

# Commune de VENIZY (89)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES PIECE N°2



**Arrêté** par délibération du conseil municipal en date du :

A Venizy le :

Le Maire

**Approuvé** par délibération du conseil municipal en date du :

A Venizy le :

Le Maire

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Introduction</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1. Accueillir de nouveaux habitants dans le cadre d'un développement urbain équilibré</b>           | <b>8</b>  |
| 1.1. <i>Vers une poursuite du rythme démographique constaté depuis plusieurs décennies</i>             | <b>8</b>  |
| 1.2. <i>Une volonté de maîtriser l'urbanisation</i>  | <b>9</b>  |
| 1.3. <i>Une consommation modérée de foncier pour conserver le caractère rural de la commune</i>        | <b>10</b> |
| 1.4. <i>Des nouvelles constructions qui devront s'inscrire en harmonie avec l'existant</i>             | <b>13</b> |
| 1.5. <i>Diversifier l'offre de logements pour favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle</i> | <b>16</b> |
| <b>2. Un développement économique durable</b>  | <b>17</b> |
| 2.1. <i>Permettre le maintien voire le développement des commerces de proximité</i>                    | <b>17</b> |
| 2.2. <i>Développer le tissu artisanal sans pour autant étendre la zone d'activités existante</i>       | <b>17</b> |
| <b>3. Un espace agricole dynamique et préservé</b>   | <b>18</b> |
| 3.1. <i>Limiter la consommation de foncier agricole</i>  | <b>18</b> |
| 3.2. <i>Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit</i>            | <b>18</b> |
| 3.3. <i>Favoriser la migration des exploitations agricoles en périphérie du bourg principal</i>        | <b>19</b> |
| <b>4. Veiller sur les richesses paysagères, environnementales et patrimoniales de la commune</b>       | <b>20</b> |
| 4.1. <i>Préserver les cônes de vue</i>   | <b>20</b> |
| 4.2. <i>Préserver et mettre en valeur la ressource en eau</i>  | <b>20</b> |
| 4.3. <i>Préserver les espaces boisés et maintenir les vergers existants</i>                            | <b>22</b> |
| 4.4. <i>Préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel</i>                        | <b>22</b> |
| 4.5. <i>Réduire l'impact écologique en mettant en valeur les ressources naturelles</i>                 | <b>23</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>5. Anticiper l'émergence de projets d'intérêt communautaire</b>   | <b>24</b> |
| 5.1. <i>Maintenir et prévoir l'évolution des équipements et services d'intérêt collectif de la commune</i> | <b>24</b> |
| 5.2. <i>Faire émerger des espaces publics de qualité</i>   | <b>25</b> |
| <b>6. Améliorer les déplacements</b>   | <b>26</b> |
| 6.1. <i>Favoriser les liaisons douces dans le bourg</i>  | <b>26</b> |
| 6.2. <i>Sécuriser les déplacements</i>   | <b>26</b> |
| 6.3. <i>Développer l'offre de stationnement</i>  | <b>26</b> |
| <b>Synthèse</b>  | <b>28</b> |

# INTRODUCTION

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme est un **instrument de planification** qui tient compte, au niveau du territoire de la commune, d'une volonté **de développement de la collectivité**. Il procède à une analyse des espaces et de leurs potentialités, ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants.

**Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans toute la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.**

Les principes issus de la loi « Solidarité et renouvellement Urbain » du 13/12/2000 et de la loi « Urbanisme et Habitat » du 02/07/2003 sont les suivants :

- **Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural**, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- **Principe du respect de l'environnement**, qui implique notamment une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, la maîtrise de l'extension urbaine, ainsi qu'une utilisation rationnelle des énergies renouvelables.
- **Principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale**, qui se traduisent par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat et d'une diversité de l'offre concernant les logements (sociaux ou non).
- **Principe de concertation** autour des projets, et élargissement des discussions et débats avant la finalisation.

*Art. L.110: « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et salubrité publiques, et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace »*

*Art. R.123-1 : Le **plan local d'urbanisme**, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.*

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Il a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme et des politiques environnementales.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2001, fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Elle impose le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme composante majeure du document d'urbanisme**.

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise son contenu :

*Art. R.123-3 : « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. »*

Le PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable dont l'article L 121.1 du code de l'urbanisme précise la nature pour ce qui concerne :

- **l'équilibre** entre les différents modes de développement urbain (étalement et renouvellement),
- **la diversité** urbaine et la mixité sociale,
- **l'utilisation économe et équilibrée** des différents espaces du territoire communal.

Il est **l'expression d'un projet politique**, élaboré sous la responsabilité des élus.

C'est **un document simple**, accessible à tous les citoyens.

C'est **un projet débattu**, avec l'obligation de concertation et le débat en Conseil Municipal, deux mois au moins avant l'arrêt du projet de PLU.

C'est **un projet global** embrassant l'ensemble des problématiques, afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants pour un territoire plus solidaire, mieux organisé, plus attractif.

Le PADD définira les orientations, prévoira les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour le traitement des espaces publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, et le respect de la mixité sociale.

**Le PADD devra être clair et précis sur les orientations du futur PLU**, puisqu'il sera le guide auquel pourront se référer à tout moment les élus et les habitants tout au long de la validité du PLU.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain rappelle « **le principe d'équilibre** entre le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable » (1<sup>er</sup> al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'une « **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures** » (3<sup>ème</sup> al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Deux documents doivent être cohérents avec le PADD :

- les orientations d'aménagement, obligatoires depuis la Loi Engagement National pour l'Environnement du 23 juillet 2010, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à restructurer ;

- et le règlement, pièce obligatoire.

- **LES ENJEUX DU PADD**

En résumé, le diagnostic a permis de dégager les caractéristiques suivantes sur la commune :

- *Une croissance démographique retrouvée depuis le début des années 1970, profitant notamment de la rurbanisation autour de la ville centre de Saint-Florentin.*
- *Une baisse de la taille moyenne des ménages.*
- *Un parc de logements en progression, qui s'explique par l'augmentation du nombre de résidences principales.*
- *Une forte augmentation des grands logements (de 4 pièces et plus) et du statut de propriétaire occupant, ce qui pose des problèmes d'adaptation de l'offre de logements à la demande.*
- *Une part importante des actifs de Venizy qui travaille à Saint-Florentin. Toutefois, la commune offre plus d'une centaine d'emplois, répartis entre l'agriculture, l'artisanat et l'industrie (il existe une zone d'activités), le commerce...*
- *Une attractivité résidentielle assurée par la présence de services de proximité (café, boulangerie, artisans, etc.) et d'équipements collectifs (école, installations sportives, bibliothèque, etc.), tous situés dans le bourg ou à proximité immédiate.*
- *Une circulation automobile qui s'est accrue ces dernières années, notamment sur les axes permettant de rejoindre Chailley et Saint-Florentin.*
- *Des cheminements piétons de plus en plus présents et qui sont amenés à se densifier pour assurer une plus grande sécurisation des déplacements doux dans le bourg.*
- *Des possibilités de stationnement très limitées dans le bourg, notamment pour accéder aux commerces et autres services.*

- *Une occupation du sol marquée par une forte distinction entre un Nord occupé par la forêt et la partie sud du territoire composée principalement de terres agricoles (mais aussi de vergers, de cours d'eau et des principaux sites bâtis).*
- *Une commune rurale dont les paysages ont été et sont modelés par l'activité agricole.*
- *Une trame bleue très présente au sud de la commune et qui ne se limite pas aux cours d'eau (fossés, mares, zones humides...).*
- *Des fenêtres visuelles remarquables, jouant sur le relief ou la végétation.*
- *Un territoire qui n'est soumis à aucun risque majeur.*
- *Une organisation urbaine faite d'un bourg assez compact, de plusieurs hameaux importants situés à proximité du bourg et de quelques écarts plus éloignés.*
- *Des extensions récentes du tissu urbain qui se sont produites aux extrémités de ce dernier, principalement en entrées de bourg et le long des voies de communication. De plus, ce bâti récent a pour conséquence une uniformisation des habitations.*

Ces constats montrent la nécessité pour la commune de :

- *Prendre en compte le dynamisme démographique récent, sans pour autant compromettre la capacité des réseaux et équipements collectifs, ainsi que l'identité paysagère (présence de cônes de vue remarquables) et patrimoniale (en veillant à l'harmonisation du bâti récent avec l'ancien) du territoire.*
- *Prévoir parallèlement un développement urbain en phase avec les enjeux environnementaux et agricoles (localisation des exploitations, préservation des chemins ruraux, etc.).*
- *Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en veillant à ce qu'un parcours résidentiel soit possible pour le plus grand nombre.*

En résumé, l'ambition de développement de la commune de Venizy pour les 10 prochaines années est d'assurer un projet de **qualité de vie** qui met en œuvre une gestion équilibrée des différents usages de l'espace afin de préserver les caractéristiques environnementales et l'identité du territoire, ainsi qu'une maîtrise du développement urbain.

- LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Elles s'appuient sur :

- **une analyse des enjeux et principes révélés par le diagnostic de la commune,**
- **et une volonté exprimée par la commune en matière de choix et de perspectives de développement.**

La commune souhaite, à travers son document d'urbanisme, mettre tous les atouts de son côté afin d'organiser, de planifier et d'anticiper les projets de demain, tout en respectant les principes de **développement durable, de renouvellement urbain, d'utilisation économe de l'espace, et de mixité urbaine.**

Aujourd'hui, la commune est attractive d'un point de vue résidentiel. Pour autant, elle ne souhaite pas subir cette attractivité et voir profondément évoluer ses limites bâties. Le développement de l'urbanisation et l'accueil de la population doivent se poursuivre à un rythme modéré, en prenant en compte les caractéristiques naturelles et paysagères du territoire et les capacités des équipements publics présents sur la commune.

Chaque grand axe comporte plusieurs orientations qui regroupent un ensemble de principes et de mesures qu'il est proposé de retenir pour le projet de PLU dans ses composantes graphiques et réglementaires.

***La commune souhaite, au travers de ce document, faire prévaloir l'intérêt général : les élus se sont donc attachés à appliquer des orientations en faveur de l'intérêt de toute la population communale, et non pas d'intérêts particuliers.***

**POINT METHODOLOGIQUE :**

Une première version du PADD avait été réalisée en 2010, avec pour objectifs 1 050 habitants à horizon 2025 et une densité moyenne de 10 logements par hectare pour les nouvelles constructions.

Début 2013, les élus ont décidé d'élaborer un nouveau PADD, en conformité avec la loi Grenelle II, plus équilibré en matière de développement urbain. Ainsi, les objectifs précités ont été revus avec 1 020 habitants à horizon 2025 et une densité moyenne de 12,5 logements par hectare pour les nouvelles constructions. De plus, de nouvelles problématiques ont été traitées et d'autres ont été approfondies.

Le Municipalité de Venizy souhaite par l'intermédiaire de cette démarche être en parfaite harmonie avec les principes d'équilibre entre les différents modes de développement urbain, de diversité urbaine et de mixité sociale, et d'utilisation économe et équilibrée de l'espace.

# 1. Accueillir de nouveaux habitants dans le cadre d'un développement urbain équilibré

## 1.1. Vers une poursuite du rythme démographique constaté depuis plusieurs décennies

\* A horizon 2025, les élus se sont fixés un **objectif de 1 020 habitants** sur leur commune, soit une augmentation de 130 personnes en 15 ans (par rapport au recensement de 2010).

**Cela représente une croissance annuelle moyenne de 0,91 % sur la période 2010 – 2025<sup>1</sup>.**

Il s'agit d'un objectif cohérent par rapport à la dynamique actuelle, témoignant de l'attractivité résidentielle de la commune. En effet, la croissance annuelle moyenne de la population a été de 0,94 % depuis la reprise démographique, à savoir sur la période 1968-2010. **Entre 2010 et 2025, les élus souhaitent maintenir un rythme légèrement inférieur à ce qui a été observé ces dernières décennies.**

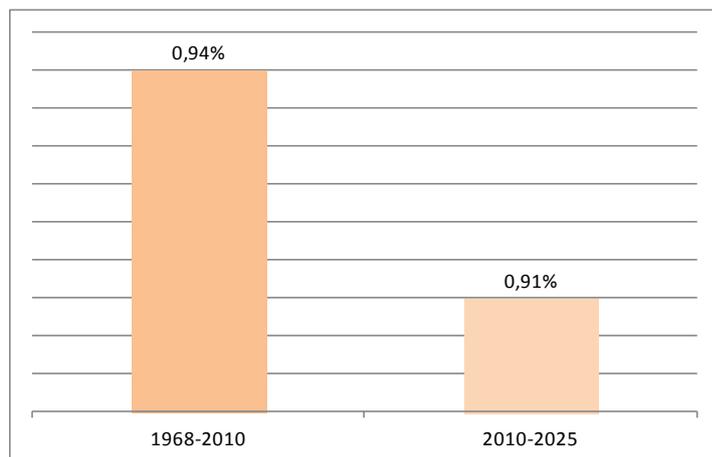
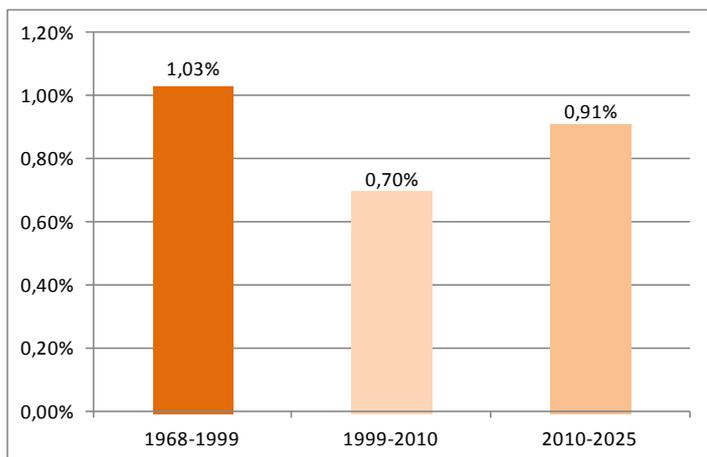
**Les élus tiennent fermement à ce que la commune de Venizy ne se transforme pas en "cité dortoir".**

A noter que la commune a compté jusqu'à près de 1 800 habitants à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, ce qui signifie qu'il existe un potentiel de développement, tant au niveau de l'habitat que des réseaux.

L'objectif de croissance démographique fixé par les élus de Venizy

| Pop 1968 | Pop 1999 | Pop 2010 | Objectif Pop 2025 | Croissance annuelle moyenne 1968-1999 | Croissance annuelle moyenne 1968-2010 | Croissance annuelle moyenne 1999-2010 | Croissance annuelle moyenne 2010-2025 |
|----------|----------|----------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 599      | 824      | 890      | <b>1 020</b>      | 1,03%                                 | 0,94%                                 | 0,70%                                 | <b>0,91%</b>                          |

<sup>1</sup> Un recensement de la population achevé en février 2013 indique une population de 919 habitants au 1er janvier 2013. De fait, **la croissance annuelle moyenne visée sur la période 2013-2025 est ramenée à 0,78 %**. A l'inverse, entre 2010 et 2013, cette même croissance a été de 1,44 %. C'est donc un ralentissement progressif de la croissance démographique qui est souhaité par les élus de Venizy.



## 1.2. Une volonté de maîtriser l'urbanisation

\* A partir de l'objectif démographique fixé dans l'orientation 1.1, **le nombre de constructions neuves à réaliser sur la période 2010-2025 est estimé à 57** (cf. schéma en page suivante). Il s'agit d'un rythme modéré (moins de 4 constructions neuves par an) qui témoigne d'une **volonté des élus de maîtriser l'étalement urbain**.

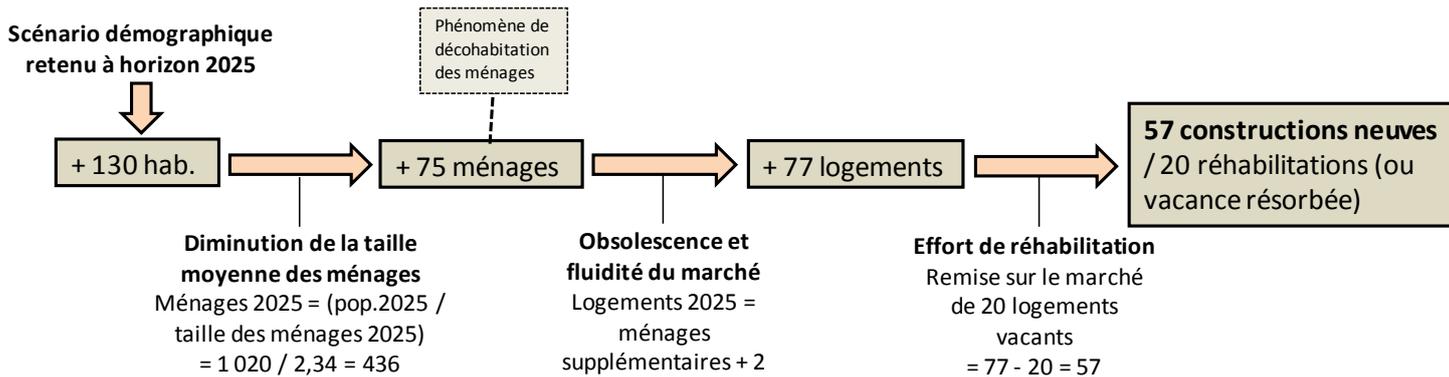
Cet objectif résulte du croisement entre plusieurs données et des estimations prospectives.

Tout d'abord, **l'hypothèse retenue est que la taille moyenne des ménages s'abaisse à 2,34 en 2025**, contre 2,47 en 2010.

Ensuite, parmi les 37 **logements vacants** recensés au 1er janvier 2010, on estime que **20 d'entre eux seront remis sur le marché**. En effet, la commune souhaite agir en remobilisant un maximum de logements vacants, bien qu'elle ne dispose que d'une maîtrise limitée à ce sujet.

Enfin, a également été pris en compte un **taux d'obsolescence** des logements de l'ordre de 0,5 %. Concrètement, cela signifie que sur les 469 logements recensés au 1er janvier 2010, **on estime que 2 sortiront du marché** : c'est-à-dire qu'ils n'occuperont plus la fonction de logement à horizon 2025, et ce pour diverses raisons (maison qui tombe en ruine, logement qui est transformé en local, etc.). Ce taux est toutefois faible en raison du bon état général du bâti de la commune.

| Ménages suppl. | Taille ménages 2025 (estimée) | Ménages 2025 | Objectif Pop 2025 | Taille ménages 2010 | Ménages 2010 | Pop 2010 |
|----------------|-------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|--------------|----------|
| <b>75</b>      | 2,34                          | <b>436</b>   | 1 020             | 2,47                | <b>361</b>   | 890      |



### 1.3. Une consommation modérée de foncier pour conserver le caractère rural de la commune

\* Les besoins en foncier constructible pour l'habitat ont été estimés à 5,95 hectares à horizon 2025, à prévoir en zones urbaines U ou en zones à urbaniser AU.

Cette estimation prend en compte une **rétenion foncière de 30 %** et un **objectif de densité moyenne de 12,5 logements neufs par hectare** (soit une moyenne de 800 m<sup>2</sup> de terrain par nouveau logement).

Ce choix de densité se justifie par le fait qu'il existe une **volonté affirmée des élus de souscrire aux objectifs nationaux de consommation équilibrée et durable de l'espace.**

La densité annoncée est une moyenne à l'échelle de la commune et des distinctions existeront selon les secteurs.

| Constructions neuves à horizon 2025 | Objectif de densité | Equivalent foncier (ha) | Taux de rétenion foncière | Besoin en foncier constructible (ha) |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 57                                  | 12,5 log./ha        | 4,58                    | 30%                       | <b>5,95</b>                          |

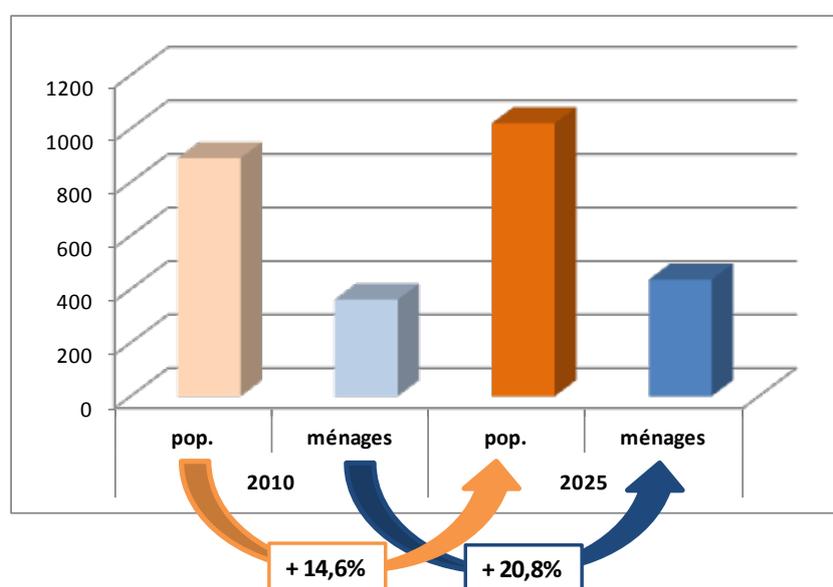
### Note complémentaire sur le phénomène de desserrement des ménages

Le besoin estimé en nombre de constructions neuves à réaliser à horizon 2025 (qui est de 57) a déjà été justifié et illustré par des tableaux, graphiques et un schéma.

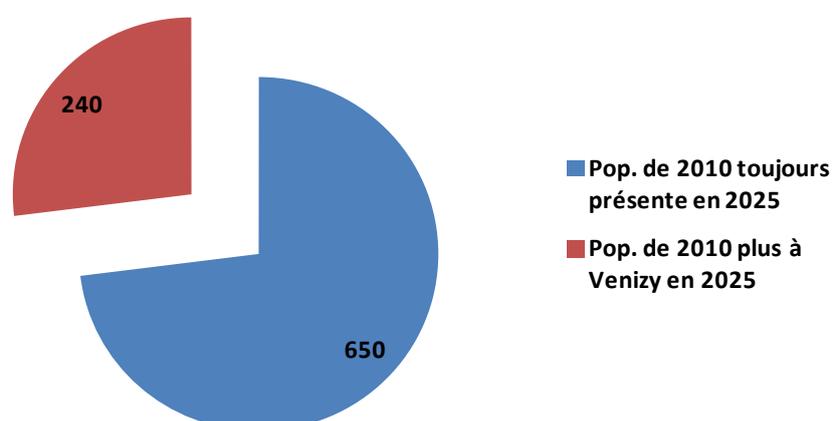
Dans le détail, ce dépend de plusieurs facteurs : l'augmentation de la population, le nombre de nouveaux ménages que cela représente (ce qui intègre nécessairement le phénomène de desserrement des ménages), les logements à produire (en prenant en compte un taux d'obsolescence) et l'effort de réhabilitation (car la production de nouveaux logements ne se fera pas uniquement par l'intermédiaire de la construction neuve).

Tous les éléments de justification demandés par l'Etat sont donc bien présents, et même au-delà. Pour autant, cette note complémentaire porte sur la distinction entre la décohabitation dans la population existante et dans la population nouvelle.

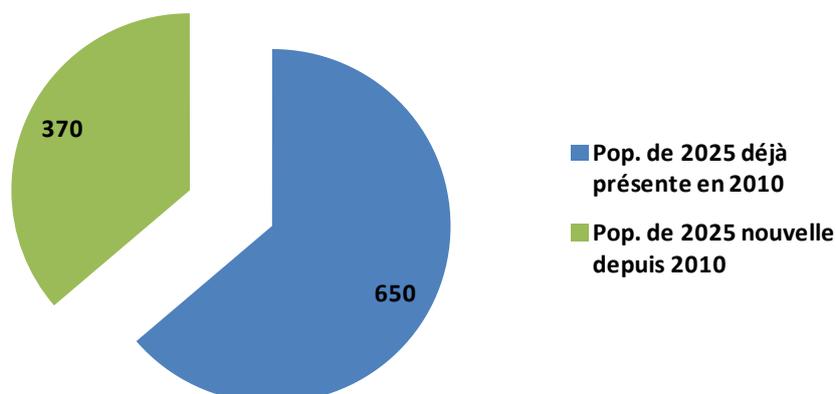
Il en résulte tout d'abord que le nombre de ménages est amené à s'accroître plus rapidement que la population durant les prochaines années, ce qui montre bien la prise en compte du desserrement



Ensuite, parmi les 890 personnes qui habitaient Venizy en 2010, seules 650 seront encore habitantes de la commune en 2025 (avec les décès et l'émigration).



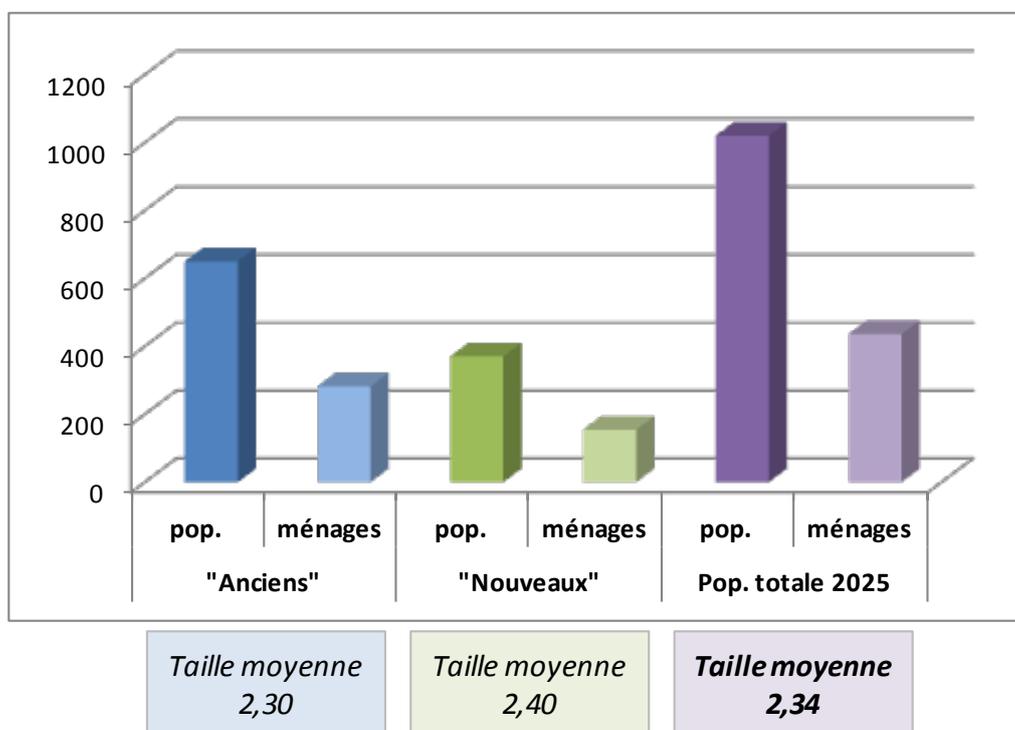
Sur les 1 020 habitants projetés à horizon 2025, il y aura donc 370 nouvelles personnes (par les biais de l'immigration et des naissances).



Parmi les 650 personnes déjà présentes en 2010, on peut estimer que la taille moyenne des ménages va s'abaisser assez fortement : de 2,47 à 2,30. Cela s'explique notamment par le vieillissement global de cette population dont le maintien sur place sera notamment favorisé par la maison intergénérationnelle.

Sur les 370 nouvelles personnes, la taille moyenne des ménages sera en revanche probablement plus élevée (de l'ordre de 2,40) en raison de l'arrivée de familles avec enfants.

Ainsi, si l'on prend en compte la totalité de la population de Venizy à horizon 2025, la taille moyenne des ménages (estimée) est bien de 2,34. Dès lors, le schéma présenté en haut de la page 10 permet bien de faire la corrélation directe entre augmentation du nombre d'habitants et besoin en logements.



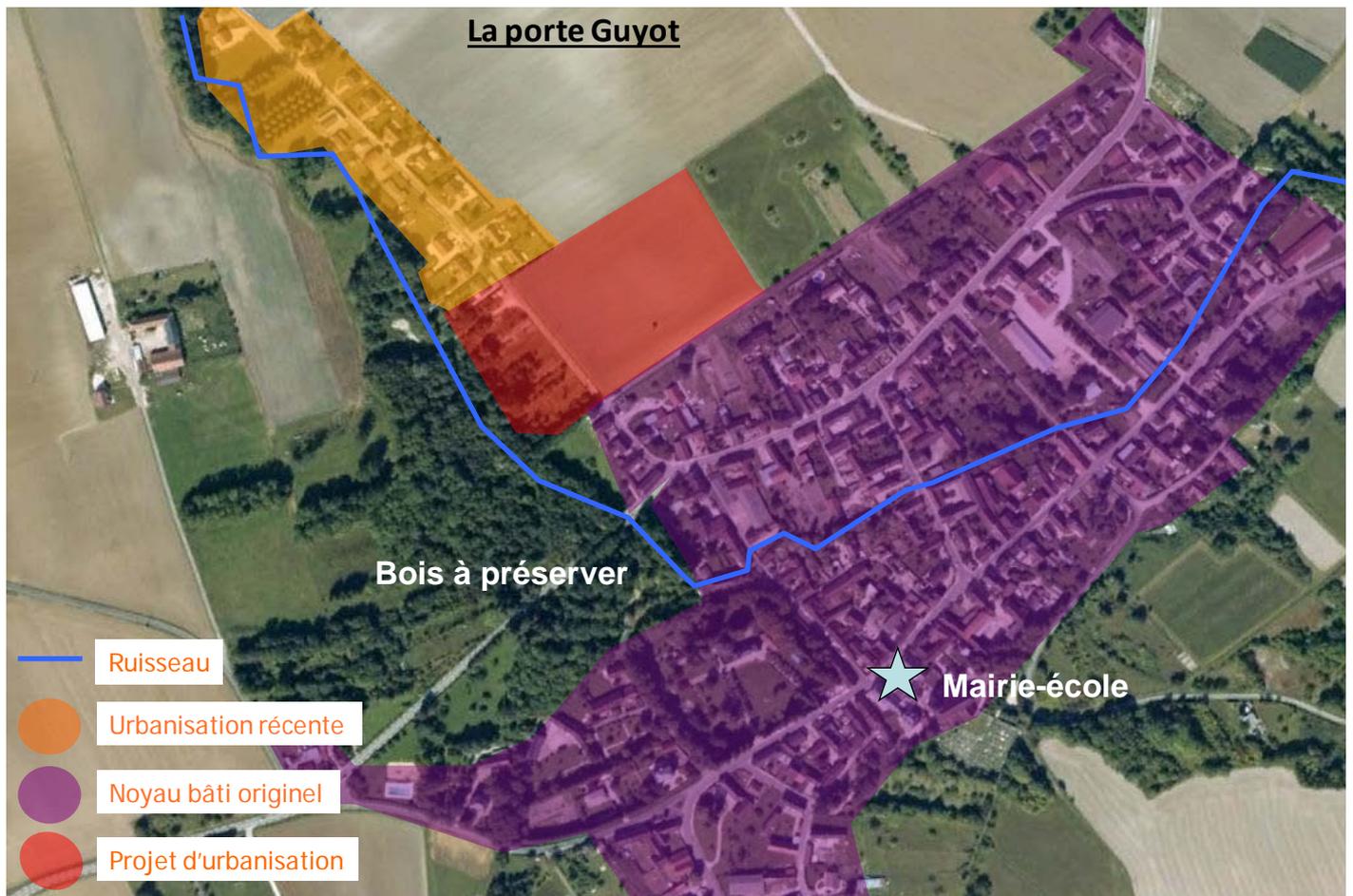
#### 1.4. Des nouvelles constructions qui devront s'inscrire en harmonie avec l'existant

\* **Densifier le bourg et remplir les dents creuses des hameaux** : la commune souhaite offrir des possibilités de constructions dans le bourg ainsi que dans certains hameaux (Vigny, Cuchot, Les Fourneaux, Le Montelard) afin de proposer aux futurs acquéreurs potentiels des secteurs offrant différentes qualités.

L'urbanisation de ces secteurs sera fera **d'abord en comblant les dents creuses**. Il existe aujourd'hui des opportunités dans le bourg, notamment au niveau de la **Porte Guyot** (où la commune est propriétaire d'un terrain d'environ 2 hectares). Ce secteur offre la possibilité à la commune de densifier son bourg, et ainsi de **proposer un projet répondant aux critères du développement durable** : proximité immédiate des équipements publics et des services, incitation aux déplacements doux, construction d'une maison intergénérationnelle. Ce secteur n'avait pas pu s'urbaniser car il existait un projet de déviation du bourg qui n'est aujourd'hui plus d'actualité.

La densification du bourg permettra de **raccorder un grand nombre d'habitants au futur réseau d'assainissement collectif**. Il en va de même pour les hameaux de Vigny et de Cuchot qui seront également desservis par le tout-à-l'égout, ce pourquoi il y est prévu d'urbaniser les dents creuses.

Un **phasage d'ouverture des zones à urbaniser** sera prévu dans le cadre du PLU en fonction de l'arrivée ou du renforcement des réseaux (voirie, eau potable, assainissement, défense incendie).



\* **Eviter une extension linéaire des secteurs bâtis le long des voies de communication** : au cours de ces dernières années, la commune de Venizy a connu une urbanisation linéaire le long des voies de communication, ce qui est fortement consommateur d'espace et a engendré des extensions de réseaux et un accroissement de l'insécurité routière (exemple du secteur de la Tuilerie).

Le PLU se doit de limiter la consommation de foncier afin de protéger les espaces naturels et agricoles. C'est pourquoi, la municipalité souhaite **stopper l'étalement urbain en s'arrêtant aux dernières constructions réalisées ou en projet**. Cela concerne aussi bien les hameaux que le bourg.



**\* Affirmer la non-constructibilité des secteurs isolés, peu ou pas équipés, ou fortement contraints :** la Municipalité souhaite préserver certains secteurs de tout développement afin d'en **préserver les caractéristiques architecturales et paysagères**. Certains hameaux (les Lammes, le Ruet) n'ont pas connu de bouleversements relatifs à leur cadre architectural en n'accueillant pas de constructions modernes, et il convient donc à travers le PLU de maintenir cet habitat en l'état.

Certains secteurs ne sont pas desservis par tous les réseaux : il faudra par exemple veiller à ne pas ouvrir des terrains disposant d'une défense incendie insuffisante afin de ne pas accroître le risque incendie sur ces secteurs en y développant l'urbanisation (c'est le cas aux Pommerats).

## 1.5. Diversifier l'offre de logements pour favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle

L'absence de disponibilités foncières sur la commune engendre le départ des jeunes générations vers d'autres communes, réduisant ainsi le renouvellement de population. De même, le nombre insuffisant de logements de petite taille et/ou adaptés aux personnes âgées engendre un parcours résidentiel limité. Or, l'offre locative est importante pour une commune car elle permet d'assurer le fonctionnement et le maintien des équipements publics (équipements scolaires, sportifs ou culturels...).

\* C'est pour cela que la commune souhaite **imposer un pourcentage de logements locatifs dans les opérations groupées** afin de développer cette offre.

\* La Municipalité souhaite également **permettre le développement d'une offre de logements appropriée à l'attention des personnes âgées** en accueillant une résidence intergénérationnelle sur son territoire.

## **2. Un développement économique durable**

### **2.1. Permettre le maintien voire le développement des commerces de proximité**

\* **Les petits commerces présents dans le centre-bourg devront, dans la mesure du possible, être conservés.** Le fait que l'un de ces commerces (vente / réparation de matériel informatique) soit implanté dans un bâtiment communal doit favoriser ce maintien, ce à quoi la Municipalité est attachée.

### **2.2. Développer le tissu artisanal sans pour autant étendre la zone d'activités existante**

\* La commune accueille sur son territoire une zone d'activités au lieu-dit la Chauffonnerie, sur laquelle sont implantées plusieurs entreprises. Les élus souhaitent **maintenir les limites de la zone d'activités** prévues dans l'ancien document d'urbanisme, ce qui devrait toutefois satisfaire une éventuelle demande d'installation d'entreprises tout en participant à la préservation de l'environnement et des paysages ainsi qu'au maintien des terres agricoles en ne consommant pas de foncier supplémentaire.

\* Pour autant, dans un souci de dynamisme communal, la Municipalité souhaite **assurer le maintien des activités existantes et autoriser leur développement**, à condition que cela ne génère pas de nuisances (bruit, pollution, trafic de poids lourds...). **Il peut notamment s'agir d'artisans**, et ces activités pourront s'implanter dans le tissu bâti (*cf. ci-dessous*).

\* **Favoriser les occupations mixtes (habitat / commerces / activités)**, dans la mesure où ces activités n'induisent pas de problème de cohabitation avec le voisinage, et qu'elles s'intègrent au mieux dans le tissu urbain existant.

\* **Accompagner le développement des capacités d'hébergement de loisirs** sur Venizy.

### **3. Un espace agricole dynamique et préservé**

#### **3.1. Limiter la consommation de foncier agricole**

L'agriculture participe fortement au dynamisme de la commune de Venizy et, par son activité, façonne ses paysages.

\* **Stopper le mitage urbain**, en concentrant l'urbanisation à l'intérieur ou à proximité du tissu urbain existant.

\* **Préserver les continuités agricoles** sur les secteurs à urbanisation linéaire et sur des secteurs où l'urbanisation tend à fermer les espaces agricoles.

\* **Maintenir comme terres agricoles celles qui sont aujourd'hui en friche.**

#### **3.2. Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit**

\* **Conforter les périmètres des installations classées**, surtout de celles qui se localisent à proximité des espaces bâtis : l'objectif est qu'il n'y ait pas de conflit entre les "rurbains" et les ruraux.

\* De manière générale, il convient également de **ne pas encourager de constructions de tiers à proximité des exploitations agricoles et réciproquement** afin de ne pas compromettre le développement des activités agricoles (et afin de ne pas compromettre le cadre de vie des riverains).

\* **Anticiper nécessairement les projets** des exploitants, ainsi que les éventuels **changements de destination**. Par exemple, les projets (ex : chambres d'hôte) des agriculteurs une fois retraités devront être rendus possibles.

### 3.3. Favoriser la migration des exploitations agricoles en périphérie du bourg principal

**\* Pour les exploitations agricoles qui sont déjà présentes au cœur du tissu urbain, leur permettre de se maintenir sur place tout en leur facilitant une délocalisation en périphérie** par la réservation de terres agricoles constructibles, à condition que cela ne nuise pas à la qualité des paysages.

De façon générale, une partie importante du territoire sera classée en zone agricole de façon à favoriser l'installation de nouvelles exploitations agricoles.

\* En revanche, **aucun projet de construction de nouveaux bâtiments d'exploitations ne sera autorisé à l'intérieur du bourg principal et dans les secteurs à forte valeur paysagère** (à l'intérieur des cônes de vue remarquables).

## **4. Veiller sur les richesses paysagères, environnementales et patrimoniales de la commune**

### **4.1. Préserver les cônes de vue**

\* Les caractéristiques paysagères principales du territoire communal étant de vastes plaines ouvertes sur l'horizon, **plusieurs cônes de vue remarquables sur Venizy ainsi que sur les communes limitrophes** existent.

Afin de préserver l'intérêt de ces cônes de vue, les élus souhaitent maîtriser leur développement urbain sur les secteurs les plus remarquables par un classement en zone agricole ou naturelle.

La Municipalité souhaite donc **préserver ces paysages, et particulièrement la plaine agricole située entre le bourg et les hameaux du Montelard et des Fourneaux**. En effet, le moindre arbre ou construction s'élevant sur des terres cultivées a un impact sur le paysage. Il est donc important à travers l'élaboration du PLU de préserver ces paysages.

\* Cette préservation des paysages s'accompagne par la **volonté de ne pas accueillir d'éoliennes** sur la commune, ce qui sera traduit dans le règlement. En effet, le Conseil Municipal estime que l'implantation d'éoliennes sur la commune remettrait en cause la préservation des paysages.

\* **Assurer une valorisation paysagère des entrées de bourg / hameaux.**

### **4.2. Préserver et mettre en valeur la ressource en eau**

\* L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la Municipalité d'afficher sa volonté de **protéger la ressource eau de toute pollution**. Ainsi, il sera **mis en place une zone de non constructibilité aux abords des cours d'eau** afin de préserver cette ressource.

\* **Prendre en compte les périmètres de captage d'eau** afin de préserver la ressource et de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 7 mars 1972 permettant d'assurer un débit suffisant des cours d'eau traversant le territoire de Venizy.

\* **Préserver les zones humides** répertoriées sur la commune en affirmant le caractère non constructible de ces secteurs (par exemple à Cuchot).

\* **Préserver et mettre en valeur la ripisylve** le long des cours d'eau. Elle joue un rôle important pour la qualité des cours d'eau et participe également à la qualité paysagère de la commune, notamment dans la plaine agricole. Sa mise en valeur peut se faire par la création de chemins de randonnée.



La bonne qualité de l'eau est un point essentiel sur lequel les élus souhaitent agir. Toutefois, elle dépend également des actions engagées sur les communes voisines (via les prélèvements notamment).  
Les résultats de l'**étude hydromorphologique** en cours de réalisation seront intégrés au projet de PLU et pris en compte dans l'aménagement du territoire des prochaines années.

\* **Assurer une gestion des eaux pluviales cohérente**, notamment en préservant des haies et des zones de taillis ou d'arbustes, et en maintenant des bandes enherbées (*cf. orientation suivante*).

### 4.3. Préserver les espaces boisés et maintenir les vergers existants

\* Le PLU devra **préserver les espaces boisés** de la commune en les classant en zone naturelle.

\* Pour autant, **ne pas inscrire d'espaces boisés classés (EBC) supplémentaires par rapport au POS existant**, tout particulièrement au niveau de la ripisylve. En effet, les EBC ne permettent pas forcément une meilleure mise en valeur des milieux naturels et génèrent à contrario des difficultés pour les petits propriétaires.

\* **Maintenir une bande enherbée le long des cours d'eau.**

\* **Préserver les haies, bosquets et arbres les plus remarquables** : certains arbres, mêmes isolés, apportent une qualité indéniable aux paysages et marquent parfois l'entrée du bourg et des hameaux. Il convient donc de les protéger afin d'assurer une qualité des entrées de ces parties urbanisées où la végétation permet une bonne intégration des constructions.

Une protection au titre de loi paysage (article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme) pour les éléments végétaux les plus remarquables est envisagée.

\* **Maintenir les vergers existants**, qui font partie du patrimoine de la commune. C'est pourquoi les vergers feront l'objet d'une protection au titre de la loi paysage.

### 4.4. Préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel

"L'usage d'un bâtiment appartient à son propriétaire, sa beauté appartient à tout le monde" (Victor Hugo)

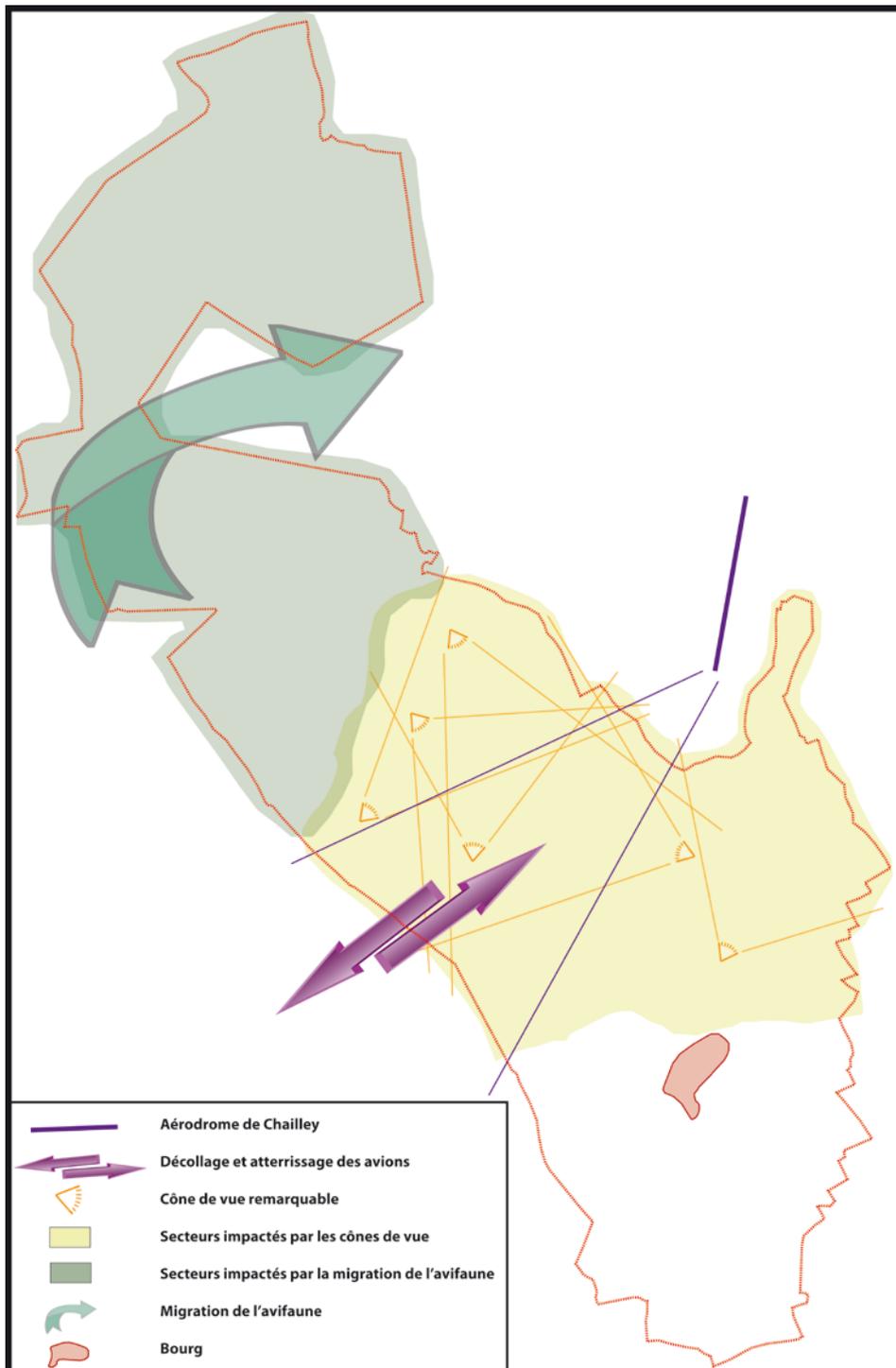
\* **Des objectifs en termes d'efficacité énergétique et de qualité architecturale des nouvelles constructions, des restaurations et extensions du bâti existant, seront traduits dans le règlement.**

\* **Protéger le bâti ancien de qualité** dans les hameaux et dans le centre de la commune grâce à un zonage et à un règlement adaptés. Ainsi, il sera possible de préserver la morphologie urbaine du bourg ancien ou des hameaux en respectant les logiques d'implantations, les hauteurs de constructions, les teintes pour les toitures, les façades, etc.

#### 4.5. Réduire l'impact écologique en mettant en valeur les ressources naturelles

\* Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, à l'exception de l'éolien sur une grande partie du territoire, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

*Les enjeux liés à l'éolien*



\* **Optimiser la gestion des déchets** (tri sélectif, compostage, valorisation des déchets...).

\* **Promouvoir une architecture respectueuse de l'environnement** : utilisation privilégiée de matériaux "nobles", promouvoir les critères de haute qualité environnementale, autoriser les toitures végétalisées, encourager la mise en place de récupérateur des eaux pluviales, etc.

A noter que les **risques d'origine naturels** sont faibles à très faibles sur la commune. De fait, ils ne nécessitent pas une prise en compte approfondie dans le cadre du PLU, en dehors des dispositions déjà prises (notamment en matière de gestion des eaux pluviales).

## 5. Anticiper l'émergence de projets d'intérêt communautaire

### 5.1. Maintenir et prévoir l'évolution des équipements et services d'intérêt collectif de la commune

\* Réaliser des bassins filtrants.

\* Prévoir une extension du cimetière en direction de Chailley.

\* Accompagner l'évolution nécessaire des autres équipements d'intérêt collectif grâce à une réserve foncière : la Municipalité envisage de réserver les terrains situés à proximité de la salle polyvalente, dont elle est propriétaire, pour la réalisation de futurs équipements publics (équipements scolaires et sportifs notamment).



NB : dans le cadre de l'adhésion de la commune de Venizy à la Communauté de Communes du Seignelois, il existe par ailleurs une mutualisation des moyens au niveau intercommunal en ce qui concerne les projets d'équipements collectifs.

## 5.2. Faire émerger des espaces publics de qualité

\* Les élus souhaitent **conserver les espaces verts communs** qui existent, et ils sont favorables à l'émergence de nouveaux espaces de ce type si l'occasion venait à se présenter. La réserve foncière présente autour de la salle polyvalente pourra par exemple être utilisée à cette fin.

\* Lors de la création d'espaces publics, **un traitement de qualité devra être apporté** (cheminements piétons, espaces verts, etc.).

## **6. Améliorer les déplacements**

### **6.1. Favoriser les liaisons douces dans le bourg**

\* **Poursuivre les actions engagées en faveur des liaisons douces** : cheminements sécurisés créés entre les zones urbanisées et les équipements publics afin d'inciter les déplacements piétons.

\* **Améliorer les cheminements piétons dans le cadre de futures opérations d'urbanisme** afin d'aboutir à un meilleur partage de la voirie.

### **6.2. Sécuriser les déplacements**

\* **Poursuivre la réalisation d'aménagements pour sécuriser la traversée du bourg et réduire la vitesse des véhicules traversant la commune** : pose de feux tricolores sur la RD permettant de relier Chailley, création de zones 30, pose de miroirs dans les virages les plus dangereux pour sécuriser l'insertion des véhicules, radar pédagogique, etc.

\* **Affirmer la mise en place d'un plan de circulation pour les engins agricoles**. Une étude a déjà été menée à ce sujet afin d'éviter, dans la mesure du possible, que les engins ne traversent le centre-bourg et les hameaux.

### **6.3. Développer l'offre de stationnement**

\* La commune manque de places de stationnement dans le bourg. Or ces places sont nécessaires afin d'assurer une dynamique (notamment commerciale) dans le bourg et faciliter l'accès aux services. En effet, une partie de la rue principale du bourg (la rue des Forges) accueille l'école, la Mairie, les commerces (café, dépannage informatique, boulangerie). Ces équipements et commerces ont un besoin important de places de stationnement. L'élaboration du PLU est l'occasion pour la commune de mener une réflexion sur l'aménagement de cette rue et de ses abords afin de créer une véritable offre de stationnement.

**Afin de mener cette politique, la commune se donne la possibilité d'utiliser certains outils prévus dans les PLU (emplacements réservés, droit de préemption urbain).**

NB : Aucune orientation ne porte sur les transports en commun car il n'en existe pas sur la commune, à l'exception de la ligne 17 du réseau de bus du Conseil Général, mais qui n'assure qu'un voyage par jour en direction de Saint-Florentin.

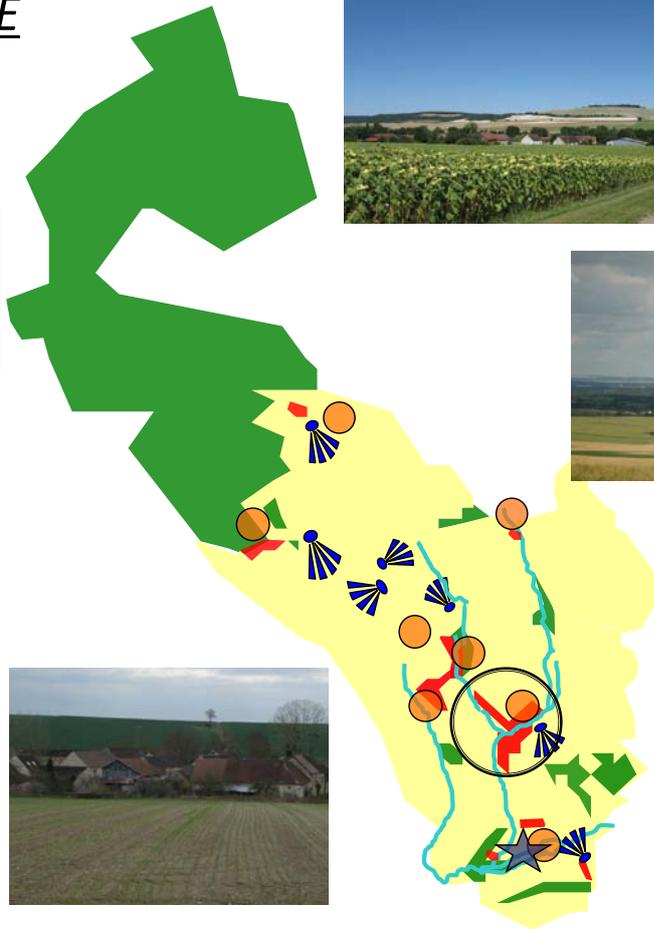
# SYNTHESE

|  |
|--|
| <b>1. Accueillir de nouveaux habitants dans le cadre d'un développement urbain équilibré</b>               |
| <i>1.1. Vers une poursuite du rythme démographique constaté depuis plusieurs décennies</i>                 |
| <i>1.2. Une volonté de maîtriser l'urbanisation</i>  |
| <i>1.3. Une consommation modérée de foncier pour conserver le caractère rural de la commune</i>            |
| <i>1.4. Des nouvelles constructions qui devront s'inscrire en harmonie avec l'existant</i>                 |
| <i>1.5. Diversifier l'offre de logements pour favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle</i>     |
| <b>2. Un développement durable</b>   |
| <i>2.1. Permettre le maintien voire le développement des commerces de proximité</i>                        |
| <i>2.2. Développer le tissu artisanal sans pour autant étendre la zone d'activités existante</i>           |
| <b>3. Un espace agricole dynamique et préservé</b>   |
| <i>3.1. Limiter la consommation de foncier agricole</i>  |
| <i>3.2. Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit</i>                |
| <i>3.3. Favoriser la migration des exploitations agricoles en périphérie du bourg principal</i>            |
| <b>4. Veiller sur les richesses paysagères, environnementales et patrimoniales de la commune</b>           |
| <i>4.1. Préserver les cônes de vue</i>   |
| <i>4.2. Préserver et mettre en valeur la ressource en eau</i>  |
| <i>4.3. Préserver les espaces boisés et maintenir les vergers existants</i>                                |
| <i>4.4. Préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel</i>                            |
| <i>4.5. Réduire l'impact écologique en mettant en valeur les ressources naturelles</i>                     |
| <b>5. Anticiper l'émergence de projets d'intérêt communautaire</b>   |
| <i>5.1. Maintenir et prévoir l'évolution des équipements et services d'intérêt collectif de la commune</i> |
| <i>5.2. Veiller à la capacité des équipements publics</i>  |
| <b>6. Améliorer les déplacements</b>   |
| <i>6.1. Favoriser les liaisons douces dans le bourg</i>  |
| <i>6.2. Sécuriser les déplacements</i>   |
| <i>6.3. Développer l'offre de stationnement</i>  |

# CARTE DE SYNTHÈSE



- Une urbanisation au sein du tissu urbain existant
- Préserver les espaces boisés et maintenir les vergers existants
- Un espace agricole dynamique et préservé
- Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation
- Préserver les cônes de vue remarquables
- Mettre en valeur la ressource en eau
- Maintenir les limites de la zone d'activités existante
- Un centre-bourg renforcé : nouvelles constructions, maintien des commerces, cheminements doux, stationnement...



- Zone d'activités
- Silos
- Cimetière
- Exploitations agricoles