



Plan Local d'Urbanisme Aubigny-Les Clouzeaux

Prescrit le 23/10/2019



Vu pour être annexé à la délibération du bureau communautaire du 16 septembre 2025, décidant d'approuver le projet de Plan Local d'Urbanisme

Thierry GANACHAUD
5ème Vice-Président



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

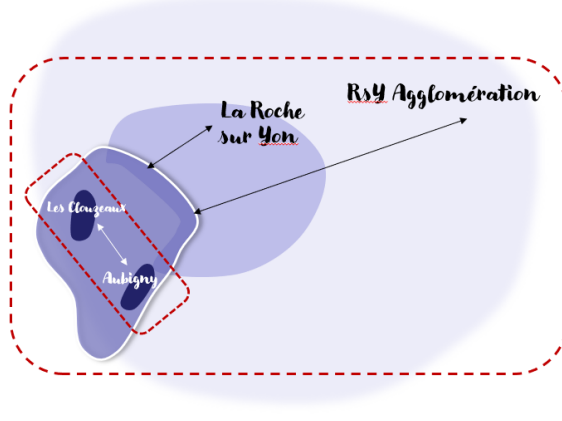
DOSSIER APPROUVÉ PAR LE BUREAU COMMUNAUTAIRE LE : 16/09/2025

AXE 1 : les polarités

Trouver un équilibre entre les deux bourgs, jouer pleinement son rôle au sein de l'agglomération

1/ Prolonger l'unification du territoire communal amorcée avec la création de la commune nouvelle

- Favoriser les liens entre les bourgs en améliorant les **voies de communication** (notamment le réseau de liaisons douces) ;
- Développer une **complémentarité dans l'offre** en équipements, commerces et services des deux bourgs ;
- **Enrayer le développement urbain d'opportunité** qui s'est développé sous forme de mitage à proximité de La Roche-sur-Yon afin de renforcer, par contraste, l'attractivité des deux centralités communales.



2/ Renforcer le dialogue avec la ville-centre et l'agglomération dans son ensemble

- Commune périurbaine de La Roche-sur-Yon, Aubigny-Les Clouzeaux profite des équipements de grande envergure que la ville-centre peut offrir à la population. Elle souhaite également jouer un rôle déterminant dans le développement de l'attractivité de l'agglomération, en **accueillant des équipements et infrastructures rayonnant à échelle intercommunale, voire au-delà** ; La réaffectation du Musée des Records, propriété de La Roche Agglomération est l'un de ces équipements
- **Favoriser et conforter l'accueil et l'implantation des services de façon équilibrée**, notamment les services à la personne et en lien avec la santé, afin de participer à l'effort collectif nécessaire à l'échelle du territoire élargi. Un investissement particulier sera réalisé dans le domaine de la santé avec une participation volontariste de la commune dans l'immobilier nécessaire au bon fonctionnement de la MSP (Maison de Santé Pluri professionnelle)

3/ S'inscrire dans la dynamique économique du territoire élargi

- La commune participe déjà activement à la dynamique économique de l'intercommunalité grâce aux grands axes routiers (A87, RD747 et RD160) qui représentent un atout en matière de développement économique dans la mesure où ils facilitent les accès et dessertes des zones économiques d'envergure ; il s'agit dès lors de **conforter les zones d'activité d'intérêt communautaire** sur les sites existants de la Landette et de la Tignonnière, tout en veillant à améliorer leur qualité paysagère, écologique et urbaine, à l'intérieur et sur les franges.

4/ Affirmer l'identité de la commune nouvelle comme levier de développement, tout en respectant la spécificité de chaque ancienne commune

- **Préserver le patrimoine urbain et architectural du quotidien** que sont les ruelles, placettes, puits, lavoirs, murs de pierre, fours à pain, ...dont la mise en valeur accompagne le développement des circuits de promenade et de tourisme ;
- Permettre les **changements de destination des bâtiments** présentant un intérêt patrimonial (granges, anciens bâtiments artisanaux...) vers l'habitat ;
- Valoriser le patrimoine au travers de projets touristiques. Le château de la Generie est dès à présent identifié comme un site potentiel.

AXE 2 : le socle du territoire

Protéger les espaces naturels et agricoles, écrins paysagers et supports de biodiversité

1/ Mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé

Résumé de l'étude de densification menée sur la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux en date du 31/12/2023 (à titre informatif) :

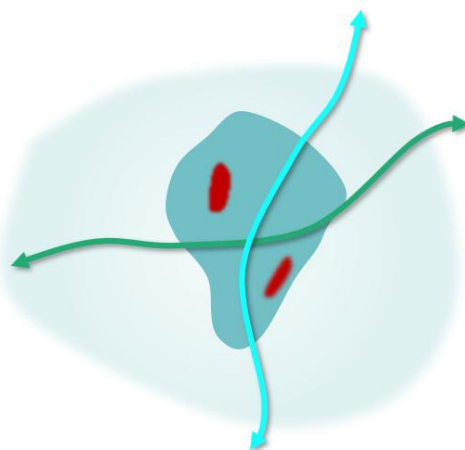
Pour l'habitat :

- Environ 4 ha mobilisables dans les dents creuses ou friches pour la production de logements
- Environ 20 créations de logements possibles grâce aux sorties de vacance et changements de destination

Pour l'économie :

- Environ 4,4 ha mobilisables dans les terrains disponibles au sein des zones d'activité économique

- **Mobiliser les gisements fonciers présents dans les principales enveloppes urbaines** (bourg d'Aubigny, bourg des Clouzeaux, village de la Soulinière), mais également tous les autres potentiels (friches, bâtiments vacants, changements de destination) dans le respect des orientations du SCoT, afin de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles ;
- Permettre un **développement modéré du tissu diffus et des écarts situés en zone naturelle ou agricole** par le biais uniquement d'extensions bâtementaires et d'annexes à l'habitat de dimensions mesurées ;
- La commune doit **modérer la consommation des terres agricoles et naturelles** pour de nouvelles opérations d'urbanisation. Pour cela, elle s'engage à diminuer de 70% environ la consommation d'espaces future par rapport à la surface consommée sur la décennie précédente (environ 100 ha sur les années 2011-2021), soit une surface maximale d'environ 30 ha pour la durée de vie du PLU (2025-2035). Ainsi, la commune décide de consacrer :
 - Environ 20 ha pour de nouvelles opérations d'habitat, dont environ 16 ha situés dans des espaces actuellement agricoles, naturels ou forestier
 - Environ 1,5 ha pour les nouveaux équipements d'intérêt public (cimetière à Aubigny)
 - Environ 7 ha pour les activités économiques et touristiques répondant aux besoins de la commune, dont environ 2,5 ha prenant place dans des espaces agricoles ou naturels



2/ Protéger l'activité agricole

- **Accompagner l'installation et le maintien** des exploitations, ainsi que leur diversification, en veillant à la bonne insertion paysagère des bâtiments et des infrastructures ;
- **Limiter la consommation des terres agricoles ;**
- **Favoriser la cohabitation** en maîtrisant le développement de l'urbanisation à proximité des bâtiments agricoles et en maintenant autant que possible les parcours des engins agricoles ;
- **Favoriser les circuits courts et la vente à la ferme** qui redonnent sa place à l'économie de proximité

3/ Préserver la trame verte et bleue, comme support de la biodiversité, garante de qualité des eaux et d'intérêt paysager

- **Protéger les cours d'eau** dit « de tête de bassin versant » ;
- **Préserver les mares et les zones humides** et ne pas venir rompre les corridors qu'ils constituent ;
- **Préserver et renforcer la trame bocagère**, que ce soit dans les espaces agro-naturels ou dans les zones urbaines et à urbaniser, en s'appuyant notamment sur l'opération « cent mille arbres » portée par La Roche-sur-Yon-Agglomération ;
- Valoriser le **potentiel écologique des boisements**.

4/ Affirmer la qualité paysagère de la commune, tant en milieu agro-naturel qu'urbain

- Préserver les **différents motifs végétaux du bocage** ;
- Favoriser la plantation **d'essences végétales en cohérence** avec le paysage bocager communal ;
- Affirmer la **qualité paysagère des entrées de ville** en préserver les haies encore bien présentes ;
- Assurer la **qualité des interfaces bâties** (franges et clôtures), que ce soit pour les zones d'habitation, économiques ou agricoles et notamment grâce au maintien des nombreuses haies.

5/ Prendre en compte l'environnement, les risques et les nuisances dans les choix d'urbanisation

- Conserver un équilibre entre densité bâtie et espaces de respiration en préservant les **espaces de nature en ville** (jardins potagers, cimetière paysager à la Tournerie, aire de loisirs Simone Gauvreau-Mollé, carrière de la Vigne...) ;
- Prendre en compte les secteurs soumis au risque inondation avec une veille particulière sur les bassins d'orages et sur le bassin d'écroulement des crues sur la Soivre
- Construire avec La Roche-sur-Yon Agglomération dans le cadre de ses compétences un projet de développement en phase avec la **capacité des équipements** (assainissement des eaux usées, gestion des déchets ...) ;
- Tenir compte des **risques et nuisances** liés aux infrastructures linéaires (routes, canalisation de gaz, voie ferrée, ...)

6/ Valoriser les ressources naturelles du territoire

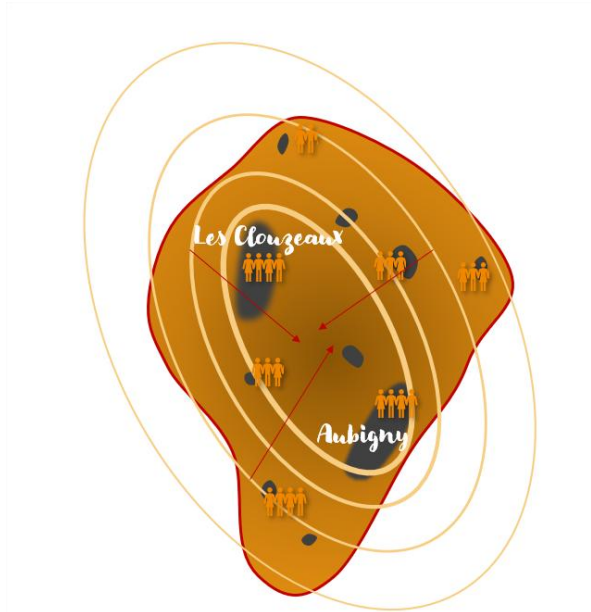
- Participer à la transition énergétique en **autorisant les énergies renouvelables** lorsque le site est compatible avec le type de projet et en s'appuyant sur les ressources naturelles du territoire ;
- Encourager la **rénovation énergétique des bâtiments existants**, promouvoir et inciter les réalisations soucieuses de l'environnement telles que l'architecture bioclimatique ;
- **Préserver la ressource en eau** potable au moyen de la carrière de la Vigne, laquelle joue un rôle de réserve complémentaire à l'échelle du Département.

AXE 3 : le cadre de vie du quotidien

Répondre aux besoins des populations en favorisant l'échelle humaine et la proximité

1/ Répondre à la diversité des besoins de chacun

- Se fixer un **objectif démographique ambitieux mais raisonnable** (+1,4% d'accroissement annuel moyen de la population, soit un accueil d'environ 1100 habitants supplémentaires pendant la durée de vie du PLU 2025-2035) ;
- Viser un **objectif de production de 620 logements en 10 ans**, tous modes confondus (construction neuve, renouvellement, sortie de vacance, changement de destination...), destinés à la fois au maintien de la population en place et à l'accueil de nouveaux habitants ;
- Répondre aux exigences nationales en matière de **logement aidé** et favoriser une implantation à proximité des équipements et services ;
- Favoriser les **parcours résidentiels** et notamment en matière de logement locatif de petite taille pour les jeunes et les personnes âgées ;
- Accompagner la desserte des logements, des équipements et des activités économiques par les **réseaux de communication numériques et par les transports en commun**.



2/ Renforcer l'attractivité des bourgs

- Développer l'**urbanisation principalement à proximité des équipements, services, commerces et transports**, et donc essentiellement en prolongement des deux bourgs historiques afin d'éviter le mitage des espaces agro-naturels mais aussi éviter l'urbanisation linéaire participant à la fragmentation des habitats naturels ;
- Autoriser l'**extension urbaine uniquement pour les enveloppes bâties des bourgs et dans le village de La Soulinière**.

3/ Aménager de nouveaux quartiers plus denses, en harmonie avec l'environnement existant

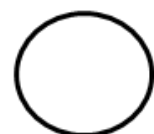
- Améliorer la **structuration des nouveaux espaces de vie** en hiérarchisant la voirie, en diversifiant la forme urbaine, en valorisant les espaces publics comme véritables lieux de vie partagés ;
- Assurer une **densité brute minimale** respectant les objectifs du PLH pour les opérations d'urbanisation à vocation d'habitat :
 - Hors enveloppes urbaines, 30 logements /ha
 - Au sein des enveloppes urbaines, 30 logements /ha en moyenne
- **Préserver au mieux les éléments végétaux existants** sur les sites à urbaniser.

4/ Favoriser les déplacements de proximité et limiter les déplacements routiers

- Améliorer les **circulations douces et la place du piéton et du cycliste** entre les quartiers et vers les centralités des bourgs ;
- Développer les zones de **covoiturage** ;
- Favoriser les **transports en commun** en partenariat avec la communauté d'agglomération en cohérence avec la construction de logements



Protéger l'activité agricole



Mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé

Affirmer la qualité paysagère des entrées de ville et des interfaces bâties

Construire un projet de développement en phase avec la capacité des équipements

Préserver la trame verte et bleue, comme support de la biodiversité, garante de qualité des eaux et d'intérêt paysager
Affirmer la qualité paysagère de la commune, tant en milieu agro-naturel qu'urbain

Trame bleue

Plan d'eau

zones humides

vallées alluviales

réseau hydrographique

Trame verte

trame verte

réservoir de biodiversité bocage



Conserver un équilibre entre densité bâtie et espaces de respiration en préservant les espaces de nature en ville



Soutenir les actions de Vendée Eau pour répondre à la problématique d'alimentation en eau potable



Autoriser/encadrer les installations de production d'énergie renouvelables



Tenir compte des **risques et nuisances** liés aux infrastructures linéaires

