

# **COMMUNE de VENEJAN**

**- Mairie -  
Place de la  
Fontaine  
30 200 VENEJAN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

**DOSSIER ARRETE LE 29 JUIN 2011  
DOSSIER APPROUVE LE 27 JUIN 2013**

## **1. PRESENTATION**

Les orientations d'aménagement identifiées dans le PLU participent à la mise en œuvre d'une vision globale de deux nouveaux quartiers et de l'agrandissement de la zone industrielle.

L'objectif de ces orientations est de créer sur la commune des « poches » de vie en cohérence avec l'environnement et l'urbanisation existante.

Les futures autorisations d'occupations du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme répondent à une volonté de :

- Développer une mixité des logements afin de créer un « parcours de vie ».
- Préserver l'environnement, les cônes de visibilité, l'environnement et les grands paysages.
- Gérer l'extension de l'urbanisation et son insertion dans le paysage.
- Créer des nouveaux centres de vie en cohérence avec les besoins de la population.

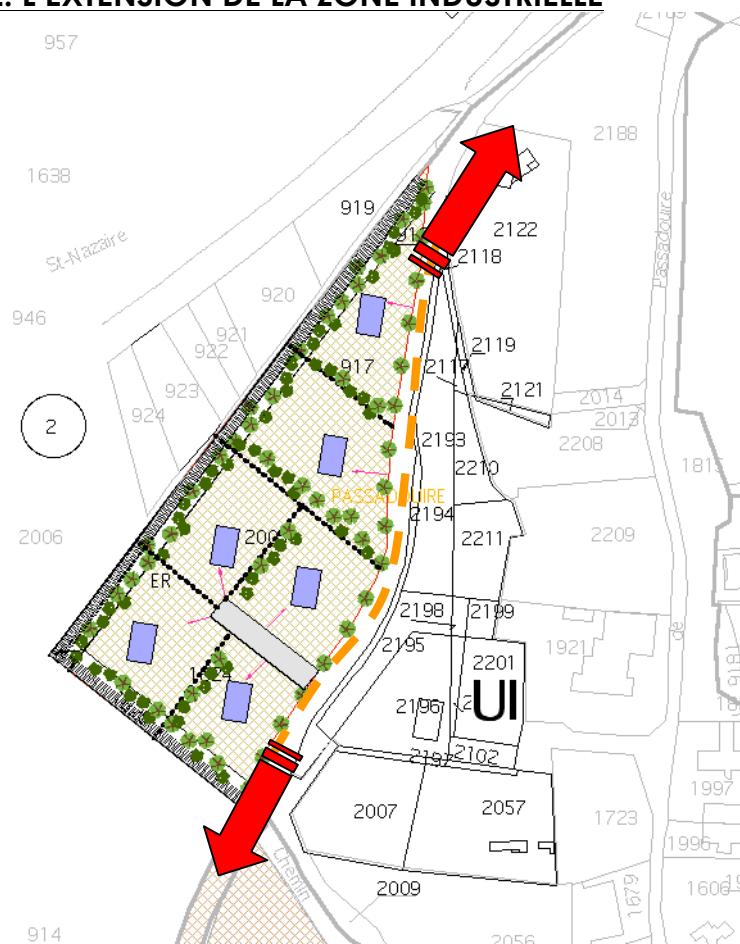
Les orientations d'aménagement du PLU de Vénéjan ont pour but de traduire l'esprit dans lequel la collectivité souhaite mettre en œuvre son projet urbain.

Elles doivent guider l'action des différents intervenants lors des opérations d'aménagement ou de construction.

*Article L. 123-1 "Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."*

*Article L. 123-5 "Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques."*

## 2. L'EXTENSION DE LA ZONE INDUSTRIELLE



Cette zone est dédiée aux activités de petites entreprises artisanales et industrielles locales. Elle fait l'objet pour partie d'un emplacement pour extension.  
Cet emplacement réservé représente une surface de 18 494 m<sup>2</sup> environ.

La commune a souhaité pour l'aménagement futur de cette zone que les éléments suivants fassent partie du programme :

- Bassin de rétention : traité en fossé longitudinal à la limite de propriété. Propriétés physiques:
  - o 10 mètres de large.
  - o 2 mètres de profondeur.
  - o Pente 2 pour 3.
  - o Talus paysager côté parcelle. Traitement paysager de type bosquet avec des arbres type coupe vent en animation verticale.
  - o Liaison au réseau sous la route créé.
- Voie interne reprise avec un empattement de 10 mètres, planté d'arbres d'alignement sur les trottoirs de 2 m situé côté nouvelles parcelles.

## **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :**

- Les volumes seront bardés horizontalement de manière homogène dans un seul matériau.
- Les volumes seront implantés à minimum 4 mètres de la voirie.
- Les volumes seront implantés à minimum 4 mètres de limite sur privé.
- Les eaux seront récupérées via des chenaux dans les volumes et stockées sur les parcelles dans le but d'un réemploi pour arrosage.
- Les clôtures seront composées de grillage autoportant de couleur blanche, une haie vive pourra être plantée en arrière plan. Les panneaux verticaux pleins sont proscrits.
- Les portails seront en métal, à barreaudage vertical composé par des barres carrées.
- Les enseignes seront positionnées sur les bardages en partie haute du volume et devront avoir une dimension de 1,50 vertical par 3,00 mètres horizontal. Leurs teintes pourront être vives.
- Les teintes des volumes seront choisies dans une palette grise.
- Les portails, portes automatiques, menuiseries seront blancs.
- Les grilles de sécurité seront traitées soit en barreaudage vertical comme les portails sur rue, soit en rideaux de sécurité inox plein.
- Espaces libres et non bâtis : les espaces libres non bâtis sur parcelle seront traités en matériaux perméables.
- Parkings et zones de circulation seront traités en béton bitumineux pouvant supporter les charge de roulement d'un 38T : Ces zones imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- Zones de stockage en plein air : les zones de stockage de plein air devront être implanté sous les protections visuelles des plantations de talus en fond de parcelle et à l'arrière des bâtiments.
- Activités polluantes: toutes les pollutions y compris sonores et visuelles devront faire l'objet de traitement appropriés
- Plantations : les plantations seront obligatoirement implantées suivant le plan d'orientation fourni et devront être composées d'au moins 3 essences locales mélangées sans pouvoir être mono-essence.



### 3. ZONE 2AU1 autour du Stade

#### Phase 1



#### Phase 2



Cette zone est dédiée à la création d'un nouveau quartier en

entrée de village. Elle fait l'objet d'un emplacement réservé pour aménagement de voirie.

La commune a souhaité créer un quartier présentant une mixité sociale ainsi qu'une mixité fonctionnelle propre à donner une bonne qualité de vie sur place, à réduire les besoins en déplacements motorisés, à attirer la population extérieure au quartier dans celui-ci.

Ainsi, ce quartier comprend des commerces, des équipements sociaux et sportifs, des zones d'habitats.

Enfin, la commune a souhaité générer une intégration douce de ce nouveau quartier dans la vie globale des habitants. Ainsi, la réalisation de ce quartier se fait en deux phases.

- Phase 1 : implantation de la salle polyvalente, d'une trentaine de parcelles dont une dizaine de petites dimensions pour les primo accédant.
- Implantation de commerces et services, du bassin de rétention aménagé en zone de grands jeux (foot, basket, vélo), aménagement de la voie externe, espaces verts en fond de zone laissé à l'état sauvage.
- Phase 2 : déménagement du stade de foot, implantation d'une vingtaine de parcelles, aménagement de l'espace laissé en zone verte en parc urbain de jeux pour enfants venant combler le déficit du stade de foot.

La commune a donc souhaité pour l'aménagement futur de cette zone que les éléments suivant fassent partie du programme et soient traduits dans l'orientation d'aménagement :

- Bassin de rétention : traité en espaces publics de grands jeux, paysagé, sécurisé par des barres en rondins de bois.
  - o Traitement du talus paysager de type bosquet avec des arbres type coupe vent en animation verticale.
  - o Liaison au réseau sous la route créée.

- Voie interne :
  - o Empâtement de 8 mètres, les voies sont réparties en voiries de liaisons et voiries de zones d'habitat selon les aménagements qu'elles supportent, soit:
    - Voirie de liaison
    - Trottoirs de 2 m plantés d'arbres d'alignement. Les trottoirs seront en simple pente sans rehaut par rapport à la route, ils seront teintés dans la masse de façon à être visibles.
    - La surface roulable de 6 m sera traitée en simple pente vers la bande de caniveau CC1 séparant l'espace des véhicules de l'espace piétonnier.
  - o Voirie en zone d'habitat
    - Trottoirs de 2 m plantés d'arbres d'alignement. Les trottoirs seront en simple pente sans rehaut par rapport à la route, ils seront teintés dans la masse de façon à être visibles.
    - Les parkings seront implantés selon le plan d'orientation sur les voies secondaires et auront un empiètement de 2,50 m, ils seront signalés par peinture au sol et seront handicapés.
    - La surface roulable de 4 m sera traitée en simple pente vers la bande de caniveau CC1 séparant l'espace des véhicules de l'espace piétonnier.
- Les parcelles présentent :
  - o 2 types de surfaces, donnés à titre indicatif :
    - Parcelles en libre achat: minimum 500 m<sup>2</sup>.
    - Parcelles en opération d'habitations sociales : 250 m<sup>2</sup>.
  - o 3 types d'utilisation :
    - Habitat.
    - Commerce.
    - Equipements.

## **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES:**

- Les volumes implantés seront groupés sur la parcelle, y compris les annexes.
- les eaux seront récupérées via des chenaux dans les volumes et stockées sur les parcelles dans le but d'un réemploi pour arrosage.
- Les clôtures sur rue seront composées d'un mur de 1,80 m enduit ocre blanc. Pour les clôtures donnant sur le Chemin des bombes culs, elles devront être doublées d'une haie végétalisée afin de protéger les habitations des éventuelles nuisances sonores issues de la zone industrielle.
- Les clôtures sur limite voisine seront composées de grillage autoportant de couleur blanche, une haie vive pourra être plantée en arrière plan. Les panneaux verticaux pleins sont proscrits.
- Les portails seront en bois autoclave de teinte naturelle, à panneaux pleins, à trame horizontale. Ils seront rectangulaires ouvrants à deux battants.
- Les teintes des volumes enduits seront choisies dans une palette ocre.
- Espaces libres et non bâtis : les espaces libres non bâtis sur parcelle seront traités en matériaux perméables, les terrasses comprises
- Parkings et zones de circulation seront traités en stabilisé et devront être réduites au maximum. Une place charretière par parcelle est obligatoire, d'une dimension de 3,50 m par 5 m de façon à accueillir les handicapés. Les places charretières seront groupées par 2 parcelles et traitées en stabilisé.
- Plantations : les plantations linéaires de clôture devront être composées d'au moins 3 essences locales mélangées sans pouvoir être mono-essence



#### 4. ZONE 2AU secteur des Parrans



Cette zone est dédiée à la création d'une zone d'habitat à proximité des équipements en place et du centre historique.

La commune a souhaité créer un quartier présentant une mixité sociale avec une forte valorisation de la qualité de vie interne.

Ainsi, ce quartier comprend notamment des espaces paysagers, des places, placettes, parkings plantés permettant d'offrir aux futurs habitants un support à la vie sociale journalière. Les habitations sont groupées autour de placettes d'accès communes à 3 ou 4 logements mélangés par types.

La commune a donc souhaité pour l'aménagement futur de cette zone que les éléments suivant fassent partie du programme et soient traduits dans l'orientation d'aménagement :

- Bassin de rétention : traité en espaces publics de grands jeux, paysagers, sécurisé par des barres en rondins de bois.
  - o Traitement paysager du talus de type bosquet avec des arbres type coupe vent en animation verticale.
  - o Liaison au réseau sous la route créée.
- Voie interne :
  - o Empattement de 9 mètres, les voies sont réparties en voiries de liaisons et voiries de zones d'habitat selon les aménagements qu'elles supportent, soit:
    - Voirie de liaison
      - Trottoirs de 1,5 m plantés d'arbres d'alignement. Les trottoirs seront en simple pente sans rehaut par rapport à la route, ils seront teintés dans la masse de façon à être visibles.
      - La surface roulable de 6 m sera traitée en simple pente vers la bande de caniveau CC1 séparant l'espace des véhicules de l'espace piétonnier.
    - Voirie d'accès aux placettes privatives
      - La surface roulable de 4 m sera traitée en double pente vers le milieu où la bande de caniveau CC1 récupèrera l'eau. Il n'y a pas de séparation entre l'espace des véhicules et l'espace piétonnier.
- Les parcelles présentent :
  - o 2 types de surfaces, donné à titre indicatif :
    - Parcelles en libre achat: minimum 500 m<sup>2</sup>.
    - Parcelles en opération d'habitations sociales: 250 m<sup>2</sup>.

## **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES:**

- Les volumes implantés seront groupés sur la parcelle, y compris les annexes.
- Les eaux seront récupérées via des chenaux dans les volumes et stockées sur les parcelles dans le but d'un réemploi pour arrosage.
- Les clôtures sur rue seront composées d'un mur de 1,50 m enduit ocre blanc.
- Les clôtures sur limite voisine seront composées de grillage autoportant de couleur blanche, une haie vive pourra être plantée en arrière plan. Les panneaux verticaux pleins sont proscrits.
- Les teintes des volumes enduits seront choisies dans une palette ocre.
- Espaces libres et non bâtis : les espaces libres non bâtis sur parcelle seront traités en matériaux perméables, les terrasses comprises.
- Parkings et zones de circulation seront traités en stabilisé et devront être réduites au maximum. Une place charretière par parcelle est obligatoire, d'une dimension de 3,50 m par 5 m de façon à accueillir les handicapés. Les places charretières seront groupées par 2 parcelles et traitées en stabilisé.
- Plantations : les plantations linéaires de clôture devront être composées d'au moins 3 essences locales mélangées sans pouvoir être mono-essence.