières mesures d'évitement et de réduction envisageable à l'échelle du PLU.</p>	<p>8. Le projet de contournement routier a été inscrit à titre informatif sur le plan de zonage. Son tracé n'est pas encore défini, aucune étude n'ayant encore été réalisée. C'est pourquoi le bureau d'études n'a pas été en mesure d'évaluer les incidences. mais a mentionné un impact potentiellement fort sur les zones humides, les continuités écologiques, les terres agricoles.</p> <p>Les études préalables au projet de contournement routier seront nécessairement accompagnées d'une étude d'impact sur l'environnement. Une fois ces incidences connus, le PLU pourra alors faire l'objet de modifications, si cela s'avère nécessaire.</p>
<p>9. Analyser les effets du projet de PLU en matière de réduction des émissions de GES, de consommations énergétiques, de développement des énergies renouvelables, de l'adaptation au changement climatique et ceci notamment au regard de la consommation d'espace envisagée par le PLU et des incidences en matière de stockage de carbone du territoire.</p>	<p>9. Vous soulignez des marges de progrès possibles dans la mise en œuvre du PCAET, notamment en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de consommations énergétiques, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique. L'articulation du PLU avec le PCAET est pourtant présentée, par actions, à partir de la page 144 de la justification des choix.</p> <p>Quelques actions en matière de stockage carbone figurent au PLU, même si elles ne sont pas décrites en tant que telles dans le tableau d'articulation PLU / PCAET : identification des haies et des boisements au PLU, compensation avec un ratio 2/1 en cas d'arrachage, préservation des zones agricoles (prairies stockant le carbone). Cela va dans le sens du projet 100 000 arbres de l'Agglomération à l'horizon 2026.</p> <p>De plus, l'Agglomération mène actuellement une étude permettant d'identifier les secteurs propices à l'accélération des EnR. Le PLU sera modifié lorsque le Préfet aura entériné les propositions.</p>
<p>10. L'extension envisagée de la zone d'activité « La France » n'est en revanche pas inscrite au schéma, sa justification doit ainsi être développée. Le besoin de relocalisation d'une</p>	<p>10. En ce qui concerne l'extension de la zone industrielle La France, bien que cette zone ne soit pas inscrite au schéma prospectif du foncier économique adopté en juillet 2022, elle a reçu l'assentiment de l'Agglomération.</p>



<p>entreprise ne suffit pas à la motiver ; il convient aussi de démontrer l'absence de possibilité parmi les autres zones d'activités existantes et leurs extensions envisagées et d'examiner les solutions alternatives non retenues.</p> <p>11. Le plan de zonage d'assainissement collectif devra toutefois être mis en cohérence avec la future délimitation des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU.</p>	<p>Toutefois, l'EPCI va engager une modification de son schéma dans l'optique d'intégrer cette zone d'extension, et de réduire d'autant une ZAE de l'Agglo. Cette modification devrait intervenir avant l'approbation du PLU.</p> <p>Le dossier pourra être complété par la présentation des solutions alternatives étudiées.</p> <p>11. le zonage d'assainissement sera revu au regard du zonage du futur PLU, mais selon une temporalité différente de celle du PLU. <b>Des améliorations seront également apportées aux plans de zonage, dans la mesure du possible pour en faciliter la lecture. Des compléments pourront globalement être apportés au PLU sur les autres sujets mentionnés dans votre avis, après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.</b></p>
--	---

## 8.2 Avis PPA

### 8.2.1 État par DDTM

Par courrier du 19/09/2023, Monsieur le Préfet émet un avis défavorable sur le projet. Il estime que celui-ci, même s'il prend en compte de façon satisfaisante les grands enjeux du développement durable et respecte les grandes orientations du SCoT Yon et Vie, en se révélant même plus ambitieux pour certaines d'entre elles, notamment pour les densités en matière d'habitat, se révèle perfectible sur deux points :

- ♦ la zone IAUE de « La France » présente dans la révision du PLU, ne figure pas dans le SPFE approuvé qui par délibération de l'EPCI en juillet 2022, et vient donc augmenter la consommation d'espace prévue pour les activités économiques.
- ♦ une justification des choix opérés concernant le besoin en logements en cohérence avec les objectifs du futur plan local de l'habitat 2023-2028.

L'avis de la DDTM comporte celui de **RTE du 12/07/2023** qu'elle avait sollicité le 22/06/2023.

RTE rappelle que sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, est implantée la ligne suivante : Ligne aérienne 90kV N0 1 MOTHE-ACHARD – SIRMIERE

### 8.2.2 Avis CDPÉNAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, lors de la séance du 8 septembre 2023, le projet de révision générale du PLU de Venansault.

Les membres de la commission ont pris acte des précisions apportées par la collectivité en réponse aux observations de la CDPENAF, notamment sur les STECAL et les règles d'emprise au sol et son engagement à réinterroger ces différents points après enquête publique soulignant par ailleurs la qualité des explications apportées.

Les membres de la commission ont émis/

- ♦ un avis favorable global
- ♦ un avis favorable sous réserve du recentrage et de la limitation des parties à étendre en ce qui concerne les secteurs AL 1 et AC 7.

### 8.2.3 Chambre d'agriculture

Par courrier en date du 12/09/2023, la Chambre d'agriculture a fait connaître son avis favorable au projet de PLU à la condition que ses observations soient prises en compte. Les observations ont trait notamment :

- aux prévisions démographiques et habitat,
- au développement économique, les équipements et commerces,
- aux STECAL parmi lesquelles le PLU ne présente aucune STECAL habitat,
- aux activités agricoles et incidences agricoles
- au règlement écrit : haies bocagères, zones humides, zones A et N

#### 8.2.4 Centre national de la propriété forestière

Par courrier en date du 14/09/2023, le CNPF a transmis son avis défavorable au projet de PLU, compte tenu notamment de l'absence de prise en compte des documents de gestion durable et l'application d'un zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme sur des surfaces boisées dotées de documents de gestion durable,

Il formule d'autre part les remarques suivantes :

- Les enjeux économiques de la forêt sont insuffisamment pris en compte et limités à la filière bois-énergie.
- Le lien entre la gestion forestière, la sylviculture et les intérêts environnementaux et sociaux ne sont pas abordés.
- Dans le PADD et les OAP, aucune disposition favorable à l'exploitation forestière n'est mentionnée, et les documents de gestion durable ne sont pas pris en compte.

#### 8.2.5 SNCF, pôle immobilier

Par courrier en date du 04/09/2023, la SNCF, pôle immobilier, a transmis d'une part un certain nombre de préconisations et d'autre part des observations sur le projet, en particulier :

- Des périmètres de protection devront être installés par le riverain concerné en cas d'implantations diverses nouvelles.
- Les zonages des emprises ferroviaires doivent être dans un zonage banalisé (ni zones A et N).
- Les servitudes d'utilité publique seront à actualiser plus tard quand une nouvelle notice en réflexion avec le ministère sera formalisée.

#### 8.2.6 SCOT Yon et Vie

Par délibération du 07/09/2023, le SCOT Yon et Vie émet un avis favorable sur la compatibilité du dossier de PLU arrêté de Venansault avec le SCoT opposable du Pays Yon et Vie ;

Il attire l'attention sur les objectifs de la loi climat et résilience qui seront à traduire dans le SCOT et dans les PLU et qui invitent dès à présent à mobiliser préférentiellement les espaces autres que les espaces Naturels Agricoles et Forestiers et à optimiser au maximum les consommations foncières (densités accrues, renouvellement urbain, intensification des usages, particulièrement dans les centralités)

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 7 au rapport.

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

#### 8.2.7 Vendée Eau

Par courriel du 17/08/2023, Vendée Eau a transmis son avis sur le projet de PLU ; cet avis est relatif à la présence de périmètres de protection.

### 8.3 Les réponses de LA ROCHE-SUR-YON-AGGLOMÉRATION

Il est précisé que les textes intégraux des avis exprimés et des réponses du porteur de projet (justifications des choix et modifications proposées) étaient à disposition du public en mairie pendant l'enquête dans le dossier administratif, § 1.6.2 et sur le site internet de la commune de Venansault.

<https://www.Venansault.com/medias/2023/10/1.6.2-Reponses-et-observations-du-maitre-douvrage-sur-les-avis.pdf>

Dans les tableaux ci-après sont regroupées par thèmes et synthétisées, d'une part les observations sur lesquelles sont basés les avis des PPA désignées au § 8.3 et d'autre part les modifications que la commune de VENANSULT pourrait apporter à son projet.

Pour ce faire, les PPA ont été numérotées ainsi :

- ◆ Monsieur le Préfet, auteur n°1,
- ◆ La CDPENAF, auteur n°2

- ◆ Chambre d'agriculture, auteur n°3,
- ◆ Centre national de la propriété forestière (4),
- ◆ SNCF, pôle immobilier (5)
- ◆ SCOT Yon et Vie (6).

Il est noté que La Roche-Sur-Yon Agglomération n'a pas répondu directement à RTE qui émettaient principalement des recommandations et préconisations.

Le maître d'ouvrage précise que les différents courriers n'ont pas pour objectif de répondre à toutes les remarques des PPA dans la mesure où des compléments pourront globalement être apportés au PLU sur les autres sujets mentionnés dans les avis, après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.

Thème	Observations formulées		Modifications envisagées par le maître d'ouvrage
	Description	Auteurs	
Habitat	<p>Présence d'une coquille dans le rapport de présentation (RP3 p.13) qui indique à tort que le PLH 2023-2028 impose la production de 35 logements par an qui doit être rendu exécutoire au cours du dernier trimestre 2023, 50 logements par an sur les 6 années à venir et non 35 comme c'est indiqué à tort par la collectivité. À cet égard, il convient d'harmoniser le document en tenant uniquement compte du nouveau PLH.</p> <p>Dans le même sens, le PLH et le PLU s'appliquant sur des temporalités différentes, il appartient à la collectivité de s'assurer de la cohérence des objectifs de production de logements fixé par le PLU dans le temps imparti du PLH. Les besoins doivent être justifiés avec un scénario de développement cohérent et argumenté sur 10 ans avec une estimation en priorité du potentiel en renouvellement urbain, des dents creuses, des changements de destination et enfin des surfaces agricoles impactées pour les secteurs en extension.</p>	1,3.	<p>Comme indiqué dans votre avis, le PLH et le PLU s'appliquent sur des temporalités différentes. Le PLH, comportant un objectif annuel moyen de production de logements, s'applique sur 6 ans (PLH 2023-2028 50 logements / an à produire). Le projet de PLU affiche une programmation de 394 logements sur les 10 prochaines années, correspondant à un peu plus de 11 années de production de logements au regard du PLH 2017-2022, et 8 années de production au regard des objectifs annuels du futur PLH.</p> <p>Néanmoins, ce dernier chiffre est à temporiser, d'une part car le projet de PLU s'est basé sur une croissance démographique réaliste, et d'autre part car les objectifs du PLH adopté le 4 octobre dernier, sont en effet ambitieux par rapport au PLH 2017-2022.</p> <p><b>Par ailleurs, il est à noter que le PLU devrait être remplacé par le PLUi avant son terme, ce qui permettra de revoir les objectifs de production de logement au niveau intercommunal, en parallèle de la révision du PLH, et de les répartir par commune.</b></p>
Zones de non traitement	<p>Les granges de la Proutière et de la Bliinière seront concernées par la présence de ZNT. Pour le secteur en extension du Plessis, il est nécessaire de prendre en compte le sujet des Zones de Non Traitement. La zone N en limite Ouest répondrait à cet enjeu.</p>	3	<p>Pour les granges de La Proutière et de La Plinière, le changement de destination, soumis à autorisation d'urbanisme, devra respecter la réglementation du PLU en vigueur.</p>
Mixité sociale	<p>Le dossier vise ainsi au PADD (p.12) d'« Augmenter la production de logements aidés et œuvrer à la mixité sociale, à travers une répartition géographique des logements équilibrée » et le projet de PLU envisage (RP 3 p.13) « la réalisation d'un minimum de <b>200 logements locatifs sociaux</b> (dont 185 logements locatifs aidés et 15 logements en accession sociale) à l'horizon 2033.</p> <p>Ceci étant, Il appartient à la commune de Venansault de mettre en cohérence les objectifs du PLU avec ceux du nouveau PLH et de prévoir à minima la réalisation de 140 logements sociaux sur la période de référence 2023-2028.</p>	1,	<p>La programmation de logements aidés représente 50 % de l'objectif global de production de logements sur 10 ans (200 logements aidés sur 394 logements au total). Cette programmation très volontariste permettra de doubler le taux de logement aidé à terme, pour atteindre 15 %.</p> <p>Il est à noter que la modification du taux SRU imposé à l'Agglomération n'est intervenue que le 28 avril 2023, soit un mois et demi avant l'arrêt de projet du PLU. <b>Revoir les objectifs de logements aidés à ce stade de la procédure n'était pas possible, d'autant que l'effort de rattrapage régulier de la commune en matière de mixité sociale est à noter.</b></p>
OAP	<p>De plus, l'article L151-61 du code de l'urbanisme stipule que, les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Le dossier devra être complété en ce sens.</p>	1,	<p>Des compléments pourront globalement être apportés au PLU après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.</p>
La France et La Garlière	<p>L'extension de la ZAE de « La France » n'étant pas inscrite au SPFE, malgré la connaissance par la collectivité de cette mise en demeure de mise aux normes à la date de validation du schéma, et l'EPCI disposant sur son territoire du potentiel pouvant répondre aux besoins de l'entreprise, il est attendu une suppression de cette zone 1AUE.</p> <p>La zone de La Garlière sud interpelle, en effet, sa localisation sur une zone « préservée » de toute urbanisation, et venant impacter l'activité agricole, semble peu pertinente et demande à être réinterrogée.</p>	1.	<p>Bien que l'extension de La France ne soit pas inscrite au schéma prospectif du foncier économique, elle a reçu l'assentiment de l'Agglomération. Toutefois, l'EPCI va engager une modification de son schéma dans l'optique d'intégrer cette zone d'extension, induisant une réduction par ailleurs. Cette modification devrait intervenir avant l'approbation du PLU.</p> <p>L'extension de La Garlière sera soumise à l'avis du comité de pilotage avant l'approbation du PLU. Pour autant, il n'était pas envisageable de poursuivre l'extension de la zone artisanale à l'Ouest (déjà réduite par rapport au PLU en vigueur) et au Nord au regard du projet d'infrastructures routières et des enjeux environnementaux.</p>

Thème	Observations formulées		Modifications envisagées par le maître d'ouvrage
	Description	Auteurs	
STECAL	L'analyse de la capacité de densification et de mutation du territoire semble incomplète et devra être actualisée (voir paragraphe sur les STECAL) pour permettre une appréciation globale de l'effort de réduction de la consommation d'espace à l'échelle de la commune. Le dossier mériterait également que soit intégrée une traduction concrète de la volonté d'optimisation des potentiels aménagés, en particulier par le biais d'OAP sectorielles davantage contextualisées et incitatives, ne se limitant pas à la programmation des accès et des haies à préserver (traitement des greffes urbaines, ...).	1.	L'analyse de la consommation foncière sera complétée par les surfaces des STECAL. Certains d'entre eux seront même questionnés au regard de vos observations et soumis au comité de pilotage. <b>Les fiches détaillées des STECAL seront complétées par un rappel de la réglementation, comme demandé.</b> Le Pays Yon et Vie a engagé une étude de repérage des potentialités foncières au sein des ZAE. L'Agglomération poursuit ce diagnostic à travers une étude plus opérationnelle qui permettra de mobiliser le foncier économique dans une optique d'optimisation foncière et de densification. <b>Cette étude sera un support de réflexion dans le futur PLU. C'est pourquoi, dans l'attente, la commune de Venansault n'a pas identifié les potentiels de densification dans les OAP de La Garlière et de La France. Elle étudiera toutefois les possibilités d'amélioration de ces deux OAP.</b>
	Les secteurs AC2, 4 et 7, permettent des extensions des activités en place qui ne sont pas analysées. Cela concerne plus particulièrement le secteur AC 7 dont le périmètre jouxte un vaste espace agricole susceptible d'être impacté. De plus, le dossier devrait quantifier les surfaces prévues en extension principalement pour les deux secteurs de la STEP (AC4) et de l'entreprise Arméton (AC7), afin de les prendre en compte dans la consommation planifiée. Enfin, le secteur du stand de tir (AL1) semble surdimensionné au regard de l'absence de précision du besoin exprimé et devra être réduit. Au vu des éléments fournis, la délimitation à titre exceptionnel des STECAL du PLU n'apparaît pas incohérente. Cependant, des compléments sont attendus afin d'apprécier pleinement les réels impacts de ces secteurs sur l'activité agricole et de quantifier les espaces non bâtis en les intégrant à la consommation globale.	1.2.3	Le périmètre des STECAL sera questionné. Dans le cas où le comité de pilotage statuerait sur un maintien à l'identique, je me permets de préciser que les surfaces en extension de l'entreprise Arméton seraient alors intégrées dans la comptabilisation des espaces consommés, au même titre que l'est le STECAL Bellevue. Par ailleurs, un maintien du STECAL dédié au stand de tir aurait un impact limité sur la consommation foncière au regard du faible coefficient d'emprise au sol (5 %), générant une imperméabilisation limitée par rapport à la surface de la parcelle. Ce STECAL peut être considéré comme un périmètre d'information voire de protection pour la population au regard de l'activité du stand de tir.
Assainissement Eaux	Le plan de zonage d'assainissement collectif présenté dans le RP et en annexe n'est pas en cohérence avec le projet de PLU. En effet, les nouveaux secteurs en extension ne sont pas classés en assainissement collectif.	1.	Le zonage d'assainissement sera révisé, mais la temporalité sera différente de celle du PLU, d'autant qu'il englobera également les modifications d'autres communes de l'Agglomération.
Pollinose	Le RP, page 87 de l'état initial de l'environnement (EIE), aborde bien la problématique de la pollinose. Cependant, le PLU au travers de son règlement et notamment des dispositions générales (p.16) et aux articles relatifs aux espaces libres et plantation devraient recommander que l'aménagement des espaces verts et les plantations dans les lieux publics soient réalisés en tenant compte du pouvoir allergisant des pollens..	1.	Des compléments pourront globalement être apportés au PLU, après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.
Règlement	Il serait opportun que la commune ajoute a minima un paragraphe expliquant qu'une démarche est en cours sur la définition de Zone d'accélération des EnR qui auront pour effet de clarifier le développement des EnR et aussi de permettre la mise en place de zone d'interdiction ; cette démarche est susceptible d'avoir un impact par la suite sur les zonages et/ou règlement du PLU.	1.	Des compléments pourront globalement être apportés au PLU, après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.
	La continuité des cheminements piétons et cyclables ne s'arrête pas au seuil de l'opération, mais doit être étudiée dans un cadre plus large, d'accès aux équipements, aux commerces, aux services, au centre p24 : Les axes piétons devront permettre de relier le cœur de quartier à l'îlot des arts. La jonction devra permettre un raccord lisible au droit du lotissement au Nord de la RD 42 (impasse des terriers) ainsi qu'un accès au chemin piéton existant à l'Est du site.	1.	Des compléments pourront globalement être apportés au PLU, après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.
Règlement	Dans la zone UA sont autorisés « les travaux et/ou extensions concernant les installations classées soumises à autorisation, existantes à la date d'approbation du PLU ». Il pourrait être ajouté « sous conditions de ne pas générer de nuisances (odeurs, pollution, bruit et effet de masque,...) les rendant incompatibles avec l'habitat ».	1.	Des compléments pourront globalement être apportés au PLU, après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.
	Logement des agriculteurs, le projet de règlement se consoliderait à fixer une limitation de la surface des terrains des logements de fonction des agriculteurs. En ce sens, la charte « Pour une gestion économe de l'espace	1.	En ce qui concerne votre suggestion d'intégrer une surface maximale de 800 m2 pour les logements de fonction des exploitants agricoles, je vous informe que la collectivité n'y est pas favorable en raison de la contrainte imposée aux Venansaltais en matière de densité. Il ne serait pas équitable d'octroyer des droits plus

Thème	Observations formulées		Modifications envisagées par le maître d'ouvrage
	Description	Auteurs	
	<p>» (Action 13, février 2018, page 10) préconise 800 m<sup>2</sup> maximum.</p> <p>Dans ce prolongement, la surface de plancher du logement de l'agriculteur pourrait être limitée et, en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, le futur règlement s'affinerait à également n'autoriser l'édification de l'habitation « de fonction » qu'après celle des bâtiments d'exploitation.</p>		permissifs aux exploitants agricoles. <b>La collectivité souhaite maintenir les dispositions intégrées dans le règlement de la zone agricole concernant l'implantation des logements.</b>
	<p>Rajouter le paragraphe suivant pour permettre les constructions agricoles ainsi que les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole « Par exception peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la loi sur l'Eau (la nomenclature des travaux figurant à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement) ».</p> <p>Rajouter pour les changements de destination qu'aucune contrainte supplémentaire ne soit apporté à l'activité agricole (plan d'épandage, ZNT, cohabitation...).</p>	3.	Des compléments pourront globalement être apportés au PLU, après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.
Haies bocagères	<p>Il nous semble donc important qu'une communication pédagogique soit mise en œuvre afin d'éviter la confusion dans le monde agricole entre la déclaration auprès des services de l'état au titre de la PAC et celle auprès de la collectivité au titre du PLU. Il est tout aussi important que les besoins inhérents à l'activité agricole puissent être pris en compte dans les arbitrages à venir.</p> <p>Il est indiqué que tout abattage devra être compensé à 200%. Nous demandons que le linéaire arraché soit replanté sur un linéaire équivalent.</p>	3.	Des compléments pourront globalement être apportés au PLU, après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.
l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme	L'absence de prise en compte des documents de gestion durable et l'application d'un zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme sur des surfaces boisées dotées de documents de gestion durable, j'émet un avis défavorable au projet de PLU de la commune de Venansault.	4.	<p>Conformément à l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD comporte un objectif visant à "préserver et entretenir les éléments paysagers (arbres, haies, boisements, mares...)".</p> <p>Cet objectif du PADD se traduit dans les documents du PLU à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✚ des dispositions réglementaires écrites et graphiques en faveur de la préservation des arbres et boisements (protection Loi Paysages + EBC)</li> <li>✚ un maintien d'espaces boisés au sein de certaines OAP sectorielles</li> <li>✚ l'OAP Trame Verte, bleue et noire, qui comporte des préconisations en faveur de la protection des arbres et boisements (pages 13 à 15) - mention du Plan Simple de Gestion en page 13 de l'OAP TVBN.</li> </ul>
SNCF	<p>Des périmètres de protection devront être installés par le riverain concerné en cas d'implantations diverses nouvelles.</p> <p>Les zonages des emprises ferroviaires doivent être dans un zonage banalisé (ni zones A et N).</p> <p>Les servitudes d'utilité publique seront à actualiser plus tard quand une nouvelle notice en réflexion avec le ministère sera formalisée.</p>	5	<p>La collectivité a traité l'emprise ferroviaire de la même façon que les infrastructures routières, à savoir que la voie ferrée est classée en fonction du zonage dominant, l'ensemble des zones autorisant la réalisation d'équipements publics et/ou d'intérêt général. Des précisions pourront toutefois être apportées en complément, suivant la mention évoquée dans votre courrier, à savoir que "sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire."</p> <p>La notice des servitudes sera également complétée et corrigée pour intégrer la fiche TI actualisée ainsi que les coordonnées du gestionnaire. La représentation de la servitude sera modifiée au regard de la nomenclature CNIG.</p>

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Les avis avec observations ont reçu des réponses de la part de LA ROCHE-SUR-YON-AGGLOMÉRATION, qui a également répondu à la MRAE.*

*Ces réponses ont été annexées dans le dossier d'enquête publique.*

*S'agissant des réponses apportées à la MRAE, ainsi qu'à l'Etat, Département, Chambres Consulaires et autres PPA, il est noté que les réponses sont particulièrement explicites et argumentées.*



*La collectivité ne ferme aucune porte dans la mesure où des compléments et modifications pourront globalement être apportés au PLU après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.*

*Les STECAL, notamment celles de la zone Ac et de la zone Al, ainsi que les différents thèmes portant sur l'habitat se sont révélés les observations les plus prégnantes.*

*La non-prise en compte du PLH a fait l'objet de nombreuses remarques aussi bien de la MRAE que du Préfet.*

*S'agissant des remarques des PPA, principalement des remarques du Préfet mais aussi de celles de la MRAE, la commission considère qu'il ne lui appartient pas d'effectuer le contrôle de légalité ni de juger de la suffisance des éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage.*

## 9 Les observations formulées pendant l'enquête

### 9.1 Analyse quantitative

#### 9.1.1 Volume global des observations

86 observations (**Annexe 2**) ont été collectées qui se répartissent ainsi :

- ♦ 21 demandes de modification de zonages,
- ♦ 4 demandes de changements de destination (granges),
- ♦ 16 concernent le futur contournement du bourg de Venansault,
- ♦ 10 l'extension de la ZI « La France »,
- ♦ 3 les OAP,
- ♦ 5 diverses,
- ♦ 1 pour la mission « Arbres.

Il est noté un nombre de 28 observations classées sans effet, bien qu'ayant nécessité l'intervention du commissaire enquêteur lors de la réception du public.

#### 9.1.2 Type des intervenants

Les observations relèvent essentiellement de particuliers inquiets sur le devenir de leurs propriétés et surtout de 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 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.*

### 9.2 Analyse qualitative des 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.

### 9.2.1 Les observations sans effet

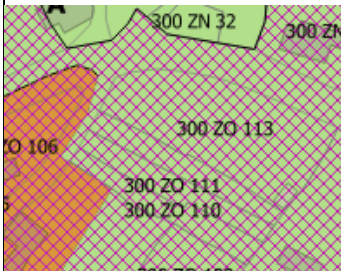

Ces 28 **observations** sont classées sans effet dans la mesure où elles correspondent :

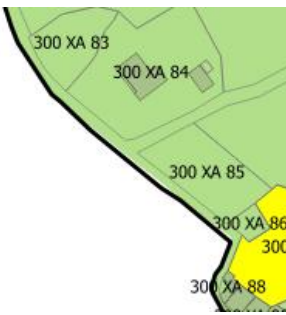
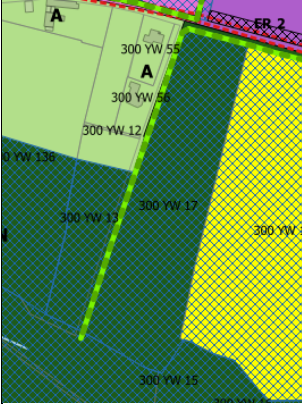
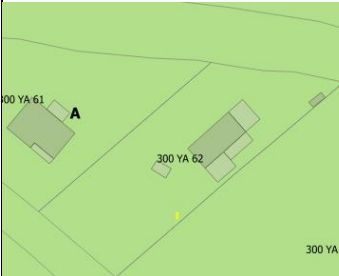
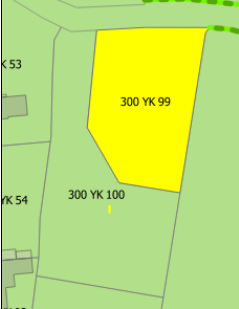
- à des observations registre dont le renseignement donné ne donne pas lieu à une déposition,
- à des observations « registre » annonces de mails ou de courriers,
- à des doublons, ..


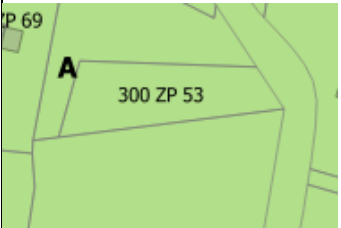
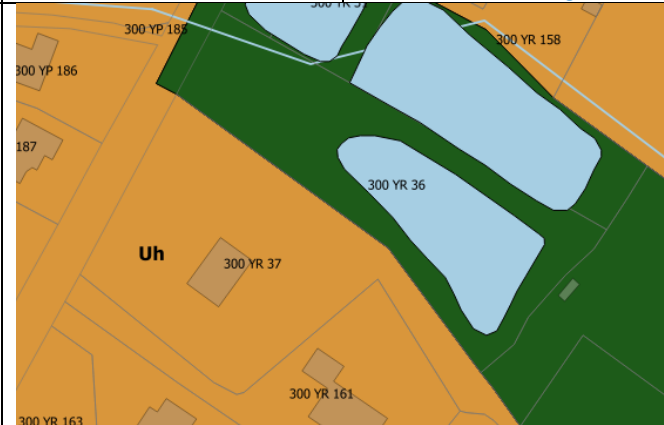
La liste de ces observations, qui ont nécessité l'intervention du commissaire enquêteur, peut être consultée en **annexe 1**.

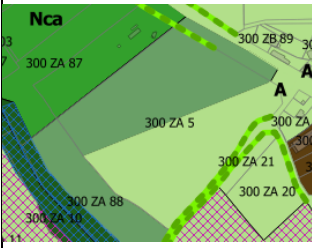




### 9.2.2 Les modifications de zonage

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


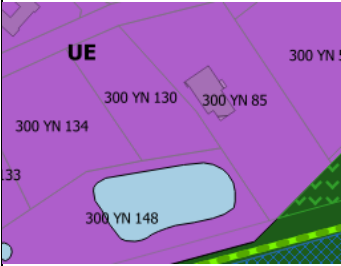
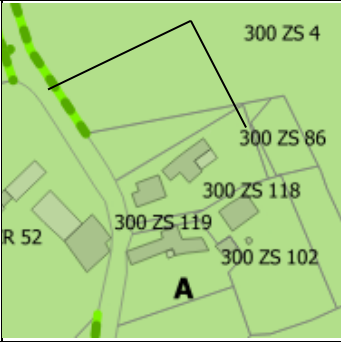
N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R7 et R8	Mme GROLIER Madeleine par Valérie CASELLI du réseau NOOVIMO	Renouvelle sa demande de classement en zone UH de la parcelle ZO 113.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire 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 ( <i>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</i> ), <b>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.</b>
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 Noulrière 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. <b>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.</b> <b>De plus, cette parcelle est couverte aux 2/3 par une zone humide identifiée sur le plan de zonage.</b>

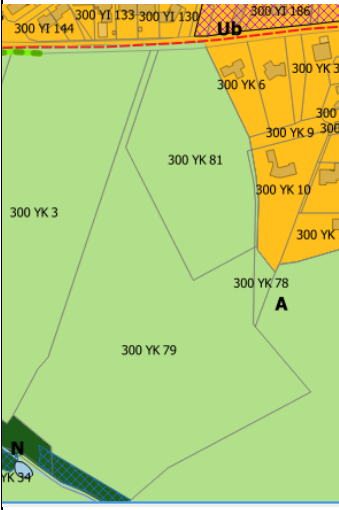

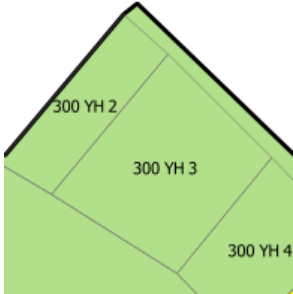
N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R12	M. Jean-Claude MORNET	Renouvelle la demande que les parcelles XA 83 et 85 dont il est propriétaire soient classées en zone constructible.		La loi Climat et Résilience impose aux PLU de limiter les STECAL habitat en zone rurale. Les zones Ah et Nh 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. <b>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.</b>
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. <b>Les parcelles resteront classées en zone naturelle et partiellement agricole.</b>
R15	M. Jean-Paul 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. <b>La transformation de l'atelier, revenant à créer un nouveau logement, ne sera pas autorisée.</b>
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. <b>C'est pourquoi la parcelle YK 100, classée en zone agricole au PLU de 2014, a été maintenue en zone agricole.</b>

N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
C1	Mme FOURNY Monique	Demande que la parcelle YR 19, desservie par tous les réseaux, soit classée en constructible		<p>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 (<i>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</i>). Aucune parcelle non bâtie n'a été intégrée.</p> <p><b>La parcelle YR 19 restera en zone agricole.</b></p>
C2	Mme BESSON Sylvie	Demande que la parcelle ZP 53 soit classée constructible.		<p>La loi Climat et Résilience impose aux PLU de limiter les STECAL habitat en zone rurale.</p> <p>Les zones Ah et Nh du PLU de 2014 sont non constructibles.</p> <p>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.</p> <p><b>C'est pourquoi la parcelle ZP 53, classée en zone agricole au PLU de 2014, a été maintenue en zone agricole.</b></p>
M1	Mme GODET Mon-sieur 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 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. cf <b>plan avec courrier</b>		<p><b>Avis du maître d'ouvrage :</b></p> <p>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.</p> <p><b>C'est pourquoi le zonage de la parcelle YR 36 ne sera pas modifié et restera en zone naturelle stricte.</b></p>

N°	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
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 m². 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. <b>Aussi, la zone constructible restera dans son enveloppe actuelle sur ce secteur.</b>
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.		



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.		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. <b>C'est pourquoi, ces parcelles sont maintenues en zone agricole.</b>
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. <b>Les parcelles YD 115, 160 et 38 seront donc maintenues en zone agricole.</b>
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. <b>C'est pourquoi la parcelle YH 3 sera maintenue en zone agricole, comme actuellement.</b>

### 9.2.3 Les OAP

Un nombre peu important de contributions concernent les OAP.

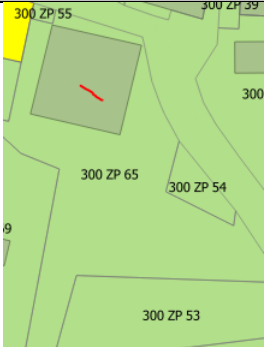
N°	Auteur	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R19	Mme BOIRE Marcienne	Se renseigne sur l'aménagement de l'OAP Guynesmer. Elle constate qu'une deserte est prévue pour les fonds de jardin et le sien en particulier.		Pas de commentaire






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><b>Avis du maître d'ouvrage</b></p> <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 du 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.</p> <p>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 Marcienne	Les fonds de jardin des parcelles AI 92 et 93 font partie de l'OAP "Guynemer". 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.</p> <p>Les futurs projets seront analysés selon un rapport de compatibilité et non de conformité, laissant une légère marge d'adaptation par rapport à la réalisation des projets.</p> <p><b>Pour ces raisons, le périmètre du secteur à préserver sera maintenu.</b></p>

### 9.2.4 Changements de destination

Il est dénombré 4 observations sur ce thème

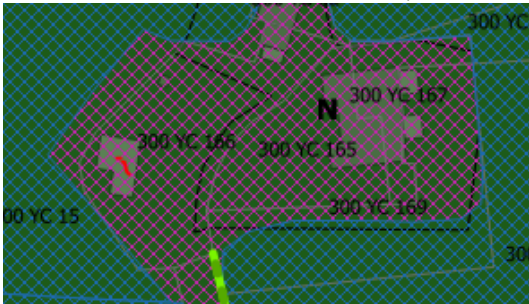

N°	Auteur	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
C2	Mme BESSON Sylvie	Demande que la grange sise sur la parcelle ZP 65 soit pastillée "changement de destination".		<p>La grange étant située au sein d'un siège d'exploitation agricole inventorié, celle-ci ne peut pas être identifiée comme mutable.</p>

N°	Auteur	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
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.

### 9.2.5 Divers

Ci-dessous 5 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 MOURCOU 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.	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. Par ailleurs, le secteur des Fontenelles n'a fait l'objet d'aucune modification de zonage.
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 en lagonage qui n'est plus en fonction. Qu'en est-il ? et quelles sont les contraintes pour un agrandissement de notre habitation ?	Le périmètre sanitaire est toujours d'actualité, mais il ne génère aucune contrainte. Il s'agit simplement d'un périmètre d'information.

N°	Auteur	Observation	Avis du maître d'ouvrage
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><b>Avis du maître d'ouvrage</b></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 PLU de 2014). 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>	
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.</p> <p>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 deux des caractères de l'usage des sols de la zone 1AUE qui traitent 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 refusée dans cette zone. Il en est de même pour tout projet d'extension d'un garage collectif.</p>

### 9.2.6 ZI La France

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

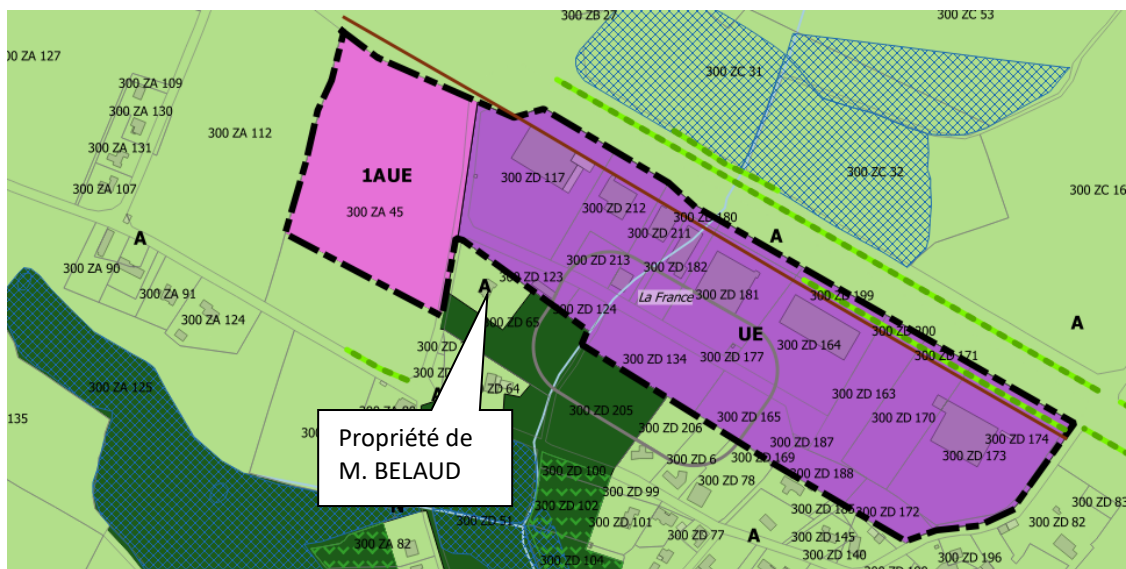
N°	Date	Auteur	Observation
M6	13-nov.	BELAUD Bernard	Conteste le zonage prévu dans le nouveau PLU pour l'extension de la Zone Industrielle de Venansault pour les raisons rappelées ci-dessous : * Nuisances esthétiques et sonores qui impacteraient mon environnement. * Consommation du foncier agricole. * Non information des habitants du voisinage de cette extension et des activités qui devraient s'y installer. * Vice de procédure concernant l'affichage des panneaux d'affichage. * Lors de la réunion publique du 29/03/ 2023, aucune information relative à ce nouveau n'a été mentionné
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 Boisnière 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 affichées 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 Pouterrie, de la Petite Pouterrie, de La France peut donc ne pas être au courant de cette enquête publique impactant le PLU et ce e 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 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.

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.

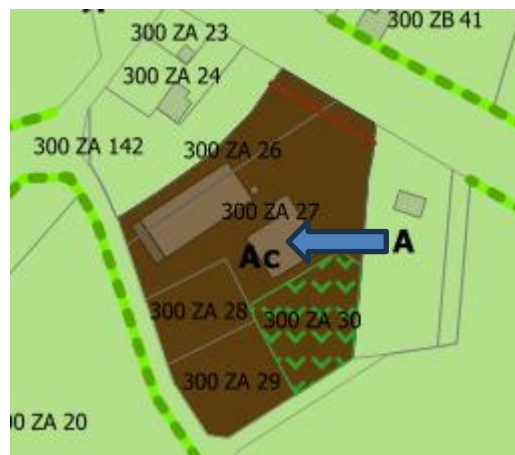
**En réponse aux remarques de Monsieur BELAUD sur la procédure et sur le manque d'informations, l'Agglomération tient à indiquer que même si la surface a été augmentée avant l'arrêt de projet, le projet d'extension de la ZI La France figurait déjà sur le diaporama présenté lors de la réunion publique 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.**

### **Position du commissaire enquêteur**

Compte tenu des éléments nouveaux apportés par le porteur de projet, l'extension de la zone industrielle de « La France », n'est plus d'actualité et la parcelle ZA 45 restera classée en zone agricole, comme actuellement.

Cette situation a comme conséquence l'extension du STECAL Ac 1 dans laquelle sera incluse la parcelle ZA 31, comme précisé ci-dessous :



Ces modifications de zonage, qui devront bien entendu être effectives à l'approbation du projet de PLU, sont de nature, d'une part, à apaiser les tensions dans ces lieux-dits, d'autre part, à permettre à l'Entreprise TRICHET de poursuivre son activité sans déplacement de l'entreprise. Enfin, le commissaire enquêteur confirme que la concertation préalable et l'affichage ont été réalisés conformément aux textes en vigueur.

## *10.1 Les pétitions (annexes 3)*

### *10.1.1 Les Bois classés*

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=copypink&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=copypink&utm_content=cl_sharecopy_35852906_fr-FR%3A5)

Le collectif pour la sauvegarde des arbres sur Venansault demande ce qui justifie tous ces abattages 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.

La pétition présente également un recensement des espaces Boisés et une identifications des arbres remarquables.

#### 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 abattages 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.

#### Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

##### *10.1.2 Extension de la zone industrielle de La France*

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, 9.2.6.

##### *10.1.3 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 sur un des mails)**

<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.

### Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

## 11 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.

### *11.1 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.

#### *11.1.1 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.**

#### *11.1.2 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.**

#### *11.1.3 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 reris 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.

#### **Position du commissaire enquêteur**

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage confirment et précisent les réponses apportées dans le mémoire en réponse aux PPA.

### *11.2 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, il 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.

#### Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note avec satisfaction que le PLU sera complété avant son approbation des éléments du PLH 2023-2028.

### 11.3 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.

#### Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

### 11.4 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).

**Cette 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.

### Position du commissaire enquêteur

L'effort de la commune de Venansault est appréciable au niveau de la production des logements aidés et lui permet d'être en cohérence avec le PLH 2023-2028, tout en demeurant en deçà des objectifs de la Loi SRU. A ce sujet, 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.

### 11.5 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.

### Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

### 11.6 Les arbres remarquables

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

ANNEXE 3 : BAREME COMPENSATION ARBRES REMARQUABLES ABATTUS	
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.

**Position du commissaire enquêteur**

Dont acte.

## 12 Composition du dossier définitif

Les pièces nouvelles apportées au dossier d'enquête publique arrêté le 1/12/2022 pour constituer le dossier définitif sont en italiques et en gras.

Désignation Pièce	Numéro	Date émission	Nombre de Pages
<i>Registre d'enquête, (siège de l'enquête avec 14 courriers, 4 pièces jointes et 2 pétitions)</i>		24/11/2023	32
<i>Rapport d'enquête</i>		21/12/2023	95
<i>Mémoire en réponse de la Roche-sur-Yon</i>		21/12/2023	25
<i>Conclusions et avis motivé sur le PLU</i>		21/12/2023	12
<i>Conclusions et avis motivé sur les PDA</i>		21/12/2023	7
Dossier administratif, pièces de procédure			
Désignation du commissaire enquêteur par le TA		19/07/2023	2
Arrêté communautaire n° 2023-A-123 en date du 17 mars 2023 prescrivant et organisant l'enquête publique.		21/09/2023	4
Avis d'enquête publique.		21/09/2023	1
Avis de parution dans la presse, 1 <sup>er</sup> avis, les deux journaux.		28/09/2023	2
<i>Avis de parution dans la presse, 2<sup>ème</sup> avis, les deux journaux</i>		19/10/2023	2
Plan de localisation des affiches d'enquête publique		28/09/2023	1
<i>Procès-verbal de vérification affichage</i>		13/10/2023	10
<i>Certificat d'affichage</i>		24/11/2023	1
Dossier administratif, délibérations relatives au PLU			
Délibération du conseil municipal prescrivant l'enquête publique		16/07/2020	4
Délibération du conseil communautaire actant le transfert de compétence PLU à LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION		06/07/2021	3
Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation avant arrêt du projet		13/06/2023	4
Délibération du bureau communautaire tirant le bilan de la concertation avant arrêt du projet		15/06/2023	5
Dossier administratif, courriers et délibérations relatives aux PDA			
Courrier de saisine de la Préfecture par l'agglomération sur le lancement de la démarche.		21/12/2022	1
Courriers de consultation de la commune de VENANSULT et LA ROCHE-SUR-YON sur le projet de PDA		12/01/2023	2
Délibération du conseil municipal émettant un avis sur le projet		02/02/2023	3
Accord de l'architecte des bâtiments de France sur le projet de PDA		15/03/2023	2
Délibération du conseil communautaire sur le projet de PDA		02/05/2023	3
Délibération de la commune de Venansault sur le projet		08/03/2023	2

Dossier administratif, débat PADD			
Délibération du conseil municipal du 20/10/2021		20/10/2021	6
Délibération du bureau communautaire du 07/12/2021		07/12/2021	25
Procès-verbal du bureau communautaire du 07/12/2021		07/12/2021	2
Dossier administratif, procès-verbaux des réunions PPA			
PV réunion PPA 11/03/2021		11/03/2021	2
PV réunion PPA 14/09/2021		14/09/2021	4
PV réunion PPA 01/06/2023		01/06/2023	3
Dossier administratif, Avis des PPA et réponse de LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMERATION			
Avis des personnes associées et consultées		16/10/2023	52
Réponses apportées aux avis des personnes publiques associées)		16/10/2023	12
Dossier PLU			
Document de synthèse du PLU		13/06/2023	96
Rapport de présentation		13/06/2023	700
PADD		13/06/2023	21
Règlement écrit		13/06/2023	97
Plan de zonage (1 A0 et 11 planches)		13/06/2023	12 plans
OAP sectorielles		01/12/2022	45
OAP « Trame verte, bleue et noire »		01/12/2022	33
Annexes		01/12/2022	82 et 2 plans A0
Servitudes d'utilité publique		01/12/2022	66 et 1 plan A0
PDA des monuments historiques			
PDA		01/12/2022	25

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur portant sur le projet de PLU et les Périphéries des Abords (PDA) des monuments historiques font l'objet de deux documents séparés conformément aux dispositions de l'article 20 du décret 85-453 du 23 avril 1985.

Fait à LA ROCHE-SUR-YON, le 21/12/2023,

**Le commissaire enquêteur**

**Claude MATHIEU**



# ANNEXES

1. Liste des observations « sans effet », classées par date de dépôt,
2. Liste de la totalité des observations classées par date de dépôt,
3. Textes des Pétitions. *(les signatures des deux premières pétitions sont consultables dans le dossier papier)*
  - 3-1 Pétitions « La France »
  - 3-2 Pétition « Mission Arbres
  - 3-3 Pétition contournement.
4. Procès-verbal de synthèse,
5. Mémoire en réponse,
6. Compte rendu de la réunion du 23/08/2023.
7. Avis du SCOT, délibération corrigée *(mail du 27/10/2023)*

## Annexe 1

N°	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observation
R 1	18-oct.	Mme GODET	Saint Philbert de Grand Lieu	44310	Se renseigne sur les parcelles YR 36 et 37 et annonce une observation par mail
R 10	18-oct.	Mme BORDRON Stéphanie	Venansault	85190	Se renseigne sur le classement des parcelles YK 79 et 81
R 2	18-oct.	Mme BESSON Sylvie	Aizenay	85190	Se renseigne globalement sur le PLU
R 3	18-oct.	Mme ROMET Pauline	Saint Georges de Pointindoux	85150	Se renseigne sur le zonage de la parcelle YR 22. Constate que qu'une partie est bien classée en zone UH.
R 4	18-oct.	Mme M.F GIENÉE	Le Vivier sur Mer	35960	Se renseigne sur les aménagements de l'OAP Saint André
R 5	18-oct.	M. Jacques ROBIN	Venansault	85190	Se renseigne sur des granges lui appartenant à la Paillonnière et à la Vergne.
R 6	18-oct.	M. GIRAudeau Fabrice	Venansault	85190	Se renseigne pour un changement de destination d'un bâtiment sur la parcelle ZS 98 à la Joue.
R 9	18-oct.	M. TRAINEAU Christophe	Venansault	85190	Annonce le dépôt d'une demande de changement de zonage
R 16	30-oct.	Mme BESSON Sylvie	Aizenay	85190	Dépose un courrier
R 18	30-oct.	Entreprise RIDEAU	Venansault	85190	Se renseigne sur la possibilité de créer une hôtellerie de plein-air sur les parcelles YN 95 et 130, situées à la Landette.
R 20	18-nov.	Messieurs PRESLE et BESSEAU	Venansault	85190	Se renseignent sur le zonage des parcelles ZD 215 et 216. Annoncent des mails pour demander un changement de zonage.
R 22	18-nov.	M. PONDEVIE Gérard	Venansault	85190	Se renseigne sur les parcelles YD 115 et 38; Enverra un courrier de changements de zone.
R 24	18-nov.	M et Mme CHARTEAU Patrick	Venansault	85190	Sont venus se renseigner sur la parcelles YN 56.
R 25	18-nov.	Mme BOUDINET Claudine	Venansault	85190	Se renseigne sur la parcelles YI 61
R 26	18-nov.	M. VOYER Thierry	Venansault	85190	Se renseigne sur le zonage de ses propriétés.
R 27	18-nov.	M. REMAUD Franck	Venansault	85190	Se renseigne sur la parcelles YD 42.
R 28	18-nov.				Numéro non attribué
R 30	18-nov.	Mme MENU Marie-Josèphe	Venansault	85190	Se renseigne sur le zonage de la parcelle AK 42
M12	21-nov.	M. BELAUD Bernard	Venansault	85190	Sétonne que son mail du 13/11 ne soit pas en ligne sur le site internet de la commune de Venansault.
M26	23-nov.	M. PHILIBERT Sébastien	Venansault	85190	En supplément de notre dossier le cadastre des parcelles YN 085 et YN 130 (pas de PJ)
M28	23-nov.	Mme PANTELEON Mathilde	Venansault	85190	Mail sans la PJ
C11	24-nov.	M. REMAUD Franck	Venansault	85190	Double emploi avec M 10.
R 33	24-nov.	M. VIERA DOS SANTOS	Venansault	85190	Se renseigne sur la parcelle AE 76; Cette parcelle est en zone UB et plantée de vieux chênes.

N°	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observation
<b>N°</b>	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observation
<b>R 35</b>	24-nov.	M. RABILLER, de la société K.INVEST	Venansault	85190	Se renseigne sur le zonage des parcelles YK 3 et 379.
<b>R 37</b>	24-nov.	Mme VERGUCHT Agnès	Venansault	85190	Se renseigne sur ces propriétés.
<b>R 39</b>	24-nov.	Mme DELAIRE Marie	Venansault	85190	Dépose un courrier sur une alternative au contournement
<b>R 40</b>	24-nov.	Mme DELAIRE Marie-Sophie	Venansault	85190	Dépose un courrier
<b>R 41</b>	24-nov.	Mme BORDRON Stéphanie	Venansault	85190	Dépose un courrier

## Annexe 2

N°	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observation
<b>C1</b>	18-oct.	Mme FOURNY Monique	Saint Mars du Désert	44850	Demande que la parcelle YR 19, desservie par tous les réseaux, soit classée en constructible
<b>R 1</b>	18-oct.	Mme GODET	Saint Philbert de Grand Lieu	44310	Se renseigne sur les parcelles YR 36 et 37 et annonce une observation par mail
<b>R 10</b>	18-oct.	Mme BORDRON Stéphanie	Venansault	85190	Se renseigne sur le classement des parcelles YK 79 et 81
<b>R 2</b>	18-oct.	Mme BESSON Sylvie	Aizenay	85190	Se renseigne globalement sur le PLU
<b>R 3</b>	18-oct.	Mme ROMET Pauline	Saint Georges de Pointindoux	85150	Se renseigne sur le zonage de la parcelle YR 22. Constate que qu'une partie est bien classée en zone UH.
<b>R 4</b>	18-oct.	Mme M.F GIENÉE	Le Vivier sur Mer	35960	Se renseigne sur les aménagements de l'OAP Saint André
<b>R 5</b>	18-oct.	M. Jacques ROBIN	Venansault	85190	Se renseigne sur des granges lui appartenant à la Paillonnière et à la Vergne.
<b>R 6</b>	18-oct.	M. GIRAUDEAU Fabrice	Venansault	85190	Se renseigne pour un changement de destination d'un bâtiment sur la parcelle ZS 98 à la Joue.
<b>R 7 et R 8</b>	18-oct.	Mme GROLIER Madeleine par Valérie CASSELLI du réseau NOOVIMO	Venansault	85190	Renouvelle sa demande de classement en zone UH de la parcelle ZO 113.
<b>R 9</b>	18-oct.	M. TRAINEAU Chistophe	Venansault	85190	Annonce le dépôt d'une demande de changement de zonage
<b>M1</b>	23-oct.	Mme GODET POUR Monsieur GODET Joseph	Saint Philbert de Grand Lieu	44310	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 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. cf plan avec courrier
<b>C2</b>	30-oct.	Mme BESSON Sylvie	Aizenay	85190	Demande que la grange sise sur la parcelle ZP 65 soit pastillée "changement de destination"; Demande également que la parcelle ZP 53 soit classée constructible.
<b>M2</b>	30-oct.	Mme MOURCOU 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.
<b>R 11</b>	30-oct.	M. Jean-Marie BAUCHE	Vertou	44120	Redemande pour la nième fois que la partie de la parcelle YO 10 située le long de la rue de la Noulrière soit classée en constructible
<b>R 12</b>	30-oct.	M. Jean-Claude MORNET	Venansault	85190	Renouvelle la demande que les parcelles XA 83 et 85 dont il est propriétaire soient classées en zone constructible.
<b>R 13</b>	30-oct.	Mme Magalie GUILLOU	Venansault	85190	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.
<b>R 14</b>	30-oct.	M. CHAUVET Maxime	Venansault	85190	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 ancien lagunage qui n'est plus en fonction. Qu'en est-il? et quelles sont les contraintes pour un agrandissement de notre habitation?.
<b>R 15</b>	30-oct.	M. Jean-Paul HERBRETEAU	Venansault	85190	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.
<b>R 16</b>	30-oct.	Mme BESSON Sylvie	Aizenay	85190	Dépose un courrier
<b>R 17</b>	30-oct.	Mme EHONO et M. Claude GUILLOUX			Demande que la parcelle YK 100, soit classée constructible
<b>R 18</b>	30-oct.	Entreprise RIDEAU	Venansault	85190	Se renseigne sur la possibilité de créer une hôtellerie de plein-air sur les parcelles YN 95 et 130, situées à la Landette.

N°	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observation
R 19	30-oct.	Mme BOIRE Marcienne	Venansault	85190	Se renseigne sur l'aménagement de l'OAP Guynemer. Elle constate qu'une desserte est prévue pour les fonds de jardin et le sien en particulier.
M3	31-oct.	Mme REYNAUD Sophie	Venansault	85190	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.
M4	2-nov.	M. TRAINEAU Christophe	Venansault	85190	Gérant des carrières Traineau, demande le classement de la parcelle ZA 5 en NCAS afin de permettre le stockage des matériaux.
C13	6-nov.	M. LAUDE Lionel			Double emploi avec M5
M5	6-nov.	M. LAUDE Raphaël	Venansault	85190	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.
C14	9-nov.	Mmes FAVREAU/CHABOT et MORNET			Demande de reclasser leur terrain YH 3 en constructible
M6	13-nov.	BELAUD Bernard	Venansault	85190	Conteste le zonage prévu dans le nouveau PLU pour l'extension de la Zone Industrielle de Venansault pour les raisons rappelées ci-dessous : * Nuisances esthétiques et sonores qui impacteraient mon environnement. * Consommation du foncier agricole. * Non information des habitants du voisinage de cette extension et des activités qui devraient s'y installer. * Vice de procédure concernant l'affichage des panneaux. * Lors de la réunion publique du 29 Mars 2023, aucune information relative à ce nouveau classement n'a été mentionné
M7	17-nov.	M.SÉRÉE Martin et Mme ROMET Pauline	Venansault	85190	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 ? cf plan avec courrier
M8	18-nov.	M. PRESLE Florian	Venansault	85190	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
R 20	18-nov.	Messieurs PRESLE et BESSEAU	Venansault	85190	Se renseigne sur le zonage des parcelles ZD 215 et 216. Annoncent des mails pour demander un changement de zonage.
R 21	18-nov.	M. GUEDON Francis	Venansault	85190	Demande que la grange située sur la parcelle soit pastillée "changement de destination". Elle répond à tous les critères.
R 22	18-nov.	M. PONDEVIE Gérard	Venansault	85190	Se renseigne sur les parcelles YD 115 et 38. Enverra un courrier de changements de zone.
R 23	18-nov.	Collectif "La France"	Venansault	85190	Collectif "La France", 7 personnes sont venues commenter le courrier de M. BELAUD adressé au commissaire enquêteur le 13/11 dernier.
R 24	18-nov.	M et Mme CHARTEAU Patrick	Venansault	85190	Sont venus se renseigner sur la parcelles YN 56.
R 25	18-nov.	Mme BOUDINET Claudine	Venansault	85190	Se renseigne sur la parcelles YI 61
R 26	18-nov.	M. VOYER Thierry	Venansault	85190	Se renseigne sur le zonage de ses propriétés.
R 27	18-nov.	M. REMAUD Franck	Venansault	85190	Se renseigne sur la parcelles YD 42.
R 28	18-nov.				Numéro non attribué
R 28	18-nov.	M. FAVREAU Dominique	Venansault	85190	Demande que la grange située sur la parcelle XC 29 puisse être transformée en habitation.
R 29	18-nov.	"Mission arbres", Mesdames ROMET, DELAIRE et THAREAU	Venansault	85190	Dépôt de deux pétitions, une en ligne, l'autre auprès des habitants sur le même thème de la protection des arbres et des espaces boisés, ainsi que l'identification des arbres remarquables.
R 30	18-nov.	Mme MENU Marie-Josèphe	Venansault	85190	Se renseigne sur le zonage de la parcelle AK 42
M9	19-nov.	M. BESSEAU Samuel	Venansault	85190	Demande le changement de zonage de la parcelle ZD 215 de A en AC afin de pouvoir agrandir son local commercial
M10	20-nov.	M. REMAUD Franck	Venansault	85190	Demande qu'une partie de la parcelle YD 42 soit classée en zone aménageable pour permettre l'urbanisation d'une parcelle de 3000 m <sup>2</sup> .



N°	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observation
<b>M11</b>	20-nov.	M. OLIVE Arnaud	Venansault	85190	Demande qu'une grange située sur la parcelle XB 28 puisse être transformée en habitation.
<b>M12</b>	21-nov.	M. BELAUD Bernard	Venansault	85190	S'étonne que son mail du 13/11 ne soit pas en ligne sur le site internet de la commune de Venansault.
<b>M13</b>	21-nov.	Mme FRONT Magali	Venansault	85190	Conteste de projet de contournement du bourg de Venansault, argumente et propose des alternatives.
<b>M14</b>	22-nov.	M. COCRELLE Vivien	Venansault	85190	Conteste de projet de contournement du bourg de Venansault, argumente et propose des alternatives.
<b>M15</b>	22-nov.	Mme NAULLEAU Mélo die	Venansault	85190	Conteste de projet de contournement du bourg de Venansault, argumente et propose des alternatives.
<b>M16</b>	22-nov.	Mme CHOBLET Claire	Venansault	85190	Conteste de projet de contournement du bourg de Venansault, argumente et propose des alternatives.
<b>M17</b>	22-nov.	M. ROUSSEAU Adrien	Venansault	85190	Conteste de projet de contournement du bourg de Venansault, argumente et propose des alternatives.
<b>M18</b>	22-nov.	Mme BAUDONT Aurélie	Venansault	85190	Conteste de projet de contournement du bourg de Venansault, argumente et propose des alternatives.
<b>M19</b>	22-nov.	M. GUILLOUX Christophe	Venansault	85190	Conteste de projet de contournement du bourg de Venansault, argumente et propose des alternatives.
<b>M20</b>	22-nov.	Mme PIVETEAU Julie	Venansault	85190	Conteste de projet de contournement du bourg de Venansault, argumente et propose des alternatives.
<b>M21</b>	23-nov.	Mme MORIN Sonia	Venansault	85190	Conteste de projet de contournement du bourg de Venansault, argumente et propose des alternatives.
<b>M22</b>	23-nov.	M. BELAUD Bernard	Venansault	85190	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 d'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
<b>M23</b>	23-nov.	M. BELAUD Bernard	Venansault	85190	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.
<b>M24</b>	23-nov.	M. PHILIBERT Sébastien	Venansault	85190	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 . Nous demandons un changement de zonage ou la création d'une zone permettant de réaliser ce projet.
<b>M25</b>	23-nov.	M. BELAUD Bernard	Venansault	85190	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.
<b>M26</b>	23-nov.	M. PHILIBERT Sébastien	Venansault	85190	En supplément de notre dossier le cadastre des parcelles YN 085 et YN 130 (pas de PJ)
<b>M27</b>	23-nov.	M. GANDILLON Gilles	Venansault	85190	Conteste également le classement de la parcelle ZD 45 ; soutient l'action de M. BELAUD.
<b>M28</b>	23-nov.	Mme PANTELEON Mathilde	Venansault	85190	Mail sans la PJ

N°	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observation
<b>C10</b>	24-nov.	M. BOIRE Joseph	Venansault	85190	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
<b>C11</b>	24-nov.	M. REMAUD Franck	Venansault	85190	Double emploi avec M 10.
<b>C12</b>	24-nov.	M. PONDEVIE Gérard	Venansault	85190	Le projet de contournement passera sur ma propriété, partie parcelles YD 115 et 160. Demande que le reste des parcelles deviennent constructibles ainsi que la parcelle YD 38
<b>C3</b>	24-nov.	Mme BORDRON Stéphanie	Venansault	85191	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.
<b>C4</b>	24-nov.	Mme DELAIRE Marie	Venansault	85190	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
<b>C5</b>	24-nov.	Mme DELAIRE Marie-Sophie	Venansault	85190	Présente des arguments et les actions à mener pour que le contournement ne soit pas une obligation
<b>C6</b>	24-nov.	Mme ROMETMarianne	Venansault	85190	S'interroge sur la nécessité d'un contournement du bourg de Venansault. Demande d'attendre la fin des travaux du centre bourge pour prendre toute décision. Demande également de revoir le plan de circulation.
<b>C7</b>	24-nov.	Mme TRICHET Noëlie	Venansault	85190	Conteste de projet de contournement du bourg de Venansault, argumente et propose des alternatives.
<b>C8</b>	24-nov.	Mme DELAIRE Marie-Sophie	Venansault	85190	Conteste de projet de contournement du bourg de Venansault, argumente et propose des alternatives.
<b>C9</b>	24-nov.	M. ROUZIOU Didier	Venansault	85190	Conteste de projet de contournement du bourg de Venansault, argumente et propose des alternatives.
<b>M29</b>	24-nov.	Mme ZABO Mélanie	Venansault	85190	Pétition contournement
<b>M30</b>	24-nov.	M. BELAUD Bernard	Venansault	85190	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 Boisnière 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.
<b>M31</b>	24-nov.	M. BELAUD Bernard	Venansault	85190	Complément photographique le long des parcelles ZA57, ZA58, ZA59 et ZA60 du Cadastre de Venansault
<b>R 31</b>	24-nov.	M. GUIGNARD Michel	Venansault	85190	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.
<b>R 32</b>	24-nov.	M. GUILLOU André ET Mme BOIRE Marcienne	Venansault	85190	Les fonds de jardin des parcelles AI 92 et 93 font partie de l'OAP "Gynermer". Sur le projet d'aménagement de cette OAP, ces fonds de jardin son "grevés" d'un secteur à préserver dont nous demandons la diminution de la partie qui chevauche la zone hachurée.
<b>R 33</b>	24-nov.	M. VIERA DOS SANTOS	Venansault	85190	Se renseigne sur la parcelle AE 76; Cette parcelle est en zone UB et plantée de vieux chênes.
<b>R 34</b>	24-nov.	M. TRICHET Michel	Venansault	85190	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.
<b>R 35</b>	24-nov.	M. RABILLER, de la société K.INVEST	Venansault	85190	Se renseigne sur le zonage des parcelles YK 3 et 379.
<b>R 36</b>	24-nov.	M. BELAUD et un groupe de signataires	Venansault	85190	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.

N°	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observation
<b>R 37</b>	24-nov.	Mme VERGUCHT Agnès	Venansault	85190	Se renseigne sur ces propriétés.
<b>R 38</b>	24-nov.	Mme ROMET Marianne	Venansault	85190	Dépose un courrier de réflexions sur le projet de contournement
<b>R 39</b>	24-nov.	Mme DELAIRE Marie	Venansault	85190	Dépose un courrier sur une alternative au contournement
<b>R 40</b>	24-nov.	Mme DELAIRE Marie-Sophie	Venansault	85190	Dépose un courrier
<b>R 41</b>	24-nov.	Mme BORDRON Stéphanie	Venansault	85190	Dépose un courrier

# PETITION CONTRE L'EXTENSION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE LA FRANCE PREVUE AU PLU DE VENANSAULT

## Objet :

Contestation et demande d'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 Environnement.

## Motifs de la contestation :

En tant que résidents de Venansault, nous sommes profondément préoccupés par le projet d'extension de la zone industrielle de La France située en proximité immédiate de nos domiciles sur le territoire de notre commune. Cette parcelle agricole de très bonne qualité est actuellement exploitée par le GAEC La Voie Lactée, Le Moulin De La Boisnière, 85190 Venansault. Ce phénomène est particulièrement inquiétant dans les petites communes comme Venansault où l'agriculture joue un rôle crucial dans l'économie locale.

## Exposé des faits :

Le 18 Novembre 2023, Monsieur Claude MATHIEU, désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif a reçu les personnes citées présentes dans la liste jointe en **annexe 1**, lors de sa permanence à la Mairie de Venansault.

Nous avons exprimé nos sentiments quant à cette affaire, et demandé des explications pour nous éclairer, suite à un exposé des faits que Monsieur Bernard Belaud a envoyé par mail à Monsieur le Commissaire-Enquêteur le 13 Novembre 2023, à savoir :

**Madame Marclienne Boire, et Madame Claudette Martin** sont opposées à ce projet qui équivaut à une amputation de plusieurs hectares de la surface d'exploitation de la ferme dont elles sont propriétaires. (Voir courrier en **annexe 2**) Cette initiative entraînera une artificialisation des sols et transformera nos précieuses terres agricoles en zones industrielles.

**Monsieur et Madame Biron Maurice**, propriétaires habitants de la parcelle ZA 124, **Monsieur Biron François**, propriétaire habitant de la parcelle ZA 130, **Monsieur Nicolas Biron**, propriétaire de la parcelle ZA 131 estiment que ce projet représente une atteinte à leur qualité de vie, en engendrant des nuisances sonores et visuelles, mais aussi un risque pour l'environnement. Ces personnes habitent dans l'environnement immédiat de la zone concernée.

**Monsieur et Madame Belaud Bernard**, propriétaires habitants de la parcelle ZD 65, située juste en face de la parcelle ZA 45 estiment que ce projet représente non seulement une atteinte à leur qualité de vie, en engendrant des nuisances sonores et visuelles, mais aussi un risque pour l'environnement.

**Monsieur et Madame BOIRE Patrice**, propriétaires habitants des parcelles ZA 80 et ZA 81, estiment également que ce projet représente une atteinte à leur qualité de vie, en engendrant des nuisances sonores et visuelles, mais aussi un risque pour l'environnement. Ces personnes habitent dans l'environnement immédiat de la zone concernée.

**Messieurs Georges Marhic et Hugo Deraze**, gérants du GAEC La Voie Lactée, représentés par Monsieur Nicolas Biron, sont opposés à l'amputation plusieurs hectares de la surface agricole qu'ils exploitent actuellement. Cela générerait une importante perte d'exploitation et de revenus.

Toutes les personnes citées ci-dessus sont profondément atterrées par l'absence de concertation et le manque d'information entre les autorités municipales ayant participé à l'élaboration de ce zonage lors de la mise en place de ce projet, et les habitants des villages situés dans le périmètre immédiat de l'extension prévue pour cette zone



industrielle. Au cours de la réunion publique du 29 mars 2023, (**Annexe 5**) il n'y a eu aucune présentation de ce projet.

De plus, cette extension engendrera des nuisances sonores, visuelles, qui perturberont le quotidien des habitants.

Nous demandons donc aux autorités compétentes d'examiner attentivement ce projet et les conséquences néfastes qu'il aurait sur notre environnement local.

Les nuisances actuelles ne peuvent-elles pas être traitées par une modification des équipements existants ?

Quels sont les éléments qui ont présidé au choix de cette parcelle ZA45 pour faire cette extension ?

En alternative, le terrain agricole cadastré ZD 33, d'une contenance de 40560 m<sup>2</sup>, situé le long de la D948, entre le site de fabrication des granulés de l'entreprise Trichet Environnement et le site de Gedibois, a-t-il été envisagé pour le regroupement des activités, et l'installation éventuelle d'un nouveau bâtiment répondant à toutes les normes citées dans l'arrêté de mise en demeure 2022-DCL/BENV/214, du 22 février 2022 ? (**Annexe 4**)

Il participerait à une réelle continuité de zone industrielle comprenant la carrière Traineau de la Boisnière, pour laquelle le PLU de Venansault a été modifié en 2019 jusqu'à l'entreprise Gedibois.

La route "Bellevue Sud" qui passe devant ce terrain dessert actuellement Gédibois et l'entreprise Trichet Environnement. Elle est connectée à la route située entre la Boisnière Sud et le village de La Boule, qui dessert les parcelles ZA 59 et ZA 60 où l'entreprise Trichet Environnement stocke actuellement des troncs par milliers. Cette route est la voie de passage de tous les transferts, livraisons et déstockages entre les différentes entités de stockage de troncs et de déchets revalorisables par la fabrication de granulés.

Il n'y aurait donc pas, si notre analyse est exacte, de nouvelle nuisance quant au passage sur cette route, voire une diminution pour certaines portions de route.

Nous plaçons pour une approche plus durable qui respecte nos terres agricoles ainsi que la tranquillité des résidents et la suppression de la Parcelle ZA 45 du zonage 1AUE pour l'extension de la Zone Industrielle de La France.

En **annexe 3**, vous trouverez un plan cadastral situant la parcelle ZA 45 par rapport aux riverains.

**S'il vous plaît, signez cette pétition pour nous aider à stopper cette extension prévue de la zone industrielle de La France sur Venansault.**

(Nous étudions la possibilité de créer une association type Loi de 1901 auprès de la Préfecture de la Vendée.)

Cette pétition est établie par le

Groupement de Riverains des Villages Concernés Par L'Extension de la Zone Industrielle De La France.

**(GRIVICO-EZILAF)**

Contact : BELAUD Bernard 4 – La France 85190 VENANSAULT

E.mail : grivico.ezilaf@gmail.com

Fait à VENANSAULT le 20 Novembre 2023

Bernard Belaud





3 mars 2023



## Protégeons nos arbres

### Stop aux abattages, Sauvons nos arbres

Ces dernières semaines, vous avez sûrement remarqué tous ces arbres abattus sur Venansault, dans les quartiers de l'Espace, de la Source, de l'Europe, près des écoles... près de chez vous.

Comme nous, vous vous demandez ce qui justifie tous ces abattages !

Comme nous, vous vous demandez **où va-t-on s'abriter quand il fera très chaud dehors**, s'il n'y a plus de parasols naturels ! Pourquoi détruire ainsi ~~notre~~ **NOTRE environnement** et par voie de conséquence la biodiversité qui s'y abrite. Plus d'arbres dans les quartiers, cela signifie plus d'oiseaux sur les branches, plus d'abeilles qui butinent, plus d'habitat et de terrain de jeux pour les écureuils...

Aujourd'hui, tous les scientifiques s'accordent pour affirmer que **les arbres sont des armes pour lutter contre le réchauffement climatique**. Alors pourquoi continuer d'en abattre ? Ne devrions-nous pas au contraire tout faire pour les protéger et leur permettre de se développer dans de bonnes conditions ? Ne pouvons-nous pas **vivre AVEC les arbres** !

**Nous demandons 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**.

Collectif pour la sauvegarde des arbres sur Venansault

Le 21/11/2023

A l'intention de Monsieur le Commissaire-enquêteur de la révision du PLU  
M. Claude Mathieu  
Mairie de Venansault  
Hôtel de Ville  
Place de la Prépoise  
85190 VENANSULT

**Concernant la révision générale du Plan local d'urbanisme de Venansault, Avis d'Enquête Publique du 29/09/2023.**

En lien avec un éventuel contournement devant passer le long du nouveau lotissement du Plessis et longeant les habitations du Puyrajoux, devant limiter la circulation dans le bourg de Venansault :

Nous trouvons peu cohérente cette réflexion autour d'un contournement, afin de limiter 2 pics de circulation par jour, uniquement sur les jours ouvrables de la semaine :

- Grosses nuisances sonores et visuelles pour de nombreuses habitations,
- Difficulté de circulation pour les habitants du Puyrajou et le lotissement du Plessis tout juste sorti de terre (difficultés pour sortir des quartiers),
- Après la création du chemin piétonnier entre le rond-point aux Jardins du Puyrajou labellisé Bio et l'accès à la MFR, danger pour nos enfants devant une majoration considérable de la circulation !
- Abattage d'hectares de zones agricoles et arborées,
- Incohérence entre un maraichage bio et un contournement le long des cultures,
- Gaspillage d'argent public devant un investissement colossal pour un bénéfice qui reste à mesurer...

Alors que d'autres solutions existent à moindre frais et faciliteraient déjà la situation de circulation aux « heures de pointe ».

Quelques exemples de notre réflexion :

- Afin de désengorger la circulation au niveau du stop de la salle des Acacias, on peut imaginer la création d'un nouveau carrefour pour une circulation plus efficace (nouveau rond-point pour faciliter l'insertion des véhicules arrivant des différents abords de la commune par exemple)
- Il pourrait être également étudié la faisabilité d'une double voix au stop pour évacuer les véhicules tournant à droite en direction de St André.
- Nous tenons à préciser que les camion/PL ont interdiction de rentrer dans le bourg de Venansault par la route de St André, la route de Moulleron ou la route de la Génétouze (sauf livraison). Ils ont uniquement le droit d'arriver par la Landette ou la route de Beaulieu afin de livrer Venansault. Il faudrait appliquer strictement la loi afin de limiter la circulation dans le bourg. Et ainsi seuls les camions livrant Venansault traverserait le bourg.
- La route adaptée au camion des Sables à Aizenay existe, la route reliant les Sables au rond-point de l'EDF et ensuite la 2x2 d'Aizenay est tout à fait adaptée.

Le contournement n'est pas encore acté et le bourg est encore en cours de réaménagement. Le plan de circulation de la commune n'a-t-il pas été repensé au moment du projet de réaménagement du bourg ?

Nous vous prions de croire en nos sincères salutations et espérons avoir retenu toute votre attention.

# PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

## Remarque

Le procès-verbal de synthèse a été conçu pour servir de support au mémoire en réponse du maître d'ouvrage. C'est pourquoi, afin d'éviter des redondances, la présente pièce jointe ne comporte que la page de garde, le sommaire et la dernière page, signée du porteur de projet.

**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.**



**PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE**

**Claude MATHIEU**  
**Commissaire enquêteur**

---

Décision TA Nantes n° E23000124/85 en date du 19 juillet 2023  
Arrêté communautaire n° 2023-A-123 en date du 21 septembre 2023

## 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	Les observations du public	3
2.2	Type des intervenants	4
<b>3</b>	<b>Les observations du public</b>	<b>4</b>
3.1	Les observations sans effet	4
3.2	Les modifications de zonage	4
3.3	Les OAP	8
3.4	Changements de destination	9
3.5	Divers	10
3.6	ZI La France	11
3.7	Les pétitions	14
3.7.1	Les Bois classés (annexe 3-2)	14
3.7.2	Extension de la zone industrielle de La France (annexe 3-1)	15
3.7.3	Le contournement du bourg de Venansault	15
<b>4</b>	<b>Les remarques du commissaire enquêteur</b>	<b>15</b>
4.1	L'avis du SCOT, délibération corrigée	16
4.1.1	La préservation des coupures d'urbanisation	16
4.1.2	Préserver et compléter les connexions des milieux naturels et agricoles du territoire	16
4.1.3	Accompagner la croissance démographique, garantir la mixité sociale	16
4.2	Compatibilité avec les documents supra-communaux	17
4.3	Périmètre de protection sanitaire	17
4.4	Logements aidés	17
4.5	Erreur matérielle dans le règlement écrit	18
4.6	Les arbres remarquables	18
4.7	Remarques suscitées par la synthèse du dossier	19
4.7.1	La concertation	19
4.7.2	Diagnostic	19
4.7.3	Evaluation environnementale	19
4.7.4	Règlement écrit	19



- \* 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

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 en deux exemplaires, le 1<sup>er</sup> décembre 2023.



**Claude MATHIEU**  
Commissaire enquêteur

Et réceptionné par le Président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant.



Le mémoire en réponse est un document séparé.

Il a été établi avec comme support le procès-verbal de synthèse.

Ci-dessous, le courrier de transmission signé par le vice-président de LA ROCHE-SUR-YON Agglomération en charge de l'urbanisme



Direction Aménagement, Urbanisme,  
Habitat et Hébergement  
Service Planification et Politique  
Foncière

N/Ref. : NM 2023.206  
Affaire suivie par : Nathalie MONJARET  
nathalie.monjaret@larochesuryon.fr  
Tél. 02 51 47 47 51

Monsieur Claude MATHIEU  
8 ter rue des Normands  
La Chaume  
85100 LES SABLES D'OLONNE

Objet : Enquête publique PLU Venansault  
Mémoire en réponse aux observations recueillies  
(en PJ)

La Roche-sur-Yon, le 14 DEC. 2023

Monsieur,

Vous avez été désigné comme commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Nantes dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 octobre au 24 novembre 2023 inclus. Celle-ci portait sur le projet de révision générale du PLU de Venansault, et le projet de périmètre délimité des abords de l'abbaye des Fontenelles.

Suite à la clôture de cette procédure et à la transmission, le 1<sup>er</sup> décembre dernier, du procès-verbal de synthèse des observations que vous avez recueillies pendant l'enquête publique, vous trouverez en pièce jointe le mémoire en réponse de la collectivité, qui vous apportera des éléments complémentaires afin de vous permettre de finaliser la rédaction de votre rapport.

En espérant que ces informations vous apporteront les précisions attendues, je reste à votre disposition et vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Thierry GANACHAUD  
5<sup>ème</sup> Vice-Président





---

ENQUETE PUBLIQUE PLU  
Réunion du 23 août 2023  
Compte-rendu

---

Présents :

M. Claude MATHIEU, commissaire-enquêteur

Karine GABORIAU, Directrice générale des services de Venansault

Nathalie MONJARET, Chef de projet Planification Urbaine, La Roche-sur-Yon Agglomération

Diffusion du compte-rendu à tous les participants

---

• Organisation de l'enquête publique :

- ⇒ Période d'enquête : du 18 octobre au 24 novembre 2023
  - ⇒ Dates des permanences :
    - mercredi 18/10 : 9h à 12h30
    - lundi 30/10 : 14h à 17h30
    - samedi 18/11 : 9h à 12h
    - vendredi 24/11 : 14h à 17h30
  - ⇒ L'enquête publique se déroulera à la mairie de Venansault. Les permanences auront lieu dans la salle du conseil municipal, afin de permettre la projection de plans et documents. *(salle réservée aux dates des permanences)*
  - ⇒ L'enquête portera sur le projet de PLU en cours de révision et également sur le projet de périmètre délimité des abords de l'abbaye des Fontenelles.
  - ⇒ Un registre papier sera mis à disposition du public en mairie, ainsi qu'un ordinateur.
  - ⇒ Le dossier numérique sera mis en ligne sur le site de la mairie de Venansault et il est également souhaitable qu'il soit mis à disposition également sur le site Internet de l'Agglomération.
  - ⇒ Une adresse mail dédiée à l'enquête sera créée. Les mails reçus seront imprimés et intégrés au registre papier et mis en ligne.
  - ⇒ Les avis d'enquête seront affichés :
    - Aux entrées du bourg
    - Sur les secteurs d'OAP
    - Sur le parking de la mairieUne cartographie des lieux d'affichage sera fournie et jointe au dossier d'enquête.
  - ⇒ Dates souhaitées pour les annonces légales dans les journaux Ouest France et le Journal du Pays Yonnais :
    - 1<sup>er</sup> avis : 28/09
    - 2<sup>nd</sup> avis : 19/10
  - ⇒ Mise à disposition de QGIS pendant l'enquête.
- Réunions préparatoires à l'enquête publique :
- ⇒ Prévoir une réunion de présentation du projet, suivie d'une visite sur le terrain.  
*Post-réunion : réunion calée le 06/10 à 14h30.*
  - ⇒ Paraphe du dossier d'enquête prévu le 16/10 après-midi en mairie.



Affaire suivie par : Françoise GUERINEAU  
02 72 78 10 98 - fguerineau@paysyonetvie.fr

AIZENAY  
APREMONT  
AUBIGNY-LÈS-CLOUZEUX  
BEAUFOU  
BELLEVIGNY  
DOMPIÈRE-SUR-YON  
FALLERON  
FOUGÈRE  
GRAND-LANDES  
LA CHAIZE-LE-VICOMTE  
LA CHAPELLE-PALLUAU  
LA FERRIÈRE  
LA GENÉTOUZE  
LANDERONDE  
LA ROCHE-SUR-YON  
LE POIRÉ-SUR-VIE  
LE TABLIER  
LES LUCS-SUR-BOULOGNE  
MACHÉ  
MOUILLEKON-LE-CAPTIF  
NESMY  
PALLUAU  
RIVES-DE-L'YON  
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE  
SAINT-ÉTIENNE-DU-BOIS  
SAINT-PAUL-MONT-PENIT  
THORIGNY  
VENANSAULT

La Roche sur Yon, le 27 OCT. 2023

Monsieur le Commissaire-enquêteur de la  
révision du PLU

Mairie de VENANSAULT

Hôtel de Ville

Place de la Prépoise

85190 VENANSAULT

**Objet : Avis sur la révision du PLU de Venansault**  
**Pièce jointe : Délibération n°6 du Comité Syndical en date du 07/09/2023**  
**Copie : Monsieur le Président de La Roche-sur-Yon Agglomération**  
**Monsieur le Maire de Venansault**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Le Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie a émis un avis sur le PLU arrêté de Venansault par délibération en date du 07/09/2023. Celle-ci a été transmise à M. le Président de La Roche-sur-Yon Agglomération dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées. Or il s'avère que cette délibération était erronée.

Aussi je vous transmets la délibération corrigée.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Gilbert OLIER

Directeur du  
Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie



SYNDICAT MIXTE DU PAYS YON ET VIE - Place du Théâtre - 85000 LA ROCHE SUR YON  
TEL. 02 51 06 98 77

Envoyé en préfecture le 20/10/2023  
Reçu en préfecture le 20/10/2023  
Publié le  
ID : 085-248900738-20230907-DELIB9CS7R23V2-DE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

**Syndicat Mixte**

**« Yon et Vie »**

**SEANCE DU 7 septembre 2023**

**Sous la présidence de Monsieur Christophe HERMOUET**

**Membres représentants La Roche sur Yon Agglomération et la Communauté de Communes Vie et Boulogne.**

**Sont présents :**

AIRIAU Guy, BARRETEAU Marcelle, BATIOU Guy, BOUARD Luc, CHAMPION Gaëlle, CHANTECAILLE Martine, DALBERA Renaud, DURAND Patrick, FAVREAU Laurent, GABORIAU Alexandra, GANACHAUD Thierry, GLAIZEAU Laurence, GRELLIER Michelle, GUERET Jany, GUIBERT Manuel, HERMOUET Christophe, LEFEBVRE Pierre, LEJEUNE Patricia, MORINEAU Pascal, PEPIN Frédérique, PORTE Philippe, PROUTEAU Xavier, QUENAULT Bernard, RAYNAUD Françoise, THIBAUT Pascal

**Absents, excusés :**

AUBIN SICARD Anne, BELY David, CROCHET Philippe, DREURE Cécile, DURAND Sylvie, GASNET Ambroise, GUILLET Dominique, HERMOUET Mireille, KUNG Nadine, LEBOEUF Angèle, MAURIAT Claire, MONTALETANG Sophie, PASQUIER Dominique, PLESSONNEAU Guy, RAGER Frédéric, REMBAUD Antoine, ROIRAND Sabine, ROTUREAU Jacky, SCHNEL Maximilien, TENAUD Gérard

**Absents ayant donné pouvoir :**

HERMOUET Delphine a donné pouvoir à PROUTEAU Xavier, ROY Franck a donné pouvoir à AIRIAU Guy, VIELLEDENT Aurélie a donné pouvoir à CHANTECAILLE Martine

**Secrétaire de séance : Mme Françoise RAYNAUD**

**Date de la convocation : 1<sup>er</sup> septembre 2023**

## **6. Avis sur le PLU arrêté de Venansault**

**Rapporteur M. Christophe HERMOUET**

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Le Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie est une Personne Publique Associée (PPA) à l'élaboration des documents d'urbanisme. Il a reçu le PLU arrêté de Venansault le 22 juin 2023, pour avis, dans le cadre de la consultation des PPA.

Le Syndicat Mixte a été associé à l'élaboration du PLU tout au long de la procédure.

L'analyse qui suit s'attache à vérifier, pour chaque thème abordé dans le SCOT, la manière dont le PLU est en accord avec les objectifs du SCOT ou ne contrarie pas ses objectifs. Pour autant le rapport de compatibilité n'implique pas une adéquation du PLU à chaque disposition du SCOT. La compatibilité sera évaluée en conclusion de manière globale.

#### **1. Un territoire structuré par le maillage urbain**

Le projet de PLU concerne la commune de Venansault désignée comme pôle urbain intermédiaire dans le maillage urbain du SCOT.



## 2. Le maintien des grands équilibres et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers

Le PLU prévoit l'inscription de 4 226 ha en zone A et N, ce qui représente 94 % du territoire communal. Cette proportion contribue à l'objectif du SCOT de maintenir une part minimale de 90 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

## 3. Tendre vers une réduction de 50 % de la consommation d'espaces

La consommation d'espace établie selon les définitions du SCOT, comptabilisant à la fois l'espace consommé dans l'enveloppe urbaine et en extension de l'enveloppe urbaine, se répartit comme suit pour les 10 ans à venir :

- 10.65 ha pour l'habitat dont un potentiel en dents creuses de 3 ha et incluant les 2.46 ha de la tranche 1 du Plessis en cours d'aménagement
- 9.53 ha pour l'activité économique et les équipements dont un potentiel en gisement de 1.52 ha.

Ainsi la consommation d'espace envisagée est de 2 ha/an sur 10 ans, ce qui correspond à une réduction de 65 % par rapport à la consommation passée observée sur la période de référence du SCOT (2001-2013). La réduction est largement supérieure aux objectifs fixés par le SCOT de tendre vers une réduction de 50%.

L'enveloppe fixée dans le SCOT à l'échelle de La Roche-sur-Yon Agglomération est de tendre vers une consommation de 37.6 ha/an. Dans l'attente de l'élaboration d'un PLUi sur le territoire, une analyse à l'échelle de l'agglomération a été réalisée en intégrant les données des PLU d'approbations récentes ou en cours de finalisation et celles du schéma prospectif du foncier économique (SPFE) qui donne les objectifs de consommation économique à l'échelle de l'agglomération.

	Prévisionnel consommation habitat équipement et hors SPFE en ha/an	Prévisionnel consommation activité économique en ha/an prévu dans SPFE	Total	Objectif SCOT
PLU révisés après l'approbation du SCOT : Thorigny, La Ferrière, Moulleron le Captif	3.9			
PLU de La Roche sur Yon en cours de finalisation	8.6			
PLU de Venansault	1.1 (habitat) + 0.5 (activité et équipements)			
PLU des autres communes				
<b>TOTAL La Roche-sur- Yon Agglomération</b>	<b>14.1</b>	<b>19.5</b>	<b>33.6</b>	<b>37.6</b>

Ce tableau met en évidence des chiffres à l'échelle de l'agglomération qui restent en accord avec les objectifs du SCOT avec toutefois une vigilance à avoir pour les 7 communes n'ayant pas révisé leur PLU depuis l'approbation du SCOT. Elles auront à envisager leur développement dans une enveloppe résiduelle dans l'attente du futur PLUi pour permettre la compatibilité avec les objectifs de consommation du SCOT de 37.6 ha/an.

En outre, le nouveau contexte législatif lié à la Loi Climat et Résilience et les réflexions en cours sur la territorialisation dans le SRADDET des objectifs de consommation d'espace incitent à une certaine vigilance. Bien que le SCOT n'intègre pas encore ces exigences, sur une hypothèse de réduction par 2 de la consommation sur La Roche-sur-Yon Agglomération pour la période 2021-2031, cela correspond à un potentiel de consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) de 31.4 ha/an. Cette

Envoyé en préfecture le 20/10/2023	
Reçu en préfecture le 20/10/2023	
Publié le	
ID : 085-248500738-20230907-DEL196C57821V2-DE	

perspective impose dès à présent de mobiliser préférentiellement les espaces autres que les espaces NAF et d'optimiser au maximum les consommations de foncier.

Il faut enfin intégrer la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux qui assure à l'ensemble des collectivités un minimum de surfaces destinées à l'ouverture à l'urbanisation.

#### 4. L'optimisation de l'espace

La densité minimale en extension (18 logements/ha) et l'indice d'optimisation (24 logements/ha) fixés par le SCOT sont respectés et même dépassés. Ils atteignent respectivement 30 logements/ha sur le secteur du Plessis et 48 logements/ha en ne comptant que les espaces à destination d'habitat (hors équipements).

Ces chiffres sont d'autre part en accord avec les objectifs de densification des zones d'habitat fixés pour les pôles urbains intermédiaires dans le schéma prospectif du foncier économique de La Roche-sur-Yon Agglomération : 30 logements/ha.

Les densités sont inscrites dans le PADD et dans les OAP sectorielles ce qui permet de conforter l'atteinte de ces objectifs. Plus de 70 % des logements seront produits dans des secteurs couverts par une OAP avec des densités maîtrisées. Ces OAP imposent des logements en R+1 minimum, pour une grande majorité, ce qui est favorable à l'optimisation de la consommation foncière.

**Le renouvellement urbain**, qui doit représenter pour Venansault une part de 15 % des logements produits selon le SCOT, atteint plus de 25 %, ce qui constitue un effort significatif. Plus de la moitié de la production de ces logements est encadrée par des OAP (Guynemer, St André, rue du stade) ce qui permet de conforter l'atteinte de ces objectifs.

#### 5. L'organisation du développement urbain

**Les principes de renforcement de la proximité**, d'organisation du développement urbain autour des centralités, de densification sur les gisements stratégiques sont pris en compte puisqu'une majorité des logements (57%) est envisagée dans l'enveloppe urbaine. Des secteurs comme celui de la rue du stade sont à privilégier pour intensifier les usages grâce des densités accrues.

3 types de **STECAL** sont envisagés pour diverses fonctions (Activité de tourisme et loisirs, activité économique, activité de carrière). Aucun STECAL n'a la vocation habitat, les 2 villages à vocation d'habitat étant classés en Uh (voir ci-après). De manière générale, ces STECAL s'inscrivent dans des périmètres déjà existants dans le PLU, couverts par des zonages spécifiquement liés à leur occupation : UE, 1AULT, 1AULT, NCA ou NCas, Nep.

Le STECAL AC2, correspondant à une activité existante initialement classée en UE, prévoit une extension sur une parcelle classée en A dans l'ancien PLU et par ailleurs située sur l'une des coupures vertes identifiées dans le SCOT. L'optimisation de l'utilisation du foncier existant pourrait être privilégiée plutôt que l'extension sur des parcelles agricoles ou naturelles, dans le respect des objectifs du SCOT de limiter le mitage.

Le STECAL ACS correspond à la station de lagunage existante mais actuellement classée en A.

Dans un objectif de maîtrise du potentiel d'accueil, le SCOT prescrit l'élaboration d'un projet de hameau définissant le potentiel évolutif du hameau de manière quantitative et qualitative. Seuls 2 villages sont classés en Uh et peuvent permettre l'accueil de nouvelles habitations. Les villages retenus répondent à des critères de superficie, de raccordement aux réseaux, de potentiel constructible, de desserte par le réseau de transport qui répondent au projet de hameau. Ils sont classés en zone Uh, incluant une légère augmentation du périmètre pour le village de la Mancellière constituant un potentiel d'accueil de nouvelles habitations. Comme le prévoit le SCOT, la capacité d'accueil de ces secteurs doit être précisée dans le PLU, les dispositions du PLU devant permettre de limiter l'habitat diffus et favoriser le



renforcement des proximités. Ces justifications complémentaires permettront de conforter le rapport de compatibilité avec le SCOT.

## 6. La préservation des coupures à l'urbanisation

2 zones d'extensions se trouvent en limite **des coupures vertes identifiées dans le SCOT** sur les grands axes routiers : La zone 1AUE 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 AC1 délaissée suite au transfert de l'activité.

## 7. La protection des espaces urbains

La protection des espaces urbains et bâtis est assurée par la mise en place de différents outils :

- Protection du patrimoine bâti L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Identification des granges L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- Identification et protection des éléments paysagers L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Identification du patrimoine archéologique

## 8. Préserver et compléter les connexions des milieux naturels et agricoles du territoire

**La trame verte et bleue** définie dans le SCOT a été vérifiée et délimitée à la parcelle dans le PLU. Le corridor secondaire qui traverse le bourg (ruisseau du Guyon) mériterait un zonage plus engagé vers la protection, l'élargissement des zones U sur ce corridor pourrait impacter à terme sa préservation et sa fonctionnalité.

La trame verte et bleue trouve sa traduction dans le PLU :

- Dans une OAP thématique
  - o Arrachage de haie limité à 5 m linéaire, compensation de 2 m pour un m arraché
  - o Des règles spécifiques au défrichement de boisements inférieurs à 4 ha
- Dans le règlement :
  - o Espaces boisés classés
  - o Protection au titre de la Loi paysage (L.151-23)
  - o Zonages A ou N,
  - o Trames spécifiques (zones humides...)
  - o Marges de recul des bords de cours d'eau : 4 m en zone UA et UB, 15 m en zone UH, A et N

Comme le prescrit le SCOT, les zones humides sont identifiées et délimitées afin de permettre leur pérennisation. 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 1Aub. Un classement N de ces espaces aurait permis une protection renforcée et durable.



La zone d'activités de La Garlière (zone 1AUE) est recouverte en grande partie par une zone humide qui devra faire l'objet d'inventaires précis et de l'application de la démarche Eviter Réduire Compenser telle que préconisée dans l'évaluation environnementale.

### 9. La protection de la ressource en eau

Plusieurs outils sont mis en œuvre dans le PLU :

- Le zonage d'assainissement eaux usées a été révisé et approuvé le 28/12/2021.
- Un schéma directeur d'assainissement pluvial a été engagé fin 2022.

La station d'épuration a vu sa capacité doublée en 2010 et permet ainsi l'accueil de nouveaux habitants.

### 10. La prévention des risques

Les recommandations liées aux **risques** sont intégrées dans le PLU.

- Inscription de dispositions réglementaires pour les espaces concernés par la zone inondable du Jaunay
- Mise en place de règles permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols sur le secteur du Plessis, à compléter sur le secteur de La Garlière

Le PLU pourrait renforcer son engagement par exemple en imposant les parkings perméables dans les opérations groupées ou en zones d'activités.

### 11. Le développement de l'économie circulaire

Le développement de **l'économie circulaire** est également pris en compte dans le PLU.

- La déchetterie est intégrée dans le zonage UE de la zone d'activités de La Landette
- Les unités de méthanisation sont autorisées en zone A (hors zone Ac et AL).

### 12. La construction d'une organisation lisible des sites d'activités

Concernant **l'activité économique**, dans une logique de mixité fonctionnelle, le règlement des centres urbains autorise certaines activités, sous réserve de ne pas produire de nuisances pour l'habitat : activités artisanales, de commerces et de services, bureaux en zone UA, services, bureaux et entrepôts en zone UB.

Une stratégie foncière d'accueil a été définie à l'échelle de l'agglomération (Schéma prospectif du foncier économique SPFE) et a permis d'évaluer et de localiser le besoin en foncier pour les 10 prochaines années à l'échelle de l'agglomération. Le PLU intègre ainsi l'extension de la zone de La Garlière sur 4.3 ha prévue dans le SPFE. Il prévoit en plus une extension de la zone La France sur 3 ha non inscrite dans le schéma prospectif du foncier économique et donc supportée par la commune seule en matière de consommation d'espace.

Le SCOT autorise l'extension de ces zones pour des besoins justifiés au regard de l'analyse des capacités de densification et de requalification des zones existantes. Le schéma prospectif du foncier économique est un des éléments de justification des besoins. Ainsi la zone de La Garlière trouve ses justifications dans le SPFE. L'extension de la zone La France se justifie par un déplacement d'activité obligé par des mises aux normes qui ne peuvent être réalisées sur le site existant.

Par ailleurs, pour répondre à la nécessité d'optimiser l'usage du foncier, l'étude de densification des zones d'activités réalisée à l'échelle du Pays Yon et Vie permettra d'identifier le potentiel foncier mobilisable pour limiter de nouvelles extensions de zones à plus long terme, ce foncier n'étant pas mobilisable rapidement.

Le règlement des zones d'activités actuelles et futures interdit les nouvelles constructions et le changement de destination vers l'artisanat et le commerce de détail, comme le prescrit le SCoT.

### **13. Favoriser les centres urbains pour l'accueil des activités commerciales et artisanales et encadrer le développement des zones commerciales**

Aucune nouvelle zone commerciale n'est prévue dans le PLU comme le prescrit le SCOT. Le PLU prévoit d'autoriser les commerces uniquement dans la zone UA, ce qui répond aux objectifs du SCOT. La protection des linéaires commerciaux permettrait de renforcer l'engagement de la commune en faveur du maintien du commerce de proximité dans le cœur de vie du bourg comme le prévoit le PADD et en cohérence avec les prescriptions du SCOT.

### **14. Conforter l'agriculture**

Concernant l'**activité agricole**, le PLU présente une analyse précise des enjeux agricoles et des impacts du développement de l'urbanisation sur chaque exploitation agricole concernée. Elle met en évidence l'impact du futur PLU sur les capacités foncières de production pour l'agriculture et les mesures de compensation mises en place (foncières, indemnités d'éviction). Pour autant, il faut noter que la majorité des surfaces concernées étaient déjà ciblées comme des espaces voués au développement de l'urbanisation dans le PLU et font l'objet de baux précaires avec la collectivité.

### **15. 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.

Les objectifs de production de logements sont fixés dans les OAP, ce qui garantit l'atteinte des objectifs.

### **16. La mobilité pour tous**

Une partie du développement prévu par le PLU se concentre dans la zone de proximité du centre urbain (5 minutes à pied). Pour le secteur du Plessis, des liaisons douces sont établies pour relier le centre urbain à la zone d'habitat. Ces éléments contribuent à l'objectif du SCOT de renforcer les proximités et de limiter les déplacements motorisés en faveur des déplacements doux.

Sur le doublement des déplacements en mode actif, l'augmentation de la part des modes partagés et la stabilisation du nombre de déplacements individuels motorisés, plusieurs mesures sont mises en place :

- Des prescriptions dans les OAP pour la mise en place de cheminements doux
- Un règlement qui encourage la mutualisation des places de stationnement et qui exige des minimums de places de stationnement 2 roues
- La protection des cheminements doux au titre de l'article L.151-23.



### 17. Un territoire à énergie positive pour la croissance verte

Le PLU prend en compte les enjeux du **territoire à énergie positive pour la croissance verte**. Il intègre les objectifs du PCAET de La Roche-sur-Yon Agglomération adopté le 29/09/2022, lui-même compatible avec le SCOT.

Le PADD aborde la sobriété énergétique dans le cadre des aménagements urbains et particulièrement sur les bâtiments. La question de la production d'énergie renouvelable hors bâtiment n'est pas abordée, mis à part la production liée à la diversification de la production agricole.

Le règlement autorise l'implantation des éoliennes en zone N et A et les installations de méthanisation, il interdit le photovoltaïque au sol y compris pour l'agriculture. Il prévoit des dispositions favorisant la mise en œuvre des dispositifs sur toiture (toiture végétalisée, photovoltaïque, isolation thermique).

L'ensemble de ces dispositions sont cohérentes avec les objectifs du SCOT.

Après discussion et délibération :

Vu les articles L.153-16 et suivants du Code de l'Urbanisme,  
Vu la délibération du Comité Syndical du 6/02/2020 approuvant le SCoT du Pays Yon et Vie,  
Vu la notification du projet d'arrêt du PLU de Venansault, reçue le 22 juin 2023,

Considérant qu'aucun élément n'est de nature à compromettre la mise en œuvre du SCOT tel qu'il existe aujourd'hui et en l'état d'avancement des mises en compatibilité des PLU sur le territoire de l'agglomération,

#### DELIBERATION

Le Comité Syndical décide :

- D'émettre un avis favorable sur la compatibilité du dossier de PLU arrêté de Venansault avec le SCoT opposable du Pays Yon et Vie
- D'attirer l'attention sur les objectifs de la loi climat et résilience qui seront à traduire dans le SCOT et dans les PLU et qui invitent dès à présent à mobiliser préférentiellement les espaces autres que les espaces Naturels Agricoles et Forestiers et à optimiser au maximum les consommations foncières (densités accrues, renouvellement urbain, intensification des usages, particulièrement dans les centralités)
- De s'appuyer sur les différentes suggestions relevées dans l'analyse pour adapter le cas échéant les pièces du PLU afin de renforcer sa compatibilité avec les objectifs du SCoT
- D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les documents liés et nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

M. Laurent FAVREAU n'a pas pris part au vote.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE PRESIDENT DU SYNDICAT

Christophe HERMQUET

