

COMMUNE DE VENANSAULT PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION 3 - JUSTIFICATION DES CHOIX



Vu pour être annexé à la délibération du bureau communautaire
du 21 mars 2024, approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Thierry GANACHAUD
5^{ème} Vice-président

Table des matières

1. Explication des choix retenus pour le PADD	5
1.1 Aménagement, équipements et urbanisme	6
1.2 Paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques	10
1.3 Habitat et réseaux d'énergie	12
1.4 Transports, déplacements et communications numériques	18
1.5 Commerces, économies et loisirs	20
2. Explication des choix relatifs à la production de logements et à la consommation d'espaces	23
2.1 Objectif à atteindre :	23
2.2 Potentiel constructible en enveloppe urbaine et gisements mobilisables :	23
2.3 Outils fonciers mobilisables :	23
2.4 Secteurs d'extension urbaine dédiés à l'habitat :	24
2.5 Synthèse du potentiel constructible pour l'habitat sur 2023-2033 :	24
2.6 Consommation d'espaces :	26
3. Explication des choix retenus pour la délimitation des zones et le règlement	30
3.1 La zone urbaine (U)	31
3.1.1 Zone UA :	32
3.1.2 Zone UB :	34
3.1.3 Zone UE :	38
3.1.4 Zone UH :	41
3.2 Les zones à urbaniser (AU)	45
3.2.1 Zone IAUB :	45
3.2.2 Zone IAUE :	47
3.3 La zone agricole (A)	51
3.4 La zone naturelle (N)	57
3.5 Dispositions communes aux zones	61
3.6 Incidences du projet de PLU sur l'agriculture	63
3.6.1 Contexte et méthodologie :	63
3.6.2 Les incidences agricoles et analyse :	64
3.6.3 Proposition de réparation du préjudice agricole :	66
3.7 Articulation du règlement avec le PADD	67

4. Explication des choix retenus pour les éléments complémentaires inscrits sur le plan de zonage	99
4.1 Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.....	99
4.1.1. Les haies	99
4.1.2. Les boisements	100
4.1.3. Les cheminements	100
4.2 Les zones humides.....	101
4.3 Les périmètres de protection sanitaire	108
4.4 Les zones non aedificandi	108
4.5 Les accès interdits	108
4.6 Les marges de recul	109
4.6.1. Les reculements par rapport à la voirie.....	109
4.6.2. Les marges de recul liées à la Loi Barnier	109
4.7 Les emplacements réservés	114
4.8 Les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ..	114
4.9 Les granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme	116
4.10 Le projet de contournement routier	123
5. Explication des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	124
5.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.....	125
5.1.1. Secteurs mixtes (renouvellement urbain et comblement de dents creuses).....	126
5.1.2. Comblement des dents creuses.....	127
5.1.3. Articulation des OAP sectorielles de l'enveloppe urbaine avec le PADD et le règlement	128
5.1.4. Secteurs d'extension urbaine	129
5.2 L'orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale	131
6. Tableau des surfaces.....	133
7. Justification de la compatibilité du plu avec les documents supra-communaux	134
7.1 Articulation du PLU de Venansault avec le ScoT du Pays Yon et Vie :	134
7.2 Articulation du PLU de Venansault avec le PCAET :.....	146
8. ANNEXE :	156

1. Explication des choix retenus pour le PADD

Les caractéristiques de la commune ont été identifiées au sein du diagnostic du territoire, permettant de faire ressortir les grands enjeux selon plusieurs thématiques : le développement urbain, le développement économique, l'environnement, les déplacements et le tourisme.

Les enjeux issus du diagnostic du territoire ont permis d'établir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

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 véhicule en encourageant le covoiturage

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

D'après l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables permet de définir 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.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues pour la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La commune a fait le choix de traiter les orientations du PADD en fonction des thématiques citées dans

le Code de l'Urbanisme, afin d'éviter les redondances entre les différentes orientations, qui sont ainsi traitées individuellement.

1.1 Aménagement, équipements et urbanisme

Soucieuse d'optimiser le foncier sur son territoire, Venansault s'est inscrite dans un développement maîtrisé de la commune depuis quelques années déjà. A ce titre, elle avait réalisé un inventaire de ses dents creuses disponibles au sein du bourg dans le cadre de l'élaboration du PLU de 2014, et les avait encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles. Ces gisements fonciers inscrits au PLU sont les suivants :

Secteurs d'optimisation foncière et de renouvellement urbain	Superficie	Nombre de logements prévus au PLU de 2014
Secteur rue de Lattre de Tassigny	0,4 ha	6
Secteur rue du Stade	0,94 ha	24
Secteur rue Guynemer	1,07 ha	20
Secteur Saint-André	1,02 ha	24
Secteur Saint-Michel	0,8 ha	18
Total	4,23 ha	92

Ces 5 secteurs représentaient un potentiel de 92 logements réalisables en enveloppe urbaine, à plus ou moins long terme, au regard de leurs contraintes en termes de dureté foncière, d'accessibilité ou encore de nécessité de dépollution générant des surcoûts.

Malgré ces secteurs fléchés pour un développement urbain à vocation d'habitat, la commune a toutefois connu sur cette dernière décennie un tassement de sa croissance démographique dû principalement à la faible offre en logements, en partie liée aux contraintes précitées des secteurs sous OAP ne permettant pas d'envisager une production à court terme, mais également au déficit global d'opérations d'habitat.

Durant ces dix dernières années, la commune de Venansault s'est développée principalement au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi qu'aux abords, avec l'urbanisation de quelques lotissements et le développement de la zone d'activités économiques La Garlière.

La commune a ainsi vu la réalisation des résidences Les Echelles, Les Marelles, des lotissements Rue de Lattre de Tassigny, Barreteau, Le Clos vert totalisant 42 logements, soit un peu plus d'une année de production de logements, au regard des objectifs fixés par le PLU de 2014.

Au total, sept opérations d'aménagement à vocation d'habitat ont vu le jour depuis 10 ans, ou sont encore en cours de réalisation, totalisant 175 logements dont 55 logements aidés. Les quartiers des Hauts de Saint André et du Plessis situés respectivement à l'Est et à l'Ouest du territoire communal, dans la continuité de l'enveloppe urbaine, constituent l'offre la plus importante en logements sur la commune sur ces dernières années (3/4 des logements proposés).

Le secteur du Plessis, dont la première phase a démarré en 2021, sera réalisé en quatre tranches. Cette première tranche propose 63 logements dont 13 logements aidés. Il s'agit désormais du seul secteur d'habitat d'envergure de la commune, permettant de répondre aux besoins en logements de la population dans les années à venir.

D'une surface totale de 8 hectares, sa programmation initiale était de 160 logements. La nécessité de

densification du territoire en vue d'optimiser le foncier est venue modifier inexorablement cette programmation dont la densité ne correspondait plus aux objectifs nationaux en matière de consommation foncière.

Par ailleurs, sur ces dix dernières années, le Sud de la commune a également connu un développement économique à La Landette, ainsi qu'une évolution du nombre de logements dans le village de La Mancellière. Ce village est l'un des deux villages constitués présents sur le territoire communal, et maintenus en zone UH au PLU révisé. Le village des Tessonnières, plus ancien et d'une morphologie urbaine plus dense, offre toutefois moins de potentiels constructibles que La Mancellière.

En dehors de ces deux villages, le PLU confirme l'inconstructibilité des hameaux et écarts ruraux existants, dont les maisons d'habitation pourront toutefois évoluer de façon mesurée.

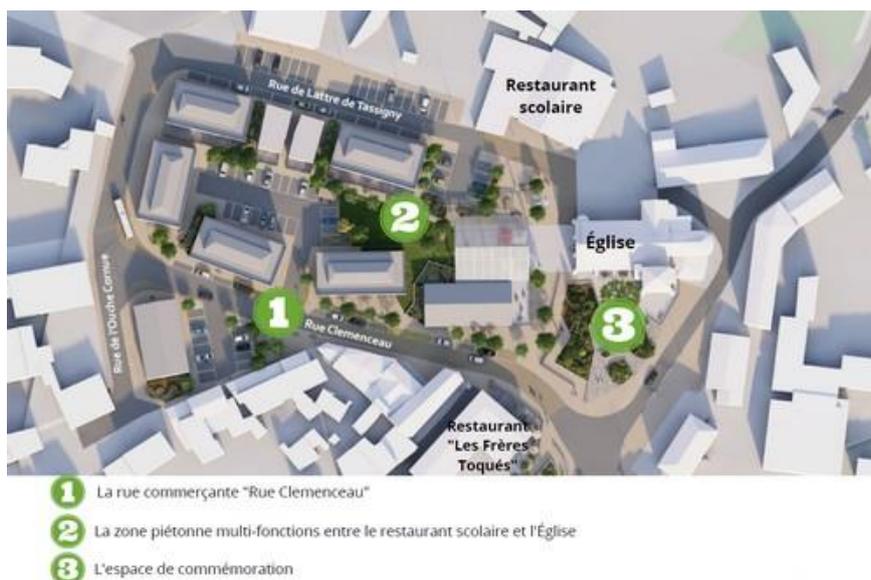
Ainsi, ce sont 175 logements qui ont été créés sur les 8 premières années de vie du PLU soit 22 logements par an, équivalant à un retard de production de 105 logements et correspondant à une production de 3 ans, au regard des objectifs du PLH 2017-2022. La commune de Venansault accuse donc un retard de production de logements, pour lequel des moyens doivent être mis en œuvre pour pouvoir répondre aux objectifs du nouveau PLH 2023-2028.

L'analyse de la capacité de densification du territoire a confirmé la disponibilité à plus ou moins long terme de quatre des secteurs sous OAP qui permettraient de combler des dents creuses au sein du bourg, le cinquième étant en cours d'aménagement (secteur Saint-Michel).

En parallèle, la commune de Venansault a créé, le 25 avril 2019, une zone d'aménagement concerté en centre-bourg, dénommée ZAC Clémenceau, visant à revitaliser le centre-bourg en développant l'habitat (23 logements au total dont 20 logements locatifs aidés sont programmés d'ici à 2025), à proximité directe des commerces et équipements et en améliorant l'offre de stationnement de la commune. Ce projet de 1,4 hectare permet aussi de requalifier l'espace public en créant un parvis devant l'église.

La ZAC Clémenceau a donc pour ambition d'améliorer la lisibilité du centre-bourg, son accessibilité et la proximité habitat-services.

La commune souhaite maintenir voire compléter son offre de services et équipements de proximité aux habitants, qu'il s'agisse de structures liées à la petite-enfance, à l'enfance, aux personnes âgées, mais aussi d'équipements sportifs et culturels.



Le schéma prospectif du foncier économique adopté par La Roche-sur-Yon Agglomération le 5 juillet 2022 intègre des densités en matière d'habitat, à respecter sur le territoire intercommunal selon les catégories de commune, au sens du SCoT. La commune de Venansault, considérée comme pôle intermédiaire par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie, est désormais soumise à une densité de 30 logements / ha.

Comme évoqué précédemment, cet objectif de densification a nécessité de revoir à la hausse la programmation du secteur du Plessis sur les tranches 2, 3 et 4, mais également d'optimiser les secteurs sous OAP à travers une diversification de la typologie de logements (individuels, groupés, mais aussi intermédiaires, collectifs) et des hauteurs plus importantes.

Ce nouvel objectif de densité ne vient pas contredire l'objectif de 20 logements / ha inscrit dans le PADD, dont le débat au sein du bureau communautaire (le 7 décembre 2021) est antérieur à l'adoption du schéma prospectif du foncier économique. Cela explique la densification plus importante de la commune par rapport à l'orientation du PADD, et n'a pas nécessité de débattre à nouveau sur le document, puisque les objectifs n'étaient pas contradictoires.

Selon l'analyse de la consommation d'espaces effective réalisée de 2010 à 2020, 40 hectares ont été consommés sur le territoire communal.

Face à l'enjeu national de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la collectivité doit alors privilégier le développement du territoire au sein de l'enveloppe urbanisée et viser une réduction de la consommation foncière à hauteur de 50 %. L'enjeu est alors de concilier la maîtrise de l'urbanisation des terres agricoles et naturelles avec les besoins de développement de la commune, en habitat notamment.

Le nouveau PLU ne vient pas créer de nouvelles zones à urbaniser. Il modifie toutefois les contours des zones d'activités. Ainsi, la parcelle cadastrée YC 34 (1,16 ha environ) à l'extrémité Ouest de la zone artisanale de La Garlière a été reclassée en zone naturelle en raison de la configuration de la parcelle, mais aussi de la présence d'une haie qui aurait dû être traversée et donc partiellement endommagée pour connecter les parcelles de la zone. Un espace permettant d'étendre la zone de la Garlière a alors été inscrit au Sud de la zone existante, sur des parcelles agricoles, et d'une surface d'1,88 ha. L'écart de superficie entre l'ancien périmètre et le nouveau est alors de 7 200 m² environ.

La zone d'activités de La France voit son périmètre maintenu à l'identique dans le nouveau PLU.

Quant à la zone d'activité de La Landette, la parcelle cadastrée YN 125 (0,49 ha) et boisée, constituant une excroissance de la zone, a été retirée du périmètre.

Au total, les zones d'activités existantes et futures inscrites au nouveau PLU, et répondant au schéma prospectif du foncier économique de l'Agglomération, comptabilisent **2,3 hectares de moins que le PLU de 2014.**

Malgré sa faible amplitude topographique, la commune de Venansault souhaite que les pétitionnaires prennent en compte les contraintes physiques et environnementales de leurs terrains et adaptent leurs projets d'aménagement en conséquence.

La commune doit également assurer la sécurité de sa population en l'informant de la localisation des zones à risques ou générant des nuisances, notamment concernant l'urbanisation (mouvements de terrain, stations d'épuration, etc).

Enfin, la commune de Venansault ne comporte certes pas de monuments historiques, mais dispose de patrimoine bâti d'intérêt méritant d'être classé sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, tels que l'ancienne maison noble de Monbail, le Château de La Boursière, le Logis des Hermitans ou l'Eglise Saint-Pierre.

Par ailleurs, l'identité du centre-bourg se traduit notamment par ses caractéristiques urbaines

(constructions à l'alignement, en mitoyenneté et majoritairement en R+1) qu'il convient de préserver, tout comme le petit patrimoine urbain et rural (puits, calvaires...) et les granges agricoles qui constituent un patrimoine historique ou architectural à identifier, voire à préserver.

Intégration des orientations du PADD dans les documents opposables du PLU :

AMENAGEMENT, EQUIPEMENT, URBANISME	TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU
Maitriser le développement du territoire	
Favoriser le renouvellement urbain et le comblement de dents creuses et tendre vers une densification du territoire urbanisé	<ul style="list-style-type: none"> - Règles favorisant la densité (implantation, hauteurs, suppression du coefficient d'emprise au sol - OAP optimisation foncière
Encadrer le développement des gisements fonciers de superficie importante et des secteurs en extension urbaine par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation des zones AU - OAP sur secteurs d'optimisation foncière et sur le secteur du Plessis classé en 1AUB
Limiter l'urbanisation des écarts ruraux (habitats isolés en zone rurale ou naturelle ne constituant pas un cœur de vie) à la réalisation d'annexes ou d'extensions mesurées et y interdire les constructions nouvelles conduisant à la création d'un nouveau logement afin de stopper le mitage du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage : pas d'inscription de STECAL habitat, et classement des écarts ruraux en zones A ou N - Règlement des zones A et N (limitation des usages des sols et constructions)
Réduire la consommation des terres agricoles et naturelles. Face aux 57 ha consommés entre 2001 et 2013 (période de référence du SCoT) et aux 40 ha consommés sur la dernière décennie, tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces annuelle, et viser un objectif de 20 hectares environ à consommer sur les 10 prochaines années	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation des zones AU - Augmentation de la densité, traduite dans les OAP sectorielles
Restructurer le centre bourg dans l'optique d'une mixité des fonctions et également pour le redynamiser, lui apporter une meilleure lisibilité et sécuriser les abords de l'église	<ul style="list-style-type: none"> - ZAC Clémenceau - Règlement de la zone UA permettant la mixité fonctionnelle et sociale
Proposer aux Venansaltais des équipements adaptés à leurs besoins (multi-accueil, accueil de loisirs, foyer des jeunes, EHPAD, salles de sport, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage et règlement de la zone urbaine permettant la mixité fonctionnelle et l'implantation d'équipements publics et/ou d'intérêt général
Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire communal	
Limiter l'urbanisation dans les zones soumises à un risque (ruissellement, mouvements de terrain, risques d'inondation, nuisances, etc.), informer la population et adapter les projets d'aménagement au relief	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage (inscription d'éléments comme zone inondable, périmètre sanitaire, zones non aedificandi, etc) - Règlement (dispositions communes, destinations, implantation) - Diagnostic et annexes comportant des informations sur les risques - Servitudes d'Utilité Publique
Prendre en compte les questions d'adaptation aux changements climatiques dans les projets d'aménagement et de construction	<ul style="list-style-type: none"> - OAP sectorielles - OAP thématique Trames verte, bleue et noire - Règlement (dispositions communes, implantation)
Adapter la gestion des eaux usées par rapport au terrain et à ses contraintes	Règlement (dispositions communes)
Favoriser une gestion naturelle des eaux pluviales dans les nouveaux projets (noues paysagères, fossés) afin d'éviter le "tout tuyau"	<ul style="list-style-type: none"> - Règlement (dispositions communes) - OAP sectorielles - OAP thématique Trames verte, bleue et noire
Limiter les conflits d'usage et prévenir les nuisances potentielles issues des activités et/ou équipements	Zonage : périmètre de protection autour des stations d'épuration
Préserver l'identité de la commune	
Identifier et valoriser le patrimoine bâti d'intérêt du territoire	<ul style="list-style-type: none"> Zonage : - identification des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme - identification des granges d'intérêt pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Conserver les caractéristiques architecturales et urbaines du centre-bourg ancien : alignement, gabarit, matériaux, etc.	- Règlement zones U - Plan d'alignement sur certaines rues en centre-bourg
Identifier les éléments du "petit patrimoine" (anciens puits en pierres, calvaires...)	- Rapport de présentation (cartographie du petit patrimoine remarquable)

1.2 Paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques

Venansault est une commune péri-urbaine de 4 628 habitants où l'activité agricole est très présente dans le paysage du territoire qui compte 21 exploitations agricoles. Malgré le vieillissement que connaît la profession (7 chefs d'exploitation ont 55 ans et plus, ce qui représente 1/3 des exploitations) et le recul du nombre d'exploitations ces dernières années, cette activité est prégnante sur le territoire et à pérenniser. Il s'agit tout d'abord de maintenir l'activité agricole mais aussi assurer la reprise des exploitations dans les années à venir. En effet, l'augmentation de la population nécessite de maintenir une production agricole permettant de répondre aux besoins alimentaires (cultures, élevage, fabrication), dans une logique de proximité et de circuits courts. Ainsi, les mutations et les questions de successions doivent être anticipées. Trois entreprises agricoles sont concernées par une problématique éventuelle de succession.

De plus, dans un contexte économique fragile et face aux enjeux climatiques, encourager la diversification des activités dans le domaine agricole (hébergement touristique, production d'énergie renouvelable, etc) apparait comme une alternative pour le développement du monde agricole.

Aussi, toute nouvelle urbanisation non liée ou nécessaire à l'activité agricole sera interdite dans la zone agricole, et notamment dans un périmètre de 100 m autour de chaque siège d'exploitation agricole dans le but d'éviter les nuisances sonores ou olfactives liées à cette dernière. Il s'agit aussi de permettre aux sièges d'exploitation de se développer s'ils le souhaitent sans impacter les habitations alentours.

La diminution de moitié du nombre de sièges d'exploitation agricole sur le territoire par rapport aux années 2000 a engendré une désaffectation de granges agricoles aujourd'hui non usitées et parfois dans un état de délabrement plus ou moins avancé nuisant au paysage rural. Aussi, afin que les granges présentant un intérêt architectural puissent être préservées et maintenues dans le patrimoine bâti de la commune, un recensement des granges situées en dehors du périmètre des 100 m autour des sièges d'exploitation agricole a été effectué, et inscrit sur le plan de zonage. Il est à noter que leur identification ne garantit pas un changement de destination futur, dépendant de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et de la réglementation liée aux zones de non traitement.

Inscrite au cœur du Bas-Bocage, Venansault présente des caractéristiques paysagères spécifiques, marquant l'identité de la commune. Le territoire est ainsi maillé par 379 km de haies, 1 042 ha de prairies permanentes et 397 mares. Le bocage est une des composantes de la trame verte, les haies jouant le rôle de corridors écologiques, et structurant le paysage.

Les boisements, nombreux mais dispersés sur le territoire, constituent des réservoirs importants de biodiversité qui nécessitent d'être préservés. Ceux-ci représentent 7 % environ de la surface communale, toutefois, il s'agit majoritairement de petits boisements. Seuls les boisements situés au niveau des Rochettes, ainsi qu'à l'Ouest du Bourg, au niveau de la Cotinière et des Hermitans sont relativement étendus et bénéficient d'ailleurs d'un classement au PLU.

De plus, il convient de mettre en avant la préservation de la ressource en eau, très présente sur le territoire à travers les cours d'eau, les zones humides, les étangs ou encore les mares. L'association de ces différents milieux sont vecteurs de continuités écologiques et de lieux d'accueil de la biodiversité

locale (faune, flore) dont il est nécessaire d'assurer la préservation.

De ce fait, la prise en compte de la trame verte et bleue apparaît indispensable à la compréhension de l'environnement dans lequel s'inscrit la commune. Celle-ci participe également au cadre de vie en milieu urbain. En effet, face à la réduction de la taille des parcelles liée aux objectifs de densification et face à la promiscuité inhérente, la convivialité des espaces publics ainsi que leur traitement paysager apparaît essentiel. Cela passe par des espaces végétalisés ou fleuris, des jardins partagés, des espaces de promenade, ou encore des cheminements doux bordés de haies. La coulée verte du Guyon comprenant le secteur des Etangs constitue l'armature verte du centre-bourg de Venansault, qui invite à la promenade, mais également à la découverte de la faune et de la flore à travers les panneaux d'information et l'observatoire mis en place. Tous ces espaces végétalisés ou arborés en espace urbain limitent la constitution d'îlots de chaleur lors des épisodes climatiques intenses de plus en plus récurrents par leur apport de fraîcheur.

L'enjeu sera désormais de remailler le territoire communal sur les secteurs nécessitant un renforcement des continuités écologiques afin de faciliter le déplacement des espèces. La préservation de haies, la plantation de nouveaux linéaires, ainsi que de nouveaux arbres contribueront à améliorer la trame verte du territoire, et participeront également à atteindre l'objectif de 100 000 arbres plantés sur le territoire intercommunal à l'horizon 2026.

Quant à la trame bleue, la création de mares concourra à faciliter les déplacements de certaines espèces animales.

Intégration des orientations du PADD dans les documents opposables du PLU :

PAYSAGE, ESPACES NATURELS, AGRICOLES, CONTINUITES ECOLOGIQUES	TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU
Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable	
Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels	- Zonage - OAP thématique Trames verte, bleue et noire
Favoriser la place de la nature par la végétalisation et le fleurissement des espaces publics et privés dans le centre-bourg	- OAP thématique Trames verte, bleue et noire - Règlement
Autoriser le patrimoine rural bâti d'intérêt, n'ayant plus d'usage agricole, à changer de destination	- Zonage : identification des granges d'intérêt pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme - Règlement zone A
Préserver et entretenir les éléments paysagers (arbres, haies, boisements, mares...)	- Identification des éléments paysagers à préserver sur le plan de zonage - Règlement (dispositions communes aux zones) - OAP thématique Trames verte, bleue et noire
Accompagner les initiatives privées de création de jardins familiaux et partagés, dans les nouveaux quartiers d'habitation, propices au rassemblement et à la convivialité entre les habitants	- OAP sectorielles (préambule) - Règlement
Maintenir et valoriser des espaces verts ou naturels comme supports d'une mixité sociale et intergénérationnelle à l'instar de la coulée verte du Guyon, un espace de loisirs et de détente, qui participent pleinement au cadre de vie agréable de la commune grâce à une gestion différenciée en fonction de leur utilisation	Zonage naturel
Penser les projets et opérations d'aménagement en favorisant leur intégration par rapport aux paysages naturels environnants et leurs connexions aux quartiers existants à travers des cheminements doux	- OAP sectorielles (identification de liaisons douces à maintenir ou à créer) - Identification des cheminements à préserver sur le plan de zonage
S'assurer de la mise en place d'aménagements paysagers à travers les nouveaux projets d'aménagement tels que la ZAC Clémenceau	- OAP sectorielles - OAP thématique Trames verte, bleue et noire

	- Règlement
Conserver le caractère agricole du territoire	
Soutenir et permettre la diversification de l'activité agricole (énergies renouvelables, circuits courts, tourisme, pédagogie, vente directe ou à la cueillette, etc.)	Règlement zone A (autorisation des constructions liées à la diversification de l'activité agricole, des terrains de camping liés et accessoires à une exploitation agricole, des gîtes, des unités de méthanisation agricole)
Pérenniser l'activité agricole en facilitant le maintien et la reprise des exploitations	- Zonage agricole - Règlement de la zone A
Préserver les secteurs agricoles de tout mitage de l'espace et interdire dans un périmètre de protection de 100 mètres autour des exploitations agricoles de nouvelles constructions qui ne seraient ni liées, ni nécessaires à ces exploitations	- Zonage agricole - Règlement de la zone A
Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue	
Conserver le caractère bocager du territoire marqué par ses haies, ses prairies permanentes et ses mares, au regard de son rôle multifonctionnel dans l'adaptation au changement climatique (séquestration du carbone atmosphérique, îlots de fraîcheur, accueil de la biodiversité, lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement des eaux pluviales, etc)	- Zonage N - Identification et protection des zones humides (zonage et règlement) - Identification des éléments paysagers à préserver sur le plan de zonage + protection réglementaire - OAP thématique Trames verte, bleue et noire - OAP sectorielles
Préserver et entretenir les cours d'eau et leurs berges	- Règlement (implantation en recul par rapport aux berges des cours d'eau)
Limiter l'imperméabilisation des zones humides identifiées au plan de zonage et valoriser les plans d'eau et les mares d'intérêt écologique présents sur la commune	- Règlementation des zones humides (dispositions communes du règlement) - Coefficient maximal d'imperméabilisation intégré au règlement sur le secteur du Plessis - OAP thématique Trames verte, bleue et noire
Valoriser les réservoirs de biodiversité implantés sur la commune et permettre leur connexion par des corridors écologiques	- OAP thématique Trames verte, bleue et noire - Zonage naturel couplé à la préservation des éléments paysagers et des zones humides
Valoriser et renforcer les continuités écologiques de la trame « verte » et « bleue » par la promotion des sentiers de randonnées permettant de découvrir le patrimoine naturel communal	- Identification des cheminements à préserver sur le plan de zonage - OAP thématique Trames verte, bleue et noire
Soutenir la présence de la biodiversité « ordinaire » en milieu urbain, à travers la végétalisation des pieds de murs, des revêtements de sol perméables ou l'installation de nichoirs par exemple	- OAP thématique Trames verte, bleue et noire

1.3 Habitat et réseaux d'énergie

Le PLU est un document de planification urbaine ayant vocation à élaborer un projet de territoire intégrant un travail de prospective démographique et une programmation de logements basée sur le scénario choisi.

Le choix du scénario doit également tenir compte des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et des orientations du SCoT en matière de consommation foncière et de production de logements.

Le PLH 2017-2022 élaboré par La Roche-sur-Yon Agglomération impose à la commune de Venansault la production de 35 logements par an en moyenne sur les 6 années d'application.

En matière d'habitat, le SCoT du Pays Yon et Vie impose un indice d'optimisation de 24 logements neufs construits pour 1 hectare consommé (soit une consommation foncière annuelle moyenne de 1,46 ha dédiée à l'habitat), ainsi qu'une densité brute minimale moyenne de 18 logements par hectare pour les opérations d'aménagement réalisées en extension.

NB : L'indice d'optimisation est le rapport entre le nombre de logements construits (renouvellement urbain, remplissage, extension) et les espaces consommés par l'habitat sur une même période.

La densité brute de logements par hectare inclut dans le calcul les surfaces de parcelles non bâties, les surfaces d'espaces publics (rues, stationnements, trottoirs, places...), les équipements et services liés, les espaces verts (squares, pelouses, jardins publics...) ne participant pas à la trame verte et bleue dans l'enveloppe urbaine.

Cependant, il est à noter que ces documents de planification que sont le SCoT, le PLH ou le PLU affichent des hypothèses et des objectifs projetés, qui en phase opérationnelle, sont confrontés à la réalité du contexte économique en matière de construction, de l'attrait de la commune, de la dureté foncière, du développement économique de la commune ou encore des contraintes non connues.

Prospective démographique :

L'évolution de la population apparaît irrégulière ces 40 dernières années en « dents de scie », présentant des pics du taux de croissance à plus de 2% dans les années 80 et au début des années 2000, suivis de diminutions parfois importantes. Cette analyse fait également le constat d'un taux d'accroissement annuel en baisse constante depuis les années 2000 aboutissant à une stabilisation de la population à partir de 2013, due à un très faible solde naturel et à un solde migratoire négatif. Cette chute s'explique notamment, comme évoquée précédemment, par la carence en offre de logements ces dernières années.

Taux de croissance annuel moyen entre 1968 et 2019

1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2019
1,7 %	5,7 %	2,3 %	1,2 %	2,1 %	1,5 %	0,1 %

Source : INSEE, La Roche-sur-Yon Agglomération

Le PLU précédent, approuvé en 2014, affichait l'objectif d'atteindre environ 5 200 habitants à l'horizon 2024, projection élaborée à partir des objectifs du PLH 2011-2016, à savoir la réalisation de 35 logements par an.

L'ancien PLU projetait d'atteindre les 350 logements de la façon suivante :

- 92 logements créés sur les 5 secteurs couverts par des OAP
- 65 logements sur le quartier des Hauts de Saint-André créé en extension, à l'Est du Bourg, sur la route de La Roche-sur-Yon
- 160 logements sur le futur quartier du Plessis créé en extension, à l'Ouest du Bourg, sur la route de Beaulieu-sous-la-Roche
- 16 logements créés à partir de divisions parcellaires dans les villages de La Mancellière et des Tessonnières
- 17 granges réhabilitées en logements

Or, le bilan réalisé dans le cadre de la révision du PLU a conclu à la production de la moitié des logements programmés en 2014, à savoir 175 logements sur les 8 premières années de vie du PLU.

Dans l'optique de définir une nouvelle programmation en logements pour les 10 années à venir, des projections démographiques ont été réalisées pour déterminer l'évolution de la population souhaitée par la collectivité au regard du développement du territoire envisagé pour le futur PLU.

Projections démographiques sur 10 ans :

Les hypothèses démographiques réalisées dans le cadre du projet de PLU tiennent compte de l'évolution du taux de croissance annuel moyen et d'une diminution de la taille des ménages.

Trois scénarios ont alors été étudiés, sur la base des données suivantes :

- ⇒ Population au 01/01/2020 : 4 644 habitants (*année médiane de référence 2017 - données INSEE*)
- ⇒ Taux d'accroissement annuel moyen 2009-2014 : +1,3 %
- ⇒ Taille moyenne des ménages en 2017 : 2,54 personnes

Hypothèse 1 : Hypothèse basse présentant un taux d'accroissement annuel moyen de 1 % dans le prolongement du taux observé sur la période 2009-2019 mais affichant un rythme de construction inférieur à l'objectif du PLH 2017-2022, en vigueur lors de la réalisation de ces scénarios.

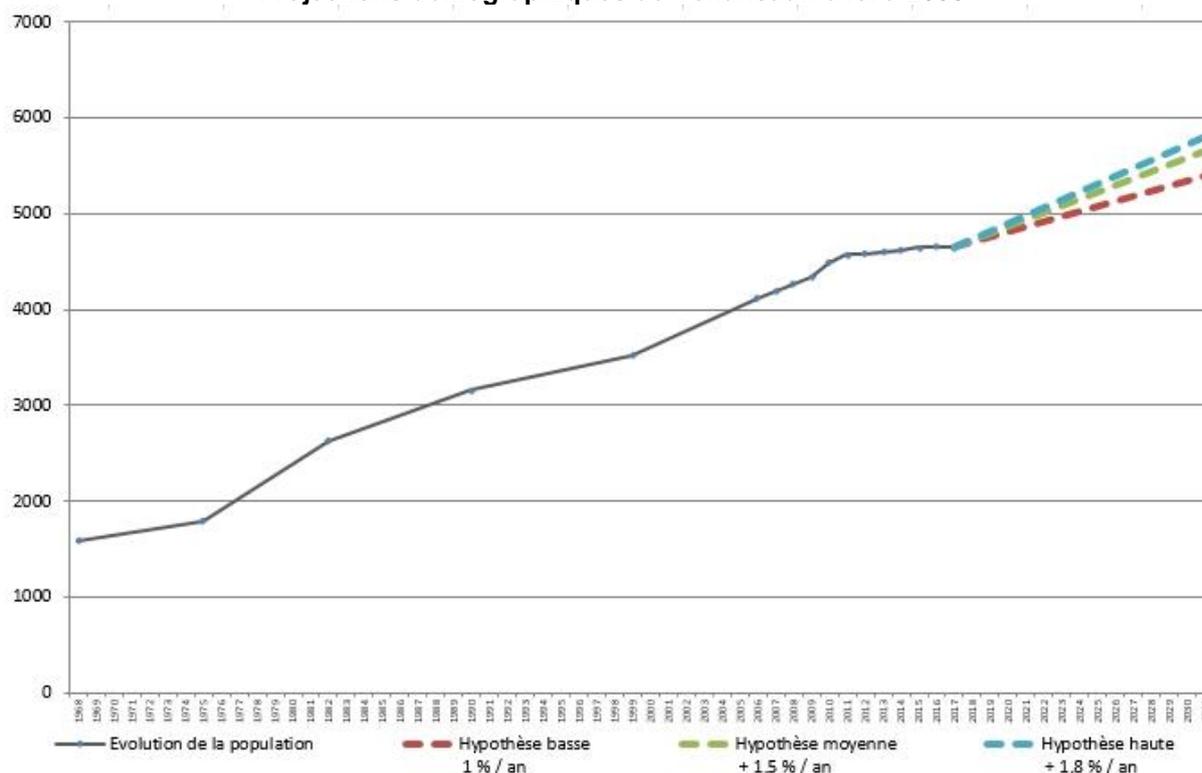
Hypothèse 2 : Hypothèse moyenne intégrant une augmentation du taux à hauteur de 0,5 % par rapport à l'hypothèse 1, correspondant à celui de la période 2008-2013 (1,5 %). Ce scénario respecte l'objectif du PLH 2017-2022, à savoir la production de 35 logements par an environ.

Hypothèse 3 : Hypothèse haute proposant une augmentation plus importante du taux, atteignant 1,8 %. Ce scénario plus élevé correspond à un rythme annuel de construction légèrement supérieur à l'objectif du PLH 2017-2022.

Scénarios d'évolution démographique d'ici à 2033

Hypothèses	Taux d'accroissement annuel	Nb d'habitants projeté en 2033	Evolution du nombre d'habitants	Objectif de logements à produire pour 2033 (comprenant le point mort)	Production de logements par an	Observations
1	+ 1 %	5 100	+ 465	244	24	Poursuite du taux d'accroissement annuel moyen observé sur la période 2009-2019, mais rythme annuel de construction inférieur à l'objectif du PLH 2017-2022.
2	+ 1,5 %	5 350	+ 700	342	34	Taux d'accroissement annuel moyen en augmentation, correspondant à la période 2008-2013, avec un rythme de construction annuel respectant l'objectif du PLH 2017-2022.
3	+ 1,8 %	5 480	+ 835	398	40	Correspond au taux de croissance de la période 2007-2012.

Projections démographiques de Venansault d'ici à 2033



L'hypothèse 1 ne permet pas de relancer la croissance démographique ni d'apporter une réponse au déficit de logements sur l'agglomération yonnaise. Celle-ci a donc été écartée puisqu'elle ne démontre pas le dynamisme souhaité par la commune ni l'ambition de développement du territoire affichée dans le projet de PLU.

A contrario, l'hypothèse 3, basée sur un taux d'accroissement annuel moyen à 1,8 %, ne paraît pas réaliste, compte tenu du ralentissement démographique constaté ces dernières années.

C'est pourquoi la collectivité a opté pour le deuxième scénario permettant d'atteindre les objectifs fixés par le PLH en termes de programmation de logements. Par ailleurs, le développement économique de la commune et de l'Agglomération à travers la commercialisation et l'extension des zones d'activités génère l'installation de nouveaux habitants.

Le projet de PLU a alors été élaboré pour répondre à cette projection démographique, à savoir atteindre un minimum de 5 350 habitants à l'horizon 2033.

Ce scénario prévoit la production d'environ 34 logements par an.

L'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire suppose d'assurer une offre de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs de la commune. Cela nécessite dans un premier temps d'identifier le potentiel de logements en dents creuses et en renouvellement urbain, ainsi que d'analyser le potentiel de logements vacants.

Comme évoqué lors de la présentation des objectifs du PADD relatives à l'aménagement, à l'urbanisme et aux équipements, l'analyse de la capacité de densification du territoire communal a confirmé la disponibilité de 4 dents creuses déjà encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La densité de chacun de ces secteurs a été revue à la hausse, conformément aux attentes de La Roche-sur-Yon Agglomération. L'estimation sur ces secteurs est désormais de 129 logements.

En outre, la commune s'est engagée dans une opération de requalification du quartier du Val Fleuri, aux abords de l'EHPAD, dont l'objectif est de proposer des logements à destination des seniors, avec des espaces communs (salles, cuisine, laverie), dans le cadre du projet « parcours de vie des aînés ». Ainsi, 19 logements seront démolis, et 76 logements seront réalisés dont 50 % de logements aidés. Cela représente une offre de 57 logements supplémentaires sur la commune, à l'horizon 2025. Une épicerie solidaire viendra compléter l'offre en logements sur le quartier. Situé au cœur du bourg, ce

mode d'habitat inclusif permet de rompre l'isolement des personnes âgées ou encore de partager les charges, et facilitera l'accès aux commerces et services de proximité des personnes vulnérables ou en difficulté.

Au total, l'analyse du territoire a permis d'identifier un **potentiel de 224 logements au sein de l'enveloppe urbaine**, dont :

- 84 en renouvellement urbain
- 25 en comblement de dents creuses (*y compris les dents creuses des villages*)
- 115 sur des secteurs mixtes (renouvellement urbain et dents creuses)

Ceux-ci sont **complétés par 16 granges identifiées comme susceptibles de changer d'affectation**.

En outre, le potentiel n'étant pas suffisant en enveloppe urbaine pour atteindre l'objectif fixé, la collectivité a fait le choix de poursuivre la réalisation du secteur du Plessis, en extension du bourg, dont elle est propriétaire et dont l'aménagement de la première tranche a démarré avec la réalisation de 63 logements. Celui-ci prévoit 157 logements au total sur les trois tranches suivantes, avec des logements individuels, mais également des logements intermédiaires et collectifs avec des hauteurs allant jusqu'à R+2. La densité du projet a évolué au regard des enjeux de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et d'optimisation foncière. De 20 logements / ha initialement sur la 1^{ère} tranche, celle-ci est désormais de 30 logements / ha sur les tranches suivantes. Afin de contribuer au rattrapage de production de logements aidés sur la commune, 36 % de logements locatifs aidés sont prévus sur les tranches 2, 3 et 4.

En termes de logements aidés, la commune est soumise à la loi SRU et l'obligation était jusqu'en avril 2023 de réaliser 20% de logements aidés à l'horizon 2025. Par décret n° 2023-325 du 28 avril 2023, l'obligation est passée à 25 % de logements aidés à réaliser sur la période triennale 2023-2025. Le projet de PLU a été établi sur la base d'une programmation de 20 % ; au regard de l'avancement de la révision du PLU, l'obligation à hauteur de 25 % n'a pas pu être prise en compte.

Dans l'optique de rattraper le nombre de logements locatifs aidés manquants sur le territoire, le PLH 2023-2028 fixe à la commune un objectif de 140 logements à réaliser sur 6 ans, soit plus du double de l'objectif du précédent PLH. Par ailleurs, alors que le PLH 2017-2022 fixait un objectif global de logements aidés, le nouveau PLH impose désormais en plus un taux d'accession sociale à respecter (5 % sur Venansault). **L'objectif à atteindre fixé par le PLH sera donc de 125 logements locatifs sociaux et 15 logements en accession sociale à l'horizon 2028.**

Au travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et de la programmation du Plessis, le projet de PLU prévoit la réalisation d'un minimum de **200 logements locatifs sociaux** (dont 185 logements locatifs aidés et 15 logements en accession sociale). Là également, une diversité est recherchée dans la typologie des logements, mais aussi dans la forme urbaine, ainsi qu'un équilibre dans la répartition des logements sur le territoire, afin de favoriser la mixité sociale.

Les données LOVAC 2020 font état de 50 logements vacants sur la commune de Venansault. La vérification sur le terrain réalisée en 2020 a permis de constater que **seuls 3 logements étaient réellement vacants**, dénotant alors une réelle tension du marché de logement.

Compte tenu du minimum de logements vacants nécessaire au turn over et à l'entretien des logements, ces 3 logements ne peuvent pas être comptabilisés dans le potentiel de logements du PLU.

Les gisements, les granges ainsi que le secteur du Plessis représentent un potentiel de 397 logements pouvant être réalisés sur la commune.

Cependant, les aléas liés à la disponibilité du foncier, à la conjoncture économique liée en partie aux évolutions législatives (arrêt de la loi Pinel, diminution des aides de l'Etat en matière de logement social par exemple), au durcissement de la réglementation en matière de construction (fouilles archéologiques, études d'impact, dossiers loi sur l'Eau, prise en compte de toutes les normes liées aux risques, à l'énergie, à l'accessibilité), à la difficulté pour les particuliers et les promoteurs d'obtenir des prêts bancaires ou encore les potentiels recours en justice contre les permis de construire, risquent de

freiner l'urbanisation de certains gisements identifiés dont la mise en œuvre pourrait s'avérer techniquement et financièrement complexe.

Attirer de nouveaux jeunes ménages en s'appuyant sur l'offre éducative, sportive et culturelle proposée par la commune figure parmi les enjeux auxquels souhaitent répondre les élus. De plus, Venansault souhaite proposer des logements adaptés à différents publics (personnes âgées, étudiants, jeunes, etc). Au niveau du type d'habitat, la commune souhaite proposer des logements individuels ou individuels groupés, des logements intermédiaires, des logements collectifs et des lots libres. Ces dernières années, compte tenu de la pression foncière, des objectifs de limitation de l'étalement urbain et des ressources des ménages, la taille moyenne des parcelles a progressivement diminué pour atteindre une moyenne d'environ 400 m². Les parcelles de 300 m² sont désormais monnaie courante. Cette évolution est également liée à une prise de conscience de la part des collectivités concernant la rareté du foncier qui ne peut plus être galvaudé en autorisant des projets d'aménagement proposant des parcelles de 800 m² et plus, même en zone rurale. Plus globalement, sur La Roche-sur-Yon Agglomération, dans les nouvelles opérations d'ensemble, la maison individuelle fait désormais souvent place à la maison en bande ou au logement intermédiaire, mixte entre la maison individuelle et l'appartement.

La réduction de la taille des parcelles permet ainsi de densifier le territoire urbanisé tout en optimisant le foncier et les équipements publics. En matière de consommation foncière, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie fixe d'ailleurs à la commune un objectif de 24 logements construits pour 1 hectare consommé. **L'indice d'optimisation** proposé par le PLU s'avère bien supérieur à l'objectif du SCoT puisqu'il s'élève à **48 logements neufs construits pour 1 hectare consommé**.

En contrepartie, pour que la densité soit acceptée, il convient d'offrir des espaces publics qualitatifs et conviviaux aux habitants (placettes, végétalisation des espaces publics, jardins partagés, aires de jeux, etc), afin qu'ils disposent d'un cadre de vie agréable.

Par ailleurs, il est désormais nécessaire de promouvoir des formes d'habitat moins consommatrices d'énergie. Cela passe par une compacité du bâti (maisons en R+1, logements groupés, collectifs) mais également par une réflexion sur l'orientation, les matériaux et les choix énergétiques des bâtiments. Le recours aux énergies renouvelables, tout comme une implantation d'habitation permettant l'apport solaire passif, sont fortement encouragés afin de réduire la facture énergétique, mais également préserver l'environnement en évitant la pollution liée aux énergies fossiles.

Intégration des orientations du PADD dans les documents opposables du PLU :

HABITAT ET RESEAUX D'ENERGIE	TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU
Accompagner la croissance démographique de Venansault en diversifiant son offre de logements et à travers des services adaptés	
Viser une production moyenne de 35 logements par an afin d'atteindre l'objectif démographique de la commune de 5 350 habitants environ à l'horizon 2032, et respecter les dispositions du Programme Local d'Habitat 2017-2022	<ul style="list-style-type: none"> - OAP sectorielles (programmation, densité) - Zonage U et 1AUB - Règlement (volumétrie et implantation)
Tendre vers une densité brute minimale d'environ 20 logements par hectare pour toute nouvelle opération d'urbanisation en extension	<ul style="list-style-type: none"> - OAP sectorielles (densité de 30 logements / ha en moyenne) - Règlement (volumétrie, implantation, hauteurs)
S'appuyer sur l'offre éducative, sportive et culturelle pour accueillir de nouveaux habitants	Règlement zone U (destinations autorisées)
Poursuivre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs dans les nouveaux quartiers, participant à la convivialité entre les habitants et contribuant à un cadre de vie agréable	<ul style="list-style-type: none"> - OAP sectorielles - OAP thématique Trame verte, bleue et noire
Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous permettant ainsi de faciliter le parcours résidentiel, de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, d'accueillir de nouveaux	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage U et 1AUB - OAP sectorielles - Règlement (destinations autorisées)

habitants et également d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées. Favoriser également les projets d'habitat inclusif (intergénérationnel, partagé, cohabitation, étudiants, etc).	
Augmenter la production de logements aidés et œuvrer à la mixité sociale, à travers une répartition géographique des logements équilibrée	- OAP sectorielles (objectifs de mixité sociale)
Tendre vers une gestion raisonnée des ressources énergétiques	
Encourager les constructions durables (habitat, activités, etc.) à travers le recours aux énergies renouvelables (photovoltaïque, solaire thermique, géothermie, bois énergie, etc), le choix des matériaux ou encore le tri des déchets	- Règlement du PLU (mesures favorisant la production d'EnR, qualité urbaine, architecturale, environnementale des projets) - OAP sectorielles (préambule)
Mettre en œuvre des moyens permettant de réduire la consommation d'énergie dans les projets urbains en prenant en compte la morphologie du site (topographie, ensoleillement, vent, etc.)	- Règlement du PLU (dispositions communes aux zones / adaptation au contexte) - OAP sectorielles (préambule)
Encourager les formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'énergie	- Règlement (qualité urbaine, architecturale des projets, hauteurs) - OAP sectorielles

1.4 Transports, déplacements et communications numériques

Le diagnostic réalisé en 2014 dans le cadre de l'élaboration du Plan Global des Déplacements (PGD) sur le territoire intercommunal a mis en évidence des conditions de circulation automobile et de stationnement globalement aisées sur l'Agglomération, ne permettant pas d'inciter les Agglo-Yonnais à l'utilisation des modes de transport alternatifs, tels que la marche, le vélo ou les transports en commun. En effet, comme pour beaucoup de communes périurbaines telles que Venansault, l'usage de la voiture est prépondérant pour les déplacements quotidiens. Celle-ci occupe une place majeure dans les mouvements pendulaires des habitants dont la plupart travaille en dehors de la commune (92 % des Venansaltais se rendent sur leur lieu de travail en voiture ou camionnette). Il est donc courant qu'une famille possède 2 ou 3 véhicules, voire plus, ce qui peut générer en outre des problématiques de stationnement sur le domaine public pour la commune. Face aux enjeux climatiques et à la pollution de l'air, de nouvelles pratiques en matière de déplacements motorisés sont encouragées par les collectivités ces dernières années. C'est le cas notamment du covoiturage qui permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de limiter le flux de véhicules, tout en favorisant le lien social et en représentant un avantage économique. Même si la commune ne dispose d'aucune aire de covoiturage sur son territoire, deux aires implantées aux abords de Venansault, vers Aubigny-Les Clouzeaux, et vers Mouilleron-le-Captif, offrent 100 places de stationnement.

Face à ce diagnostic en matière de déplacements, La Roche-sur-Yon Agglomération a identifié des axes de progrès en matière de déplacements concernant les transports collectifs, les modes de déplacements doux et le stationnement, qui ont conduit au plan d'actions proposé pour la période 2016-2025.

Le réseau de bus a progressé depuis l'approbation du PGD et dessert aujourd'hui toutes les communes de l'Agglomération à l'exception du Tablier qui n'en a pas exprimé le besoin. La ligne desservant les communes de Thorigny et Fougeré, qui était en phase de test, est maintenue en tant que ligne régulière depuis le 1er septembre 2022. Le nombre de voyages a augmenté de 35 % entre 2013 et 2019, démontrant une utilisation accrue des transports en commun. Le nombre d'abonnés est également en hausse de 57 % sur cette même période, sur tout le réseau.

La création de nouvelles lignes, l'adaptation des tarifs, la gratuité le samedi ou encore la création de l'application dédiée « Mobilisy » ont contribué à rendre le bus plus attractif. Toutefois, il subsiste une marge de progression qui permettrait d'aboutir à un réseau de bus réellement efficace et qui prendrait le pas sur l'utilisation de la voiture individuelle, notamment en termes de fréquence de passage sur les

différentes lignes, notamment sur les lignes extérieures à La Roche-sur-Yon, ou de voies dédiées permettant une circulation plus fluide et des horaires mieux respectés. Actuellement, la ligne Venansault / La Roche-sur-Yon est essentiellement utilisée par les collégiens, lycéens ou étudiants se rendant dans les établissements de La Roche-sur-Yon.

En outre, Venansault propose un transport scolaire pour les enfants des trois écoles primaires et maternelles de la commune. Pour les collégiens et lycéens, ces derniers peuvent accéder à une ligne de bus départementale qui dessert La Roche-sur-Yon et les établissements scolaires du second degré. La mobilité des jeunes figure parmi les enjeux à assurer pour la commune.

Par ailleurs, les mobilités douces sont largement encouragées sur le territoire à travers les sentiers de randonnées, les nombreux cheminements existants sur la commune, et plus récemment la réalisation d'une piste cyclable de 6 km reliant Venansault à La Roche-sur-Yon. D'autres projets de pistes cyclables sont inscrits dans le schéma directeur des déplacements doux, qui permettront d'autres liaisons avec la Ville centre. Tous ces aménagements participent ainsi à la promotion du piéton et du cycliste qu'il est important de poursuivre et d'encourager. L'intégration des cheminements doux fait d'ailleurs systématiquement partie des réflexions liées aux projets d'aménagement. Si l'on veut permettre aux habitants de circuler aisément à pied, il est essentiel de relier les quartiers par un réseau de cheminements.

En matière de communication, les enjeux locaux de la desserte numérique sont la réduction des inégalités d'accès à Internet, mais également le développement des activités numériques pour les entreprises. La réduction de la fracture numérique vise à désenclaver les territoires et rompre l'isolement des personnes (accès aux commerces et services en ligne). La crise sanitaire a démontré l'importance de disposer d'une connexion à Internet et d'un bon débit pour faire face aux confinements engendrant du télétravail lorsque l'activité le permet, ou le suivi des cours à distance. L'accès au numérique représente donc un réel facteur d'attractivité pour l'accueil de nouveaux ménages et pour les professionnels. Le télétravail désormais institué et développé dans les entreprises et les administrations contribue en outre à la réduction des émissions de gaz à effet de serre à travers la diminution des déplacements domicile-travail et donc de l'usage de la voiture individuelle.

L'accès au numérique passe notamment par le déploiement de la fibre optique, en cours sur la commune par l'opérateur Orange, dont le planning est actuellement inconnu, les raccordements étant censés être achevés fin 2022 d'après les estimations initiales d'Orange. Il est à noter que la commune, tout comme l'Agglomération, sont impuissantes par rapport au déploiement de la fibre optique.

Intégration des orientations du PADD dans les documents opposables du PLU :

TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES	TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU
Améliorer les déplacements et les conditions d'accès au centre-bourg en s'appuyant sur les mobilités durables	
Encourager le covoiturage afin de réduire la place de l'automobile dans les déplacements quotidiens; et permettre ainsi de limiter et d'apaiser la circulation, réduire les émissions de gaz à effet de serre et favoriser le lien social	- Cartographie des aires de covoiturage dans le diagnostic
Poursuivre la réalisation de cheminements piétons et de pistes cyclables sillonnant le territoire communal, en s'appuyant sur le Schéma Directeur des Cheminements Doux réalisé à l'échelle de La Roche-sur-Yon Agglomération	- OAP sectorielles (création de liaisons douces)
Intégrer des liaisons douces dans les projets d'aménagement et les quartiers en extension, ainsi que des liaisons sécurisées vers les équipements publics afin d'encourager les modes de déplacements actifs	- OAP sectorielles (création de liaisons douces)

Préserver et entretenir les chemins ruraux, nécessaires aux déplacements des exploitants agricoles et également utilisés par les promeneurs comme chemins de randonnée.	- Identification de cheminements, sentiers sur le plan de zonage
Permettre la mobilité à travers la desserte des transports en commun et des transports scolaires	
Favoriser l'arrivée des nouvelles technologies de communication au service de la population et des activités économiques	
S'assurer du déploiement de la fibre optique sur le territoire communal, y compris dans les secteurs en extension urbaine	- Raccordement aux réseaux de communication régi par le règlement
Permettre l'accès aux communications numériques pour toutes et tous afin d'offrir des conditions d'accueil attractives pour les ménages et les professionnels	- Raccordement aux réseaux de communication régi par le règlement

1.5 Commerces, économies et loisirs

Venansault dispose d'un tissu économique riche du fait de l'implantation de près de 250 entreprises (recensement 2020) et 3 zones d'activités sur son territoire (La France, La Garlière et La Landette). Même si ces zones d'activités sont gérées par La Roche-sur-Yon Agglomération, il convient pour la commune d'encourager leur développement et favoriser l'accueil de nouvelles entreprises. En effet, le développement économique de la commune dépend principalement des orientations du schéma prospectif du foncier économique de La Roche-sur-Yon Agglomération adopté en juillet 2022 mais également de la nécessité de réduire la consommation foncière par deux. Ainsi, sur Venansault, le schéma a fléchi un développement potentiel mais limité sur la zone artisanale de La Garlière. Un zonage économique est donc inscrit au PLU sur les 3 zones existantes, et un développement futur est prévu sur La Garlière. Pour rappel, le périmètre de la zone de La Landette a été réduit de 0,49 ha.

L'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire est également synonyme d'accueil de nouveaux habitants, attentifs au cadre de vie et aux services proposés.

Par ailleurs, la qualité paysagère des zones d'activités est à renforcer à travers le règlement du PLU afin de les rendre plus attractives encore. L'aménagement paysager de la zone de La Garlière notamment est à envisager, afin de réintégrer de la biodiversité et de créer des corridors écologiques.

Parallèlement, Venansault souhaite poursuivre le dynamisme commercial à travers notamment la requalification du centre-bourg. Le projet de la ZAC Clémenceau notamment prévoit d'organiser, de conforter voire de renforcer l'activité commerciale en relocalisant de nombreux commerces et services, installés dans des bâtiments vétustes et souvent non accessibles aux personnes à mobilités réduites. La création d'espaces publics qualitatifs aux dimensions généreuses permettra également de redonner une lisibilité aux commerces (possibilités d'aménager des terrasses en extérieur pour certains commerces, vitrines commerciales qualitatives...) et équipements (ex. la création d'un parvis devant l'église, d'une place pour les cérémonies du Monument aux Morts...).

Le centre commercial Les Garennes complète l'offre commerciale de centre-bourg avec quelques commerces et services de proximité. Le bourg concentre alors une offre commerciale et de services variée qu'il est nécessaire de soutenir à travers l'interdiction d'implanter des commerces de détail et de l'artisanat commercial en dehors de la zone urbaine mixte. L'objectif de cette interdiction dans les zones d'activités économiques est de ne pas concurrencer le centre-bourg pour maintenir son dynamisme. Le cadre de vie et la présence de commerces et services sont deux facteurs majeurs d'installation de ménages sur un territoire. Il convient donc d'encourager la mixité fonctionnelle dans le centre-bourg, à travers un zonage et un règlement adaptés.

Par ailleurs, comme évoqué dans la thématique "environnement et paysage", la collectivité souhaite conforter l'activité agricole sur le territoire. Le PLU de 2014 avait déjà identifié les besoins en logements des années à venir à travers l'inscription d'un zonage à urbaniser pour la réalisation d'un futur quartier d'habitat sur le secteur du Plessis. Le développement du territoire sur les dix prochaines années se concentrera donc essentiellement sur l'enveloppe urbaine, le secteur du Plessis dont la 1^{ère} tranche est réalisée, et sur l'extension de la zone d'activités de la Garlière, prévue également au PLU de 2014. Ayant calibré le zonage du PLU de 2014 au regard des besoins réels, il n'a pas été nécessaire de

supprimer des zones d'urbanisation futures à long terme, comme cela peut être le cas dans d'autres documents d'urbanisme.

Le PLU prend également en compte les besoins d'extension en surface de la carrière à ciel ouvert Traineau, notamment pour limiter les hauteurs de stockage des matériaux. Une procédure d'évolution du PLU de 2014 avait été menée pour étendre le zonage dédié à la carrière et permettre ainsi à la société l'exploitant d'étaler les matériaux extraits sur une emprise au sol plus importante.

Enfin, développer l'offre sportive, culturelle et de loisirs fait également partie des objectifs de la commune à l'attention de ses habitants mais également pour développer la fréquentation touristique. Venansault dispose déjà de plusieurs équipements sportifs, culturels et de loisirs (salle omnisports, courts de tennis, terrains de football, médiathèque / ludothèque, îlot des arts, école de musique, stand de tir) ainsi que des sites propices à la promenade (coulée verte du Guyon, jardins du Loriot) sur lesquels s'appuyer. Conforter la fréquentation touristique passe également par un soutien des hébergements touristiques proposés par des particuliers ou à la ferme (gîtes ruraux, camping à la ferme...) mais qui restent encore peu nombreux.

Intégration des orientations du PADD dans les documents opposables du PLU :

COMMERCES, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LOISIRS	TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU
Conforter le développement du tissu économique	
Permettre le développement économique des zones d'activités de Venansault en facilitant l'accueil de nouvelles entreprises	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage et règlement UE et 1AUE + élargissement des sous-destinations autorisées à l'hébergement hôtelier et touristique - OAP Plessis/ Garlière,
Soutenir le maintien et l'implantation des services et commerces de proximité dans le cœur de vie du bourg, contribuant à la mixité fonctionnelle et à l'animation de la centralité	- Règlement zone UA, zone mixte, et également seule zone autorisant la création de commerces de détail
Interdire le commerce de détail dans les zones d'activités, afin de conforter la vitalité du centre bourg	- Règlement zones UE et 1AUE (commerce de détail interdit)
Favoriser l'implantation des artisans-commerçants dans le bourg, et celle des autres artisans (menuisiers, peintres, etc) dans les zones d'activités existantes, en fonction de l'activité exercée	- Règlement zones UA, UE et 1AUE
S'assurer de l'intégration des activités économiques dans le paysage environnant (espaces verts, essences locales ou encore stationnements semi-perméables, par exemple)	<ul style="list-style-type: none"> - Règlement zones UE et 1AUE - OAP Trame verte, bleue et noire
Préserver et soutenir l'activité agricole	- Zonage et règlement agricole (destinations autorisées)
Soutenir l'activité d'exploitation de la carrière Traineau	- Intégration d'un STECAL Nca / Ncas et règlement associé permettant l'exploitation, mais également la gestion et la commercialisation des stocks)
Renforcer les activités de loisirs et touristiques présentes sur la commune	
Valoriser les sites naturels et les équipements propices à la détente, à la promenade et aux loisirs	<ul style="list-style-type: none"> - Règlement de la zone naturelle autorisant les aménagements paysagers (arboretum, amphithéâtres de verdure, coulées vertes, petit mobilier urbain). - Préservation des sentiers de randonnées - Préservation des zones humides - STECAL AL Jardins du Loriot
Développer le tourisme vert, tourné vers la famille et les activités sportives comme la randonnée, dans le respect de la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des sites naturels à travers un zonage N - Préservation des sentiers de randonnées
Encourager la fréquentation touristique en soutenant les hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes)	<ul style="list-style-type: none"> - Règlement zones UA et UB autorisant les logements occasionnels - Règlement zones d'activités : création d'un sous-secteur UEL à La Landette pour accueillir les hébergements hôteliers et touristiques - Règlement zone A autorisant les logements occasionnels par changement

	de destination (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc) et les campings à la ferme
Conforter les équipements culturels, sportifs et de loisirs existants sur la commune (médiathèque, école de musique, complexe sportif, stade, etc...), facteurs d'attractivité pour les familles	- Equipements d'intérêt collectif autorisés dans toutes les zones.

2. Explication des choix relatifs à la production de logements et à la consommation d'espaces

2.1 Objectif à atteindre :

Pour rappel, l'objectif démographique de la commune de Venansault est d'atteindre une population d'au moins **5 350 habitants en 2033** nécessitant la **production de 350 logements environ**.

2.2 Potentiel constructible en enveloppe urbaine et gisements mobilisables :

Entre projets d'aménagement connus à court et moyen terme et gisements mobilisables, le potentiel constructible se décompose ainsi :

		Surface (en ha)*	Potentiel de logements
Enveloppe urbaine	Renouvellement urbain (Val Fleuri, ZAC Clémenceau, Ouche Cornue)	0	84
	Dents creuses (St Michel, De Lattre de Tassigny, La Mancellière)	1,22	25
	Mixte (OAP R.U. / dents creuses)	1,73	115
Zone rurale	Granges mutables	0	16
Total potentiel constructible en enveloppe urbaine et en zone rurale			240

Les gisements en renouvellement urbain ne génèrent pas de consommation foncière

Face aux difficultés d'urbanisation de certains secteurs au sein du bourg, 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.

Une **troisième convention a été signée avec l'EPF** sur les parcelles de la ZAC Clémenceau et également une parcelle attenante, rue de l'Ouche Cornue.

2.3 Outils fonciers mobilisables :

Conformément aux articles R. 151-37 et 151-38 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut prévoir certains outils de maîtrise foncière (dépassement des règles de densité et de gabarit, diversité et mixité de l'habitat, emplacements réservés, sursis à statuer, OAP encadrant l'aménagement mais sans obliger la collectivité à maîtriser le foncier, etc), mais nombre d'outils ne dépendent pas du PLU (Droit de Préemption Urbain, Zone d'Aménagement Différé, Zone d'Aménagement Concerté, Déclaration d'Utilité Publique, conventions avec l'EPF, bail à construction, concessions d'aménagement, etc). Ces derniers peuvent figurer en annexe du PLU, à titre d'information (cf article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU de Venansault a intégré quelques outils de mobilisation foncière au service de futurs projets de logements. En matière de **hauteur**, une hauteur minimale de R+1 est exigée en centre-bourg, sans définition d'une hauteur maximale. Dans la zone UB (zone urbaine mixte), la hauteur maximale pour l'habitat est plus élevée que dans le PLU de 2014, à savoir R+2+attique. La **mixité sociale** est renforcée dans ce PLU à travers une programmation de logements aidés ambitieuse. Les projets d'aménagements en cours prévoient en moyenne 87 % de logements aidés, dont deux opérations affichent 100 % de logements aidés (Ouche Cornue et Saint-Michel). Sur les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (dents creuses et opérations mixtes renouvellement

urbain / dents creuses), le taux de logements locatifs aidés atteint une moyenne de 62 %. Quant au secteur du Plessis en extension urbaine, 43 % de logements aidés y sont prévus (locatifs et accession sociale).

Afin de requalifier son centre-bourg, la commune a créé la **ZAC Clémenceau** afin de développer l'habitat, de renforcer la polarité commerciale et de services tout en réaménageant l'espace public.

Parallèlement à l'approbation du PLU, le **droit de préemption urbain** instauré sur les zones U et AU sera actualisé. Celui-ci permet de préempter en cas de vente de terrains, notamment dans les secteurs concernés par une OAP, un périmètre d'études ou opérationnel. Dans les secteurs portés par l'EPF ou faisant l'objet d'une ZAC, le DPU peut être délégué au concessionnaire ou à l'EPF.

2.4 Secteurs d'extension urbaine dédiés à l'habitat :

Le potentiel mobilisable sur les gisements fonciers, les projets connus et les granges mutables (240 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 1^{ère} 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.

Le futur quartier du Plessis permettant de compléter les besoins identifiés en logements, aucun autre secteur d'habitat ne sera ouvert à l'urbanisation sur le territoire communal.

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

Au total, l'estimation en logements pour les 10 prochaines années s'élève à 397 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, finalisé en juin 2022, qui a mis en exergue le retard de production de logements sur le territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération. Sur les 885 logements qu'il aurait fallu produire annuellement pour répondre à la croissance démographique, seuls 500 logements ont été construits par année. L'Agglomération accuse ainsi un retard à combler qui, outre l'augmentation de la population, s'explique par la croissance économique générant des besoins en logements, mais aussi par l'évolution des compositions familiales avec la diminution de la taille des ménages. Par ailleurs, le développement de l'enseignement supérieur sur le territoire génère également des besoins en logements pour les étudiants.

La remobilisation d'une partie du parc de logements existant (logements vacants et division de logements) a permis de répondre en partie à la demande en logements et au déficit de production.

Des efforts seront à fournir sur la prochaine décennie pour absorber la pénurie de logements et pouvoir répondre aux besoins croissants de la population.

Aussi, la programmation des 397 logements est compatible avec le futur PLH.

Total du potentiel constructible habitat 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	16
Extension urbaine (Le Plessis)	5,24	157
Total	8,19	397

→ 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.

2.6 Consommation d'espaces :

L'analyse de la consommation d'espaces est présentée au chapitre 5 du diagnostic.

Pour rappel, 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.

Même si le PLU doit être compatible avec le SCoT, cette période de référence est toutefois jugée trop ancienne par les services de l'Etat, notamment au regard de la loi ALUR qui impose aux PLU d'« **analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales** » (article L.151-4 du Code de l'Urbanisme).

La Loi Climat et Résilience est venue renforcer cette prescription avec l'introduction du zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, confortant l'obligation de réduire la consommation des espaces NAF sur la 1^{ère} phase de 10 ans.

Chaque collectivité doit donc définir sa propre méthodologie d'analyse de la consommation d'espaces effective et déterminer son point zéro.

Comme évoqué dans le diagnostic de territoire, les auteurs du PLU ont alors analysé la consommation d'espaces à partir des autorisations d'urbanisme délivrées, superposées au cadastre et aux photos aériennes. Cette analyse a été complétée par des vérifications sur le terrain. Il s'agit donc bien d'une consommation d'espaces effective prenant en compte les dents creuses et les extensions urbaines.

En parallèle, le CEREMA, établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, a réalisé un observatoire du foncier sur ces dix dernières années, à partir des fichiers fonciers fournis par la DGFIP. Ces données ont été rendues publiques récemment. L'Etat invite ainsi les collectivités à s'appuyer sur les données du CEREMA pour réaliser leur analyse du foncier consommé.

La collectivité a donc comparé les chiffres de son propre observatoire avec ceux du CEREMA et constaté un écart significatif. Ne disposant par des cartographies issues de l'observatoire du CEREMA, les auteurs du PLU ne sont pas en capacité de mesurer ni de localiser ces différences de traitement.

Toutefois, il est permis de s'interroger sur les éléments pris en compte dans l'analyse du CEREMA 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.

Espaces consommés sur Venansault depuis 10 ans :

	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

Le constat fait apparaître un écart de 2,4 ha entre les deux modes de traitement des données de la consommation dédiée à l'habitat. L'écart se manifeste surtout sur les activités économiques et équipements, avec une consommation affichée par le CEREMA quasiment 5 fois moins importante que celle constatée par l'observatoire communal.

⇒ Consommation foncière liée à l'habitat :

Comme vu précédemment, la consommation foncière dédiée à l'habitat sur les 10 prochaines années s'élève à 8,19 ha.

Toutefois, au regard de la loi Climat et Résilience, les projets réalisés depuis le 21/08/2021 sont également à prendre en compte dans la consommation d'espaces à l'horizon 2031. Ainsi, la 1^{ère} tranche du Plessis, représentant 2,46 ha, est à comptabiliser dans les surfaces consommées à 10 ans.

Le projet de PLU affiche donc une consommation d'espaces totale de 10,65 ha dédiée à l'habitat.

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 (**75 %** si l'on ne considère que les espaces NAF, conformément à la loi Climat et Résilience)
- ✓ 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 logements / ha qui passerait à un minimum de **48 logements / ha**
- ✓ Un travail de requalification du centre-bourg
- ✓ Le développement d'une offre en logements qui correspond à l'ensemble des typologies d'accédants et de locataires, et qui s'adresse également aux séniors avec une offre adaptée sur le quartier du Val Fleuri
- ✓ Une réponse qui tient compte d'un effort en matière de consommation et d'une dynamique de territoire en matière économique et d'habitat

⇒ Consommation foncière liée à l'activité économique et aux équipements :

			Surfaces consommées (en ha)
Economie et équipements	Comblement de dents creuses	Gisements activités éco	1,23
		Extension pôle équipements médico-sociaux (UA)	0,29
	Extensions	Garlière Ouest	2,55
		Garlière Sud	1,88
		STECAL Bellevue (fonds de parcelles arborés + pointe)	0,58
		STECAL stand de tir	0,07
		STECAL Les Moulinets	0,5
Total surfaces activités et équipements			7,1

Si la production de logements relève bien de la commune pour permettre la décohabitation et l'accueil de nouveaux habitants, le développement économique revient quant à lui à l'Agglomération qui, à travers son schéma prospectif du foncier économique, identifie les communes et secteurs propices à l'implantation d'activités économiques. Venansault a été fléchée comme territoire à conforter (La Landette et La France) et à développer (La Garlière).

La zone artisanale de La Garlière a vocation à se développer pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

L'extension de La Garlière s'imposant à la commune de Venansault et impactant le foncier communal à hauteur de 4,43 ha, il n'apparaît pas justifié que la collectivité supporte seule la consommation du

foncier dédié à l'économie. Il en est de même pour les deux gisements d'activités sur La Landette et La Garlière représentant 1,23 ha.

C'est pourquoi les surfaces correspondant à ces projets de développement ne doivent pas être comparées à l'objectif de consommation foncière de la commune, mais à celui de l'Agglomération en matière d'activités économiques et d'équipement sur les dix dernières années.

☛ **Seuls 1,44 ha relatifs au pôle d'équipements et aux 3 STECAL relèvent de la consommation foncière communale.**

	Période de référence pour le calcul de la conso foncière sur l'Agglomération	Consommation Foncière activité / équipement en Ha	Objectif à 10 ans En ha
CEREMA	2010-2020	276	138

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.

Secteurs de développement économique fléchés sur l'Agglomération et surfaces (en ha)

Potentiel 138 ha	
Malboire (PA Nord)	10
Malboire Sud	4,6
La Garlière	2,5
Les Landreaux	9
Beaupuy Ext	7
Artipole Ext Est	3,6
Artipole Centre	11
Le Luneau Nord	2,8
La Garlière Sud	1,8
Bois Imbert Ext	3,9
Marronnière	41
Malboire (ZAC)	36
Total	133,2 ha

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 liée aux équipements publics.

Une étude de densification des zones d'activités économiques de l'Agglomération a, en effet, été engagée dans l'optique de reconquérir les friches, délaissés et dents creuses, et d'optimiser ainsi le foncier.

Bilan de l'effort de modération de la consommation d'espaces :

Au total (habitat, activités économiques et équipements), le PLU affiche 18,11 ha de surfaces consommées en dents creuses et en extension **de 2021 à 2033** qui se décomposent ainsi :

- Habitat = 10,65 ha (dont 2,46 consommés depuis 2021)
- Activités économiques = 6,74 ha (dont 5,66 ha en zones d'activités / compétence Agglo et 1,08 ha en STECAL économiques / part revenant à la commune)
- Equipements = 0,36 ha pour le pôle médico-social et sur le stand de tir

Au regard des chiffres du CEREMA (cf p. 26), l'effort de modération de la consommation foncière est de 30 %.

Au regard des chiffres de l'Agglomération (cf p. 26), l'effort de modération de la consommation foncière est de 55 %.

Toutefois :

La consommation foncière relevant de la commune n'est finalement que de 12,09 ha, puisque les ZAE relèvent de l'Agglomération, qui répartit le développement économique de l'intercommunalité sur 6 communes seulement sur les 13 communes au total.

3. Explication des choix retenus pour la délimitation des zones et le règlement

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 a procédé à la recodification de la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme. Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 instaurant un contenu modernisé du PLU est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Le règlement du PLU, qui s'organisait autour de 16 articles, s'en trouve alors restructuré autour de trois grands axes thématiques :

- l'affectation des zones et la destination des constructions : *où puis-je construire ?*
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : *comment prendre en compte mon environnement ?*
- les équipements et réseaux : *comment je m'y raccorde ?*

Le règlement réformé ne contient plus d'articles obligatoires, toutes les thématiques ne sont donc pas forcément réglementées. Cependant, le règlement en lui-même est obligatoire car il doit permettre d'appliquer 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 de la zone d'activités de La Garlière

- 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

Le règlement du PLU de Venansault comporte des **dispositions réglementaires communes aux zones, relatives aux caractéristiques paysagères, et aux équipements et réseaux.**

En plus des dispositions communes, le règlement décompose chaque zone de la façon suivante :

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- 1- Destinations et sous destinations autorisées
- 2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- 1- Volumétrie et implantation des constructions
- 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- 4- Stationnement

3.1 La zone urbaine (U)

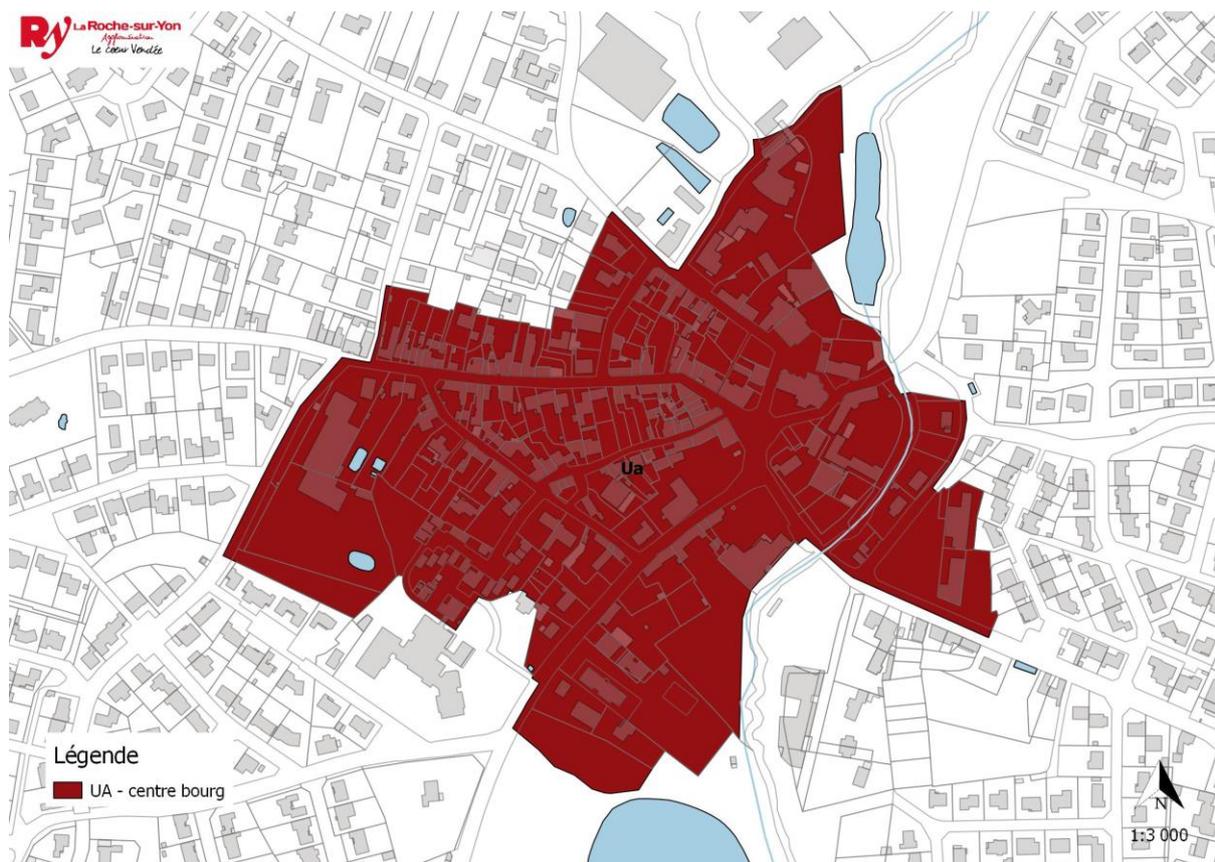
Caractère des zones UA et UB	Zone mixte accueillant principalement de l'habitat, mais aussi des activités. - UA : secteur ancien du bourg, comprenant la ZAC Clémenceau - UB : extensions du centre-bourg avec un tissu majoritairement pavillonnaire et accueillant également des équipements publics, des services et des activités		
Objectifs des zones, en lien avec le PADD	- Densifier le centre bourg par des hauteurs de constructions plus importantes en zone UA - Favoriser le renouvellement urbain et le comblement de dents creuses dans le bourg - Diversifier l'offre de logements et offrir un logement adapté pour tous - Renforcer la mixité fonctionnelle du bourg en proposant des services et équipements de proximité aux habitants		
Usage des sols	Destinations autorisées	<i>UA</i>	- Logements, logements occasionnels (chambres d'hôtes, gîtes, meublés de tourisme), hébergement - Artisans commerçants, commerce de détail, restauration, services, hôtels - Bureaux - Equipements d'intérêt collectif et services publics
		<i>UB</i>	- Logements, logements occasionnels (chambres d'hôtes, gîtes, meublés de tourisme), hébergement - Services - Bureaux et entrepôts - Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Interdictions et limitations	<i>Interdictions</i>	- Activités industrielles - Les autres hébergements touristiques - Cinémas - Dépôts de toute nature, carrières, gravières, mines - Terrains de camping, caravaning - Stationnement des caravanes et garages collectifs de caravanes - Habitations légères de loisirs - Nouveaux bâtiments agricoles et élevages - Eoliennes - Dispositifs solaires au sol et/ou sur mât - Sont interdits en zone UA : les entrepôts et ICPE soumises à autorisation - Sont interdits en zone UB : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les hôtels, les entrepôts liés à une activité de vente sur place
		<i>Autorisations sous conditions</i>	- Reconstruction après sinistre - Exhaussements et affouillements si nécessaires à la zone, et pour projets d'infrastructures routières - Extensions, constructions d'annexes, aménagements - En zone inondable : pas d'obstacle à l'écoulement des eaux
Caractéristiques urbaines, architecturales,	Volumétrie implantation et	<i>Par rapport aux voies publiques ou privées</i>	- <u>UA</u> : à l'alignement et/ou en recul, en fonction du bâti existant situé de part et d'autre. ↳ <u>Exception</u> : plan d'alignement sur les rues du Brandeau, de l'Ouche Cornue et Jeanne d'Arc

environnementales et paysagères			- <u>UB</u> : entre 0 et 10 m - Recul minimal de 4 m par rapport aux berges des cours d'eau
		<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	- <u>UA</u> : sur l'1 des limites au moins - <u>UB</u> : ≤ R+1 : en limite ou retrait > R+1 : en retrait (L≥H/2)
		<i>Hauteur</i>	- <u>UA</u> : Dans la bande des 15 m : R+1 minimum Au-delà de la bande des 15 m, et/ou pour les constructions en second rideau avec ou sans division de parcelle : R+1 maximum - <u>UB</u> : R+2+attique pour l'habitation Pas de règles pour les autres destinations à condition que la hauteur soit justifiée et s'intègre dans l'environnement. - La hauteur des bâtiments identifiés (article L.151-19 du C.U.) ne pourra pas être modifiée. - Annexes : hauteur 4,5 m à l'égout du toit
		<i>Densité</i>	- Secteur du Plessis : coefficient d'imperméabilisation de 60 % maximum - Emprise au sol cumulée des annexes ≤ 40 m ²
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Intégration architecturale des projets</i>	- Principe d'intégration dans l'environnement - Interdiction de l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage
		<i>Intégration paysagère</i>	- Plantations en harmonie avec l'environnement - Obligation de masquer les équipements techniques en façade sur rue
	Traitement environnemental et paysager	<i>Clôtures</i>	- Privilégier la végétalisation - Hauteur : 1,80 m sur rue / 2 m en limite séparative - Murets de 80 cm maxi autorisés - Murs interdits sauf en limite séparative et en continuité de la construction principale, sur une longueur de 4 m maxi et une hauteur de 2 m maxi. - Bâches interdites - En limite de zone A et N, végétalisation des clôtures - Espèces végétales invasives interdites
		<i>Espaces libres et plantations</i>	Obligation de végétalisation des surfaces libres de toute construction et des délaissés des aires de stationnement.
	Stationnement	<i>Véhicules motorisés</i>	- <u>UA</u> : analyse des besoins en stationnement à fournir - <u>UB</u> : - Habitation : 2 places minimum par logement ↳ <u>Exceptions</u> : 1 place en cas de rénovation, extension, changement de destination entraînant création de nouveau logement, et aussi pour les logements aidés - Pour les autres destinations, une analyse des besoins en stationnement devra être produite. <u>Règle commune aux 2 zones</u> : - Mutualisation du stationnement encouragée
		<i>Vélos</i>	Respect des normes prévues par le Code de la construction et de l'habitation

3.1.1. Zone UA :

La zone UA correspond au secteur ancien du bourg, comportant la ZAC Clémenceau, où les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement, en R+1, et appuyées sur les deux murs mitoyens. Cette zone a intégré le secteur de la rue Guynemer couvert par une OAP, classé en zones UBa et UEr au PLU de 2014, et également le centre commercial des Garennes. Ce périmètre accueille de l'habitat, mais également des activités commerciales, de services ou encore des équipements

(mairie, médiathèque, écoles, la salle des Acacias). La zone UA représente le cœur de vie du bourg de Venensault.



Justification des choix réglementaires :

Compte tenu de la vocation mixte, la zone UA peut accueillir des habitations (logements, hébergements), des hôtels, des commerces, artisans commerçants, restaurants, services, bureaux, et des équipements d'intérêt collectif et services publics. Les activités doivent être compatibles avec l'habitat.

La mixité fonctionnelle est ainsi recherchée à travers les destinations autorisées.

Les entrepôts, activités industrielles et l'artisanat affilié à l'industrie, les hébergements touristiques autres que les hôtels et logements occasionnels et les cinémas y sont notamment interdits. (cf tableau ci-dessus)

Les règles de la zone UA visent le maintien de la densité du centre bourg ancien, ainsi que le renouvellement urbain à travers :

- une implantation majoritairement à l'alignement des voies publiques ou privées (plan d'alignement sur certaines rues du centre-bourg), et/ou en recul, en fonction du bâtiment voisin, avec possibilité de s'implanter dans la bande différentielle, en cas de recul différent des constructions voisines.
- une implantation obligatoire sur au moins une des limites séparatives afin de limiter la consommation d'espace. En cas de retrait, aucune distance n'est imposée, permettant ainsi d'optimiser le foncier.
- une hauteur minimale proposée en R+1, dans la bande des 15 mètres par rapport à la voie publique ou privée, afin de maintenir les hauteurs existantes et la densité, et inciter à aller au-delà lors des projets de renouvellement urbain.

La collectivité a fait le choix d'impulser des constructions de hauteurs plus importantes en façades de rues afin de marquer l'identité du centre bourg. Ainsi, les hauteurs maximales n'y sont pas limitées. Toutefois, afin de ne pas générer des problèmes de voisinage liés à des vis-vis trop importants ou des constructions massives en cœurs d'îlots, cette hauteur minimale en R+1 ne s'applique pas au-delà de la bande des 15 m, ni dans le cas de constructions en second rideau. Les fonds de parcelles seront donc constructibles en R+1 maximum.

Les parcelles pourront également accueillir des annexes non accolées à la construction principale (garages, abris de jardins, local piscine, etc), dont la superficie cumulée devra être inférieure ou égale à 40 m². Le choix de ce seuil a été calculé en fonction de la surface moyenne des annexes principalement implantées en zone urbaine. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les annexes. La zone urbaine étant concernée par le risque inondation (au niveau de l'école Louis Chaigne), des dispositions spécifiques ont été introduites dans le règlement dans l'optique de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Le principe d'intégration paysagère est également dominant puisque les constructions devront s'implanter en accord avec leur environnement urbain et paysager (aspect des constructions, plantations, abords des constructions) sans pour autant interdire l'architecture contemporaine.

L'intégration d'un recul minimal de 4 mètres est imposée par rapport aux berges du Guyon, dans un souci de protection du cours d'eau, mais également de facilité d'entretien.

La protection de la petite faune et de la flore est également recherchée à travers l'incitation à végétaliser les clôtures. Des schémas de clôtures sont d'ailleurs présentés en annexe du règlement.

L'économie d'énergie ou l'innovation énergétique sont recherchées à travers une conception, une implantation ou des matériaux compatibles avec le concept de développement durable. Les toitures pourront accueillir des dispositifs visant à économiser ou à produire de l'énergie. Toutefois, les éoliennes sur mâts ne seront pas autorisées, tout comme les dispositifs de production solaire installés au sol ou sur mâts. La collectivité privilégie la production d'énergies renouvelables sur les constructions, ne présentant pas ou peu d'impacts sur le foncier et sur le paysage.

La règlementation du stationnement ne comporte pas de normes chiffrées et dépendra du projet. Le pétitionnaire devra fournir à la collectivité une analyse des besoins en stationnement générés par le projet.

Dans le cas de programmes mixtes, la mutualisation du stationnement entre les différentes destinations est encouragée afin d'éviter la multiplication des places de stationnement, consommatrices de foncier. Par ailleurs, afin de mieux limiter la surchauffe estivale ainsi que les risques d'inondation, la végétalisation des parkings est fortement conseillée et les revêtements perméables souhaités.

Le stationnement des vélos est également réglementé en zone UA, conformément aux articles L.151-30 du Code de l'Urbanisme et R.113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, qui prévoient d'une part l'obligation de réaliser du stationnement vélo dès lors que le PLU prévoit des obligations pour les véhicules motorisés, et d'autre part la réalisation d'abris sécurisés pour les vélos et des normes de stationnement en fonction de la destination de la construction.

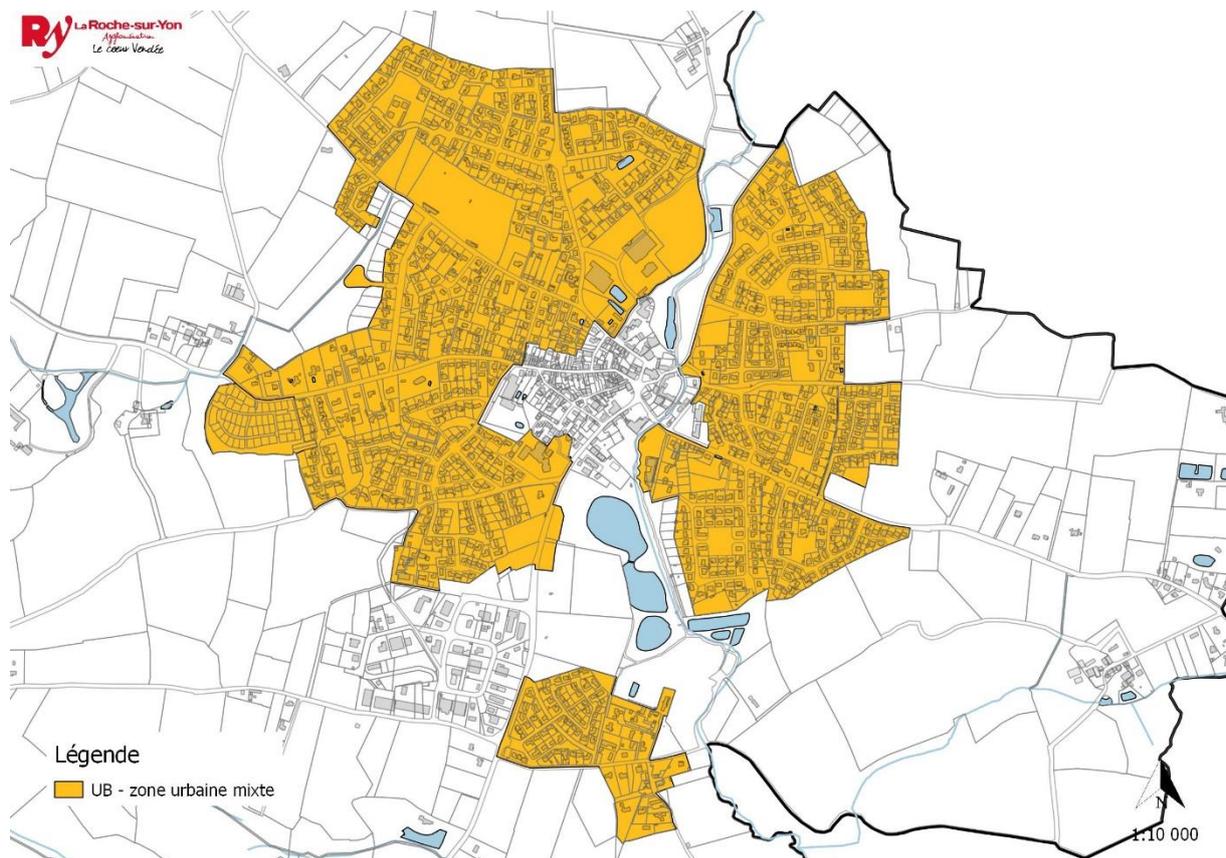
3.1.2. Zone UB :

La zone UB correspond à l'extension progressive du bourg qui a vu émerger un tissu de maisons individuelles majoritairement en rez-de-chaussée à travers la réalisation de lotissements. Le tissu y est plus lâche qu'en zone UA, les constructions étant majoritairement implantées en recul par rapport à l'alignement et en retrait sur au moins l'une des limites séparatives. Les parcelles y sont également plus grandes, bien que l'on ait pu constater ces dernières années une diminution de la taille de ces dernières et également des divisions de grandes parcelles individuelles. La rareté du foncier constructible, les coûts d'acquisition mais également l'entretien que représentent des grands terrains ont contribué à réduire leur superficie. Les opérations d'aménagement récentes comme Les Hauts de Saint André ou

la 1^{ère} tranche du Plessis proposent aujourd'hui des parcelles de 300 à 350 m², alors qu'il y a 10 ou 20 ans, la taille oscillait souvent entre 700 et 800 m².

La zone UB a intégré les secteurs d'équipements publics qui étaient classés en zone UL au PLU de 2014. S'agissant de secteurs sous maîtrise foncière communale, il n'existe alors pas de risque de mutation inopinée de ces équipements et aménagements. Par ailleurs, la souplesse de la réglementation des équipements publics et sa compatibilité avec l'habitat permettait de les intégrer en zone UB, et de limiter la multiplication du nombre de zonages inscrits au PLU.

Par rapport au PLU précédent, conformément à la définition de la zone U issue du Code de l'Urbanisme, la zone UB a englobé le quartier des Hauts de Saint André, réalisé, ainsi que la 1^{ère} tranche du secteur d'habitat du Plessis, également réalisée.



La zone UB comprend donc essentiellement des habitations, mais accueille également des équipements (salle omnisports, courts de tennis, terrains de football, médiathèque / ludothèque, école de musique, îlot des arts, EHPAD), et des services.

Justification des choix réglementaires :

Compte tenu de la vocation mixte, la zone UB peut accueillir des habitations, des activités de services, des bureaux, des entrepôts non liés à une activité de vente sur place et des équipements d'intérêt collectif et services public. Toutefois, les commerces, les artisans, les restaurants, cinémas et activités industrielles n'y sont pas autorisés. (cf tableau)

La mixité fonctionnelle est recherchée à travers les destinations autorisées, à la condition que les activités ne génèrent pas de troubles pour le voisinage.

Les règles de la zone UB visent la diversification des types d'habitat et des formes urbaines, ainsi que la densification à travers :

- une implantation entre 0 et 10 m par rapport aux voies publiques ou privées, afin de laisser une certaine latitude permettant de gérer la mitoyenneté et l'intimité de chacun, de privilégier l'ensoleillement en limitant les ombres portées, et de s'adapter à la topographie.
- une implantation libre en limites séparatives. En cas de retrait, aucune distance n'est imposée, permettant ainsi d'optimiser le foncier. Cela permet des formes urbaines compactes et moins

énergivores (habitat groupé ou collectif) en mitoyenneté, ou l'apport solaire passif dans le cas d'une construction en retrait.

- une hauteur maximale proposée en R+2+attique pour l'habitat. La hauteur actuelle est majoritairement en rez-de-chaussée. Afin de tendre vers une densité plus importante de la commune et de pouvoir proposer une offre en logements collectifs, la collectivité a fait le choix de donner la possibilité aux pétitionnaires, aux bailleurs et aux promoteurs de réaliser des constructions plus hautes que dans le PLU précédent.

Toutefois, afin de limiter les nuisances éventuelles, toute construction en RDC ou en R+1 pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait, la distance par rapport à la limite étant libre. Mais toute construction en R+2 ou R+2+attique devra respecter un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du projet. Pour exemple, un bâtiment en R+2 (9 m) devra s'implanter à au moins 4,5 m de la limite séparative.

Tout comme en zone UA, les parcelles pourront également accueillir des annexes non accolées à la construction principale (garages, abris de jardins, local piscine, etc), dont la superficie cumulée devra être inférieure ou égale à 40 m². Le choix de ce seuil a été calculé en fonction de la surface moyenne des annexes principalement implantées en zone urbaine. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les annexes.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'habitat du Plessis en 2018, le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une demande d'Autorisation Unique Environnementale au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement car le projet d'aménagement portait sur un ensemble classifié en « zones humides » au PLU supérieur à 1 ha (autorisation au titre de la Loi sur l'Eau).

Le bilan de l'étude a abouti à des mesures d'évitement, de réduction, mais aussi de compensation, avec notamment l'obligation d'imposer un coefficient maximal d'imperméabilisation de 60 % sur la zone ouverte à l'urbanisation, afin de limiter les surfaces de zones humides impactées dans chaque lot à bâtir.

Le principe d'intégration paysagère est également dominant puisque les constructions devront s'implanter en accord avec leur environnement urbain et paysager (aspect des constructions, plantations, abords des constructions) sans pour autant interdire l'architecture contemporaine.

La protection de la petite faune et de la flore est également recherchée à travers l'incitation à végétaliser les clôtures. Des schémas de clôtures sont d'ailleurs présentés en annexe du règlement.

L'économie d'énergie ou l'innovation énergétique sont recherchées à travers une conception, une implantation ou des matériaux compatibles avec le concept de développement durable. Les toitures pourront accueillir des dispositifs visant à économiser ou à produire de l'énergie. Toutefois, les éoliennes sur mâts ne seront pas autorisées, tout comme les dispositifs de production solaire installés au sol ou sur mâts. La collectivité privilégie la production d'énergies renouvelables sur les constructions, ne présentant pas ou peu d'impacts sur le foncier et sur le paysage.

Seul le stationnement des habitations est réglementé, à hauteur de 2 places minimum par logement, et ce dans l'optique de gérer le stationnement à la parcelle et non sur le domaine public, et également d'anticiper la transformation éventuelle des garages en pièces de vie. Toutefois, la création de logements par changement de destination, extension ou rénovation n'est pas concernée par cette obligation : une seule place de stationnement sera imposée dans ce cas. Il en est de même pour le stationnement des logements aidés, réglementé par les articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme. Le stationnement des activités et services, quant à lui, n'est pas réglementé. Une analyse des besoins devra être produite par le porteur de projet.

Comme en zone UA, la mutualisation du stationnement entre différentes destinations est encouragée afin d'éviter la multiplication des places de stationnement, consommatrices de foncier.

Par ailleurs, afin de mieux limiter la surchauffe estivale ainsi que les risques d'inondation, la végétalisation des parkings est fortement conseillée et les revêtements perméables souhaités.

Le stationnement des vélos est également réglementé en zone UB, conformément aux articles L.151-30 du Code de l'Urbanisme et R.113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, qui prévoient d'une part l'obligation de réaliser du stationnement vélo dès lors que le PLU prévoit des obligations pour les véhicules motorisés, et d'autre part la réalisation d'abris sécurisés pour les vélos et des normes de stationnement en fonction de la destination de la construction.

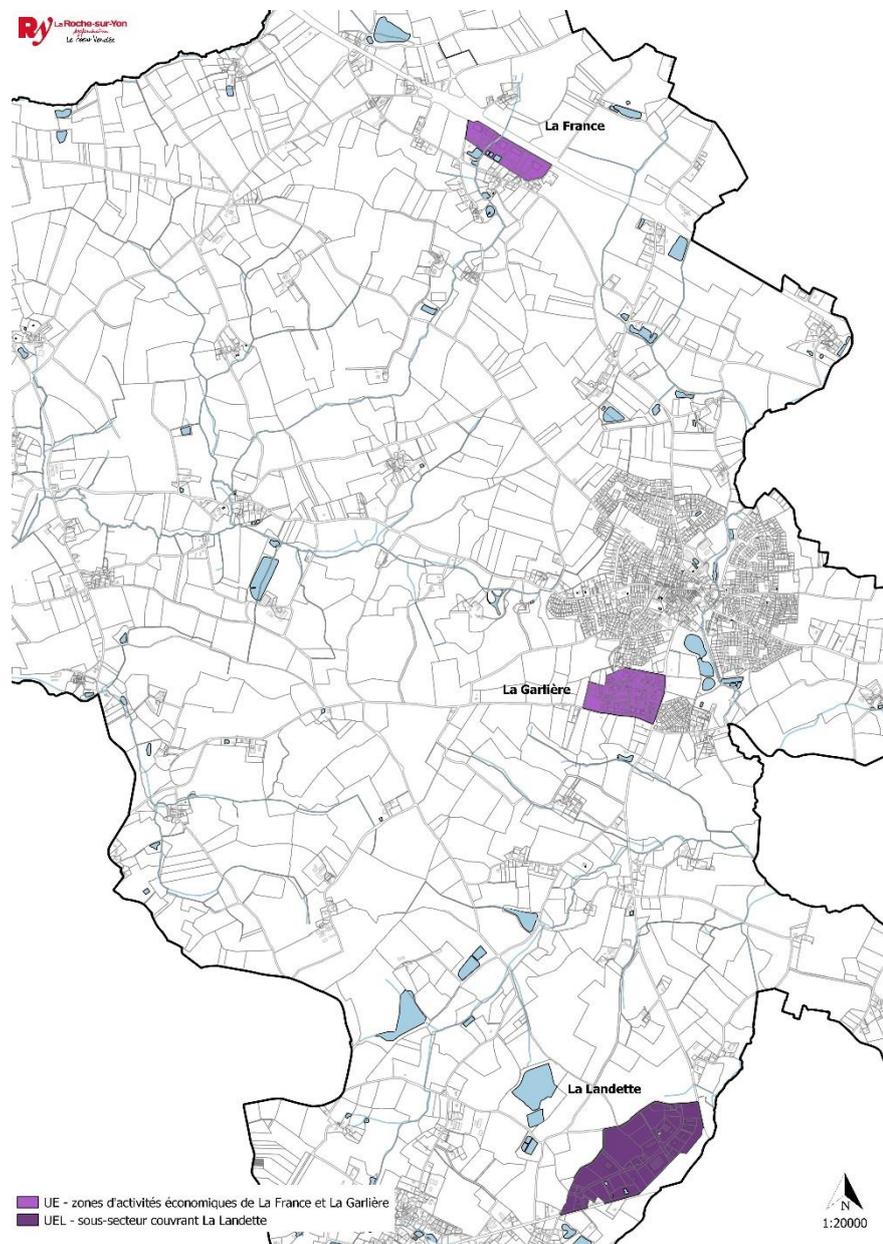
3.1.3. Zone UE :

Caractère de la zone UE	Zone d'activités économiques correspondant aux secteurs dédiés aux activités artisanales, industrielles, de services, etc, excluant la création de commerces de détail (zone artisanale La Garlière, zone industrielle La France, parc d'activités de La Landette). La zone de La Landette est couverte par un sous-secteur UEL autorisant en outre les hébergements hôteliers et touristiques.		
Objectifs de la zone, en lien avec le PADD	- Permettre le développement de l'activité économique sur le territoire, sur des secteurs dédiés, situés à l'écart des habitations afin d'éviter les incompatibilités entre habitat et activités, et les nuisances inhérentes - Disposer de zones d'activités qualitatives et plus denses		
Usage des sols	Destinations autorisées		<ul style="list-style-type: none"> - Logements de gardiennage - Restauration - Commerce de gros - Hôtels et hébergements touristiques en zone UEL - Activités industrielles et artisanales affiliées à l'industrie, entrepôts, bureaux - Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Interdictions et limitations	<i>Interdictions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Logement autre que logement de gardiennage - Commerce de détail et artisanat commercial - Hôtels et autres hébergements touristiques en dehors de la zone UEL - Cinémas - Ouverture de carrière, gravière, mine - Terrains de camping, caravanning - Stationnement des caravanes et garages collectifs de caravanes - Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs - Nouveaux bâtiments agricoles et élevages - Eoliennes - Dispositifs solaires au sol et/ou sur mât
		<i>Autorisations sous conditions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Reconstruction après sinistre - Surface de plancher des logements de gardiennage $\leq 20 \text{ m}^2$ - exhaussements et affouillements si nécessaires à la zone, et pour projets d'infrastructures routières - Extensions mesurées des habitations existantes - Aménagements liés ou nécessaires à la zone
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie implantation et	<i>Par rapport aux voies publiques ou privées</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Règle générale : implantation libre - Hors agglomération, application de la loi Barnier : A 75 m des routes classées à grande circulation (sauf dérogations)
		<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	- Implantation libre
		<i>Hauteur</i>	Pas de règle, mais incitation à la réalisation de constructions sur plusieurs niveaux
		<i>Densité</i>	Pas de coefficient d'emprise au sol
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Intégration architecturale des projets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Principe d'intégration dans l'environnement - Interdiction de l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage - Blanc pur interdit
		<i>Intégration paysagère</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aires et zones de stockage sur l'arrière. Si visibles : protections visuelles, végétalisées de préférence. Interdites dans les marges de recul. - Obligation de masquer les équipements techniques en façade sur rue
	Traitement environnemental et paysager	<i>Clôtures</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier la végétalisation. - Si clôture autre : hauteur de 2 m maximum. - Interdiction de bâches - Gabions autorisés - En limite de zone A et N, végétalisation des clôtures obligatoire + possibilité de doubler par un grillage de 2 m maximum.

			- Haies composées de plusieurs essences, locales et adaptées au climat. Espèces invasives interdites.
		<i>Espaces libres et plantations</i>	- Obligation de végétalisation des surfaces libres de toute construction et des délaissés des aires de stationnement.
	Stationnement	<i>Véhicules motorisés</i>	- Logements de gardiennage : 1 place minimum par logement - Pour les autres destinations, une analyse des besoins en stationnement devra être produite. - Mutualisation du stationnement encouragée
		<i>Vélos</i>	Respect des normes prévues par le Code de la construction et de l'habitation

La zone UE / UEL correspond aux trois zones d'activités économiques de la commune :

- *La Landette*, zone de rayonnement susceptible d'attirer des entreprises extérieures au regard du SCoT (sous-secteur UEL)
- *La France*, zone de développement des activités locales
- *La Garlière*, zone de proximité destinée à l'accueil d'entreprises émergentes liée à une économie de proximité



Deux de ces zones se sont développées le long de routes départementales :

- La France sur l'axe La Roche-sur-Yon / Aizenay (RD 948)
- La Landette sur l'axe La Roche-sur-Yon / Les Achards (RD 760), rejoignant ensuite les Sables d'Olonne. Cette zone est implantée sur Venansault et Aubigny-Les Clouzeaux.

Le développement des zones d'activités sur les axes menant vers La Roche-sur-Yon démontre l'influence de la ville préfecture en matière économique.

La zone de La Garlière se développe, quant à elle, dans le prolongement du bourg.

Le périmètre UE de La Landette a été réduit par rapport au PLU de 2014, puisque la parcelle boisée située en excroissance au Sud-Ouest de la zone a été retirée de la zone constructible.

Ces 3 zones d'activités offrent peu de foncier disponible pour les années à venir, les parcelles encore non bâties étant commercialisées ou sous compromis de vente. Seules 2 parcelles sont encore disponibles sur La Landette et La Garlière, pour une surface totale de 1,23 ha. Ces 2 gisements fonciers sont inclus dans le calcul des surfaces consommées dans les 10 prochaines années (cf diagnostic – chapitre 6).

Enfin, par rapport au PLU précédent, les micro-zonages UE correspondant à des activités économiques développées ponctuellement le long des RD 760 et 948, tout comme l'entreprise Soufflet Atlantique classée en zone UEa, ont été reclassés en Ac puisqu'ils ont les caractéristiques de STECAL à vocation d'activités.

Justification des choix réglementaires :

La zone UE est donc une zone urbaine consacrée aux activités économiques. Y sont donc autorisées les activités industrielles, les entrepôts, les bureaux, le commerce de gros, l'artisanat affilié à l'industrie et la restauration, tout comme les équipements d'intérêt collectif et services publics. Le commerce de détail et l'artisanat commercial y sont interdits, conformément aux orientations du SCoT, afin de concentrer la dynamique commerciale sur le centre bourg.

Les constructions d'habitation sont interdites, à l'exception des logements destinés au gardiennage qui devront être intégrés dans le volume principal du bâtiment à usage d'activités et dont la surface de plancher ne devra pas excéder 20 m².

Au regard des activités existantes sur la zone d'activités de La Landette, de sa localisation sur l'axe stratégique La Roche-sur-Yon / Les Sables visant à attirer des entreprises extérieures au territoire, l'implantation d'hôtels et/ou d'hébergements touristiques y est également autorisée, pour répondre à une problématique d'hébergement ponctuel pour des salariés par exemple, ou pour élargir l'offre en hébergement touristique du territoire aggro-yonnais.

Les dispositions réglementaires de cette zone sont relativement souples afin de favoriser l'activité économique sur le territoire. Ainsi, l'implantation des bâtiments est libre au regard de la diversité des activités et de leurs contraintes mais pourra désormais être réalisée à l'alignement des voies publiques et privées ou en limite séparative, afin de permettre une optimisation foncière. En effet, la densification engagée sur le territoire et notamment sur l'habitat concerne également les zones d'activités qui doivent revoir leur modèle et tendre vers la densification verticale dès que l'activité le permet. C'est pourquoi aucune règle de hauteur n'a été introduite au regard des hauteurs nécessaires liées aux caractéristiques techniques des différents types d'activités.

Par conséquent, il est attendu une réflexion de la part des entreprises commerciales, artisanales ou industrielles qui devront évaluer la possibilité de positionner des bureaux ou locaux en étage, voire répartir l'activité sur plusieurs niveaux lorsque cela est possible.

Les seules contraintes d'implantation seront relatives à l'application de la loi Barnier qui impose un recul de 75 m par rapport aux routes classées à grande circulation, sauf dans le cas de dérogations. Seule la zone de La France est impactée par la loi Barnier.

Une attention particulière doit être portée au traitement architectural des bâtiments ainsi qu'à leur intégration dans l'environnement. De même, les abords des entreprises devront être soignés et paysagés. L'objectif est d'aboutir à des zones d'activités économiques qualitatives dans leur traitement architectural et paysager.

Même si la végétalisation des clôtures et des abords des parcelles est largement attendue en zone d'activités, les clôtures minérales sont autorisées, avec une hauteur maximale de 2 mètres, dans l'optique de sécuriser les entreprises et de limiter les intrusions sur sites.

Les clôtures végétalisées sont toutefois obligatoires en limite de zones A et N afin de garantir des vues paysagées depuis la zone rurale.

Seul le stationnement des logements destinés au gardiennage est réglementé, à hauteur d'une place minimum par logement. Le stationnement des activités et services, quant à lui, n'est pas réglementé. Une analyse des besoins devra être produite par le porteur de projet.

La mutualisation du stationnement entre différentes destinations est encouragée afin d'éviter la multiplication des places de stationnement, consommatrices de foncier.

Le stationnement des vélos est également réglementé en zone UE, conformément aux articles L.151-30 du Code de l'Urbanisme et R.113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, qui prévoient d'une part l'obligation de réaliser du stationnement vélo dès lors que le PLU prévoit des obligations pour les véhicules motorisés, et d'autre part la réalisation d'abris sécurisés pour les vélos et des normes de stationnement en fonction de la destination de la construction.

3.1.4. Zone UH :

Caractère de la zone UH	La zone UH correspond à deux hameaux anciens et assez denses : La Mancellière et Les Tessonnières. Les constructions nouvelles et les changements de destination y sont autorisés. Zone accueillant principalement de l'habitat, mais aussi quelques activités.		
Objectifs de la zone, en lien avec le PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'étalement urbain en offrant des possibilités de construction dans les villages existants - Maintenir le caractère rural des hameaux 		
	Destinations autorisées		<ul style="list-style-type: none"> - Logement, logements occasionnels (chambres d'hôtes, gîtes, meublés de tourisme) - Activités de services - Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Interdictions et limitations	<i>Interdictions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Activités industrielles, bureaux, entrepôts - Activités commerciales et artisanales - Restauration - Hôtels et autres hébergements touristiques - Cinémas - Centres de congrès et d'exposition - ICPE soumises à autorisation - Dépôts de toute nature, carrières, gravières, mines - Terrains de camping, caravanning, stationnement de caravanes non lié à une habitation, garages collectifs de caravanes - Habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs - Nouveaux bâtiments agricoles et élevages - Eoliennes - Dispositifs solaires au sol et/ou sur mâts
		<i>Autorisations sous conditions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Reconstruction après sinistre - exhaussements et affouillements si nécessaires à la zone - Extensions, constructions d'annexes, aménagements

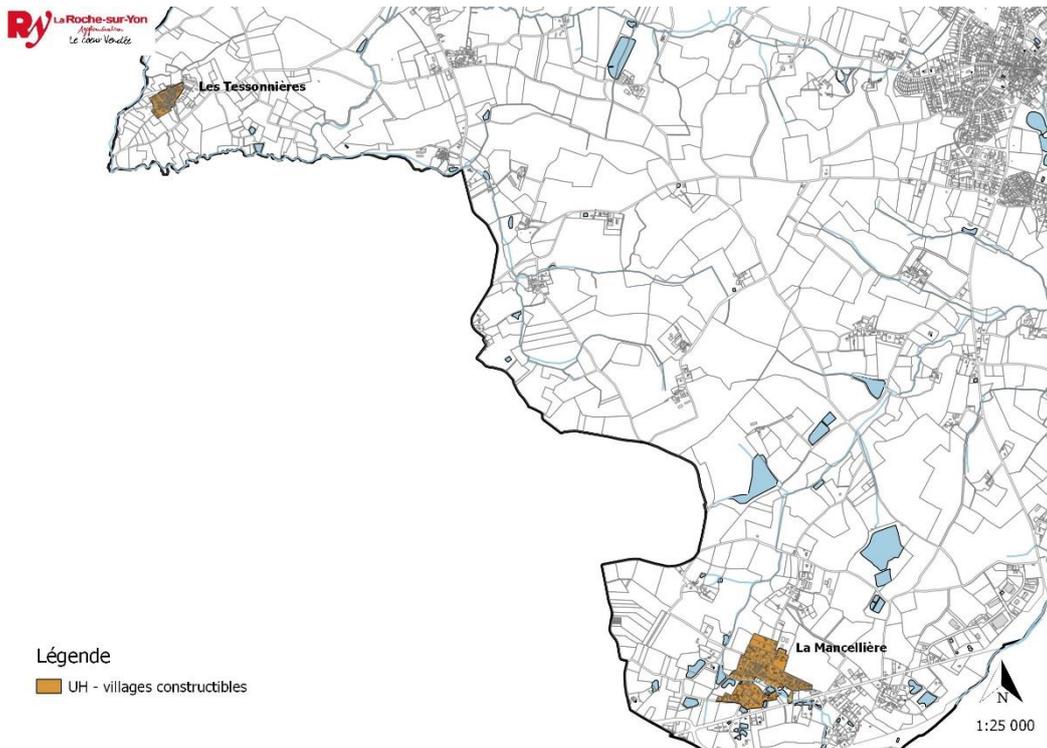
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie et implantation	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Plan d'alignement sur les 2 villages En dehors des rues concernées par le plan d'alignement, implantation : <ul style="list-style-type: none"> o à 15 m des berges des cours d'eau et des plans d'eau o entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées - Pas de règle pour les équipements publics - Dérogation en cas de parcelle en drapeau
		<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Règle générale : Implantation libre - Annexes ≤ 20 m² non concernées - Implantation des piscines en retrait
		<i>Hauteur</i>	<ul style="list-style-type: none"> - R+1 maximum - Annexes : hauteur limitée à 4,5 m à l'égout du toit (3 m maxi au droit des limites séparatives)
		<i>Densité</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol des constructions de 80 % maximum - Emprise au sol cumulée des annexes ≤ 40 m²
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Intégration architecturale des projets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Principe d'intégration dans l'environnement pour les constructions nouvelles et les travaux sur bâtiments existants - Interdiction de l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage
		<i>Intégration paysagère</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Plantations en harmonie avec l'environnement - Obligation de masquer les équipements techniques en façade sur rue
	Traitement environnemental et paysager	<i>Clôtures</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier la végétalisation - Hauteur : 1,80 m sur rue / 2 m en limite séparative - Murets de 80 cm maxi autorisés - Murs interdits sauf en limite séparative et en continuité de la construction principale, sur une longueur de 4 m maxi et une hauteur de 2 m maxi. - Gabions autorisés, bâches interdites
		<i>Espaces libres et plantations</i>	Obligation de plantation des surfaces libres de toute construction et des délaissés des aires de stationnement.
	Stationnement	<i>Véhicules motorisés</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Nouvelles constructions d'habitation : 1 place minimum par logement - Pour les autres destinations, une analyse des besoins en stationnement devra être produite.
		<i>Vélos</i>	Respect des normes prévues par le Code de la construction et de l'habitation

La zone UH couvre les deux villages existants de La Mancellière et des Tessonnières. Le périmètre des Tessonnières a été maintenu à l'identique, alors que celui de La Mancellière a été légèrement étendu au Nord, pour intégrer les jardins des deux parcelles au Nord de la rue de la Source, et également pour permettre la construction d'une maison d'habitation sur le site d'une activité en place, dans le prolongement immédiat des maisons d'habitation existantes.

Un potentiel de 3 logements supplémentaires a donc été identifié sur le village de La Mancellière.

Le village des Tessonnières pourrait éventuellement accueillir de nouveaux logements par divisions parcellaires, mais aucun potentiel de développement à court ou moyen terme n'a été comptabilisé dans les 10 années du PLU. Il est à noter que la capacité d'accueil des Tessonnières dépend de la capacité de la station d'épuration du bourg de Beaulieu-sous-la-Roche dont dépend le village.

La zone UH peut accueillir des logements, des activités de service compatibles avec l'habitat ainsi que des équipements d'intérêt collectif et services publics.



Justification des choix réglementaires :

Les règles de la zone UH visent à densifier les villages par le comblement de dents creuses ou la division de grandes parcelles notamment, tout en maintenant leur caractère rural. Le règlement prévoit ainsi :

- le maintien du plan d'alignement de voirie pour maintenir des caractéristiques de chacun de ces villages. En dehors de ce plan, une implantation entre 0 et 10 m par rapport aux voies publiques ou privées est demandée, afin de laisser une certaine latitude permettant de gérer la mitoyenneté et l'intimité de chacun, de privilégier l'ensoleillement en limitant les ombres portées, et de s'adapter à la topographie.
- une implantation libre en limites séparatives. En cas de retrait, aucune distance n'est imposée, permettant ainsi d'optimiser le foncier.
- une hauteur maximale proposée en R+1 pour toute construction

La réglementation de la zone UH est assez proche de celle de la zone UB, avec des hauteurs moins importantes cependant.

Tout comme en zones UA et UB, les parcelles pourront également accueillir des annexes non accolées à la construction principale (garages, abris de jardins, local piscine, etc), dont la superficie cumulée devra être inférieure ou égale à 40 m². Le choix de ce seuil a été calculé en fonction de la surface moyenne des annexes principalement implantées en zone urbaine. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les annexes.

Le principe d'intégration paysagère est également dominant puisque les constructions devront s'implanter en accord avec leur environnement urbain et paysager (aspect des constructions, plantations, abords des constructions) sans pour autant interdire l'architecture contemporaine.

La protection de la petite faune et de la flore est également recherchée à travers l'incitation à végétaliser les clôtures, mais aussi à travers la pose de clôtures perméables dans le cas d'un choix de dispositif de clôture minéral. Des schémas de clôtures sont d'ailleurs présentés en annexe du règlement.

Les clôtures végétalisées sont toutefois encouragées en limite de zones A et N pour préserver des vues paysagées depuis la zone rurale.

Toutefois, au sein des villages, la collectivité a souhaité offrir les mêmes possibilités de se clôturer qu'en zone UB, afin de permettre l'intimité de chacun en extérieur. C'est pourquoi le règlement autorise des hauteurs de clôtures minérales sur rue jusqu'à 1,80 m. Cela peut permettre l'implantation de terrasses ou jardins sur rue plutôt qu'en façade arrière selon l'orientation des parcelles.

Seul le stationnement des habitations est réglementé, à hauteur d'une place par logement. Le stationnement des activités de services, quant à lui, n'est pas réglementé. Une analyse des besoins devra être produite par le porteur de projet.

Le stationnement des vélos est également réglementé en zone UH, conformément aux articles L.151-30 du Code de l'Urbanisme et R.113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, qui prévoient d'une part l'obligation de réaliser du stationnement vélo dès lors que le PLU prévoit des obligations pour les véhicules motorisés, et d'autre part la réalisation d'abris sécurisés pour les vélos et des normes de stationnement en fonction de la destination de la construction.

3.2. Les zones à urbaniser (AU)

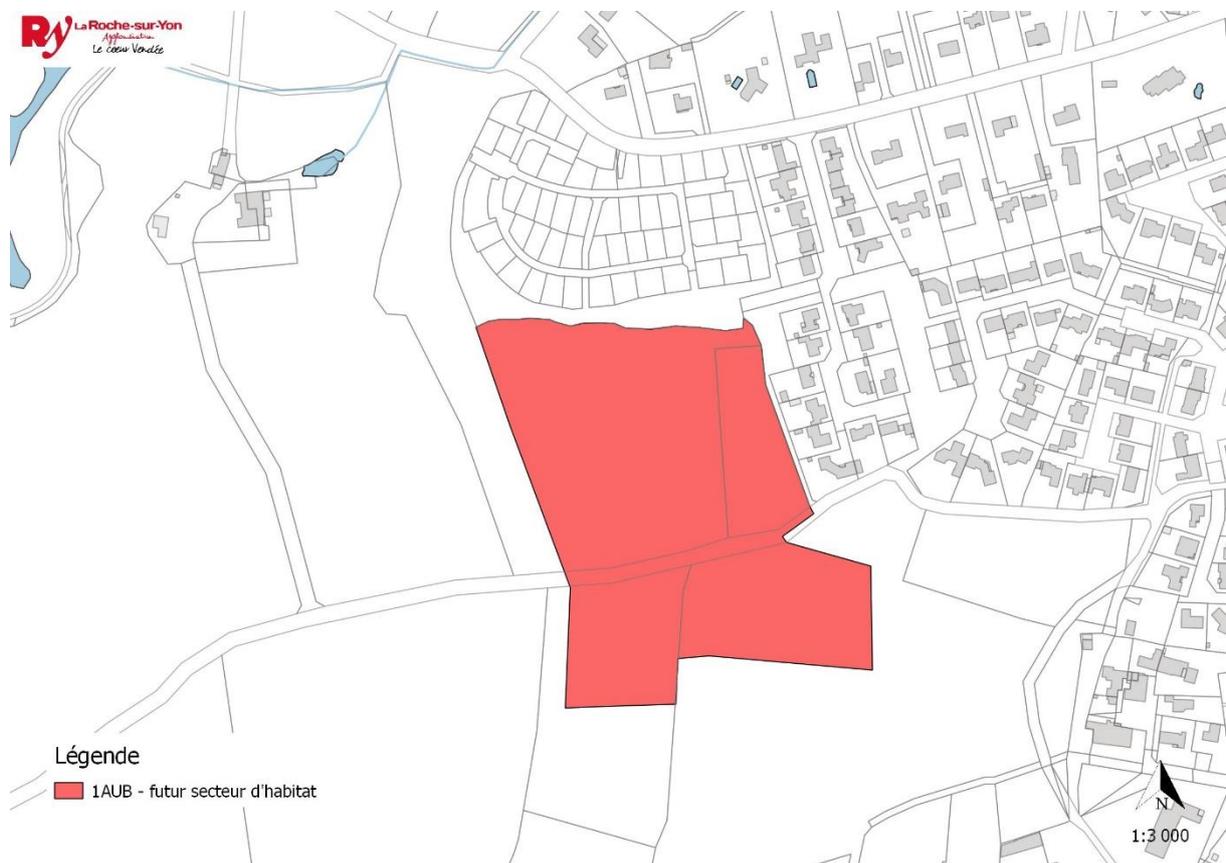
3.2.1. Zone 1AUB :

Caractère de la zone 1AUB	Zone d'urbanisation future mixte accueillant principalement de l'habitat, mais aussi des activités. Correspond au secteur du Plessis. Zone faisant l'objet d'une OAP.		
Objectifs de la zone, en lien avec le PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'accueil de nouveaux habitants - Proposer une offre de logements variée - Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle 		
Usage des sols	Destinations autorisées		<ul style="list-style-type: none"> - Habitation - Hébergements - Services - Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Interdictions et limitations	<i>Interdictions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions incompatibles avec l'habitat - Constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone - Activités industrielles, entrepôts, bureaux - Cinémas - ICPE soumises à autorisation - Commerces, artisanat commercial - Restauration - Hôtels et autres hébergements touristiques - Dépôts de toute nature, carrières, gravières, mines - Terrains de camping, caravaning, garages collectifs de caravanes, stationnement caravanes sur terrains non liés à une habitation - Habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs - Bâtiments agricoles et d'élevage - Eoliennes - Dispositifs solaires au sol et/ou sur mâts
		<i>Autorisations sous conditions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Reconstruction après sinistre - Exhaussements et affouillements si nécessaires à la zone - Extensions, constructions d'annexes, aménagements
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie implantation et	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation entre 0 et 10 m - Dérogation pour les constructions en second rideau, les annexes et les piscines
		<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Règle d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ≤ R+1 : en limite ou retrait > R+1 : en retrait ($L \geq H/2$) - Implantation des piscines en retrait
		<i>Hauteur</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation = R+2 + attique maximum - Autres constructions = pas de règle - Annexes : hauteur limitée à 4,5 m à l'égout du toit (3 m maxi au droit des limites séparatives)
		<i>Densité</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Coefficient d'imperméabilisation maximale de 60 % - Emprise au sol cumulée des annexes ≤ 40 m²
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Intégration architecturale des projets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Principe d'intégration dans l'environnement - Interdiction de l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage
		<i>Intégration paysagère</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Plantations en harmonie avec l'environnement - Obligation de masquer les équipements techniques en façade sur rue
	Traitement environnemental et paysager	<i>Clôtures</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier la végétalisation - Hauteur : 1,80 m sur rue / 2 m en limite séparative - Murets de 60 cm maxi autorisés - Murs interdits sauf en limite séparative et en continuité de la construction principale, sur une longueur de 4 m maxi et une hauteur de 2 m maxi. - Gabions autorisés, bâches interdites - En limite de zone N, végétalisation des clôtures

			- Espèces végétales invasives interdites
		<i>Espaces libres et plantations</i>	- Obligation de végétalisation des surfaces libres de toute construction et des délaissés des aires de stationnement.
	Stationnement	<i>Véhicules motorisés</i>	- Habitation : 2 places minimum par logement ↳ Exceptions : 1 place en cas de rénovation, extension, changement de destination entraînant création de nouveau logement, et aussi pour les logements aidés - Pour les autres destinations, une analyse des besoins en stationnement devra être produite.
		<i>Vélos</i>	- Mutualisation du stationnement encouragée Respect des normes prévues par le Code de la construction et de l'habitation

La zone 1AUB couvre uniquement le secteur du Plessis, futur secteur d'habitat en extension urbaine, permettant de remplir les objectifs de production de logements sur 10 ans.

L'aménagement du Plessis a déjà débuté, par la tranche 1, dont le périmètre urbanisé a été classé en zone UB. La zone 1AUB correspond aux tranches 2 à 4, dont la réalisation est prévue pendant la durée de vie du nouveau PLU. Elle représente 5,24 ha et accueillera un minimum de 157 logements, soit 40 % environ de la programmation globale de logements sur les 10 prochaines années.



Justification des choix réglementaires :

Le secteur du Plessis a donc une vocation résidentielle. Etant situé dans le prolongement du bourg, à l'Ouest du territoire communal, à moins d'un kilomètre des commerces et services du centre bourg, la commune n'a pas souhaité y autoriser des activités autres que les services (professions libérales, Maisons d'Assistants Maternelles, etc), sous réserve que ceux-ci soient compatibles avec l'habitat. Le commerce y sera donc interdit afin de ne pas concurrencer le commerce de proximité du centre bourg. C'est pourquoi le règlement de la zone 1AUB est plus restrictif que celui de la zone UB et n'autorise que l'habitation, les activités de services et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Tout comme en zone UB, les règles de la zone 1AUB visent la diversification des types d'habitat et des formes urbaines, ainsi que la densification à travers :

- une implantation entre 0 et 10 m par rapport aux voies publiques ou privées, afin de laisser une certaine latitude permettant de gérer la mitoyenneté et l'intimité de chacun, privilégier l'ensoleillement en limitant les ombres portées, et s'adapter à la topographie marquée sur la commune.
- une implantation libre en limites séparatives. En cas de retrait, aucune distance n'est imposée, permettant ainsi d'optimiser le foncier. Cela permet des formes urbaines compactes et moins énergivores (habitat groupé ou collectif), en mitoyenneté, ou l'apport solaire passif dans le cas d'une construction en retrait.
- une hauteur maximale proposée en R+2+attique pour l'habitat. Afin de tendre vers une densité plus importante de la commune et de pouvoir proposer une offre en logements collectifs, la collectivité a fait le choix de donner la possibilité aux pétitionnaires, aux bailleurs et aux promoteurs de réaliser des constructions plus hautes que dans le PLU de 2014.
Toutefois, afin de limiter les nuisances éventuelles, toute construction en RDC ou en R+1 pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait, la distance par rapport à la limite étant libre. Mais toute construction en R+2 ou R+2+attique devra respecter un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du projet. Pour exemple, un bâtiment en R+2 (9 m) devra s'implanter à au moins 4,5 m de la limite séparative.

Tout comme en zone urbaine, les parcelles pourront également accueillir des annexes non accolées à la construction principale (garages, abris de jardins, local piscine, etc), dont la superficie cumulée devra être inférieure ou égale à 40 m². Le choix de ce seuil a été calculé en fonction de la surface moyenne des annexes principalement implantées en zone urbaine. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les annexes.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'habitat du Plessis en 2018, le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une demande d'Autorisation Unique Environnementale au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement car le projet d'aménagement portait sur un ensemble classifié en « zones humides » au PLU supérieur à 1 ha (autorisation au titre de la Loi sur l'Eau).

Le bilan de l'étude a abouti à des mesures d'évitement, de réduction, mais aussi de compensation, avec notamment l'obligation d'imposer un coefficient maximal d'imperméabilisation de 60 % sur la zone ouverte à l'urbanisation, afin de limiter les surfaces de zones humides impactées dans chaque lot à bâtir.

Le principe d'intégration paysagère est également dominant puisque les constructions devront s'implanter en accord avec leur environnement urbain et paysager (aspect des constructions, plantations, abords des constructions) sans pour autant interdire l'architecture contemporaine.

La protection de la petite faune et de la flore est également recherchée à travers l'incitation à végétaliser les clôtures, mais aussi à travers la pose de clôtures perméables dans le cas d'un choix de dispositif de clôture minéral. Des schémas de clôtures sont d'ailleurs présentés en annexe du règlement.

La zone 1AUB ayant vocation à terme à intégrer la zone urbaine, la réglementation des clôtures minérales est identique à celle de la zone UB.

La réglementation du stationnement des véhicules motorisés et des vélos est identique à celle de la zone UB.

La mutualisation du stationnement y est également encouragée lorsque cela est possible afin d'éviter la multiplication des places de stationnement, consommatrices de foncier.

3.2.2. Zone 1AUE :

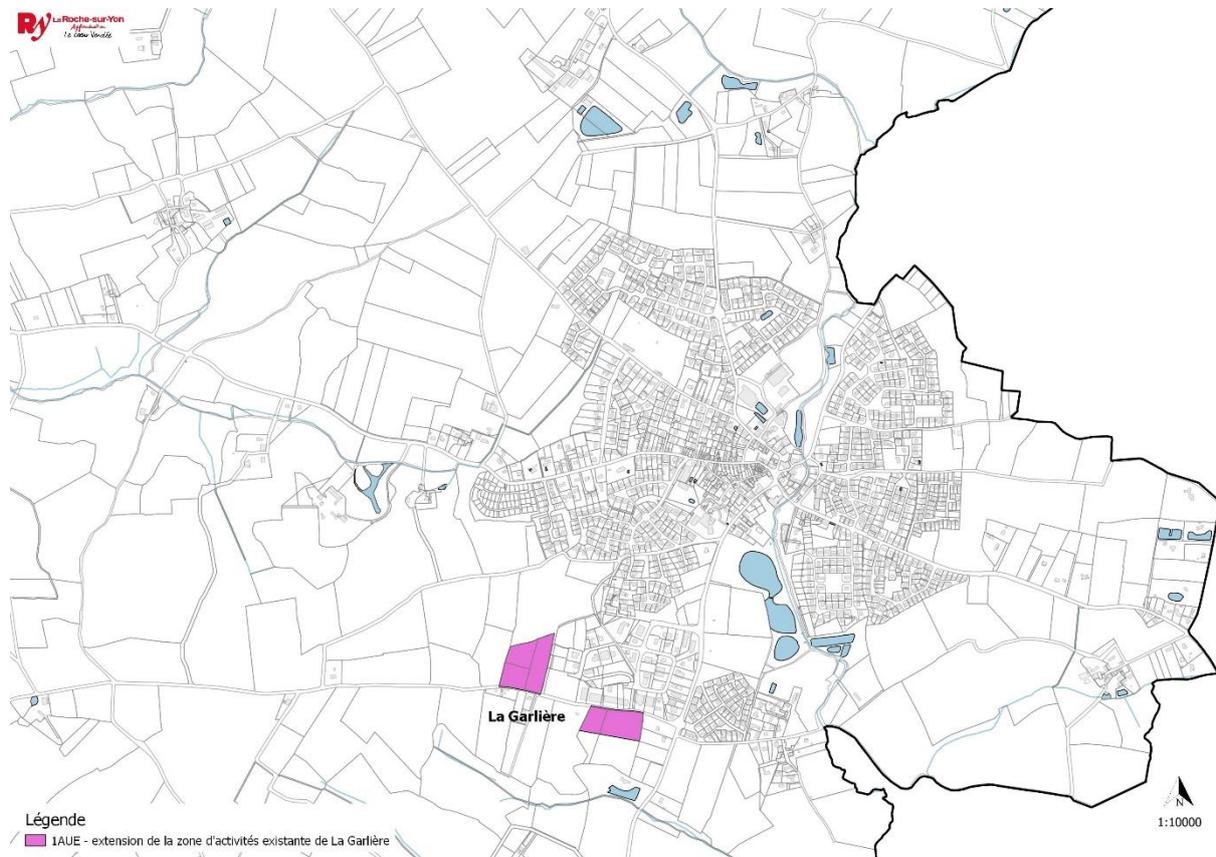
Caractère de la zone 1AUE	La zone 1AUE correspond à l'extension de la zone d'activités de La Garlière		
Objectifs de la zone, en lien avec le PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement de l'activité économique sur le territoire, sur des secteurs dédiés, situés à l'écart des habitations afin d'éviter les incompatibilités entre habitat et activités, et les nuisances inhérentes - Proposer des règles souples afin de ne pas freiner les implantations et extensions d'entreprises 		
Usage des sols	Destinations autorisées		<ul style="list-style-type: none"> - Activités industrielles et artisanales affiliées à l'industrie, entrepôts, bureaux - Restauration - Commerce de gros - Logements de gardiennage - Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Interdictions et limitations	<i>Interdictions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation autre que logement de gardiennage - Commerce de détail et artisanat commercial - Hôtels et autres hébergements touristiques - Cinémas - Ouverture de carrière, gravière, mine - Terrains de camping, caravaning - Stationnement des caravanes et garages collectifs de caravanes - Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs - Nouveaux bâtiments agricoles et élevages - Eoliennes - Dispositifs solaires au sol et/ou sur mât
		<i>Autorisations sous conditions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Reconstruction après sinistre - Surface de plancher des logements de gardiennage ≤ 20 m² - Exhaussements et affouillements si nécessaires à la zone, et pour projets d'infrastructures routières - Aménagements liés ou nécessaires à la zone
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie implantation et	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Règle générale : implantation libre - Exceptions : <ul style="list-style-type: none"> o recul de 15 m minimum par rapport à la RD 100B
		<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Règle générale : Implantation libre Mais retrait de 3 m minimum en limite des zones A et N
		<i>Hauteur</i>	Pas de règle, mais incitation à la réalisation de constructions sur plusieurs niveaux
		<i>Densité</i>	Pas de coefficient d'emprise au sol
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Intégration architecturale des projets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Principe d'intégration dans l'environnement - Interdiction de l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage - Blanc pur interdit
		<i>Intégration paysagère</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aires et zones de stockage sur l'arrière. Si visibles : protections visuelles, végétalisées de préférence. Interdites dans les marges de recul. - Obligation de masquer les équipements techniques en façade sur rue
	Traitement environnemental et paysager	<i>Clôtures</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier la végétalisation. - Si clôture autre : hauteur de 2 m maximum. - Interdiction de bâches - Gabions autorisés - En limite de zone A et N, végétalisation des clôtures obligatoire + possibilité de doubler par un grillage de 2 m maximum. - Haies composées de plusieurs essences, locales et adaptées au climat. Espèces invasives interdites.
		<i>Espaces libres et plantations</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de végétalisation des surfaces libres de toute construction et des délaissés des aires de stationnement.
	Stationnement	<i>Véhicules motorisés</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Logements de gardiennage : 1 place minimum par logement - Pour les autres destinations, une analyse des besoins en stationnement devra être produite. - Mutualisation du stationnement encouragée
		<i>Vélos</i>	Respect des normes prévues par le Code de la construction et de l'habitation

Le schéma prospectif du foncier économique de l'Agglomération détermine les zones d'activités économiques à développer. Sur la commune de Venansault, la zone artisanale de La Garlière, située en entrée de bourg, sur la route vers Les Clouzeaux, a été fléchée comme ZAE à développer.

Il s'agit de la seule zone d'activités autorisant un développement en extension sur la commune. Au regard du rythme de commercialisation des terrains sur la Garlière mais surtout compte tenu de la croissance d'une entreprise installée sur site affichant des besoins fonciers pour son développement, la zone affiche un peu plus de 4 ha d'extension à l'Ouest et au Sud. Il est à noter que la partie Ouest a été réduite par rapport au PLU de 2014 en faveur de la zone naturelle, au regard de la morphologie de la parcelle, de la présence de haies l'encadrant et de zones humides la couvrant.

La configuration de la zone artisanale, encadrée par des constructions et des zones humides, a donc amené la collectivité à proposer une extension sur la partie sud également, face à l'existant.

La zone 1AUE représente une surface totale de 4,43 ha et est comptabilisée dans le calcul des surfaces consommées dans les 10 prochaines années.



Justification des choix réglementaires :

La zone 1AUE est donc une zone future consacrée aux activités économiques. Y sont donc autorisées les activités industrielles, les entrepôts, les bureaux, le commerce de gros, l'artisanat affilié à l'industrie et la restauration, tout comme les équipements d'intérêt collectif et services publics. Le commerce de détail et l'artisanat commercial y sont interdits, conformément aux orientations du SCoT, afin de concentrer la dynamique commerciale sur le centre bourg.

Les constructions d'habitation sont interdites, à l'exception des logements destinés au gardiennage qui devront être intégrés dans le volume principal du bâtiment à usage d'activités et dont la surface de plancher ne devra pas excéder 20 m².

Les dispositions réglementaires de cette zone sont relativement souples afin de favoriser l'activité économique sur le territoire. Ainsi, l'implantation des bâtiments est libre au regard de la diversité des activités et de leurs contraintes mais pourra désormais être réalisée à l'alignement des voies publiques

et privées ou en limite séparative, afin de permettre une optimisation du foncier. En effet, la densification engagée sur le territoire et notamment sur l'habitat concerne également les zones d'activités qui doivent revoir leur modèle et tendre vers la densification verticale dès que l'activité le permet. C'est pourquoi aucune règle de hauteur n'a été introduite au regard des hauteurs nécessaires liées aux caractéristiques techniques des différents types d'activités.

Par conséquent, il est attendu une réflexion de la part des entreprises commerciales, artisanales ou industrielles qui devront évaluer la possibilité de positionner des bureaux ou locaux en étage, voire répartir l'activité sur plusieurs niveaux lorsque cela est possible.

Une attention particulière doit être portée au traitement architectural des bâtiments ainsi qu'à leur intégration dans l'environnement. De même, les abords des entreprises devront être soignés et paysagés. L'objectif est d'aboutir à des zones d'activités économiques qualitatives dans leur traitement architectural et paysager.

Même si la végétalisation des clôtures et des abords des parcelles est largement attendue en zone d'activités, les clôtures minérales sont autorisées, avec une hauteur maximale de 2 mètres, dans l'optique de sécuriser les entreprises et de limiter les intrusions sur sites.

Les clôtures végétalisées sont toutefois obligatoires en limite de zones A et N afin de garantir des vues paysagées depuis la zone rurale.

Seul le stationnement des logements destinés au gardiennage est réglementé, à hauteur d'une place minimum par logement. Le stationnement des activités et services, quant à lui, n'est pas réglementé.

Une analyse des besoins devra être produite par le porteur de projet.

La mutualisation du stationnement entre différentes destinations est encouragée afin d'éviter la multiplication des places de stationnement, consommatrices de foncier.

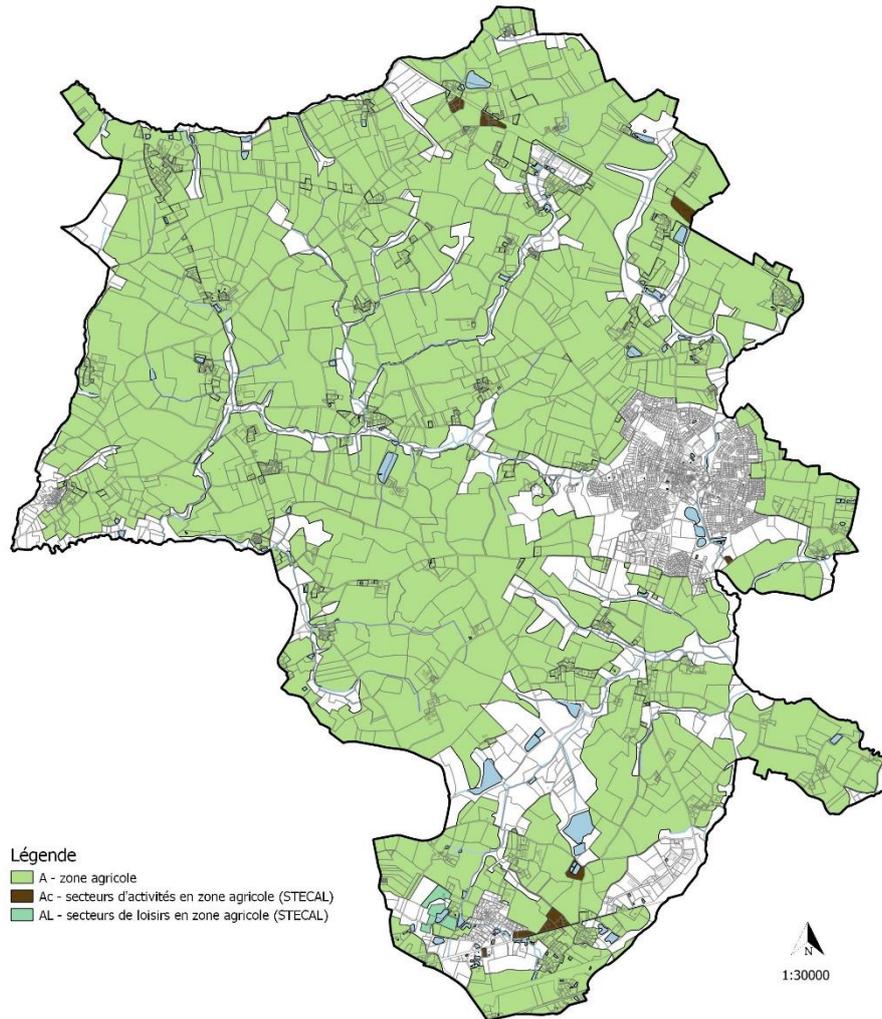
Le stationnement des vélos est également réglementé en zone 1AUE, conformément aux articles L.151-30 du Code de l'Urbanisme et R.113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, qui prévoient d'une part l'obligation de réaliser du stationnement vélo dès lors que le PLU prévoit des obligations pour les véhicules motorisés, et d'autre part la réalisation d'abris sécurisés pour les vélos et des normes de stationnement en fonction de la destination de la construction.

3.3 La zone agricole (A)

Caractère de la zone A	Zone dédiée à la préservation des terres agricoles. Comporte 2 sous-zonages correspondant à des STECAL : - Ac : secteurs constructibles à vocation économique (hors commerce de détail) - AL : secteurs constructibles à vocation de sport et loisirs (Jardins du Lorient et stand de tir)		
Objectifs de la zone, en lien avec le PADD	- Maintenir l'activité agricole sur le territoire et permettre sa diversification - Préserver les espaces bâtis situés en zone agricole - Constructibilité limitée et possibilité de changement d'affectation de certains bâtiments - Autoriser le maintien des activités économiques et de loisirs situées au sein de la zone agricole		
Usage des sols	Destinations autorisées	A	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole - Constructions liées à la diversification de l'activité agricole (vente directe de produits, etc) - Terrains de camping liés et accessoires à une exploitation agricole - Installations classées liées à l'exploitation agricole, sous réserve d'être distantes de plus de 100 m des limites des zones destinées à l'habitat. - Habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole (extensions et annexes) - Gîtes, chambres d'hôtes, meublés de tourisme, si liés à l'activité agricole. - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Eoliennes terrestres - Unités de méthanisation agricole
		Ac	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagements, constructions, installations et extensions nécessités par les activités économiques existantes (hors commerce de détail) - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Extensions et annexes des habitations existantes
		AL	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagements, constructions, installations et extensions nécessités par les activités de sport et loisirs existantes - Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Interdictions et limitations	Interdictions	<ul style="list-style-type: none"> - Extensions des bâtiments autres qu'agricoles et d'habitation en zones A - Dépôts de toute nature, carrières - Terrains de camping, caravanning - Stationnement des caravanes, camping-cars et garages collectifs de caravanes - Habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs non liés à l'activité agricole - Photovoltaïque au sol sur des surfaces agricoles ou ayant vocation à le redevenir - Dispositifs solaires sur mât - Eoliennes en zones Ac et AL <p><u>En zone inondable :</u> Toute construction sauf extension visant à assurer la mise en sûreté des personnes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clôtures pleines - Stockage de produits polluants - Exhaussements des sols
			Autorisations sous conditions

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie implantation et	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques</i>	- Implantation des piscines à 20 m maxi de la maison. - Recul minimal de : <ul style="list-style-type: none"> o 100 m de l'axe de l'autoroute o 75 m des routes classées à grande circulation o 15 m des routes départementales secondaires o 15 m des berges des cours d'eau o 5 m de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.
		<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	- Zone A : en cas de retrait, obligation d'être à au moins 3 m - En zones Ac et AL , retrait de 5 m minimum - Dérogations possibles : <ul style="list-style-type: none"> o En cas d'installation d'un dispositif d'isolation ou d'énergie renouvelable o Pour les extensions - Annexes < 20 m² non concernées.
		<i>Hauteur</i>	- Habitations : R+1 (6 m maxi à l'égout) - Annexes : 6 m maxi - Autres bâtiments : pas de règle - La hauteur des bâtiments identifiés (articles L.151-11 et L.151-19 du C.U.) ne pourra pas être modifiée. - En zone Ac : 12 m maxi pour les activités (42 m pour silos de stockage et cellules techniques associées) - En zone AL : 6 m maxi
		<i>Densité</i>	- En zone Ac : CES 80 % maxi - En zone AL : CES 5 % maxi
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Intégration architecturale des projets</i>	- Principe d'intégration dans l'environnement
		<i>Intégration paysagère</i>	- Plantations en harmonie avec l'environnement - Ecran végétal autour des campings - Obligation de masquer les équipements techniques en façade sur rue en zones Ac et AL .
	Traitement environnemental et paysager	<i>Clôtures</i>	En zone A : - Privilégier la végétalisation et permettre la circulation de la biodiversité - Habitations : possibilité de doubler la haie d'une clôture minérale (hauteur maxi 1,80 m sur rue et 2 m en limite séparative). En zones Ac et AL : possibilité de doubler la haie d'une clôture bois ou grillagée (hauteur maxi 2 m) Toutes les zones : - Haies composées de plusieurs essences, locales et adaptées au climat - Bâches interdites
	Stationnement	<i>Véhicules motorisés</i>	- Le projet devra prévoir un nombre de places suffisant au regard des besoins.

La zone agricole représente la zone la plus vaste du territoire, à raison de 3 722 ha, soit quasiment 80 % de la superficie communale (STECAL compris). Cela démontre la prédominance de l'activité agricole sur la commune. Elle comprend les sièges et sites d'exploitation agricole connus par la commune suite au diagnostic agricole et la majorité des parcelles exploitées, ainsi que des constructions d'habitation ou quelques activités existantes disséminées sur le territoire.



Le zonage agricole a été établi au regard du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vendée. Celui-ci a permis de recueillir les informations liées à l'usage du sol agricole (présence de bâtiments, exploitation des parcelles, étangs d'irrigation, etc) et ainsi d'adapter les contours de la zone agricole pour permettre le maintien ou le développement de l'activité agricole.

La zone agricole se décompose en trois zonages :

- **la zone A** qui est exclusivement destinée à l'activité agricole et sa diversification (hébergements touristiques, vente directe, panneaux photovoltaïques, etc) et qui accueille tous les sièges d'exploitation agricole. Il s'agit d'une zone autorisant de nouvelles constructions liées ou nécessaires à une exploitation agricole. Elle couvre 76 % du territoire communal.
- **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.

Les activités autres qu'agricoles, situées en zone rurale, ne peuvent plus être maintenues en micro-zonages à vocation économique ou zones à urbaniser. Ces sites d'activités sont désormais considérés comme des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et ont donc été reclassés en zone Ac. Ce zonage recouvre les activités économiques isolées situées le long de la RD 948 et de la RD 760, ainsi que la station d'épuration de La Boursière et la lagune située à l'Ouest de la zone d'activités de La Landette.

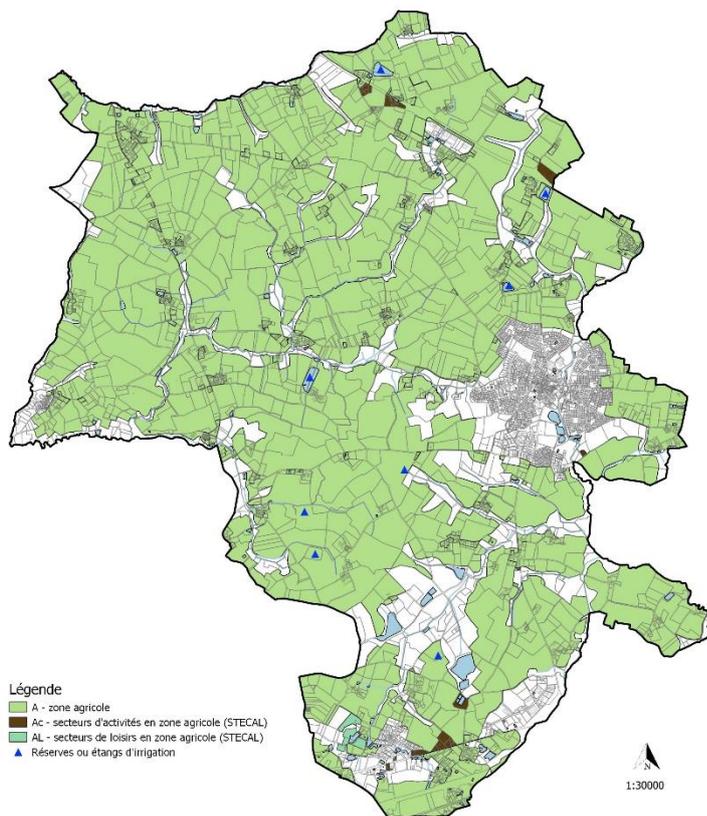
- **la zone AL**, dédiée aux activités sportives et de loisirs situées en milieu rural, qui couvre les Jardins du Lorient et le stand de tir.

Ces 2 types de STECAL sont détaillés sous forme de fiches de présentation dans la partie 2 du rapport de présentation « analyse des STECAL », ainsi que dans la partie 5 dédiée à l'évaluation environnementale, chapitre 5 relatif à l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement / point 3.



La totalité des écarts ruraux ou fermes isolées qui étaient classés en zones Nh ou Ah a été reclassée en zone agricole ou naturelle. Il n'est plus possible de leur réserver un sous-zonage spécifique. Pour autant, les extensions mesurées et la réalisation d'annexes sont autorisées pour les constructions d'habitation existantes.

Par ailleurs, les 8 étangs / réserves d'irrigation des parcelles agricoles présents sur le territoire (repérés en bleu sur la carte ci-après) sont également classés en zone agricole.



Justification des choix réglementaires :

L'objectif du zonage agricole est de contribuer à la pérennité de l'activité agricole très présente sur la commune et d'interdire l'installation de tiers à proximité immédiate des sièges d'exploitation agricole, et inversement.

Compte tenu de sa vocation, la zone agricole (A) n'autorise que les constructions (activité et habitation) liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et également liées à la diversification de l'activité agricole, les logements occasionnels tournés vers le tourisme rural (gîtes, chambres d'hôtes, meublés de tourisme), les "camping à la ferme", les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, et les unités de méthanisation agricole.

Toutefois, afin de ne pas obérer l'activité agricole, les installations photovoltaïques au sol de type champs photovoltaïques par exemple ne seront autorisées que sur des terres non exploitées et/ou non exploitables.

L'implantation d'éoliennes sera autorisée sur les secteurs favorables à l'éolien, définis par le schéma départemental éolien en cours de réalisation.

Afin d'éviter une paupérisation du patrimoine rural, la zone agricole autorise le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, à condition de ne pas créer de gênes ou contraintes supplémentaires, et sous réserve des prescriptions inscrites dans les fiches de protection annexées au règlement. Celui-ci sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

La commune a ainsi identifié 16 granges mutables, dont l'inventaire est intégré au rapport de présentation et annexé au règlement du PLU.

Dans un souci de préservation du patrimoine rural de la commune, la rénovation de ces granges ne devra pas conduire à leur démolition.

Afin de ne pas entraver le développement des exploitations agricoles, seules les constructions agricoles ou d'habitation pourront bénéficier d'une extension, en zone A.

Dans les STECAL, les constructions pourront également faire l'objet d'extensions dans la limite de l'enveloppe constructible qui leur est allouée.

Dans un souci de ne pas compromettre l'activité agricole mais également de préserver la qualité des sites et paysages, la collectivité a souhaité que les maisons d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole soient implantées en priorité à proximité immédiate de l'exploitation agricole, conformément à la charte de gestion économe de l'espace, et dans la limite de 2 maisons par exploitation agricole. L'objectif est bien d'éviter le mitage agricole. Dans la même optique, les CUMA devront respecter un rayon de 100 m maximum autour d'un siège d'exploitation pour s'implanter.

Par ailleurs, pour l'habitation, les extensions autorisées devront être mesurées par rapport à la construction principale. Selon la jurisprudence, une extension de 30% est considérée comme mesurée. C'est pourquoi, l'extension des constructions d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante, à la date d'approbation du PLU, dans le règlement de la zone agricole.

Les annexes non accolées (garages, abris de jardins, local piscine, réserves...) sont également encadrées. La zone agricole étant une zone à préserver au regard de son potentiel agronomique, biologique ou économique, la superficie cumulée des annexes est alors limitée à 40 m², superficie maximale autorisée par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Elles devront également avoir une hauteur limitée à 6 m à l'égout du toit. Dans un souci de cohérence, le règlement de la zone N reprendra ces dispositions.

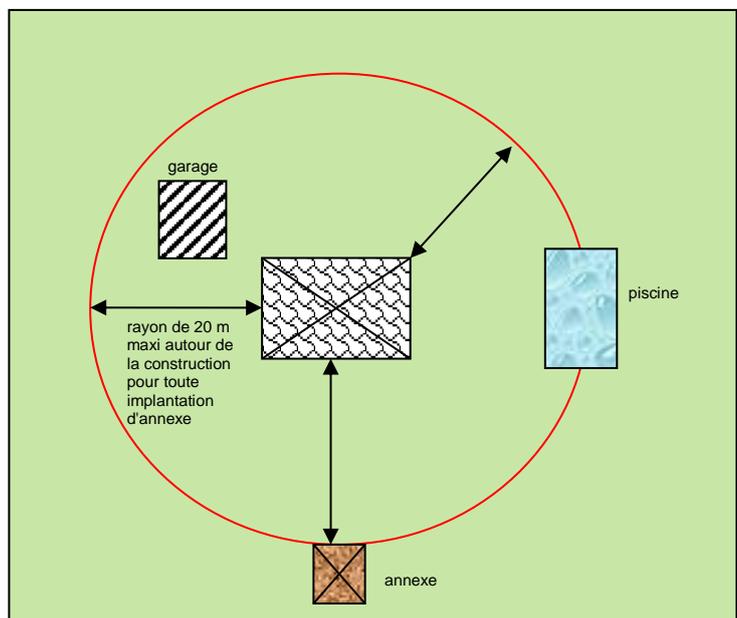
Par ailleurs, afin que les annexes ne dénaturent pas la qualité du paysage en étant disséminées sur les parcelles, le règlement impose un rayon d'implantation de 20 m autour de la construction, tous points confondus, pour l'accroche des annexes.

Il en est de même pour les piscines qui devront être implantées à une distance maximale de 20 m par rapport à tout point de la construction. Les piscines sont, par ailleurs, constitutives d'emprise au sol.

La zone agricole étant concernée par le risque inondation au niveau de La Blaire, même très faiblement, des dispositions spécifiques ont été introduites dans le règlement dans l'optique de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Afin de conserver des paysages aérés, et également faciliter les déplacements d'engins agricoles sur les chemins ruraux, l'implantation des constructions doit respecter un recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques autres que les routes départementales et l'autoroute.

Conformément aux articles L.111-6 et L.141-19 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 75 mètres devra être respecté par rapport aux routes classées à grande circulation (départementales). Aucune construction ne sera autorisée dans cette bande de 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation.



Le règlement départemental de voirie impose en outre un recul de 15 m par rapport aux voiries secondaires. Une cartographie détaillant le réseau routier départemental est annexé au règlement du PLU.

Ces obligations de retrait ne concernent pas les bâtiments d'exploitation agricole, les voiries, ouvrages techniques ou équipements publics.

Le recul sera de 15 mètres minimum par rapport aux berges, dans un souci de protection des ruisseaux et rivières, mais également de facilité d'entretien.

En zones A, l'implantation est libre en limites séparatives, la seule obligation étant de respecter une distance de 3 m minimum en cas de retrait. Une dérogation peut être autorisée dans le cas de l'installation d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, de récupération des eaux pluviales ou favorisant la production d'énergie renouvelable.

La hauteur et le stationnement ne sont pas non plus réglementés. La hauteur des constructions agricoles pouvant varier en fonction de leur destination, il n'apparaît pas opportun d'imposer une hauteur maximale.

Les STECAL de la zone agricole, quant à eux, réglementent l'implantation, la hauteur et la densité des constructions, comme l'impose le Code de l'Urbanisme. Ainsi, en zones Ac et AL, les futures constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées. Le retrait par rapport aux limites séparatives est de 5 m minimum, avec dérogations possibles. Les constructions d'activités nécessitant souvent des hauteurs importantes, ne serait-ce que pour du stockage, la hauteur des secteurs Ac sera globalement limitée à 12 m, sauf pour les silos de stockage et cellules techniques associées qui pourront admettre des hauteurs allant jusqu'à 42 m. En zone AL, la hauteur maximale autorisée ne sera que de 6 m, les activités existantes ne nécessitant pas des hauteurs importantes, qui nuiraient de surcroît au cadre environnant.

Quant à la densité maximale en STECAL, celle-ci dépend également de la destination. En effet, les activités économiques peuvent nécessiter des emprises au sol importantes, c'est pourquoi celles-ci seront limitées à 80 %. Les besoins étant différents en termes de construction en secteur AL, l'emprise au sol n'excédera pas 5 %.

L'intégration dans l'environnement faisant partie des dispositions du règlement, les clôtures doivent également respecter ce principe à travers la végétalisation. Elles participent ainsi à la sauvegarde de la Trame Verte et Bleue en renforçant les corridors écologiques, le règlement indiquant de surcroît que les clôtures, même doublées d'une clôture minérale, doivent permettre la circulation de la biodiversité, donc de la petite faune (hérissons, lapins, crapauds, etc).

3.4 La zone naturelle (N)

Caractère de la zone N	Zone de protection stricte considérant la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Comporte 2 types sous- zonages : - Nca / Ncas : activités d'extraction, et de gestion et commercialisation des stocks de la carrière de la Boisnière - Ninf : infrastructures et équipements d'intérêt public liés à l'aménagement des secteurs du Plessis et de la Garlière		
Objectifs de la zone, en lien avec le PADD	- Conserver l'identité bocagère du territoire, ses sites et ses paysages - Préserver la ressource en eau		
Usage des sols	Destinations autorisées	<i>N</i>	- Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt général et/ou collectif et services publics - Eoliennes terrestres
		<i>Nca</i>	- Activités d'extraction et installations et constructions liées à l'exploitation de la carrière de la Boisnière
		<i>Ncas</i>	- Activités d'extraction et installations et constructions liées à l'exploitation de la carrière de la Boisnière - Activités connexes liées à la gestion et la commercialisation des stocks (constructions, installations, aménagements)
		<i>Ninf</i>	- Infrastructures et équipements d'utilité publique
Caractéristiques urbaines, architecturales,	Volumétrie et implantation	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques</i>	- Recul minimal de : o 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation o 15 m de l'axe des autres RD - 15 m des berges des cours d'eau
		Interdictions et limitations	<i>Interdictions</i>
Interdictions et limitations	<i>Autorisations sous conditions</i>	- Aménagements légers liés à la protection, à la mise en valeur de la faune et de la flore, à l'usage des plans d'eau existants et aux sentiers de randonnée. - Installations et aménagements légers liés à la gestion et l'ouverture des espaces naturels au public (abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, etc) - Petit mobilier urbain (bancs, poubelles, tables de pique-nique (bois à privilégier) - Reconstruction après sinistre - Exhaussements et affouillements si nécessaires : o à l'exploitation agricole o à la valorisation du milieu naturel o à la carrière o à une occupation ou utilisation du sol autorisée o aux mesures compensatoires pour le Plessis o aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières - Extensions des habitations limitées à 30% par rapport au bâtiment initial - Emprise au sol cumulée des annexes limitée à 40 m². - Implantation à 20 m maxi de la maison. - Implantation des piscines à 20 m maxi de la maison.	

environnementales et paysagères			- 5 m de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.
		<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	Zones Nca/Ncas : retrait minimum de 5 m
		<i>Hauteur</i>	- La hauteur devra s'intégrer à l'environnement. - Zones Nca/Ncas : 12 m maximum - Annexes des habitations : 6 m maxi - La hauteur des bâtiments identifiés (article L.151-19 du C.U.) ne pourra pas être modifiée. - Pas de règle pour les équipements publics et collectifs
		<i>Densité</i>	Zones Nca/Ncas : CES 5 % maxi
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Intégration architecturale des projets</i>	- Principe d'intégration dans l'environnement
		<i>Intégration paysagère</i>	- Principe d'intégration dans l'environnement - En zone Ncas , merlon paysager demandé - Obligation de masquer les équipements techniques en façade sur rue
	Traitement environnemental et paysager	<i>Clôtures</i>	- Privilégier la végétalisation et permettre la circulation de la biodiversité. Possibilité de doubler la haie d'un grillage. - Haies composées de plusieurs essences, locales et adaptées au climat
	Stationnement	<i>Véhicules motorisés</i>	- Le projet devra prévoir un nombre de places suffisant au regard des besoins.

La zone naturelle (N) correspond aux vallées et aux espaces boisés du territoire. C'est une zone de protection stricte considérant la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle constitue en grande partie la Trame Verte et Bleue.

La zone N ne comprend aucun siège d'exploitation agricole ni étang d'irrigation lié à une activité agricole. Son périmètre a été ajusté par rapport au PLU de 2014 pour en exclure certaines parcelles exploitées (reclassées en A).

Comme vu précédemment, les hameaux qui étaient inscrits en zones Nh ou Ah au précédent PLU ont été principalement reclassés en zone agricole. Seuls les écarts ruraux situés au cœur de la zone naturelle ont été reclassés en zone N.

Le périmètre de **la zone naturelle stricte (N)** a intégré quelques secteurs jusque-là couverts par un sous-zonage de la zone N ou classés en zone urbaine ou à urbaniser :

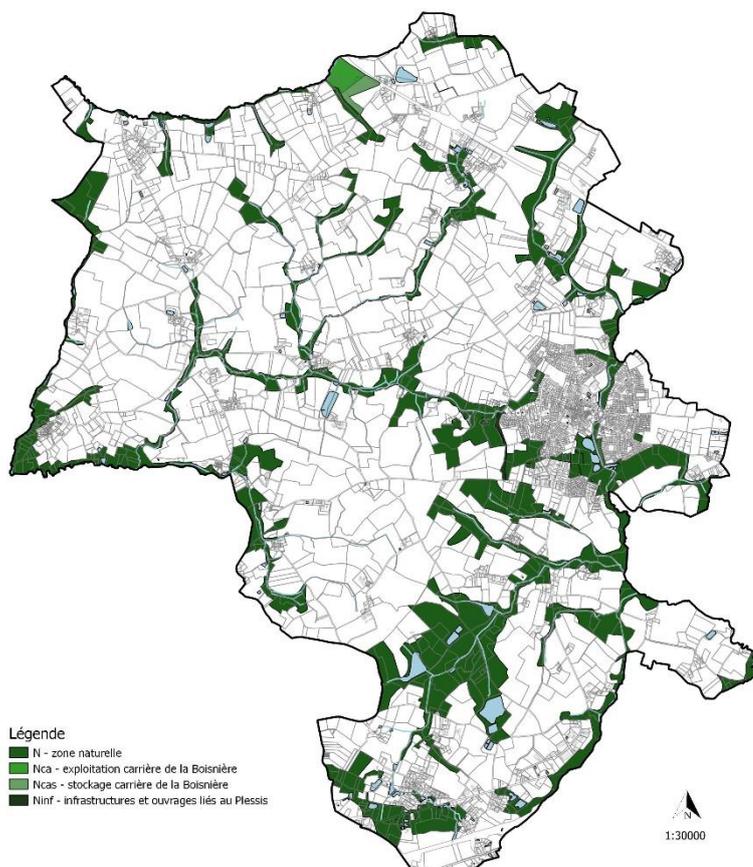
- ⇒ La zone UL de La Boursière accueillant les jardins familiaux a été supprimée au profit de la zone naturelle, tout comme le délaissé du lotissement situé dans le prolongement et classé en zone UB (3,37 ha environ). Seuls les espaces de parking face au cimetière ont été rattachés à la zone UB.
- ⇒ Les bassins de la station d'épuration de La Boursière n'étant plus utilisés, ceux-ci ont été reclassés en zone N (3,14 ha environ). La zone Nep du Plu de 2014 a été remplacée par un STECAL Ac couvrant uniquement les installations liées à la station d'épuration.
- ⇒ Le sous-zonage Nmc du secteur du Plessis a été supprimé au profit de la zone N stricte (6,75 ha environ).
- ⇒ Une partie de l'extension de la zone artisanale de La Garlière a été reclassée en zone N (1,2 ha environ).

La zone N a également été réduite dans le centre-bourg :

- ⇒ L'îlot des arts a intégré la zone urbaine car le zonage naturel risquait de contraindre des évolutions futures.
- ⇒ Une extension a été prévue au Sud de la zone UA pour l'accueil d'un équipement public (0,29 ha).

La zone naturelle comprend deux types de sous-zonages :

- **La zone Ninf**, créée à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'habitat du Plessis, et qui est exclusivement dédiée à la réalisation des infrastructures routières desservant le quartier et en parallèle à la gestion des eaux pluviales.
- **Les zones Nca et Ncas**, dédiées à la carrière dite Traineau, située à la Boisnière, et considérées comme des STECAL. Seul le sous-secteur Ncas autorise les constructions et installations liées à la commercialisation et à la gestion des stocks de la carrière.



Justification des choix réglementaires :

L'objectif du zonage naturel est de préserver les cours d'eau, les vallées, les boisements et le paysage bocager ainsi que les espaces d'intérêt environnemental. Il recouvre les principales artères de la trame verte et bleue. C'est pourquoi les occupations du sol autorisées sont limitées.

Compte tenu de ses caractéristiques paysagères et environnementales, la zone naturelle n'autorise que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt général et/ou collectif, ainsi que les extensions mesurées des constructions d'habitation existantes et leurs annexes.

Selon la jurisprudence, une extension de 30% est considérée comme mesurée. C'est pourquoi, l'extension des constructions d'habitation est limitée à 30% de l'emprise de la construction existante, à la date d'approbation du PLU, dans le règlement de la zone N, tout comme en zone agricole.

Afin d'avoir une cohérence paysagère, les annexes non accolées (garages, abris de jardins, local piscine, réserves...) bénéficient également du même règlement qu'en zone A. La superficie cumulée des annexes est donc limitée à 40 m². Elles devront également avoir une hauteur limitée à 6 m à l'égout du toit.

Par ailleurs, afin que les annexes ne dénaturent pas la qualité du paysage, le règlement impose un rayon de 20 m autour de la construction, tous points confondus, pour l'accroche des annexes (cf schéma zone agricole).

Il en est de même pour les piscines qui devront être implantées à une distance maximale de 20 m par rapport à tout point de la construction. Les piscines sont, par ailleurs, constitutives d'emprise au sol.

Le règlement de la zone naturelle autorise également les constructions, installations et/ou aménagement liés à la mise en valeur des espaces naturels (mirador, poste d'observation, etc). L'activité agricole compatible avec la protection des sites y est également possible.

Les activités de camping, caravanning sont interdites en zone naturelle.

La zone naturelle étant concernée par le risque inondation en raison de la traversée des cours d'eau, des dispositions spécifiques ont été introduites dans le règlement dans l'optique de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les seules constructions autorisées en zone N stricte sont des équipements d'intérêt général et/ou collectif, du type installations pour la mise en valeur des sites, réseaux, pylônes, station de pompage, antennes de télécommunication, transformateur d'électricité ou encore château d'eau, et au regard de leur vocation, leur implantation, leur hauteur et le stationnement ne sont pas réglementés.

Au niveau des implantations, un recul minimal de 15 mètres est cependant imposé par rapport aux berges, dans un souci de protection des ruisseaux et rivières, mais également de facilité d'entretien.

Le règlement départemental de voirie impose en outre un recul de 15 m par rapport aux voiries départementales secondaires.

Les zones Nca et Ncas, correspondant à un STECAL, autorisent les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de la carrière de la Boisnière, et aussi à la gestion des stocks. Le règlement encadre alors les constructions et installations futures qui devront respecter un recul de 5 m minimum par rapport aux voies publiques et privées, et un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives, afin de limiter l'impact de celles-ci sur l'environnement immédiat. Afin de permettre le développement de l'activité d'exploitation, la hauteur des futures constructions est limitée à 12 m maximum, et la hauteur limite pour le stockage des matériaux extraits est fixée à 80 m NGF.

L'intégration dans l'environnement faisant partie des dispositions du règlement, les clôtures doivent également respecter ce principe à travers la végétalisation. Elles participent ainsi à la sauvegarde de la Trame Verte et Bleue en renforçant les corridors écologiques, le règlement indiquant de surcroît que les clôtures doivent permettre la circulation de la biodiversité, donc de la petite faune (hérissons, lapins, crapauds, etc).

3.5 Dispositions communes aux zones

Caractéristiques paysagères	Eléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme		<ul style="list-style-type: none"> - Préservation et mise en valeur. - Abattage partiel possible, mais subordonné à de nouvelles plantations. Choix d'essences locales, adaptées au climat. - Recul des constructions de 5 m par rapport au houppier. Dérogations possibles pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.
	Espaces boisés classés		<ul style="list-style-type: none"> - Classement visant à la conservation, protection et création de boisements. - Défrichage interdit - Recul des constructions de 5 m par rapport au houppier. Dérogations possibles pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.
	Zones humides	<i>Interdictions</i>	<p>Dans les zones humides cartographiées sur le plan de zonage, en l'absence de séquence ERC, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions - Les travaux de drainage, hormis l'entretien des drainages existants des terres agricoles - Limiter au maximum l'assèchement
		<i>Autorisations</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Les travaux nécessaires à la restauration ou valorisation de la zone humide <p>Dans les ZH non cartographiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZH > 0,1 ha : soumis à la loi sur l'eau - ZH ≤ 0,1 ha, sous réserve d'une approche de type ERC : <ul style="list-style-type: none"> o La réalisation de cheminements doux o Les travaux, ouvrages ou aménagement d'intérêt général o Les affouillements et exhaussements de sol o Le remblaiement
	Loi Barnier		<ul style="list-style-type: none"> - Recul de 100 m par rapport à l'axe des autoroutes, routes express et déviations - Recul de 75 m par rapport à l'axe des autres routes classées à grande circulation
Performances environnementales et paysagères	Adaptation au contexte		<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier une conception, une implantation, des matériaux ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. - Implantation permettant d'optimiser les apports solaires passifs
	Energies renouvelables		<ul style="list-style-type: none"> - Dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions autorisés en saillies des toitures
	Perméabilité des aires de stationnement / infiltration des eaux pluviales		<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les revêtements perméables des aires de stationnement
Equipements et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privées		<ul style="list-style-type: none"> - Largeur des accès et voies d'accès devant être adaptés aux usages et besoins. - Aménagement des voies en impasse pour permettre les demi-tours. - Limitation des accès possibles en cas de plusieurs voies publiques bordant une propriété - La création de nouveaux accès sur les RD est réglementée.
	Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>	Obligation de raccordement au réseau existant. En l'absence, utilisation d'un puits ou forage privé autorisée.
		<i>Eaux usées</i>	Obligation de raccordement au réseau existant. En l'absence, mise en place d'un dispositif individuel conforme à la réglementation.

		<i>Eaux pluviales</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (infiltration, rétention). Récupération fortement préconisée. - Si besoin d'évacuation dans le réseau public, débit rejeté limité à 3 litres/seconde/hectare. - Traitement des eaux issues des parkings
		<i>Energie communication</i> et	<ul style="list-style-type: none"> - Les nouveaux réseaux doivent être enterrés dans les secteurs où les réseaux sont enterrés. - Prévoir l'installation de fourreaux dans les opérations d'aménagement pour permettre la desserte par les réseaux de communication numérique. - Pourvoir les constructions et installations nouvelles de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
		<i>Défense incendie</i>	La défense incendie doit pouvoir être assurée sur toute construction nouvelle. Dans le cas contraire, l'autorisation d'urbanisme serait refusée.
		<i>Collecte des déchets</i>	Prévoir le stockage des déchets au sein de l'unité foncière. Regroupement des systèmes de stockage conseillé.

La protection des éléments paysagers et des zones humides est une problématique générale sur la commune qui va au-delà du découpage par zones. C'est pourquoi la commune a fait le choix d'intégrer les mêmes règles de préservation de ces éléments paysagers, applicables sur tout le territoire, en amont du règlement s'appliquant à chaque zone.

En ce qui concerne les éléments paysagers identifiés au plan de zonage (haies, boisements, cheminements), leur préservation et mise en valeur n'empêche pas l'entretien, l'élagage ou leur abattage partiel, au besoin. Cependant, l'abattage sera soumis à des mesures compensatoires afin de conserver un environnement paysager équivalent. Il sera alors demandé aux propriétaires de replanter des essences et/ou sujets adaptés au climat, aux lieux et au sol. De plus, afin d'éviter la propagation de maladies au sein des linéaires de haies, il sera demandé la plantation de plusieurs essences de végétaux.

Le territoire comporte également des espaces boisés classés correspondant aux boisements d'importance situés dans des réservoirs de biodiversité : les boisements des Rochettes de la Cotinière et des Hermitans. Cette protection est plus contraignante que la Loi Paysages (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) car elle interdit tout changement d'affectation ou toute occupation compromettant les boisements.

Les autres boisements d'intérêt, globalement peu étendus et disséminés sur le territoire bénéficient, quant à eux, de la protection Loi Paysages. Le défrichement y est interdit, mais la réglementation y est globalement plus permissive, puisque des aménagements ou constructions d'emprise au sol mesurée y sont autorisés.

La justification des éléments paysagers est présentée dans le chapitre suivant relatif à la justification des éléments complémentaires au zonage du PLU.

Quant aux zones humides identifiées au plan de zonage, celles-ci sont préservées à travers l'interdiction de construire ou de drainer (en dehors de l'entretien des drainages existants des terres agricoles) en l'absence de séquence ERC, et la limitation de l'assèchement conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne. Globalement, sont autorisées les interventions visant à restaurer, améliorer ou valoriser la zone humide.

Quant aux zones humides non cartographiées, celles supérieures à 0,1 ha étant encadrées par la Loi sur l'eau, ne sont pas réglementées par le PLU, en-dehors des interdictions précitées.

En-dessous de 1 000 m², quelques interventions peuvent être tolérées, pour des motifs d'intérêt général, sous réserve de présenter une approche de type Eviter, Réduire, Compenser (ERC) devant privilégier

l'évitement.

La réglementation des équipements et réseaux, concernant l'ensemble de la commune, n'a donc pas été différenciée en fonction des zones, et a été intégrée en amont du règlement des zones.

Le règlement fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées afin d'assurer une bonne accessibilité de tous les espaces à construire. La voirie doit disposer d'un dimensionnement adapté, dans ses formes et caractéristiques aux usages qu'elle doit supporter. Elle peut ainsi comporter une chaussée circulante, une piste cyclable, des trottoirs mais aussi un dispositif permettant de gérer les eaux pluviales comme les noues et doit tenir compte des exigences en matière de sécurité.

Les accès doivent eux aussi satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et sont parfois interdits en fonction de la classification des voies (sur les routes départementales par exemple ou en cas de gêne ou de risque pour la circulation).

Les voies en impasse devront permettre la circulation des véhicules de service public tel que les camions de pompiers, les camions bennes à ordures ou encore des poids-lourds dans les zones d'activités économiques.

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et d'assainissement sont également réglementées, en prenant en compte le principe des réseaux séparatifs des eaux usées et pluviales et le traitement quantitatif et qualitatif de l'évacuation des eaux pluviales dans le domaine public. La gestion naturelle des eaux pluviales est fortement encouragée, afin d'éviter le "tout tuyau".

Afin de permettre l'accès au numérique au plus grand nombre, ainsi que le désenclavement des territoires ruraux en matière de raccordement à Internet (très haut débit, fibre optique), il est demandé de prévoir l'installation de fourreaux en réserve dans les opérations d'aménagement, et également de pourvoir les constructions nouvelles de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Enfin, pour maintenir un environnement urbain qualitatif, le stockage des conteneurs collectifs destinés à recevoir les déchets devra être prévu dans des espaces dédiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Dans ces dernières, l'aménagement du lieu de stockage devra être pensé dans l'optique de faciliter le ramassage des déchets.

3.6 Incidences du projet de PLU sur l'agriculture

Le rapport d'incidences a été réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vendée, suite au diagnostic agricole.

3.6.1. Contexte et méthodologie :

Suite aux choix des secteurs de développement de la commune sur les questions liées à l'habitat, l'économie, les équipements, les activités de loisir et touristiques et à partir des plans de zonage communiqués transmis par la commune de Venansault, une analyse des incidences agricoles a été réalisée par la Chambre d'agriculture à la fois sur :

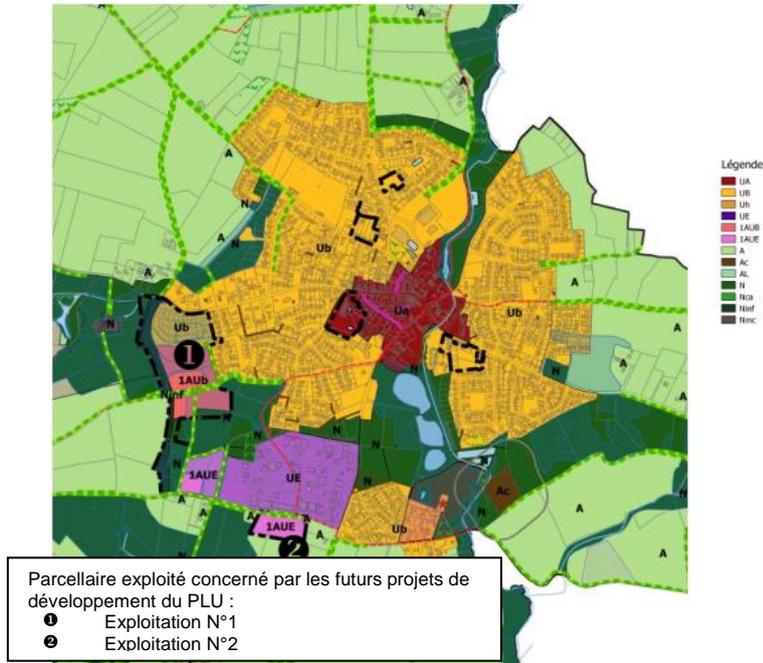
La consommation de terres agricoles en lien avec le développement envisagé sur la commune.

La proximité des bâtiments agricoles des futures zones de développement.

L'identification des zones naturelles avec vérification de la présence de bâtiments agricoles en zone naturelle ou à proximité immédiate qui pourrait à terme empêcher le développement des exploitations agricoles, de réserves d'irrigation ou projet et de l'usage agricole des sols.

Une rencontre individuelle a eu lieu avec les exploitations agricoles identifiées et concernées par les futurs projets de développement dans l'objectif d'échanger, d'évaluer et de rechercher des solutions de réparation à la fois de l'outil de production et de l'économie agricole du territoire.

3.6.2. Les incidences agricoles et analyse :



Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles	Projet
N° 1	3	230	Polyélevage Bovins lait (65 VL + suites et engraissement taurillons) Volailles de chair	10 ha perdus depuis 10 ans en lien avec le développement de la commune de Venansault	4.11 ha en 1 AUb	Cultures Surface propriété de la commune	Préjudice réparé par une compensation en surface du foncier perdu sur les 10 dernières années	
Total					4.11 ha			
N° 2	1	420	Bovins viande (VA + suites)	Non	1.88 ha en 1AUE	Culture Bail rural Parcelle isolée	Perte de 0.45% de la SAU Incidence faible	Souhait que les parcelles YW 20 de 28 154 m ² et YW 19 de 10 172 m ² soient cédées dans leur globalité Versement de l'indemnité d'éviction
Total					1.88 ha			

2 exploitations agricoles concernées à terme par des futurs projets de développement liés à l'habitat et au développement économique sur une surface d'environ 5,99 ha dont 1,88 ha en bail à ferme et 4,11 ha mis à disposition :

- 4,11 ha en précaire en 1AUB
- 1,88 ha avec un bail rural en 1AUE

A la perte de surfaces, les futurs projets auront également des conséquences sur :

- les plans d'épandage puisque les distances de recul s'appliqueront à terme sur les futures zones urbanisées habitat
- les ZNT
- la fragmentation des îlots.

Les 8 STECAL Ac consistent à identifier les activités économiques en place, avec une extension du STECAL Ac1 sur une surface déjà artificialisée. Aucune incidence agricole n'a été identifiée.

Le STECAL AL à usage de loisir et les STECAL Nca et Ncas n'entraînent aucune incidence sur l'activité agricole.

Le village de La Mancellière en UH est entouré de surfaces exploitées à l'Est et au Nord-Ouest. En cas de division parcellaire, il sera nécessaire de prendre en compte les distances liées aux Zones de Non Traitement (ZNT).



Le village Les Tessonnières en UH n'engendre aucune gêne à l'activité agricole en cas de division parcellaire.

3.6.3. Proposition de réparation du préjudice agricole :

- ⇒ **Versement de l'indemnité d'éviction** selon le barème départemental ou la marge brute de l'exploitation (au choix de l'exploitation) + indemnités complémentaires liées aux équipements en place.
- ⇒ **Retrouver des surfaces** équivalentes et à proximité des îlots exploités

3.7 Articulation du règlement avec le PADD

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). Les tableaux ci-après, établis par zone, récapitulent les dispositions générales du règlement et leur articulation avec les orientations du PADD.

Dispositions communes aux zones

				Orientations du PADD auxquelles se rapportent les règles du PLU
Caractéristiques paysagères	Eléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme		<ul style="list-style-type: none"> - Préservation et mise en valeur. - Abattage partiel possible, mais subordonné à de nouvelles plantations. Choix d'essences locales, adaptées au climat. - Recul des constructions de 5 m par rapport au houppier. Dérogations possibles pour les constructions nécessaires à l'activité agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → <i>Préserver et entretenir les éléments paysagers</i>
	Espaces boisés classés		<ul style="list-style-type: none"> - Classement visant à la conservation, protection et création de boisements. - Défrichement interdit - Recul des constructions de 5 m par rapport au houppier. Dérogations possibles pour les constructions nécessaires à l'activité agricole. 	
	Zones humides	<i>Interdictions</i>	<p>Dans les zones humides cartographiées sur le plan de zonage, en l'absence de séquence ERC, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions - Les travaux de drainage, hormis l'entretien des drainages existants des terres agricoles - Limiter au maximum l'assèchement 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : → <i>Limiter l'imperméabilisation des zones humides identifiées au plan de zonage et valoriser les plans d'eau et les mares d'intérêt écologique présents sur la commune</i>
		<i>Autorisations</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Les travaux nécessaires à la restauration ou valorisation de la zone humide <p>Dans les ZH non cartographiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZH > 0,1 ha : soumis à la loi sur l'eau - ZH ≤ 0,1 ha, sous réserve d'une approche de type ERC : <ul style="list-style-type: none"> o La réalisation de cheminements doux o Les travaux, ouvrages ou aménagement d'intérêt général o Les affouillements et exhaussements de sol o Le remblaiement 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : → <i>Valoriser et renforcer les continuités écologiques de la tram 'verte' et 'bleue' par la promotion de sentiers de randonnée permettant de découvrir le patrimoine naturel communal</i>
	Loi Barnier		<ul style="list-style-type: none"> - Recul de 100 m par rapport à l'axe des autoroutes, routes express et déviations - Recul de 75 m par rapport à l'axe des autres routes classées à grande circulation 	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire communal : → <i>Limiter l'urbanisation dans les zones soumises à un risque</i>

Performances environnementales et paysagères	Adaptation au contexte		<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier une conception, une implantation, des matériaux ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. - Implantation permettant d'optimiser les apports solaires passifs 	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire communal : → Prendre en compte les questions d'adaptation aux changements climatiques dans les projets d'aménagement et de construction - Tendre vers une gestion raisonnée des ressources énergétiques
	Energies renouvelables		<ul style="list-style-type: none"> - Dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions autorisés en saillies des toitures 	
	Perméabilité des aires de stationnement / infiltration des eaux pluviales		<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les revêtements perméables des aires de stationnement 	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire communal : → Prendre en compte les questions d'adaptation aux changements climatiques dans les projets d'aménagement et de construction - Améliorer les déplacements et les conditions d'accès au centre bourg en s'appuyant sur les mobilités durables
Equipements et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privées		<ul style="list-style-type: none"> - Largeur des accès et voies d'accès devant être adaptés aux usages et besoins. - Aménagement des voies en impasse pour permettre les demi-tours. - Limitation des accès possibles en cas de plusieurs voies publiques bordant une propriété - La création de nouveaux accès sur les RD est réglementée 	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire communal
	Desserte par les réseaux	Eau potable	Obligation de raccordement au réseau existant. En l'absence, utilisation d'un puits ou forage privé autorisée.	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire : → Adapter la gestion des eaux usées par rapport au terrain et à ses contraintes → Favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales dans les nouveaux projets (noues paysagères, fossés) afin d'éviter le « tout tuyau »
		Eaux usées	Obligation de raccordement au réseau existant. En l'absence, mise en place d'un dispositif individuel conforme à la réglementation.	
		Eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (infiltration, rétention). Récupération fortement préconisée. - Si besoin d'évacuation dans le réseau public, débit rejeté limité à 3 litres/seconde/hectare. - Traitement des eaux issues des parkings 	
	Energie et communication		<ul style="list-style-type: none"> - Les nouveaux réseaux doivent être enterrés dans les secteurs où les réseaux sont enterrés. 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'arrivée des nouvelles technologies de communication au service de la population et des activités économiques

			<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir l'installation de fourreaux dans les opérations d'aménagement pour permettre la desserte par les réseaux de communication numérique. - Pourvoir les constructions et installations nouvelles de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique. 		
		<i>Défense incendie</i>	La défense incendie doit pouvoir être assurée sur toute construction nouvelle. Dans le cas contraire, l'autorisation d'urbanisme serait refusée.		- Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire
		<i>Collecte des déchets</i>	Prévoir le stockage des déchets au sein de l'unité foncière. Regroupement des systèmes de stockage conseillé.		- Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire

Zones UA et UB

			Orientations du PADD auxquelles se rapportent les règles du PLU
Caractère des zones UA et UB	<p>Zone mixte accueillant principalement de l'habitat, mais aussi des activités.</p> <ul style="list-style-type: none"> - UA : secteur ancien du bourg, comprenant la ZAC Clémenceau - UB : extensions du centre-bourg avec un tissu majoritairement pavillonnaire et accueillant également des équipements publics, des services et des activités 		<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire : → <i>Restructurer le centre bourg dans l'optique d'une mixité des fonctions et également pour le redynamiser, lui apporter une meilleure lisibilité et sécuriser les abords de l'église</i> → <i>Proposer aux Venansaltais des équipements adaptés à leurs besoins (multi-accueil, accueil de loisirs, foyer des jeunes, EHPAD, salles de sport, etc.)</i> - Préserver l'identité de la commune - Conforter le développement du tissu économique : → <i>Soutenir le maintien et l'implantation des services et commerces de proximité dans le cœur de vie du bourg, contribuant à la mixité fonctionnelle et à l'animation de la centralité</i> → <i>Favoriser l'implantation des artisans-commerçants dans le bourg</i>
Objectifs des zones, en lien avec le PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Densifier le centre bourg par des hauteurs de constructions plus importantes en zone UA - Favoriser le renouvellement urbain et le comblement de dents creuses dans le bourg - Diversifier l'offre de logements et offrir un logement adapté pour tous - Renforcer la mixité fonctionnelle du bourg en proposant des services et équipements de proximité aux habitants 		<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire : → <i>Favoriser le renouvellement urbain et le comblement de dents creuses et tendre vers une densification du territoire urbanisé</i> → <i>Restructurer le centre bourg dans l'optique d'une mixité des fonctions et également pour le redynamiser, lui apporter une meilleure lisibilité et sécuriser les abords de l'église</i> → <i>Proposer aux Venansaltais des équipements adaptés à leurs besoins (multi-accueil, accueil de loisirs, foyer des jeunes, EHPAD, salles de sport, etc.)</i> - Accompagner la croissance démographique de Venansault en diversifiant son offre de logements et à travers des services adaptés : → <i>Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous permettant ainsi de faciliter le parcours résidentiel, de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, d'accueillir de nouveaux habitants et également d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées. Favoriser également les projets d'habitat inclusif (intergénérationnel, partagé, cohabitation, étudiants, etc)</i> → <i>Augmenter la production de logements aidés et œuvrer à la mixité sociale, à travers une répartition géographique des logements équilibrée</i> - Conforter le développement du tissu économique :
Usage des sols	Destinations autorisées	UA	<ul style="list-style-type: none"> - Logements, logements occasionnels (chambres d'hôtes, gîtes, meublés de tourisme), hébergement - Artisanat, commerce de détail, restauration, services, hôtels - Bureaux - Equipements d'intérêt collectif et services publics

				<p>→ Soutenir le maintien et l'implantation des services et commerces de proximité dans le cœur de vie du bourg, contribuant à la mixité fonctionnelle et à l'animation de la centralité</p> <p>→ Favoriser l'implantation des artisans-commerçants dans le bourg</p> <p>- Renforcer les activités de loisirs et touristiques présentes sur la commune :</p> <p>→ Conforter les équipements culturels, sportifs et de loisirs existants sur la commune (médiathèque, école de musique, complexe sportif, stade, etc...), facteurs d'attractivité pour les familles</p>
		UB	<ul style="list-style-type: none"> - Logements, logements occasionnels (chambres d'hôtes, gîtes, meublés de tourisme), hébergement - Services - Bureaux et entrepôts - Equipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>- Maîtriser le développement du territoire :</p> <p>→ Proposer aux Venansaultais des équipements adaptés à leurs besoins (multi-accueil, accueil de loisirs, foyer des jeunes, EHPAD, salles de sport, etc.)</p> <p>- Accompagner la croissance démographique de Venansault en diversifiant son offre de logements et à travers des services adaptés :</p> <p>→ Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous permettant ainsi de faciliter le parcours résidentiel, de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, d'accueillir de nouveaux habitants et également d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées. Favoriser également les projets d'habitat inclusif (intergénérationnel, partagé, cohabitation, étudiants, etc)</p> <p>→ Augmenter la production de logements aidés et œuvrer à la mixité sociale, à travers une répartition géographique des logements équilibrée</p> <p>- Renforcer les activités de loisirs et touristiques présentes sur la commune :</p> <p>→ Conforter les équipements culturels, sportifs et de loisirs existants sur la commune (médiathèque, école de musique, complexe sportif, stade, etc...), facteurs d'attractivité pour les familles</p>
	Interdictions et limitations	Interdictions	<ul style="list-style-type: none"> - Activités industrielles - Les autres hébergements touristiques - Cinémas - Dépôts de toute nature, carrières, gravières, mines - Terrains de camping, caravanning - Stationnement des caravanes et garages collectifs de caravanes - Habitations légères de loisirs - Nouveaux bâtiments agricoles et élevages - Eoliennes 	<p>- Préserver l'identité de la commune</p> <p>- Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable</p> <p>- Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire :</p> <p>→ Limiter les conflits d'usage et prévenir les nuisances potentielles issues des activités et/ou équipements</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - Dispositifs solaires au sol et/ou sur mât - Sont interdits en zone UA : les entrepôts et ICPE soumises à autorisation - Sont interdits en zone UB : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les hôtels, les entrepôts liés à une activité de vente sur place 	
		Autorisations sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Reconstruction après sinistre - Exhaussements et affouillements si nécessaires à la zone, et pour projets d'infrastructures routières - Extensions, constructions d'annexes, aménagements - En zone inondable : pas d'obstacle à l'écoulement des eaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie et implantation	Par rapport aux voies publiques ou privées	<ul style="list-style-type: none"> - <u>UA</u> : à l'alignement et/ou en recul, en fonction du bâti existant situé de part et d'autre. ↳ <u>Exception</u> : plan d'alignement sur les rues du Brandeau, de l'Ouche Cornue et Jeanne d'Arc - <u>UB</u> : entre 0 et 10 m - Recul minimal de 4 m par rapport aux berges des cours d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire : → Favoriser le renouvellement urbain et le comblement de dents creuses et tendre vers une densification du territoire urbanisé - Préserver l'identité de la commune : → Conserver les caractéristiques architecturales et urbaines du centre-bourg ancien : alignement, gabarit, matériaux, etc. - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : → Préserver et entretenir les cours d'eau et leurs berges - Tendre vers une gestion raisonnée des ressources énergétiques : → Mettre en œuvre des moyens permettant de réduire la consommation d'énergie dans les projets urbains en prenant en compte la morphologie du site (topographie, ensoleillement, vent, etc.) → Encourager les formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'énergie
		Par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> - UA : sur l'1 des limites au moins - UB : ≤ R+1 : en limite ou retrait > R+1 : en retrait ($L \geq H/2$) 	
		Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> - <u>UA</u> : Dans la bande des 15 m : R+1 minimum Au-delà de la bande des 15 m, et/ou pour les constructions en second rideau avec ou sans division de parcelle : R+1 maximum - <u>UB</u> : R+2+attique pour l'habitation Pas de règles pour les autres destinations à condition que la hauteur soit justifiée et s'intègre dans l'environnement. - La hauteur des bâtiments identifiés (article L.151-19 du C.U.) ne pourra pas être modifiée. 	

			- Annexes : hauteur 4,5 m à l'égout du toit	
		Densité	- Secteur du Plessis : coefficient d'imperméabilisation de 60 % maximum - Emprise au sol cumulée des annexes ≤ 40 m ²	- Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : → Limiter l'imperméabilisation des zones humides identifiées au plan de zonage et valoriser les plans d'eau et les mares d'intérêt écologique présents sur la commune - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Intégration architecturale des projets	- Principe d'intégration dans l'environnement - Interdiction de l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage	- Préserver l'identité de la commune - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable	
	Intégration paysagère	- Plantations en harmonie avec l'environnement - Obligation de masquer les équipements techniques en façade sur rue	- Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → Penser les projets et opérations d'aménagement en favorisant leur intégration par rapport aux paysages naturels environnants et leurs connexions aux quartiers existants à travers des cheminements doux → S'assurer de la mise en place d'aménagements paysagers à travers les nouveaux projets d'aménagement tels que la ZAC Clémenceau	
Traitement environnemental et paysager	Clôtures	- Privilégier la végétalisation - Hauteur : 1,80 m sur rue / 2 m en limite séparative - Murets de 80 cm maxi autorisés - Murs interdits sauf en limite séparative et en continuité de la construction principale, sur une longueur de 4 m maxi et une hauteur de 2 m maxi. - Bâches interdites - En limite de zone A et N, végétalisation des clôtures - Espèces végétales invasives interdites	- Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels → Favoriser la place de la nature par la végétalisation et le fleurissement des espaces publics et privés dans le centre-bourg → Préserver et entretenir les éléments paysagers (arbres, haies, boisements, mares...) - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : → Soutenir la présence de la biodiversité « ordinaire » en milieu urbain, à travers la végétalisation des pieds de murs, des revêtements de sol perméables ou l'installation de nichoirs par exemple	
	Espaces libres et plantations	Obligation de végétalisation des surfaces libres de toute construction et des délaissés des aires de stationnement.	- Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → Favoriser la place de la nature par la végétalisation et le fleurissement des espaces publics et privés dans le centre-bourg → Penser les projets et opérations d'aménagement en favorisant leur intégration par rapport aux paysages naturels environnants et leurs connexions aux quartiers existants à travers des cheminements doux → S'assurer de la mise en place d'aménagements paysagers à travers les nouveaux projets d'aménagement tels que la ZAC Clémenceau	
Stationnement	Véhicules motorisés	- <u>UA</u> : analyse des besoins en stationnement à fournir - <u>UB</u> :	- Maîtriser le développement du territoire - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire :	

		<p>- Habitation : 2 places minimum par logement ↳ <u>Exceptions</u> : 1 place en cas de rénovation, extension, changement de destination entraînant création de nouveau logement, et aussi pour les logements aidés</p> <p>- Pour les autres destinations, une analyse des besoins en stationnement devra être produite.</p> <p><u>Règle commune aux 2 zones :</u> - Mutualisation du stationnement encouragée</p>	<p>→ <i> Limiter les conflits d'usage et prévenir les nuisances potentielles issues des activités et/ou équipements</i></p>
	Vélos	<p>Respect des normes prévues par le Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>Améliorer les déplacements et les conditions d'accès au centre bourg en s'appuyant sur les mobilités durables :</p> <p>→ <i> Poursuivre la réalisation de cheminements piétons et de pistes cyclables sillonnant le territoire communal</i></p> <p>→ <i> Intégrer des liaisons douces dans les projets d'aménagement et les quartiers en extension, ainsi que des liaisons sécurisées vers les équipements publics afin d'encourager les modes de déplacements actifs</i></p>

Zone UE

		Orientations du PADD auxquelles se rapportent les règles du PLU	
Caractère de la zone UE	Zone d'activités économiques correspondant aux secteurs dédiés aux activités artisanales, industrielles, de services, etc, excluant la création de commerces de détail (zone artisanale La Garlière, zone industrielle La France, parc d'activités de La Landette). La zone de La Landette est couverte par un sous-secteur UEL autorisant en outre les hébergements hôteliers et touristiques.		- Conforter le développement du tissu économique : → <i>Permettre le développement économique des zones d'activités de Venansault en facilitant l'accueil de nouvelles entreprises</i> → <i>Favoriser l'implantation des artisans-commerçants dans le bourg, et celle des autres artisans (menuisiers, peintres, etc) dans les zones d'activités existantes, en fonction de l'activité exercée</i>
	- Permettre le développement de l'activité économique sur le territoire, sur des secteurs dédiés, situés à l'écart des habitations afin d'éviter les incompatibilités entre habitat et activités, et les nuisances inhérentes - Disposer de zones d'activités qualitatives et plus denses		- Maîtriser le développement du territoire - Conforter le développement du tissu économique
Usage des sols	Destinations autorisées		- Logements de gardiennage - Restauration - Commerce de gros - Hôtels et hébergements touristiques en zone UEL - Activités industrielles et artisanales affiliées à l'industrie, entrepôts, bureaux - Equipements d'intérêt collectif et services publics
			- Favoriser l'arrivée des nouvelles technologies de communication au service de la population et des activités économiques
	Interdictions et limitations	<i>Interdictions</i>	- Habitation autre que logement de gardiennage - Commerce de détail et artisanat commercial - Hôtels et autres hébergements touristiques en dehors de la zone UEL - Cinémas - Ouverture de carrière, gravière, mine - Terrains de camping, caravaning - Stationnement des caravanes et garages collectifs de caravanes - Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs - Nouveaux bâtiments agricoles et élevages - Eoliennes - Dispositifs solaires au sol et/ou sur mât
<i>Autorisations sous conditions</i>		- Reconstruction après sinistre - Surface de plancher des logements de gardiennage ≤ 20 m ²	- Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire :

			<ul style="list-style-type: none"> - Exhaussements et affouillements si nécessaires à la zone, et pour projets d'infrastructures routières - Extensions mesurées des habitations existantes - Aménagements liés ou nécessaires à la zone 	<ul style="list-style-type: none"> → Favoriser une gestion naturelle des eaux pluviales dans les nouveaux projets (noues paysagères, fossés) afin d'éviter le "tout tuyau" → Limiter les conflits d'usage et prévenir les nuisances potentielles issues des activités et/ou équipements → Prendre en compte les questions d'adaptation aux changements climatiques dans les projets d'aménagement et de construction <p>- Conforter le développement du tissu économique</p>
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie implantation et	<i>Par rapport aux voies publiques ou privées</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Règle générale : implantation libre - Hors agglomération, application de la loi Barnier : A 75 m des routes classées à grande circulation (sauf dérogations) 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire : → Favoriser le renouvellement urbain et le comblement de dents creuses et tendre vers une densification du territoire urbanisé - Conforter le développement du tissu économique - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire : → Limiter l'urbanisation dans les zones soumises à un risque (ruissellement, mouvements de terrain, risques d'inondation, nuisances, etc.), informer la population et adapter les projets d'aménagement au relief → Prendre en compte les questions d'adaptation aux changements climatiques dans les projets d'aménagement et de construction
		<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	- Implantation libre	
		<i>Hauteur</i>	Pas de règle, mais incitation à la réalisation de constructions sur plusieurs niveaux	
		<i>Densité</i>	Pas de coefficient d'emprise au sol	
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Intégration architecturale des projets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Principe d'intégration dans l'environnement - Interdiction de l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage - Blanc pur interdit 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable - Tendre vers une gestion raisonnée des ressources énergétiques : → Encourager les constructions durables (habitat, activités, etc.) à travers le recours aux énergies renouvelables (photovoltaïque, solaire thermique, géothermie, bois énergie, etc), le choix des matériaux ou encore le tri des déchets → Mettre en œuvre des moyens permettant de réduire la consommation d'énergie dans les projets urbains en prenant en compte la morphologie du site (topographie, ensoleillement, vent, etc.) → Encourager les formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'énergie
		<i>Intégration paysagère</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aires et zones de stockage sur l'arrière. Si visibles : protections visuelles, végétalisées de préférence. Interdites dans les marges de recul. - Obligation de masquer les équipements techniques en façade sur rue 	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter le développement du tissu économique : → S'assurer de l'intégration des activités économiques dans le paysage environnant (espaces verts, essences locales ou encore stationnements semi-perméables, par exemple)
		<i>Clôtures</i>	- Privilégier la végétalisation.	- Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable :

	Traitement environnemental et paysager		<ul style="list-style-type: none"> - Si clôture autre : hauteur de 2 m maximum. - Interdiction de bâches - Gabions autorisés - En limite de zone A et N, végétalisation des clôtures obligatoire + possibilité de doubler par un grillage de 2 m maximum. - Haies composées de plusieurs essences, locales et adaptées au climat. Espèces invasives interdites. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels</i> → <i>Préserver et entretenir les éléments paysagers (arbres, haies, boisements, mares...)</i> - Conforter le développement du tissu économique : → <i>S'assurer de l'intégration des activités économiques dans le paysage environnant (espaces verts, essences locales ou encore stationnements semi-perméables, par exemple)</i>
		<i>Espaces libres et plantations</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de végétalisation des surfaces libres de toute construction et des délaissés des aires de stationnement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable
	Stationnement	<i>Véhicules motorisés</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Logements de gardiennage : 1 place minimum par logement - Pour les autres destinations, une analyse des besoins en stationnement devra être produite. - Mutualisation du stationnement encouragée 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire : → <i>Limiter les conflits d'usage et prévenir les nuisances potentielles issues des activités et/ou équipements</i> - Conforter le développement du tissu économique : → <i>S'assurer de l'intégration des activités économiques dans le paysage environnant (espaces verts, essences locales ou encore stationnements semi-perméables, par exemple)</i>
			<i>Vélos</i>	<ul style="list-style-type: none"> Respect des normes prévues par le Code de la construction et de l'habitation

Zone UH

			Orientations du PADD auxquelles se rapportent les règles du PLU
Caractère de la zone UH	La zone UH correspond à deux hameaux anciens et assez denses : La Mancellière et Les Tessonnières. Les constructions nouvelles et les changements de destination y sont autorisés. Zone accueillant principalement de l'habitat, mais aussi quelques activités.		<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → <i>Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels</i> - Préserver l'identité de la commune
Objectifs de la zone, en lien avec le PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'étalement urbain en offrant des possibilités de construction dans les villages existants - Maintenir le caractère rural des hameaux 		<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → <i>Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels</i> - Préserver l'identité de la commune - Accompagner la croissance démographique de Venansault en diversifiant son offre de logements et à travers des services adaptés : → <i>Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous permettant ainsi de faciliter le parcours résidentiel, de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, d'accueillir de nouveaux habitants et également d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées. Favoriser également les projets d'habitat inclusif (intergénérationnel, partagé, cohabitation, étudiants, etc)</i>
	Destinations autorisées		<ul style="list-style-type: none"> - Logement, logements occasionnels (chambres d'hôtes, gîtes, meublés de tourisme) - Activités de services - Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Interdictions et limitations	<i>Interdictions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Activités industrielles, bureaux, entrepôts - Activités commerciales et artisanales - Restauration - Hôtels et autres hébergements touristiques - Cinémas - Centres de congrès et d'exposition - ICPE soumises à autorisation - Dépôts de toute nature, carrières, gravières, mines
			<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la croissance démographique de Venansault en diversifiant son offre de logements et à travers des services adaptés : → <i>Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous permettant ainsi de faciliter le parcours résidentiel, de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, d'accueillir de nouveaux habitants et également d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées. Favoriser également les projets d'habitat inclusif (intergénérationnel, partagé, cohabitation, étudiants, etc)</i> - Préserver l'identité de la commune - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire : → <i>Limiter les conflits d'usage et prévenir les nuisances potentielles issues des activités et/ou équipements</i>

			<ul style="list-style-type: none"> - Terrains de camping, caravanning, stationnement de caravanes non lié à une habitation, garages collectifs de caravanes - Habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs - Nouveaux bâtiments agricoles et élevages - Eoliennes - Dispositifs solaires au sol et/ou sur mâts 	
		<i>Autorisations sous conditions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Reconstruction après sinistre - exhaussements et affouillements si nécessaires à la zone - Extensions, constructions d'annexes, aménagements 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie et implantation	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Plan d'alignement sur les 2 villages En dehors des rues concernées par le plan d'alignement, implantation : <ul style="list-style-type: none"> o à 15 m des berges des cours d'eau et des plans d'eau o entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées - Pas de règle pour les équipements publics - Dérogation en cas de parcelle en drapeau 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire - Préserver l'identité de la commune - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : → <i>Préserver et entretenir les cours d'eau et leurs berges</i> - Tendre vers une gestion raisonnée des ressources énergétiques : → <i>Mettre en œuvre des moyens permettant de réduire la consommation d'énergie dans les projets urbains en prenant en compte la morphologie du site (topographie, ensoleillement, vent, etc.)</i> → <i>Encourager les formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'énergie</i>
		<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Règle générale</u> : Implantation libre - Annexes ≤ 20 m² non concernées - Implantation des piscines en retrait 	
		<i>Hauteur</i>	<ul style="list-style-type: none"> - R+1 maximum - Annexes : hauteur limitée à 4,5 m à l'égout du toit (3 m maxi au droit des limites séparatives) 	
		<i>Densité</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol cumulée des constructions de 80 % maximum - Emprise au sol des annexes ≤ 40 m² 	
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Intégration architecturale des projets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Principe d'intégration dans l'environnement pour les constructions nouvelles et les travaux sur bâtiments existants - Interdiction de l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'identité de la commune - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable

			d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage	
		<i>Intégration paysagère</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Plantations en harmonie avec l'environnement - Obligation de masquer les équipements techniques en façade sur rue 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → <i>Penser les projets et opérations d'aménagement en favorisant leur intégration par rapport aux paysages naturels environnants et leurs connexions aux quartiers existants à travers des cheminements doux</i> → <i>S'assurer de la mise en place d'aménagements paysagers à travers les nouveaux projets d'aménagement tels que la ZAC Clémenceau</i>
	Traitement environnemental et paysager	<i>Clôtures</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier la végétalisation - Hauteur : 1,80 m sur rue / 2 m en limite séparative - Murets de 80 cm maxi autorisés - Murs interdits sauf en limite séparative et en continuité de la construction principale, sur une longueur de 4 m maxi et une hauteur de 2 m maxi. - Gabions autorisés, bâches interdites 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → <i>Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels</i> → <i>Préserver et entretenir les éléments paysagers (arbres, haies, boisements, mares...)</i> - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : → <i>Soutenir la présence de la biodiversité « ordinaire » en milieu urbain, à travers la végétalisation des pieds de murs, des revêtements de sol perméables ou l'installation de nichoirs par exemple</i>
		<i>Espaces libres et plantations</i>	Obligation de plantation des surfaces libres de toute construction et des délaissés des aires de stationnement.	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → <i>Penser les projets et opérations d'aménagement en favorisant leur intégration par rapport aux paysages naturels environnants et leurs connexions aux quartiers existants à travers des cheminements doux</i> → <i>S'assurer de la mise en place d'aménagements paysagers à travers les nouveaux projets d'aménagement tels que la ZAC Clémenceau</i>
	Stationnement	<i>Véhicules motorisés</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Nouvelles constructions d'habitation : 1 place minimum par logement - Pour les autres destinations, une analyse des besoins en stationnement devra être produite. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire : → <i>Limiter les conflits d'usage et prévenir les nuisances potentielles issues des activités et/ou équipements</i>
		<i>Vélos</i>	Respect des normes prévues par le Code de la construction et de l'habitation	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer les déplacements et les conditions d'accès au centre bourg en s'appuyant sur les mobilités durables : → <i>Poursuivre la réalisation de cheminements piétons et de pistes cyclables sillonnant le territoire communal</i> → <i>Intégrer des liaisons douces dans les projets d'aménagement et les quartiers en extension, ainsi que des liaisons sécurisées vers les équipements publics afin d'encourager les modes de déplacements actifs</i>

Zone 1AUB

		Orientations du PADD auxquelles se rapportent les règles du PLU
Caractère de la zone 1AUB	<p>Zone d'urbanisation future mixte accueillant principalement de l'habitat, mais aussi des activités. Correspond au secteur du Plessis. Zone faisant l'objet d'une OAP.</p>	<p>- Maîtriser le développement du territoire : → Encadrer le développement des gisements fonciers de superficie importante et des secteurs en extension urbaine par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) → Réduire la consommation des terres agricoles et naturelles. Face aux 57 ha consommés entre 2001 et 2013 (période de référence du SCoT), et aux 40 ha consommés sur la dernière décennie, tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces annuelle, et viser un objectif de 20 hectares environ à consommer sur les 10 prochaines années</p> <p>- Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire : → Limiter l'urbanisation dans les zones soumises à un risque (ruissellement, mouvements de terrain, risques d'inondation, nuisances, etc.), informer la population et adapter les projets d'aménagement au relief</p>
Objectifs de la zone, en lien avec le PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'accueil de nouveaux habitants - Proposer une offre de logements variée - Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle 	<p>- Accompagner la croissance démographique de Venansault en diversifiant son offre de logements et à travers des services adaptés : → Viser une production moyenne de 35 logements par an afin d'atteindre l'objectif démographique de la commune de 5 350 habitants environ à l'horizon 2032, et respecter les dispositions du Programme Local d'Habitat 2017-2022 → Tendre vers une densité brute minimale d'environ 20 logements par hectare pour toute nouvelle opération d'urbanisation en extension → Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous permettant ainsi de faciliter le parcours résidentiel, de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, d'accueillir de nouveaux habitants et également d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées. Favoriser également les projets d'habitat inclusif (intergénérationnel, partagé, cohabitation, étudiants, etc) → Augmenter la production de logements aidés et œuvrer à la mixité sociale, à travers une répartition géographique des logements équilibrée</p>

Usage des sols	Destinations autorisées		<ul style="list-style-type: none"> - Habitation - Hébergements - Services - Equipements d'intérêt collectif et services publics 	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la croissance démographique de Venansault en diversifiant son offre de logements et à travers des services adaptés : → <i>Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous permettant ainsi de faciliter le parcours résidentiel, de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, d'accueillir de nouveaux habitants et également d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées. Favoriser également les projets d'habitat inclusif (intergénérationnel, partagé, cohabitation, étudiants, etc)</i>
	Interdictions et limitations	<i>Interdictions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions incompatibles avec l'habitat - Constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone - Activités industrielles, entrepôts, bureaux - Cinémas - ICPE soumises à autorisation - Commerces, artisanat commercial - Restauration - Hôtels et autres hébergements touristiques - Dépôts de toute nature, carrières, gravières, mines - Terrains de camping, caravaning, garages collectifs de caravanes, stationnement caravanes sur terrains non liés à une habitation - Habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs - Bâtiments agricoles et d'élevage - Eoliennes - Dispositifs solaires au sol et/ou sur mâts 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire : → <i>Limiter les conflits d'usage et prévenir les nuisances potentielles issues des activités et/ou équipements</i>
		<i>Autorisations sous conditions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Reconstruction après sinistre - exhaussements et affouillements si nécessaires à la zone - Extensions, constructions d'annexes, aménagements 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie implantation et	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation entre 0 et 10 m - Dérogation pour les constructions en second rideau, les annexes et les piscines 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire - Accompagner la croissance démographique de Venansault en diversifiant son offre de logements et à travers des services adaptés : → <i>Tendre vers une densité brute minimale d'environ 20 logements par hectare pour toute nouvelle opération d'urbanisation en extension</i>
		<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Règle générale : Implantation libre - Implantation des piscines en retrait 	
		<i>Hauteur</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation = R+2 + attique maximum - Autres constructions = pas de règle 	

			- Annexes : hauteur limitée à 4,5 m à l'égout du toit (3 m maxi au droit des limites séparatives)	- Tendre vers une gestion raisonnée des ressources énergétiques : → <i>Mettre en œuvre des moyens permettant de réduire la consommation d'énergie dans les projets urbains en prenant en compte la morphologie du site (topographie, ensoleillement, vent, etc.)</i> → <i>Encourager les formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'énergie</i>
		Densité	- Coefficient d'imperméabilisation maximale de 60 % - Emprise au sol cumulée des annexes ≤ 40 m ²	- Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : → <i>Limiter l'imperméabilisation des zones humides identifiées au plan de zonage et valoriser les plans d'eau et les mares d'intérêt écologique présents sur la commune</i> - Maîtriser le développement du territoire
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Intégration architecturale des projets	- Principe d'intégration dans l'environnement - Interdiction de l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage	- Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable
		Intégration paysagère	- Plantations en harmonie avec l'environnement - Obligation de masquer les équipements techniques en façade sur rue	- Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → <i>Penser les projets et opérations d'aménagement en favorisant leur intégration par rapport aux paysages naturels environnants et leurs connexions aux quartiers existants à travers des cheminements doux</i> → <i>S'assurer de la mise en place d'aménagements paysagers à travers les nouveaux projets d'aménagement tels que la ZAC Clémenceau</i>
	Traitement environnemental et paysager	Clôtures	- Privilégier la végétalisation - Hauteur : 1,80 m sur rue / 2 m en limite séparative - Murets de 60 cm maxi autorisés - Murs interdits sauf en limite séparative et en continuité de la construction principale, sur une longueur de 4 m maxi et une hauteur de 2 m maxi. - Gabions autorisés, bâches interdites - En limite de zone N, végétalisation des clôtures - Espèces végétales invasives interdites	- Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → <i>Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels</i> → <i>Préserver et entretenir les éléments paysagers (arbres, haies, boisements, mares...)</i> - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : → <i>Soutenir la présence de la biodiversité « ordinaire » en milieu urbain, à travers la végétalisation des pieds de murs, des revêtements de sol perméables ou l'installation de nichoirs par exemple</i>
		Espaces libres et plantations	- Obligation de végétalisation des surfaces libres de toute construction et des délaissés des aires de stationnement.	- Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → <i>Penser les projets et opérations d'aménagement en favorisant leur intégration par rapport aux paysages naturels environnants et leurs connexions aux quartiers existants à travers des cheminements doux</i>

				→ S'assurer de la mise en place d'aménagements paysagers à travers les nouveaux projets d'aménagement tels que la ZAC Clémenceau
	Stationnement	Véhicules motorisés	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation : 2 places minimum par logement ↳ <u>Exceptions</u> : 1 place en cas de rénovation, extension, changement de destination entraînant création de nouveau logement, et aussi pour les logements aidés - Pour les autres destinations, une analyse des besoins en stationnement devra être produite. - Mutualisation du stationnement encouragée 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire : → <i> limiter les conflits d'usage et prévenir les nuisances potentielles issues des activités et/ou équipements</i>
		Vélos	Respect des normes prévues par le Code de la construction et de l'habitation	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer les déplacements et les conditions d'accès au centre bourg en s'appuyant sur les mobilités durables : → <i>Poursuivre la réalisation de cheminements piétons et de pistes cyclables sillonnant le territoire communal</i> → <i>Intégrer des liaisons douces dans les projets d'aménagement et les quartiers en extension, ainsi que des liaisons sécurisées vers les équipements publics afin d'encourager les modes de déplacements actifs</i>

Zone 1AUE

		Orientations du PADD auxquelles se rapportent les règles du PLU	
Caractère de la zone 1AUE	La zone 1AUE correspond à l'extension des zones d'activités de La Garlière		
Objectifs de la zone, en lien avec le PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement de l'activité économique sur le territoire, sur des secteurs dédiés, situés à l'écart des habitations afin d'éviter les incompatibilités entre habitat et activités, et les nuisances inhérentes - Proposer des règles souples afin de ne pas freiner les implantations et extensions d'entreprises 		<ul style="list-style-type: none"> - Conforter le développement du tissu économique : → <i>Permettre le développement économique des zones d'activités de Venansault en facilitant l'accueil de nouvelles entreprises</i> → <i>Favoriser l'implantation des artisans-commerçants dans le bourg, et celle des autres artisans (menuisiers, peintres, etc) dans les zones d'activités existantes, en fonction de l'activité exercée</i> - Maîtriser le développement du territoire : → <i>Encadrer le développement des gisements fonciers de superficie importante et des secteurs en extension urbaine par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</i> → <i>Réduire la consommation des terres agricoles et naturelles. Face aux 57 ha consommés entre 2001 et 2013 (période de référence du SCoT), et aux 40 ha consommés sur la dernière décennie, tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces annuelle, et viser un objectif de 20 hectares environ à consommer sur les 10 prochaines années</i>
Usage des sols	Destinations autorisées		<ul style="list-style-type: none"> - Activités industrielles et artisanales affiliées à l'industrie, entrepôts, bureaux - Restauration - Commerce de gros - Logements de gardiennage - Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Interdictions et limitations	<i>Interdictions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation autre que logement de gardiennage - Commerce de détail et artisanat commercial - Hôtels et autres hébergements touristiques - Cinémas - Ouverture de carrière, gravière, mine - Terrains de camping, caravaning - Stationnement des caravanes et garages collectifs de caravanes - Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs - Nouveaux bâtiments agricoles et élevages - Eoliennes

			- Dispositifs solaires au sol et/ou sur mât	
		Autorisations sous conditions	- Reconstruction après sinistre - Surface de plancher des logements de gardiennage ≤ 20 m ² - Exhaussements et affouillements si nécessaires à la zone, et pour projets d'infrastructures routières - Aménagements liés ou nécessaires à la zone	- Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire : → Favoriser une gestion naturelle des eaux pluviales dans les nouveaux projets (noues paysagères, fossés) afin d'éviter le "tout tuyau" → Limiter les conflits d'usage et prévenir les nuisances potentielles issues des activités et/ou équipements → Prendre en compte les questions d'adaptation aux changements climatiques dans les projets d'aménagement et de construction - Conforter le développement du tissu économique
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie implantation et	Par rapport aux voies et emprises publiques	- Règle générale : implantation libre - Mais recul de 15 m minimum par rapport à la RD 100B	- Maîtriser le développement du territoire : - Conforter le développement du tissu économique
		Par rapport aux limites séparatives	- Règle générale : Implantation libre Mais retrait de 3 m minimum en limite des zones A et N	- Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire : → Limiter l'urbanisation dans les zones soumises à un risque (ruissellement, mouvements de terrain, risques d'inondation, nuisances, etc.), informer la population et adapter les projets d'aménagement au relief → Prendre en compte les questions d'adaptation aux changements climatiques dans les projets d'aménagement et de construction
		Hauteur	Pas de règle, mais incitation à la réalisation de constructions sur plusieurs niveaux	
		Densité	Pas de coefficient d'emprise au sol	
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Intégration architecturale des projets	- Principe d'intégration dans l'environnement - Interdiction de l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage - Blanc pur interdit	- Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable - Tendre vers une gestion raisonnée des ressources énergétiques : → Encourager les constructions durables (habitat, activités, etc.) à travers le recours aux énergies renouvelables (photovoltaïque, solaire thermique, géothermie, bois énergie, etc), le choix des matériaux ou encore le tri des déchets → Mettre en œuvre des moyens permettant de réduire la consommation d'énergie dans les projets urbains en prenant en compte la morphologie du site (topographie, ensoleillement, vent, etc.) → Encourager les formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'énergie
		Intégration paysagère	- Aires et zones de stockage sur l'arrière. Si visibles : protections visuelles, végétalisées de préférence. Interdites dans les marges de recul. - Obligation de masquer les équipements techniques en façade sur rue	- Conforter le développement du tissu économique : → S'assurer de l'intégration des activités économiques dans le paysage environnant (espaces verts, essences locales ou encore stationnements semi-perméables, par exemple)
		Clôtures	- Privilégier la végétalisation.	- Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable :

	Traitement environnemental et paysager		<ul style="list-style-type: none"> - Si clôture autre : hauteur de 2 m maximum. - Interdiction de bâches - Gabions autorisés - En limite de zone A et N, végétalisation des clôtures obligatoire + possibilité de doubler par un grillage de 2 m maximum. - Haies composées de plusieurs essences, locales et adaptées au climat. Espèces invasives interdites. 	<p>→ Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels → Préserver et entretenir les éléments paysagers (arbres, haies, boisements, mares...)</p> <p>- Conforter le développement du tissu économique : → S'assurer de l'intégration des activités économiques dans le paysage environnant (espaces verts, essences locales ou encore stationnements semi-perméables, par exemple)</p>
		<i>Espaces libres et plantations</i>	- Obligation de végétalisation des surfaces libres de toute construction et des délaissés des aires de stationnement.	- Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable
	Stationnement	<i>Véhicules motorisés</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Logements de gardiennage : 1 place minimum par logement - Pour les autres destinations, une analyse des besoins en stationnement devra être produite. - Mutualisation du stationnement encouragée 	<p>- Maîtriser le développement du territoire</p> <p>- Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire : → Limiter les conflits d'usage et prévenir les nuisances potentielles issues des activités et/ou équipements</p> <p>- Conforter le développement du tissu économique : → S'assurer de l'intégration des activités économiques dans le paysage environnant (espaces verts, essences locales ou encore stationnements semi-perméables, par exemple)</p>
			<i>Vélos</i>	Respect des normes prévues par le Code de la construction et de l'habitation

Zone A

		Orientations du PADD auxquelles se rapportent les règles du PLU
Caractère de la zone A	<p>Zone dédiée à la préservation des terres agricoles. Comporte 2 sous-zonages correspondant à des STECAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ac : secteurs constructibles à vocation économique (hors commerce de détail) - AL : secteurs constructibles à vocation de sport et loisirs (Jardins du Lorient et stand de tir) 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire : → Réduire la consommation des terres agricoles et naturelles. - Conserver le caractère agricole du territoire - Conforter le développement du tissu économique : → Préserver et soutenir l'activité agricole - Renforcer les activités de loisirs et touristiques présentes sur la commune : → Valoriser les sites naturels et les équipements propices à la détente, à la promenade et aux loisirs → Développer le tourisme vert, tourné vers la famille et les activités sportives comme la randonnée, dans le respect de la biodiversité
Objectifs de la zone, en lien avec le PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'activité agricole sur le territoire et permettre sa diversification - Préserver les espaces bâtis situés en zone agricole - Constructibilité limitée et possibilité de changement d'affectation de certains bâtiments - Autoriser le maintien des activités économiques et de loisirs situées au sein de la zone agricole 	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver le caractère agricole du territoire - Conforter le développement du tissu économique : → Préserver et soutenir l'activité agricole - Maîtriser le développement du territoire : → Limiter l'urbanisation des écarts ruraux (habitats isolés en zone rurale ou naturelle ne constituant pas un cœur de vie) à la réalisation d'annexes ou d'extensions mesurées et y interdire les constructions nouvelles conduisant à la création d'un nouveau logement afin de stopper le mitage du territoire - Préserver l'identité de la commune : → Identifier et valoriser le patrimoine bâti d'intérêt du territoire → Identifier les éléments du "petit patrimoine" (anciens puits en pierres, calvaires...) - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → Autoriser le patrimoine rural bâti d'intérêt, n'ayant plus d'usage agricole, à changer de destination - Améliorer les déplacements et les conditions d'accès au centre bourg en s'appuyant sur les mobilités durables :

				→ Préserver et entretenir les chemins ruraux, nécessaires aux déplacements des exploitants agricoles et également utilisés par les promeneurs comme chemins de randonnée.
Usage des sols	Destinations autorisées	A	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole - Constructions liées à la diversification de l'activité agricole (vente directe de produits, etc) - Terrains de camping liés et accessoires à une exploitation agricole - Installations classées liées à l'exploitation agricole, sous réserve d'être distantes de plus de 100 m des limites des zones destinées à l'habitat. - Habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole (extensions et annexes) - Gîtes, chambres d'hôtes, meublés de tourisme, si liés à l'activité agricole. - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Eoliennes terrestres - Unités de méthanisation agricole 	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver le caractère agricole du territoire : → Soutenir et permettre la diversification de l'activité agricole (énergies renouvelables, circuits courts, tourisme, pédagogie, vente directe ou à la cueillette, etc.) → Pérenniser l'activité agricole en facilitant le maintien et la reprise des exploitations - Conforter le développement du tissu économique : → Préserver et soutenir l'activité agricole - Renforcer les activités de loisirs et touristiques présentes sur la commune : → Encourager la fréquentation touristique en soutenant les hébergements agrotouristiques (gîtes, chambres d'hôtes) - Tendre vers une gestion raisonnée des ressources énergétiques
		Ac	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagements, constructions, installations et extensions nécessités par les activités économiques existantes (hors commerce de détail) - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Extensions et annexes des habitations existantes 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels - Conserver le caractère agricole du territoire
		AL	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagements, constructions, installations et extensions nécessités par les activités de sport et loisirs existantes - Equipements d'intérêt collectif et services publics 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les activités de loisirs et touristiques présentes sur la commune : → Valoriser les sites naturels et les équipements propices à la détente, à la promenade et aux loisirs → Développer le tourisme vert, tourné vers la famille et les activités sportives comme la randonnée, dans le respect de la biodiversité
	Interdictions et limitations	Interdictions	<ul style="list-style-type: none"> - Extensions des bâtiments autres qu'agricoles et d'habitation en zones A - Dépôts de toute nature, carrières - Terrains de camping, caravaning - Stationnement des caravanes, camping-cars et garages collectifs de caravanes 	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver le caractère agricole du territoire : → Préserver les secteurs agricoles de tout mitage de l'espace et interdire dans un périmètre de protection de 100 mètres autour des exploitations agricoles de nouvelles constructions qui ne seraient ni liées, ni nécessaires à ces exploitations - Maîtriser le développement du territoire :

			<ul style="list-style-type: none"> - Habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs non liés à l'activité agricole - Photovoltaïque au sol sur des surfaces agricoles ou ayant vocation à le redevenir - Dispositifs solaires sur mât - Eoliennes en zones Ac et AL <p><u>En zone inondable :</u> Toute construction sauf extension visant à assurer la mise en sûreté des personnes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clôtures pleines - Stockage de produits polluants - exhaussements des sols 	<p>→ Limiter l'urbanisation des écarts ruraux (habitats isolés en zone rurale ou naturelle ne constituant pas un cœur de vie) à la réalisation d'annexes ou d'extensions mesurées et y interdire les constructions nouvelles conduisant à la création d'un nouveau logement afin de stopper le mitage du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire communal - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue
		<i>Autorisations sous conditions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Reconstruction après sinistre - Exhaussements et affouillements si nécessaires à la zone - Changement de destination des granges identifiées - Implantation des CUMA dans un rayon maximum de 100 m autour d'un siège d'exploitation - Implantation des maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole en priorité à proximité de l'exploitation, sinon en limite d'une zone construite - 2 maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole maximum par exploitation agricole - Extensions des habitations limitées à 30% par rapport au bâtiment initial - Emprise au sol cumulée des annexes limitée à 40 m². Implantation à 20 m maxi de la maison. - Implantation des piscines à 20 m maxi de la maison. 	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver le caractère agricole du territoire : → Préserver les secteurs agricoles de tout mitage de l'espace et interdire dans un périmètre de protection de 100 mètres autour des exploitations agricoles de nouvelles constructions qui ne seraient ni liées, ni nécessaires à ces exploitations - Maîtriser le développement du territoire : → Limiter l'urbanisation des écarts ruraux (habitats isolés en zone rurale ou naturelle ne constituant pas un cœur de vie) à la réalisation d'annexes ou d'extensions mesurées et y interdire les constructions nouvelles conduisant à la création d'un nouveau logement afin de stopper le mitage du territoire - Préserver l'identité de la commune : → Identifier et valoriser le patrimoine bâti d'intérêt du territoire - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie implantation et	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Recul minimal de : <ul style="list-style-type: none"> o 100 m de l'axe de l'autoroute o 75 m des routes classées à grande circulation o 15 m des routes départementales secondaires o 15 m des berges des cours d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire communal - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue

			<ul style="list-style-type: none"> ○ 5 m de l'alignement des autres voies, publiques ou privées. 	
		<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Zone A : en cas de retrait, obligation d'être à au moins 3 m - En zones Ac et AL, retrait de 5 m minimum - Dérogations possibles : <ul style="list-style-type: none"> ○ En cas d'installation d'un dispositif d'isolation ou d'énergie renouvelable ○ Pour les extensions - Annexes < 20 m² non concernées. 	
		<i>Hauteur</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Habitations : R+1 (6 m maxi à l'égout) - Annexes : 6 m maxi - Autres bâtiments : pas de règle - La hauteur des bâtiments identifiés (articles L.151-11 et L.151-19 du C.U.) ne pourra pas être modifiée. - En zone Ac : 12 m maxi pour les activités (42 m pour silos de stockage et cellules techniques associées) - En zone AL : 6 m maxi 	
		<i>Densité</i>	<ul style="list-style-type: none"> - En zone Ac : CES 80 % maxi - En zone AL : CES 5 % maxi 	
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Intégration architecturale des projets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Principe d'intégration dans l'environnement 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'identité de la commune - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable
		<i>Intégration paysagère</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Plantations en harmonie avec l'environnement - Ecran végétal autour des campings - Obligation de masquer les équipements techniques en façade sur rue en zones Ac et AL. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable → <i>Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels</i> - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : <ul style="list-style-type: none"> → <i>Conserver le caractère bocager du territoire marqué par ses haies, ses prairies permanentes et ses mares, au regard de son rôle multifonctionnel dans l'adaptation au changement climatique (séquestration du carbone atmosphérique, îlots de fraîcheur, accueil de la biodiversité, lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement des eaux pluviales, etc)</i> → <i>Valoriser les réservoirs de biodiversité implantés sur la commune et permettre leur connexion par des corridors écologiques</i>

	Traitement environnemental et paysager	Clôtures	<p>En zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier la végétalisation et permettre la circulation de la biodiversité - Habitations : possibilité de doubler la haie d'une clôture minérale (hauteur maxi 1,80 m sur rue et 2 m en limite séparative). <p>En zones Ac et AL : possibilité de doubler la haie d'une clôture bois ou grillagée (hauteur maxi 2 m)</p> <p>Toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haies composées de plusieurs essences, locales et adaptées au climat - Bâches interdites 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : <ul style="list-style-type: none"> → <i>Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels</i> → <i>Préserver et entretenir les éléments paysagers (arbres, haies, boisements, mares...)</i> - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : <ul style="list-style-type: none"> → <i>Conserver le caractère bocager du territoire marqué par ses haies, ses prairies permanentes et ses mares, au regard de son rôle multifonctionnel dans l'adaptation au changement climatique (séquestration du carbone atmosphérique, îlots de fraîcheur, accueil de la biodiversité, lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement des eaux pluviales, etc)</i> → <i>Valoriser les réservoirs de biodiversité implantés sur la commune et permettre leur connexion par des corridors écologiques</i> → <i>Soutenir la présence de la biodiversité « ordinaire » en milieu urbain, à travers la végétalisation des pieds de murs, des revêtements de sol perméables ou l'installation de nichoirs par exemple</i>
	Stationnement	Véhicules motorisés	- Le projet devra prévoir un nombre de places suffisant au regard des besoins.	- Maîtriser le développement du territoire

Zone N

		Orientations du PADD auxquelles se rapportent les règles du PLU
Caractère de la zone N	<p>Zone de protection stricte considérant la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.</p> <p>Comporte 2 types sous- zonages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nca / Ncas : activités d'extraction, et de gestion et commercialisation des stocks de la carrière de la Boisnière - Ninf : infrastructures et équipements d'intérêt public liés à l'aménagement des secteurs du Plessis et de la Garlière 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire : → Réduire la consommation des terres agricoles et naturelles. - Conforter le développement du tissu économique : → Soutenir l'activité d'exploitation de la carrière Traineau - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels → Préserver et entretenir les éléments paysagers (arbres, haies, boisements, mares...) → Maintenir et valoriser des espaces verts ou naturels comme supports d'une mixité sociale et intergénérationnelle à l'instar de la coulée verte du Guyon, un espace de loisirs et de détente, qui participent pleinement au cadre de vie agréable de la commune grâce à une gestion différenciée en fonction de leur utilisation - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : → Conserver le caractère bocager du territoire marqué par ses haies, ses prairies permanentes et ses mares, au regard de son rôle multifonctionnel dans l'adaptation au changement climatique (séquestration du carbone atmosphérique, îlots de fraîcheur, accueil de la biodiversité, lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement des eaux pluviales, etc) → Valoriser les réservoirs de biodiversité implantés sur la commune et permettre leur connexion par des corridors écologiques
Objectifs de la zone, en lien avec le PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'identité bocagère du territoire, ses sites et ses paysages - Préserver la ressource en eau 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels → Préserver et entretenir les éléments paysagers (arbres, haies, boisements, mares...) → Maintenir et valoriser des espaces verts ou naturels comme supports d'une mixité sociale et intergénérationnelle à l'instar de la coulée verte du Guyon, un espace de loisirs et de détente, qui participent pleinement au cadre de vie agréable de la commune grâce à une gestion différenciée en fonction de leur utilisation - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : → Conserver le caractère bocager du territoire marqué par ses haies, ses prairies permanentes et ses mares, au regard de son rôle multifonctionnel dans l'adaptation au changement climatique (séquestration du carbone

				<p>atmosphérique, îlots de fraîcheur, accueil de la biodiversité, lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement des eaux pluviales, etc)</p> <p>→ Préserver et entretenir les cours d'eau et leurs berges</p> <p>→ Limiter l'imperméabilisation des zones humides identifiées au plan de zonage et valoriser les plans d'eau et les mares d'intérêt écologique présents sur la commune</p> <p>→ Valoriser les réservoirs de biodiversité implantés sur la commune et permettre leur connexion par des corridors écologiques</p>
Usage des sols	Destinations autorisées	N	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt général et/ou collectif et services publics - Eoliennes terrestres 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire : → Réduire la consommation des terres agricoles et naturelles. - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue
		Nca	<ul style="list-style-type: none"> - Activités d'extraction et installations et constructions liées à l'exploitation de la carrière de la Boisnière 	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter le développement du tissu économique : → Soutenir l'activité d'exploitation de la carrière Traineau
		Ncas	<ul style="list-style-type: none"> - Activités d'extraction et installations et constructions liées à l'exploitation de la carrière de la Boisnière - Activités connexes liées à la gestion et la commercialisation des stocks (constructions, installations, aménagements) 	
		Ninf	<ul style="list-style-type: none"> - Infrastructures et équipements d'utilité publique 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire : → Penser les projets et opérations d'aménagement en favorisant leur intégration par rapport aux paysages naturels environnants et leurs connexions aux quartiers existants à travers des cheminements doux - Améliorer les déplacements et les conditions d'accès au centre bourg en s'appuyant sur les mobilités durables
	Interdictions et limitations	Interdictions	<ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions neuves autres que celles autorisées - Extensions des bâtiments autres que les équipements collectifs et d'habitation - Dépôts de toute nature - Carrières, gravières sauf en secteur Nca/Ncas - Toute construction en zone non aedificandi - Terrains de camping, caravaning - Habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs - Photovoltaïque au sol sur des surfaces agricoles ou ayant vocation à le redevenir - Dispositifs solaires sur mât 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire : → Limiter l'urbanisation des écarts ruraux (habitats isolés en zone rurale ou naturelle ne constituant pas un cœur de vie) à la réalisation d'annexes ou d'extensions mesurées et y interdire les constructions nouvelles conduisant à la création d'un nouveau logement afin de stopper le mitage du territoire - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire communal - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue

			<p><u>En zone inondable :</u> Toute construction sauf extension visant à assurer la mise en sûreté des personnes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clôtures pleines - Stockage de produits polluants - Exhaussements des sols 	
		<i>Autorisations sous conditions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagements légers liés à la protection, à la mise en valeur de la faune et de la flore, à l'usage des plans d'eau existants et aux sentiers de randonnée. - Installations et aménagements légers liés à la gestion et l'ouverture des espaces naturels au public (abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, etc) - Petit mobilier urbain (bancs, poubelles, tables de pique-nique (bois à privilégier) - Reconstruction après sinistre - Exhaussements et affouillements si nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> ↳ à l'exploitation agricole ↳ à la valorisation du milieu naturel ↳ à la carrière ↳ à une occupation ou utilisation du sol autorisée ↳ aux mesures compensatoires pour le Plessis ↳ aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières - Extensions des habitations limitées à 30% par rapport au bâtiment initial - Emprise au sol cumulée des annexes limitée à 40 m². Implantation à 20 m maxi de la maison. - Implantation des piscines à 20 m maxi de la maison. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire : → <i>Limiter l'urbanisation des écarts ruraux (habitats isolés en zone rurale ou naturelle ne constituant pas un cœur de vie) à la réalisation d'annexes ou d'extensions mesurées et y interdire les constructions nouvelles conduisant à la création d'un nouveau logement afin de stopper le mitage du territoire</i> - Préserver l'identité de la commune : → <i>Identifier et valoriser le patrimoine bâti d'intérêt du territoire</i> - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → <i>Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels</i> → <i>Maintenir et valoriser des espaces verts ou naturels comme supports d'une mixité sociale et intergénérationnelle à l'instar de la coulée verte du Guyon, un espace de loisirs et de détente, qui participent pleinement au cadre de vie agréable de la commune grâce à une gestion différenciée en fonction de leur utilisation</i> - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : → <i>Valoriser et renforcer les continuités écologiques de la trame « verte » et « bleue » par la promotion des sentiers de randonnées permettant de découvrir le patrimoine naturel communal</i>
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie implantation et	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Recul minimal de : <ul style="list-style-type: none"> o 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation o 15 m de l'axe des autres RD - 15 m des berges des cours d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement du territoire - Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire communal

			- 5 m de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.	- Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue
		<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	Zones Nca/Ncas : retrait minimum de 5 m	
		<i>Hauteur</i>	- La hauteur devra s'intégrer à l'environnement. - Zones Nca/Ncas : 12 m maximum - Annexes des habitations : 6 m maxi - La hauteur des bâtiments identifiés (article L.151-19 du C.U.) ne pourra pas être modifiée. - Pas de règle pour les équipements publics et collectifs	- Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire communal - Préserver l'identité de la commune - Conforter le développement du tissu économique : → <i>Soutenir l'activité d'exploitation de la carrière Traineau</i>
		<i>Densité</i>	Zones Nca/Ncas : CES 5 % maxi	- Maîtriser le développement du territoire - Conforter le développement du tissu économique : → <i>Soutenir l'activité d'exploitation de la carrière Traineau</i>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Intégration architecturale des projets</i>	- Principe d'intégration dans l'environnement	- Préserver l'identité de la commune - Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable
		<i>Intégration paysagère</i>	- Principe d'intégration dans l'environnement - En zone Ncas , merlon paysager demandé - Obligation de masquer les équipements techniques en façade sur rue	- Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable → <i>Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels</i> - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : → <i>Conserver le caractère bocager du territoire marqué par ses haies, ses prairies permanentes et ses mares, au regard de son rôle multifonctionnel dans l'adaptation au changement climatique (séquestration du carbone atmosphérique, îlots de fraîcheur, accueil de la biodiversité, lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement des eaux pluviales, etc)</i> → <i>Valoriser les réservoirs de biodiversité implantés sur la commune et permettre leur connexion par des corridors écologiques</i>
	Traitement environnemental et paysager	<i>Clôtures</i>	- Privilégier la végétalisation et permettre la circulation de la biodiversité. Possibilité de doubler la haie d'un grillage. - Haies composées de plusieurs essences, locales et adaptées au climat	- Maintenir un cadre de vie dynamique et agréable : → <i>Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels</i> → <i>Préserver et entretenir les éléments paysagers (arbres, haies, boisements, mares...)</i> - Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue : → <i>Conserver le caractère bocager du territoire marqué par ses haies, ses prairies permanentes et ses mares, au regard de son rôle multifonctionnel dans l'adaptation au changement climatique (séquestration du carbone</i>

				<i>atmosphérique, îlots de fraîcheur, accueil de la biodiversité, lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement des eaux pluviales, etc)</i> <i>→ Valoriser les réservoirs de biodiversité implantés sur la commune et permettre leur connexion par des corridors écologiques</i> <i>→ Soutenir la présence de la biodiversité « ordinaire » en milieu urbain, à travers la végétalisation des pieds de murs, des revêtements de sol perméables ou l'installation de nichoirs par exemple</i>
	Stationnement	<i>Véhicules motorisés</i>	- Le projet devra prévoir un nombre de places suffisant au regard des besoins.	- Maîtriser le développement du territoire

4. Explication des choix retenus pour les éléments complémentaires inscrits sur le plan de zonage

Recensés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) des Pays de la Loire, les sites archéologiques s'imposent alors au Plan Local d'Urbanisme. Leur liste figure dans les annexes du PLU. Par ailleurs, GRTgaz, gestionnaire des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression, a souhaité que le règlement écrit et graphique intègre les servitudes liées aux canalisations (I3 et SUP 1) afin de concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens. La servitude I3 génère une interdiction de construire et de planter sur les canalisations. La servitude SUP1 soumet les autorisations d'urbanisme concernant les immeubles de grande hauteur à une analyse de compatibilité. Ces servitudes figurent également dans les servitudes d'utilité publique annexées au PLU. Quant aux orientations d'aménagement et de programmation faisant l'objet d'une trame sur le plan de zonage, celles-ci font l'objet d'un chapitre spécifique.

4.1 Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

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 identifié.

4.1.1. Les haies

Venansault comporte 379 km de haies sur son territoire, marquant ainsi son caractère bocager. Les haies identifiées dans le PLU de 2014 ont fait l'objet d'une analyse dans le cadre de l'élaboration de la Trame Verte et Bleue.

La totalité des haies identifiées (136 km) a été maintenue. Sont préservées les haies bocagères d'intérêt situées le long des voiries, de certains chemins ruraux ou des sentiers de randonnée. Leur maintien participe à la conservation du paysage bocager, objectif inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Par rapport au PLU de 2014, l'ensemble des haies situées le long des chemins ruraux a été identifié sur le plan de zonage.

Dans le cadre de la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeux de la commune, des haies ont été identifiées comme étant à préserver, à valoriser ou à créer, afin de maintenir le caractère paysager du site, structurer l'aménagement du futur quartier en prenant

appui sur la végétation et contribuer ainsi à la qualité du cadre de vie des habitants. Les haies urbaines participent au déplacement de la petite faune et représente également des habitats naturels pour certaines espèces.

Au total, 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 venansaultais, et une augmentation de 14 % du linéaire de haies protégées par rapport au PLU antérieur.

4.1.2. Les boisements

La commune de Venansault recense 266 boisements, mais peu d'entre eux sont étendus. En effet, seuls 56 boisements ont une superficie supérieure à 1 ha.

Les surfaces boisées les plus importantes sur le territoire sont situées sur le secteur des Rochettes, et également à l'Ouest du bourg, au niveau de la Cotinière et des Hermitans. Ces secteurs recensent d'ailleurs les espaces boisés classés (EBC) identifiés au PLU, depuis 2014. Auparavant, les boisements n'étaient protégés qu'en système déclaratif. Certains ensembles étant de surface importante, connectés par un maillage bocager et également en lien avec des zones humides, le PLU de 2014 a alors identifié **69,44 hectares** de boisements méritant d'être protégés au titre des espaces boisés classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme).

Dans ces EBC, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, est interdit.

Les autres boisements d'intérêt, mais de superficie moindre, bénéficient quant à eux d'une protection moins forte, au titre de la Loi Paysages (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). Les interventions du type abattage y sont autorisées, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de la collectivité (dépôt d'une déclaration préalable) et de reboisement.

La totalité des boisements protégés représente 200 ha, soit 4,5 % du territoire.

Les EBC et les boisements Loi Paysages ont été principalement intégrés à la zone naturelle, afin de pouvoir bénéficier d'une protection forte. Ils participent également à la Trame verte et bleue.

4.1.3. Les cheminements

Ont été maintenus comme cheminements à préserver les sentiers de randonnée et itinéraires cyclables, déjà identifiés au PLU de 2014. La piste cyclable reliant Venansault à La Roche-sur-Yon fait partie de ces sentiers protégés.

Ainsi **32,6 km de cheminements sont inscrits** sur le plan de zonage du PLU au titre de la Loi Paysages.

Ces liaisons douces permettent le développement des modes actifs sur le territoire, ce qui a pour conséquence la diminution des émissions de gaz à effet de serre. C'est pourquoi il est important de préserver ces cheminements, et même de développer leur aménagement.

Il est à noter que la création de liaisons piétons / cycles est intégrée dans les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs en développement.

4.2 Les zones humides

Deux inventaires de zones humides ont été réalisés sur la commune de Venansault. Pour la partie ouest de la commune concernée par le SAGE Vie et Jaunay, l'inventaire a été réalisé par le syndicat mixte des marais de la Vie, du Ligneron et du Jaunay en décembre 2009. Le reste de la commune est concerné par le SAGE du Lay ; l'inventaire a été réalisé entre avril 2011 et mai 2012 par le bureau d'étude ATLAM. Ces deux inventaires sont annexés au rapport de présentation.

574 ha de zones humides ont été identifiés sur la commune, principalement dans les fonds de vallées ou dans des secteurs en têtes de bassin versants, **représentant 13 % de la surface communale**.

Les zones humides sont à l'origine de processus écologiques dont les résultats sont qualifiés de « fonctions » grâce à leurs caractéristiques physico-chimiques et biologiques. Les 3 principales sont les suivantes :

- **Fonction hydrologique** : régule le régime des eaux
- **Fonction biogéochimique** : modifie la qualité des eaux
- **Fonction écologique** : contribue à la valeur patrimoniale des milieux

Grâce à ces trois fonctions, elles rendent de nombreux services aux sociétés humaines. En stockant l'eau pendant les crues, elles permettent d'éviter les inondations. Au contraire, en période de sécheresse, l'eau stockée peut permettre le soutien des étiages et la recharge des nappes.

La fonction biogéochimique des zones humides permet également le maintien d'une bonne qualité de l'eau. Les organismes vivants (bactéries, algues), présents dans ces milieux, minéralisent la matière organique pour qu'elle puisse ensuite être assimilée par les végétaux supérieurs. Les zones humides jouent donc un rôle d'auto-épuration.

Enfin, pour la fonction écologique, de nombreuses espèces végétales et animales sont inféodées à ces milieux humides car elles y trouvent toutes les ressources nécessaires à leur développement.

C'est pourquoi il est essentiel de protéger ces zones humides de l'anthropisation à travers leur identification sur le plan de zonage du PLU et leur réglementation, qui autorise les interventions visant à restaurer, améliorer ou valoriser la zone humide, mais qui, en l'absence de séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC), interdit toute construction et tout drainage, en dehors de l'entretien des drainages existants des terres agricoles, le remblaiement des zones humides, les affouillements et exhaussements.

Les zones humides identifiées dans le cadre de projets d'aménagement sont soumises à la même réglementation.

Une tolérance est toutefois introduite pour l'activité agricole, pour laquelle les affouillements et exhaussements sont autorisés, sous réserve de respecter la Loi sur l'Eau.

Quant aux zones humides non cartographiées, celles supérieures à 0,1 ha sont encadrées par la Loi sur l'eau.

Secteur du Plessis :

Il est à noter que dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'habitat du Plessis en 2018, le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une demande d'Autorisation Unique Environnementale au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement car le projet d'aménagement portait sur un ensemble classifié en « zones humides » au PLU supérieur à 1 ha (autorisation au titre de la Loi sur l'Eau).

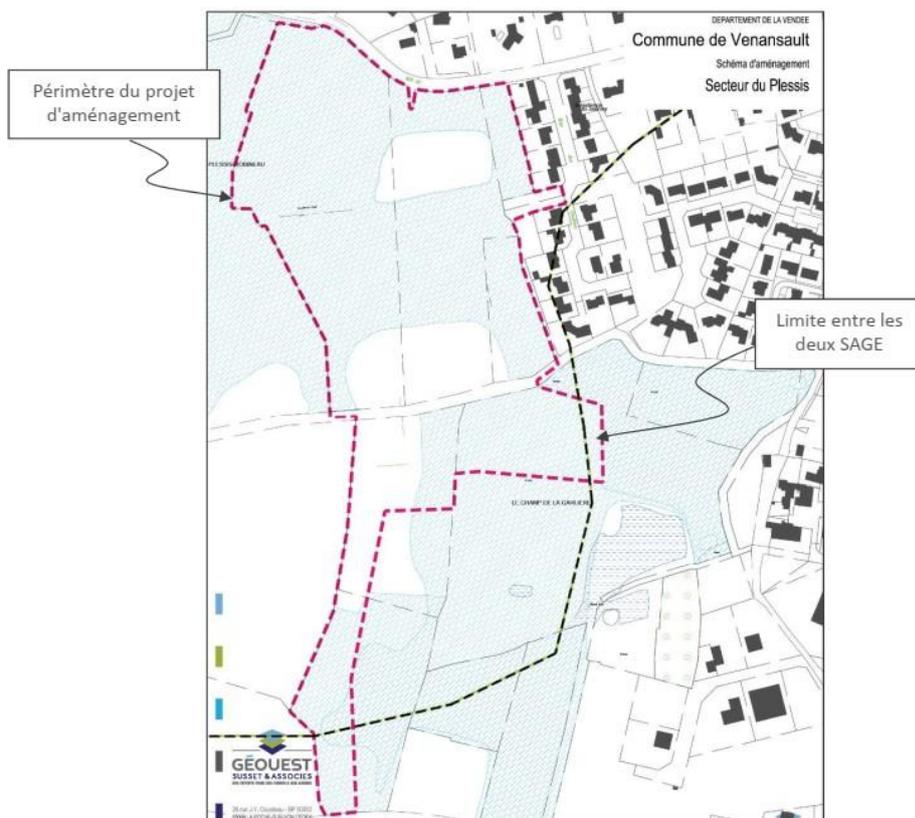


Figure 18 : Délimitation du projet d'aménagement urbain et localisation de la ligne de partage des eaux des eaux SAGE (GEOUEST, 2017)

Le bilan de l'étude a abouti à des mesures d'évitement, de réduction, mais aussi de compensation :

☞ **Mesures d'évitement** : 22 000 m² de zones humides maintenues en l'état ou valorisées

☞ **Mesures de réduction** : 24 550 m² de zones humides protégées au sein du quartier



Figure 71 : Le quadrillage marron recouvre les zones humides impactées par le projet

Secteur des Hauts de Saint-André :

Il est à noter que dans le cadre de l'aménagement du lotissement « Les Hauts de Saint-André » en 2017, le projet a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement car le projet d'aménagement interceptait un bassin versant supérieur à 1 ha (autorisation au titre de la Loi sur l'Eau).

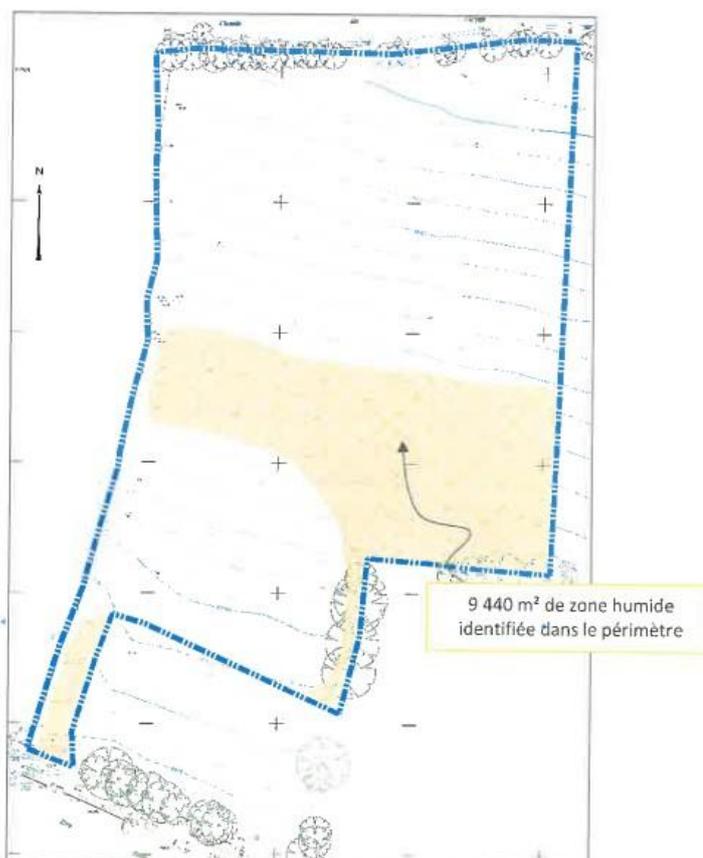


Figure 29 : Superposition du périmètre de la zone humide identifiée au plan de composition (GEOUEST, 2017)

Le bilan de l'étude a abouti à des mesures d'évitement, de réduction, mais aussi de compensation :

☞ Mesures d'évitement et de réduction :

- **Une partie maintenue dans les espaces verts ou cheminements doux enherbés**, et au niveau du bassin de rétention
 - ⇒ 470 m² dans les espaces verts
 - ⇒ 290 m² dans la zone de rétention des eaux pluviales
- **L'interdiction d'aménager des fonds de lots** (avec un retrait de 3 ou 5 m suivant la profondeur du lot à aménager), protégeant ainsi le sol de toute imperméabilisation
 - ⇒ 1 350 m² sauvegardés dans une zone non aménageable

Soit une surface totale non aménageable ou conservée en espaces verts de 2 110 m².

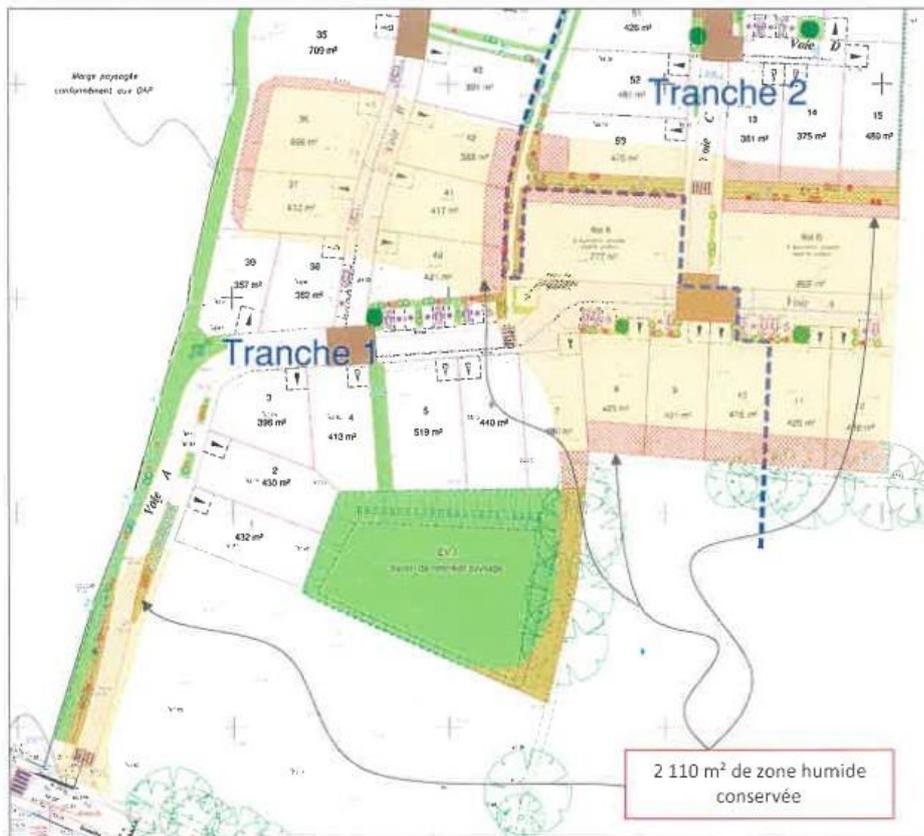


Figure 30 : Superposition du périmètre des surfaces de zone humide conservée (en rouge) identifiée sur le plan de composition (GEOUEST, 2017)

☞ Des **mesures compensatoires** ont également été mises en place sur une surface de 8 180 m² : celles-ci concernent la zone N, au Sud du lotissement, identifiée en « zone pédologique » (5 400 m²), mais aussi le bassin de rétention situé au sein du lotissement.



Figure 31 : Délimitation de la zone de mise en œuvre des mesures compensatoires (GEOUEST, 2017)

Mesures mises en place :



Figure 33 : La zone de rétention du lotissement avec les ouvrages et les différents cortèges végétaux pouvant se développer (GEOUEST, 2017)



Figure 35 : Bilan schématique des mesures d'évitement, réductrices et compensatoires (GEOUEST, 2017)

4.3 Les périmètres de protection sanitaire

Dans le cadre de l'assainissement collectif des eaux usées géré par La Roche-sur-Yon Agglomération, la commune de Venansault dispose d'une station d'épuration principale de type boues activées en aération prolongée, d'une capacité de 5 000 équivalents habitants, située à La Boursière, au Sud du bourg.

Deux autres stations d'épuration ont été réalisées pour collecter les effluents des zones d'activités et de villages. Celles-ci sont de type lagunage, située sur la zone industrielle de La France et sur la zone d'activité de La Landette. Cette dernière dessert non seulement la ZAE mais aussi les villages de la Mancellière, de la Vergne et de la Nouletière.

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

Afin d'assurer l'entretien, le fonctionnement des stations et également limiter les nuisances olfactives éventuelles par rapport aux habitations et/ou activités, un périmètre de protection de 100 m a été établi autour de la station de la Boursière et de lagune de la Landette.

Le périmètre de 50 m autour de la lagune de la France, inscrit au PLU de 2014, a été reporté à l'identique.

Il ne s'agit pas de périmètres d'inconstructibilité, mais bien de périmètres sanitaires.

4.4 Les zones non aedificandi

Une zone ou une voie peut être rendue inconstructible du fait de contraintes qui peuvent être structurelles, architecturales ou autres. Pour cela, sur le plan de zonage est indiquée une zone non aedificandi.

En l'absence de précision conventionnelle, la servitude non aedificandi doit s'entendre comme l'interdiction de toute construction, que celle-ci se situe sur le sol, en surplomb du terrain ou en sous-sol. Comme toute servitude, elle est instituée dans l'intérêt d'un fonds dominant. Son existence a en général pour fonction de permettre une vue, une aération, un ensoleillement, ou de préserver l'environnement, mais la zone non aedificandi peut aussi être instituée dans l'optique de préserver les constructions de nuisances potentielles ou d'interdire des accès.

Une zone non aedificandi n'interdit pas les cessions, ni même les aménagements, mais uniquement les constructions.

Trois catégories de zones non aedificandi sont répertoriées sur le territoire communal :

- Des marges de recul ou de transition pour des questions d'insertion du bâti et de paysage
- Des servitudes de tréfonds pour des canalisations de réseaux
- La matérialisation, au village des Tessonnières, de la cavité souterraine

17 zones non aedificandi figurent ainsi sur le plan de zonage du PLU.

4.5 Les accès interdits

Le nouveau PLU maintient les interdictions d'accès sur voirie qui existaient au PLU de 2014, afin de sécuriser la circulation par rapport aux accès aux parcelles agricoles. Celles-ci sont au nombre de 2 et se situent :

- Sur la RD 760, au niveau de la Petite Vergne
- Au niveau du Graizeau

4.6 Les marges de recul

4.6.1. Les reculements par rapport à la voirie

Le plan de zonage du PLU comporte des alignements par rapport à la voirie. Ainsi, toute nouvelle construction est tenue de se placer derrière la ligne fixée par le plan d'alignement. Si un riverain construit ou reconstruit une maison ou un mur de clôture, il doit respecter l'alignement. La partie libérée devient alors propriété publique, moyennant une indemnité au propriétaire.

De plus, le code de la voirie routière prévoit qu'il est interdit de faire des travaux qui conforteraient les constructions frappées de cette servitude, de manière à ce que, à terme, leur vétusté impose leur démolition.

Ses objectifs principaux sont doubles :

- se garantir contre tout empiètement des riverains
- pouvoir réaliser à moindre coût de légers travaux de rectification ou d'élargissement de la voie publique.

Le bénéficiaire de la servitude est l'autorité administrative compétente pour la voie concernée :

- les autoroutes appartiennent au domaine public de l'Etat ;
- certaines routes nationales sont transférées au département sinon elles appartiennent au domaine public de l'Etat si elles présentent un intérêt national ;
- les routes départementales appartiennent au domaine public du département et sont gérées par le Conseil Départemental ;
- les voies communautaires sont la propriété des communautés de communes, des communautés d'agglomérations ou des communautés urbaines ;
- les voies communales appartiennent à la commune.

L'alignement est généralement fixé dans le Plan Local d'Urbanisme pour une durée indéterminée.

La liste des alignements / reculements concernant la commune est annexée au règlement et ils sont représentés sur les plans de zonage par un trait continu violet.

Le secteur de la Garlière comporte une marge de recul de 15 m, au Nord, sur le secteur attenant à la zone d'habitat, visant à imposer un recul des constructions d'activités pour préserver les habitations situées en face.

Toute nouvelle construction est tenue de se placer derrière la ligne fixée par le plan de zonage.

Les deux villages constructibles de La Mancellière et des Tessonnières ainsi que trois rues du bourg sont également concernées par un plan d'alignement.

4.6.2. Les marges de recul liées à la Loi Barnier

Les entrées de ville sont soumises aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, issus de la Loi Barnier, qui stipulent :

“En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe

des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions de cet article, avec l'accord du Préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

La notion d'espace urbanisé s'apprécie en fonction de la présence de constructions et non en fonction du statut juridique du terrain ou de sa desserte en réseaux. Un terrain classé en zone U ou AU ne signifie pas qu'il se trouve dans une partie urbanisée du territoire.

La commune de Venansault est traversée par deux routes classées à grande circulation, les RD 160 et 948, interdisant toutes les deux toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 75m de part et d'autre de son tracé et de ses bretelles d'accès.

Les RD 160 et 948 sont concernées par l'application de la Loi Barnier. Afin de permettre l'implantation des entreprises, la ZI La France et les secteurs suivants ont fait l'objet d'études permettant de déroger à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme :

Etude de dérogation liée à la zone industrielle de La France :

Justification au regard de l'urbanisme et des paysages :

Toutes les parcelles de la zone industrielle de La France sont aujourd'hui construites suivant un **recul de 40 m minimum** par rapport à l'axe de la départementale 948. Cette marge de recul, permettant d'optimiser le foncier, sera matérialisée sur le plan de zonage.

La zone d'activités bénéficie d'une visibilité directe sur les entreprises. La partie Est de la zone est toutefois protégée par un linéaire de haies, identifié au PLU au titre de la Loi Paysages.

Justifications au regard des nuisances :

Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routière, qui ne représentent pas une contrainte pour une zone d'activités économiques. La RD 948 est concernée par le classement sonore des infrastructures routières et relève de la catégorie 2 (250 m de part et d'autre de la bordure extérieure de chaussée).

Le traitement de la marge de recul contribuera à l'amointrissement de ces nuisances sonores sans toutefois isoler phoniquement la zone d'activités. En effet, une isolation phonique s'accompagne généralement d'un écran visuel dense, non propice pour l'activité de la zone.

Justifications au regard de la sécurité :

L'accès à la zone industrielle se trouve sur la voie communale. L'entrée est suffisamment large et dégagée pour permettre les entrées et sorties de véhicules poids lourds en toute sécurité. L'accès à la voie rapide se fait par un échangeur en passage inférieur.

La construction de nouveaux bâtiments ne devra pas générer de difficultés en termes de sécurité routière. Aucun accès direct sur la RD 948 ne sera autorisé, la sécurité de la 2X2 voies ne sera pas remise en cause.

Des précautions seront prises pour éviter des effets d'éblouissements en direction de la départementale.

Justifications de la qualité architecturale :

Toutes les parcelles de la zone actuelle de La France (classée en zone UE) sont construites. Néanmoins, toute nouvelle construction devra intégrer une qualité architecturale du ou des futurs bâtiments, au regard de la visibilité depuis la RD.

Etude de dérogation liée à la plateforme de stockage de la Davière :

Justifications au regard des nuisances :

Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routière. Au regard des résultats des mesures effectuées le 1^{er} août 2013 sur le site de l'entreprise SOUFFLET Atlantique, il s'avère que l'environnement sonore est marqué par le trafic sur deux voies. La proximité de la RD 948 implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

La plateforme comporte principalement une cuve à engrais, trois silos de stockage agricole et un bureau en construction modulaire. Le projet ayant une vocation économique et non d'habitat, aucun dispositif technique ne sera implanté sur le site (mur anti-bruit, merlon, etc.).

Ainsi, seules les exigences d'isolement acoustique standardisé s'appliqueront au bureau. Sa conception sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores soient compatibles avec les enjeux environnementaux de la réglementation en vigueur, conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Les nuisances sonores générées par l'activité seront liées au trafic des camions essentiellement en période de moissons.

La plateforme aura un impact visuel sur le site, limité depuis la RD 948 encaissée et plus prononcé depuis la RD 4. Deux options ont été envisagées, faire du bâtiment un élément repère du paysage en le mettant en scène dans son environnement, par exemple par une couleur repérable, ou le fondre au paysage en l'accompagnant par un aménagement paysager de qualité. Il est bien entendu que l'équipement en tant que tel, composé de silos de 27,50 m de hauteur, ne pourra jamais se fondre totalement au site dans lequel il s'implante. L'objectif principal est d'en atténuer l'impact visuel.

Ainsi, les nuisances projetées étant limitées et le recul actuel ne permettant pas d'utiliser le sol de la façon la plus rationnelle en économisant de l'espace, la modification du recul est donc fondée.

Justifications au regard de la sécurité :

L'activité ne génère pas de difficultés en termes de sécurité routière. Plusieurs principes d'aménagement ont été définis pour veiller à la bonne fonctionnalité de la zone et assurer une sécurité optimale.

Ainsi, l'accès à la plateforme de stockage des céréales et engrais s'effectuera depuis la RD 4, à proximité des bretelles de sortie et d'accès à la RD 948 dans le sens La Roche-sur-Yon/ Aizenay. Aucun nouvel accès direct sur la RD 948 ne sera autorisé, la sécurité de la 2X2 voies n'est donc pas remise en cause.

De plus, par mesure de sécurité, l'entrée de la zone se fera en retrait par rapport à la RD 4. Ce retrait poursuit un double objectif : d'une part, il permet le stationnement des poids-lourds sur la parcelle et non sur le bas-côté de la route, d'autre part, il contribue à limiter l'impact visuel des silos.

La sécurité des flux routiers sur cette portion de voie sera donc préservée.

Justifications de la qualité architecturale :

Il s'agit d'une création ex-nihilo motivée par la volonté d'implanter un stockage de céréales à proximité des producteurs. Les installations seront constituées de 7 cellules de stockages (associées à une tour de manutention et un séchoir) et de 2 cuves de stockage d'engrais liquides et un bâtiment de stockage d'engrais solides et produits phytosanitaires.

De par la destination de l'activité très normée, la marge de manœuvre est limitée en ce qui concerne le volet architectural. Ainsi, les constructions sont pour :

- le bâtiment de stockage et d'engrais vrac et le local phytosanitaire et local de petits matériels : composés en béton banché et surmonté d'une structure métallique avec bardage fibro de teinte naturelle
- le bureau de pesage et le bureau ARC : il s'agit de cellules modulaires métalliques blanc et gris (RAL9002)
- la cuve de stockage d'engrais liquide, en béton banché étanche laissé brut



Vue depuis le hameau Sainte Marie



Vue depuis la bretelle de sortie de la RD 948

La clôture grillagée sera posée en retrait intérieur de la haie bocagère de façon à garantir à la fois les questions de sécurité et de traitement paysager depuis les espaces extérieurs.

Justifications au regard de la qualité de l'urbanisme et des paysages :

D'un point de vue paysager, le site est aujourd'hui d'une qualité faible. Néanmoins, la réalisation d'un tel bâtiment ne néglige pas un accompagnement végétal approprié pour en limiter l'impact.

Aussi, en bordure du projet de construction, depuis le point haut de la bretelle d'accès vers la RD4, une haie d'aspect bocager viendra compléter la haie de charmille proposée. Le long de la RD 948, la haie bocagère sera renforcée de façon à limiter l'impact paysager du bâtiment.

De plus, à l'intérieur de l'emprise, des plantations d'arbres de hautes tiges, dans l'extrémité de l'angle sud-est de la parcelle, limiteront l'impact du bâtiment depuis la bretelle d'accès (position en contre-plongée), et en limite nord, une haie bocagère avec arbres de hautes tiges viendra accompagner la verticalité du projet.

Enfin, un traitement végétal des abords du parking assurera le confort d'été des employés du bureau de pesage (ombre portée des arbres de haute tige).

La bande correspondant à la marge de recul fera l'objet d'un aménagement paysager qui participera à l'intégration de la construction.

Ainsi, dans un souci de limitation de la consommation de l'espace agricole et au regard de ce qui précède, il est proposé de réduire la marge de recul à 20 mètres depuis l'axe de la bretelle de sortie de la RD 948 soit à 30 m depuis l'axe de la RD 948 proprement-dit.

Etude de dérogation liée aux STECAL de Bellevue et de la Boisnière :

Justification au regard de l'urbanisme et des paysages :

Ces secteurs accueillent des entreprises implantées de longue date, avant l'application de la loi Barnier. Les constructions sont donc assez proches de la voie rapide, tout comme les maisons d'habitation situées de l'autre côté de la RD, implantées en limite parcellaire. Elles ne bénéficient, par ailleurs, d'aucune qualité particulière au niveau architectural et paysager.

Au regard de l'environnement urbain, les constructions nouvelles devront toutefois respecter un **recul de 25 m minimum** par rapport à l'axe de la départementale 948.

Un aménagement paysager sera demandé afin d'apporter une qualité paysagère aux futures entreprises.

Justifications au regard des nuisances :

Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routière, qui ne représentent pas une contrainte pour une zone d'activités économiques. La RD 948 est concernée par le classement sonore des infrastructures routières et relève de la catégorie 2 (250 m de part et d'autre de la bordure extérieure de chaussée).

Justifications au regard de la sécurité :

La construction de nouveaux bâtiments ne devra pas générer de difficultés en termes de sécurité routière. Aucun accès direct sur la RD 948 ne sera autorisé, la sécurité de la 2X2 voies ne sera pas remise en cause.

Des précautions seront prises pour éviter des effets d'éblouissements en direction de la départementale.

Justifications de la qualité architecturale :

Une qualité architecturale sera attendue des nouvelles constructions, étant donné la proximité avec la route départementale et la visibilité.

4.7 Les emplacements réservés

L'emplacement réservé est une disposition du Code de l'Urbanisme qui permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un équipement d'intérêt public. Ces emplacements réservés sont délimités par le PLU.

Ils peuvent concerner la réalisation de :

- voies et ouvrages publics
- installations d'intérêt général
- espaces verts et continuités écologiques
- programmes de logements, dans le respect de l'objectif de mixité sociale

Au regard des acquisitions foncières réalisées par la commune et de l'évolution des projets, le PLU de Venansault n'a maintenu qu'un seul emplacement réservé au plan de zonage par rapport au PLU de 2014, inscrit au bénéfice de la commune :

⇒ **L'emplacement réservé** concernant la mise à l'alignement des voies aux Tessonnières a été maintenu à l'identique.

⇒ Un emplacement réservé a été créé sur la route de Landeronde afin de permettre un aménagement routier dans le cadre de l'urbanisation du secteur artisanal de La Garlière.

La liste des emplacements réservés figure en annexe du règlement et sur le plan de zonage du PLU.

4.8 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.

Celui-ci stipule que "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration."

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

- une ancienne maison noble au lieu-dit de Monball, 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

Ces bâtiments, font l'objet de dispositions réglementaires particulières visant à la préservation du bâtiment, de son architecture, de ses matériaux, de sa toiture, etc. Ces prescriptions visent à leur conservation et entretien, sans pour autant figer leur évolution.



4.9 Les granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Venansault, du fait de son identité rurale, est caractérisée par des paysages et des contextes bâtis liés au monde agricole. Elle comporte actuellement 21 exploitations agricoles contre 40 en 2000. Bien que le nombre ait été divisé par deux, la commune parvient à conserver son paysage rural dont l'empreinte du bâti voué à cette activité marque le territoire. Cela explique en partie par la présence de granges n'ayant plus d'usage agricole, parfois menacées de dégradation ou d'état d'abandon. Le maintien du cadre de vie de la commune et de son paysage passe par la mise en valeur des granges, qui font partie intégrante du patrimoine rural.

La collectivité a donc souhaité autoriser le changement d'affectation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial en zone agricole ou naturelle de manière à assurer le maintien de ces bâtiments pour une valorisation du patrimoine local.

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme stipule :

"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(.../...)

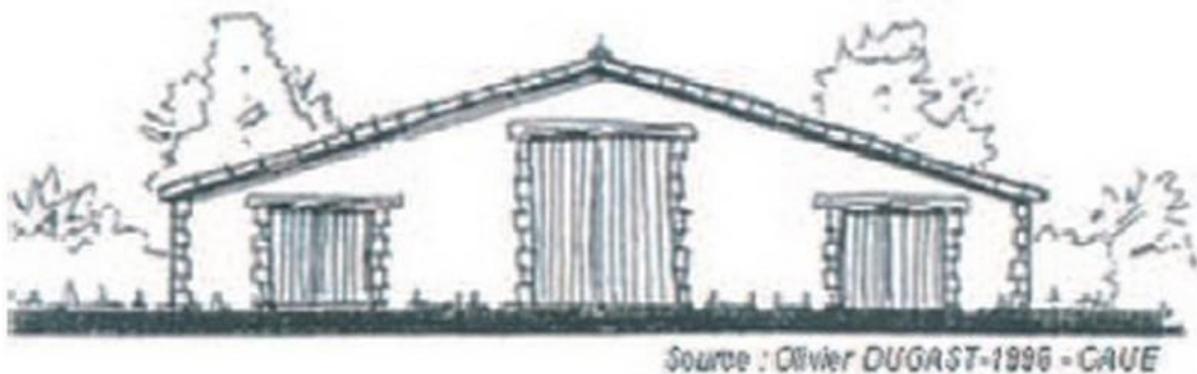
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

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 d'exploitation
- architecture (matériaux façade, pente toiture, nombre portails)

Un travail de terrain, en se basant sur l'inventaire réalisé pour le précédent PLU, a permis d'identifier les granges pouvant être préservées mais également mises en valeur au regard de leur gabarit typique et de leur bon état (toiture, murs en pierre, etc.).

Historiquement, ces granges étaient organisées en 3 travées. La partie centrale servait de stockage du foin et de la paille, et de chaque côté étaient organisées les étables qui accueillait le bétail. La façade d'une grange traditionnelle répondait à des règles pratiques établies par l'activité agricole. Le portail principal est placé sous l'axe du faîtage afin de bénéficier du maximum de hauteur et les deux portails latéraux sont placés en fonction de l'organisation intérieure de l'étable.



Le recensement effectué a rendu possible l'identification de 3 types de granges présents sur le territoire communal et plus généralement dans le bocage vendéen :

- les granges classiques avec toiture à 2 pentes symétriques (type 1), qui sont les plus fréquentes.
- les granges à nef centrale surélevée (type 2).
- les granges à 2 pentes asymétriques (type 3).

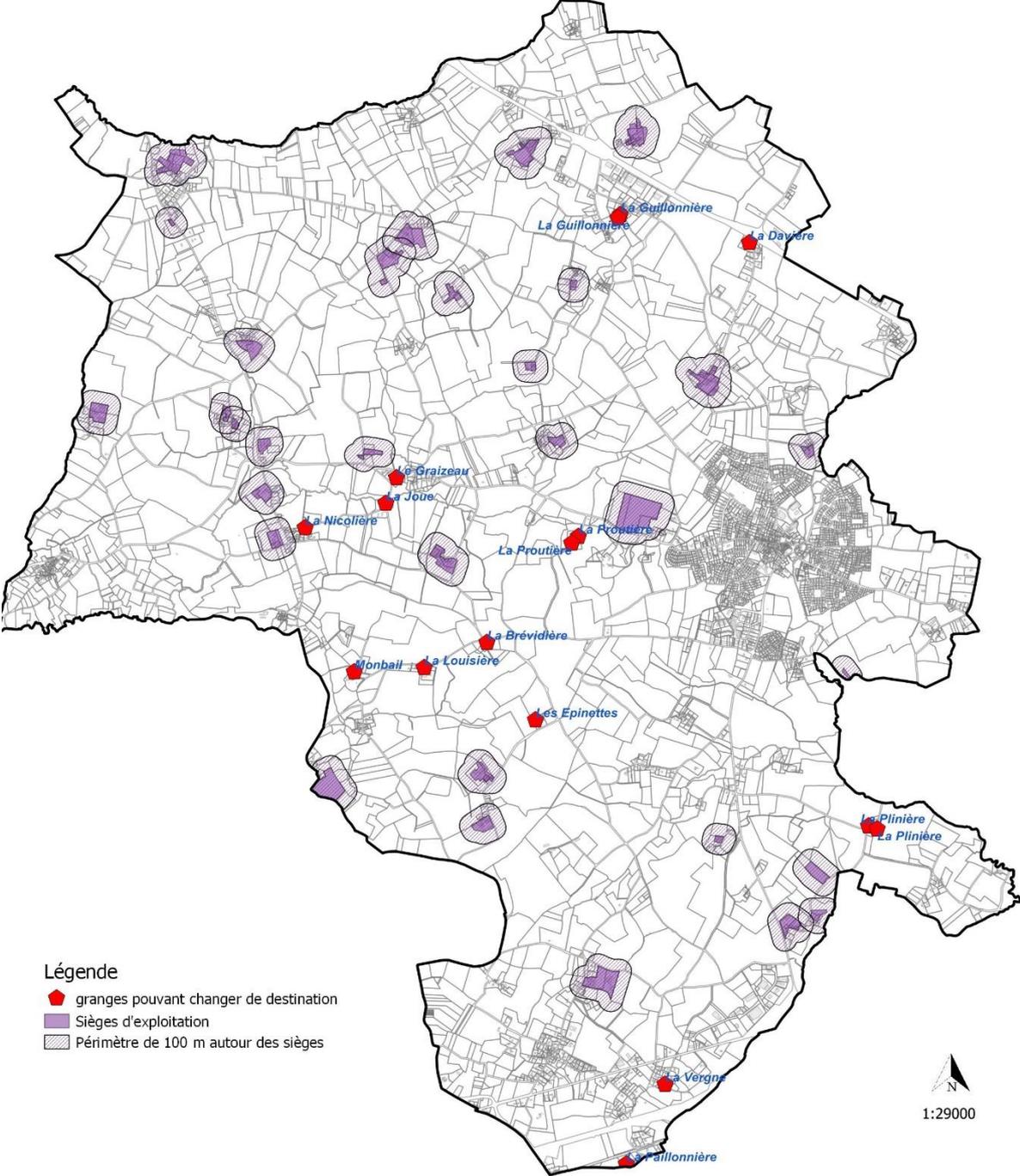


La commune a donc repéré les granges n'ayant plus d'usage agricole qui pourraient faire l'objet par la suite d'un changement de destination.

Les granges situées au sein d'une exploitation agricole en activité, dans un rayon de 100 m autour ont donc été exclues.

En effet, le Code Rural et de la Pêche maritime, à travers son article L.111-3, établit des distances de 100 mètres à respecter entre les bâtiments agricoles et les habitations de la zone rurale, qui sont généralement de 100 m.

COMMUNE DE VENANSULT
LOCALISATION DES GRANGES MUTABLES



En se basant sur ces critères, 16 granges ont été repérées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

	Lieu-dit et description	Photos
1	<p>Monbail (<i>parcelle XC 58</i>)</p> <p>Grange de type 1.</p> <p>Toiture 2 pentes, en tuiles.</p> <p>Portail central en tôle et un portail en bois sur la travée gauche.</p> <p>Façade en matériaux traditionnels (pierre non enduite, bois, briques), parpaing au-dessus de la travée gauche.</p> <p>Potential du bâti à transformer : environ 332 m² au sol</p>	
2	<p>La Davière (<i>parcelle ZD 84</i>)</p> <p>Grange de type 1.</p> <p>Toiture 2 pentes, en tôle.</p> <p>Une travée visible depuis l'espace public.</p> <p>Façade en matériaux traditionnels (pierre enduite et non enduite, bois)</p> <p>Potential du bâti à transformer : environ 545 m² au sol</p>	
3	<p>La Joue (<i>parcelle ZS 98</i>)</p> <p>Grange de type 1.</p> <p>Toiture 2 pentes, en tôle.</p> <p>Une travée visible depuis l'espace public.</p> <p>Façade en pierre et parpaings</p> <p>Potential du bâti à transformer : environ 87 m² au sol</p>	
4	<p>Le Graizeau (<i>parcelle YA 64</i>)</p> <p>Grange de type 1.</p> <p>Toiture 2 pentes en tôle.</p> <p>Façades en matériaux traditionnels (pierre partiellement enduite, bois)</p> <p>Potential du bâti à transformer : environ 500 m² au sol</p>	

<p>5</p>	<p>La Plinière (<i>parcelle YL 43</i>)</p> <p>Grange de type 1.</p> <p>Toiture 2 pentes, en tuiles.</p> <p>Un portail principal et 2 travées de chaque côté, les trois portails sont en bois.</p> <p>Façades en matériaux traditionnels (pierre non enduite, bois)</p> <p>A été rénovée</p> <p>Potentiel du bâti à transformer : environ 474 m² au sol</p>	
<p>6</p>	<p>La Plinière (<i>parcelle YL 45</i>)</p> <p>Grange de type 1.</p> <p>Toiture en tôle.</p> <p>Façade en matériaux traditionnels mais enduite</p> <p>Grange à réover</p> <p>Potentiel du bâti à transformer : environ 350 m² au sol</p>	
<p>7</p>	<p>La Paillonnière (<i>parcelle YO 131</i>)</p> <p>Grange de type 1.</p> <p>Toiture 2 pentes, en tuiles</p> <p>Un portail principal et 2 travées de chaque côté, les trois portails sont en bois.</p> <p>Façade en matériaux traditionnels (pierre enduite partiellement, bois)</p> <p>Potentiel du bâti à transformer : environ 190 m² au sol</p>	
<p>8</p>	<p>La Proutière (<i>parcelle YC 7</i>)</p> <p>Grange de type 1.</p> <p>Toiture 2 pentes, en tuiles</p> <p>Un portail principal en tôle, 2 travées de chaque côté en bois et 2 portes en bois à chaque bout.</p> <p>Façade en matériaux traditionnels (pierre enduite partiellement, bois)</p> <p>Potentiel du bâti à transformer : environ 342 m² au sol</p>	

<p>9</p>	<p>La Proutière (<i>parcelle YC 5</i>)</p> <p>Grange de type 1.</p> <p>Toiture 2 pentes, en tuiles</p> <p>Un portail principal et 2 travées de chaque côté.</p> <p>Façade en matériaux traditionnels (pierre, bois, brique)</p> <p>Potentiel du bâti à transformer : environ 398 m² au sol</p>	
<p>10</p>	<p>La Nicolière (<i>parcelle ZS 55</i>)</p> <p>Grange de type 3.</p> <p>Toiture en tuiles.</p> <p>Un portail central accompagné d'une travée latérale sur le côté droit. Les deux sont en tôle et disposent d'une ouverture au-dessus d'elles.</p> <p>Façade en matériaux traditionnels sur la partie gauche (pierre non enduite)</p> <p>Potentiel du bâti à transformer : environ 130 m² au sol</p>	
<p>11</p>	<p>La Guillonnière (<i>parcelle ZD 67</i>)</p> <p>Grange de type 3.</p> <p>Toiture en tuiles.</p> <p>Un portail central accompagné d'une travée latérale sur le côté gauche. Les deux sont en bois.</p> <p>Façade en matériaux traditionnels (pierre non enduite)</p> <p>Potentiel du bâti à transformer : environ 130 m² au sol</p>	
<p>12</p>	<p>La Guillonnière (<i>parcelle ZD 198</i>)</p> <p>Grange de type 1.</p> <p>Toiture 2 pentes, en tôle</p> <p>Un portail principal et 2 travées de chaque côté, en bois.</p> <p>Façade en matériaux traditionnels (pierre enduite sur la façade avant) et extension arrière en parpaings</p>	

	Potentiel du bâti à transformer : environ 142 m ² au sol	
13	<p>La Vergne (<i>parcelle YN 108</i>)</p> <p>Grange de type 1.</p> <p>Toiture 2 pentes, en tôle</p> <p>Une ouverture principale, 2 travées de chaque côté, en bois</p> <p>Façade en matériaux traditionnels (pierre non enduite, bois) et parpaing</p> <p>Potentiel du bâti à transformer : environ 320 m² au sol</p>	
14	<p>La Brévidière (<i>parcelle XB 28</i>)</p> <p>Grange de type 1.</p> <p>Toiture 2 pentes, en tuiles</p> <p>Une ouverture principale en bois</p> <p>Façade en matériaux traditionnels (pierre non enduite, bois)</p> <p>Potentiel du bâti à transformer : environ 415 m² au sol</p>	
15	<p>La Louisière (<i>parcelle XC 29</i>)</p> <p>Grange de type 1.</p> <p>Toiture 2 pentes, en tôle</p> <p>Une ouverture principale en bois</p> <p>Façade en matériaux traditionnels (pierre non enduite, bois)</p> <p>Potentiel du bâti à transformer : environ 420 m² au sol</p>	
16	<p>Les Epinettes (<i>parcelle XB 15</i>)</p> <p>Grange de type 1.</p> <p>Toiture 2 pentes, en tôle</p> <p>Une ouverture principale en bois, 2 travées de chaque côté, en bois</p> <p>Façade en matériaux traditionnels (pierre non enduite, bois, brique), porte latérale en tôle</p> <p>Potentiel du bâti à transformer : environ 345 m² au sol</p>	

Ces 16 granges mutables sont comptabilisées dans le potentiel constructible de la commune.

4.10 Le projet de contournement routier

Un projet de contournement routier est en cours de réflexion sur la commune de Venansault, dans l'optique de dévier les flux de véhicules transitant par le centre-bourg. Celui-ci est porté par le Conseil Département de la Vendée, en collaboration avec la commune.

Le tracé envisagé débiterait au Sud au niveau du rond-point de la Garlière, rejoindrait le Nord du Plessis par la voie projetée dans le cadre de l'OAP du Plessis / Garlière, et rejoindrait la route de La Génétouze au Nord de la commune.

Il s'agit d'un tracé indicatif, qui pourra évoluer au regard des études opérationnelles qui seront menées.

5. Explication des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le Code de l'Urbanisme prévoit, à travers ses articles R.151-6 et R.151-7, la possibilité d'instaurer des OAP sectorielles ou patrimoniales.

L'article R.151-6 stipule :

"Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10."

L'article R.151-7 stipule :

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19."

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-20 du même code, le recours aux OAP est obligatoire dans les zones 1AU.

Le PLU de 2014 encadrait les dents creuses, les sites de renouvellement urbain et les secteurs en extension urbaine par des OAP sectorielles.

Depuis l'approbation du document d'urbanisme, certains secteurs ont été aménagés en totalité (Saint-Michel, Les Hauts de Saint-André) ou partiellement (rue du Stade, Le Plessis / tranche 1).

Les secteurs situés en enveloppe urbaine sont alors maintenus sous OAP dans le nouveau PLU, avec dans certains cas élargissement du périmètre à des bâtiments désaffectés ou en activité, ou à des fonds de jardins, afin d'anticiper la mutation de certains espaces.

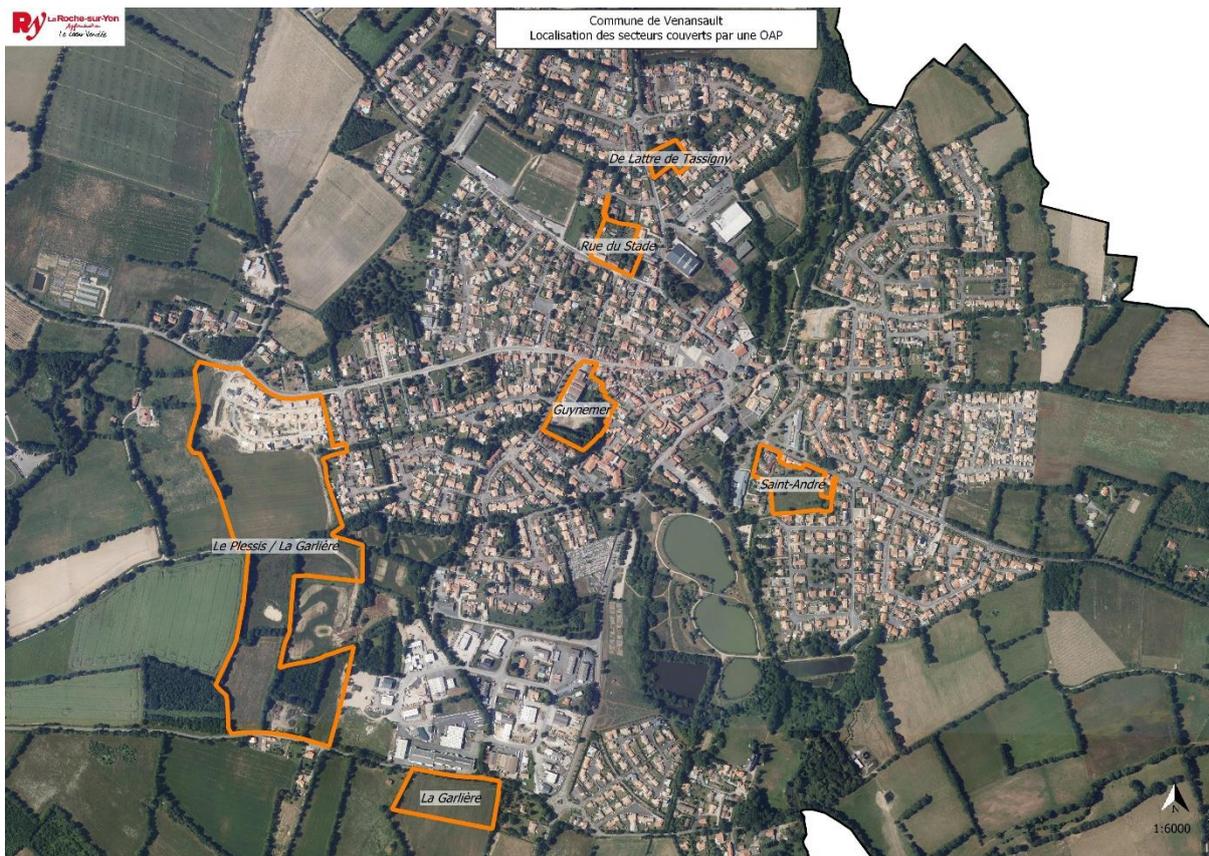
Il est à noter que ces OAP sectorielles à vocation d'habitat ont pris en compte les objectifs de densité du schéma prospectif du foncier économique intercommunal, repris dans le PLH 2023-2028, en cours d'approbation. Ainsi, la densité minimale attendue sur la commune de Venansault est de 30 logements / ha.

Les OAP du nouveau PLU couvrent les secteurs suivants :

- ⇒ 2 gisements en dents creuses : secteurs De Lattre de Tassigny et Rue du Stade
- ⇒ 2 gisements mixtes (renouvellement urbain et comblement de dents creuses) : secteurs Saint-André et Georges Guynemer
- ⇒ Les secteurs en extension urbaine du Plessis (vocation habitat) et de La Garlière (vocation activités)

Enfin, le PLU comporte également une OAP patrimoniale à travers la préservation de la Trame Verte, Bleue et Noire.

Les OAP assurent une complémentarité avec le règlement en illustrant le choix d'aménagement retenu dans les différents secteurs déterminés et permettent de préserver les continuités écologiques de la trame verte et bleue et les éléments qui la composent.



5.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

La collectivité a fait le choix d'encadrer des secteurs de renouvellement urbain et des dents creuses par des OAP afin d'optimiser le foncier et la densité en enveloppe urbaine. Parallèlement, les secteurs en extension font également l'objet d'OAP dans l'optique d'encadrer leur développement futur et assurer une densité minimale, en lien avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience intégrant progressivement l'enjeu du zéro artificialisation nette, qui sera applicable à l'horizon 2050, mais qu'il convient largement d'anticiper.

L'élaboration des OAP a fait l'objet d'une étude approfondie de chaque site abordant les points suivants :

- analyse du site (atouts / contraintes) dans son environnement
- le tissu urbain
- les propriétés foncières
- la desserte par les réseaux et les transports en commun
- les accès existants et potentiels
- les éléments paysagers
- une étude de faisabilité technique et financière (établissement d'un bilan promoteur) au regard des objectifs du SCoT, du PLH et du PLU
- la détermination d'une programmation allant jusqu'au plan masse

Les OAP inscrites au PLU sont une représentation de ces études de faisabilité.

Celles-ci traduisent les intentions de la collectivité en ce qui concerne les principes d'aménagement retenus pour chaque site, et comportent une partie écrite et graphique.

Afin de faciliter la compréhension des OAP, des recommandations illustrant les attentes de la collectivité en matière d'espace public, d'espace collectif, de stationnement, d'implantation du bâti ou encore de formes urbaines, figurent en introduction. Les visuels, qui sont non contractuels, permettent toutefois d'appréhender les enjeux de densification du territoire liés à la qualité architecturale, aux économies

d'énergie, à la prise en compte de l'environnement urbain et paysager, à des espaces communs conviviaux et au respect de l'intimité de chacun.

5.1.1. Secteurs mixtes (renouvellement urbain et comblement de dents creuses)

Deux secteurs situés dans le centre bourg, ont fait l'objet d'une réflexion élargie qui a permis d'intégrer des bâtiments d'activité en vue d'une mutation en habitat à terme. Il s'agit des secteurs « Saint-André » et « Georges Guynemer ».

Le secteur « Rue du Stade », quant à lui, a vu son périmètre réduit par rapport au PLU de 2014 au regard des constructions réalisées depuis.

L'objectif sur ces trois sites est de créer de nouveaux secteurs d'habitat en enveloppe urbaine, comportant comme axe principal la densification. De plus, la création de nouveaux logements sur ces espaces permettra de renforcer le développement urbain autour de la centralité commerciale (ZAC Clémenceau et centre commercial Les Garennes) et à proximité des services et équipements publics (cabinets médicaux, îlot des arts, etc).

Globalement, les principes d'aménagement de ces OAP visent :

- Une densification du bâti à travers les formes urbaines choisies et les hauteurs
- Une diversification de l'offre de logements allant du collectif à la maison individuelle ou groupée, ou encore au logement intermédiaire
- Des principes de circulation et/ou d'accès au cœur des projets
- La connexion des sites aux quartiers et équipements par des liaisons douces, renforçant le principe de proximité habitat / services
- La valorisation paysagère

Le **secteur « Saint-André »** a été élargi au garage automobile et à la maison attenante situés à l'angle de la rue de Saint-André et de l'îlot des Arts, et a également intégré des fonds de jardins dans l'optique d'une optimisation foncière. Au regard de sa surface (1,3 ha au total), il s'agit d'un secteur stratégique pour la densification de la commune. Sa programmation permet de répondre aux objectifs de production de logements totaux à hauteur d'environ 15 %.

Ce secteur est suffisamment étendu pour accueillir des typologies et des formes d'habitat variées, à savoir :

- ✓ Du logement collectif, de préférence à l'angle de la rue de Saint-André et de l'îlot des Arts, marquant l'entrée du quartier
- ✓ Du logement intermédiaire
- ✓ Des lots libres de 200 à 300 m², permettant la construction de maisons individuelles

Un travail sur la volumétrie accompagne également la réflexion avec la possibilité de construire jusqu'en R+2+attique.

En termes de programmation, ce site pourrait accueillir environ 54 logements dont 23 logements locatifs aidés et 5 logements en accession sociale au minimum, ce qui représente une densité minimale de 40 logements / ha.

La desserte automobile du quartier est prévue uniquement sur la rue de Saint-André. Des continuités piétons / cycles devront permettre de traverser le secteur du Nord au Sud et d'Est en Ouest.

Par ailleurs, les arbres existants devront être préservés, contribuant ainsi à la qualité paysagère du site.

☞ Afin de faciliter la réalisation du projet sur ce site, la commune en a confié la gestion à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée qui est alors chargé d'accompagner la commune dans la réalisation d'études préalables, dans le choix des opérateurs, et pour l'acquisition des parcelles.

Le **secteur « Georges Guynemer »** a également été élargi puisqu'il intègre le garage automobile et la maison d'habitation situés à l'angle des rues Clémenceau et Guynemer qui pourront muter vers de l'habitat collectif en R+2, ainsi que les fonds de jardins des maisons situées sur les rues Clémenceau et du Brandeau, qui pourront accueillir des maisons individuelles avec des hauteurs moins élevées pour limiter les vis-à-vis.

L'aménagement prévu sur ce secteur a été étudié au regard du projet de requalification du Val Fleuri à l'Est, dédié au parcours de vie des aînés, dans un souci de cohérence urbaine et paysagère. Seules des connexions piétons / cycles seront autorisées entre les deux opérations. La desserte automobile du secteur sous OAP ne sera autorisée que via la rue Georges Guynemer. La préservation des éléments paysagers du site a également été prise en compte.

Ce secteur, d'une superficie totale d'1,5 ha, pourra accueillir 46 logements dont 14 logements aidés au minimum, correspondant à une densité de 30 logements / ha. Il est à noter que l'emprise de la coulée verte est importante au regard de la surface à aménager.

L'OAP « Rue du Stade » a vocation à achever l'urbanisation du secteur ayant accueilli des constructions à l'Est et à l'Ouest. Le projet permettra la construction de 15 logements, en lots libres et en habitat groupé, correspondant à une densité de 19 logements / ha environ. 10 logements aidés au minimum seront réalisés.

La configuration du site ne permet pas de réaliser des immeubles collectifs. Toutefois, les futures constructions devront respecter un alignement bâti, permettant de maintenir un front urbain, mais également d'optimiser le foncier. Des hauteurs en R+1 permettront de garantir un cadre de vie acceptable pour les riverains.

L'accès automobile ne sera autorisé qu'à partir de la rue du Stade, une continuité piétons / cycles Nord / Sud permettra de desservir l'opération.

5.1.2. Comblement des dents creuses

Le bourg ne comporte qu'une seule dent creuse. Il s'agit d'une parcelle de jardin située rue **De Lattre de Tassigny**, attenante à la maison d'habitation. Son aménagement répond à une logique d'accompagnement de la densification engagée sur le secteur avec la réalisation récente de maisons individuelles rue Tabarly, à proximité des services et équipements de proximité. La préservation du patrimoine paysager d'intérêt du site a toutefois guidé la réflexion à travers l'obligation de réaliser un diagnostic paysager préalablement à l'aménagement du site.

Le maintien d'arbres sur la parcelle permettra d'accompagner la densification et contribuera à la qualité du cadre de vie des futurs habitants.

Le nombre de logements à réaliser s'élève à 14 logements environ, pour une densité minimale de 30 logements / ha. Il s'agira de logements locatifs aidés.

La densité moyenne demandée pour l'ensemble des OAP en renouvellement urbain et en dents creuses est la suivante :

	Surface (ha)	Nbre logements estimés	Densité minimale brute
Saint-André	1,3	54	40
Georges Guynemer	1,5	46	30
Rue du Stade	0,78	15	19
De Lattre de Tassigny	0,4	14	30
Total	3,98	129	30

Les OAP de l'enveloppe urbaine permettent de remplir les objectifs de production de logement à hauteur de 38 %.

La densité minimale répond aux attentes du futur PLH 2023-2028.

5.1.3. Articulation des OAP sectorielles de l'enveloppe urbaine avec le PADD et le règlement

Articulation des OAP avec le PADD :

Ces orientations d'aménagement et de programmation couvrant des secteurs de renouvellement urbain et des dents creuses répondent à plusieurs orientations du PADD.

A travers l'orientation d'aménagement *"maîtriser le développement du territoire"*, le PADD affiche comme objectif qu'il faut *"favoriser le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses et tendre vers une densification du territoire urbanisé"*, d'où l'encadrement des secteurs stratégiques par des OAP. Indirectement, cet objectif vise à limiter le nombre et la superficie des extensions urbaines sur le territoire, et répond ainsi aux objectifs de la Loi Climat et Résilience.

Par ailleurs, l'intégration des éléments paysagers dans la réflexion ainsi que la connexion aux quartiers environnants par des liaisons douces dans les OAP mixtes répondent à l'orientation *"maintenir un cadre de vie dynamique et agréable"* du PADD qui indique qu'il faut *"penser les projets et opérations d'aménagement en favorisant leur intégration par rapport aux paysages naturels environnants et leurs connexions aux quartiers existants à travers des cheminements doux"*, et également *"s'assurer de la mise en place d'aménagements paysagers à travers les nouveaux projets d'aménagement tels que la ZAC Clémenceau"*.

En termes de programmation, ces OAP sont en cohérence avec les objectifs de mixité sociale et de production de logements aidés du PADD, ainsi qu'avec la diversification de l'offre attendue.

Elles répondent également à l'orientation relative à *"la gestion raisonnée des ressources énergétiques"* notamment à travers l'incitation aux formes urbaines plus compactes.

En matière de déplacements, le PADD incite à *"poursuivre la réalisation de cheminements piétons et de pistes cyclables"*, et *"l'intégration de liaisons douces dans les projets d'aménagement ainsi que des liaisons sécurisées vers les équipements publics afin d'encourager les modes de déplacements actifs"*. Les OAP mixtes prévoyant la réalisation de liaisons douces sont en accord avec le PADD sur cette thématique.

Articulation des OAP avec le Règlement :

Le règlement du PLU impose à chaque terrain constructible l'obligation d'un accès direct ou indirect à une voie ou un chemin. Il stipule que les accès doivent être adaptés aux usages et que la largeur doit être proportionnée à la taille et aux besoins des constructions.

Les OAP complètent la question des accès en précisant le positionnement souhaité par rapport aux terrains à desservir.

En termes de volumétrie, les OAP viennent préciser les attendus de la collectivité en fonction des secteurs, dans le respect des hauteurs minimales ou maximales fixées par le règlement et également de l'environnement urbain.

En ce qui concerne les implantations des constructions, le règlement de la zone UB ne donne aucune indication puisque l'implantation est libre. Les schémas d'aménagement des OAP précisent alors les alignements souhaités, en vue de créer un front bâti urbain ou des accroches visuelles.

Sur le secteur « Rue du Stade », le schéma complète le règlement en représentant même le sens du façitage attendu par rapport à l'aménagement global.

Les OAP apportent également des indications sur les formes urbaines à réaliser (habitat collectif, intermédiaire, individuel, etc).

Sur la question de l'environnement et du paysage, le règlement du PLU stipule que le traitement des abords des constructions doit être soigné, que la végétalisation des clôtures est à privilégier, et que les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Les OAP interviennent donc en complément du règlement sur la question de la création d'espaces verts ou de la préservation des arbres, puisqu'elles précisent la localisation des éléments paysagers existants à conserver, à renforcer ou à créer, qui ne sont pas forcément identifiés au zonage du PLU, au regard des critères définis, mais qui participent pourtant à l'aménagement du secteur. Les arbres ont un intérêt en matière de cadre de vie, d'intimité, d'ombre, de paysagement des abords du quartier. Ils participent à la réduction des îlots de chaleur.

5.1.4. Secteurs d'extension urbaine

Classés en zone 1AU au PLU, les sites d'extension urbaine de la commune doivent alors être couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.

Il s'agit des secteurs suivants :

Les secteurs du Plessis et de la Garlière :

Ces deux secteurs en extension étaient déjà inscrits au PLU de 2014 et faisaient l'objet d'une OAP d'ensemble.

Futur quartier d'habitat, l'aménagement du Plessis a démarré par la tranche 1, qui est classée en zone UB au PLU. Les tranches suivantes, classées en zone 1AUB, prévoient la réalisation de 157 logements environ, permettant ainsi de répondre aux objectifs de production de logements que s'est fixée la commune. Le nombre de logements prévus a augmenté par rapport aux prévisions initiales, au regard de la densité attendue par le futur PLH 2023-2028 et les évolutions législatives. Ainsi, le projet des phases d'aménagement à venir correspond à une densité de 30 logements / ha au minimum. 36 % de logements aidés sont également prévus afin de respecter les objectifs de la loi SRU en matière de mixité sociale.

La tranche 1 est maintenue dans le périmètre de l'OAP afin d'assurer une continuité et une logique de déplacements.

La zone artisanale de La Garlière, quant à elle, a vu son périmètre évoluer, puisque la parcelle Ouest de l'extension prévue pour les activités est reclassée en zone naturelle. L'OAP porte sur les deux sites d'extension ouest et sud de la zone artisanale. Les accès et les éléments paysagers à préserver y sont matérialisés.

Au regard de l'aménagement à venir des infrastructures routières à l'Ouest, desservant les secteurs du

Plessis et de la Garlière, le PLU a conservé une OAP d'ensemble sur ce quartier, afin d'apprécier la cohérence globalement en termes d'aménagement.

Articulation des OAP « extensions urbaines » avec le PADD :

A travers son orientation *"maîtriser le développement du territoire"*, le PADD inscrit que le PLU doit permettre de *"réduire la consommation des terres agricoles et naturelles"* et indique qu'il convient d'*"encadrer le développement des secteurs en extension urbaine par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)"*. Consciente des enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles, la commune a donc volontairement limité les extensions urbaines prévues au PLU aux stricts besoins en matière de production de logement et de développement économique pour les 10 années à venir.

L'OAP du Plessis / Garlière répond à l'orientation du PADD *"maintenir un cadre de vie dynamique et agréable"* déclinant différents objectifs visant à *"préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels"*, *"préserver et entretenir les éléments paysagers"*, ou encore *"maintenir et valoriser des espaces verts ou naturels comme supports d'une mixité sociale et intergénérationnelle"*.

La préservation de la trame verte et bleue fléchée par le PADD est également complètement intégrée à l'OAP puisque celle-ci comprend des espaces verts à préserver entre les secteurs d'habitat et le long de la future voirie desservant le Plessis et la Garlière, mais également des haies à protéger. L'ouverture à l'urbanisation du secteur a d'ailleurs fait l'objet d'une évaluation environnementale et de mesures compensatoires par rapport à la présence de zones humides. *"L'adaptation des futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire communal"* prend tout son sens avec les principes d'aménagement de l'OAP Plessis / Garlière.

En matière de développement économique, l'une des orientations du PADD est de *"s'assurer de l'intégration des activités économiques dans le paysage environnant (espaces verts, essences locales ou encore stationnements semi-perméables, par exemple)"*. L'inscription de haies à maintenir au niveau des zones de développement de la Garlière prend cette notion en compte.

L'extension de la zone artisanale répond à l'objectif *"permettre le développement économique des zones d'activités de Venansault en facilitant l'accueil de nouvelles entreprises"* et également *"favoriser l'implantation des artisans-commerçants dans le bourg, et celle des autres artisans (menuisiers, peintres, etc) dans les zones d'activités existantes, en fonction de l'activité exercée"*.

L'OAP relative au Plessis répond globalement aux orientations du PADD concernant l'habitat et les réseaux d'énergie à travers la diversification de l'offre en logements, les différentes formes urbaines, la mixité sociale attendue ou encore la recherche d'économies d'énergie. Le projet vise également à *"améliorer les déplacements et les conditions d'accès au centre bourg en s'appuyant sur les mobilités durables"*. Il s'agit là d'une OAP transversale par rapport aux orientations du PADD.

Articulation des OAP « extensions urbaines » avec le Règlement :

Le règlement du PLU impose à chaque terrain constructible l'obligation d'un accès direct ou indirect à une voie ou un chemin. Il stipule que les accès doivent être adaptés aux usages et que la largeur doit être proportionnée à la taille et aux besoins des constructions.

Les OAP complètent la question des accès en précisant le positionnement souhaité par rapport aux terrains à desservir.

Par ailleurs, le règlement stipule que la création de nouveaux accès sur les RD est réglementée. C'est pourquoi l'OAP de la Garlière interdit la réalisation d'un nouvel accès sur la RD 948.

Sur la question de la densité, le règlement impose des hauteurs maximales. L'OAP concernant le quartier du Plessis permet de préciser les types d'habitat et formes urbaines souhaités ainsi que les hauteurs attendues.

Sur la question de l'environnement et du paysage, le règlement du PLU stipule que le traitement des abords des constructions doit être soigné, que la végétalisation des clôtures est à privilégier, et que les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Le zonage du PLU comporte également des haies identifiées (cf partie 3.1.1 de la justification des choix).

Les OAP interviennent donc en complément du règlement sur la question de la préservation d'espaces verts ou de haies, puisqu'elles précisent la localisation des haies existantes à conserver, à renforcer ou à créer, qui ne sont pas forcément identifiées au zonage du PLU, au regard des critères définis, mais qui participent pourtant à l'aménagement du secteur. Les haies ont un intérêt en matière de cadre de vie, d'intimité, de paysagement des abords du quartier.

5.2 L'orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale

Celle-ci porte sur la conservation et la mise en valeur les éléments de paysage identifiés pour des motifs écologiques, et la réduction de la pollution lumineuse, à savoir la Trame Verte, Bleue et Noire.

Un travail d'identification des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des points de fragmentation de la trame verte et bleue a été réalisé, et a permis de déterminer les continuités écologiques existantes, à renforcer ou à créer.

Plutôt que de stigmatiser la protection du paysage en tant qu'élément contraignant, la commune a souhaité pouvoir concilier aménagement du territoire et préservation de l'environnement et des paysages en intégrant la Trame Verte et Bleue dans le PLU sous forme d'OAP, et non en trame sur le plan de zonage. La Trame Noire y a également été associée, visant à protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse.

Une réflexion globale a été menée, aboutissant à quatre orientations générales qui sont :

- préserver et renforcer les éléments composant la trame verte
- préserver et renforcer les éléments composant la trame bleue
- 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.

Articulation de l'OAP avec le PADD :

Le PADD contient une orientation dédiée à la préservation de la Trame Verte et Bleue permettant de préserver les différents éléments paysagers qui la composent grâce à différentes préconisations auxquelles répond cette OAP. De plus, la TVB participant à la qualité de vie de la commune, le PADD contient également des préconisations valorisant le cadre de vie venansaltais. L'OAP permet de décliner ces préconisations relatives au cadre de vie de qualité à préserver.

Articulation des OAP avec le règlement :

Le règlement du PLU intègre la protection des éléments paysagers (boisements, haies, cheminements) et des zones humides en les identifiant sur les documents graphiques. Par ailleurs, la végétalisation des espaces et des clôtures est encouragée, ainsi que la pose de clôtures permettant la circulation de la petite faune.

Le règlement demande la plantation de haies multi-strates, plus riches en biodiversité et permettant d'éviter également la transmission et la prolifération de maladies.

L'OAP TVBN complète le règlement en allant plus loin dans les préconisations en faveur de la protection des éléments naturels et des continuités écologiques, et même concernant la gestion des eaux pluviales.

6. Tableau des surfaces

Les surfaces présentées ci-dessous proviennent du logiciel de traitement des systèmes d'informations géographiques (SIG). Il existe donc une marge d'imprécision sur ces données.

Types de zones	Zones du PLU de 2014	Superficies au PLU de 2014 (en hectares)	Zones du PLU de 2023	Superficies au PLU de 2023 (en hectares)
Zones urbaines (U)	UA	11,23	UA	13,71
	UB	116,99	UB	137,92
	UBa	3,89		
	UH	17,73	UH	18,53
	UE	7,24	UE	24,27
	UEf	11,62	UEL	36,18
	UEg	14,41		
	UEp	36,68		
	UEr	0,39		
	UL	13,59		
Total zones U		233,77		230,62
Zones à urbaniser (AU)	1AULj	5,34		
	1AULt	2,59		
	2AUB	15,35	1AUB	5,24
	2AUE	4,55	1AUE	4,43
Total zones AU		27,83		9,67
Zones agricoles (A)	A	3 271,27	A	3 412
	Ah	143,63	Ac	14,13
			AL	7,93
Total zones A		3 414,9		3 434,68
Zones naturelles (N)	N	771,36	N	775,41
	Nca	9,72	Nca	9,70
	Nep	5,07	Ncas	6,45
	Nh	4,01	Ninf	2,57
Total zones N		790,16		794,13

7. Justification de la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

L'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme stipule :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Il est complété par l'article L.131-5 suivant :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Venansault doit alors 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 PLH 2023-2028 approuvé le 4 octobre 2023,**
- **le Plan Climat Air Energie Territorial, adopté le 19 septembre 2022.**

7.1 Articulation du PLU de Venansault 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'Orientation et d'Objectifs (DOO) à savoir :

- 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

Le tableau ci-dessous reprend les grands axes du ScoT ainsi que les objectifs et les orientations à intégrer dans les PLU. 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.

Pour autant, la compatibilité des PLU avec les ScoT doit faire l'objet d'une analyse globale, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier. Les résultats de cette analyse doivent déterminer si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma.

Orientations du PADD	Grands axes du DOO	Objectifs du DOO	Orientations à intégrer dans le PLU	Mesures intégrées dans le PLU de Venansault
Préserver la qualité du cadre de vie : valoriser et optimiser les ressources locales	Organisation et développement équilibré du territoire pour un cadre de vie préservé	<p>Un territoire structuré en 4 familles de pôles urbains identifiées. <i>Venansault fait partie des pôles urbains de proximité.</i></p>	<p>Renforcer l'offre de services urbains de proximité (commerces de proximité, équipement petite enfance...)</p>	<p>La commune souhaite poursuivre le développement des commerces et services de proximité sur son territoire, notamment dans le centre-bourg, objectif inscrit au sein de la thématique économique du PADD. Elle souhaite en effet pouvoir accueillir de nouveaux commerces, artisans-commerçants ou services au sein du bourg. Cela se traduit à travers des zonages mixtes (UA et UB), pouvant accueillir de l'habitat, mais aussi des activités et services compatibles, et également à travers le règlement. Toutefois les activités commerciales ne seront autorisées qu'en zone UA. Le zonage UA a été étendu au Sud, sur une superficie de 0,29 ha, pour compléter l'offre en équipements et services. En outre, à travers l'encadrement par des OAP de gisements fonciers au sein du bourg, la commune cherche à développer l'urbanisation autour de ces services et commerces de proximité, dans une logique de renforcement de la proximité habitat/services/équipements et également de mise en avant des déplacements doux.</p>
		<p>Un étalement urbain limité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'une part minimale d'espaces naturels, agricoles et forestiers à hauteur de 44 120 ha pour La Roche-sur-Yon Agglomération - Classement privilégié des espaces agricoles en zone A dans les PLU - Tendre vers une réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans et hors enveloppe urbaine - Renouvellement urbain et optimisation des espaces urbanisés existants avant l'extension de la zone urbaine. - Définition de l'enveloppe urbaine des espaces bâtis et analyse de la capacité de densification dans l'enveloppe urbaine. - Diversification dans les PLU des densités, formes urbaines et types de logements. - Non extension des hameaux et identification des STECAL - Délimitation des centres urbains et de leurs espaces de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces naturels et agricoles classés en zones A et N au PLU représentent 4 226 ha, soit 95 % de la superficie du territoire. Le règlement associé vise à protéger ces deux zones. - Les sièges et sites d'exploitation et la majorité des parcelles exploitées sont classés en zone A. Le règlement de la zone permet le développement et la création d'activités agricoles, les constructions et installations, et également la diversification des activités (vente de produits à la ferme, tourisme pédagogique, production d'EnR, etc). - Des secteurs exploités précédemment classés en zone N ont été reclassés en zone agricole afin de ne pas contraindre l'activité et répondre aux caractéristiques de la zone. - L'analyse des gisements fonciers a permis d'identifier un potentiel de 137 logements sur l'enveloppe urbaine, en plus des 84 logements qui seront créés dans le bourg (ZAC Clémenceau, opération Val Fleuri et Ouche Cornue), des 16 granges et 3 dents creuses à La Mancellière.

		<ul style="list-style-type: none"> - Indice d'optimisation de 24 logements neufs construits pour 1 ha consommé et densité de 18 logements/ha en extension - Production de 15% de logements neufs en renouvellement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement du quartier du Plessis (5,24 ha), seul secteur d'habitat prévu en extension urbaine, permettra d'atteindre l'objectif démographique fixé par la commune (350 logements en 10 ans), et même d'aller un peu au-delà pour rattraper le retard en matière de production de logement sur le territoire. Au total, la programmation en logements s'élève à 397 logements sur les 10 prochaines années. - Un secteur, à vocation d'activités, est prévu en extension urbaine : il s'agit du secteur de La Garlière sur lequel il est prévu des extensions à l'Ouest et au Sud (4,43 ha). Celui-ci est couvert par une OAP afin d'encadrer son développement futur, réglementer les accès et assurer une qualité paysagère. - Au total, le PLU comporte 4 OAP concernant des secteurs d'habitat en enveloppe urbaine, permettant la mixité des logements et imposant une densité minimale, et 1 OAP couvrant les extensions urbaines du Plessis/Garlière. - La commune ne comporte aucun STECAL à vocation d'habitat. Tous les écarts ruraux ont été classés en zone A ou N. - Cependant, les micro-zonages d'activités ou de loisirs répartis sur la commune ont été reclassés en STECAL (Ac et AL) lorsqu'ils n'avaient aucun lien avec l'activité agricole. - 16 granges ont été identifiées comme pouvant changer de destination, participant ainsi à la reconversion du patrimoine rural et à la préservation du paysage. - L'indice d'optimisation est de 48 logements neufs par hectare consommé pour de l'habitat, doublé par rapport à l'objectif du SCoT, et mettant ainsi en avant le renouvellement urbain opéré sur la commune.
	Un projet structuré par le cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> - Valorisation des paysages - Mise en valeur des entrées de ville et des limites ville/nature - Préservation des coupures à l'urbanisation - Protection des espaces urbains 	<ul style="list-style-type: none"> - La commune a pour objectif de protéger ses espaces naturels (vallées, boisements) à travers un classement en zone N et la protection des haies et boisements au sein du règlement. Par ailleurs, la Trame Verte et Bleue prend en compte la préservation des éléments paysagers (haies, boisements, mares, etc) à travers une OAP dédiée. - Le règlement vise également à protéger les cours d'eau à travers des règles d'implantation par rapport aux

				<p>berges. Cela préservera les fonds de vallées, mais également le paysage en évitant des constructions inopinées aux abords immédiats des cours d'eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU de Venansault recense le petit patrimoine rural (puits, statues, etc) dans le rapport de présentation, et identifie les granges mutables sur le plan de zonage. - La commune cherche également à marquer ses entrées de bourg de façon qualitative, à travers une densité recherchée sur les secteurs couverts par des OAP.
		Des ressources naturelles préservées et valorisées	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de la Trame Verte et Bleue - Préservation de la trame boisée - Protection et renforcement du bocage - Préservation des continuités bleues - Mise en œuvre de projets de liaisons douces écologiques aux abords des vallées - Favoriser la nature en ville - Limiter les fragmentations liées à l'urbanisation - Réalisation d'un schéma directeur des eaux usées et des eaux pluviales à l'échelle communale ou intercommunale - Prévention des risques 	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU de Venansault a traduit sa Trame Verte et Bleue sous forme d'OAP. - Le règlement intègre également des dispositions visant à la préservation des continuités écologiques, notamment en matière de clôtures (végétalisation privilégiée ou clôtures perméables pour laisser passer la petite faune), et également à limiter les interventions dans les zones humides. - Les principaux boisements sont classés en tant qu'espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. - Les autres boisements et les haies d'intérêt sont classés sur le plan de zonage au titre de la Loi Paysages afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur. Leur abattage doit donner lieu à des compensations à raison de 2 haies pour 1 haie arrachée, à linéaire équivalent, et d'une compensation des arbres arrachés au regard du diamètre. Des essences locales et adaptées au climat sont demandées. - Le règlement du PLU impose en zones naturelles et agricoles, ainsi qu'en zone UH (villages de La Mancellière et des Tessonnières) un recul de constructibilité de 15 m par rapport aux berges des cours d'eau, et de 4 m en zones UA et UB. - Par ailleurs, le PADD incite à la végétalisation et au fleurissement des espaces publics et privés du centre bourg. - En ce qui concerne la sensibilisation des habitants, la collectivité a déjà réalisé des parcours pédagogiques sur le corridor écologique du Guyon avec panneaux d'information, et souhaite poursuivre cette démarche à travers l'objectif de « valoriser et renforcer les

				<p><i>continuités écologiques de la trame verte et bleue par la promotion des sentiers de randonnées permettant de découvrir le patrimoine naturel communal » inscrit dans le PADD.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'Agglomération a réalisé un schéma directeur des eaux usées à l'échelle du territoire intercommunal, adopté en 2021. Un schéma directeur des eaux pluviales a été engagé en 2022. - Le risque inondation est pris en compte à travers l'inscription de la zone inondable sur le plan de zonage, et l'intégration de dispositions réglementaires adaptées dans les différentes zones concernées. L'obligation d'implanter les constructions en recul des berges des cours d'eau participe également à la prise en compte du risque inondation, ainsi que la préservation des zones humides et également l'incitation à gérer les eaux pluviales de façon naturelle. Le diagnostic et les annexes du PLU comportent des informations sur les risques potentiels existants sur la commune. Par ailleurs, le règlement du PLU impose des revêtements perméables pour les aires de stationnement, afin de limiter les îlots de chaleur et les inondations.
<p>Développer l'emploi : rayonnement, économie, recherche et université</p>	<p>Confortement et développement de l'emploi</p>	<p>La construction d'une organisation lisible des sites d'activités</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mixité fonctionnelle dans les centres urbains - Accueil des activités non compatibles avec les objectifs de mixité fonctionnelle en zone d'activités - Organiser l'offre de services de proximité au sein des centres urbains - Développer la qualité des zones d'activités et leur intégration fonctionnelle et paysagère - Investir dans l'amélioration de la fonctionnalité des zones d'activités - Exclure le commerce de détail et l'artisanat commercial soumis à CDAC pour toutes les zones d'activités dédiées à vocation non commerciale dans les PLU - Optimiser l'usage du foncier en zones d'activités afin de maîtriser la consommation foncière liée à l'activité 	<ul style="list-style-type: none"> - Le PADD intègre dans ses objectifs l'implantation du commerce de détail et des services de proximité dans le centre-bourg. Cette orientation est traduite à travers le zonage et le règlement des zones UA et UB qui favorisent la mixité des fonctions (habitat, commerces de proximité / artisans-commerçants (uniquement en UA), services...). - La commune a fait le choix de ne pas autoriser les activités commerciales et artisanales dans la zone 1AUB afin de ne pas concurrencer le commerce de centre-bourg existant. - Par ailleurs, le commerce de détail et l'artisanat commercial sont interdits dans les ZAE (PADD et règlement zones UE et 1AUE). - L'intégration des ZAE dans le paysage environnant fait partie des objectifs affichés par le PADD. Les zones d'activités de La France et de La Landette sont situées sur des axes départementaux reliant Venansault à La Roche-sur-Yon, aux Sables d'Olonne et à Aizenay. Ces

				<p>objectifs sont traduits au sein du règlement des zones UE et 1AUE.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement incite fortement à la mutualisation du stationnement afin d'optimiser le foncier économique. - Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a identifié les possibilités de construction au sein des ZAE existantes. Seuls 2 gisements fonciers ont été repérés, les ZAE étant quasiment commercialisées. Le périmètre de la zone de La Landette ne sera pas étendu. La zone de La Garlière pourra accueillir de nouvelles entreprises en extension.
		<p>Valoriser et structurer les filières du territoire, notamment celles en lien avec la transition énergétique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter l'agriculture et les industries agro-alimentaires. Les accompagner dans les mutations des modes de production et de consommation alimentaire. - Encourager la multi-activité agricole - Etre en pointe sur les transitions énergétiques et numériques en soutenant les pratiques et activités émergentes - Affirmer l'identité du territoire pour capter le tourisme de passage 	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation de l'activité agricole figure parmi les objectifs du PADD. - L'activité agricole est ainsi protégée par le zonage agricole. - Le règlement de la zone agricole autorise les constructions liées à la diversification de l'activité agricole (bâtiment pour la vente de produits à la ferme par exemple), les "campings à la ferme", le changement de destination des bâtiments pour les transformer en chambres d'hôtes, gîtes, meublés de tourisme, etc. Les circuits courts sont ainsi favorisés. Par ailleurs, l'installation de dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisée (panneaux photovoltaïques sur bâtiments par exemple). Seules les installations photovoltaïques au sol y sont interdites sur les terres exploitées ou exploitables. - Au niveau du développement du numérique sur le territoire, le PADD a inscrit l'anticipation de l'arrivée des nouvelles technologies de communication au service de la population et des activités économiques, objectif traduit dans le règlement du PLU. - Au niveau touristique, la commune de Venansault dispose d'hébergements touristiques et de sentiers de randonnées existants permettant de découvrir le patrimoine naturel communal. Ces chemins sont identifiés au PLU comme éléments paysagers à protéger. - Afin d'élargir l'offre d'hébergements touristiques sur le territoire aggro-yonnais, la commune autorise sur la zone d'activités de La Landette, bénéficiant d'un emplacement stratégique sur l'axe La Roche-sur-Yon /

				<p>Les Sables d'Olonne, l'implantation d'hôtels ou autres hébergements touristiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune dispose de commerces et services de proximité dans son centre-bourg et souhaite renforcer son dynamisme à travers la restructuration de l'îlot Clémenceau. - Le règlement de la zone UA (centre bourg) autorise l'implantation de commerces et d'activités artisanales. - Par ailleurs, le PADD et le règlement du PLU interdisent l'installation de commerces de détail et d'artisanat commercial au sein des zones d'activités.
		L'accompagnement du développement commercial et artisanal	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les centres urbains pour l'accueil des activités commerciales et artisanales - Préserver des capacités d'accueil en centres urbains pour l'artisanat - Limiter le développement commercial hors des centres urbains et des zones commerciales dédiées pour améliorer la lisibilité de l'offre économique et éviter les conflits d'usage 	
Placer l'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités	L'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités	Une croissance démographique maîtrisée et des parcours résidentiels facilités	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la croissance démographique en respectant les objectifs du PLH - Garantir la mixité sociale - Faciliter les parcours résidentiels et améliorer la qualité de l'offre - Accompagner les nouveaux modes d'habiter - Répondre aux besoins des publics spécifiques 	<ul style="list-style-type: none"> - La commune de Venansault s'est fixée un objectif démographique de 5 350 habitants environ à l'horizon 2032, ce qui correspond à la construction de 350 logements au minimum sur 10 ans. Le PLH 2017-2022 prévoit la construction d'environ 35 logements/an sur 6 ans. L'objectif du PLH devrait donc être respecté. 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. Compte tenu du potentiel en enveloppe urbaine et sur le secteur du Plessis portant la programmation à 397 logements à 10 ans, le dépassement de l'objectif inscrit dans le PADD sera donc compatible avec les objectifs du futur PLH. - Par ailleurs, la commune est concernée par l'obligation de réaliser des logements aidés pour atteindre l'objectif de 25 % issu de la loi SRU (taux modifié par décret du 28/04/2023). En juillet 2022, elle comportait 7,46 % de logements aidés. Les opérations d'aménagement en cours et projetées sur la commune (OAP entre autres) comportent une partie de logements aidés. - La commune propose donc différents types de logements, lots libres ou logements aidés, individuels, intermédiaires ou collectifs, permettant d'accueillir différentes populations. Les formes urbaines innovantes et moins consommatrices d'espaces sont également encouragées. - Par ailleurs, le PADD affiche également comme objectif de "diversifier l'offre de logements pour répondre aux

				<p><i>besoins de tous / favoriser également les projets d'habitat inclusif (intergénérationnel, partagé, cohabitation, étudiants, etc)".</i></p> <p>L'opération de restructuration du quartier du Val Fleuri répond à cet objectif en proposant des logements adaptés aux personnes âgées, ainsi que des espaces communs.</p> <p>Différents publics peuvent en effet être accueillis sur le territoire, la commune étant accessible à pied, à vélo ou en transports en commun. En effet, la commune de Venansault dispose d'un réseau de cheminements doux permettant d'accéder facilement aux équipements et services du centre-bourg. Par ailleurs, les déplacements vers les établissements d'enseignement de La Roche-sur-Yon peuvent se faire par le biais du covoiturage ou des transports en commun.</p>
		La mobilité pour tous	<ul style="list-style-type: none"> - Doublement des déplacements en modes actifs - Augmentation de la part des modes partagés (covoiturage, transports collectifs...) - Stabilisation du nombre de déplacements individuels motorisés 	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU traduit les objectifs du Programme Global de Déplacements, adopté par La Roche-sur-Yon Agglomération, en matière de déplacements motorisés, collectifs, cyclables, piétons ou à travers l'optimisation du stationnement sur la commune. Un bilan du PGD a été réalisé à mi-parcours, comme demandé par le ScoT. - Comme vu précédemment, la commune de Venansault est accessible à pied, en vélo, en bus et en voiture. Même si la commune ne dispose d'aucune aire de covoiturage sur son territoire, deux aires implantées aux abords de Venansault, vers Aubigny-Les Clouzeaux, et vers Mouilleron-le-Captif, offrent 100 places de stationnement. - Par ailleurs, la commune intègre le développement des cheminements doux dans les futurs projets d'aménagement, à travers les OAP. Le règlement du PLU encourage fortement la mutualisation du stationnement dans les zones urbaines et à urbaniser afin d'éviter la multiplication des parcelles dédiées au stationnement. Lors de projets de construction, la réalisation d'abris vélo sécurisés doit être prise en compte.

Articulation du PLU de Venansault avec le PLH :

Les objectifs du PLH 2017-2022 par commune étaient les suivants :

	Les indicateurs qui ont guidé la formulation des objectifs				Les perspectives de développement 2017-2022			Les objectifs du PLH selon les "produits-logements" par groupe de communes et par commune 2017-2022						Les Objectifs de logements locatifs sociaux par type déclinés par groupes de communes et par commune PLH 2017-2022		Part du logement social à terme
	Population municipale 2013		% de logement social en 2015	Rythme de construction annuel 2007-2012	Nombre de logements projetés à l'horizon 2022 Par an	Total Nombre de logements projetés à l'horizon 2022	en %	Objectifs total de construction de logements	Objectifs PLH en locatif social	1. Objectifs PLH en accession aidée (PSLA+aide acc.)	2. Objectifs PLH en accession maîtrisée (PTZ)	3. Objectifs PLH en libre (par différence)	1 + 2 + 3 : Total aidé, interm. et libre	Objectifs globaux	Objectifs en locatifs aidés (SRU)	
	Nombre	Poids														
Communes							4 950	1 164	235	1 815	1 736	3 786	4 950	1 164	20,8%	
Ville-centre	52 732	57%	28,6%	407	450	2 700	54,5%	2 700	450	135	1 026	1 089	2 250	2 700	450	27,5%
La Roche-sur-Yon	52 732	57%	28,6%	407	450	2 700	54,5%	2 700	450	135	1 026	1 089	2 250	2 700	450	27,5%
<i>Pôles urbains intermédiaires</i>	32 252	35%	7,9%	233	306	1 830	37,0%	1 830	659	83	600	488	1171	1 830	659	11,4%
Aubigny-Les Clouzeaux	6 074	7%	9,0%	56	70	420	8,5%	420	150	21	147	102	270	420	150	12,8%
Dompierre-sur-Yon	4 144	4%	5,4%	28	55	330	6,7%	330	120	17	116	78	210	330	120	10,6%
La Chaize-le-Vicomte	3 578	4%	8,5%	33	45	270	5,5%	270	97	14	95	65	173	270	97	12,9%
La Ferrière	5 002	5%	10,2%	42	30	180	3,6%	180	65	7	54	54	115	180	65	12,3%
Mouilleron-le-Captif	4 829	5%	5,9%	40	40	240	4,8%	240	86	10	72	72	154	240	86	9,3%
Venansault	4 595	5%	5,9%	34	35	210	4,2%	210	76	8	63	63	134	210	76	9,1%
Rives de l'Yon	4 030	4%	9,6%	31	30	180	3,6%	180	85	7	54	54	113	180	85	12,2%
<i>Pôles urbains de proximité</i>	8 164	9%	4,9%	108	70	420	8,5%	420	55	17	189	159	365	420	55	5,7%
Fougeré	1 177	1%	5,0%	13	10	60	1,2%	60	3	2	27	28	57	60	3	5,0%
Landeronde	2 282	2%	2,0%	15	20	120	2,4%	120	6	5	54	55	114	120	6	2,4%
Le Tablier	729	1%	3,1%	9	8	48	1,0%	48	12	2	22	12	36	48	12	6,3%
Nesmy	2 786	3%	7,0%	29	25	150	3,0%	150	30	6	68	47	120	150	30	8,5%
Thorigny	1 190	1%	5,5%	11	7	42	0,8%	42	4	2	19	17	38	42	4	5,8%
La Roche-sur-Yon Agglomération	93 148	100%	20,5%	748	825	4 950	100%	4 950	1 164	235	1 815	1 736	3 786	4 950	1 164	20,8%
Nombre de logements par an :												631	825	194		

Les objectifs du PLH 2023-2028, adopté le 04/10/2023, sont désormais les suivants :

	PROJETS		SIMULATION SRU sans CMS		PROGRAMMATION PLH - 5560 logements									
	Nombre de logements en projet identifiable sur la durée du PLH	soit en annuel	Nombre de logements "SRU" manquants avec taux visé de 20 %	Objectif ESTIMATIF de rattrapage entre 2023 et 2028 avec un taux visé à 20 %	Volume de logements à produire	soit par an	Indice de construction	Répartition territoriale	Production "SRU" (dont opérations déjà agréées)	% parmi l'ensemble des logements	dont objectif de logements locatifs sociaux	% parmi l'ensemble des logements	dont objectif en accession sociale	% parmi l'ensemble des logements
La Roche-sur-Yon	3 141	524	-	-	3 000	500	9,1	55%	750	25%	600	20%	150	5%
Aubigny-Les Clouzeaux	407	68	294	107	360	60	8,7	6%	160	44%	145	40%	15	4%
Dompiere-sur-Yon	350	58	219	121	300	50	11,5	5%	130	43%	115	38%	15	5%
La Chaize le Vicomte	352	59	166	91	270	45	11,8	5%	95	35%	80	30%	15	6%
La Ferrière	361	60	233	128	330	55	10,3	6%	133	40%	115	35%	18	5%
Mouilleron-le-Captif	506	84	191	105	400	67	13,4	7%	150	38%	130	33%	20	5%
Rives-de-L'Yon	192	32	205	74	200	33	7,9	4%	93	47%	81	41%	12	6%
Venansault	332	55	243	134	300	50	10,8	5%	140	47%	125	42%	15	5%
Ensemble des communes rattrapage SRU	2 500	417	1 551	761	2 160	360	10,5	39%	901	42%	791	37%	110	5%
Fougeré	68	11	-	-	45	8	6,1	1%	10	22%	10	22%	-	0%
Landeronde	59	10	-	-	80	13	5,6	1%	15	19%	10	13%	5	6%
Le Tablier	44	7	-	-	35	6	7,9	1%	8	23%	8	23%	-	0%
Nesmy	247	41	-	-	160	27	9,2	3%	30	19%	30	19%	-	0%
Thorigny	118	20	-	-	80	13	10,8	1%	11	14%	11	14%	-	0%
Ensemble des communes hors champ SRU	536	89	-	-	400	67	7,9	7%	74	18%	69	17%	5	1%
TOTAL LRSYA	6 177	1030	1 551	761	5 560	927	9,5	100%	1 725	31%	1 460	26%	265	5%

La Roche-sur-Yon Agglomération a un programme d'actions en cohérence avec les orientations du ScoT du Pays Yon et Vie. Le PLH en vigueur lors de l'élaboration du projet de PLU fixait comme objectif global la réalisation de 4 950 logements sur la période 2017-2022, **soit une moyenne de 825 logements par an**. Cet objectif s'inscrivait dans ceux définis par le ScoT approuvé qui affiche une moyenne annuelle de 820 à 930 logements.

Alors que le PLU de Venansault était en fin d'étude avant arrêt de projet mi-2023, l'Agglomération élaborait le PLH 2023-2028. Le diagnostic réalisé a fait état d'un déficit important dans la production de logements entre 2013 et 2018, puisque 500 logements neufs ont été livrés par an sur les 825 inscrits. La tension sur le marché du logement a été confirmée, puisqu'au regard de la croissance démographique, du dynamisme économique générant des besoins en logements, de l'augmentation du nombre d'étudiants sur le territoire et également du desserrement des ménages, 60 logements supplémentaires encore auraient été nécessaires, portant ainsi les besoins futurs à un minimum de 885 logements par an.

Le PLH 2017-2022 fixait à la commune 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, approuvé le 4 octobre 2023, s'avère nettement plus ambitieux et fixe un objectif de 50 logements à réaliser par an à l'horizon 2028 sur Venansault.

Dans le cadre de la procédure de révision, le PLU de Venansault a pris en compte l'objectif de production de logement du PLH 2017-2022, lors de la réalisation des projections démographiques pour les dix prochaines années. 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 397 logements à 10 ans, le dépassement de l'objectif inscrit dans le PADD sera donc compatible avec les objectifs du nouveau PLH, qui sera révisé dans 6 ans. (La programmation affichée par le projet de PLU correspond globalement à 8 années de production de logements au regard des objectifs annuels du PLH 2023-2028).

En matière de logements aidés, La Roche-sur-Yon Agglomération compte désormais, depuis le 1^{er} janvier 2016, huit communes qui avaient une obligation de 20% de logements locatifs aidés à l'horizon 2025 (loi SRU). Ce taux a été réévalué à 25 % par décret du 28 avril 2023, soit juste avant l'arrêt de projet du PLU. Venansault fait partie des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Cependant, le projet de PLU ayant été établi sur la base d'une programmation de 20 % ; au regard de l'avancement de la révision du PLU, l'obligation à hauteur de 25 % n'a pas pu être prise en compte.

Afin d'accompagner la commune dans l'atteinte de cet objectif, le PLH 2023-2028 fixe à la commune un objectif de production de 47 % de logements aidés, soit 140 logements au total sur les 6 prochaines années.

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

Afin de contribuer à rattraper ce retard, les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intègrent tous un pourcentage de logements locatifs aidés à réaliser.

Au total, 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.

Cet effort de programmation en logements aidés représente 51 % de la programmation globale de logements à l'horizon 2033. Le projet de PLU dépasse donc l'objectif de mixité sociale du PLH 2023-2028.

Logements aidés prévus sur la commune de Venansault

		Nbre logements estimés sur 10 ans	% logements aidés (SRU) prévus au futur PLU	Nbre logements locatifs sociaux par opération	Nbre logements en accession sociale
Projets d'aménagement en cours	Val Fleuri	57*	61 %	35	
	ZAC Clémenceau	23	87 %	20	
	Secteur de L'Ouche Cornue	4	100 %	4	
	Secteur Saint-Michel	8	100 %	8	
Secteurs sous OAP	De Lattre de Tassigny	14	100 %	14	
	Saint André	54	52%	23	5
	Georges Guynemer	46	30 %	14	
	Rue du Stade	15	67%	10	
Secteur en extension	Le Plessis	157	43 %	57	10
TOTAL		378	71 %	185	15

* 70 logements prévus sur l'opération Val Fleuri, dont 19 démolitions / reconstructions, soit 57 nouvelles constructions au total

Cette programmation de logements aidés permet de faire évoluer le taux global à 15 % par rapport à la programmation globale de 397 logements supplémentaires sur les 10 prochaines années.

7.2 Articulation du PLU de Venansault 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.

Le tableau ci-dessous présente ainsi 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.

Action	Titre actions	Principaux objectifs	Compatibilité avec le futur PLU / Prescriptions proposées / Traduction dans le PLU	Raison de non traduction ou incompatibilité
1	Cellule conseil et orientation			Sans objet
2	Planifier l'aménagement du territoire en prenant en compte les thématiques climat/Air/Energie et Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire la consommation foncière - Inscrire des OAP thématiques sur le sujet - Encourager la performance énergétique des constructions - Favoriser la réhabilitation du bâti ancien, favoriser les réseaux de chaleur, préserver les espaces agricoles/continuité écologiques/TVB - Réduire l'imperméabilisation, lutte contre les îlots de chaleur, développer la mobilité alternative à la voiture - Elaborer un PLUi 	<ul style="list-style-type: none"> - Procédure d'élaboration d'un PLUi engagée - Réduction de la consommation foncière mise en œuvre - Prise en compte de la TVB, volet environnemental au sens large dans le PLU - Règles en faveur de la performance énergétique des constructions par les implantations, le choix de matériaux durables et les dispositifs de production d'EnR - Dispositions en faveur des parkings perméables afin de limiter les îlots de chaleur 	
3	Accompagner l'approche environnementale de l'urbanisme et la réalisation d'éco quartiers et projets exemplaires	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire la consommation foncière et les émissions de gaz à effet de serre (GES) - Réaliser des cahiers des charges de prescriptions architecturales et environnementales et des OAP - Réaliser un référentiel d'aménagement durable de qualité des zones d'habitat et économiques pour accompagner la montée en compétence des opérateurs - Réaliser des éco quartiers - Conseil énergétique et réseaux de chaleur - Multiplier les opérations de renouvellement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction de la consommation foncière mise en œuvre - Prise en compte de la TVB, volet environnemental au sens large dans le PLU - Règles en faveur de la performance énergétique des constructions par les implantations et le choix de matériaux durables et les dispositifs de production d'EnR - Préambule des OAP sectorielles faisant références à des fiches du PCAET - Règles en faveur de la gestion des eaux pluviales, déchets, etc. - Renouvellement urbain mis en œuvre sur la commune (ZAC Clémenceau, opération Val Fleuri, OAP Saint-André, Georges Guynemer) - Réflexion sur les formes urbaines, la desserte des futurs projets par des liaisons douces 	
4	Sensibiliser, informer et identifier les plans de suivi et/ou points d'actions sur la qualité de l'air extérieur et intérieur	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur - Améliorer l'impact sur la santé des citoyens (mesures par Air PDL + pollinarium + identification de secteurs pouvant faire l'objet de suivi et d'actions concrètes sur les aménagements + info sur radon - Sensibiliser, informer 	<ul style="list-style-type: none"> - Mention d'un objectif dans le PADD visant à prendre en compte les questions d'adaptation aux changements climatiques dans les projets d'aménagement et de construction, mais également à informer la population sur les risques et nuisances. - Les risques et nuisances figurent dans le rapport de présentation du PLU. 	

5	Evoluer de la prise de conscience à l'accompagnement des initiatives citoyennes	- Information/sensibilisation sur la situation actuelle et les efforts à réaliser en matière de réduction des GES et de consommation énergie - Accompagner les initiatives privées		Non concerné directement mais le règlement du PLU ne sera pas un frein
6	Travailler sur des outils pour informer sur les consommations d'énergie	Prise de conscience de l'importance de la thématique énergie et du rôle de tous		Non concerné directement mais le règlement du PLU ne sera pas un frein
7	Développer l'exemplarité des collectivités : Sobriété et efficacité des bâtiments publics	- Economies d'énergie et donc financières pour les collectivités - Rénovation énergétique des bâtiments - Définir une stratégie commune à l'échelle de l'Agglo sur les performances énergétiques à atteindre pour les constructions neuves - Etablir un guide de bonnes pratiques		Non concerné directement mais le règlement du PLU ne sera pas un frein
8	Développer l'exemplarité des collectivités : Sobriété et efficacité de l'éclairage public	- Animer une politique énergétique territoriale pour conduire à la réduction de la consommation d'énergie + de la pollution lumineuse nocturne - Se poser la question de l'éclairage dès la conception des projets d'aménagement	Réalisation d'une trame noire et d'une OAP Trames verte, bleue et noire	
9	Développer l'exemplarité des collectivités : sur la production d'énergies renouvelables au niveau des collectivités	Engager une politique commune en faveur des énergies renouvelables + augmenter la production actuelle locale + développer l'autoconsommation	- Le règlement du PLU permet l'installation de dispositifs en faveur de la production d'EnR. - Règles en faveur de la transition écologique et énergétique	
10	Développer l'exemplarité des collectivités : Sobriété et efficacité du parc de véhicules (Motorisations alternatives)	Pour les collectivités, réduction de la consommation du carburant + réduction des émissions de GES + augmentation de l'usage de transports en commun et véhicules électriques		Non concerné directement mais le règlement du PLU ne sera pas un frein
11	Faire connaître les potentialités du territoire en termes d'énergies renouvelables et définir le cadre du mix énergétique du territoire	Identifier les potentialités du territoire en termes d'EnR et les développer pour augmenter la production, définir un mix de production, diminuer la dépendance et les énergies fossiles		Dans l'attente des secteurs d'accélération de production d'énergie renouvelable définis par la Région.
12	Favoriser le développement des installations solaires	- Augmenter la part du renouvelable dans la consommation d'électricité - Diminuer la dépendance énergétique extérieure - Favoriser les projets d'énergie solaire (photovoltaïque sur friches + toitures végétalisées + toitures photovoltaïques) - Accompagner la filière thermique	- Le règlement permet les dispositifs en faveur de la production d'énergie renouvelable	
13	Etudier la faisabilité sur les EnR (hors photovoltaïque) pour développer le mix énergétique du territoire	- Augmenter la part du renouvelable, relocalisation de la production au niveau local - Amélioration de la qualité de l'air et réduction des GES - Diminution du volume des déchets verts + faire émerger des projets d'EnR	- Règles en faveur de la transition écologique et énergétique - Méthanisation autorisée même en zone agricole, sous conditions	

14	Faire connaître et accompagner le développement des énergies renouvelables et le monde agricole	<ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la part du renouvelable dans la consommation - Diminuer la dépendance énergétique extérieure - Faire connaître les actions du monde agricole (photovoltaïque, bois énergie, méthanisation) - Accompagner les projets de méthanisation, de photovoltaïque - Analyser le potentiel en bois énergie et les besoins de chaleur 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement permet les dispositifs en faveur de la production d'énergie renouvelable - Méthanisation autorisée même en zone agricole, sous conditions 	
15	Sensibilisation visant à l'accompagnement et le développement des EnR auprès des élus, acteurs locaux et habitants	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la part des EnR, production locale - Sensibilisation de tous - Réaliser un schéma de développement des EnR sur l'Agglo et le décliner dans le PLUi 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement permet les dispositifs en faveur de la production d'énergie renouvelable - Méthanisation autorisée même en zone agricole, sous conditions 	
16	Sensibiliser et travailler pour le rétablissement d'un cycle de l'eau plus naturel	<ul style="list-style-type: none"> - Informer pour mieux comprendre le cycle de l'eau et l'impact des plans d'eau et le rôle des zones humides - Inventorier les points de prélèvement pour l'irrigation dans les cours d'eau - Restaurer les ZH et les continuités écologiques - Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration 	<ul style="list-style-type: none"> - Identification des ZH pour leur préservation - OAP Trames verte, bleue et noire (TVBN) - Dispositions en faveur des parkings perméables afin de limiter les îlots de chaleur 	
17	Gérer les eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter le tout tuyau, favoriser l'infiltration - Informer le public, sa collecte, sa gestion, sa réutilisation, ses impacts - Réaliser un schéma directeur eaux pluviales, connaissance du patrimoine 	<ul style="list-style-type: none"> - Règles en faveur de la limitation de l'imperméabilisation notamment des parkings, et de la gestion naturelle des eaux pluviales - Schéma directeur des eaux pluviales engagé par La Roche-sur-Yon Agglomération 	
18	Protéger les ressources en eau par la sobriété (dans le public et le privé) et le partage de bonnes pratiques sur les économies d'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Informer pour moins consommer, sur l'assainissement et le pluvial en raison de la pollution des milieux aquatiques, mise en œuvre du schéma directeur d'assainissement - Protéger la ressource en eau 	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration du schéma d'assainissement dans le PLU - Règles incitant à la récupération des eaux de pluie 	
19	Travailler sur l'aménagement urbain pour éviter ou lutter contre les îlots de chaleur	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte dans l'aménagement de la notion d'îlot de chaleur (éviter le tout minéral, végétation à privilégier, limitation imperméabilisation des sols, développer les toitures végétalisées, rénovation des bâtiments) - Conseils aux citoyens - Inventaire arboré de la Ville 	<ul style="list-style-type: none"> - Règles proposées en faveur de la limitation de l'imperméabilisation des sols par les revêtements perméables des parkings, les toitures végétalisées, protection des éléments paysagers les plus significatifs, etc. 	

20	Développer la plantation d'arbres ou le maintien de prairies permanentes sur parcelles	Augmenter le stockage carbone du territoire + la surface boisée + surfaces prairiales	Identification des éléments paysagers à préserver et à créer sur le plan de zonage et règlement en accompagnement de la TVBN	
21	Trouver et développer une synergie commune sur les trames vertes et bleues et la biodiversité au niveau de l'intercommunalité	Préserver la biodiversité + sensibiliser les citoyens et professionnels + prise en compte dans les projets d'aménagement	Identification de la TVB et traduction réglementaire dont la protection d'éléments paysagers + incitation aux clôtures perméables + etc.	
22	Informers, communiquer pour inciter à la rénovation des logements et la construction de logements performants et la maîtrise de la consommation d'énergie dans les logements	- Promouvoir les initiatives en faveur de la rénovation des logements, d'économie d'énergie des logements - Actions de communication, sensibilisation vers tous les publics - Informer sur la notion du radon	Le risque lié au radon figure dans l'état initial de l'environnement à titre d'information envers les pétitionnaires et porteurs de projets.	Pour les autres objectifs : non concerné directement mais le règlement du PLU ne sera pas un frein à la réhabilitation
23	Rénover les logements du parc privé (éligible Anah)	- Poursuivre la mise en œuvre de l'OPAH (400 log/an), conseiller les ménages pour la rénovation, informer sur la problématique de l'air, de la moisissure, orienter sur le guichet unique de l'habitat - Etude de repérage des copropriétés dégradées		Non concerné directement mais le règlement du PLU ne sera pas un frein à la réhabilitation
24	Accompagner la rénovation des logements du parc public	- Réduire la consommation foncière - Améliorer la performance énergétique du parc de logements, démolition des logements sociaux les plus énergivores, mise en œuvre du PRIR, mise en œuvre de nombre d'actions en faveur de la baisse de la précarité énergétique/performance	- Réduction de la consommation foncière mise en œuvre - Règles en faveur de la transition écologique et énergétique	
25	Accompagnement social des ménages en situation de précarité énergétique	Aides financières, techniques en faveur de la baisse de la consommation énergétique, des GES et amélioration qualité air intérieur		Non concerné directement mais le règlement du PLU ne sera pas un frein à la réhabilitation
26	Construction de logements locatifs sociaux performants	Soutenir la création de logements sociaux de qualité et performants (énergie positive, renouvelables), prise en compte de l'ensoleillement	Production de logements sociaux encadrée par les OAP afin de poursuivre le rattrapage engagé, règles en faveur de l'ensoleillement des logements	
27	Accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans leur projet d'adaptation de leur logement	- Conseil des ménages dans l'adaptation des logements (travaux énergétiques, isolation, etc.) - Offrir une gamme diversifiée de solutions de logements, intergénérationnels, accession/location/social. - Promouvoir les formations professionnelles	- Les OAP prévoient la programmation diversifiée des opérations - Le % de logements sociaux est encadré à travers les OAP	

28	Poursuivre le schéma directeur modes doux et les aménagements en lien	Favoriser la pratique des modes actifs pour les déplacements du quotidien et de loisirs : <i>réalisation des aménagements, poursuivre l'implantation des stationnements vélos adaptés aux usages (cinémas, Cyel, Médiathèque, Loco Numérique, Ecoles, Gare et zones commerçantes...).</i>	- Identification des cheminements doux, sentiers de randonnée et pistes cyclables départementales au PLU. - Réglementation du stationnement vélo renforcée devant être compatible avec le code de la construction	
29	Sensibiliser et former aux pratiques des modes doux	Favoriser la pratique des modes actifs pour les déplacements du quotidien : <i>communiquer sur la Maison du Vélo, Mobilisy, sensibiliser et accompagner les communes</i>		Non concerné
30	Poursuivre et développer les aides financières à l'usage individuel des modes doux	Favoriser la pratique des modes actifs pour les déplacements du quotidien : <i>aide à l'acquisition de VAE, vélos familiaux, vélos cargos, vélos adaptés aux déficiences</i>	Règlement du PLU : les locaux de stationnement vélos devront être adaptés à tous les types de vélos, permettant ainsi le stationnement de toutes catégories de vélos, conformément à la réglementation nationale.	
31	Poursuivre le travail engagé sur les changements de mobilité et favoriser le développement des transports en commun toujours plus propre et performant	- Amélioration continue du réseau de transport en commun et de son parc de véhicules ; - Offrir des transports collectifs plus attractifs, permettant de développer sa fréquentation ; - Réduction du trafic automobile ; - Développer l'usage de véhicules propres		Non concerné directement mais le règlement du PLU ne sera pas un frein
32	Faciliter les déplacements pour les communes peu denses : Lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt France Mobilités -	Favoriser les pratiques d'auto partage et de covoiturage		Non concerné directement mais le règlement du PLU ne sera pas un frein
33	Construire le temps des déplacements	Favoriser l'utilisation des transports publics en adaptant l'organisation temporelle du territoire		Non concerné directement mais le règlement du PLU ne sera pas un frein
34	Accompagner le développement des plans de mobilité et animations par zone d'activités	- Fédérer les entreprises sur une même zone sectorielle afin de mutualiser les moyens et les solutions de mobilité ; - Augmenter les potentialités de report modal tous modes confondus	- Règles en faveur de la mutualisation des parkings	

35	Encourager la dynamique de développement de l'économie bleue et de l'écologie industrielle	Accompagner les entreprises de ce réseau dans leur projet de construction de l'économie de demain, anticiper la mutation des métiers, développer l'économie circulaire et l'écologie industrielle.	<ul style="list-style-type: none"> - Incitation à la densification verticale, notamment concernant les bureaux. Conception et matériaux compatibles avec le développement durable. Apports solaires passifs recherchés. - Suppression du recul obligatoire par rapport aux voies pour optimiser le foncier. - Perméabilité des parkings demandée. 	
36	Valoriser le volet environnemental lors de la création, de la gestion et l'entretien des ZAE et l'implantation d'entreprises	<ul style="list-style-type: none"> - Avoir une planification cohérente (PCAET/ PLH/SCOT) et une vision transversale du territoire ; - Élaborer un document prospectif du foncier économique ; - Favoriser une gestion respectueuse de l'environnement ; - Mettre en place une zone de production de fruits et de légumes biologiques respectant les principes de l'agro écologie et de la permaculture au sein d'une zone d'activités économique ; - Développer l'éco-pâturage : entretenir les espaces-verts publics grâce aux animaux <p><i>Ex d'actions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Insérer un critère « durabilité » dans le règlement d'aide à l'immobilier d'entreprise - Lancer une réflexion sur la densification et la requalification des ZAE existantes - Élaborer un cahier des charges global pour les futures ZAE ou grandes - Développer l'expérimentation type « JARDINS D'EDEN » - Lancer une expérimentation de jardin potager sur une ZAE à identifier 	<ul style="list-style-type: none"> - Mutualisation des stationnements demandée - Etude de densification des ZAE engagée en parallèle de la révision du PLU - Zonage économique lié au schéma prospectif du foncier économique adopté par l'Agglomération le 5 juillet 2022 : pas de nouvelles zones AUE, implantations des commerces de détail en centralités. - Clôtures végétalisées privilégiées, et obligatoires en limite des zone A ou N / végétalisation des espaces libres 	
37	Actualiser le Schéma prospectif du foncier économique en intégrant la dimension environnementale	<ul style="list-style-type: none"> - Avoir une planification cohérente (PCAET/ PLH/SCOT) et une vision transversale du territoire - Actualiser le document prospectif du foncier économique pour déterminer les ZAE à étendre / créer / annuler 	Zonage économique lié au schéma prospectif du foncier économique adopté par l'Agglomération le 5 juillet 2022	
38	Favoriser les formations supérieures et les activités de recherche dans le domaine du génie de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> - Elargir les thématiques biodiversité, transition écologique ou énergétique à d'autres filières (transports ou santé par exemple) - Promotion et vulgarisation des travaux de recherche 		Non concerné

39	Poursuivre la réduction et la valorisation des déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux objectifs réglementaires (loi de transition écologique LTE...) dont la réduction des Déchets Ménagers et Assimilés (DMA) - Travailler sur l'assiette de facturation de la redevance (incitation) - Etre un territoire innovant et en avance sur la gestion des déchets - Définir les besoins sur la gestion des déchets professionnels et une stratégie territoriale 		Non concerné directement mais le règlement du PLU ne sera pas un frein
40	Faire évoluer la recyclerie	<ul style="list-style-type: none"> - Déployer et amplifier une politique du réemploi - Vision extra-communautaire - Augmenter les performances en termes de détournement de gisement - Décliner une stratégie et une ambition territoriale 		Non concerné
41	Poursuivre l'étude Schéma des Vallées	Définition du schéma directeur touristique et environnemental des vallées, principalement de la vallée de l'Yon		Non concerné
42	Développer l'itinérance douce - randonnées	Faire connaître ou développer les potentialités d'itinérance douce existante sur le territoire portées par l'agglomération ou les communes pour relier les pôles d'intérêt du territoire ou pour visiter les vallées	<ul style="list-style-type: none"> - Identification des cheminements doux, sentiers de randonnée et pistes et itinéraires cyclables sur le plan de zonage pour préservation 	
43	Favoriser la consommation de produits respectueux de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> - Faire découvrir une autre forme de tourisme dans la découverte des richesses du patrimoine, la protection de l'environnement et l'intérêt pour sa santé - Lier la promotion des produits locaux et les initiatives locales soucieux de l'environnement et l'activité touristique sur le territoire 	<p>Evolution du règlement de la zone agricole en vue de permettre la diversification de l'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tourisme rural lié à l'exploitation : gîte à la ferme, camping à la ferme - circuits courts favorisés : construction possible de bâtiments dédiés à la vente directe de produits de la ferme 	
44	Promouvoir l'artisanat et les savoir-faire locaux	Poursuivre et développer les visites d'entreprises pour montrer les savoir-faire locaux		Pas de traduction directe
45	Promouvoir et aider au développement des équipements touristiques liés à la découverte de la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - Développer la fréquentation de ces outils avec pour objectif de sensibiliser les publics aux enjeux de la biodiversité, pour sa préservation et en développant conjointement des actions de valorisation - Faire la promotion de sites d'hébergement verts sur l'agglomération 		Pas de traduction directe

46	Mettre en œuvre un plan d'actions pour soutenir le commerce de proximité	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en valeur des espaces publics aura pour but de créer une ambiance d'achat en même temps qu'une incitation à la promenade - Encourager les commerçants ou les propriétaires des locaux commerciaux à engager les travaux en faveur des économies d'énergie (chauffage, dispositif d'enseignes lumineuses, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Redynamisation du centre bourg, amélioration de la lisibilité des espaces à travers la ZAC Clémenceau, pour une meilleure proximité habitat / services. - Végétalisation des espaces libres demandée par le PLU - Incitation aux parkings perméables pour limiter les îlots de chaleur et inondations. 	
47	Mettre en œuvre un plan d'actions pour soutenir le commerce dans les communes rurales	Soutenir le commerce en milieu rural afin d'apporter une réponse aux besoins de la population	- Schéma de développement commercial intercommunal en cours.	
48	Etudier pour tendre vers un Projet Alimentaire Territorial (PAT)	<ul style="list-style-type: none"> - Apporter de la lisibilité et un cadre aux actions engagées - Accompagner le développement d'une alimentation locale de qualité 	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'un diagnostic agricole - Facilitation du lien entre producteurs et consommateurs à travers le zonage et le règlement de la zone agricole : circuits courts favorisés : construction possible de bâtiments dédiés à la vente directe de produits de la ferme 	
49	Faire connaître et développer les actions de la cuisine centrale sur les savoir-faire, les produits locaux et de qualité, la lutte contre le gaspillage, les déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la part du bio pour atteindre les 20% de bio avant 2022 - Lutter contre le gaspillage alimentaire et chasse aux déchets 	Traduction indirecte à travers un zonage et un règlement adapté permettant l'exploitation agricole et la vente directe	
50	Favoriser les produits locaux, de qualité issus d'agriculture biologique ou raisonnée, dans les approvisionnements des restaurations collectives du territoire et informer le grand public sur ces sujets	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les produits locaux conformément aux exigences de la commande publique ou des besoins des structures - Faire connaître les atouts et potentialités du territoire au niveau alimentation d'un point de vue local et de qualité 	Traduction indirecte à travers un zonage et un règlement adapté permettant l'exploitation agricole et la vente directe	
51	Apprentissage/Education à une alimentation saine et équilibrée et lutte contre le gaspillage alimentaire	<ul style="list-style-type: none"> - Éducation à une alimentation saine et équilibrée, découverte des produits et pratiques culinaires - Lutte contre le gaspillage alimentaire et chasse aux déchets 	- Traduction indirecte à travers la connaissance du territoire agricole (diagnostic), un zonage et un règlement adapté permettant l'exploitation agricole et la vente directe	

52	Accompagner les agriculteurs dans la transition vers les changements de pratiques agricoles	Travail collectif pour accompagner et développer les changements de pratiques et des systèmes bénéfiques pour la nature et le climat	Le PLU régleme les zones humides : les constructions y sont interdites. L'entretien des drainages des terres agricoles est autorisé.	Le PLU n'a pas vocation à réglementer les pratiques agricoles. Pour autant, signature d'une convention avec la Chambre d'Agriculture pour échanger et travailler sur les thématiques en lien avec l'agriculture.
53	Communication vers le grand public sur l'agriculture	Faire connaître l'agriculture du territoire et montrer leur impact ainsi que les évolutions engagées ou à venir	Traduction indirecte à travers la connaissance du territoire agricole : diagnostic agricole intégré au rapport de présentation du PLU	
54	Accompagner pour tendre vers des fermes bas carbone	Accompagnement des éleveurs vers un changement de pratiques d'élevage laitier		Non concerné
55	Stockage du carbone en lien avec le monde agricole	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des linéaires de haies, en favorisant des essences locales, diversifiées (cohérence avec les enjeux pollen) et adaptées aux milieux (en réduisant la consommation d'eau) - Une meilleure gestion des haies existantes – lien possible avec la filière bois énergie, en cohérence avec les enjeux de la qualité de l'air du territoire, et avec les enjeux faune-flore et TVB (trame verte et bleue) - Augmentation des surfaces en prairies permanentes ou autres cultures pérennes 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation du linéaire de haies préservées, notamment en milieu rural : identification au PLU des haies situées le long des chemins ruraux + haies d'intérêt écologique. Compensation obligatoire en cas d'arrachage : ratio 2/1. Les essences replantées doivent être locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Listes d'essences recommandées et interdites annexées au PLU. - Intégration d'une OAP Trames verte, bleue et noire 	

8. Annexe :

- Arrêté préfectoral concernant la société Trichet
Environnement