



COMMUNE DE VENANSAULT PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP sectorielles -



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

Thierry GANACHAUD
5^{ème} Vice-Président

Les orientations d'aménagement et de programmation (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.

Ce sont des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, le paysage.

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 soit destiné à la réalisation de logements sociaux par exemple

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](#).

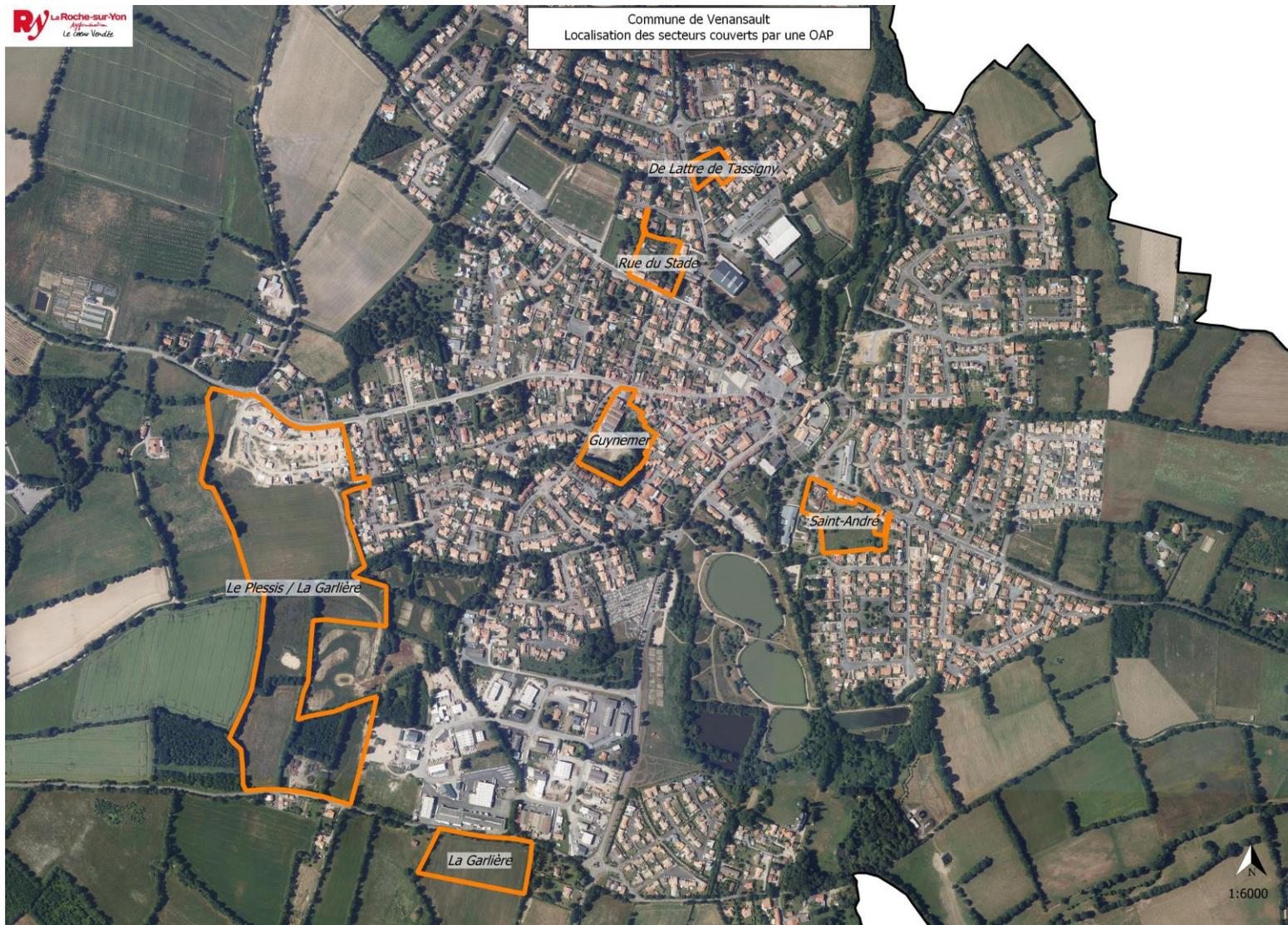
Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et opérations d'aménagement qui doivent donc être compatibles avec celles-ci.

Table des matières

LOCALISATION	4
PREAMBULE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	5
PRINCIPES GENERAUX	7
A. LES ESPACES COLLECTIFS.....	7
B. LE BATI ET LES SEUILS	13
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEURS D'OPTIMISATION FONCIERE.....	17
OAP DE LATTRE DE TASSIGNY	18
A. CARACTERISTIQUES DU SITE / CONTEXTE.....	18
B. ENJEUX	18
C. PRINCIPES DE DESSERTE DU QUARTIER	19
D. PROGRAMMATION ENVISAGEE.....	19
E. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE ENVISAGEE	19
F. IMAGES DE REFERENCE.....	21
OAP SAINT ANDRE	23
A. CARACTERISTIQUES DU SITE / CONTEXTE.....	23
B. ENJEUX	24
C. PRINCIPE D'ACCES	24
D. PROGRAMMATION ENVISAGEE.....	24
E. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE ENVISAGEE	24
C. IMAGES DE REFERENCE.....	26
> OAP GUYNEMER	28
A. CARACTERISTIQUES DU SITE / CONTEXTE.....	28
B. ENJEUX	29
C. PRINCIPE D'ACCES	29
D. PROGRAMMATION ENVISAGEE.....	29
E. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE ENVISAGEE	29
.....	30
F. IMAGES DE REFERENCE.....	31

> OAP RUE DU STADE	33
A. CARACTERISTIQUES DU SITE / CONTEXTE	33
B. ENJEUX.....	33
C. PRINCIPE D'ACCES.....	34
D. PROGRAMMATION ENVISAGEE	34
E. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE ENVISAGEE	34
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EXTENSIONS URBAINES	38
OAP LE PLESSIS / LA GARLIERE	39
A. CARACTERISTIQUES DU SITE / CONTEXTE	39
B. ENJEUX.....	40
C. PRINCIPE D'ACCES.....	40
D. PROGRAMMATION ENVISAGEE	40
E. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE ENVISAGEE	41

Localisation



Préambule aux orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à guider les aménageurs dans la composition urbaine des futurs quartiers.

L'aménagement de ces secteurs devra intégrer les prescriptions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé par le conseil communautaire le 29 septembre 2022 afin d'accompagner la transition énergétique de la collectivité dans sa stratégie bas carbone. **Les aménageurs doivent reprendre les items du PCAET et montrer en quoi leur projet répond aux objectifs de ce document cadre de la collectivité.**

Pour les secteurs concernés par une OAP une attention particulière sera portée au respect des objectifs des fiches actions n° 3, 12, 17, 18, 19, 31, 39 du PCAET.

A titre d'illustration, les aménageurs devront prendre en considération les éléments ci-dessous.

Il est nécessaire d'inscrire les opérations dans une approche environnementale de l'urbanisme en intégrant une réflexion sur la gestion de l'eau, des déchets, des espaces verts. Les aménageurs devront anticiper le positionnement des futures constructions, permettant ainsi d'assurer aux futurs habitants des logements correctement implantés par rapport à la course du soleil. Les formes urbaines des opérations d'aménagement doivent être économes en énergie et minimiser les déperditions thermiques ainsi que les besoins de rafraîchissement des bâtiments mais aussi des espaces publics (à

travers la densité, la compacité, la mitoyenneté, la ventilation naturelle des logements...).

La densité bâtie devra être privilégiée en bordure des axes de circulation majeurs et autour des arrêts de transport en commun.

La performance énergétique et environnementale des bâtiments devra être favorisée en assurant à minima l'application de la RE 2020.

Les phénomènes d'îlots de chaleur devront être limités au profit d'îlots de fraîcheur (matériaux au sol, paysagement, limiter les effets d'albédo, etc.). Une réflexion particulière sur ce sujet sera menée pour aller vers la notion de « parcours de fraîcheur », ce qui peut se traduire concrètement par des boisements plus importants, retrouver la présence de l'eau, d'espaces verts, etc.

Les secteurs à aménager devront prévoir un réseau de circulations douces reliant les différents lieux d'intérêt dans une vision à l'échelle du quartier de vie des futurs habitants (liens vers les établissements scolaires, équipements sportifs ou commerciaux). Dans ce cadre, la réflexion sur la qualité des espaces publics, le rythme des bâtiments dans les parcours piétons / cycles doit être un outil au service de la promotion des déplacements en mode doux.

Concernant la programmation de logements, il est nécessaire d'assurer une répartition équilibrée des logements aidés sur l'ensemble du secteur (à l'échelle du quartier, de l'îlot, voire d'un même immeuble).

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à guider les aménageurs dans la composition urbaine des futurs quartiers.

Il est nécessaire de se pencher sur différentes thématiques qu'il convient d'étudier pour assurer une cohérence d'ensemble des futurs quartiers, au service à la fois des futurs habitants et des usagers de la rue. Un subtil équilibre entre espace public et espace privé doit être recherché.

Ces compositions nécessairement plus denses nécessitent un travail fin de la forme urbaine en anticipant au mieux les constructions à venir. Pour que la densité soit acceptée, il convient d'offrir des espaces publics qualitatifs et conviviaux aux habitants (placettes, végétalisation des espaces publics, jardins partagés, aires de jeux, ambiances variées et séquençage des parcours etc), afin qu'ils disposent d'un cadre de vie agréable.

Principes généraux

A. LES ESPACES COLLECTIFS

1. Hiérarchiser les voies

Les extensions urbaines ont eu tendance parfois à unifier, par souci de simplification de gestion, les types de voirie. Cette habitude a entraîné une banalisation des espaces pavillonnaires. Il convient de réhabiliter ces notions qui font la variété, la qualité des paysages urbains : avenues, boulevards, rues, ruelles, sentiers, venelles - mais aussi l'espace où l'on se promène, où l'on flâne - mails, esplanades, places - ou encore celui où l'on attend, où l'on joue - placettes, jardins, terrains de jeux - en résumé, tout ce qui fait l'espace de la vie collective.

A – La Voie principale

La circulation automobile fluide ne doit pas, a priori, desservir d'accès individuels, mais plutôt à des accès collectifs assurant la desserte d'un ensemble de parcelles. Ces voies sont le plus souvent structurées par des alignements d'arbres et les bas-côtés sont aménagés confortablement pour les circulations piétonnes et cyclables. Les largeurs des chaussées sont comprises entre 6 m et 7 m.



*Voie de desserte,
rue de quartier,
différentes
ambiances sont
possibles, mais la
largeur de
chaussée est plus
petite et les sorties
directes sont
limitées*

B - La voie de desserte ou rue de quartier

Ce type de voie assure la desserte du lotissement ainsi que les accès aux parcelles. Son gabarit et sa morphologie sont modulés en fonction du flux de circulation envisagé. Les profils de ce type de rue peuvent être variés selon les usages, les ambiances recherchées et le contexte. Les largeurs de chaussée sont comprises entre 4,50 m et 5,50 m.

C - La voie de desserte mixte, rue ou ruelle

Ce type de voie assure la desserte d'un nombre de parcelles précis. Son emprise est limitée et la chaussée, d'un gabarit volontairement réduit, assure les circulations des piétons, des automobiles et des cycles. Son traitement, la nature du revêtement de sol, ses limites doivent exprimer la polyvalence des usages. La mixité des usages favorise la réduction de la vitesse. Les largeurs de chaussées peuvent varier de 3,50 m à 5 m.



Exemple de quartier récent reprenant les implantations traditionnelles (alignement et R+1)



Rue ou ruelle, les trottoirs disparaissent, au profit d'un espace partagé, le végétal est plus présent

D – la cour urbaine

Connectée à une voie principale ou de desserte, la cour urbaine offre des espaces d'accès aux parcelles, du stationnement de préférence ombragé mais aussi des espaces techniques (abri-conteneurs, poubelles, boîtes aux lettres). Structurée par le maillage piéton et quelques plantations, elle peut être animée par des bandes ou des seuils plantés par les riverains. Son objectif est d'offrir un accès direct aux parcelles.



*Dans ces espaces
de cour urbaine,
seul l'accès aux
logements est
autorisé*

2. Les espaces de la vie collective (places, placettes, parc et promenades)

Au réseau de voirie hiérarchisé sont associés des espaces publics de type places, promenades, esplanades, jardins, aires de jeux, etc. que l'on destine à certains usages. Ces lieux enrichissent le réseau d'espaces publics, à l'échelle du quartier et créent des séquences variées dans les parcours piétons. A l'échelle de l'opération, des espaces publics de plus petite taille peuvent être définis tels que placettes, cours, jardins de cœur d'îlot, en veillant à les connecter entre eux et à former un réseau de circulations «douces». Des ruelles en chicanes peuvent être le support de petits espaces publics ; par contre, les espaces résiduels ou «espaces verts» sans usage, sont à proscrire. Ils sont souvent source de problèmes. Il s'agit de créer des points de rencontre informels.

Au sein de ces espaces collectifs, la place de l'arbre joue un rôle essentiel. Il s'agit de créer des effets d'alignement, de créer des îlots de fraîcheur, ou de créer des perspectives. La place de l'arbre doit être étudiée dès la conception du quartier et pas seulement en dernier recours, pour combler les espaces résiduels. Par ailleurs, il est demandé de privilégier les essences peu allergisantes.

A. Intégrer la gestion des eaux pluviales à la conception du quartier

La réalisation de nouveaux quartiers génère des volumes importants d'eau de ruissellement, liés à l'importance des surfaces imperméables créées : chaussées, stationnement, emprises bâties et toitures. Afin de mieux gérer le ruissellement des eaux pluviales, une recherche de solutions intégrées doit accompagner la conception du lotissement, notamment au niveau des espaces publics (par exemples noues).



A la faveur d'un retrait des espaces publics, un arbre repère peut être planté.



Les espaces de gestion des eaux pluviales, doivent jouer un rôle d'espace public et pas seulement technique. Ces espaces sont réfléchis dès la conception du lotissement. Afin de mieux structurer / valoriser cet espace, le bâti peut être orienté vers cet espace vert.

B. Les cheminements

La continuité des cheminements piétons et cyclables ne s'arrête pas au seuil de l'opération, mais doit être étudiée dans un cadre plus large, d'accès aux équipements, aux commerces, aux services, au centre. Au sein d'une opération, un réseau de venelles de cheminements doit être élaboré afin d'assurer la continuité piétonne entre opérations.



Cheminement piéton qui serpente entre les constructions. Des sorties directes des constructions sur ce chemin sont aménagées.



Cheminement piéton de qualité dont les matériaux permettent un usage en toute saison (ici béton balayé).

3. Les stationnements

La gestion du stationnement et de son impact sur la qualité des espaces doit faire l'objet d'une réflexion spécifique et de propositions explicites.

L'habitat individuel, notamment en lotissement, est assujéti à l'usage de la voiture. Les espaces de stationnement doivent s'adapter à la hiérarchie des réseaux de circulation

- créer du stationnement longitudinal, associé aux voies structurantes et autres espaces publics
- créer des petites poches de stationnement arborées, judicieusement implantées au regard de la distribution du lotissement,
- regrouper les places de stationnement «aux entrées», en périphérie de l'opération, pour libérer celle-ci de la circulation automobile - et ainsi créer des cœurs d'îlot sans voiture.

Le stationnement privatif constitue, par son lien direct avec la rue, un enjeu non négligeable dans le paysage et dans la qualité de la relation de l'habitat à la rue ainsi que de la perception du passant quant à l'environnement bâti. Le positionnement des garages sur les parcelles doit permettre de participer à la qualité urbaine d'un quartier. Il peut jouer le rôle de continuité urbaine sur rue.

Une attention spécifique doit leur être portée, tant à l'échelle globale du lotissement qu'à l'occasion des projets individuels de particuliers. Volumétries, matériaux, positionnement en association à des éléments bâtis - maisons, clôtures, annexes, auvents - ou en relation à des masses végétales, sont autant d'aspects à considérer.



Importance de la réflexion dès la conception, sur le positionnement des garages futurs. Leur positionnement (en limite ou en retrait) va participer à la structuration des voies et aux rythmes bâtis.

Des garages communs dissociés des constructions peuvent être aménagés pour libérer de l'espace au sein des parcelles.

B. LE BATI ET LES SEUILS

1. Le traitement des limites

Le traitement des limites participe pleinement à la qualité du paysage des lotissements. Les caractéristiques de ces limites doivent être définies avec soin dans le cadre de la conception du lotissement et donner lieu à l'établissement de prescriptions.

Traiter les limites, c'est prendre en compte l'implantation du bâti, les seuils et les accès, le stationnement privatif ouvert sur l'extérieur, les différentes formes de clôtures, la gestion des coffrets, etc. Les limites peuvent être construites par le bâti, les garages ou les annexes.



Les alignements bâtis permettent de créer un rythme dans la continuité de la rue. Ce rythme peut être assuré par toute une série d'équipements spécifiques (garages, annexes, clôtures hautes, parfois transformateurs) ; Afin d'atténuer l'aspect trop minéral, une bande plantée peut être aménagée



2. La forme urbaine

Sur l'habitat individuel, les enjeux de modération de la consommation foncière et de densification devront être prégnants. Il conviendra de privilégier des implantations bâties qui favorisent la mitoyenneté et des tailles de parcelles plus réduites. La largeur des parcelles de 8 à 12 mètres permet d'inciter des constructions de limite séparative à limite séparative. Il s'agit simplement de retrouver la forme traditionnelle de centre-bourgs aux implantations en ordre continu et souvent en R+1. En outre, la mitoyenneté favorise les économies d'énergie.

La forme des parcelles, leur orientation, devront être étudiées pour favoriser l'ensoleillement naturel des constructions. Par exemple dans le cas d'une rue orientée Est / Ouest, il conviendra d'orienter les constructions :

- à l'alignement si l'accès se fait par la façade Nord,
- en retrait si l'accès à la parcelle se fait par le Sud. La continuité bâtie étant assurée par les garages annexes, ou murs de clôtures.

Lors de la conception des projets collectifs ou mixtes, une réflexion devra être menée sur l'ordonnancement des constructions les unes par rapport aux autres. Il s'agit de préserver l'intimité des logements, de créer des rythmes architecturaux, des séquences bâties variées (placette, points de vue, perspectives minérales ou paysagères...). Il conviendra d'éviter la répétition des mêmes volumes bâtis, engendrant monotonie et perte de repères dans le quartier. Une attention particulière sera portée à la qualité des RDC : le rythme essentiellement vertical, le sens du détail architectural, la variété dans la programmation, les effets de transparence, les hauteurs sous plafonds et plus généralement la qualité de conception de ces espaces jouent un rôle d'incitation pour favoriser les déplacements piétons.

Les îlots bâtis peuvent être traversants de façon à créer des liens piétons entre les secteurs d'une même opération.

La conception bâtie devra s'adapter au changement climatique en menant une réflexion sur la préservation de l'ensoleillement, la préservation des îlots de fraîcheur ou la protection vis-à-vis des vents dominants. Les logements traversants ou à double orientation sont à privilégier.

L'intégration de dispositifs énergétiques renouvelables devra également être encouragée.

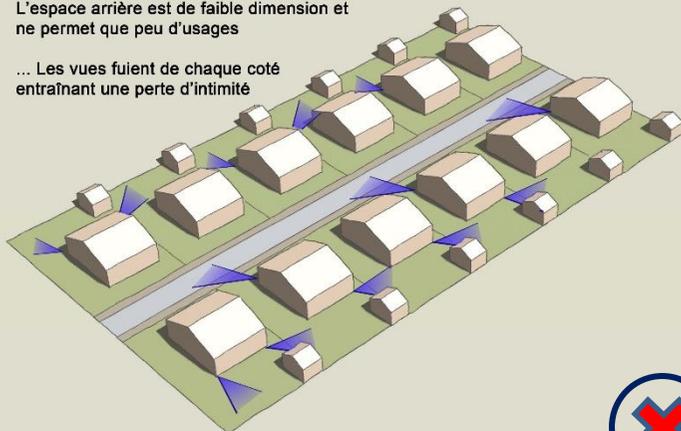
Une réflexion devra être menée quant aux accroches bâties par rapport aux espaces publics. Celles-ci peuvent se présenter sous forme de bâtis à l'alignement sur rue ou via un système de grilles barreaudées matérialisant une limite claire entre espace public et espace privé. D'autres systèmes peuvent être proposés, mais la qualité de l'accroche par rapport aux espaces publics est l'élément à considérer.

Lotissement traditionnel

Recul du bâti de 5 m par rapport aux voiries
Recul du bâti de 3 m de chaque côté

Parcelles de forme approximativement carrée
L'espace arrière est de faible dimension et ne permet que peu d'usages

... Les vues fuient de chaque côté entraînant une perte d'intimité



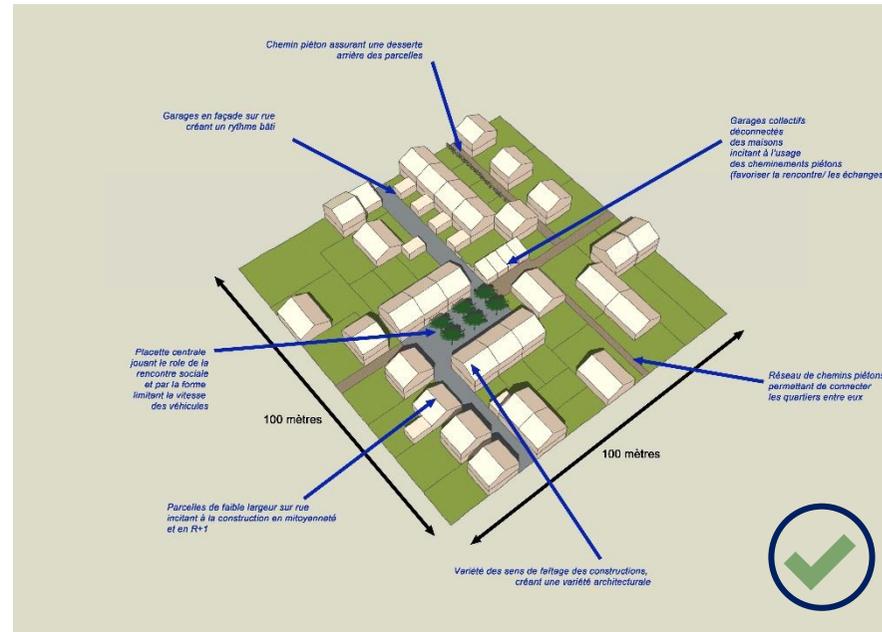
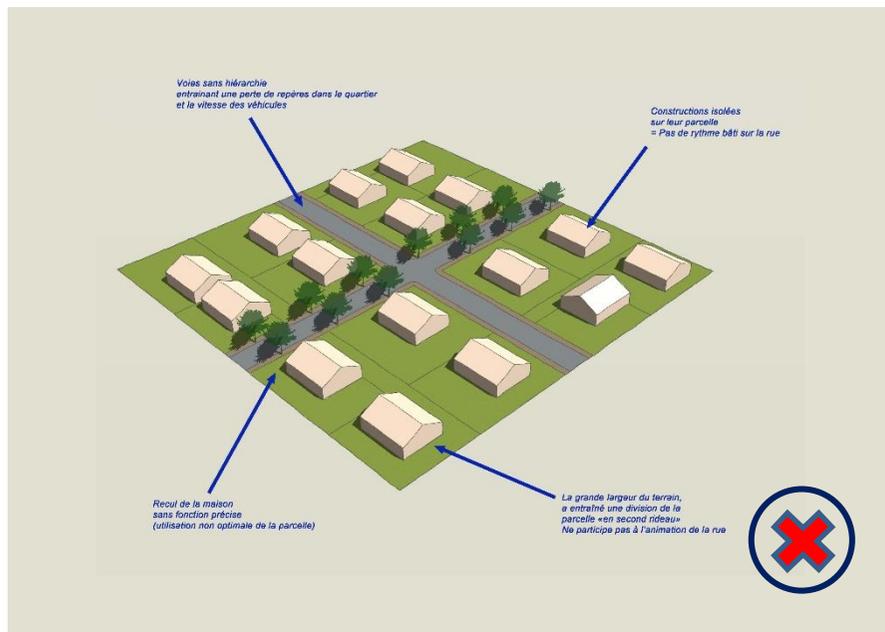
Lotissement à encourager

Alignement bâti sur rue, ou faible recul

Parcelles de forme rectangulaire, l'espace arrière paraît plus grand et laisse la possibilité d'usage variés (jardin d'agrément/potager ...)

... La mitoyenneté permet de préserver l'intimité





Les implantations bâties des constructions privées, jouent un rôle collectif. Le positionnement de préférence à l'alignement ou en faible retrait participe à structurer visuellement l'espace de la rue

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
Secteurs d'optimisation foncière**

OAP DE LATTRE DE TASSIGNY

Rappel :

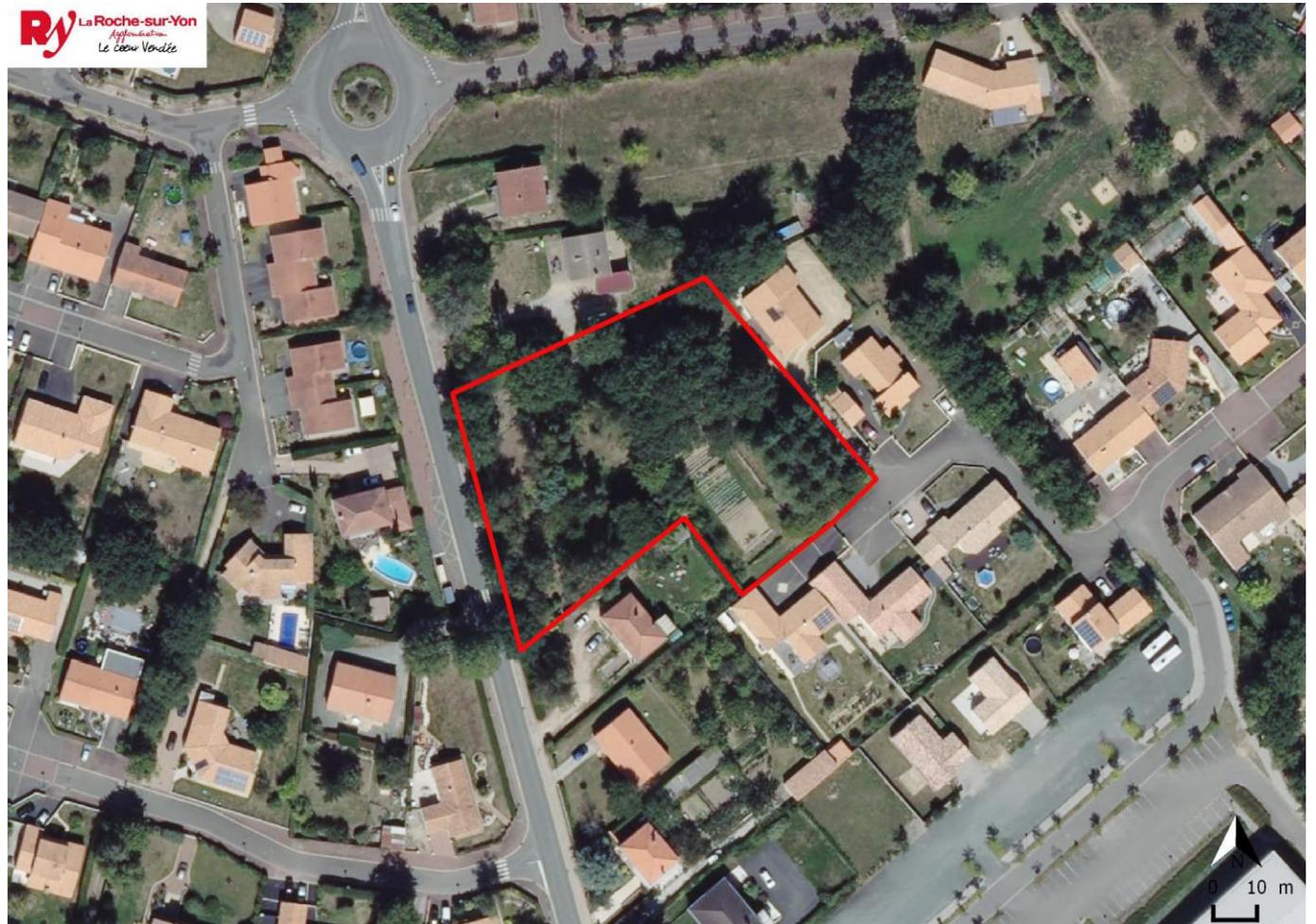
La réflexion sur ce site devra intégrer le PCAET dont les fiches actions sont rappelées en préambule du présent document. Les aménageurs devront justifier de la bonne prise en compte de ces éléments.

A. CARACTERISTIQUES DU SITE / CONTEXTE

Le site représente une superficie de 4 075 m². Il est localisé en périphérie du centre-bourg à proximité des équipements sportifs en sortie de bourg Nord en direction de La Génétouze. Il s'agit d'une parcelle majoritairement boisée. Aujourd'hui, cette parcelle constitue une « dent creuse » qu'il convient de combler afin de renforcer le nombre d'habitants du centre-bourg.

B. ENJEUX

- 1. Renforcer le poids de population de centre-bourg en comblant une surface sous occupée***
- 2. Localisé en entrée d'agglomération par la départementale 4, il constitue une opportunité pour créer un marqueur urbain fort annonçant l'entrée dans le centre-bourg***



C. PRINCIPES DE DESSERTE DU QUARTIER

Le futur secteur sera desservi depuis 2 points :

- Depuis la rue De Lattre de Tassigny
- Depuis l'impasse Peter Blake

Pour éviter un flux de transit trop important, la jonction entre ces 2 points ne sera pas autorisée.

Concernant l'accès depuis l'impasse Peter Blake, la palette de retournement sera agrandie de façon à permettre une meilleure giration des véhicules.

Les voies d'accès, tout en satisfaisant les normes minimales de sécurité et d'accès, devront garder un caractère intimiste : celles-ci seront peu larges et conserveront le caractère paysager dominant (végétalisation, voies en pavés, absence de trottoirs ...).

D. PROGRAMMATION ENVISAGEE

Le quartier sera voué à une vocation de logement uniquement.

Une densité de 30 logements à l'hectare est envisagée sur ce secteur. Cette densité représentant une quinzaine de logements sera organisée sous forme de 2 à 4 plots bâtis accueillant du logement intermédiaire.

L'accès aux logements se fera soit directement en Rez-de-Chaussée soit via des coursives extérieures.

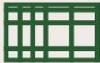
E. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE ENVISAGEE

Compte tenu du caractère boisé de la parcelle, un diagnostic paysager sera réalisé au préalable. Cet état des lieux sanitaire servira de base à la composition urbaine du futur quartier en sélectionnant les arbres qui devront être abattus. Une compensation à l'identique sera proposée par l'aménageur. Les constructions viendront épouser le maillage végétal existant.

Vis-à-vis de la rue de Lattre de Tassigny, un ancrage bâti sera proposé de façon à avoir une régularité d'alignement (retraits partiels tolérés).

 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 cœur 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)



F. IMAGES DE REFERENCE



Bâti intermédiaire avec stationnements dissociés

Bâti individuel dense

De Lattre de Tassigny	
Surface périmètre	4 075 m ²
Nombre de logements minimum estimés	14
Pourcentage minimum de logements aidés	100%
Densité minimum (Lgt/ha)	30
Type de logements attendus	Logements intermédiaires avec stationnement dissocié
Hauteurs	R+1 + combles maximum
Observations particulières	- attention particulière au boisement - modification de la palette de retournement du lotissement existant

- Des constructions de type pavillonnaire sur les pourtours.

OAP SAINT ANDRE

Rappel :

La réflexion sur ce site devra intégrer le PCAET dont les fiches actions sont rappelées en préambule du présent document. Les aménageurs devront justifier de la bonne prise en compte de ces éléments.

A. CARACTERISTIQUES DU SITE / CONTEXTE

Ce secteur, d'une superficie de 1,2 hectare, est localisé en entrée Est de l'agglomération. Il est caractérisé par la présence à proximité de 2 pôles d'équipement public ou d'intérêt général (Pôle îlot des arts et pôle commercial). Aujourd'hui, il constitue un espace de prairie avec une maison individuelle le long de la rue de Saint André. Cette maison est amenée à être démolie.

Une activité économique occupe l'angle Nord Ouest, un garage automobile dont l'activité a cessé.

Il est localisé à la jonction de 2 tissus urbains différents :

- Un tissu urbain de centre-bourg avec des constructions à l'alignement sur rue



B. ENJEUX

- 1. Réussir la couture entre 2 tissus urbains différents**
- 2. Anticiper la reconversion d'une activité économique**
- 3. Permettre la valorisation des abords de l'îlot des Arts en convertissant progressivement son parking en place d'entrée de ville**

C. PRINCIPE D'ACCES

2 accès au quartier sont envisagés :

- Depuis la rue de Saint André à l'Est de la maison à démolir
- Depuis la place de l'Îlot des Arts

Les axes piétons devront permettre de relier le cœur de quartier à l'îlot des arts. La jonction devra permettre un raccord lisible au droit du lotissement au Nord de la RD 42 (impasse des terriers) ainsi qu'un accès au chemin piéton existant à l'Est du site.

En fonction des contraintes techniques liées à l'assainissement, une réserve foncière pourra être demandée pour une servitude réseaux au Sud de l'opération.

D. PROGRAMMATION ENVISAGEE

Le quartier sera dédié à une vocation de logement uniquement.

Ce quartier devra recevoir une densité minimale de 40 logements par hectare, ce qui représente une cinquantaine de logements.

2 formes bâties sont envisagées

- Un plot en habitat collectif en R+2+attique maximum à l'angle Nord-Ouest
- Le reste du quartier en habitat individuel sur des parcelles de 200 à 300 m². Une partie de ce site pourra être envisagée en habitat intermédiaire

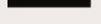
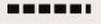
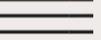
E. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE ENVISAGEE

En termes de composition urbaine, les principes suivants devront être respectés :

- Habitat collectif en R+2 + attique maximum en angle de rue en lieu et place du garage. Cet immeuble devra proposer une accroche qualitative par rapport à l'équipement « Îlot des Arts » de façon à créer à moyen terme un parvis face à un des équipements majeurs de la collectivité. Cet immeuble devra proposer des dispositifs architecturaux assurant une parfaite intégration au contexte (volumétries variées, retraits partiels, matériaux mixtes, intégration par rapport au reste du quartier...)
- Prolongement de l'alignement sur la rue de Saint André en tenant compte de la topographie de la rue.
- Anticipation de possibles découpages de fonds de jardin (3 lots possibles).
- Les constructions à l'intérieur de la zone à aménager devront présenter en majorité des accroches sur rue (alignements partiels ou total) de façon à renvoyer à l'image d'un tissu urbain de centre-bourg. La voiture ne sera pas considérée comme prioritaire sur l'intérieur de ce quartier.
- Les arbres mentionnés dans la cartographie ci-après devront être préservés dans le cadre de l'opération (en espaces privés ou communs)

 Périmètre du site

Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à préserver

-  Secteur à vocation de logements comprenant du logement aidé
-  Alignement bâti sur rue ou continuité d'effet bâti
- 
-  Densité plus importante sous forme d'habitat collectif (R+2+a maximum)
-  Anticiper la possibilité de densification des fonds de parcelles (3 lots possibles)
-  Continuités piétonnes à assurer
-  Accès automobiles
-  Bouquets d'arbres à préserver



C. IMAGES DE REFERENCE



*Bâti collectif avec
une attention
particulière aux
matériaux, aux
retraits et aux
paysagements*

*Bâti individuel
dense*

Saint André	
Surface périmètre	1,2 ha
Nombre de logements minimum estimés	54 avec les fonds de jardins
Pourcentage minimum de logements aidés	52%
Densité minimum (Lgt/ha)	40
Type de logements attendus	Logement collectif au droit de la place de l'Ilot des Arts Logement individuel dense ou intermédiaire sur le reste de la zone
Hauteurs	de R+1 à R+2+ attique (RDC ponctuels)
Observations particulières	- attention particulière à la qualité des espaces publics favorisant la piétonnisation du quartier - Intégration architecturale des stationnements

> OAP GUYNEMER

Rappel :

La réflexion sur ce site devra intégrer le PCAET dont les fiches actions sont rappelées en préambule du présent document. Les aménageurs devront justifier de la bonne prise en compte de ces éléments.

A. CARACTERISTIQUES DU SITE / CONTEXTE

Ce secteur, d'une superficie de 1,6 hectare, est localisé le long de la rue Guynemer, sur l'entrée de Bourg Ouest en direction de Beaulieu-sous-La-Roche. La partie Nord du site est occupée par un garage automobile, dont la collectivité souhaite anticiper la mutation éventuelle en privilégiant une vocation d'habitat sur ce secteur.

Ce site occupe une place singulière dans le bourg de Venansault puisqu'il constitue le point d'entrée dans le bourg « ancien ». En effet, à partir de ce point, le bâti est plus resserré constituant un témoin de l'urbanisation traditionnelle de la fin du XIXème / début XXème siècle.

La partie Sud du site est plus naturelle avec la présence d'importantes haies bocagères et un étang qu'il conviendra de valoriser.



B. ENJEUX

- 1. Qualifier l'entrée dans le bourg ancien. Donner une image qualitative de l'entrée de ville**
- 2. Anticiper la reconversion d'une activité artisanale**
- 3. A travers l'aménagement de ce site, assurer les continuités piétonnes entre les extensions urbaines de l'Ouest de la ville et le centre-bourg et son activité commerciale.**

C. PRINCIPE D'ACCES

Un accès principal au site est envisagé au niveau de la rue Guynemer selon le schéma ci-après.

Cet accès doit permettre de densifier les fonds de jardins des maisons de la rue du Brandeau.

Au Sud, un accès technique à l'opération de Vendée Habitat (opération du Val Fleuri) sera possible. Cet accès devra être conçu pour valoriser les abords de l'étang et des haies bocagères.

D. PROGRAMMATION ENVISAGEE

Le quartier sera voué à une vocation de logement uniquement.

Ce quartier devra recevoir une densité minimale de 30 logements à l'ha, ce qui représente environ 40 à 50 logements sur l'ensemble du site.

Le site sera en majorité constitué de logements collectifs et / ou intermédiaires.

E. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE ENVISAGEE

En termes de composition urbaine, les principes suivants devront être respectés :

- Habitat collectif en R+2 maximum en angle de rue en lieu et place du garage. La qualité architecturale de ce bâtiment sera essentielle pour l'image de l'entrée dans le bourg ancien. Un dispositif architectural particulier sera demandé pour animer cet angle de rue.
- Série de constructions de R+1 à R+2 le long de la rue Guynemer présentant une régularité d'ancrages bâtis. L'alignement d'arbres le long de la rue Guynemer sera conforté.
- La haie bocagère et l'étang seront intégrés à la composition bâtie du futur quartier en tant que point « fort » du quartier. Les constructions seront organisées autour de ces points paysagers essentiels.
- Le principe de voirie devra anticiper la mutation des fonds de jardins. Ces constructions seront organisées de telle sorte que les façades soient orientées vers les points paysagers du quartier.

 Périmètre 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'effet 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)



F. IMAGES DE REFERENCE



Collectif plus haut en angle de rue, collectifs en R+1 + attique / Combles

Et logements individuels denses

Espaces communs et densités bâties, venelles à créer

Guynemer	
Surface périmètre	1,6 ha
Nombre de logements minimum estimés	46
Pourcentage minimum de logements aidés	30%
Densité minimum (Lgt/ha)	30
Type de logements attendus	Logement collectif au Nord-Ouest Logements individuels denses en limite avec le tissu urbain existant Petits collectifs / logements intermédiaires le long de la rue Guynemer
Hauteurs	de R+1 à R+2 (RDC ponctuel)
Observations particulières	- attention particulière à la qualité des espaces publics favorisant la piétonnisation du quartier - Intégration architecturale des stationnements

> OAP RUE DU STADE

Rappel :

La réflexion sur ce site devra intégrer le PCAET dont les fiches actions sont rappelées en préambule du présent document. Les aménageurs devront justifier de la bonne prise en compte de ces éléments.

A. CARACTERISTIQUES DU SITE / CONTEXTE

Ce secteur, localisé le long de la rue du stade, représente une superficie de 7 830 m². Aujourd'hui constitué de maisons individuelles sur des terrains relativement importants, il constitue une opportunité de densification.

B. ENJEUX

- 1. Saisir l'opportunité de densification sur de grandes emprises foncières**
- 2. Offrir une nouvelle forme d'habitat peu présente sur le bourg de Venansault**



C. PRINCIPE D'ACCES

- Les constructions le long de la rue du stade seront à l'alignement sur rue.
- Un accès à l'intérieur du futur quartier sera prévu à partir de l'Est du site. Cette voirie se terminera par une palette de retournement permettant un accès piéton au chemin piéton existant

D. PROGRAMMATION ENVISAGEE

Le quartier sera voué à une vocation de logement uniquement.

Ce quartier devra recevoir une densité minimale de 19 logements par hectare, ce qui représente environ 15 logements possibles sur l'ensemble du site. Les constructions le long de la rue du stade seront constituées de logements denses (type logements groupés) avec du stationnement dissocié au niveau de l'accès au quartier.

Progressivement, la densité bâtie sera plus faible vers l'intérieur du quartier avec du logement intermédiaire, puis des lots libres de constructeurs (parcelles de 300 à 450 m²).

E. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE ENVISAGEE

En termes de composition urbaine, les principes suivants devront être respectés :

- Alignement bâti sur la rue du stade
- Dominante de faitage parallèle à la rue du stade (orientation Est/Ouest des constructions)
- Le cœur d'îlot sera à paysager de façon à créer une certaine intimité entre les plots de logements
- Les arbres mentionnés dans le document graphique constituent des éléments paysagers à conserver

 Périimètre du site

Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à préserver

-  Densité progressive (logements groupés en façade sur rue, intermédiaires en coeur d'îlot et individuels en fond d'îlot)
-  Alignement bâti sur rue ou continuité d'effet bâti
-  Dominante de faitage des constructions (Faitage Ouest / Est)
-  Coeur d'îlot paysager
-  Bouquets d'arbres à préserver
-  Établir une continuité piétonne
-  Principe de desserte de la zone
-  Principe de palette de retournement





*Bâti à dominante
maison de ville ou
pavillonnaire dense
avec logements
intermédiaires*



Rue du Stade	
Surface périmètre	7 830 m ²
Nombre de logements minimum estimés	15
Pourcentage minimum de logements aidés	67%
Densité minimum (Lgt/ha)	19
Type de logements attendus	Densité progressive (logements groupés en façade sur rue, intermédiaires en coeur d'îlot et individuels en fond d'îlot)
Hauteurs	de R+1 à R+2 sur la façade sur rue du stade R+1 max au Nord de l'opération
Observations particulières	- attention particulière à la qualité des espaces publics favorisant la piétonnisation du quartier - Possibilité de stationnement dissocié

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**
Extensions urbaines

OAP Le Plessis / La Garlière

Rappel :

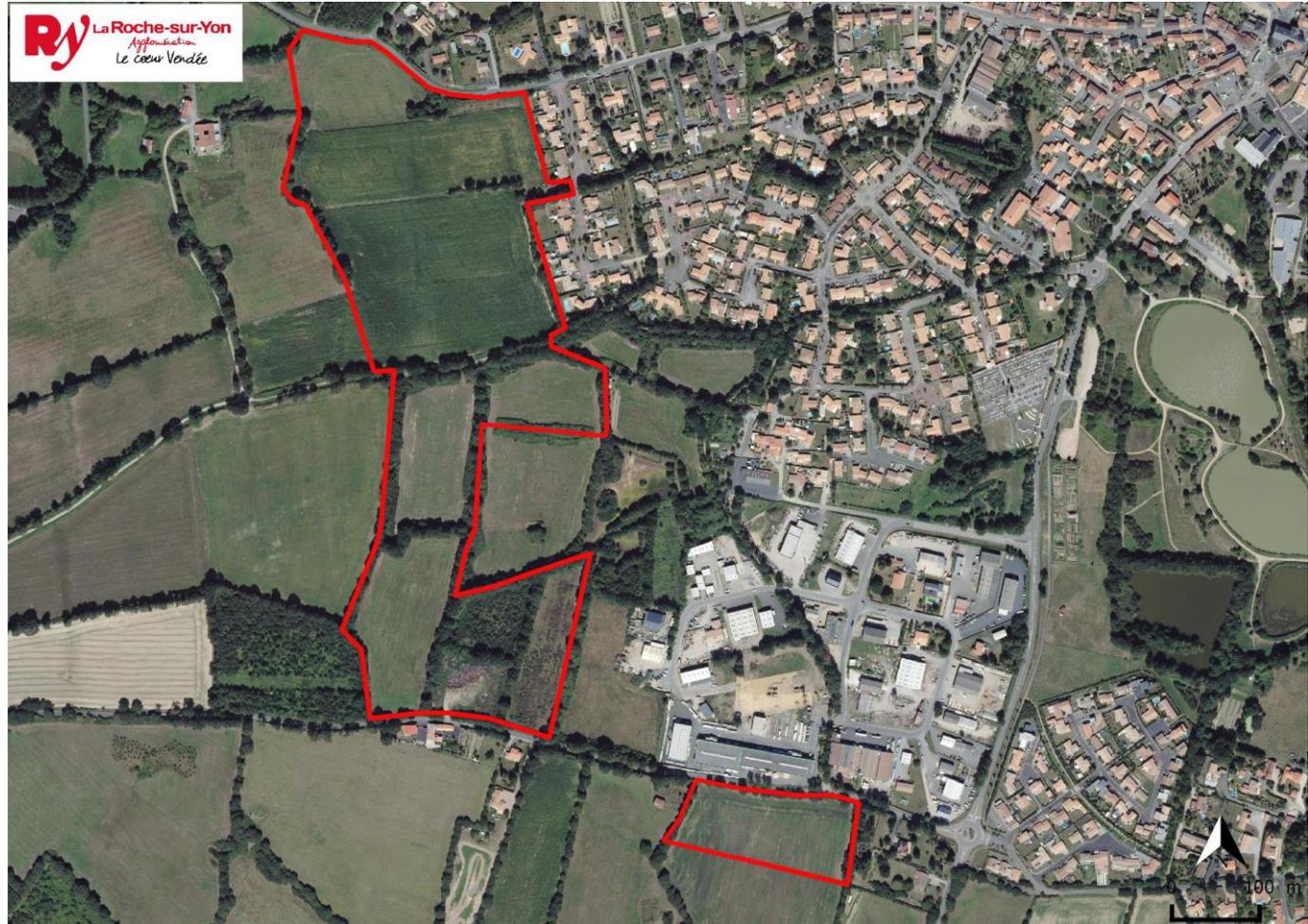
La réflexion sur ce site devra intégrer le PCAET dont les fiches actions sont rappelées en préambule du présent document. Les aménageurs devront justifier de la bonne prise en compte de ces éléments.

A. CARACTERISTIQUES DU SITE / CONTEXTE

Cet ensemble de terrains 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 ouverts à l'urbanisation. Sur ces 12,5 ha, la partie habitat s'étend représente 8 hectares environ et la partie activités sur 4,5 environ. Une première tranche de 2,5 ha environ est réalisée sur le secteur du Plessis (63 logements).

B. ENJEUX

- 1. Permettre une offre de logements en lots libres à proximité du centre-bourg.***
- 2. Assurer une nouvelle forme d'habitat en extension plus dense et en harmonie avec le caractère naturel et paysager du site .***

C. PRINCIPE D'ACCES

- 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.
- Au Sud, une voie sera prévue à partir de la voie structurante pour desservir la zone d'activités.

D. PROGRAMMATION ENVISAGEE

Sur ce secteur, il est envisagé environ 157 logements (hors 1ère tranche) correspondant à une densité de 30 logements à l'hectare.

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 creux du centre du quartier. Hors du périmètre opérationnel, le site conservera les zones humides qui le caractérisent.

Les travaux de viabilisation des tranches 2 et 3 devraient débuter au cours du dernier trimestre 2024 pour une pré commercialisation début 2025 et l'émergence des premières constructions mi 2025.

E. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE ENVISAGEE

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.

Une attention particulière sera portée à la qualité d'accroche des espaces bâtis sur les espaces communs de l'opération. Les lots donnant sur la voie de contournement Ouest seront particulièrement étudiés (pas d'espaces relictuels, pas de pignon aveugle, accroches bâties...).

Les îlots d'habitat comme ceux destinés à la vocation d'activités seront dans une recherche de la limitation de l'imperméabilisation des sols (gestion des stationnements, noues, favoriser les toitures végétalisées...)

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 de logements intermédiaires permettra de mutualiser une partie des espaces libres et du stationnement. Concernant l'habitat groupé, comme l'habitat individuel pur, l'exposition au Sud sera encouragée. La partie centrale de la zone AU, autour du chemin piéton principal pourra être plus dense sous forme de plots d'habitat collectif.

Pour les lots collectifs,

- Il sera demandé de favoriser la ventilation naturelle des logements en évitant des logements mono orientés.
- Sur ces plots, une attention particulière sera portée à la qualité visuelle des ensembles bâtis depuis le chemin creux (qualité architecturale, intégration des espaces de stationnements).
- Les hauteurs seront limitées à R+2+attique pour ces collectifs

Sur les 2 secteurs d'activités de la Garlière, une recherche architecturale sera attendue pour favoriser une certaine densité bâtie. Il peut s'agir de bureaux en R+1, voire lorsque l'activité le permet la création d'espaces de production ou de stockage sur plusieurs niveaux.

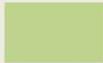
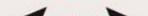
Les constructions devront se rapprocher le plus possible des emprises publiques pour limiter la consommation de foncier.

Ces dispositifs contribueront à optimiser le foncier de la zone d'activité

Concernant l'intégration paysagère, la haie bocagère existante en limite de la RD 100B pourra être renforcée pour limiter les vues vers d'éventuels espaces de stockage.

Périmètre du site

Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à préserver

-  Secteur à vocation de logements comprenant du logement aidé
-  Densité bâtie plus importante
-  Espaces Naturels à préserver
-  Site à vocation d'activités économiques
-  Haies à préserver, à renforcer, à reconstituer ou à créer
-  Espace vert à créer pour un usage de gestion des eaux pluviales
-  Chemin piéton structurant à conforter
-  Principe d'une voie de contournement Ouest du centre bourg et accès automobiles envisagés
-  Sur route de Landeronde, aménagements routiers envisagés (profil de voie)



Le Plessis (secteur habitat)	
Surface périmètre	5,24 ha (restant à aménager)
Nombre de logements minimum estimés	157
Pourcentage minimum de logements aidés	43%
Densité minimum (Lgt/ha)	30 logements / ha au global
Type de logements attendus	-Logements libres de constructeurs, logements intermédiaires et collectifs en centralité de quartier
Hauteurs	Rdc / R+1 pour le logement individuel jusqu'à R+2 +attique pour les logements collectifs
Observations particulières	<ul style="list-style-type: none"> - attention particulière à la qualité de conception de part et d'autre du chemin creux central -attention particulière à la qualité de l'accroche depuis la voie de contournement Ouest - paysager les espaces de stationnement - qualité architecturale des plots d'habitat collectif et qualité de leurs accroche vis-à-vis des espaces communs de l'opération