DEPARTEMENT
DE VENDEE

COMMUNE DE
VENANSAULT

2.b

Orientation d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du

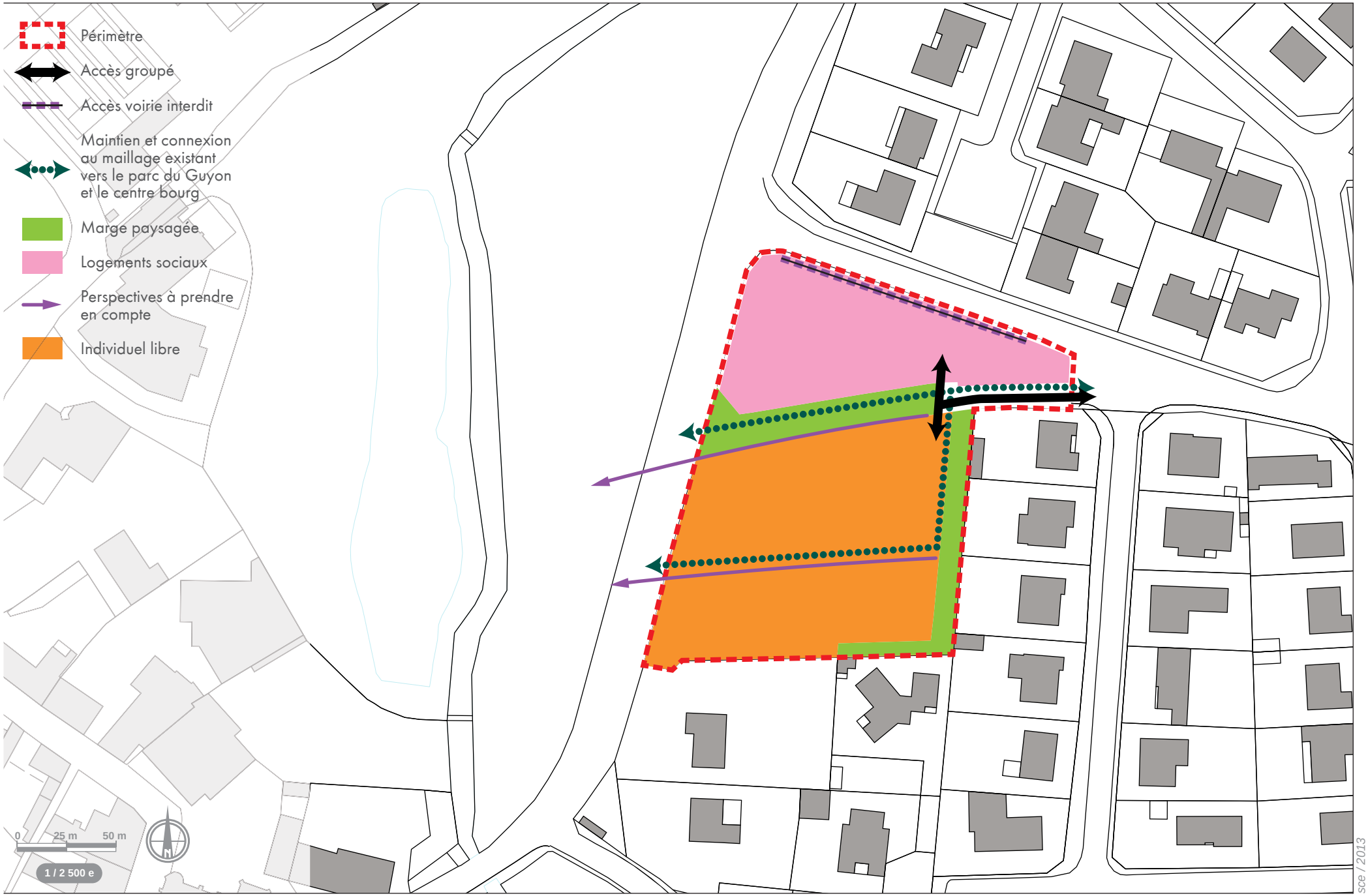
AMÉNAGEMENT & ENVIRONNEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Sommaire

I. Les secteurs d'optimisation foncière et de renouvellement urbain 3
1.1 Saint-Michel 3
1.2 Saint-André 5
1.3 Rue Georges-Guynemer 7
1.4 Rue du Stade 9
1.5 Rue de Lattre de Tassigny 11
II. Les secteurs en extension d'urbanisation 13
1.1 Le Plessis 13
1.2 Les Hauts de Saint-André 17
III. Les liaisons douces 19

Saint-Michel



11332A_OAP_2500e.ai/090413

sce / 2013

I. Les secteurs d'optimisation foncière et de renouvellement urbain

1.1 Saint-Michel

CARACTERISTIQUES DU SITE

Ce secteur est situé dans l'agglomération et prend son accès par la rue d'Ambois, cette rue aboutissant à la rue de l'Abbé Mathieu-de-Gruchy, qui longe le parc du Guyon.
Composé de parcelles privées en friche et d'un terre-plein communal, délaissé du lotissement voisin, cet ensemble fait une surface de 0,8 hectare. En entrée de ville, marqué par une topographie plus accentuée du côté du parc du Guyon, ce secteur offre de belles perspectives sur cette vallée et sur le centre de Venansault. Il est entouré d'habitat pavillonnaire. On note la présence de trois sentiers de randonnée sur le parc du Guyon (le Champ-Planté, le Charme et le Jaunay). Enfin, le secteur est proche des équipements scolaires et parascolaires.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce secteur est à aménager par une opération d'ensemble pouvant être phasée en plusieurs tranches. Il est dédié essentiellement à l'habitat. Les autres fonctions doivent rester mineures, suivant les indications portées au règlement.
Les formes urbaines seront mixtes comprenant de l'individuel pur et de l'intermédiaire ou du collectif. Quelque soit les formes d'habitat, elles devront permettre de conserver une certaine perméabilité sur les perspectives vers la vallée, en s'appuyant sur la topographie du site pour la valoriser. L'habitat social sera localisé en partie Nord du secteur. Les aménagements devront traiter les interfaces avec le bâti environnant, prêtant une attention particulière aux ombres portées et à l'insertion paysagère. Des liaisons douces seront créées et connectées à celle existante qui rejoint la rue de l'Abbé Mathieu-de-Gruchy et le parc du Guyon.

DENSITE

Ce secteur aura une densité minimale brute de **25 logements à l'hectare**.

MIXITE SOCIALE

Le projet comprendra au moins **8 logements sociaux**.

Saint-André

sce / 2013

11332A_OAP-2500e.ai/090413

1.2 Saint-André

CARACTERISTIQUES DU SITE

Ce secteur est situé dans l'agglomération et prend son accès par la route de Saint-André. Il est actuellement occupé par un ancien verger.
D'une superficie de 1,02 hectare, il est également partiellement desservi par un chemin permettant à des riverains de disposer eux-mêmes d'un accès secondaire qui devra être maintenu. Le secteur est également connecté à une liaison douce en partie Sud-Ouest, vers la coulée verte, le faisant directement profiter d'un grand espace de détente, très valorisant en termes de cadre de vie.
Ce secteur est également proche des équipements scolaires et parascolaires.
La ligne n°2 du réseau de transports collectifs Impulsyon passe route de Saint-André, plaçant le secteur entre les arrêts du Guyon et de Beauséjour, et le mettant à environ 30 mn par ce bus du centre de La Roche-sur-Yon.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce secteur est à aménager par une opération d'ensemble pouvant être phasée en plusieurs tranches. Il est dédié essentiellement à l'habitat. Les autres fonctions doivent rester mineures, suivant les indications portées au règlement.
Les formes urbaines seront mixtes allant de l'individuel pur ou groupé, à l'intermédiaire ou au collectif. Les constructions du côté de la route de Saint-André constitueront un front bâti à l'alignement ou légèrement en recul, n'allant cependant pas de limite en limite séparative pour laisser d'une part l'accès groupé au secteur entre ce bâti et la limite Ouest sur cette voie, et d'autre part pour maintenir l'accès existant des riverains de l'autre côté.
Une partie au moins du stationnement sera mutualisée.
Un accès sera ménagé pour rejoindre la liaison douce existante qui va vers la coulée verte.

DENSITE

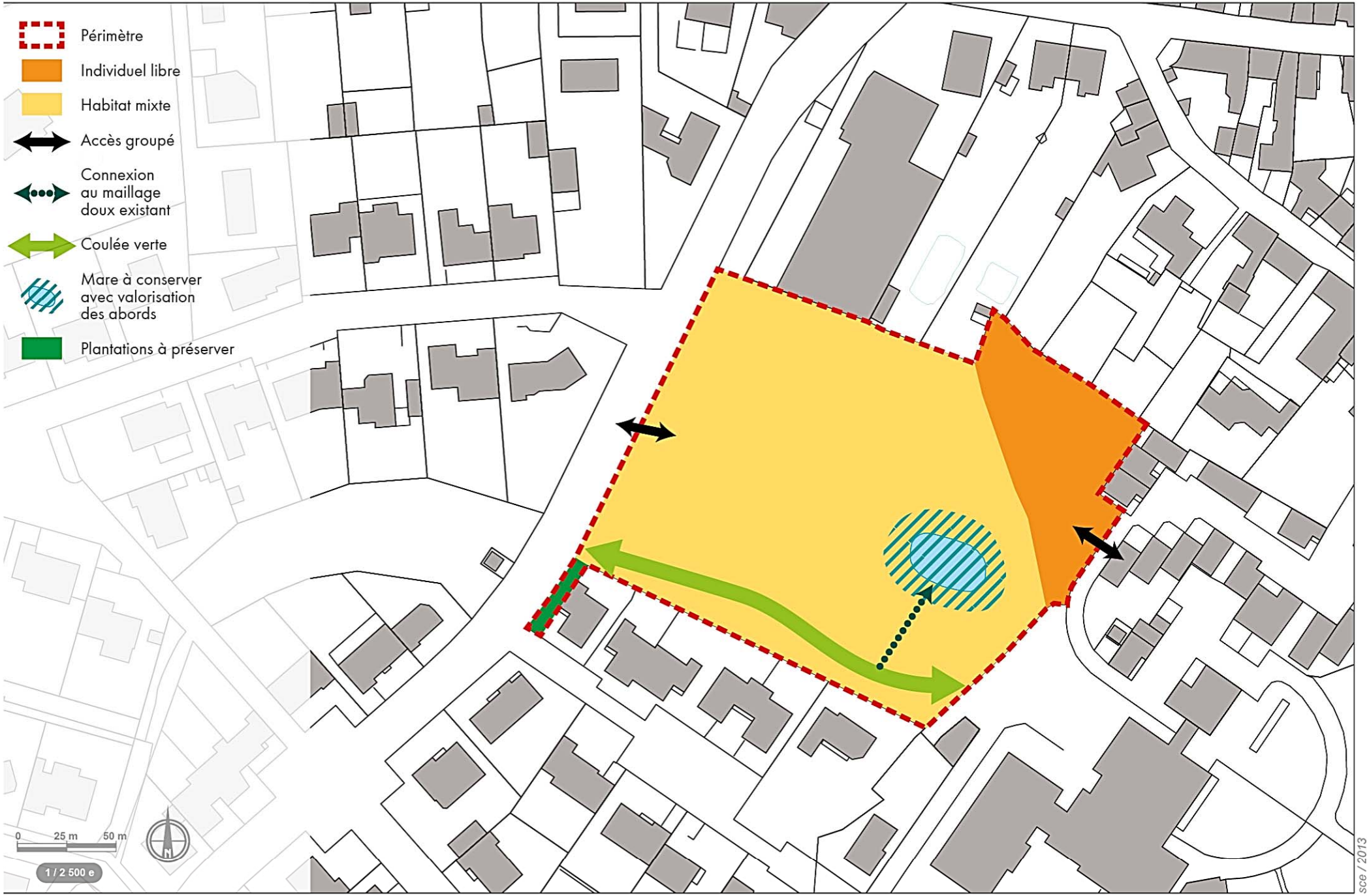
Ce secteur aura une densité minimale brute de **25 logements à l'hectare**.

MIXITE SOCIALE

Le projet comprendra au moins **8 logements sociaux**.

Georges Guynemer

VENANSAULT
PLU



11332A_OAP_2500e.ai/090413

1.3 Rue Georges-Guynemer

CARACTERISTIQUES DU SITE

Ce secteur est situé dans l'agglomération et prend son accès par la rue Georges-Guynemer et par la rue du Pré Méchin. Il est occupé actuellement, pour la partie donnant sur la première de ces deux voies, par une entreprise de carrosserie dont l'emprise s'étend jusqu'à la rue Georges-Clémenceau. La partie côté Est correspond à un délaissé d'opération, en propriété communale.

Ce site est appelé à permettre un renouvellement urbain par le départ de l'activité au sein du périmètre retenu pour ces orientations d'aménagement. Les deux îlots de ce secteur sont séparés par un fossé arboré. L'ensemble couvre une superficie de 1,07 hectare. Une liaison douce relie les deux rues desservant le site. Une mare a été identifiée sur le site, constituant un enjeu environnemental, en termes de biodiversité comme de gestion des eaux de ruissellement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce secteur est à aménager par une opération d'ensemble pouvant être phasée en plusieurs tranches. Il est dédié essentiellement à l'habitat. Les autres fonctions doivent rester mineures, suivant les indications portées au règlement.

Les formes urbaines seront mixtes allant de l'individuel libre, au groupé, à l'intermédiaire ou au collectif. L'îlot situé du côté de la rue du Pré Méchin se prête plutôt, de par sa petite taille et ses contraintes physiques, à de l'habitat individuel. L'organisation du bâti s'inscrira de préférence en faveur d'une orientation Nord/Sud, évitant la constitution d'un front bâti continu sur la rue Gorges-Guynemer.

On ne prévoit pas de connexion viaire entre les deux îlots, la présence du fossé les séparant rendant cette hypothèse de projet difficile à concrétiser.

Sur l'îlot côté rue Georges-Guynemer, une partie au moins du stationnement sera mutualisée. Le principe d'une liaison douce traversante est à conserver et à végétaliser, soit par conservation des sujets arborés existants, soit par recréation. Cette liaison douce pourra plus ou moins investir le cœur d'îlot et valoriser les abords de la mare.

DENSITE

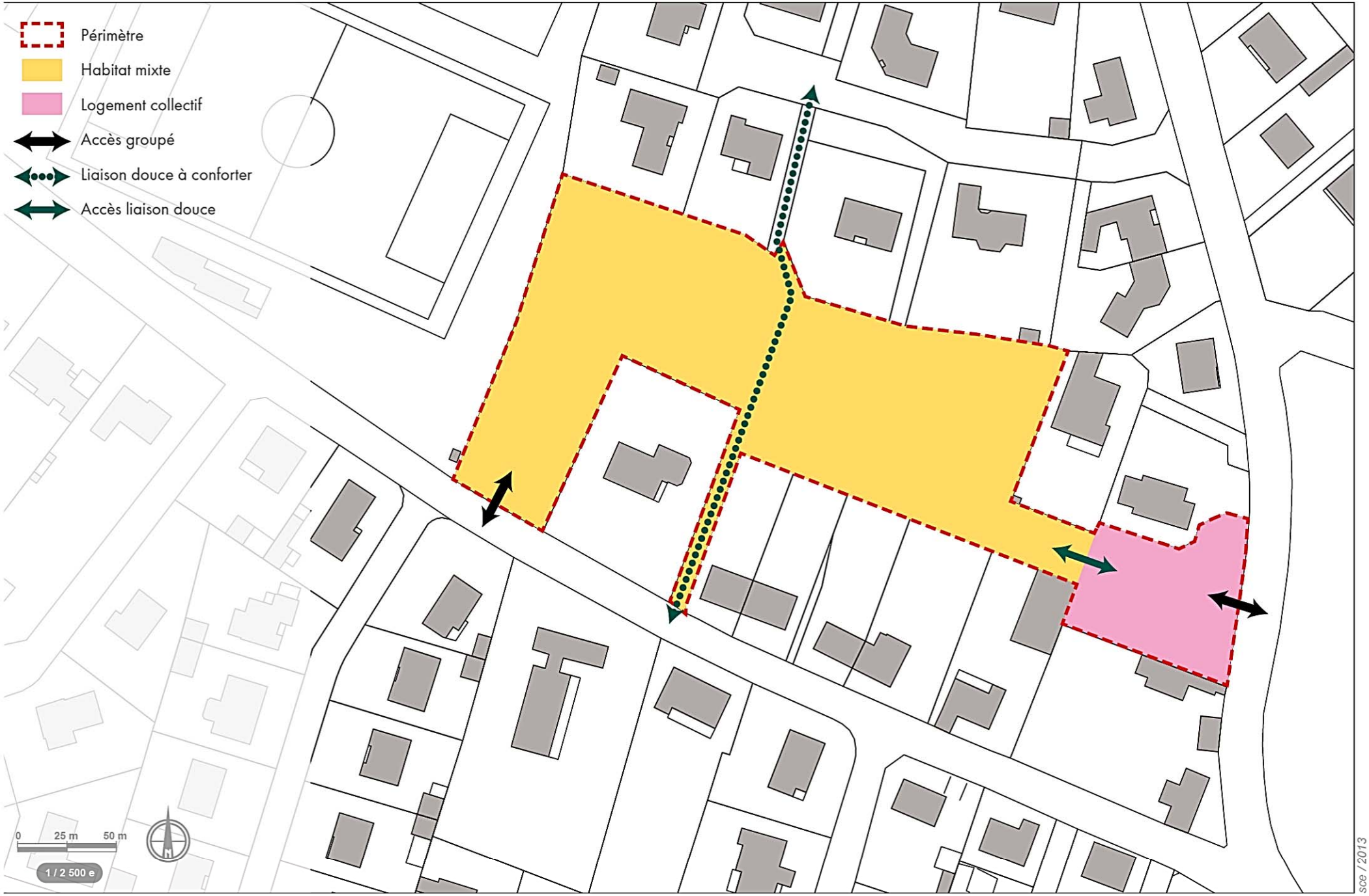
Ce secteur aura une densité minimale brute de **20 logements à l'hectare**.

MIXITE SOCIALE

Le projet comprendra au moins **8 logements sociaux**.

Rue du Stade

VENANSAULT
PLU



11332A_OAP_2500e.ai/090413

1.4 Rue du Stade

CARACTERISTIQUES DU SITE

Ce secteur est situé dans l'agglomération et est constitué d'une part d'un terrain vierge desservi par la rue du Stade, d'autre part par un terrain occupé par un bâtiment scolaire de l'école privée Louis-Chaigne donnant sur la rue de Lattre de Tassigny, et enfin par des fonds de jardin reliant les deux premières parties citées. L'îlot occupé par l'école est appelé à muter, l'école privée recentrant ses installations sur son site principal. L'ensemble du secteur couvre une superficie de 0,94 hectare.

Une liaison douce traverse le secteur en sens Nord/Sud, reliant la rue du Stade à la rue de Mercury.

La ligne n°2 du réseau de transports collectifs Impulsyon passe rue de Lattre de Tassigny, plaçant ce secteur près de l'arrêt Mercury, et le mettant à environ 30 mn par ce bus du centre de La Roche-sur-Yon.

Enfin, ce secteur est très proche des équipements scolaires, parascolaires et sportifs.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce secteur est à aménager par une opération d'ensemble pouvant être phasée en plusieurs tranches. Il est dédié essentiellement à l'habitat. Les autres fonctions doivent rester mineures, suivant les indications portées au règlement.

Les formes urbaines seront mixtes allant de l'individuel libre, au groupé, à l'intermédiaire ou au collectif. L'îlot situé du côté de la rue de Lattre de Tassigny est plutôt favorable à du collectif. Sur cet îlot, le bâtiment devra se positionner en parallèle de la rue de Lattre de Tassigny, en recul par rapport à l'alignement de cette voie. Il ne s'implantera pas de limite en limite séparative afin de permettre l'aménagement d'un accès groupé en limite Sud de l'îlot, ainsi qu'à fin de ménager un recul côté Nord vis-à-vis des riverains. Le stationnement y sera mutualisé en fond d'îlot.

La desserte à l'échelle de l'ensemble du secteur ne sera pas complètement traversante afin de ne pas renvoyer un flux trop important de véhicules vers la rue de Lattre de Tassigny. Seule une liaison douce reliera l'ensemble des îlots et se connectera au chemin existant.

DENSITE

Ce secteur aura une densité minimale brute de **25 logements à l'hectare**.

MIXITE SOCIALE

Le projet comprendra au moins **8 logements sociaux**.

De Lattre de Tassigny

sce / 2013

11332A_OAP_2500e.ai/090413

1.5 Rue de Lattre de Tassigny

CARACTERISTIQUES DU SITE

Il s'agit d'un terrain vierge dont une partie est en verger, qui est desservi principalement par la rue de Lattre de Tassigny. Il bénéficie d'un accès secondaire possible par l'impasse Peter-Blake. Ce terrain est d'une superficie de 0,4 hectare.

La ligne n°2 du réseau de transports collectifs Impulsyon passe rue de Lattre de Tassigny, plaçant ce secteur en face de l'arrêt Mercury, le mettant à environ 30 mn par ce bus du centre de La Roche-sur-Yon.
Enfin, ce secteur est très proche des équipements scolaires, parascolaires et sportifs.

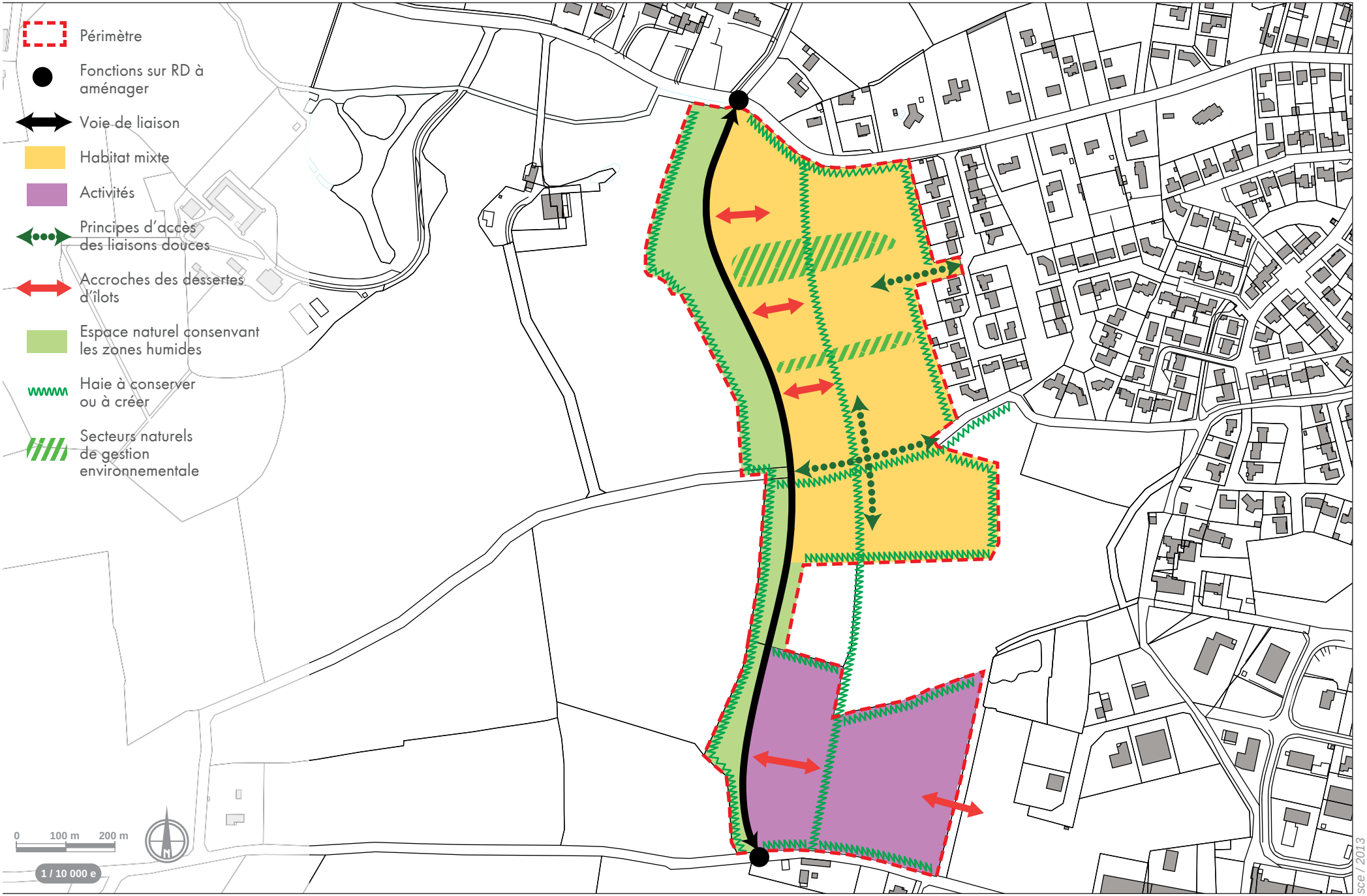
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce secteur est à aménager par une opération d'ensemble d'un seul tenant, permettant des cessions de lots libres à la construction. Il est dédié essentiellement à l'habitat. Les autres fonctions doivent rester mineures, suivant les indications portées au règlement.
Se prêtant essentiellement à l'habitat individuel, en particulier libre, il devra être desservi néanmoins par des accès groupés de manière à optimiser le foncier. Un accès principal sera créé à partir de la rue de Lattre de Tassigny. Un accès secondaire pour un ou deux lots peut être ménagé à partir de l'impasse Peter-Blake. Ces accès viaires seront doublés d'accès pour des liaisons douces qui ne se relieront pas nécessairement.
Les principes d'aménagement devront traiter les interfaces avec les riverains en prêtant une attention particulière aux ombres portées.
Aucune mixité sociale n'y est exigée.

DENSITE

Ce secteur aura une densité minimale brute de **15 logements à l'hectare**.

Le Plessis



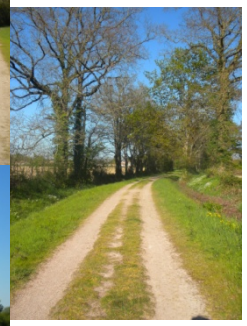
sce / 2013

11332A_OAP_10 000e.ai/090413

II. Les secteurs en extension d'urbanisation

1.1 Le Plessis

CARACTERISTIQUES DU SITE



Cet ensemble de terrain, d'une superficie de 11,08 hectares, est localisé en continuité Ouest de l'agglomération, entre les RD 42 et 100, prolongeant respectivement le quartier du Jaunay et la Zone Artisanale de La Garlière. Constitué d'un plateau ouvert et cultivé en partie Nord et de prairies bocagères en partie Sud, il est traversé d'Est en Ouest par un chemin arboré qui est connecté au maillage de liaisons douces de l'agglomération d'un côté et à celui des sentiers et chemins d'exploitation de l'autre côté. Ce chemin est le support de trois sentiers de randonnée : le Champ-Planté, le Charme et le Jaunay.

L'ensemble du site est d'ailleurs structuré par la présence de haies de différents niveaux. Ses caractéristiques physiques sont également marquées par la présence de zones humides, de mares et d'une nappe plus ou moins affleurante par endroits. Une étude préalable a été réalisée, permettant d'envisager l'urbanisation sur une majeure partie, à savoir environ 12,5 hectares sur les 15,6 hectares totaux zonés en 2AU (2AUb + 2AUe). Sur ces 12,5 ha, la partie habitat en prend 8 environ et la partie activités 4,5 environ.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La partie réservée à l'habitat est à aménager par une opération d'ensemble en une ou plusieurs tranches. Celle réservée à l'activité est à aménager par une opération d'ensemble d'un seul tenant. Une voie de desserte majeure sera créée, côté Ouest, au bénéfice de la totalité du secteur, prenant appui sur les RD 42 et 100 par l'aménagement de carrefours sécurisés sur ces deux départementales.

Les voies internes irriguant les différents îlots seront connectées à cette voie qui assurera un rôle de desserte locale à l'échelle de l'agglomération, permettant de contribuer à l'évitement du centre par les poids lourds et engins agricoles.

Sur le périmètre opérationnel, 4,5 hectares sont prévus en partie Sud pour étendre la zone de La Garlière. Sur le reste du site, l'habitat se répartira de part et d'autre du chemin. Hors du périmètre opérationnel, le site conservera les zones humides qui le caractérisent.

Plus éloigné du centre que les autres secteurs de projet, il marquera la future entrée de ville de Venansault en arrivant par la RD42 et aura à bénéficier à ce titre d'un traitement qualitatif, par une trame végétale appuyée. L'aménagement de ce secteur s'appuiera d'ailleurs sur l'armature bocagère existante qui sera renforcée et continuera à structurer l'espace.

Des transitions naturelles transversales ponctueront également les îlots d'habitat, permettant d'y conserver des prairies humides.

Les eaux pluviales seront régulées principalement par des noues infiltrantes. Les îlots d'habitat comme ceux à destination de l'activité seront dans une recherche de limitation de l'imperméabilisation. Les accès, en particulier pour l'habitat, se feront au premier plan au bénéfice des garages et aires de stationnement, pour éviter de créer des chemins d'accès jusqu'au fond des parcelles.

Les îlots d'habitat, organisés autour de cours urbaines, seront reliés entre eux par des liaisons douces à créer qui rejoindront à la fois celles laissées en attente vers le centre ainsi que le chemin traversant le secteur. Une partie des îlots d'habitat seront également reliés par la trame viaire. Sur la partie activité, la voie de desserte existante interne à la Zone d'Activités de La Garlière sera prolongée jusqu'à la voie majeure du site.

Les formes urbaines pour l'habitat privilégieront le groupé et l'intermédiaire, sans toutefois écarter quelques lots en individuel libre. La création de quelques ensembles en logement intermédiaire permettra de mutualiser une partie des espaces libres et du stationnement. Concernant l'habitat groupé comme l'habitat individuel pur, on valorisera l'exposition au Sud privilégiée par l'organisation du site.

Le parti d'aménagement se déclinera dans une composition tenant compte de la limitation nécessaire de l'exposition aux nuisances pour l'habitat situé au plus près de la partie activité. De plus, la destination des activités sera étudiée afin de tenir compte de cet enjeu.

DENSITE pour l'habitat

Ce secteur aura une densité minimale brute de **20 logements à l'hectare**.

DENSITE pour l'activité

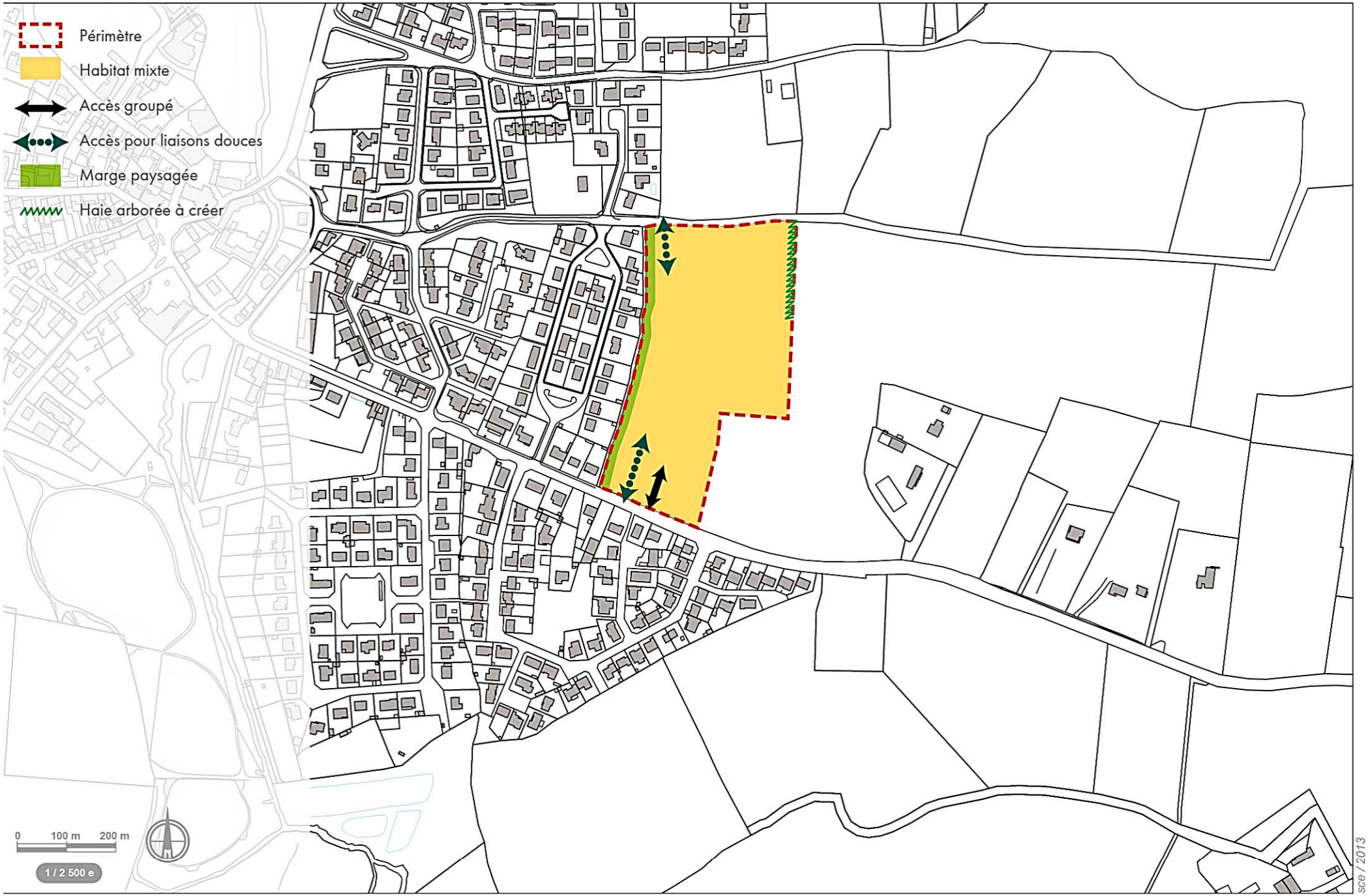
Aucune densité n'est fixée. Cependant, on observera que la trame bocagère assez resserrée conduit à la création de lots moyens qu'il conviendra d'optimiser.

MIXITE SOCIALE

Aucun minima n'est fixé. Lorsque la zone 2AUb sera ouverte à l'urbanisation et selon la date à laquelle ceci interviendra, un taux pourra être fixé si nécessaire, s'appuyant sur les nouveaux objectifs du P.L.H., au-delà de 2016. Si la zone est ouverte avant 2016, les besoins en mixité seront évalués en fonction du bilan des opérations qui auront précédé cette ouverture.

Les Hauts de Saint-André

VENANSAULT
PLU



sce / 2013

11332A_OAP_10 000e.ai/090413

1.2 Les Hauts de Saint-André

CARACTERISTIQUES DU SITE

Ce terrain, d'une superficie de 4,2 hectares, est localisé juste après l'entrée de ville par l'Est, dans l'espace aggloméré, entre la route de Saint-André (RD42) et le sentier de randonnée du Guyon, prolongeant le quartier de Beauséjour.

La zone 2AUb concerne une partie d'une parcelle cultivée et comprend des zones humides inventoriées. Une étude au titre de la Loi sur l'Eau sera nécessaire avant d'ouvrir la zone en 1AU.

La ligne n°2 du réseau de transports collectifs Impulsyon passe route de Saint-André, plaçant le secteur près de l'arrêt de Beauséjour, et le mettant à environ 30 mn par ce bus du centre de La Roche-sur-Yon.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce secteur est à aménager par une opération d'ensemble pouvant être phasée en plusieurs tranches. Il est dédié essentiellement à l'habitat. Les autres fonctions doivent rester mineures, suivant les indications portées au règlement.

Le périmètre opérationnel est d'environ 3,4 hectares, du fait d'une conservation partielle possible des zones humides.

L'accès au site sera groupé et ne prendra qu'à partir de la route de Saint-André. La localisation exacte de l'accès sur la voie n'est pas portée avec précision ; elle sera à étudier d'une part en fonction de la gestion envisagée des zones humides, d'autre part de manière à ne pas affecter les riverains.

Des accès en liaisons douces seront créés vers la route de Saint-André ainsi que vers le sentier piéton du Guyon, au Nord.

L'aménagement du site portera une attention particulière au traitement des interfaces avec les riverains, aux ombres portées. De plus, une haie bocagère sera créée, côté Est, afin de constituer un point d'appui et de structure dans le paysage et générer un effet de transition avec l'espace agricole.

Les formes urbaines seront mixtes allant de l'individuel pur ou groupé, à l'intermédiaire ou au collectif. Une partie du stationnement pourra être mutualisée.

DENSITE

Ce secteur aura une densité minimale brute de **20 logements à l'hectare**.

MIXITE SOCIALE

Le projet comprendra au moins **8 logements sociaux**.

III. Les liaisons douces

L'ensemble de l'agglomération de Venansault bénéficie de liaisons douces prolongeant en partie des sentiers de randonnées et privilégiant les échanges inter quartiers et le rapprochement aux équipements.
Chacun des secteurs de projet soumis à orientations d'aménagement contribuera par ses aménagements à développer cette trame.
Le schéma qui suit rassemble ces principes pour en faire un projet commun. De cette manière, les orientations des divers secteurs, si elles évoluent, ne pourront le faire qu'en cohérence avec ce schéma d'ensemble. Celui-ci peut également évoluer. Dans ce cas, les incidences sur la desserte des nouveaux quartiers aura également à être traitée.

Les liaisons douces

sce / 2013