

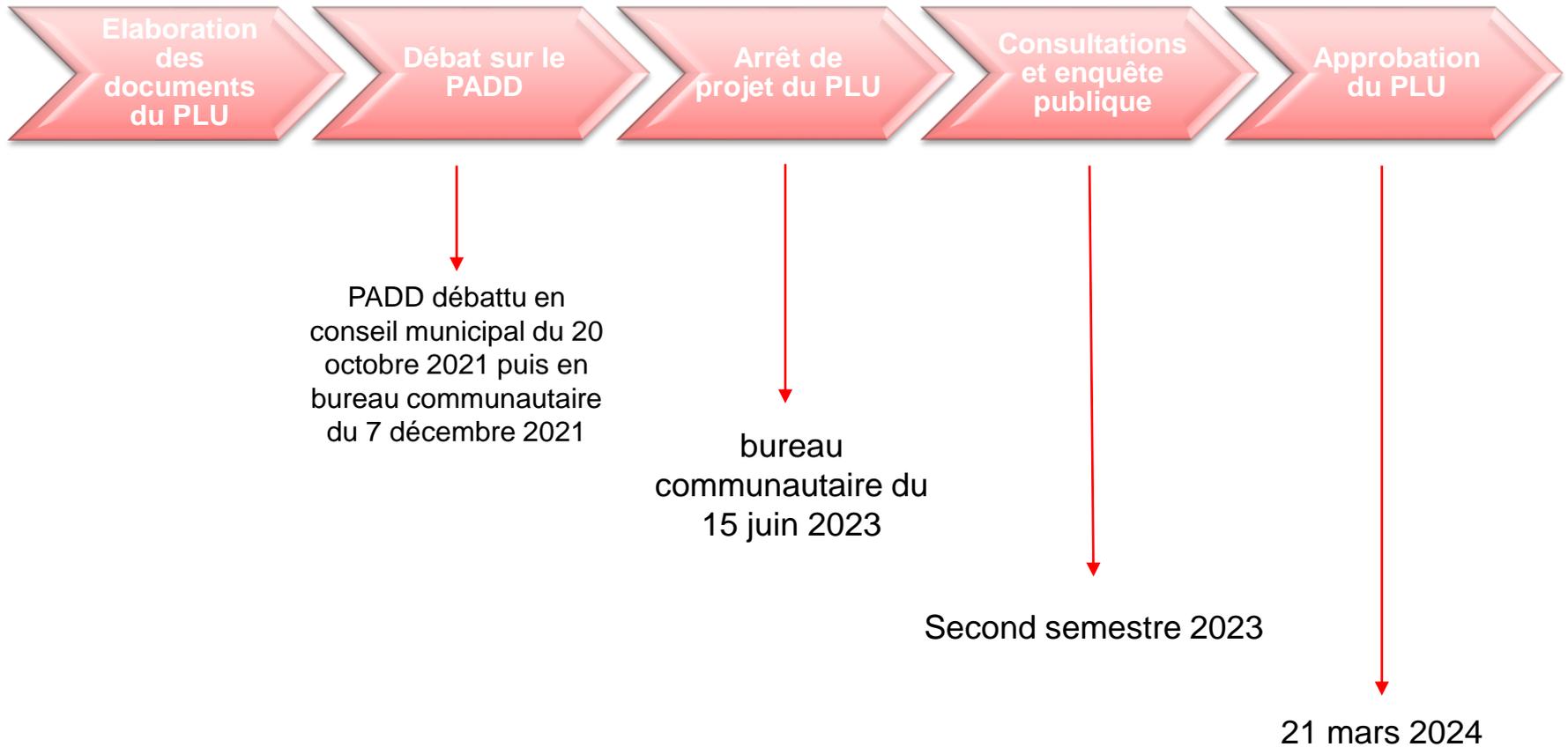
# Révision du Plan Local d'Urbanisme de Venansault

## Synthèse du PLU

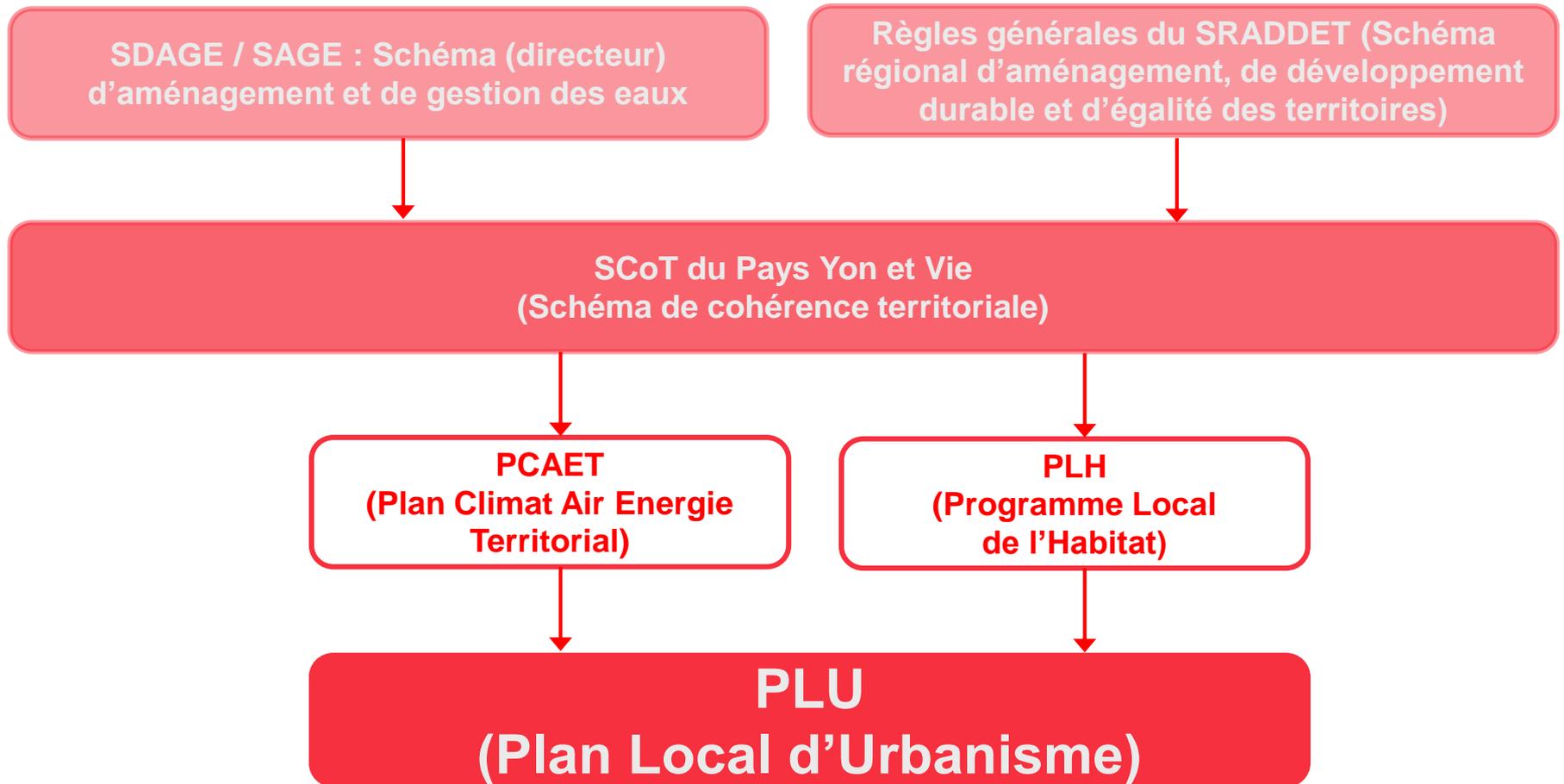
## Prescription de la révision du PLU

- Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 22 mai 2014
- Révision du PLU prescrite en conseil municipal du 16 juillet 2020
- Enjeux poursuivis par le futur PLU :
  - ✓ développer la mobilité durable
  - ✓ permettre l'accès au logement pour tous
  - ✓ maîtriser le développement de l'habitat et viser un aménagement durable du territoire
  - ✓ maintenir un cadre de vie urbain et paysager de qualité
  - ✓ préserver les espaces agricoles
- Modalités de concertation définies par le conseil municipal :
  - ✓ Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques
  - ✓ Communication dans le bulletin municipal et sur Internet
  - ✓ Organisation d'une exposition publique
  - ✓ Mise à disposition d'un registre de concertation

# Grandes étapes de la révision du PLU



# Le cadre d'exécution du PLU : l'obligation d'être compatible avec les objectifs supra-communaux



# Objectifs principaux du SCoT, du PLH 2023-2028 et du PCAET

## SCoT

- Réduction de la consommation d'espaces (tendre vers - 50 %)
- Indice d'optimisation (24 lgts/ha) et densité minimale en extension (18 lgts/ha)
- 15% de logements neufs à produire en renouvellement urbain
- Exclusion du commerce de détail dans les ZAE non commerciales
- ...

## PLH 2023-2028

- Objectif de production globale de logements
- Objectif de production de logements sociaux
- 300 logements à produire sur 6 ans dont 140 logements sociaux

## PCAET

- Baisse des consommations d'énergie
- Production d'énergies renouvelables
- Baisse d'émissions de GES
- Stockage carbone
- Baisse des émissions des polluants atmosphériques

## Contenu d'un Plan Local d'Urbanisme



**DOSSIER PLU**

## Détail des documents du PLU

Documents constituant un PLU	Détail des documents
<b>Rapport de présentation</b>	Diagnostic du territoire comprenant un état initial de l'environnement
	Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 10 ans ou depuis la dernière révision du PLU
	Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis
	Inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités
	Justification des choix du PADD et des dispositions réglementaires
	Incidences du PLU sur l'environnement (ou évaluation environnementale)
	Justification de la compatibilité du PLU avec les objectifs supra communaux
<b>Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b>	Orientations générales de la commune selon des thématiques régies par le Code de l'Urbanisme
<b>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b>	5 OAP sectorielles et 1 OAP patrimoniale (Trame Verte, Bleue et Noire)
<b>Règlement</b>	Règles de chaque zone, liste des emplacements réservés, alignements de voirie, fiches de protection des granges identifiées, etc
<b>Zonage</b>	Plan de zonage
	Emplacements réservés
	Eléments complémentaires (haies, EBC, boisements, ZH, etc)
<b>Annexes</b>	Informations portées à la connaissance des pétitionnaires, plan des réseaux, plan des périmètres particuliers
<b>Servitudes d'Utilité Publique</b>	Servitudes s'imposant à tout projet d'urbanisme

# Objectifs de la révision du PLU

## Principaux objectifs à poursuivre

- Objectif démographique à l'horizon 2033 = **5 350 habitants environ**
  - ↳ Nombre de logements à produire : **350 environ sur 10 ans**
  
- Consommation foncière : **tendre vers la réduction de 50 %** des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dernière décennie (*objectif SCoT et loi Climat et Résilience*).
  - ↳ Prise en compte des chiffres du CEREMA (2010-2020) – *directive Etat* :
    - Habitat (compétence commune) = 21,3 ha consommés sur la commune
    - Economie (compétence Agglo) = 276 ha consommés sur l'Agglomération
  
- Densité en extension urbaine imposée par le Schéma prospectif du foncier économique, adopté par le conseil communautaire le 5 juillet 2022 : **30 logements / ha minimum**
  - ↳ Objectif supérieur à celui du SCoT (18 logements / ha)
  
- Indice d'optimisation fixé par le SCoT (*nombre de logements produits par rapport à la consommation foncière totale habitat*) : **24 logements / ha minimum**

## Point sur l'atteinte des objectifs

- Répartition globale de la production de logements sur les 10 prochaines années :
  - 84 logements en renouvellement urbain (Val Fleuri, ZAC Clémenceau, Ouche Cornue)
  - 25 réalisables sur des dents creuses (St Michel, De Lattre de Tassigny, La Mancellière)
  - 115 logements sur des opérations mixtes R.U. / dents creuses (OAP)
  - 16 granges mutables
  - 157 minimum à produire en extension urbaine (Le Plessis)
- ↪ Potentiel total : **397 logements au minimum à l'horizon 2033**
  - ➔ **Objectif dépassé, prenant en compte les objectifs du futur PLH 2023-2027**
  
- Densité en extension urbaine : **30 logements / ha**
  - ➔ **Objectif atteint**
  
- Indice d'optimisation : **48 logements / ha au minimum**
  - ➔ **Objectif doublé par rapport au SCoT**

## Point sur l'atteinte des objectifs

- Consommation foncière estimée sur les 10 prochaines années :
  - ↪ **Habitat** = 8,19 ha dents creuses et extensions auxquels il convient d'ajouter la consommation foncière depuis août 2021, soit 10,65 ha au total (réduction de 50 % environ) – **mais** réduction de 75 % si l'on ne considère que les extensions urbaines de 5,24 ha (cf Loi Climat et Résilience / espaces NAF).  
➔ **Objectif atteint**
  - ↪ **Economie et équipements** = 7,1 ha, dont :
    - ✓ 5,66 ha incombent à l'Agglomération (gisements + extensions ZAE)
    - ✓ 1,44 ha seulement relèvent de la consommation communale➔ **Objectif atteint**
- Le PADD mentionne de viser un objectif de 20 hectares à consommer sur les 10 prochaines années.  
➔ **Avec 15,29 ha de projets prévus de 2023 à 2033, le projet de PLU atteint l'objectif.**

# Éléments de diagnostic, enjeux et orientations du PADD

## Trajectoire du PLU

- Le **diagnostic** présente un état des lieux du territoire à la date de l'arrêt du projet de PLU.
- Le **PADD** est le document central du PLU. Il traduit la stratégie d'aménagement de la commune, issue des enjeux du diagnostic.

Il présente les orientations et objectifs de la commune pour les 10 années à venir.



# Thématique « Aménagement et habitat »

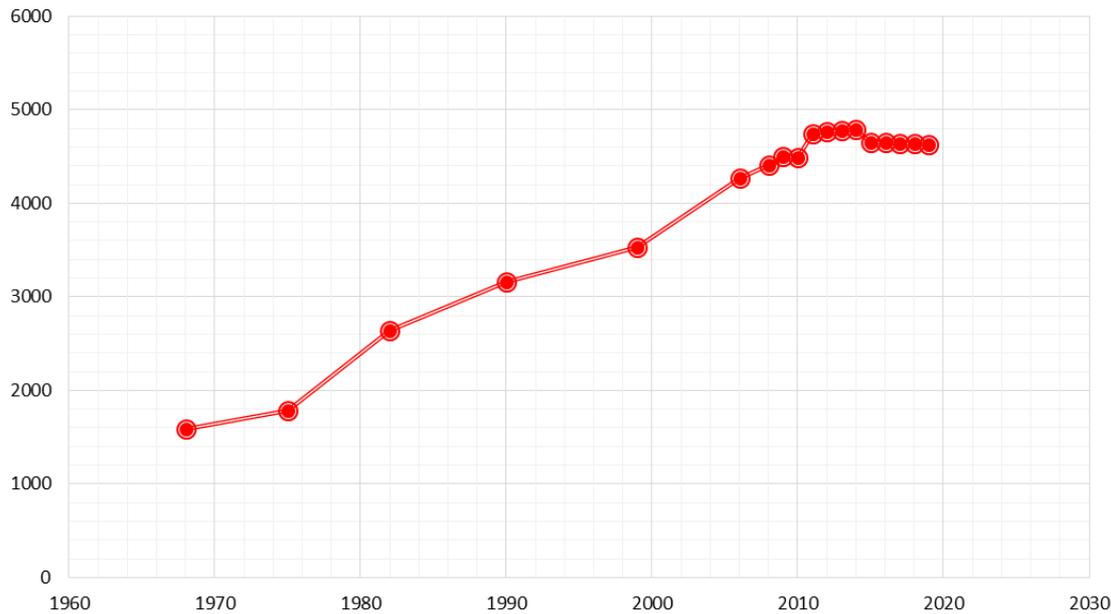
## Localisation de la commune de Venansault



- A 7 km au *Nord-Ouest* de La Roche-sur-Yon
- Le territoire communal est bordé par les communes de :
  - Aizenay et La Génétouze au Nord,
  - Mouilleron-le-Captif et La Roche-sur-Yon à l'Est,
  - Aubigny-les-Clouzeaux au Sud,
  - Landeronde et Beaulieu-sous-la-Roche à l'Ouest.
- *5<sup>ème</sup> commune* de La Roche-sur-Yon Agglomération la plus peuplée

# Diagnostic : données socio-démographiques

Evolution de la population depuis 1968

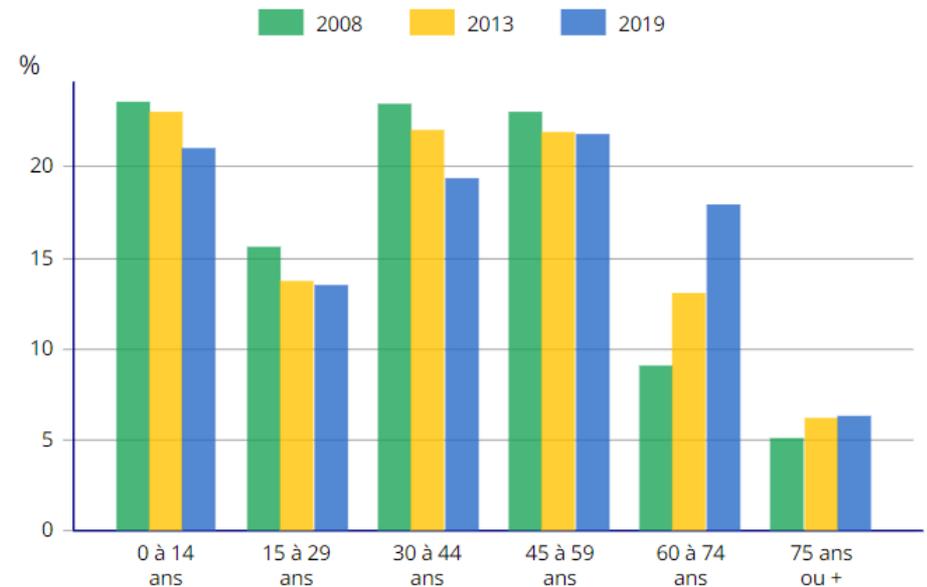


- 4 628 habitants au 01/01/2022  
*(année médiane de référence 2019 - source : INSEE)*
- *104 habitants/km<sup>2</sup>*
- + 1 101 habitants depuis 1999
- *Démographie en hausse constante* depuis 1968 jusqu'en 2012, puis ralentissement
- Le Bourg accueille plus de la moitié des Venansaltais

## Diagnostic : données socio-démographiques

- *Indice de jeunesse* (part des – de 20 ans sur les 60 ans et +) *de 1,16* en 2017 (1,03 sur l'Agglomération et 0,95 en France) : en baisse par rapport à 2012
- *Légère diminution* du nombre d'actifs (15-60 ans)
- Proportion des plus de 60 ans à la *hausse*
- Taille moyenne d'un ménage venansaltais : *2,54* en 2017 (2,13 sur l'Agglo, et 1,9 à La Roche-sur-Yon)
- *1 790 ménages* en 2019
- *36,3 %* de familles avec enfants (en baisse / 2012)

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

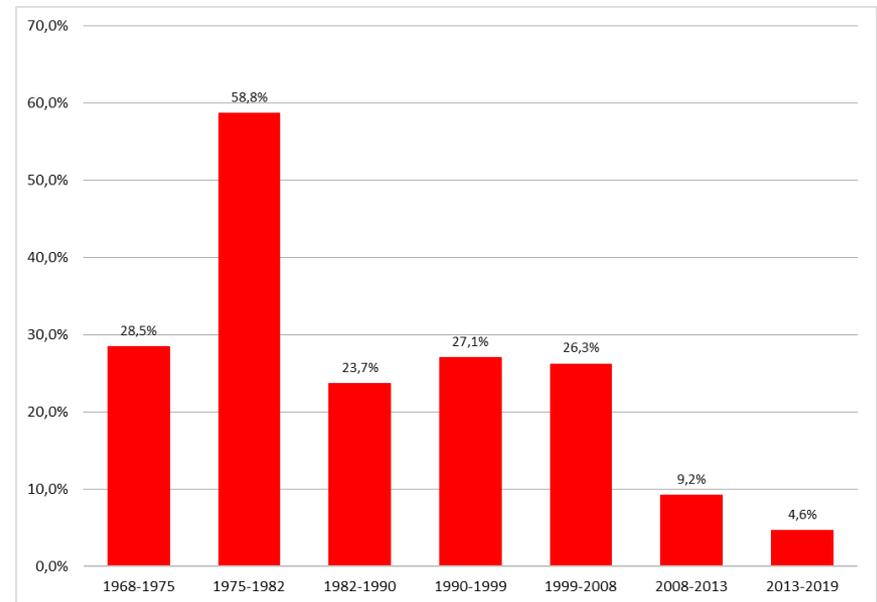


Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

## Diagnostic : le parc de logements

- 1 869 logements en 2019

- Faible progression du parc de logements de **4,6 %** (2013-2019)
- 95,9 % de *résidences principales*
- Faible proportion de *résidences secondaires* (moins de 1 %) et de *logements vacants*
- Une majorité de *maisons individuelles* (1 830 recensées en 2019 contre 32 appartements) (source : INSEE)
- **83,8 %** de propriétaires, avec une ancienneté moyenne d'emménagement de **19,6 ans**



Evolution du nombre de logements

# Diagnostic : objectif démographique et production de logements

- Objectif démographique visé dans 10 ans : *5 350 habitants* environ, soit *350 logements à produire*
  - Objectif PLH 2017-2022 : *76 logements* sociaux à produire sur 6 ans :
  - Part du logement social à terme : *9,6%*
- ➔ Au 01/01/2022, *141 logements aidés* présents sur le territoire communal  
 ↳ Soit un taux de logements aidés (loi SRU) de *7,46 %* (+ *1,56 % depuis 2015*)

	Les indicateurs qui ont guidés la formulation des objectifs		Les perspectives de développement 2017-2022	
	Population municipale 2013	% de logement social au 1er janvier 2015	Nombre de logements projetés à l'horizon 2022 Par an	Total Nombre de logements projetés à l'horizon 2022 (6 ans)
<b>Communes</b>				
<b>Ville-centre</b>	52 732	28,6%	450	2 700
La Roche-sur-Yon	52 732	28,6%	450	2 700
<b>Pôles intermédiaires</b>	32 252	7,9%	305	1 830
Aubigny-Les Clouzeaux	6 074	9,0%	70	420
Dompierre-sur-Yon	4 144	5,4%	55	330
La Chaize-le-Vicomte	3 578	8,5%	45	270
La Ferrière	5 002	10,2%	30	180
Mouilleron-le-Captif	4 829	5,9%	40	240
Venansault	4 595	5,9%	35	210
Rives de l'Yon	4 030	9,6%	30	180
<b>Pôles urbains de proximité</b>	8 164	4,9%	70	420
Fougeré	1 177	5,0%	10	60
Landeronde	2 282	2,0%	20	120
Le Tablier	729	3,1%	8	48
Nesmy	2 786	7,0%	25	150
Thorigny	1 190	5,5%	7	42
<b>La Roche-sur-Yon Agglomération</b>	93 148	20,5%	825	4 950

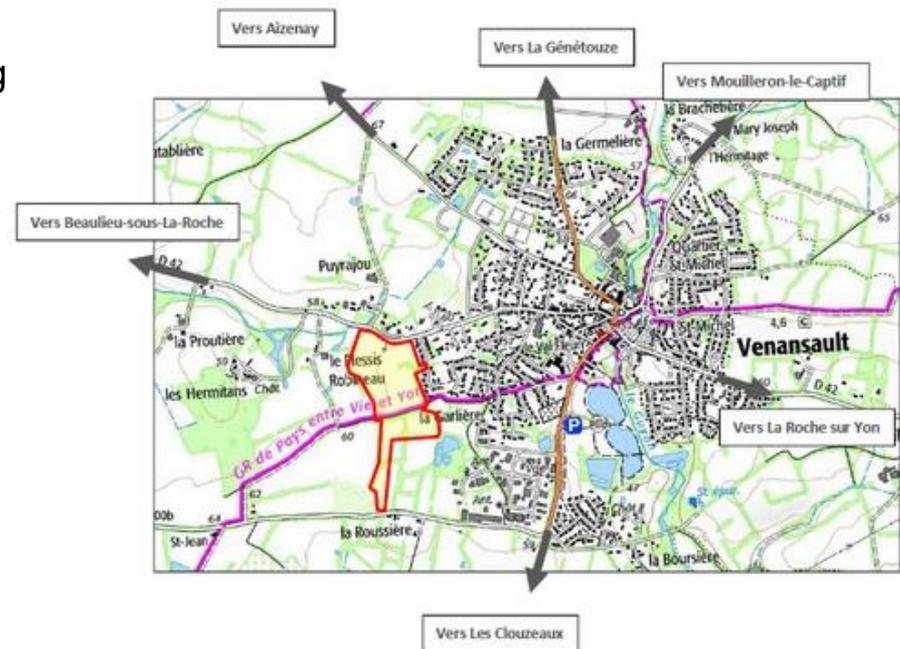
source : PLH 2017-2022

# Diagnostic : une consommation foncière à maîtriser

- 40 ha de foncier consommé sur les 10 dernières années (selon l'analyse communale)
- Les lois Grenelle et ALUR, entre autres, ont introduit l'enjeu de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
  - ↳ Objectif pour les communes de La Roche-sur-Yon Agglomération : tendre vers la *réduction de 50 %* de la consommation d'espaces passés
- Potentiel de *224 logements* environ dans le bourg (renouvellement urbain, dents creuses), et de *13 granges* identifiées comme mutables.
- *157 logements* prévus au Plessis, à l'Ouest du bourg



- 1 La rue commerçante "Rue Clémenceau"
- 2 La zone piétonne multi-fonctions entre le restaurant scolaire et l'Église
- 3 L'espace de commémoration



# Diagnostic : patrimoine architectural

- Aucun monument ou site protégé au titre des législations sur les Monuments Historiques
- Commune impactée à l'Est par le périmètre de protection de 500 m autour de l'abbaye des Fontenelles, monument historique situé à La Roche-sur-Yon
- 20 zones de sensibilité archéologique
- Edifices d'intérêt patrimonial et architectural :

- Ancienne maison noble au lieu-dit Monbail



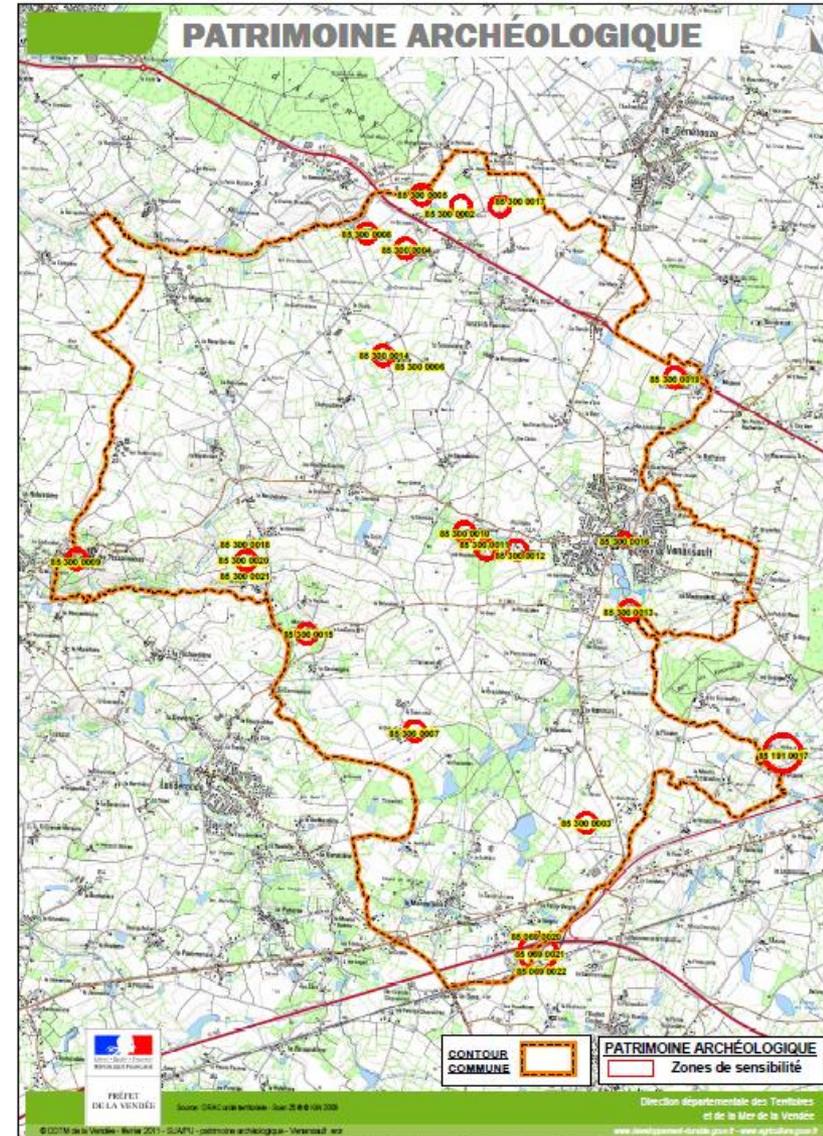
- Château La Boursière



- Logis des Hermitans



- Eglise Saint-Pierre



## Principaux enjeux urbains et habitat issus du diagnostic de territoire

- ✓ Renforcer la vitalité du centre bourg
- ✓ Permettre l'accueil de nouveaux habitants
- ✓ Privilégier la création de logements par la densification et le renouvellement urbain
- ✓ Répondre aux obligations de la loi SRU en matière de logements aidés
- ✓ Mettre en œuvre les objectifs du SCoT et du Programme Local d'Habitat en matière de densité et d'économie d'espace
- ✓ Adapter l'approche énergétique de la commune face aux changements climatiques
- ✓ Diminuer les consommations énergétiques des ménages

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

## Principales orientations en matière d'urbanisme, aménagement, équipement

### ➤ **Maîtriser le développement du territoire**

- ☞ Favoriser le renouvellement urbain et le comblement de dents creuses et tendre vers une densification du territoire urbanisé
- ☞ 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
- ☞ Tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces

### ➤ **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
- ☞ Favoriser une gestion naturelle des eaux pluviales dans les nouveaux projets (noues paysagères, fossés) afin d'éviter le « tout tuyau »

### ➤ **Préserver l'identité de la commune**

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Principales orientations en matière d'habitat, réseaux d'énergie

### ➤ **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 de l'Habitat 2017-2022

☞ Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous

☞ Tendre vers une densité brute minimale d'environ 20 logements par hectare pour toute nouvelle opération d'urbanisation en extension

☞ Augmenter la production de logements aidés et œuvrer à la mixité sociale, à travers une répartition géographique des logements équilibrée.

### ➤ **Tendre vers une gestion raisonnée des ressources énergétiques**

☞ Encourager les formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'énergie

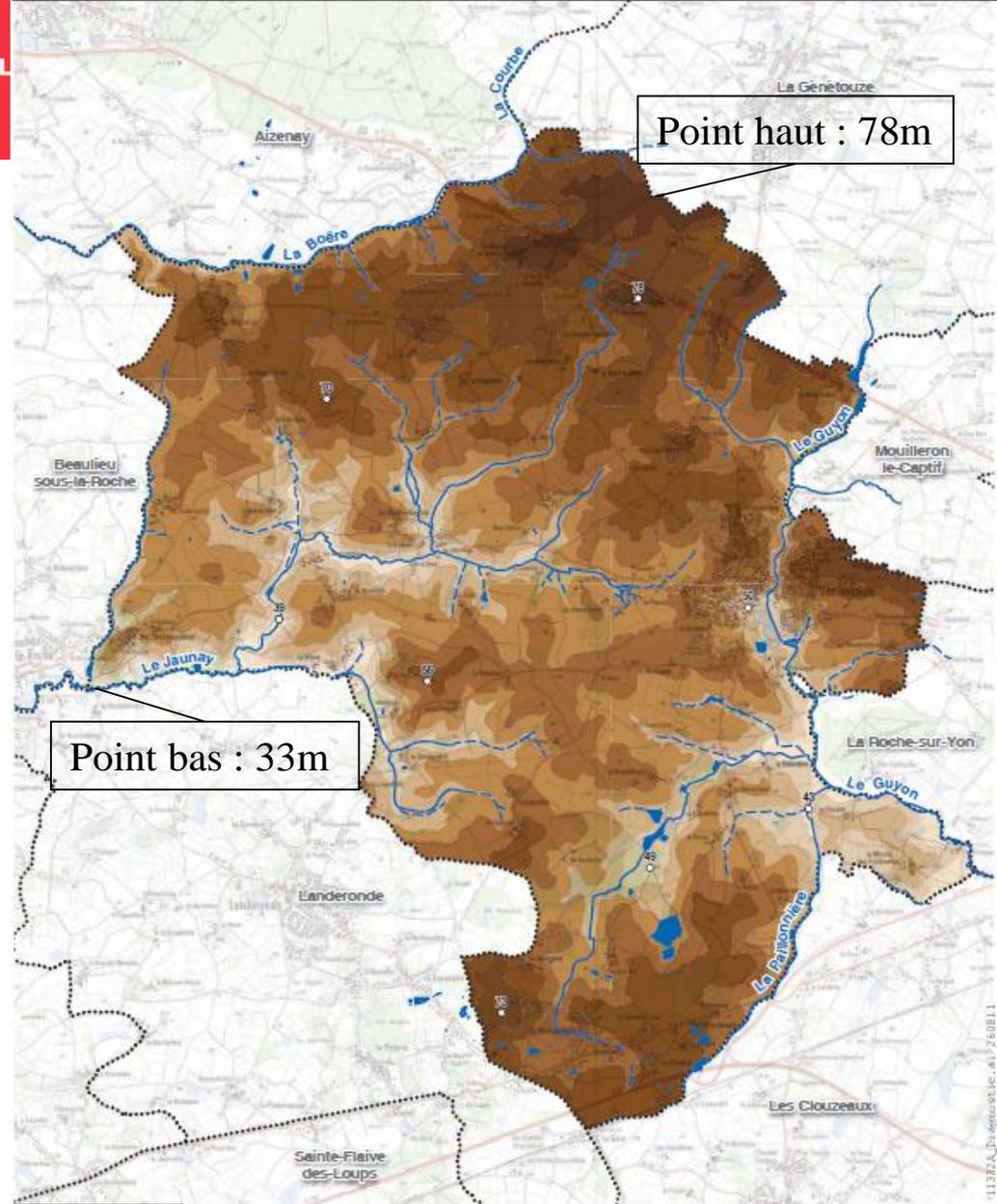
☞ Encourager les constructions durables (habitat, activités, etc) à travers le recours aux énergies renouvelables, le choix des matériaux ou encore le tri des déchets

# Thématique « Paysage, environnement »

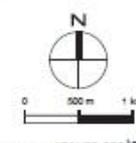
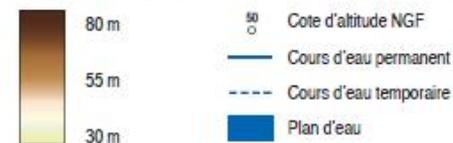
# Diagnostic : relief et ressource en eau

## Réseau hydrographique

- Implantée sur un *vaste plateau* découpé par des vallées plus ou moins encaissées
- Altitude moyenne est de *60 mètres*
- Une partie élevée au Nord de la commune avec *78 mètres* d'altitude, aux Renardières, et une partie basse à *33 mètres* le long du Jaunay, sur la limite communale nord avec Landeronde
- Vallées façonnées par le réseau hydrographique, formant les limites communales



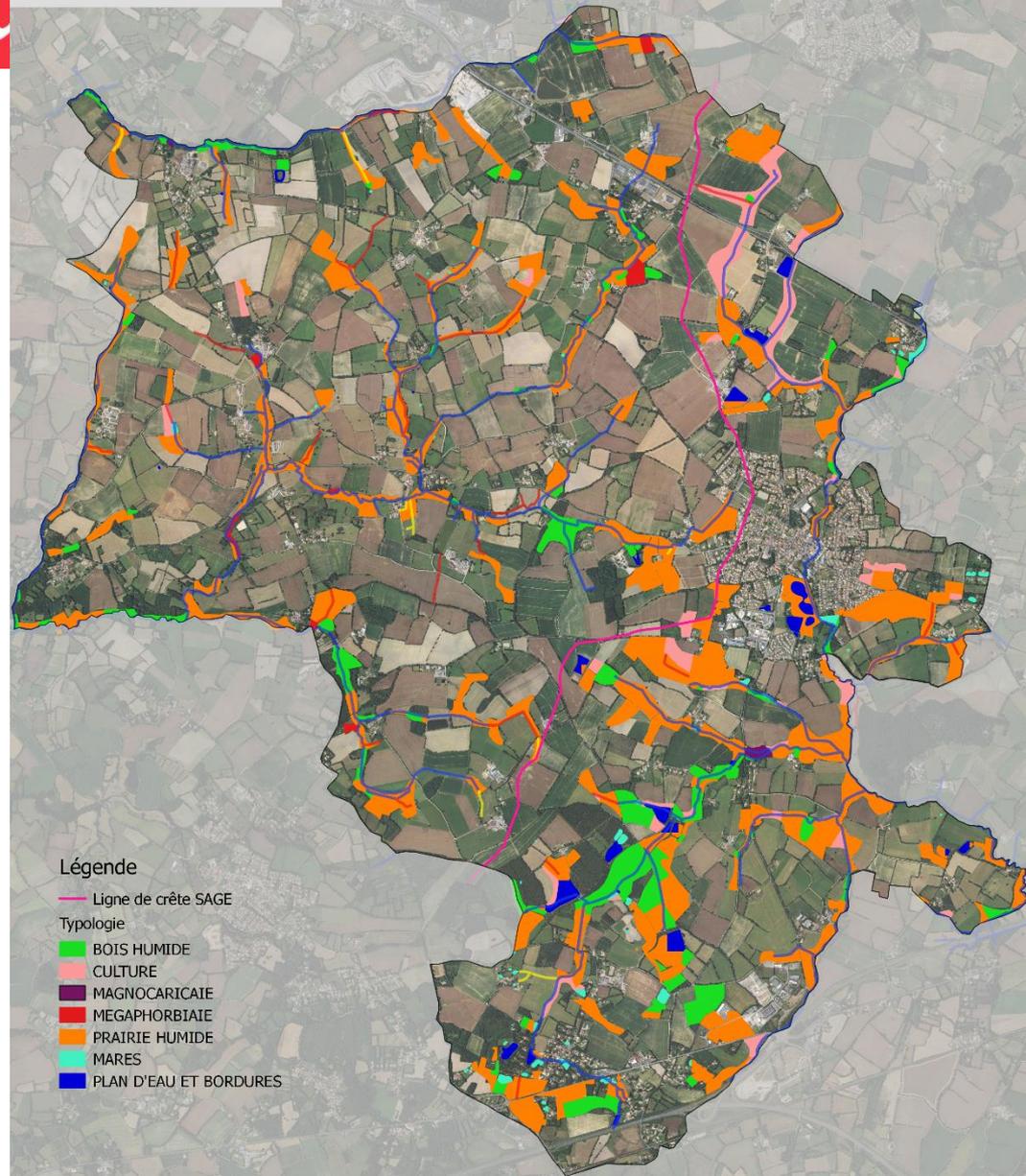
Topographie Hydrographie



# Diagnostic : relief et ressource en eau

## Les zones humides

- *574 zones humides, plus de 653 ha, soit 14,6 % de la surface communale*
- Quelques zones humides à fort intérêt écologique



### Légende

— Ligne de crête SAGE

Typologie

■ BOIS HUMIDE

■ CULTURE

■ MAGNOCARICAIE

■ MEGAPHORBITAIE

■ PRAIRIE HUMIDE

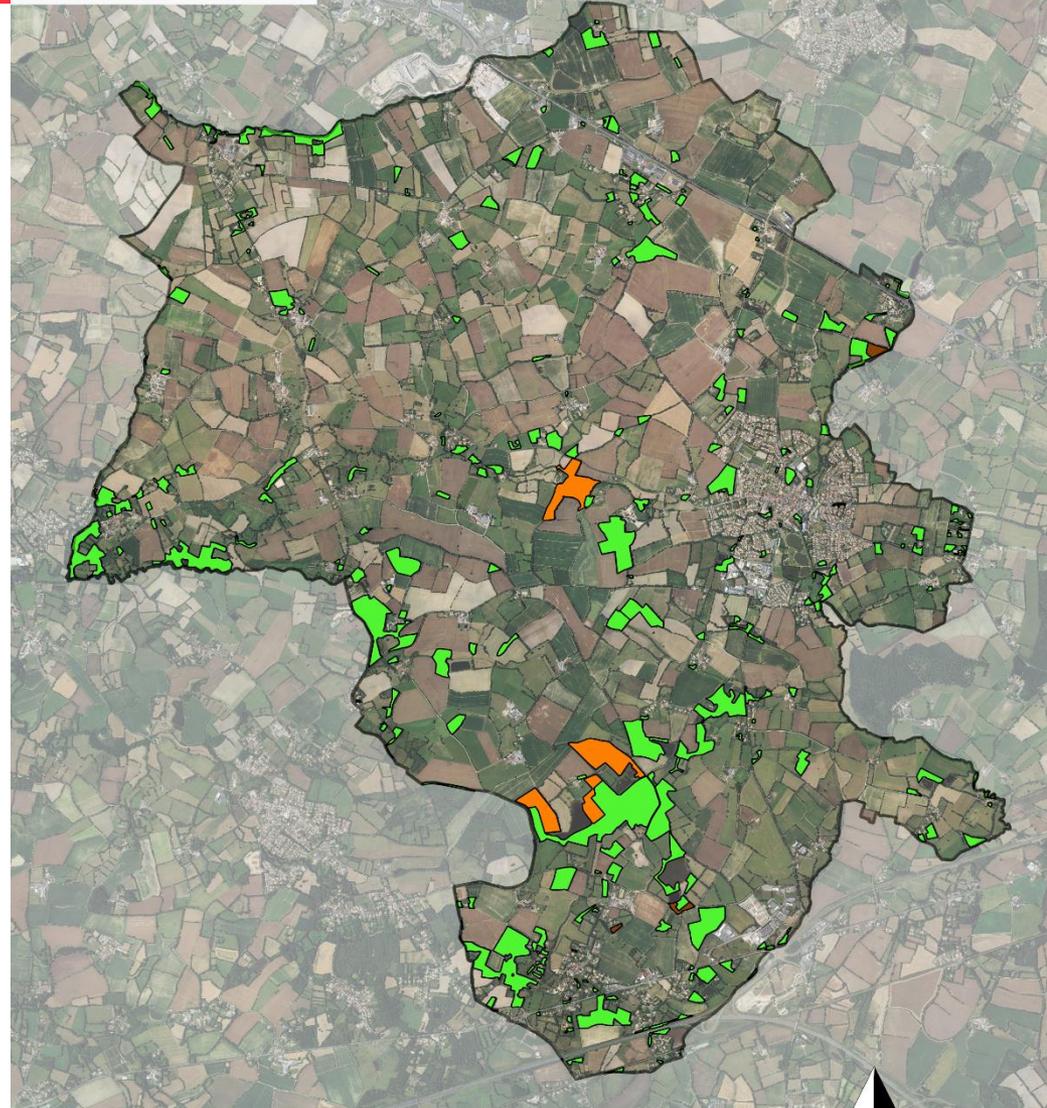
■ MARES

■ PLAN D'EAU ET BORDURES

# Diagnostic : l'occupation du sol

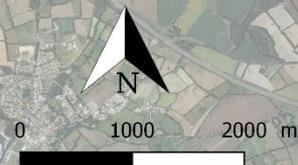
## Les boisements

- *307 ha de boisements* (6,9 % de la surface communale) :
  - *273 ha de feuillus*
  - 31 ha de conifères
  - 3 ha de boisements mixtes
  
- *Peu de boisements étendus*, excepté au niveau des Rochettes, ainsi qu'à l'Ouest du bourg, au niveau de la Cotinière et des Hermitans, classés pour l'essentiel au PLU en vigueur.



### Légende

- Peuplements de feuillus
- Peuplements de conifères
- Peuplements mixtes

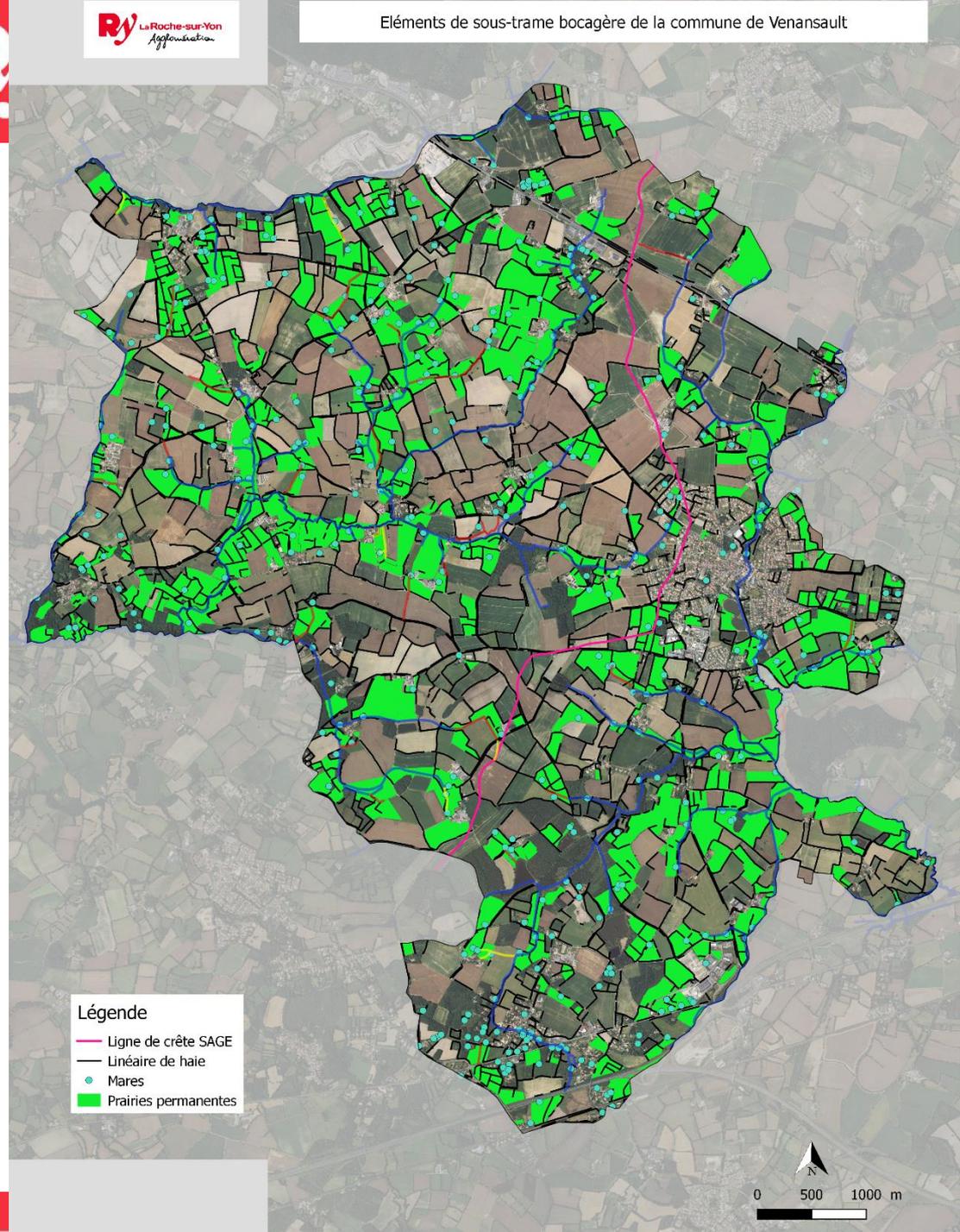


# Diagnostic : l'occupation du sol

## Le bocage

➤ Une *identité paysagère de bocage* révélée par un maillage de haies et de mares dense :

- 1 042 ha de prairies permanentes
- 397 mares (25,5 ha)
- 379 km de haies

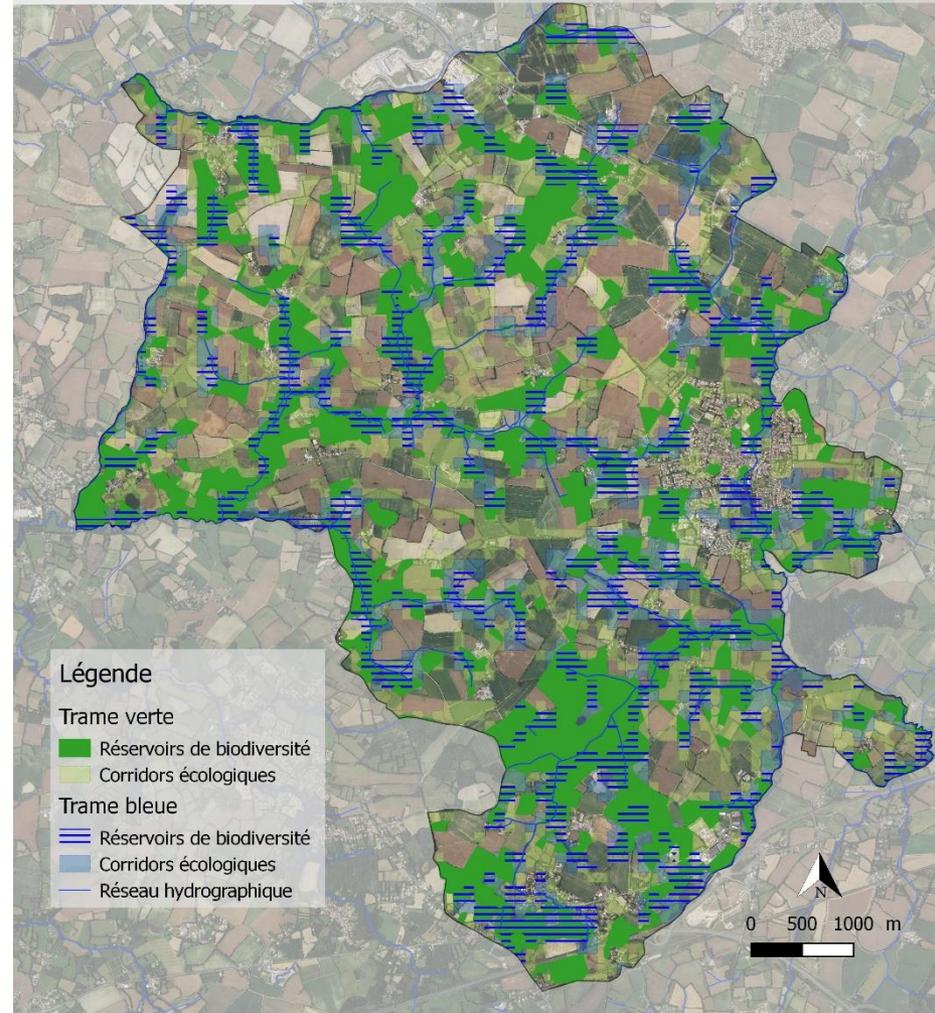


Légende

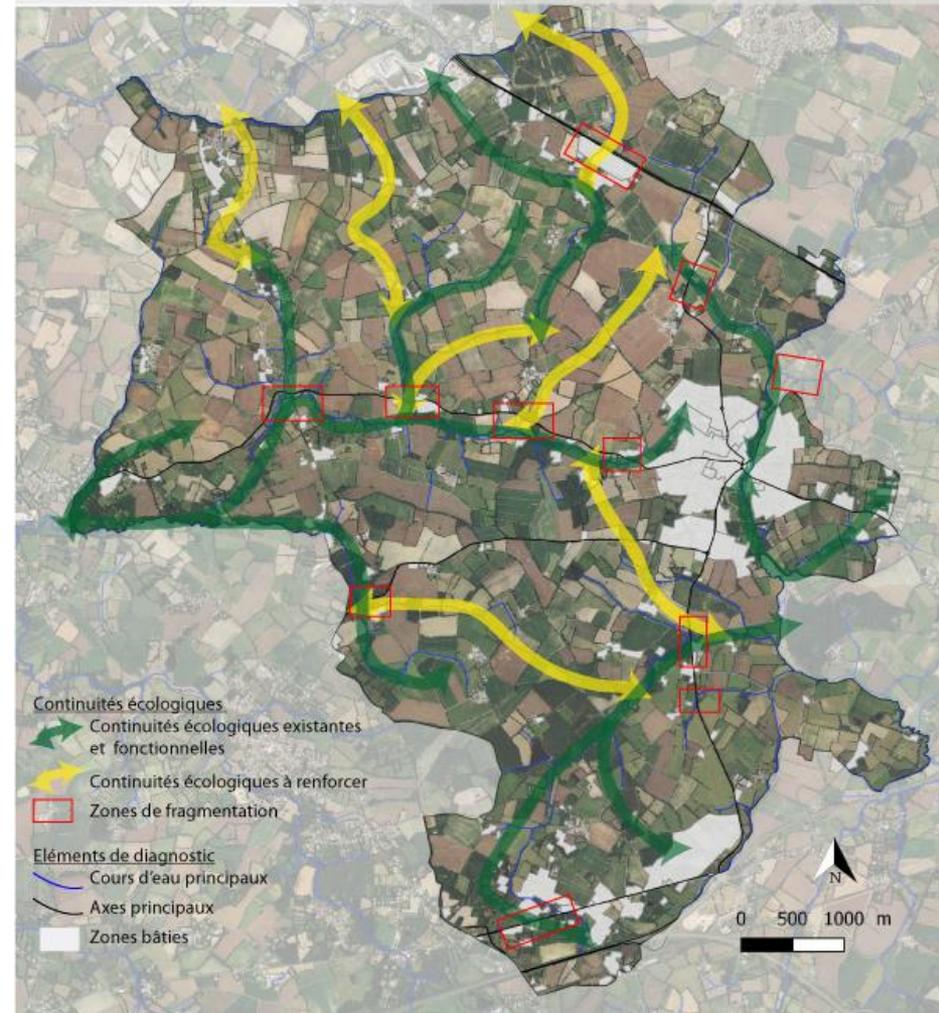
- Ligne de crête SAGE
- Linéaire de haie
- Mares
- Prairies permanentes



Trame verte et bleue de la commune de Venansault



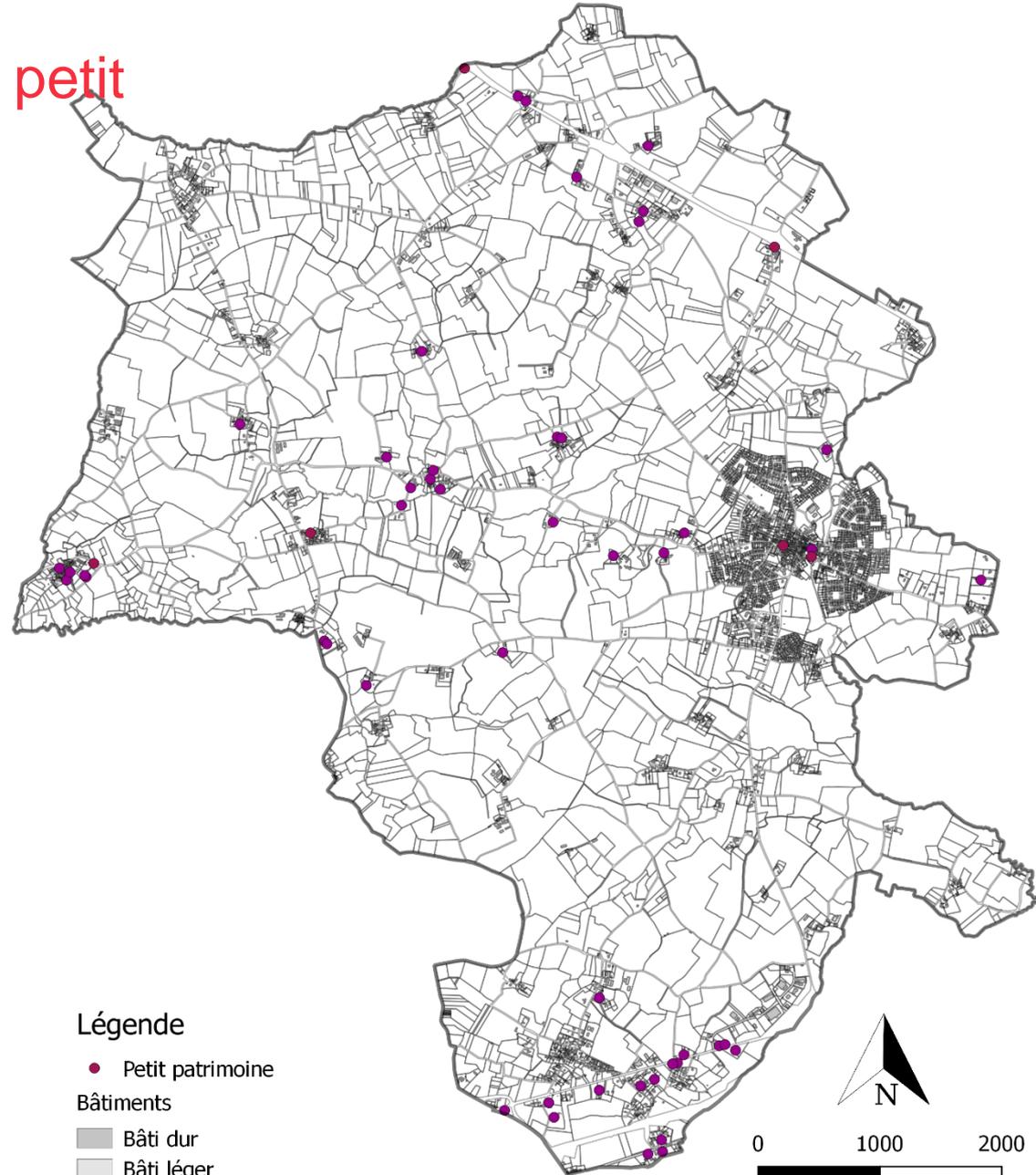
Continuités écologiques sur la commune de Venansault



# Diagnostic : Inventaire du petit patrimoine rural

➤ Repérage du « *petit patrimoine* » regroupant : puits, croix et calvaires, statues... (liste non exhaustive) :

- 18 calvaires
- 52 puits
- 3 anciens moulins
- 1 lavoir



*Sacré-Cœur de la Mancellière*



*Ancien moulin, La Nicolière*



# Diagnostic : Repérage des granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination



*Grange de type 1, La Paillonnière*

## Critères d'identification:

- Usage *non agricole*
- Distance de *100 m* minimum des sièges d'exploitation
- *Architecture d'intérêt* (matériaux façade, pente toiture, nombre de portails)
- Etc.

## 3 types de granges:

- Les granges *classiques*
- Les granges à *nef centrale surélevée*
- Les granges à *deux pentes asymétriques*



## Diagnostic : Risques naturels et technologiques

- Risque inondation terrestre
- Risque mouvements de terrain
- Risque sismique
- Risque météorologique
- Risque de transport de matières dangereuses

Type de Catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

- Non concernée par le PPRI mais soumise aux *crues de l'Yon et du Jaunay*
- Effets de *l'aléa retrait-gonflement des argiles* sur les maisons individuelles
- Département classé en *zone 3* (zone de sismicité modérée)
- Risque d'orages, vents violents, verglas, tempête, sécheresse
- Transport des matières dangereuses par le *réseau routier* (RD 160, 760 et 948 ), *réseau ferroviaire* (Les Sables d'Olonne – Saumur / Les Sables d'Olonne – Nantes)
- Autres Risques: commune classée en zone potentielle au risque moyen ou élevé lié à la *présence du radon*

## Principaux 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

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Principales orientations en matière de paysage, espaces naturels, agriculture

### ➤ **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

☞ Autoriser le patrimoine rural bâti d'intérêt, n'ayant plus d'usage agricole, à changer de destination

### ➤ **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)

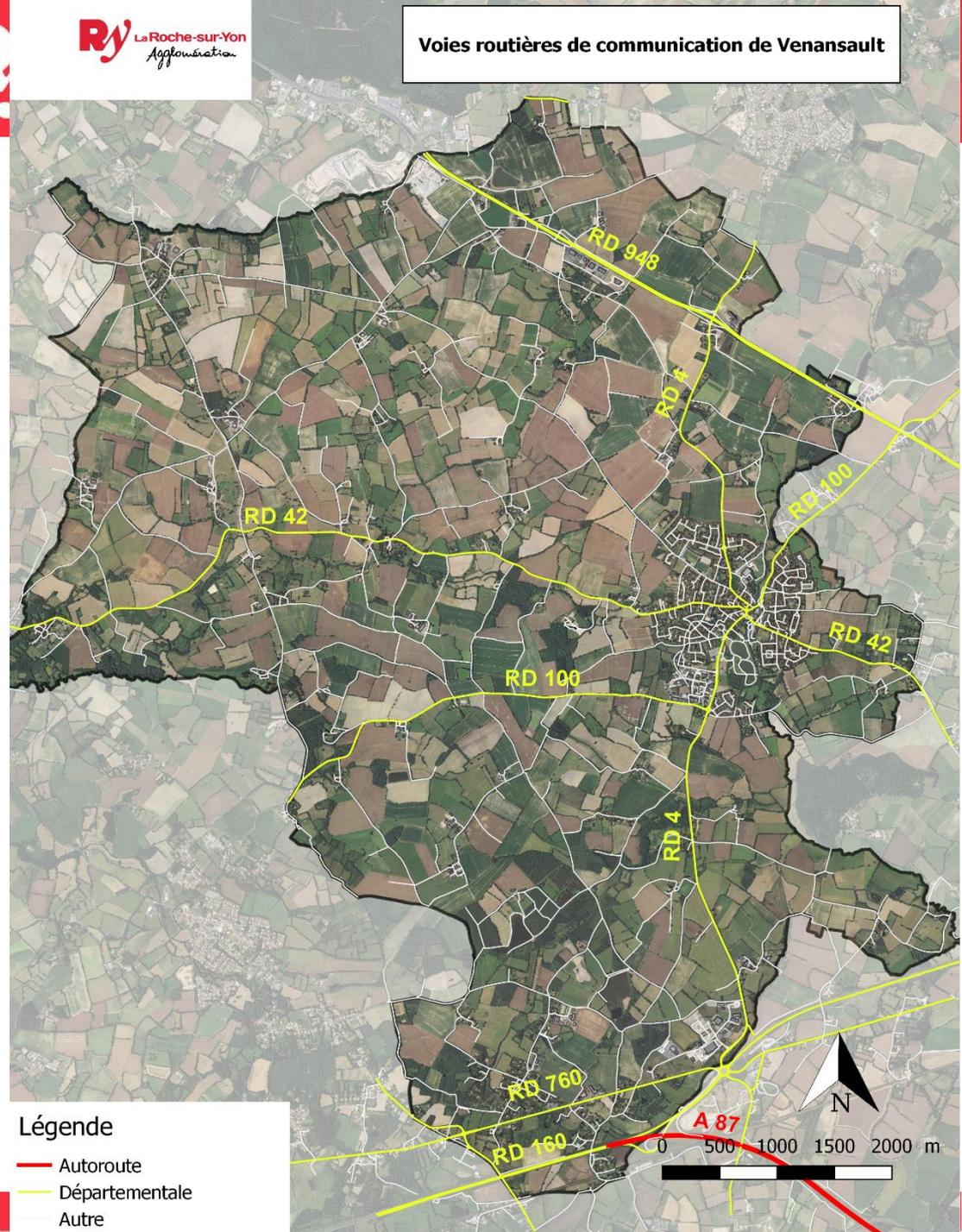
### ➤ **Préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue**

☞ Valoriser les réservoirs de biodiversité implantés sur la commune et permettre leur connexion par des corridors écologiques

# Thématique « Déplacements et numérique »

## Diagnostic : Mobilité

- Bon niveau de desserte routière
- Commune desservie par les transports en commun :
  - ✓ Une ligne régulière de bus *Impulsyon* : ligne B
  - ✓ 1 arrêt *Impulsyon* + (transport à la demande) : « Val Fleuri »
- Transport scolaire :
  - ✓ 2 lignes avec 2 tournées desservant les 2 écoles
  - ✓ accès à la *ligne départementale 174* par une ligne de correspondance pour rejoindre La Roche-sur-Yon pour les collégiens et lycéens
- Nombreux cheminements doux sur la commune et création d'une piste cyclable de 6 km reliant La Roche-sur-Yon et Venansault

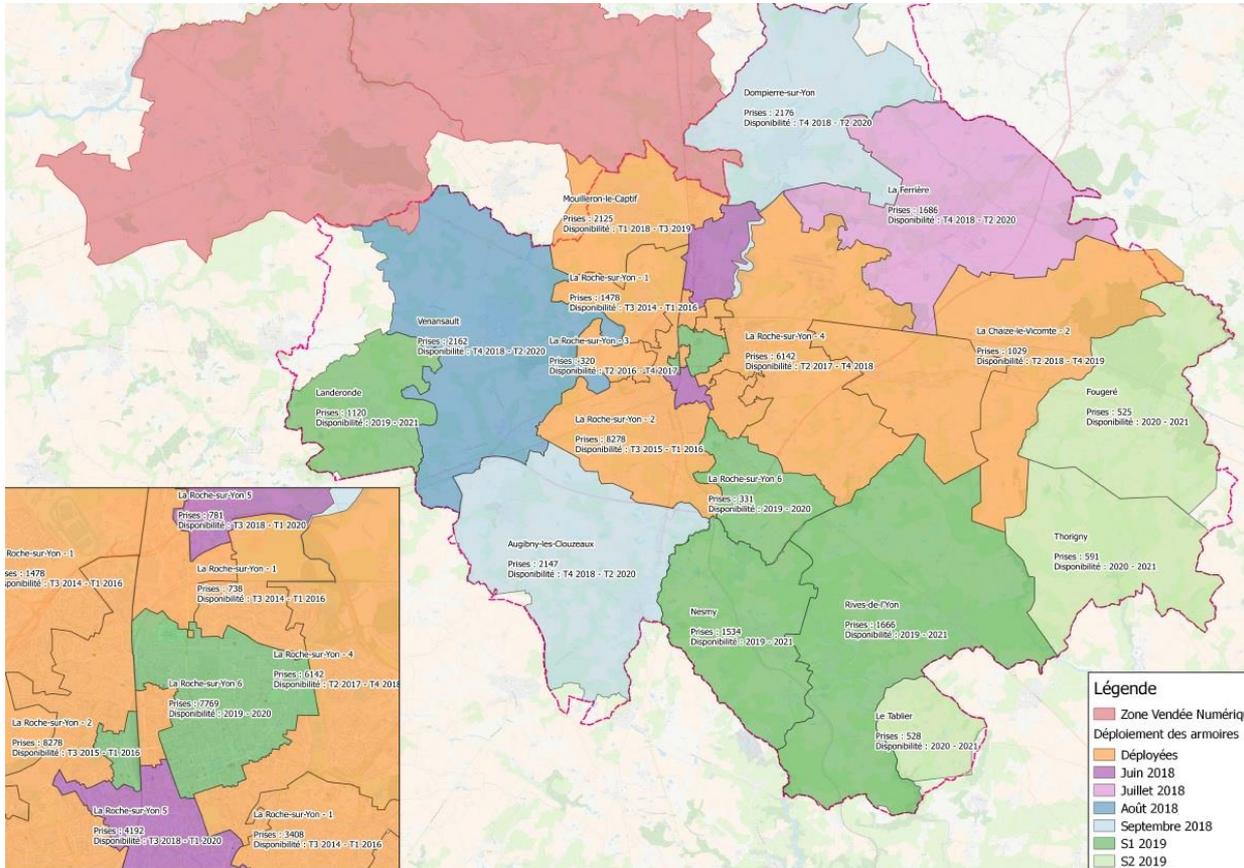


### Légende

- Autoroute
- Départementale
- Autre



# Diagnostic : Desserte numérique



- Centre bourg : accès très haut débit à l'ADSL
- Déploiement de la fibre optique en cours sur Venansault par l'opérateur Orange

## Principaux enjeux liés aux déplacements et au numérique

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

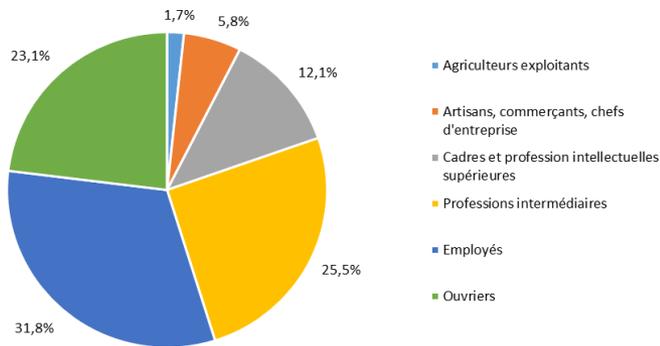
## Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Principales orientations en matière de transports, déplacements, communications numériques

- **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
  - ☞ 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 déplacement actifs
  
- **Favoriser l'arrivée des nouvelles technologies de communication au service de la population et des activités économiques**
  - ☞ Permettre l'accès aux communications numériques pour toutes et tous afin d'offrir des conditions d'accueil attractives pour les ménages et les professionnels.

# Thématique « Economie, loisirs, tourisme »

# Diagnostic : Emploi et population active

Population actives de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle



(source : INSEE - 2019)

- *2 215 actifs* entre 15-64 ans sont recensés
- Un taux d'activité de *76,6%*
- *1 097 emplois* sur le territoire
- *15 %* des actifs venansaltais travaillent sur la commune
- Une majorité de *professions intermédiaires*, d'*employés* et d'*ouvriers*
- *32 chefs d'exploitation pour 21 exploitations agricoles* recensées en 2021
- *6 % de chômage*
- Une *offre commerciale* variée avec le centre commercial « Les Garennes » et une dizaine de commerces en centre bourg
- *3 zones d'activités* drainant des emplois et un dynamisme économique :
  - Le parc d'activité « La Landette »
  - La zone artisanale « La Garlière »
  - La zone industrielle « La France »

# Diagnostic : Tourisme et loisirs



- Un *tourisme vert* tourné vers la famille, les activités sportives comme la randonnée
- *6 sentiers* de randonnées allant de 5,5 à 29 km, parcourant la richesse écologique et patrimoniale de Venansault (ancien moulin, Abbaye des Fontenelles, mares pédagogiques, chemins creux...)
- GRP « Entre Vie et Yon »



- *Un tissu associatif riche* et varié générant des manifestations, une vie sportive et culturelle
- Zones de loisirs et de rencontres : Complexe sportif, stand de tir Villebois Mareuil, Jardins du Lorient, Coulée verte et étangs du Guyon...

## Principaux enjeux économiques et touristiques

- ✓ 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'activités de la Landette, de la Garlière et de La France
- ✓ Valoriser le tourisme familial et les activités sportives et de loisirs à partir des équipements existants : complexe sportif communal, Coulée verte du Guyon etc.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Principales orientations en matière de commerce, économie, loisirs

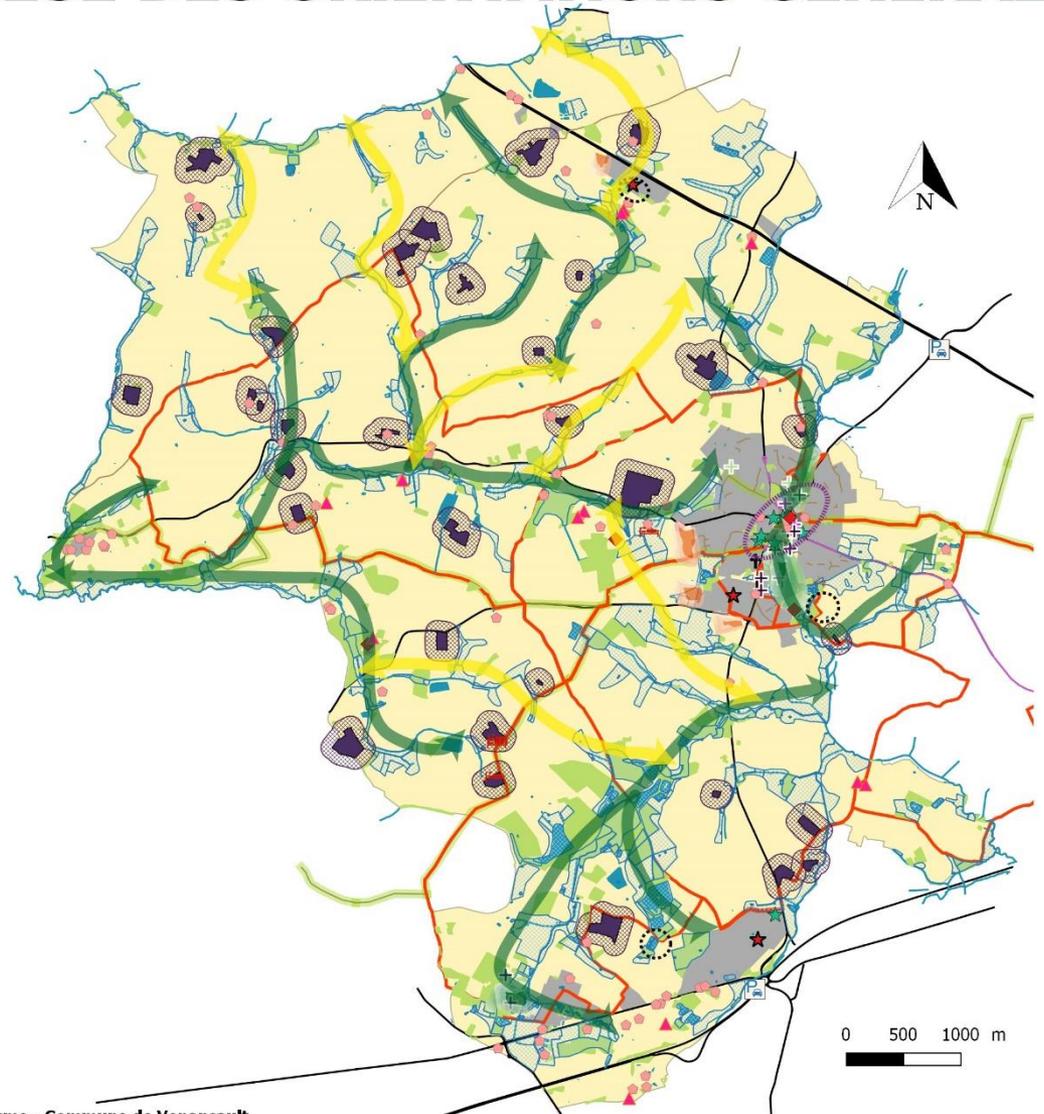
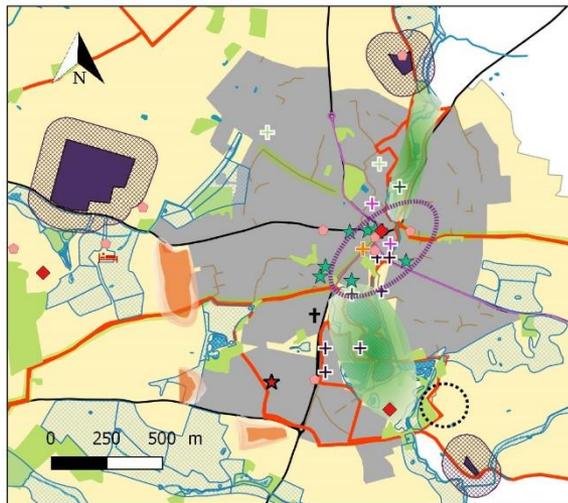
### ➤ **Conforter le développement du tissu économique**

- ☞ Permettre le développement économique des zones d'activités de Venansault en facilitant l'accueil de nouvelles entreprises
- ☞ 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
- ☞ Préserver et soutenir l'activité agricole

### ➤ **Renforcer les activités de loisirs et touristiques présentes sur la commune**

- ☞ Développer le tourisme vert, tourné vers la famille et les activités sportives comme la randonnée, dans le respect de la biodiversité
- ☞ 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

# SCHEMA DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS GENERALES



## Légende

### Zones urbanisées, hydrographie, transports et réseau routier

- Hydrographie
- Tâche urbaine
- Réseau routier primaire

### Préserver les éléments paysagers de la trame verte et bleue

- Boisements
- Zones humides
- Continuités écologiques existantes et fonctionnelles
- Continuités écologiques à créer ou à renforcer

### Maitriser le développement du territoire

- Espaces à vocation principalement agricole
- Zones d'extension urbaine respectant les contraintes de relief et architecturales (OAP)

### Adapter les déplacements et les conditions d'accès au centre bourg en s'appuyant sur les mobilités durables

- Aires de covoiturage  
*Réduire la place de l'automobile dans les déplacements quotidiens*
- Pistes cyclables Schéma directeur des déplacements doux
- Réseaux de cheminements doux à mettre en valeur
- Ligne régulière B  
*Assurer la mobilité en transports en commun des habitants vers La Roche-sur-Yon*

### Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes du territoire et préserver l'identité de la commune

- Bâti remarquable
- Petit patrimoine
- Périmètre de protection lié aux stations d'épuration

### Conforter le développement du tissu économique

- Zones d'activités à conforter
- Commerces et services de centre-bourg
- Coeur de vie du Bourg

### Conserver le caractère agricole du territoire

- Sièges d'exploitation agricole
- Périmètre de protection de 100 m autour des sièges d'exploitation agricole
- Patrimoine rural bâti non agricole à valoriser en autorisant le changement de destination

### Assurer la vitalité et la diversité des offres de loisirs et du tourisme présents sur la commune

- Etablissements scolaires
- Lieux de convivialité
- Equipements sportifs
- Mairie
- Sites naturels propices à la promenade (*La coulée verte du Guyon*)
- Réseau de cheminements doux
- Hébergements touristiques à soutenir
- Eglise et cimetière

# Traduction réglementaire à l'échelle de la commune des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

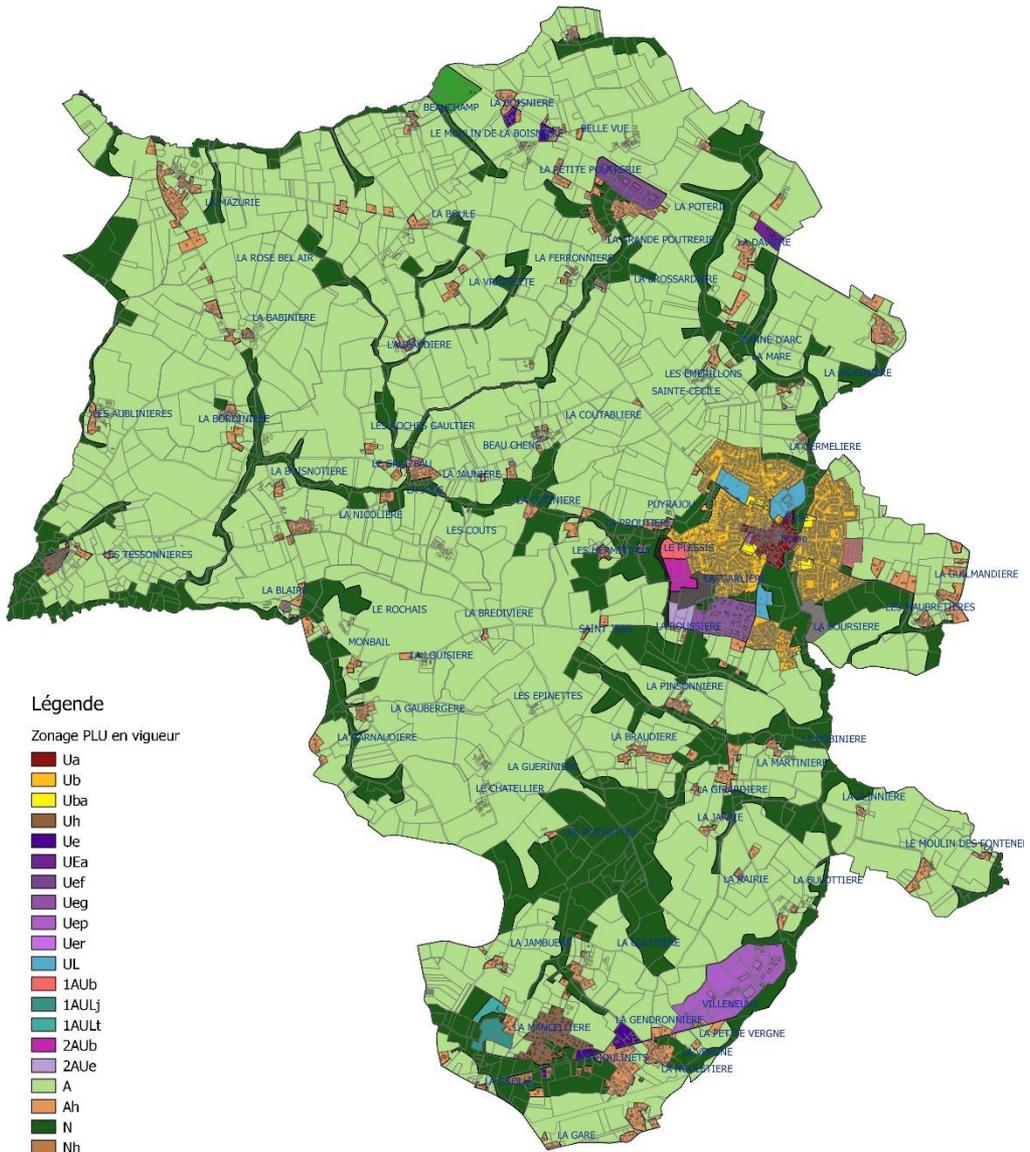
*(débattues en conseil municipal le 20/10/2021  
et en bureau communautaire le 07/12/2021)*

## Catégories de zones

Le PLU peut comporter 4 types de zones, régies par le Code de l'Urbanisme :

<b>Zones U</b>	Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
<b>Zones AU</b>	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Si les capacités des voiries et des réseaux le permettent, les constructions sont autorisées : - lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble - au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP, et le cas échéant, le règlement
<b>Zones A</b>	Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
<b>Zones N</b>	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Destinations générales identiques au PLU en vigueur

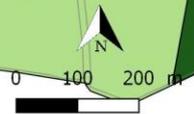
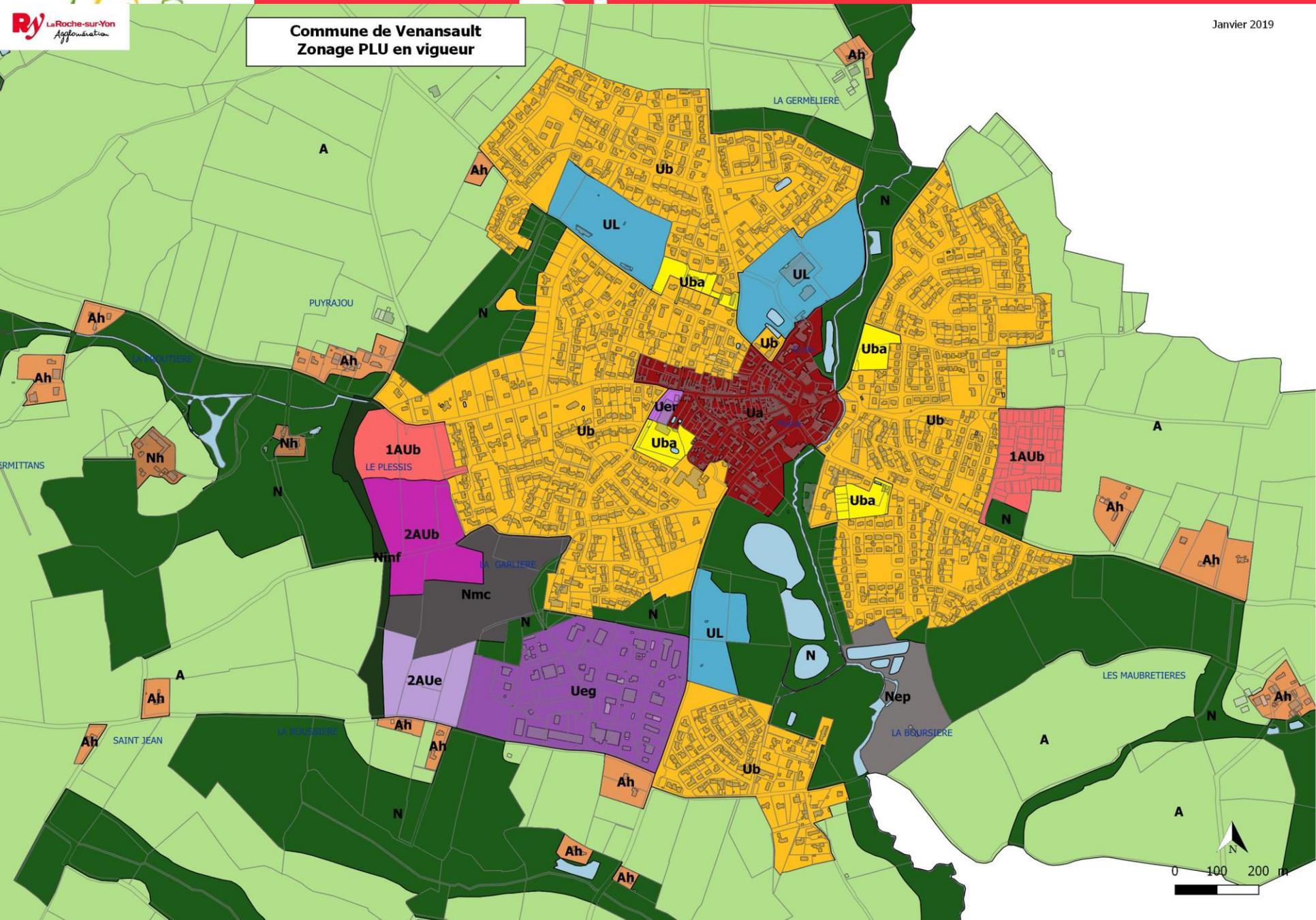


- Légende**  
Zonage PLU en vigueur
- Ua
  - Ub
  - Uba
  - Uh
  - Ue
  - UFa
  - Uef
  - Ueg
  - Uep
  - Uer
  - UL
  - 1AUb
  - 1AULj
  - 1AULt
  - 2AUb
  - 2AUe
  - A
  - Ah
  - N
  - Nh
  - Nca
  - Nep
  - Ninf
  - Nmc



1:29 000

Commune de Venansault  
Zonage PLU en vigueur



## Evolution des différents zonages du PLU

Zonage PLU en vigueur	Zonage futur PLU	Secteurs concernés
UA	UA	Centre ancien
UB	UB	Lotissements
UBa	UB ou UA	Secteurs de densification (OAP)
UE	Ac	Secteurs d'activités diffus (STECAL)
Uea	Ac	Entreprise Soufflet (STECAL)
Uef	UE	ZI La France
UEg	UE	ZA La Garlière
UEp	UE	ZA La Landette
Uer	UA	Futur secteur d'habitat (Peugeot)
UL	UB	Activités culturelles, sportives, loisirs
Uh	Uh	Villages constructibles
1AUb	1AUB et UB	Secteurs du Plessis et des Hauts de Saint-André
1AULj	AL	Jardins du Lorient (STECAL)
1AULt	AL	Stand de tir (STECAL)
2AUb	1AUB	Extension du Plessis
2AUe	1AUE	Extension de la Garlière
A	A + Ac	Zone agricole + station d'épuration de La Landette
	1AUE	Extension sud Garlière
Ah	A	Ecarts ruraux
N	N	Zone naturelle
Nca / Ncas	Nca / Ncas	Carrière Traineau
Nep	Ac	Station d'épuration de La Boursière
Ninf	Ninf	Infrastructures Plessis/Garlière
Nmc	N	Mesures compensatoires Plessis
Nh	N	Ecarts ruraux

Légende

**Zones urbaines**

- UA - centre bourg
- UB - zone urbaine mixte
- UH - villages constructibles
- UE - zones d'activités économiques (La France et La Garière)
- UEL - zone d'activités de La Landette

**Zones à urbaniser**

- 1AUB - futur secteur d'habitat
- 1AUE - extension de la zone d'activités de La Garière

**Zones agricoles**

- A - zone agricole
- Ac - secteurs d'activités en zone agricole (STECAL)
- AL - secteurs de loisirs en zone agricole (STECAL)

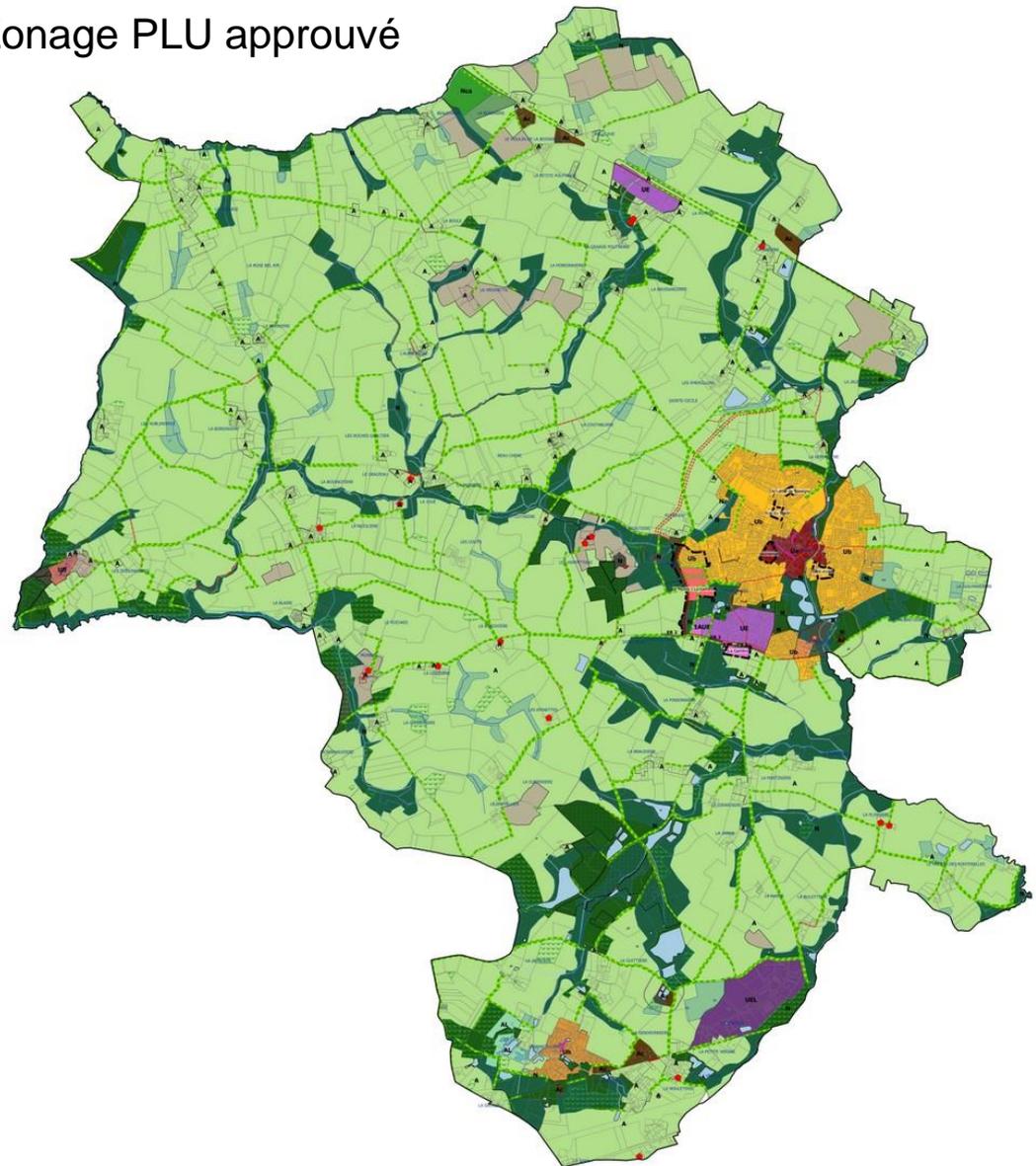
**Zones naturelles**

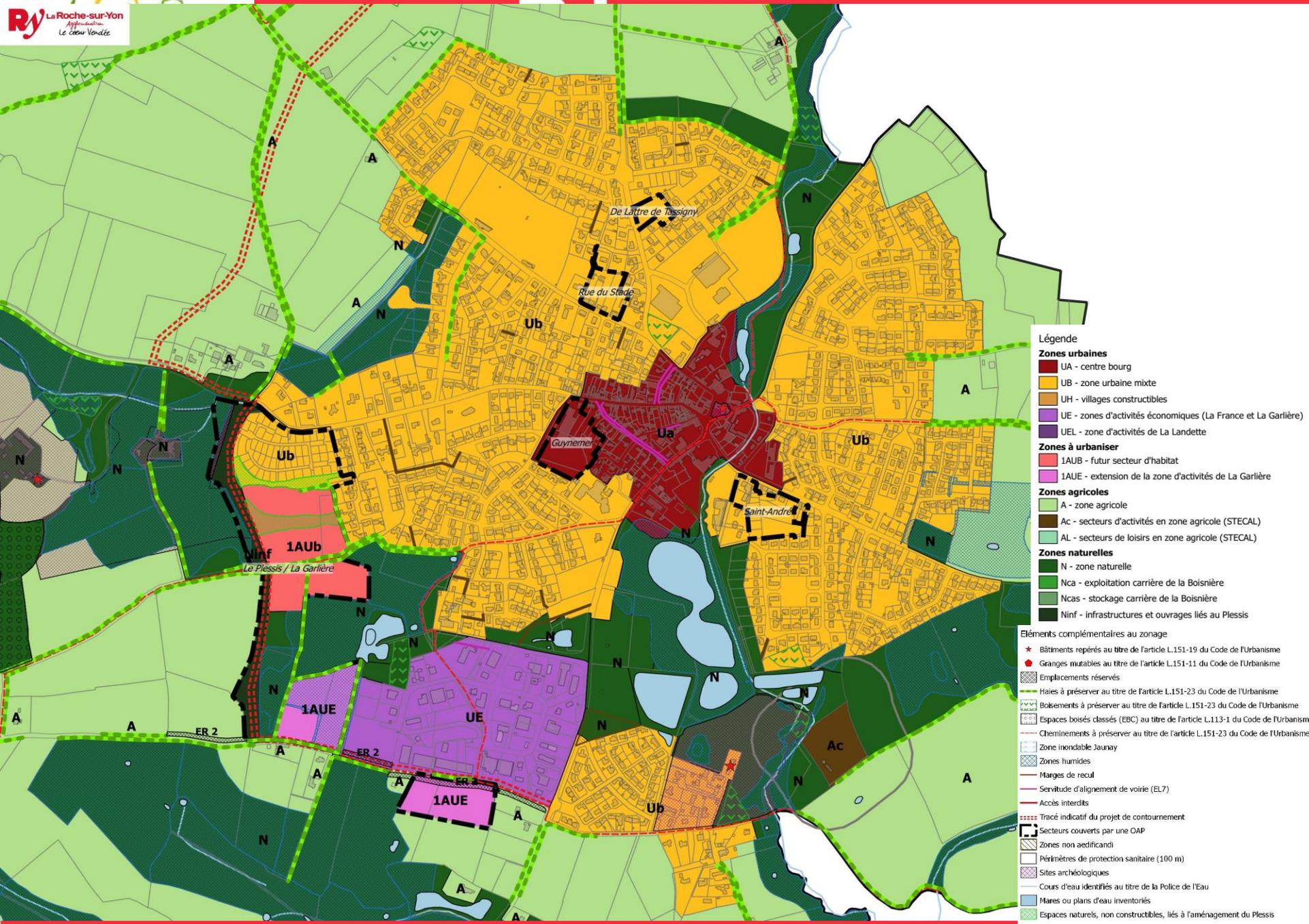
- N - zone naturelle
- Nca - exploitation carrière de la Boisnière
- Ncas - stockage carrière de la Boisnière
- Ninf - infrastructures et ouvrages liés au Plessis

Éléments complémentaires au zonage

- ★ Bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Granges mutables au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- Emplacements réservés
- Haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Boisements à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
- Cheminement à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Zone inondable Jaunay
- Zones humides
- Marges de recul
- Servitude d'alignement de voirie (EL7)
- Accès interdits
- Tracé indicatif du projet de contournement
- Secteurs couverts par une OAP
- Zones non aedificandi
- Périmètres de protection sanitaire (100 m)
- Sites archéologiques
- Cours d'eau identifiés au titre de la Police de l'Eau
- Mares ou plans d'eau inventoriés
- Espaces naturels, non constructibles, liés à l'aménagement du Plessis

## Zonage PLU approuvé





- Légende**
- Zones urbaines**
- UA - centre bourg
  - UB - zone urbaine mixte
  - UH - villages constructibles
  - UE - zones d'activités économiques (La France et La Garlière)
  - UEL - zone d'activités de La Landette
- Zones à urbaniser**
- 1AUB - futur secteur d'habitat
  - 1AUE - extension de la zone d'activités de La Garlière
- Zones agricoles**
- A - zone agricole
  - Ac - secteurs d'activités en zone agricole (STECAL)
  - AL - secteurs de loisirs en zone agricole (STECAL)
- Zones naturelles**
- N - zone naturelle
  - Nca - exploitation carrière de la Boisnière
  - Ncas - stockage carrière de la Boisnière
  - Ninf - infrastructures et ouvrages liés au Plessis
- Éléments complémentaires au zonage**
- ★ Bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - ★ Granges mutables au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme
  - Emplacements réservés
  - Haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
  - Boisements à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
  - Espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme
  - Cheminement à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
  - Zone inondable Jaunay
  - Zones humides
  - Marges de recul
  - Servitude d'alignement de voirie (EL7)
  - Accès interdits
  - Tracé indicatif du projet de contournement
  - Secteurs couverts par une OAP
  - Zones non aedificandi
  - Périmètres de protection sanitaire (100 m)
  - Sites archéologiques
  - Cours d'eau identifiés au titre de la Police de l'Eau
  - Mares ou plans d'eau inventoriés
  - Espaces naturels, non constructibles, liés à l'aménagement du Plessis

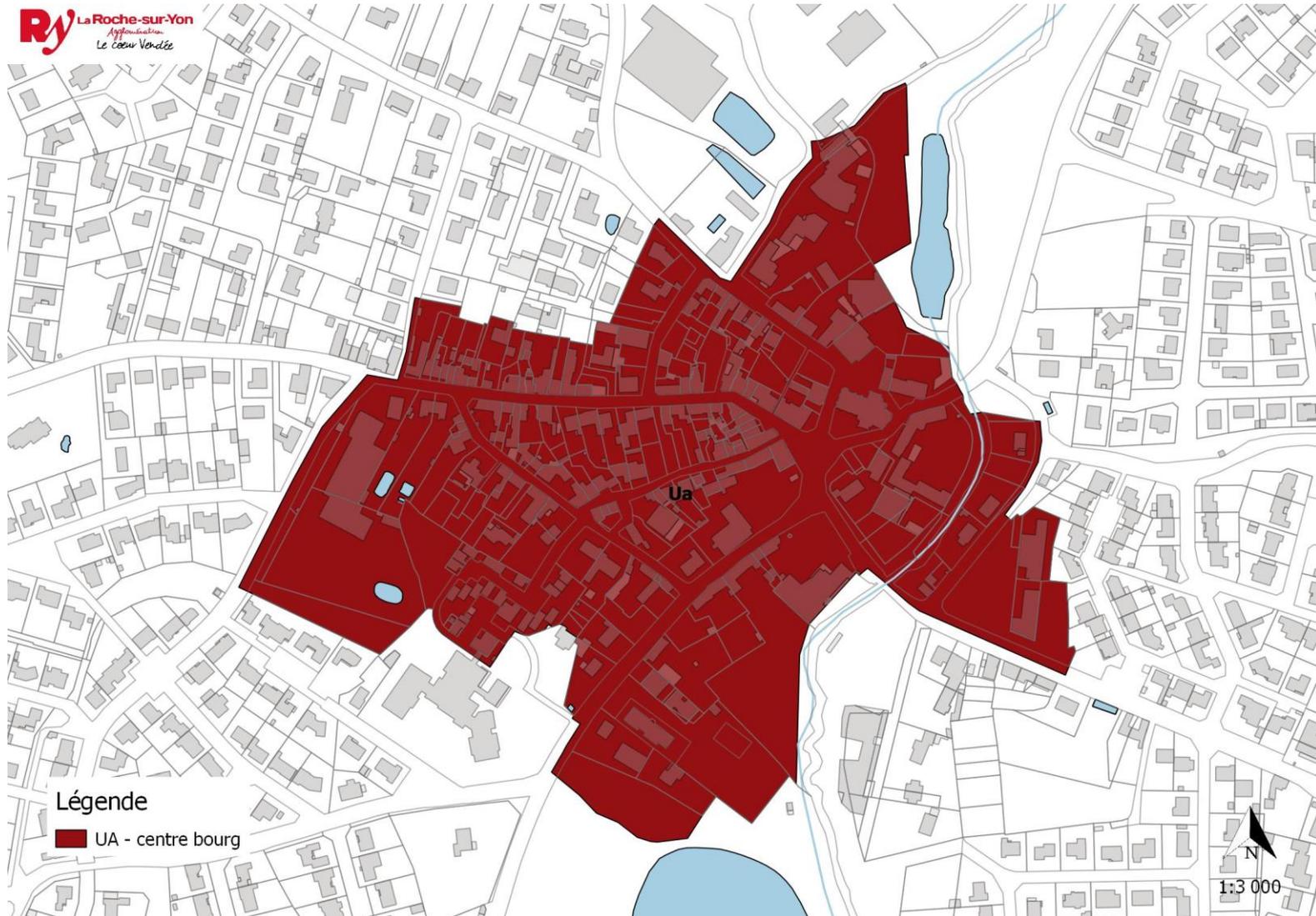
# Règlementation des différentes zones

*Principales règles*  
*des zones à vocation principale d'habitat*

## Principales règles de la zone urbaine historique (UA)

	UA
<b>Destinations autorisées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation (logements, hébergements)</li> <li>- Artisanat, commerce de détail, restauration, services, hôtels</li> <li>- Bureaux</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux voies publiques et privées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'alignement et/ou en recul, en fonction du bâti existant situé de part et d'autre</li> <li>- Maintien du plan d'alignement sur les rues du Brandeau, de l'Ouche Cornue et Jeanne d'Arc.</li> <li>- Recul de 4 m par rapport aux berges des cours d'eau</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Sur l'une des limites au moins
<b>Hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la bande des 15 m : R+1 <b><u>minimum</u></b> (<i>hors extensions</i>)</li> <li>- Au-delà de la bande des 15 m, et/ou pour les constructions en second rideau avec ou sans division de parcelle : R+1 <b><u>maximum</u></b></li> </ul>

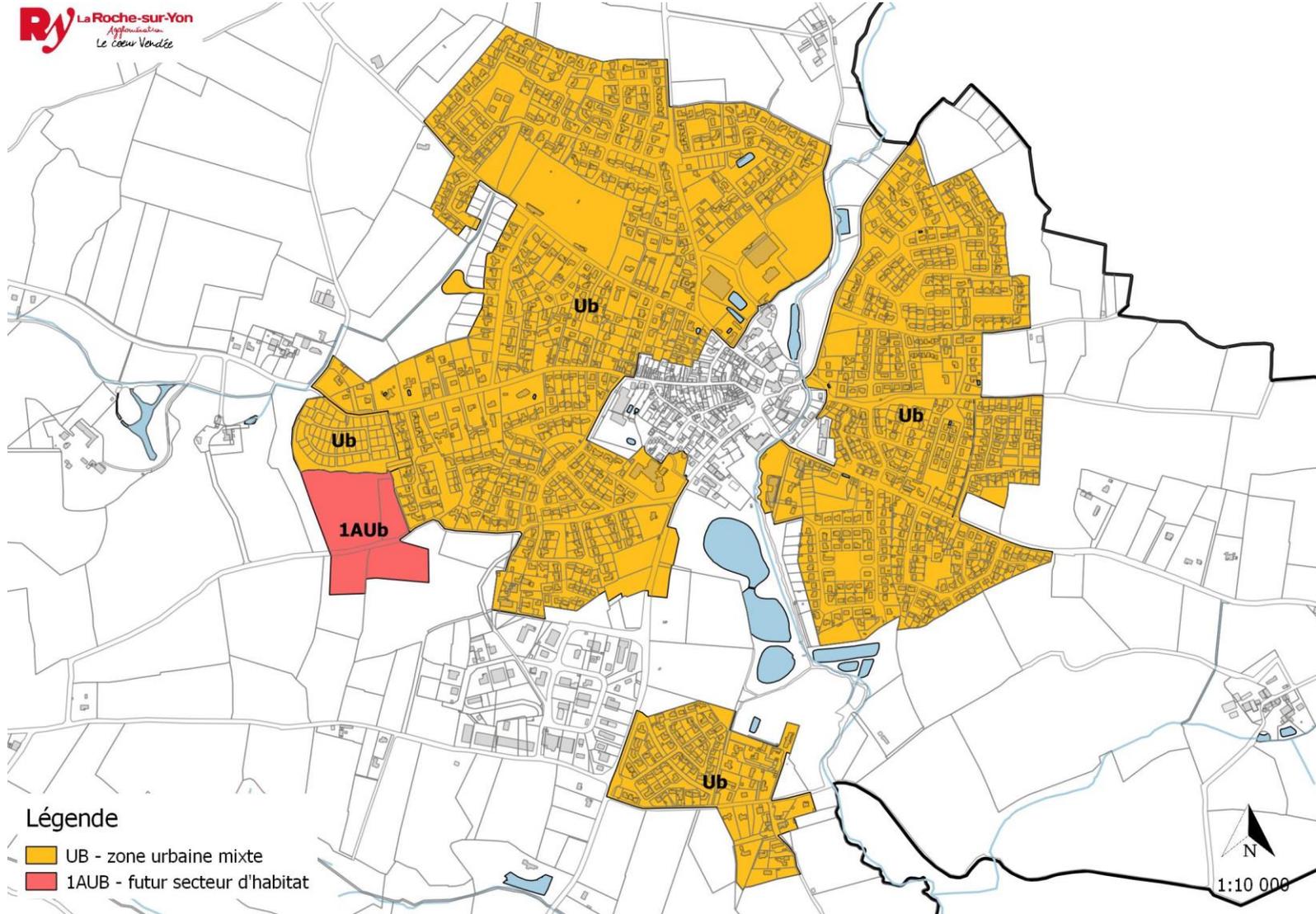
## Zone UA – Centre-bourg historique



# Principales règles de la zone urbaine mixte (UB) et de la zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AUB)

	UB	1AUB
<b>Destinations autorisées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation (logements, hébergements)</li> <li>- Activités de services</li> <li>- Entrepôts liés à une activité de vente sur place, bureaux</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation (logements, hébergements)</li> <li>- Activités de services</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux voies publiques et privées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règle générale : entre 0 et 10 m</li> <li>- Recul de 4 m par rapport aux berges des cours d'eau</li> </ul>	
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règle d'implantation :</li> <li>≤ R+1 : en limite ou retrait</li> <li>&gt; R+1 : en retrait (<math>L \geq H/2</math>)</li> </ul>	
<b>Hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat : R+2+attique</li> <li>- Hauteurs non réglementées pour les autres activités</li> </ul>	

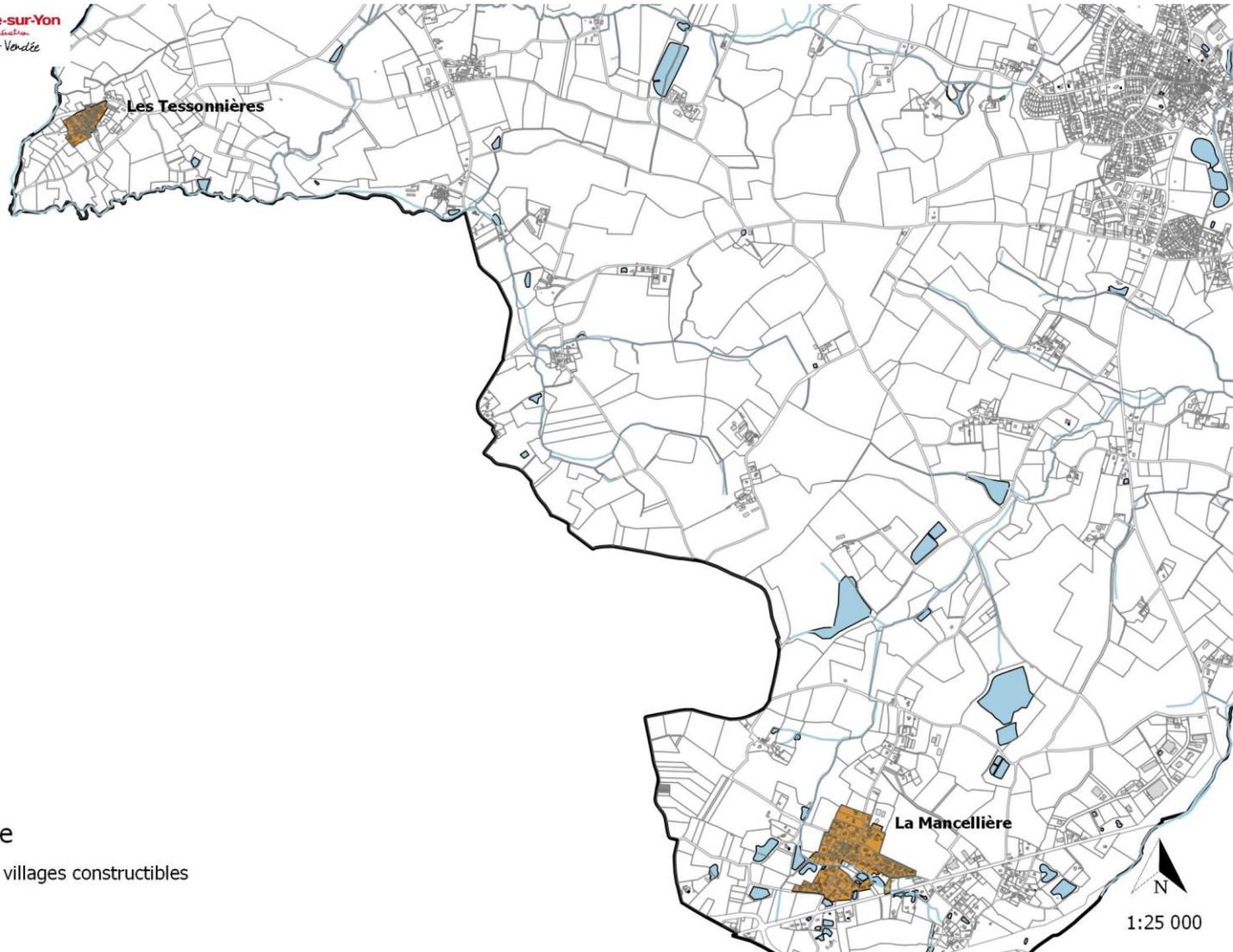
## Zones UB et 1AUB – zones à vocation principale d’habitat



# Principales règles de la zone urbaine dédiée aux hameaux (UH)

	UH
<b>Destinations autorisées</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Logements</li><li>- Activités de services</li><li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li></ul>
<b>Implantation par rapport aux voies publiques et privées</b>	Maintien du plan d'alignement sur les villages de La Mancellière et des Tessonnières. <ul style="list-style-type: none"><li>- En dehors de ces rues, implantation à :<ul style="list-style-type: none"><li>o À 15 m des berges des cours d'eau et plans d'eau</li><li>o Entre 0 et 10 m</li></ul></li></ul>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Implantation libre</li></ul>
<b>Hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- R+1 maximum</li></ul>

## Zone UH – Zone dédiée aux villages constructibles

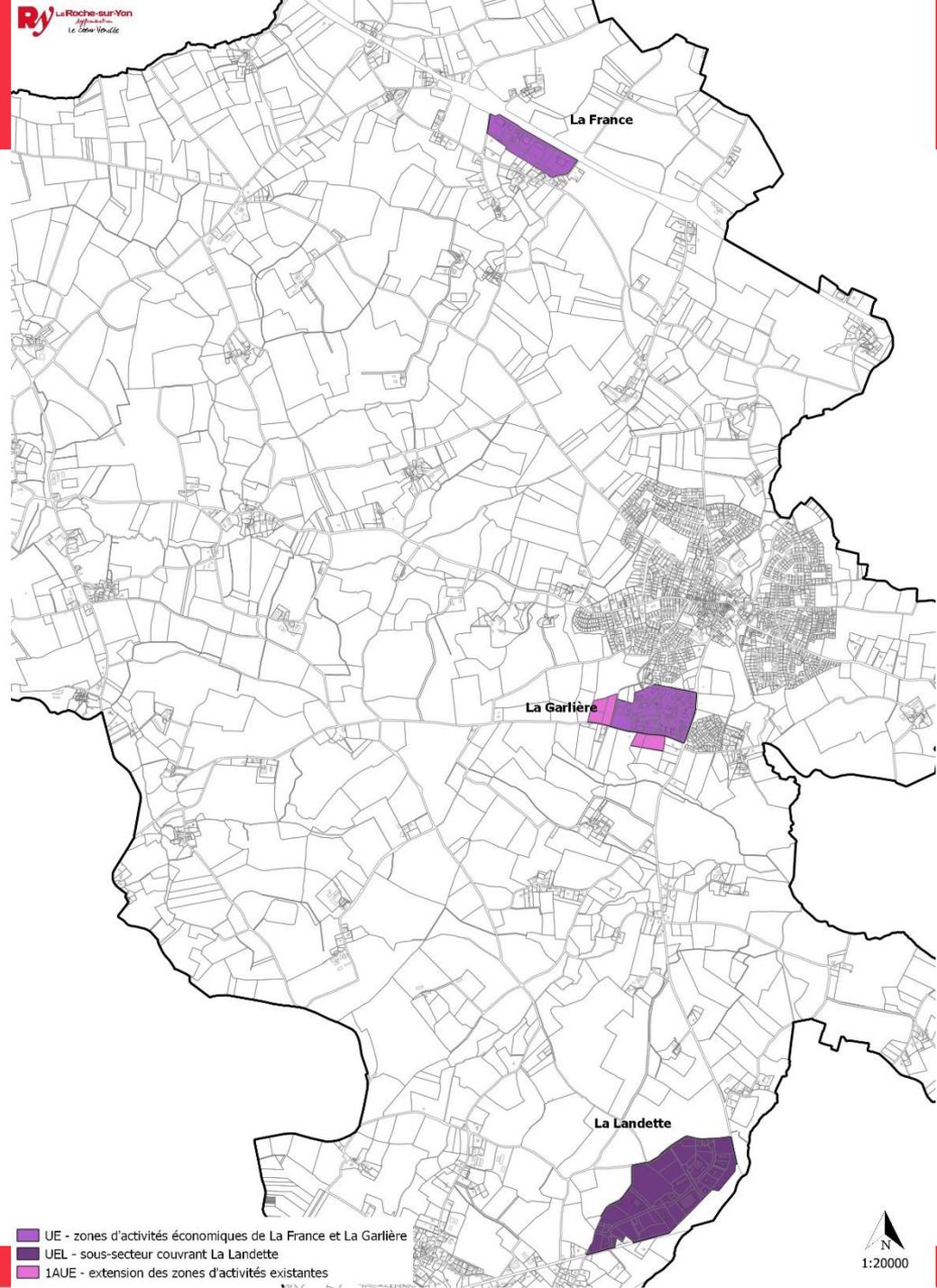


*Principales règles  
des zones d'activités économiques*

# Principales règles des zones d'activités économiques existantes (UE) et (1AUE)

	UE / 1AUE
<b>Destinations autorisées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restauration</li> <li>- Commerce de gros</li> <li>- Activités industrielles</li> <li>- Entrepôts</li> <li>- Bureaux</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif / services publics</li> <li>- Logements de gardiennage</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux voies publiques</b>	<p>Implantation non réglementée, sauf : hors agglomération : application de la loi Barnier, à savoir 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation (sauf si dérogations)</p> <p>En 1AUE : recul de 15 m minimum par rapport à l'axe de la RD 100B</p>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Implantation non réglementée
<b>Hauteur</b>	Hauteur non réglementée, mais incitation à la densification verticale

## Zones d'activités économiques existantes et en développement



- UE - zones d'activités économiques de La France et La Garière
- UEL - sous-secteur couvrant La Landette
- 1AUE - extension des zones d'activités existantes

# *Principales règles des zones agricoles et naturelles*

## Présentation des différents secteurs de la zone A

### 3 types de zones :

- **A** : zone agricole autorisant la création de nouveaux sièges d'exploitation
- **Ac** : zone correspondant à des secteurs constructibles à vocation économique (hors commerce de détail) situés en zone agricole (STECAL).
- **AL** : zone correspondant à des secteurs constructibles à vocation de sport et de loisirs situés en zone agricole (STECAL).

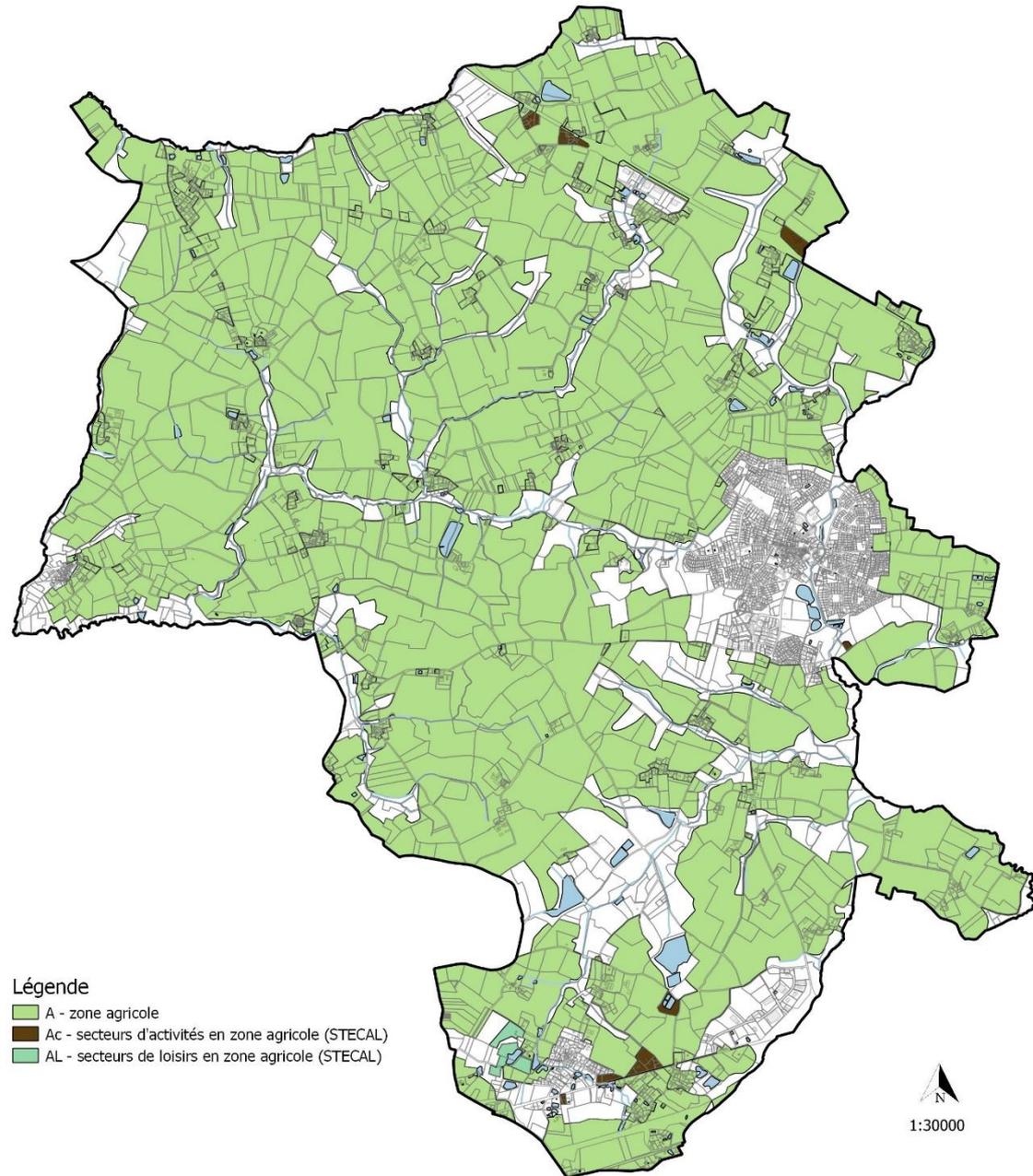
## Principales règles de la zone agricole (A)

	<b>A</b>
<b>Destinations et usages autorisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et CUMA</li> <li>- Constructions liées à la diversification de l'activité agricole (bâtiment pour la vente de produits à la ferme par exemple)</li> <li>- Unités de méthanisation agricole</li> <li>- Terrains de camping soumis à déclaration (6 emplacements ou 20 campeurs maxi) ou aires naturelles, à condition qu'ils soient liés et accessoires à une exploitation agricole</li> <li>- Maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole situées en priorité à proximité de l'exploitation, sinon en limite d'une zone déjà construite</li> <li>- Logements occasionnels que constituent les chambres d'hôtes, les gîtes, les meublés de tourisme, <u>par changement de destination uniquement</u> (si lien avec une exploitation)</li> <li>- Extensions mesurées (30 % maxi / bâti existant) et annexes des habitations existantes (40 m<sup>2</sup> maxi, à 20 m maximum de tout point du bâti existant)</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- Changement de destination des granges identifiées</li> <li>- Exhaussements et affouillements si nécessaires aux activités autorisées dans la zone</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux voies publiques</b>	Implantation à au moins : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m de l'axe de l'autoroute</li> <li>- 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation</li> <li>- 15 m des berges des cours d'eau et de l'axe des autres RD</li> <li>- 5 m de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de retrait, obligation d'être à au moins 3 m</li> </ul>
<b>Hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation : R+1 (6 m à l'égout maximum)</li> <li>- Pas de règles pour les autres activités</li> </ul>

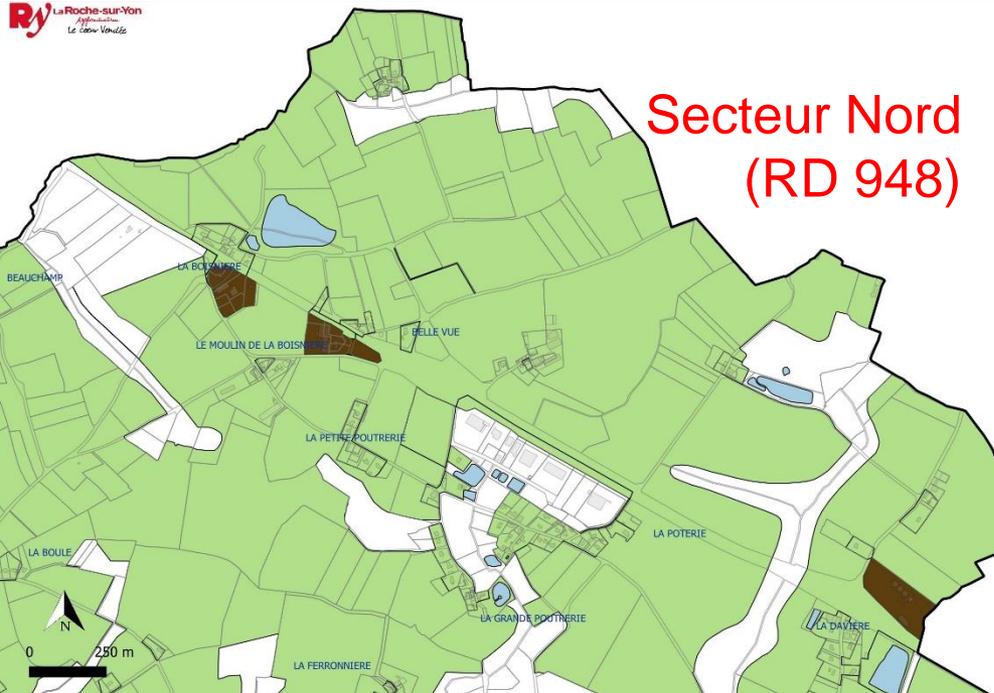
## Principales règles couvrant les STECAL

	Ac	AL
<b>Destinations et usages autorisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagements, constructions, installations et extensions nécessités par les activités économiques (hors commerce de détail) présentes sur le secteur</li> <li>- Extensions mesurées (30 % maxi / bâti existant) et annexes des habitations existantes (40 m<sup>2</sup> maxi, à 20 m maximum de tout point du bâti existant)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagements, constructions, installations et extensions nécessités par les activités de sport et loisirs présentes sur le secteur</li> </ul>
	- Equipements d'intérêt collectif et services publics	
<b>Implantation par rapport aux voies publiques</b>	Implantation à au moins : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m de l'axe de l'autoroute</li> <li>- 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation</li> <li>- 15 m des berges des cours d'eau et de l'axe des autres RD</li> <li>- 5 m de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.</li> </ul>	
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	- Retrait minimal de 5 m	
<b>Hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions d'activités : 12 m maximum</li> <li>- Silos de stockage et cellules techniques associées : 42 m maximum</li> </ul>	6 m maximum
<b>Densité</b>	- Emprise au sol de 80 % maxi	- Emprise au sol de 5 % maxi

## Zone agricole (A)



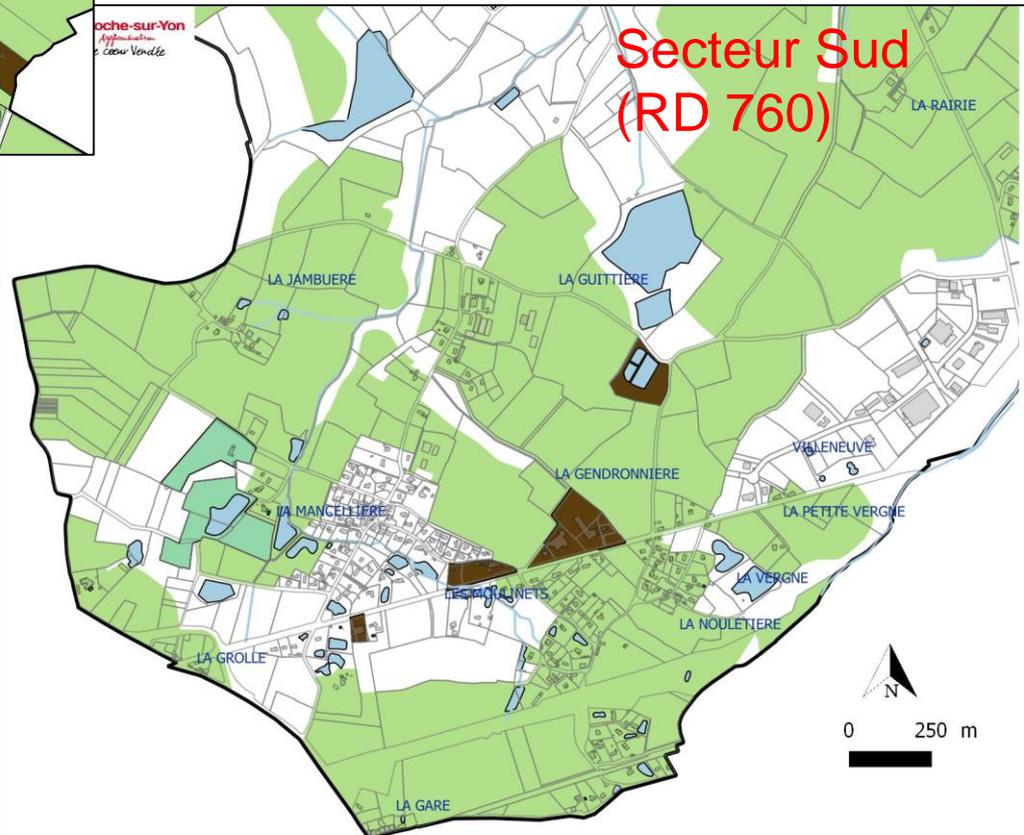
## Secteur Nord (RD 948)



### Légende

- A - zone agricole
- Ac - secteurs d'activités en zone agricole (STECAL)
- AL - secteurs de loisirs en zone agricole (STECAL)

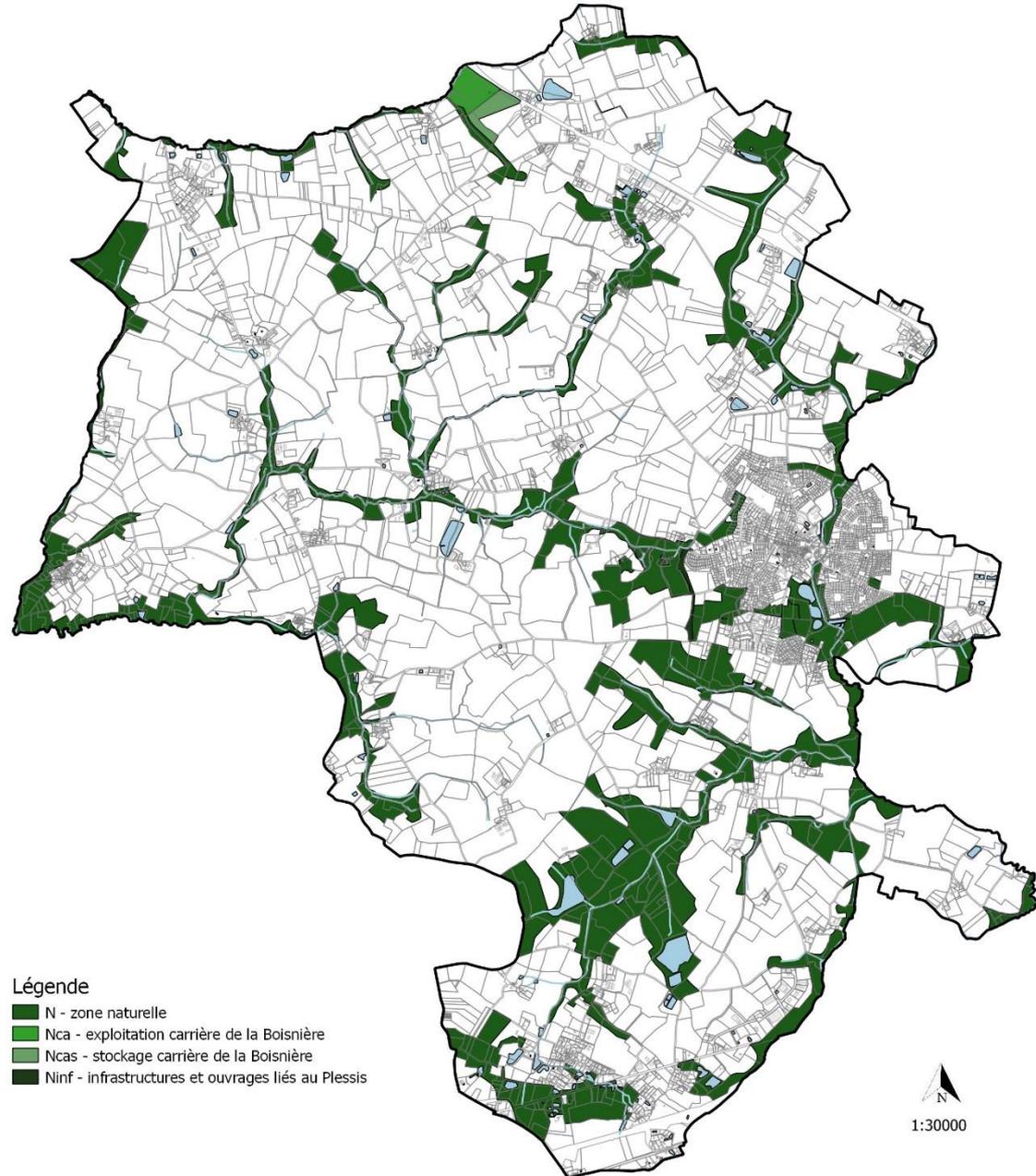
## Secteur Sud (RD 760)



## Principales règles de la zone naturelle (N)

	N	Nca / Ncas	Ninf
<b>Destinations et usages autorisés</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagements, constructions, installations nécessaires à l'activité d'exploitation de la carrière</li> <li>- En plus, en Ncas : activités connexes (gestion et commercialisation des stocks)</li> </ul>	- Infrastructures et équipements d'utilité publique, secteur du Plessis
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensions mesurées (30 % maxi / bâti existant) et annexes des habitations existantes (40 m<sup>2</sup> maxi, à 20 m maximum de tout point du bâti existant)</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- Exhaussements et affouillements si nécessaires aux activités autorisées dans la zone</li> </ul>		
<b>Implantation par rapport aux voies publiques</b>	Implantation à au moins : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation</li> <li>- 15 m des berges des cours d'eau et par rapport à l'axe des autres RD</li> <li>- 5 m de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.</li> </ul>		
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	- Non réglementée	- Retrait minimal de 5 m	- Non réglementée
<b>Hauteur</b>	- Non réglementée	12 m maximum ( <i>à adapter par rapport aux installations</i> )	- Non réglementée
<b>Densité</b>	Pas de coefficient d'emprise au sol	Emprise au sol de 5 % maxi	Pas de coefficient d'emprise au sol

## Zone naturelle (N)



## Evolution des surfaces par rapport au PLU de 2014

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		
<b>Total zones U</b>		<b>233,77</b>		<b>230,62</b>
Zones à urbaniser (AU)	1AULj	5,34		
	1AULt	2,59		
	2AUB	15,35	1AUB	5,24
	2AUE	4,55	1AUE	4,43
<b>Total zones AU</b>		<b>27,83</b>		<b>9,67</b>
Zones agricoles (A)	A	3 271,27	A	3 412
	Ah	143,63	Ac	14,13
			AL	7,93
<b>Total zones A</b>		<b>3 414,9</b>		<b>3 434,68</b>
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
<b>Total zones N</b>		<b>790,16</b>		<b>794,13</b>

# Informations complémentaires inscrites sur le plan de zonage

## **LE PLAN DE ZONAGE COMPORTE LES ELEMENTS SUIVANTS :**

- Identification des éléments paysagers d'intérêt (haies, boisements)
- Les cheminements doux à préserver
- Les zones humides
- Les périmètres de protection autour des stations d'épuration
- Les zones non aedificandi
- Les accès interdits
- Les alignements de voirie
- Les autres marges de recul (loi Barnier)
- Les emplacements réservés
- Les granges identifiées comme mutables (vocation habitat uniquement)
- Les bâtiments repérés comme étant à protéger
- Le périmètre des OAP
- Le tracé indicatif du projet de contournement routier

## Liste des emplacements réservés

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

N°	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Mise à l'alignement des voies dans le village des Tessonnières	Commune	192 m <sup>2</sup>





# Secteurs de développement couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont des dispositifs opérationnels d'urbanisme issus de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2, et réglementés par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les OAP assurent une complémentarité avec le règlement.

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et opérations d'aménagement qui doivent donc être compatibles avec celles-ci.

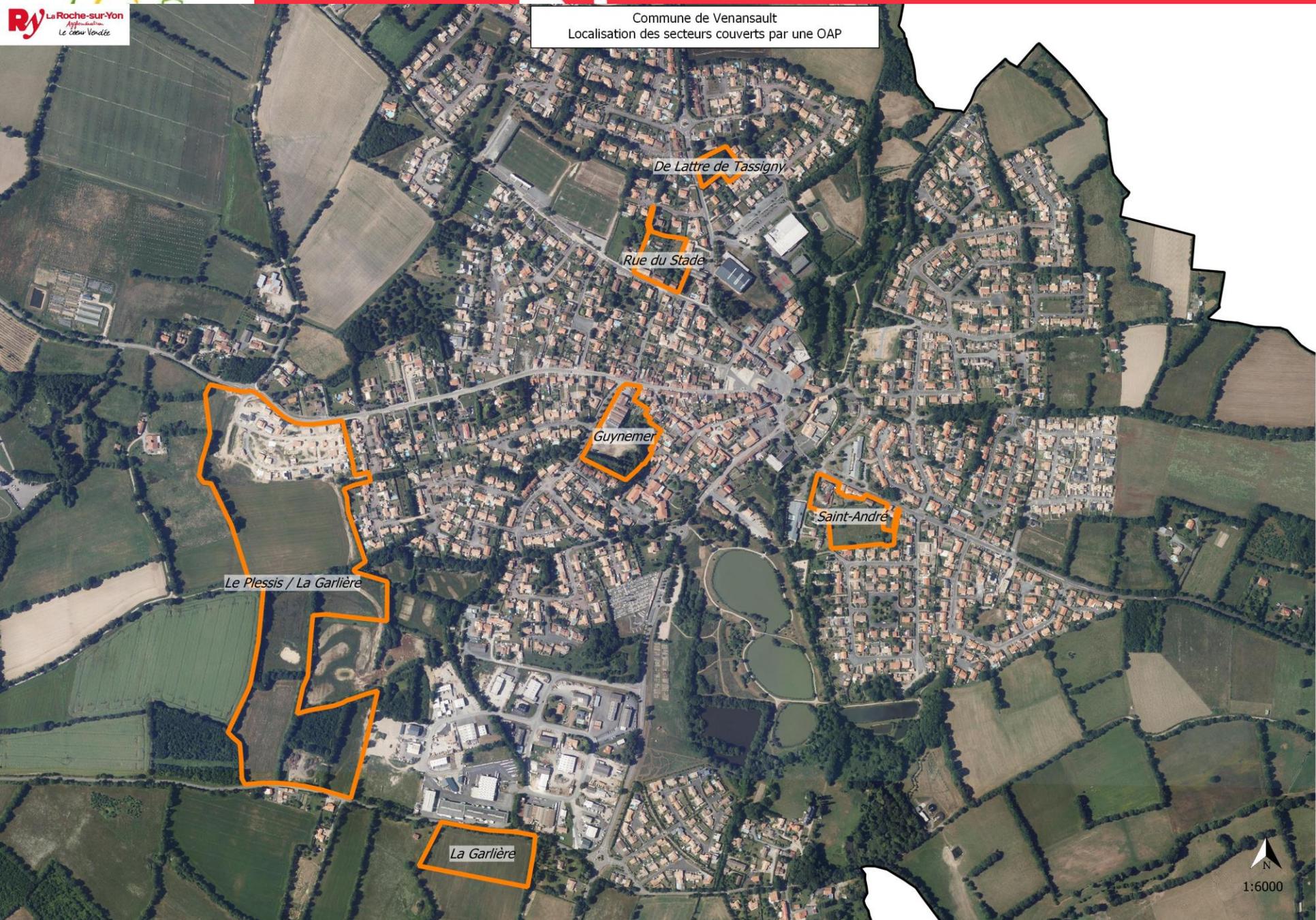
# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU de Venansault comporte 5 OAP sectorielles dont les objectifs sont les suivants :

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

Typologies des OAP instaurées :

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



## Principes d'aménagement affichés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

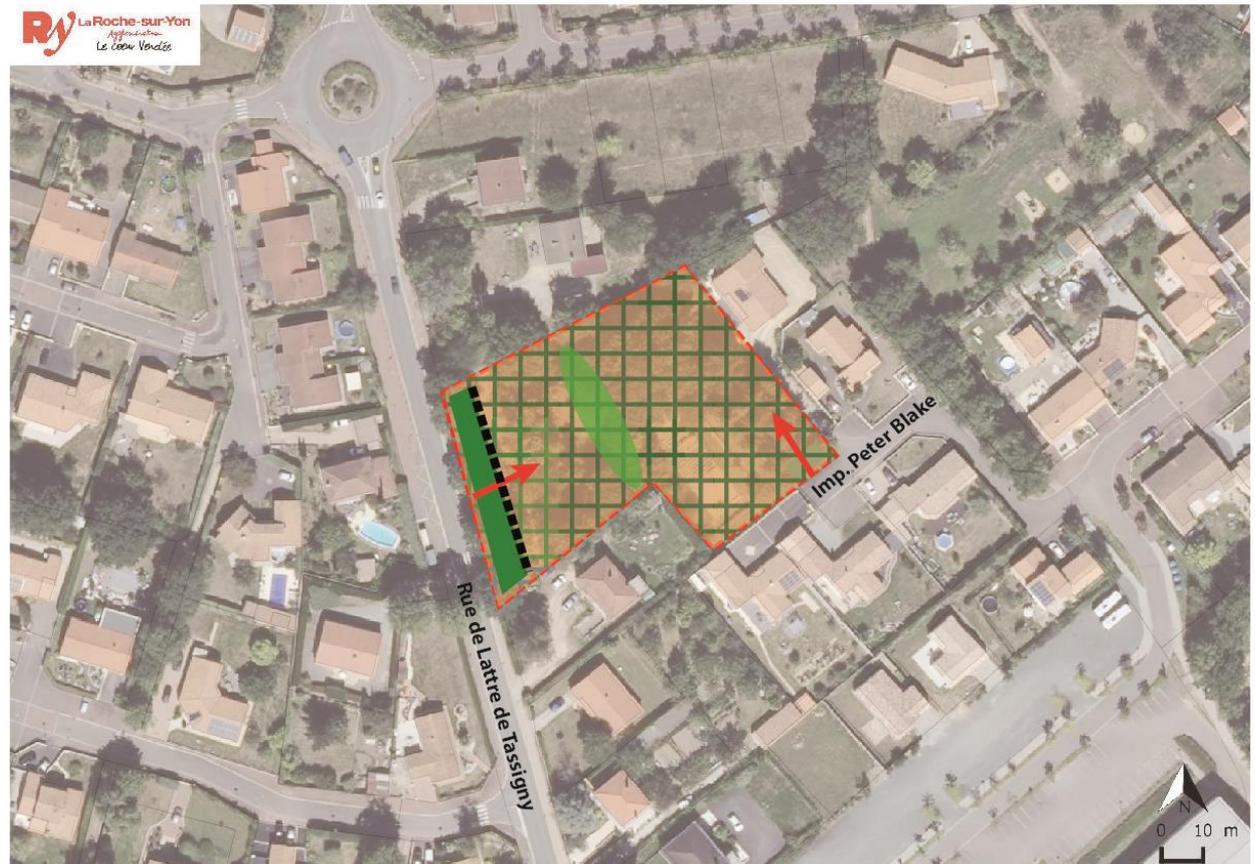
- Principes de voirie et d'accès
- Liaisons douces
- Éléments paysagers à préserver
- Traitement paysager
- Principes d'alignement / de zones tampons ou non constructibles
- Programmation de logements / activités / équipements, densité, mixité sociale
- Hauteurs
- Etc

# Exemple d'OAP « dent creuse » : Secteur De Lattre de Tassigny - aménagement d'une parcelle de jardin

Périmètre du site

**Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à préserver**

- Logement intermédiaire comprenant du logement aidé de type R+1
- Diagnostic paysager préalable afin de préserver les arbres remarquables
- Maintien du coeur d'îlot en espace à dominante boisée
- Recul des constructions afin de préserver la haie bocagère  
Espace à classer en domaine public à terme
- Accès automobile (pas de continuité entre les 2 points d'accès) - Palette impasse Peter Blake à modifier
- Accroches bâties (en fonction du diagnostic paysager)



Potentiel de 14 logements locatifs sociaux (logements intermédiaires attendus)  
Densité : 30 logements / ha

# Exemple d'OAP mixte « renouvellement urbain / dent creuse » : Secteur Guynemer - reconversion du garage et optimisation foncière

Périètre du site

**Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à préserver**

- Logement intermédiaire / collectif en R+1 comprenant du logement aidé. Logement individuel ponctuel
- Densité plus importante sous forme d'habitat collectif (R+2)
- Alignement bâti sur rue ou continuité d'effort bâti (accroche bâtie sur espace vert/ espace commun)
- Secteur à préserver mise en scène de l'étang dans la forme bâtie
- Anticiper la possibilité de densification des fonds de parcelles (logement individuel en RDC possible)
- Prévoir la desserte potentielle de certains fonds de jardins constructibles
- Accès de service à l'Opération Val Fleuri (accès aux équipements)



Potentiel de 46 logements environ (collectifs, individuels denses ou intermédiaires)  
Densité : 30 logements / ha

## Exemple d'OAP « extension urbaine » :

### Plessis / Garlière : futur quartier d'habitat et extension de la ZA La Garlière



Programmation attendue sur le Plessis : 157 logements environ (individuels et collectifs)

Densité : 30 logements / ha environ

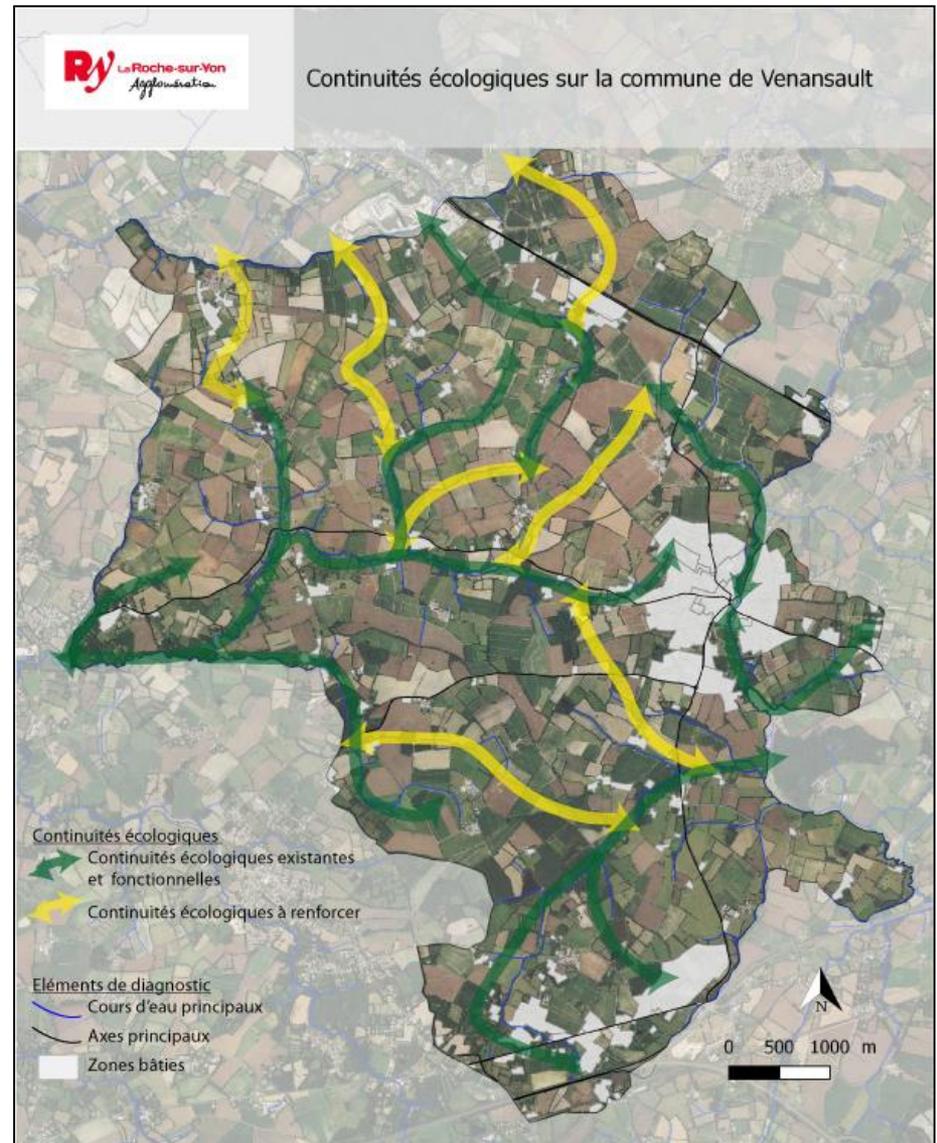
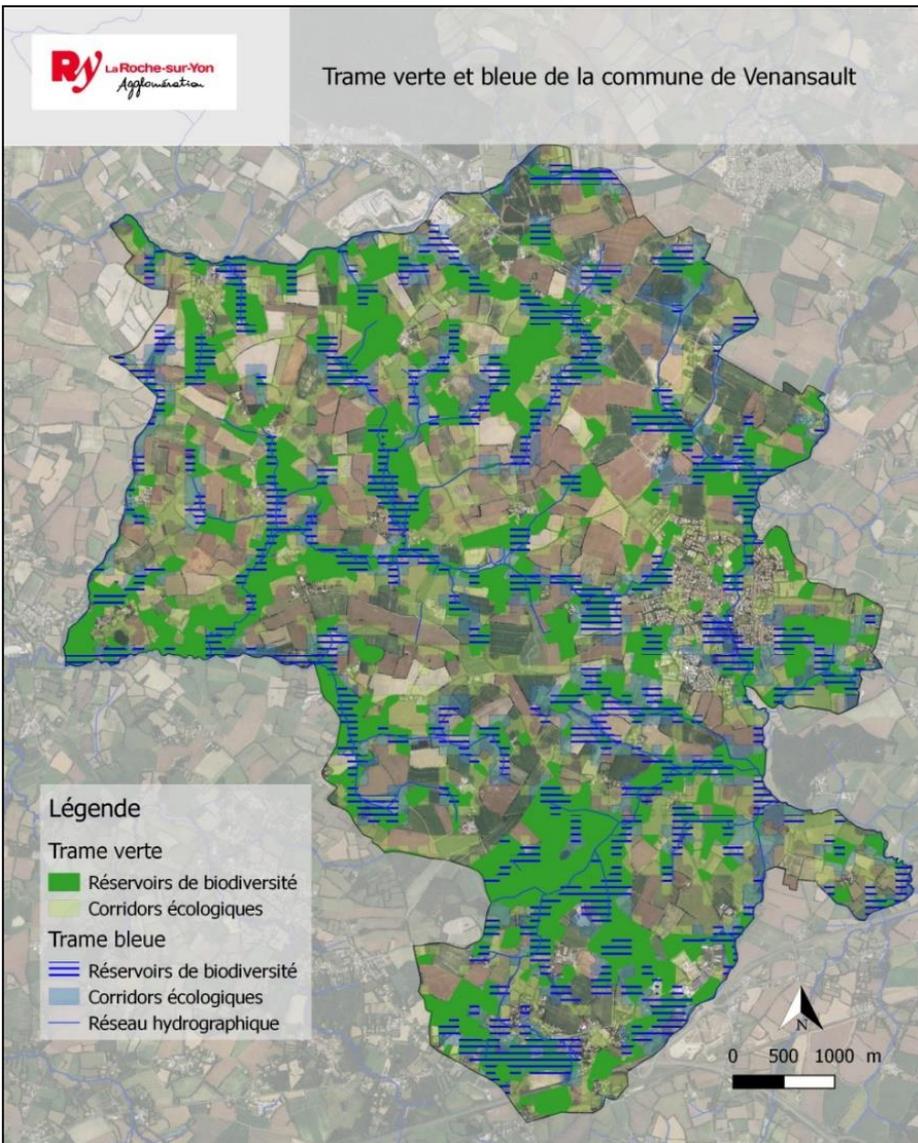
# Trame Verte, Bleue et Noire

# Traduction de la TVB au sein du règlement du PLU

- 155 km de haies protégées  
- 200 ha de boisements protégés  
- 574 ha de zones humides recensées

## DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES INTRODUITES EN FAVEUR DE LA TVB :

- Préservation des cours d'eau, des vallées et des boisements d'importance à travers un zonage N
- Identification des éléments paysagers d'intérêt (haies, boisements) sur le plan de zonage
- Compensation paysagère demandée en cas d'abattage total ou partiel :
  - ✓ Arbres : nombre d'arbres à planter relatif au diamètre du tronc de l'arbre abattu
  - ✓ Haies : ratio de 2 haies replantées pour 1 haie arrachée (linéaire identique et haie composée de plusieurs essences locales et adaptées au climat)
- Introduction d'un recul de 4 m par rapport aux berges des cours d'eau (inconstructibilité) en zone U et de 15 m en zones A et N
- Préservation des zones humides
- Clôtures végétalisées à privilégier dans toutes les zones afin de permettre la circulation de la petite faune. Si clôtures minérales, exemples de clôtures perméables annexés au règlement.
- Espèces végétales invasives interdites



# Traduction de la TVBN dans une OAP thématique

## **ORIENTATION 1 : PRESERVER ET RENFORCER LES ELEMENTS COMPOSANT LA TRAME VERTE**

- Assurer la préservation des réservoirs et des corridors de biodiversité du maillage bocager
- Préserver et renforcer les boisements participant à la Trame Verte
- Assurer une transition paysagère de qualité entre zones urbanisées et espaces agricoles, naturels ou forestiers

## **ORIENTATION 2 : PRESERVER ET RENFORCER LES ELEMENTS COMPOSANT LA TRAME BLEUE**

- Prévenir, entretenir et valoriser les éléments constitutifs de la Trame Bleue
- Améliorer la qualité de toutes les masses d'eau
- Densifier et préserver le réseau de mares et de zones humides tampons

## **ORIENTATION 3 : POURSUIVRE LA DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE ENGAGEE**

- Optimiser les espaces végétalisés pour favoriser la biodiversité
- La gestion des eaux pluviales en milieu urbain
- Poursuivre l'aménagement de lieux de sensibilisation à la biodiversité

## **ORIENTATION 4 : AMELIORER LE CADRE DE VIE**

- Lors de la réalisation de projets d'aménagement, s'appuyer sur les éléments naturels existants
- Limiter l'impact du réchauffement climatique en créant des îlots de fraîcheur en zone urbaine (bourg, zones d'activités)
- Favoriser l'installation de petites faunes dans les bâtiments et espaces de nature et assurer leurs déplacements

## **ORIENTATION 5 : AGIR SUR LA TRAME NOIRE**

- Adapter l'usage de la lumière artificielle dans les espaces publics et privés tout en assurant le confort et la sécurité des activités humaines et poursuivre la création de zones de faible éclairage en faveur de la biodiversité nocturne

# Annexes

- Les **annexes** du PLU comportent les informations suivantes :
- ✓ La protection du patrimoine archéologique
  - ✓ Les repères géodésiques et de nivellement
  - ✓ Les risques naturels et technologiques
  - ✓ Le droit de préemption urbain
  - ✓ Le classement sonore des infrastructures routières
  - ✓ La zone d'aménagement concerté Clémenceau
  - ✓ Divers périmètres institués par le Code de l'Urbanisme
  - ✓ La lutte contre les termites

PLAN LOCAL D'URBANISME

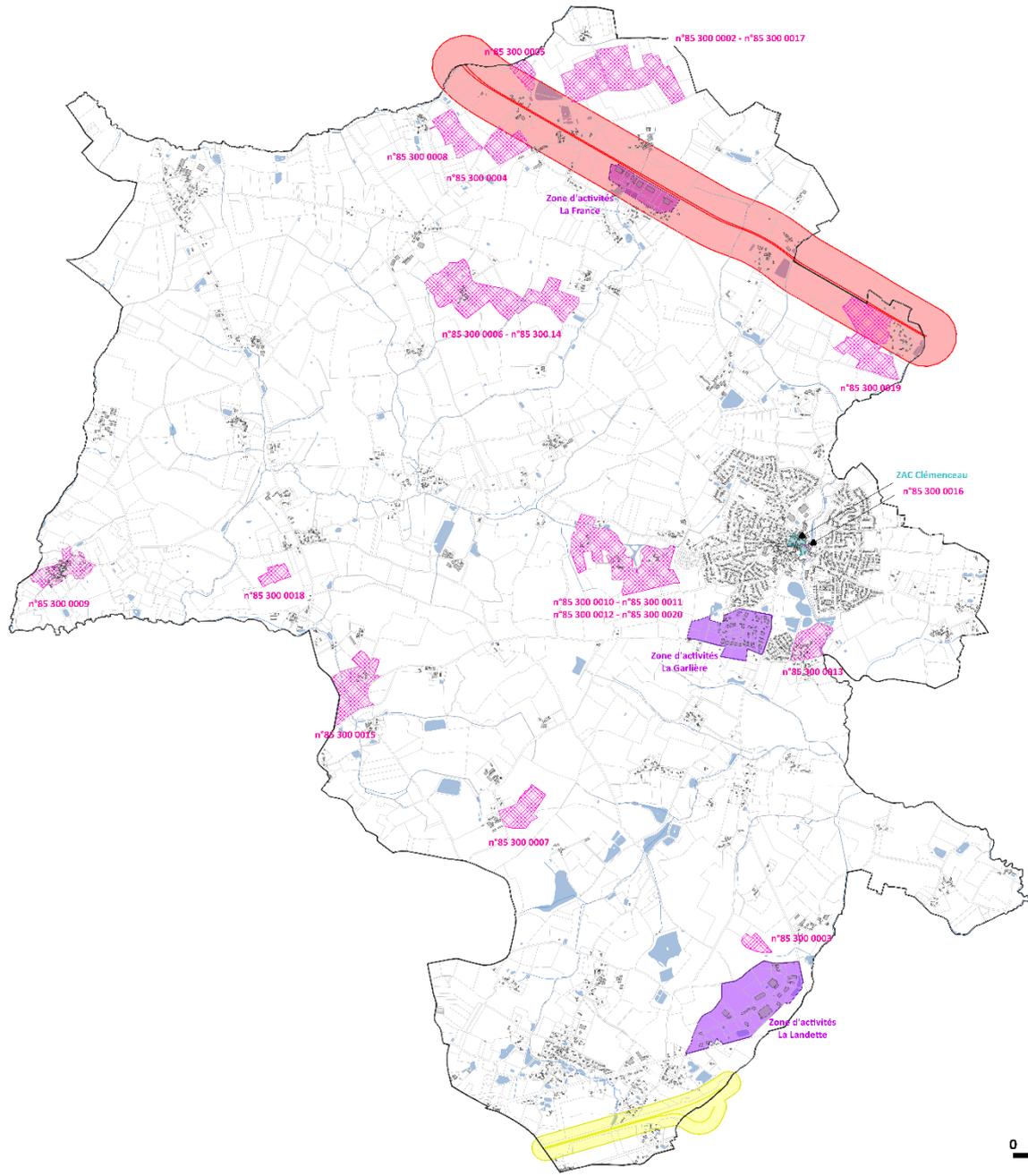


Périmètres particuliers  
 Planche commune  
 Echelle 1/12 000

Vu, approuvé et adopté par le conseil municipal de Venansault le 26/06/2018  
 Plan d'urbanisme local (P.L.U.) - Commune de Venansault  
 Héritier CARRÉ - ALIX  
 Studio V&C architectes

Légende

- Sites archéologiques
- Périmètre de la ZAC Clémenceau
- RN 160 - 100 mètres
- RD 948 - 250 mètres
- Axe RD 948
- Axe RN 160
- ZA et ZAE - taxe d'aménagement à 1%
- Périmètre hors ZA et ZAE - taxe d'aménagement à 3,2%
- Plans d'eau
- Cours d'eau identifiés au titre de la Police de l'Eau



# Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

- Les PLU doivent comporter des **servitudes d'utilité publique** régies par des législations autres que le Code de l'Urbanisme. Elles affectent l'utilisation du sol de la commune.
  
- La commune de Venansault est concernée par les servitudes suivantes :
  - ✓ **CODE AC1** : PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES
  - ✓ **CODE I4** : CANALISATIONS ÉLECTRIQUES
  - ✓ **CODE PT2** : PROTECTION DES CENTRES DE TRANSMISSION RADIOÉLECTRIQUES CONTRE LES OBSTACLES
  - ✓ **CODE PT3** : LIGNES ET INSTALLATIONS TÉLÉPHONIQUES ET TÉLÉGRAPHIQUES
  - ✓ **CODE T1** : VOIES FERRÉES
  - ✓ **CODE T4** : CIRCULATIONS AÉRIENNES – BALISAGE
  - ✓ **CODE T5** : CIRCULATIONS AÉRIENNES – DÉGAGEMENT
  - ✓ **CODE T7** : EXTÉRIEUR DES ZONES DE DÉGAGEMENT
  - ✓ **CODE EL7** : ALIGNEMENT DES VOIES
  - ✓ **CODE EL11** : INTERDICTIONS D'ACCÈS SUR ROUTES EXPRESS

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



Servitudes d'utilité publique  
 Planche commune  
 Echelle 1/12 000

Vu, pour être annexé à la loi de dévolution de compétences n° 21 du 10 août 2004 relative à l'égalité territoriale et à la décentralisation.

Faity le 28/06/2012  
 Maire M. Legros

**Légende**

- PT3
- ▨ PT2
- ▨ AC1
- I4
- ▨ T1 Venansault
- ▨ T5
- T4 (non numérisée)
- T7 (hors périmètre T5)
- EL7
- ▨ EL11

