DEPARTEMENT DE VENDEE

COMMUNE DE VENANSAULT

0 - Délibérations et arrêtés

1- Rapport de présentation

2a- Projet d'aménagement et de développement durable

2b- Orientations d'aménagement et de programmation

3 - Règlement

4 - Documents graphiques

5 - Documents annexes

6 - Avis des personnes associées et consultées

7 - Enquête publique

8 - Modifications suite aux avis et à l'enquête

2.a

Projet d'aménagement et de développement durable

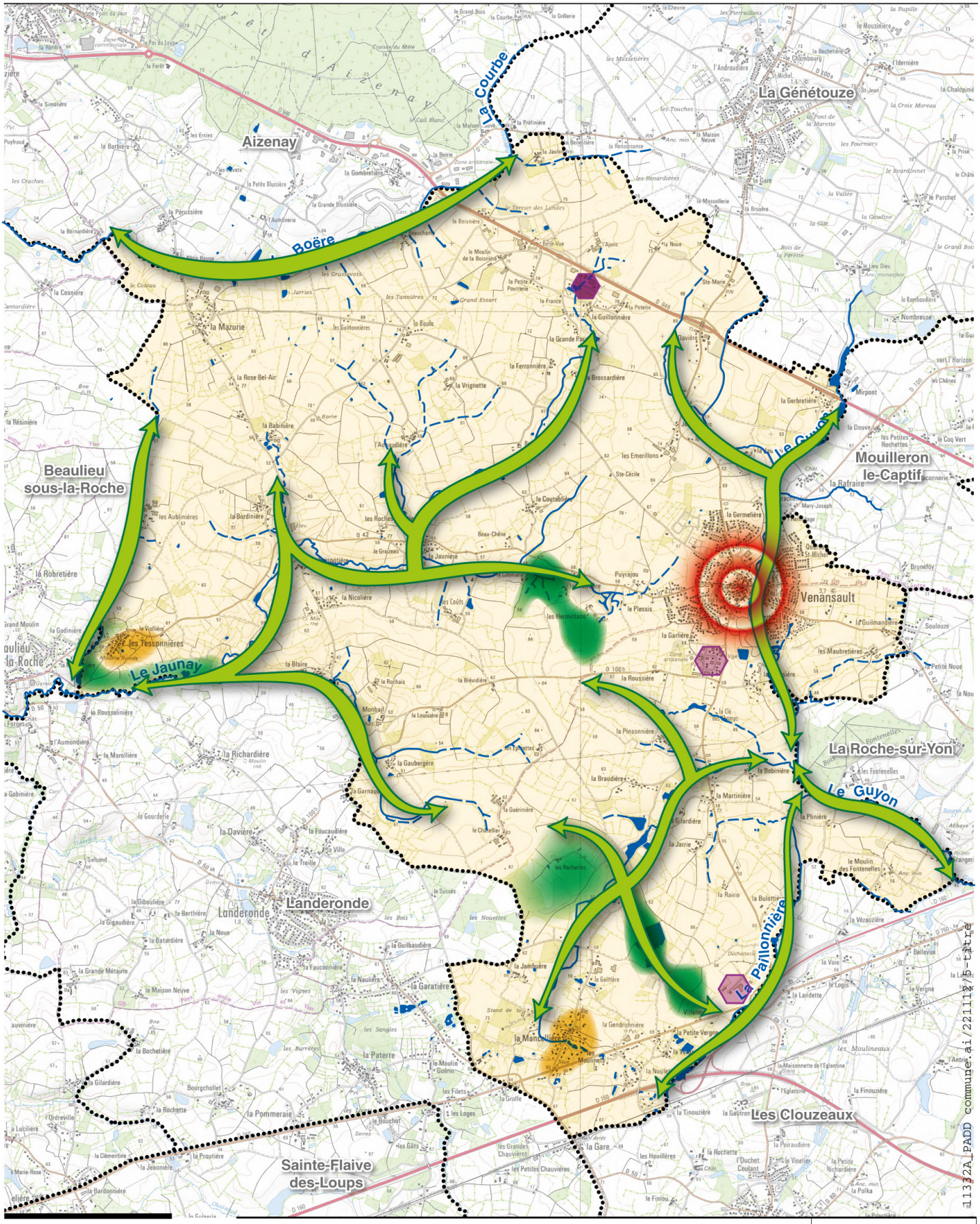
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du

PLAN LOCAL D'URBANISME

AMÉNAGEMENT & ENVIRONNEMENT

Sommaire

I. Equilibrer les différentes fonctions du territoire 3
1.1 Renforcer la polarité du centre-bourg 3
1.2 Répondre aux objectifs du P.L.H. 3
1.3 Contribuer à pérenniser l'agriculture 4
1.4 Préserver l'identité rurale et valoriser le paysage 5
1.5 Conforter les activités économiques 5
1.6 Limiter l'extension des réseaux d'infrastructures et améliorer la desserte 6
1.7 Faciliter les déplacements 6
II. Limiter la consommation foncière 7
1.1 Optimiser le foncier au bénéfice de l'habitat 7
1.2 Retenir des extensions d'urbanisation répondant aux besoins 9
1.3 Faire évoluer les formes urbaines 9
1.4 Conserver les hameaux dans leurs contours existants 10
1.5 Limiter l'extension des villages 10
III. Respecter les enjeux environnementaux 11
1.1 Limiter les incidences 11
1.2 Protéger les sensibilités et favoriser la biodiversité 11
1.3 Eviter l'exposition au risque 12



PADD à l'échelle de la commune

- Polarité du centre à renforcer
- Espace rural à pérenniser au profit de l'agriculture
- Villages constructibles
- Zones d'activités au développement maintenu
- Zone d'activités stabilisée
- Fonctionnalité écologique à préserver
- Entités boisées à protéger

N

0 500 m 1 km

source : IGN 50 000ème

sce/2011

I. Equilibrer les différentes fonctions du territoire

1.1 Renforcer la polarité du centre-bourg

La commune recentre son développement, mettant à profit les études menées en parallèle de la révision du P.L.U. La volonté de renforcer la polarité du centre-bourg répond à plusieurs exigences :

- La limitation de la consommation de l'espace
- L'amélioration de l'accès aux équipements, aux commerces et services, ainsi qu'aux réseaux d'adduction et de télécommunications
- La nécessité de diversifier l'offre en logements et de faciliter le parcours résidentiel, ce pour quoi le centre est plus favorable
- La volonté de protéger les enjeux liés à l'activité agricole
- La conscience des incidences sur l'environnement et sur le paysage

Le centre-bourg, à long terme, devrait connaître une opération de renouvellement urbain et requalification propice à une meilleure distribution des fonctions publiques, des commerces et services. Une première étude (PVIC-FDUR) a été réalisée sur le potentiel de requalification et sur les améliorations à apporter pour les traversées. D'autres études, plus précises, sont nécessaires, pour élaborer un programme. Ce projet prendra davantage de sens avec une capacité d'accueil renforcée sur cette agglomération plutôt qu'une dilution sur l'ensemble du territoire communal. De plus, centraliser les nouvelles opérations d'habitat en souhaitant conforter les fonctions vitales de proximité contribuera à animer le centre et justifier sa fonction.

Le développement du maillage des liaisons douces, déjà très présent et organisé répond également à cet enjeu en améliorant les déplacements et en renforçant la vitalité du centre.

Le P.L.U. ne définit pas de foncier supplémentaire significatif, pour des implantations d'équipements, autre que celui déjà à disposition dans la zone urbaine, qu'il s'agisse de zonages spécifiquement dédiés ou mixtes. Un terrain composé de plantations et d'un plan d'eau est joint à la zone de loisirs du centre, pour une vocation de détente. La requalification du centre, qui se mettra en œuvre a priori au-delà de la période des 10 ans de projection du P.L.U., devrait aboutir à localiser différemment certaines structures publiques et à offrir des emprises complémentaires pour de nouveaux équipements qui ne sont pas encore définis.

Parallèlement, la réflexion sur la polarité a conduit à ne plus envisager d'urbanisation future en dehors du centre, hormis pour le maintien du développement du parc d'activités de La Landette, dont la localisation répond à des besoins précis des entreprises. Seule la partie en cours d'aménagement est maintenue. L'extension qui était en 2AUep au PLU précédent est supprimée.

1.2 Répondre aux objectifs du P.L.H.

Le Programme Local de l'Habitat fixe comme objectif à Venansault de produire 35 nouveaux logements par an, en moyenne, d'ici à 2016. Sur ce nombre, 40 locatifs sociaux sont à créer, par la construction ou la remise sur le marché de logements vacants. Les changements de destination ne participeront pas à la production de locatifs sociaux, du fait de leur localisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation déclinent cet objectif en tenant compte des caractéristiques des sites qui ne se prêtent pas tous à de la mixité sociale.

La zone urbaine ne permettra de répondre qu'à une partie de l'ensemble des objectifs du P.L.H. et son potentiel est complété par celui des extensions d'urbanisation délimitées au règlement graphique.

Au-delà de la période de référence actuelle du P.L.H. (2011-2016), le P.L.U. met en œuvre les moyens de prolonger le même rythme global de construction de logements. Il aura à demeurer compatible avec le P.L.H. sur les objectifs révisés de celui-ci, après 2016.

1.3 Contribuer à pérenniser l'agriculture

Le P.L.U. introduit un traitement plus net de la zone rurale. En révisant les contours des zones naturelle et agricole au profit de cette dernière et en tenant mieux compte des enjeux à préserver par la première, il permet d'offrir une vision plus claire aux exploitants de leur espace économique.

Le contenu réglementaire de la zone agricole s'attache à recadrer les seuls usages rendus possibles par la loi dans ce type de zone et à les articuler en tenant compte de la charte départementale pour l'agriculture.

Les enjeux environnementaux pouvant y être reconnus, comme par exemple les zones humides, ne sont pas démentis par le contenu réglementaire mais celui-ci autorise à y effectuer ce qui est lié et nécessaire à l'activité agricole dès lors que les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et de la loi sur l'Eau peuvent être satisfaits.

L'urbanisation future est recentrée seulement au niveau du bourg de Venansault pour réduire les incidences sur l'activité et les exploitations. De même, l'interdiction de construire de nouvelles habitations dans les hameaux (seuls les villages des Tessonnières et de La Mancellière peuvent bâtir les dernières parcelles éventuellement disponibles), permet de ne pas aggraver des conflits d'usages, qu'ils soient potentiels ou existants, et qui sont liés aussi bien au bruit, aux circulations d'engins, à l'épandage, etc…

Le principe de réciprocité s'applique au règlement et ce dernier définit également des prescriptions quant à la possibilité et la localisation de nouveaux logements de fonction. De plus, les prescriptions limitent aussi bien le mitage par les exploitants que par les tiers.

Par ailleurs, un inventaire détaillé du bâti agricole permet :

- De cibler les composantes des outils de production et de leur assurer un zonage concordant à leur existence et leurs projets
- De connaître les tiers qui sont placés de ce fait en zones Ah ou Nh pour disposer de droits d'extension limités
- D'identifier des granges patrimoniales qui ne sont plus utilisées, ni par l'agriculture, ni en tant que dépendance, pour leur permettre un changement de destination et un zonage Ah. Des conditions sont ajoutées de manière à ce qu'aucune gêne ne puisse être créée au détriment de l'activité agricole. Ces granges doivent être éloignées des bâtiments agricoles en activité. Le règlement définit les distances à respecter comme l'ensemble des autres conditions.

1.4 Préserver l'identité rurale et valoriser le paysage

La notion de ruralité à laquelle bon nombre de Venansaltais sont attachés se reconnait de différentes manières complémentaires les unes des autres, en particulier par les caractéristiques agricoles, paysagères, environnementales, par des formes bâties souvent traditionnelles et moyennement denses y compris en agglomération, par la qualité des fonctions sociétales.

Le P.L.U. a la volonté de préserver cet équilibre du territoire en confortant l'espace rural sur son occupation actuelle hormis pour les exploitations agricoles qui peuvent continuer de s'y développer. En contrepartie, l'espace aggloméré a vocation à se densifier tout en respectant des volumes s'insérant harmonieusement avec l'existant.

En matière de cadre de vie, le paysage doit pouvoir continuer à être valorisé par la conservation des éléments d'appui tels que les haies et les boisements, les perspectives visuelles. De plus, le P.L.U. ouvre ses dispositifs réglementaires à des formes architecturales plus contemporaines sans démentir le respect à assurer du patrimoine qu'il soit vernaculaire, agraire ou monumental. En particulier, concernant les granges susceptibles de pouvoir changer de destination au bénéfice du logement, les volumes existants sont à respecter de même que la typologie architecturale.

1.5 Conforter les activités économiques

Les possibilités d'implantation en zones d'activités ne doivent pas entrer en concurrence directe avec l'offre commerciale du centre-bourg. Dans cet objectif, le contenu réglementaire adapte les conditions de surface en particulier et n'autorise pas les activités commerciales ou artisanales sur certains secteurs de projet à dominante d'habitat. Les zones d'activités doivent également éviter une mixité d'occupation défavorable au maintien de l'activité. Les conditions d'acceptation des logements de fonction sont revues afin qu'ils n'engagent pas à renforcer cette mixité.

La zone industrielle de la France n'est pas étendue. Toutefois, le P.L.U. clarifie l'identification d'activités proches sans pour autant donner plus d'emprise au parc d'activités.

La zone d'activités de La Garlière pourra s'étendre tout en continuant de respecter les quartiers d'habitat proches par des distances appropriées. Elle répond à l'attente d'activités artisanales essentiellement locales. L'extension est envisagée dans le prolongement ouest des délimitations d'origine.

Le parc de La Landette reste sur le potentiel qui était inscrit en 1AUep au P.L.U. avant révision, en prévoyant de pouvoir accueillir, parallèlement à l'activité, des équipements structurants peu adaptés à une localisation en ville.

Le commerce en centre-bourg ne fait pas l'objet de mesures spécifiques de protection directe, laissant le projet de requalification définir les axes de sa réorganisation et de son soutien. On intègre simplement aux dispositions réglementaires des mesures permettant que l'association d'un logement à un nouveau commerce ne bloque pas ultérieurement la cession de l'activité de ce dernier, en prévoyant des accès indépendants.

Enfin, le territoire communal est émaillé d'activités libérales ou artisanales diffuses qui ne doivent pas générer un démarrage à de nouvelles zones d'activités. Certaines cependant, dont le maintien a paru essentiel d'un point de vue économique et sur des secteurs peut-être

difficilement mutables pour d'autres usages sont reconnues en tant que telles afin de bénéficier de mesures de renouvellement ou d'agrandissement si nécessaire. Ces évolutions en tout état de cause ne conduisent pas à développer l'urbanisation.

1.6 Limiter l'extension des réseaux d'infrastructures et améliorer la desserte

La volonté de ne permettre le développement urbain qu'à partir de l'agglomération du bourg répond également à une logique économique sur l'investissement et le fonctionnement des réseaux, qu'il s'agisse du maillage viaire à développer et entretenir, des adductions (eau, électricité, télécom), de l'assainissement des eaux usées.

L'accès aux réseaux est un enjeu déterminant en matière de droit d'usage. Toutefois, l'engagement de la commune à assurer son développement ne pourrait se traduire par un équilibre pertinent si des extensions urbaines étaient rendues possibles sur plusieurs points du territoire communal.

Concernant la couverture numérique, l'état des lieux démontrant une desserte nettement plus efficace au bourg qu'en dehors de celui-ci, si on excepte les zones d'activités, et tenant compte de l'objectif commun poursuivi d'améliorer l'accès à ce type de réseau, là encore, le recentrage de l'urbanisation constitue une réponse cohérente.

Enfin, en matière d'assainissement des eaux usées, le P.L.U. conforte uniquement les espaces actuellement desservis et ceux qui viendront en extension du bourg. Les capacités des différents ouvrages sont suffisants au regard des proportions de développement envisagées.

1.7 Faciliter les déplacements

L'optimisation du foncier déjà constructible dans le centre permet de participer à cet objectif de facilitation par :

- La desserte par des liaisons inter-quartiers plus évidentes grâce au développement de leur maillage
- Le rapprochement avec les arrêts de transport en commun (bus Impulsyon)
- La mise à profit d'aménagements viaires en cours visant à améliorer la sécurité et la fluidité (étude PVIC FDUR)

De plus, la limitation de l'évolution de la zone rurale permet de mieux maîtriser l'organisation des flux sur l'ensemble du réseau routier. La volonté de stabiliser les pôles économiques tels que définis aujourd'hui évite d'envisager de revoir la gestion des ouvrages de desserte hormis pour l'évolution de leurs flux au fur et à mesure des aménagements.

Par ailleurs, la commune souhaite obtenir l'évitement de traversée du centre par les poids lourds en particulier sur la route de Mouilleron-le-Captif. L'organisation de la desserte sur l'extension urbaine du Plessis contribuera également à cet objectif d'évitement du centre.

II. Limiter la consommation foncière

Le P.A.D.D. du P.L.U. de Venansault s'inscrit dans une démarche de rationalisation et d'optimisation de l'espace, reconnaissant le potentiel subsistant de la zone urbaine et mettant en œuvre des moyens de maîtrise foncière, en particulier au travers d'une convention de veille foncière sur certains îlots avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, ainsi que par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation.

Des extensions d'urbanisation sont également nécessaires pour répondre aux orientations des politiques définies en amont du P.L.U., pour compléter l'offre foncière du centre-bourg.

Le développement urbain, nécessaire au renforcement de la capacité d'accueil pour l'habitat, les activités économiques ou les équipements, prend appui, de manière prioritaire, sur l'armature urbaine existante.

A très long terme, la requalification du centre-bourg permettra de dégager de nouveau du potentiel foncier pour l'ensemble des fonctions urbaines. A ce stade, les études ne sont pas suffisamment abouties pour déterminer la participation possible ni les délais d'intervention.

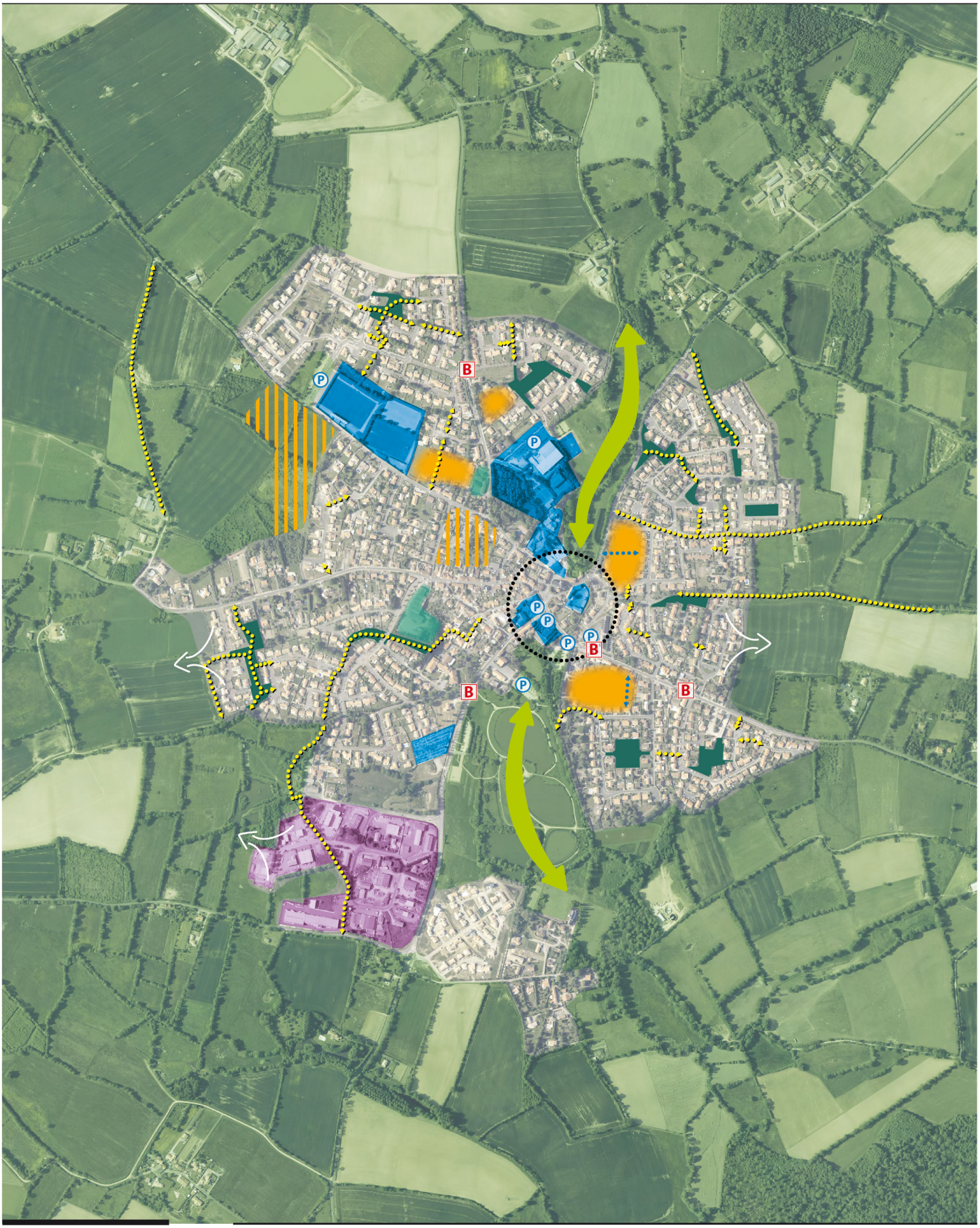
1.1 Optimiser le foncier au bénéfice de l'habitat

La commune se fixe un objectif de production de nouveaux logements de l'ordre de 350 sur une dizaine d'année. Ces créations pourront intervenir par la construction, par la remise sur le marché de quelques logements vacants et par des changements de destination. La construction sera le levier prépondérant sur cette orientation. Concernant la vacance qui est mineure, aucun taux n'est fixé.

Des terrains vierges localisés dans la zone urbaine ainsi que d'autres, susceptibles de connaître des mutations par renouvellement urbain, doivent être optimisés. Ces ensembles fonciers bénéficieront majoritairement à l'habitat. Ils représentent un potentiel d'environ 90 logements sur des secteurs que le P.L.U. soumet à orientations d'aménagement et de programmation, auxquels il convient d'ajouter environ 15 nouveaux logements possibles sur des parcelles en zone urbaine, où des projets individuels sont possibles.

La densité minimale brute devra être de 20 logements à l'hectare, constituant une hausse nette par rapport aux opérations antérieures. Du fait de cet objectif, l'optimisation de la zone urbaine permet une contribution au projet en matière d'habitat d'un peu plus de 25%.

Une identification fine des potentiels de changements de destination en zone rurale (cf. chapitre précédent) retient quelques anciennes granges qui permettront de contribuer à la production de logements sur une proportion d'environ 4%, soit une part volontairement faible des objectifs poursuivis. Ces granges sont signalées au règlement (plan de zonage).



PADD à l'échelle du centre-bourg

- Liaisons douces existantes
- Liaisons douces à créer
- Parkings publics
- Arrêts transports en commun
- Centre à restructurer à long terme
- Equipements existants
- Espace publics de quartier
- Programmes d'habitat en cours de réalisation
- Foncier à optimiser en zone urbaine en majorité pour l'habitat
- Potentiel de renouvellement urbain
- ZA de la Garlière
- Direction des extensions d'urbanisation
- Corridor écologique à valoriser

N

0 125 250m

1.2 Retenir des extensions d'urbanisation répondant aux besoins

La zone urbaine existante ne pouvant satisfaire à l'ensemble des besoins définis, il est nécessaire d'envisager des extensions.

Sur la question de l'habitat, en complément du potentiel de la zone urbaine, il est retenu d'urbaniser en 2AUb des secteurs permettant d'assurer la création d'au moins 225 logements, sur la base d'une densité minimale brute de 20 logements à l'hectare. Cette urbanisation future se déclinera en étendant l'agglomération du bourg vers l'Ouest et l'Est, en tenant compte des enjeux agricoles et environnementaux, et en limitant si possible un trop grand éloignement des fonctions vitales du centre (commerces, services, équipements).

L'activité artisanale présente à La Garlière, disposait sur cette localisation, d'une possibilité d'extension au P.L.U. avant révision. Le projet actuel continue de reconnaître cette nécessité, les artisans locaux requérant la proximité du centre-bourg pour le développement de leur activité. Cette zone d'activités sera ainsi étendue en tenant compte des limites imposées par les enjeux environnementaux.

Le parc d'activités de La Landette, en partie Sud du territoire communal, bénéficiait déjà d'un zonage 1AUep ainsi que d'une réserve en 2AUep par le P.L.U. avant révision. La capacité en 1AUep zonée aujourd'hui en Uep permet de répondre aux attentes d'entreprises souhaitant la proximité d'une desserte rapide (RD 160). Il n'est donc pas envisagé de l'étendre. Il convient cependant de préciser que sa vocation pourra être élargie éventuellement à l'accueil d'équipements publics, une réflexion étant notamment en cours sur une construction de salle polyvalente, celle des Acacias ne satisfaisant plus les besoins de la commune. Les aménagements ultérieurs, à La Landette, devront être envisagés une logique de rationalisation de l'espace. L'ancienne extension en 2AUep est supprimée.

Les extensions, réunies autour du centre-bourg et supprimées en dehors des continuités de de celui-ci, ont vocation également, de cette manière, à protéger la zone rurale d'une consommation multi nodale potentiellement contradictoire avec les enjeux du Grenelle de l'Environnement.

1.3 Faire évoluer les formes urbaines

La densification recherchée aboutit à une variété possible des formes du tissu urbain dans les nouvelles opérations. Cela se traduit par une volonté affirmée au travers des orientations d'aménagement et de programmation. La recherche de la diversité, depuis le pavillonnaire sur lot libre jusqu'au collectif, permet de répondre à différentes attentes des Venansaltais et de contribuer à améliorer leur parcours résidentiel.

Cette évolution est également rendue nécessaire par la prise en compte des enjeux environnementaux (cf. chapitre suivant) qui conduit à optimiser le plus possible les secteurs aménageables, du fait d'une présence marquée des zones humides inventoriées.

1.4 Conserver les hameaux dans leurs contours existants

Le P.L.U. place en zones Ah ou Nh les tiers présents dans la zone rurale. Souvent regroupés en hameaux, ils sont cependant présents aussi de façon plus ou moins isolée. Leur localisation démontre une mixité d'occupation qui pose le souci, essentiellement, de la préservation des enjeux agricoles autour (cf. chapitre précédent). De ce fait, s'il est souhaitable de permettre à ces habitations de s'agrandir, il est primordial de ne pas autoriser pour autant de nouvelles constructions principales car, au fil du temps, elles renforceraient ces entités non structurées et amoindriraient la valeur agronomique des espaces qui les environnent.

1.5 Limiter l'extension des villages

Seuls deux écarts peuvent être considérés comme des villages à Venansault. Il s'agit des Tessonnières et de La Mancellière. Ces villages sont conservés en zone urbaine (Uh en remplacement du Uc antérieur. L'habitat proche qui n'est pas en continuité directe avec ces entités est placé en Ah ou Nh.)

Dans ces villages, les terrains entourés de constructions peuvent accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat. De plus, les terrains en limite de village, et qui étaient déjà constructibles avant la révision générale, peuvent le rester en disposant toutefois d'un potentiel limité de manière à éviter des opérations groupées et denses ne répondant pas à l'objectif de renforcement de la polarité du centre-bourg.

III. Respecter les enjeux environnementaux

1.1 Limiter les incidences

Le projet communal engage un schéma de développement qui porte l'urbanisation en partie sur une zone déjà constructible pour notamment limiter les effets sur l'environnement. En dehors de ces espaces, les secteurs de projet peuvent concerner des sites où des enjeux environnementaux sont présents. Dans ce cas, le P.L.U., par les orientations d'aménagement et de programmation et par le contenu réglementaire, encadre les futurs projets pour réduire et/ou compenser les effets.

Les secteurs de projet s'appuient tous à l'armature urbaine, se connectant aux divers espaces collectifs (équipements, coulée verte, services, commerces) par l'alternance des liaisons douces et des placettes de quartier. Ces dernières ne sont pas développées au travers des orientations de manière à limiter la consommation de l'espace et à l'optimiser comme on le fait également par la densité de construction ainsi que toutes les règles favorisant cette dernière. Par contre, les parcours pédestres et/ou cyclables sont développés et permettront de continuer à réduire le recours à la voiture pour les déplacements cours.

Les nouvelles opérations de construction ont accès à des techniques plus respectueuses de l'environnement, qu'il s'agisse de la gestion de leurs eaux pluviales ou de leur énergie.

Le recentrage de l'urbanisation conduit à permettre une desserte collective pour l'assainissement des eaux usées, sécurisant ainsi les modalités de rejet.

La protection reconduite sur les haies, sur l'ensemble du territoire, permet à cette trame de jouer son rôle de filtre par rapport aux eaux pluviales. La protection des boisements est renforcée sur bon nombre d'entités, passant du système déclaratif à celui des espaces boisés classés.

1.2 Protéger les sensibilités et favoriser la biodiversité

Les éléments constitutifs de la trame verte sont protégés, non pas de manière exhaustive, mais plutôt de façon à conforter des connexions, par l'association des différents outils réglementaires disponibles : système déclaratif, espace boisé classé, zone naturelle.

Le travail de mise en relation a également pris en compte la localisation des zones humides inventoriées préalablement ou parallèlement à la révision du P.L.U. Ces zones humides se retrouvent en zone naturelle lorsqu'elles sont associées aux entités de la trame verte dans un rôle d'interdépendance. Dans le cas contraire ou si la connexion est moins significative, elles sont en zone agricole. Les dispositions réglementaires renvoient, dans leur espace tramé au plan de zonage, aux obligations du SDAGE Loire-Bretagne et de la loi sur l'Eau.

Les secteurs en extension d'urbanisation comprennent également des zones humides. Les programmes devront composer avec les dispositions de la loi sur l'Eau, en conservant, réduisant ou compensant. Le secteur du Plessis bénéficie déjà d'une étude préalable permettant la définition d'orientations d'aménagement en ce sens. Le secteur des Hauts de Saint-André aura à procéder de même avant d'être ouvert en 1AU.

Le projet urbain est l'occasion de générer les transitions avec l'espace naturel et de participer aux moyens de sa mise en valeur. Dans le centre, la coulée verte du Guyon et la zone de loisirs font l'objet d'un projet de mise en relation par l'aménagement d'un corridor écologique. Ce projet a vocation à protéger, valoriser et animer tout en respectant la tranquillité des sites concernés.

Les orientations d'aménagement et de programmation intègrent les éléments à préserver afin de respecter les espèces relevées lors du travail de diagnostic. Ces relevés n'ont pas supposé d'exclure les sites sur lesquels les projets ont été envisagés, mais ont cependant conduit à restreindre les périmètres aménageables ou déterminé dans ces périmètres les îlots à préserver.

1.3 Eviter l'exposition au risque

Le projet de développement de l'urbanisation se délimite de manière à limiter l'exposition aux risques :

- Il ne concerne pas les secteurs d'aléa moyen pour les argiles, tout en ne pouvant éviter ceux soumis à un aléa faible
- Il ne concerne aucun terrain compris en risque d'inondation connu de par l'Atlas des Zones Inondables
- Il ne renforce pas la proximité par rapport aux routes assurant le transport des matières dangereuses, le parc de La Landette étant le seul espace voué à une urbanisation future proche d'un axe de cette catégorie mais la requérant aussi
- Il ne permet pas de nouvelles installations classées dans la zone où doit se développer l'habitat
- Il ne renforce pas l'exposition au bruit en localisant les nouveaux projets d'habitat plutôt à proximité de routes de desserte locale

De plus, dans la zone rurale, il n'autorise aucun changement de destination au bénéfice de l'habitat à proximité directe d'un bâtiment agricole générant ou pouvant générer un périmètre sanitaire.