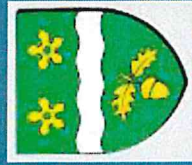


Commune de

**VILLENEUVE-
SUR-ALLIER**

(Département de l'Allier)



4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

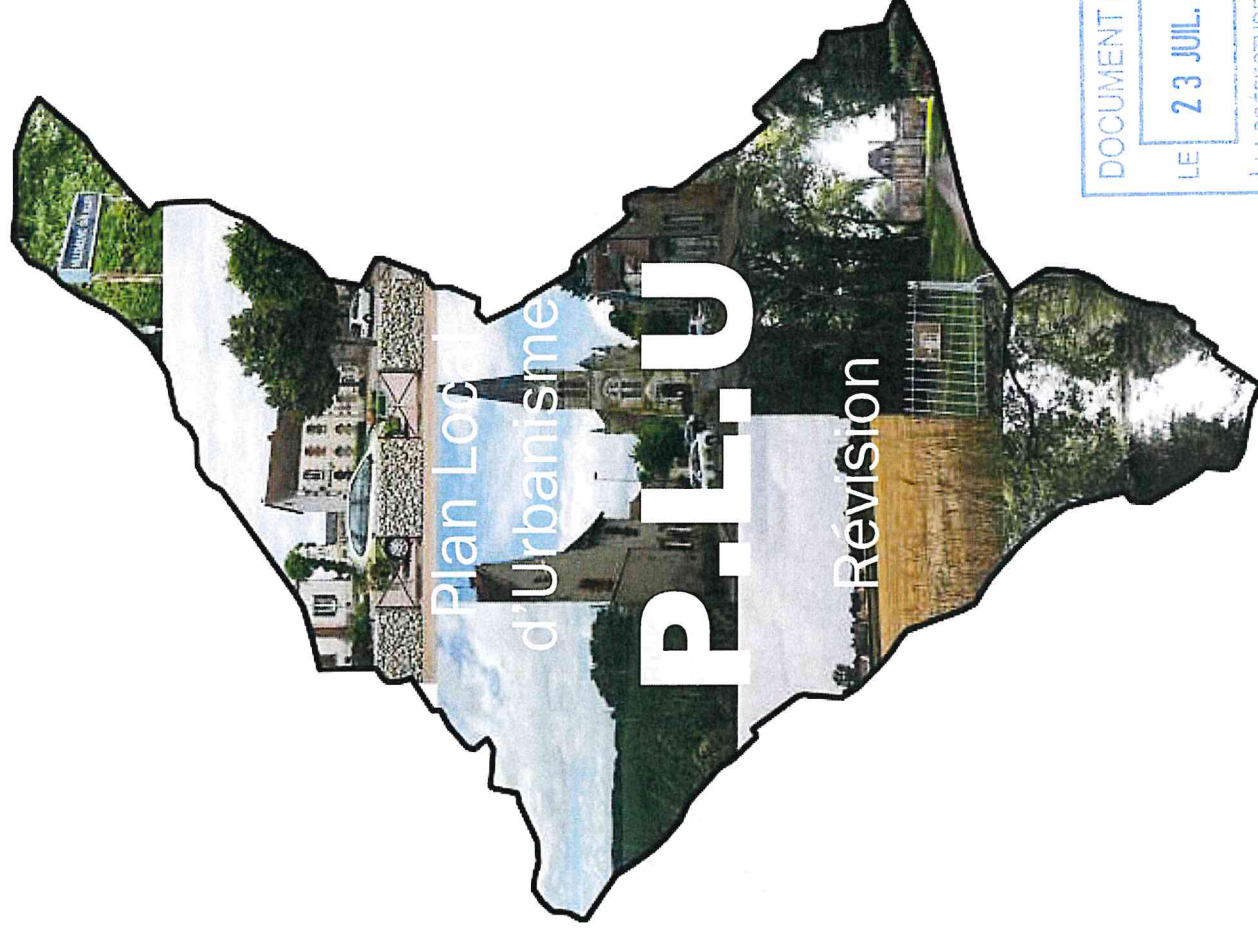
Arrêté par DCM le 10 avril 2019

Approuvé par DCM le 10 juillet 2020

APTITUDES AMENAGEMENT

Agence de Roanne :
Espace Saint Louis Rue Raffin 42300 Roanne
Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr



DOCUMENT DÉPOSÉ

LE 23 JUIL. 2020 N°6

À LA PRÉFECTURE DE L'ALLIER

Sommaire

1. Préambule	1
1.1. Portée réglementaire des OAP	1
1.2. Représentation des OAP	1
2. Les secteurs concernés	2
3. Principes d'aménagement	3
3.1. Principes d'aménagement généraux	3
3.1.1.▷ LES FORMES URBAINES	3
3.1.2.▷ PRINCIPES D'INSERTION ET TRAITEMENTS PAYSAGERS DIVERS	4
3.1.3.▷ GESTION DES EAUX PLUVIALES	6
3.2. Principes d'aménagement particulier	7
3.2.1.SECTEUR NORD DU BOURG	7
3.2.2.SECTEUR SUD DU BOURG	8

1. Préambule

1.1. Portée réglementaire des OAP

Les OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent étre contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribue à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

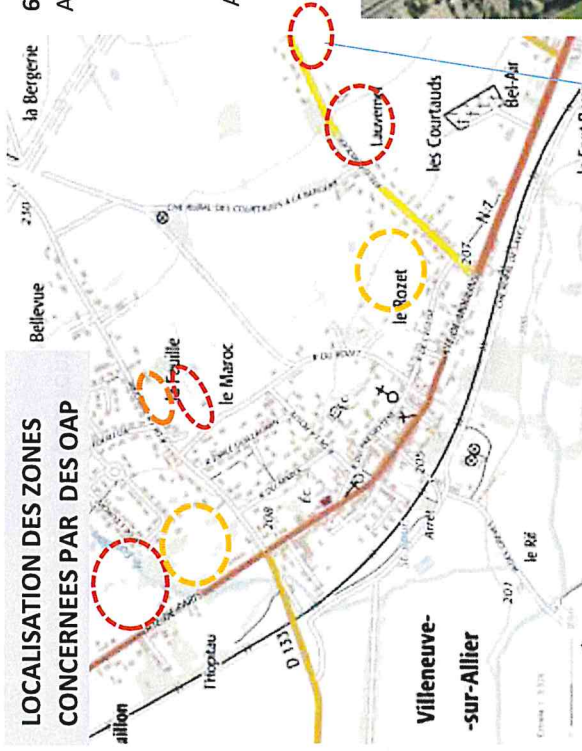
Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le présent document.

1.2. Représentation des OAP

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine.

2. Les secteurs concernés

LOCALISATION DES ZONES CONCERNÉES PAR DES OAP



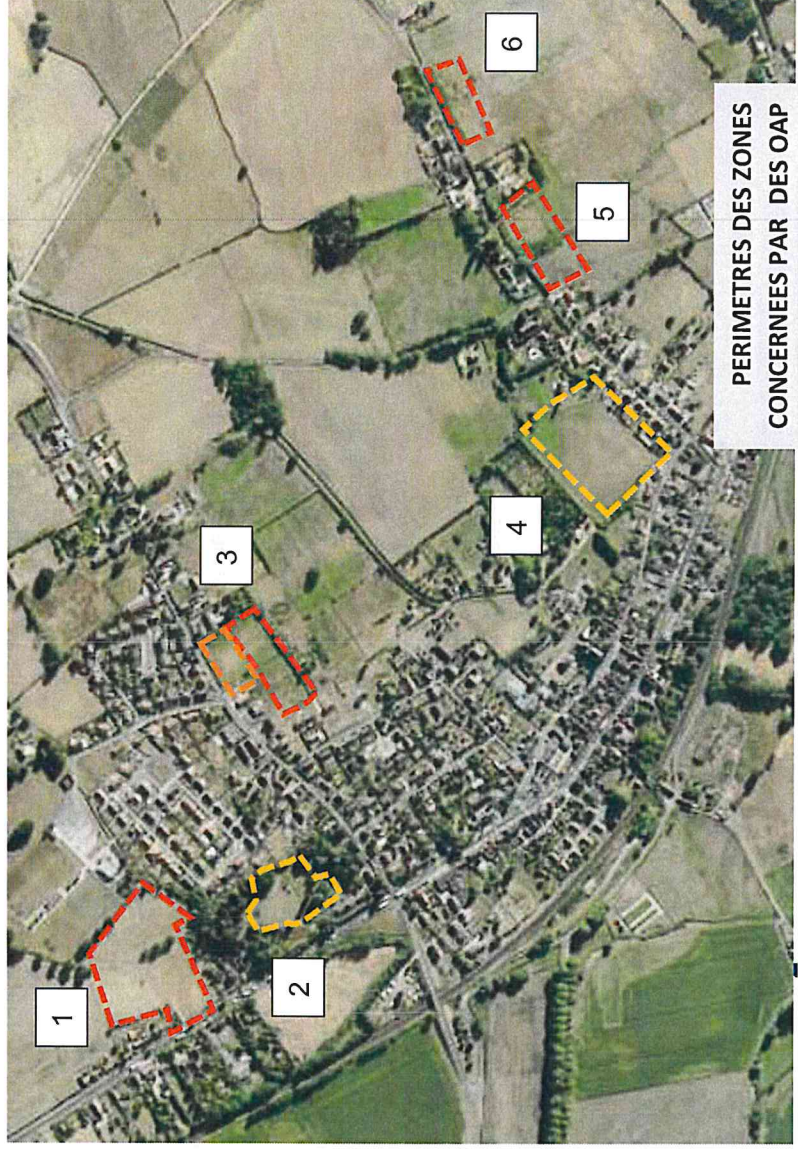
6 zones sont concernées par des OAP :

Au Nord du bourg :

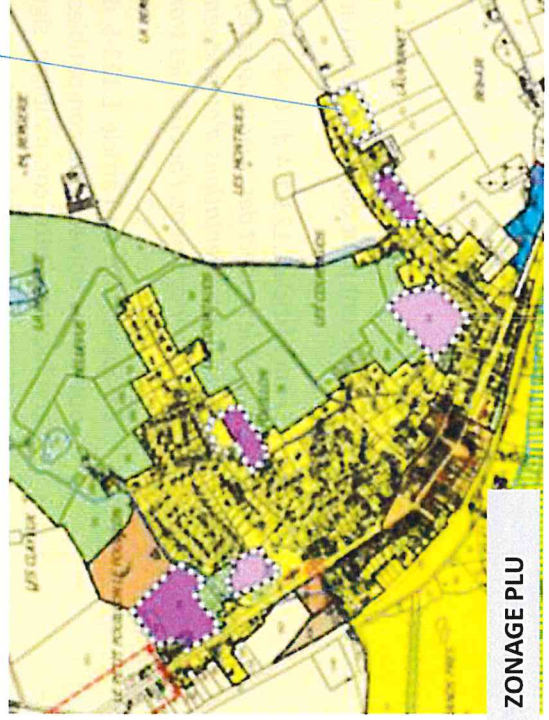
1. Une zone 1AU de 2,8 ha au lieu-dit « Le Petit Fouillon » entre la RN7 et le secteur du stade.
2. Une zone 2AU de 0,9 ha au lieu-dit « Le Pavillon » entre la RN7 et le lotissement de l'Europe
3. Une zone pour partie en UC de 0,3 ha et pour partie en 1AU de 1 ha au lieu-dit « Le Fouillon » en périphérie Nord-Est du bourg.

Au Sud du bourg :

4. Une zone 2AU de 2 ha au lieu-dit « Les Prés Guignes» en périphérie Sud-Est du bourg.
5. Une zone 1AU de 0,7 ha au lieu-dit « Lauvernet » le long de la RD133.
6. Une zone Ud de 0.44 ha au lieu-dit « Lauvernet » sur la route d'Aurouer



PERIMETRES DES ZONES CONCERNÉES PAR DES OAP



ZONAGE PLU

3. Principes d'aménagement

3.1. Principes d'aménagement généraux

3.1.1. ▷ LES FORMES URBAINES

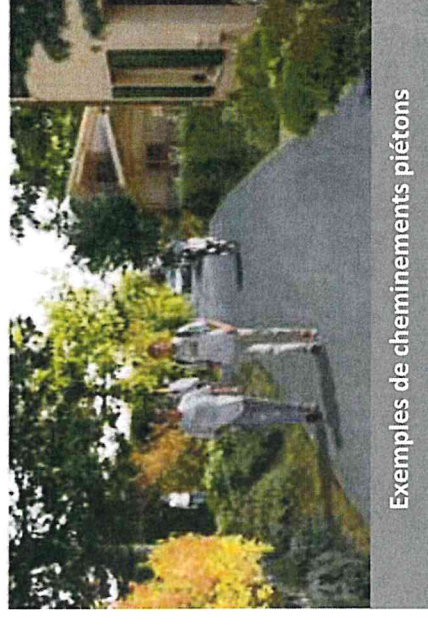
Le parti d'aménagement sous-tend l'idée de créer un nouveau vocabulaire villageois, de nouvelles formes d'urbanisation pour rompre avec le modèle de la parcelle individualisée sur laquelle la maison est implantée de manière aléatoire.

Les caractéristiques à privilégier sont :

- Inscription dans un paysage urbain ou naturel, avec maintien et renforcement des trames bâties et de paysage, dont les haies bocagères,
- Voies de desserte en continuité du réseau existant,
- Implantation des constructions en alignement des voies et non de manière disparate ou au centre de la parcelle,
- Implantation des faitages dans le sens des courbes de niveau du terrain naturel,
- Favoriser les mitoyennetés pour optimiser les surfaces de jardin privatif, améliorer les performances énergétiques des bâtiments,
- Diversité des formes bâties et du statut des logements (accession/locatif),
- Aménagement d'espaces de convivialité, de cheminements piétons sécurisés, d'espaces verts.

L'alignement, soit à la voie, soit en retrait permettra de gérer le stationnement automobile non couvert et de gérer l'interface entre espace public et espace privé.

Dans une perspective d'économie d'énergie, la mitoyenneté pourra être recherchée ainsi qu'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids (nord) en fournissant une double orientation préférentiellement Est/Ouest.



Les principes du développement durable seront privilégiés :

- encouragement aux modes doux, piéton et 2 roues avec des cheminements dédiés,
- recours aux énergies renouvelables, chauffe-eau solaire, photovoltaïque..,
- bâtiments économes en énergie (notamment par leur conception bioclimatique, exposition, compacité...) et bien isolés, basse consommation ou en énergie passive,
- gestion des eaux de ruissèlement, biodiversité, choix d'essences locales adaptées, continuité des micros corridors écologiques constitués par les haies ou les rases...

Les programmes de logements doivent traduire l'objectif de diversité de typologie résidentielle par une programmation adaptée qui prévoit :

- un programme et une répartition de logements qui permettent d'assurer une réelle mixité sociale : location à loyer modéré, accession aidée, accession privée...,
- un programme et un parti d'aménagement qui prévoient et permettent la diversité des formes urbaines, bâties et non bâties, dont des espaces collectifs ou publics qui ne se limitent pas aux voies de circulation,
- des espaces publics valorisés, espaces verts entretenus, jeux...,
- construire un habitat économe en énergie,
- proposer un parti d'aménagement paysager attractif et cohérent,
- valoriser les ambiances architecturales et paysagères du projet.

3.1.2. ▷ PRINCIPES D'INSERTION ET TRAITEMENTS PAYSAGERS DIVERS

→ **Les espaces verts collectifs** seront traités par la plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvreurs sols. Des arbustes seront plantés en bosquets. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

→ **Les espaces publics** seront caractérisés par le nouveau maillage de voies paysagées, mais aussi agrémentés d'espaces d'articulation (placettes, lisières arborées, espace vert) pour enrichir le vocabulaire urbain et favoriser une meilleure intégration, transition avec le « socle paysager » communal. Les lisières des nouveaux secteurs urbanisés permettront, soit de maintenir, soit de reconstituer la trame bocagère, marquée par la présence de haies basses et d'alignements d'arbres.

Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans le règlement du PLU, qui favorise les essences locales. Les haies séparatives devront avoir un caractère champêtre et non pavillonnaire (seront évités les écrans massifs et compacts composés de haies de thuyas qui banalisent les paysages résidentiels).

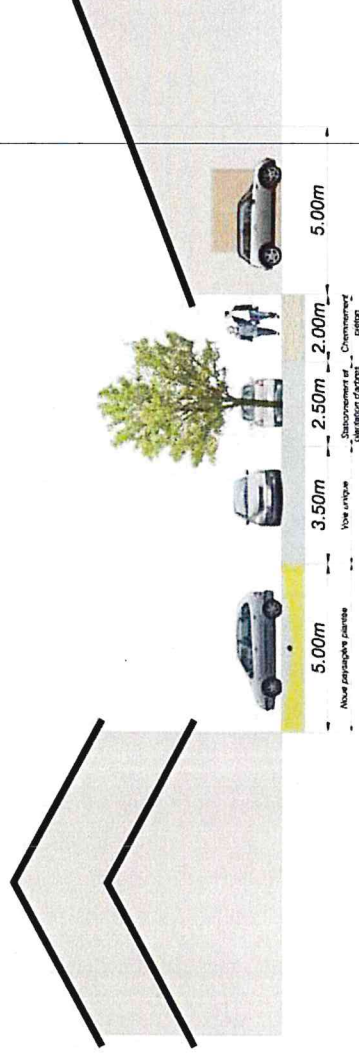
→ **Les haies** seront ainsi constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) de type champêtre avec au minimum 30% d'espèces caduques. Les haies monotype de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis sont proscrites, car ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons et contraignent fortement la biodiversité de la faune et de la flore. Le caractère « champêtre et naturel » des espaces libres devra être affirmé par l'utilisation d'une palette végétale privilégiant les feuillus, les espèces arbustives, les bosquets, les arbres d'alignement le long des voies, avec comme modèle le chemin rural bordé de haies bocagères.

→ **Les clôtures** seront dans la mesure du possible en retrait afin de ménager des espaces privatifs ouverts sur la façade du logement et créer un esprit de convivialité et non de fermeture. La façade sur rue et ses abords, les moins asphaltés ou bétonnés possible, participeront à donner une qualité au front de rue et non de proposer un espace banalisé cantonné aux seuls espaces de circulation automobile.



→ **Le stationnement**

Les **places privatives** seront préférentiellement disposées en bordure de voies et conçues comme des parkings de jour en mitoyenneté des garages couverts accessibles depuis la rue.



3.1.3. ▷ GESTION DES EAUX PLUVIALES

La **gestion de l'eau** revêt une importance majeure. Dans cette perspective, les **eaux pluviales** seront collectées par des dispositifs alternatifs au « tout tuyau », c'est-à-dire des espaces permettant l'infiltration par des noues enherbées, des fossés, ou par des lits de galets, pour reconstituer les dispositifs traditionnels de rases, ruisseaux naturels...

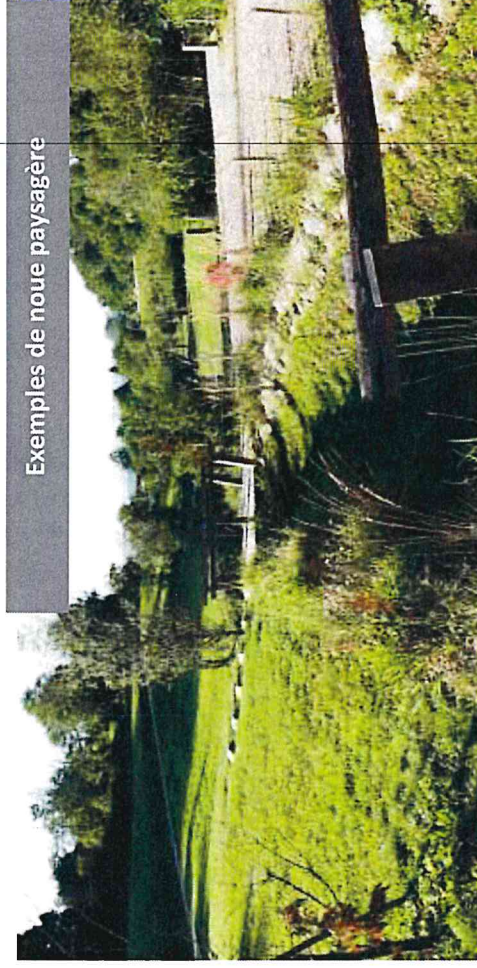
Les opérations d'aménagement ne devront en conséquence pas augmenter le ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par des dispositifs adaptés préconisant :

- **une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet** par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de dispositifs d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements principaux autres qu'automobiles, dont les trottoirs, les stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues dans la mesure du possible de matériaux drainants.

- **l'aménagement des espaces collectifs**, espaces verts, stationnements, voiries ... sera traité de façon à stocker temporairement les eaux ou les infiltrer.

A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre :

- noue en bordure de voie,
- fossé en bordure de voie,
- noue ou fossé au cœur des espaces collectifs centraux, ou en frange des espaces urbanisés pour assurer une collecte et une infiltration.



3.2. Principes d'aménagement particulier



3.2.1. SECTEUR NORD DU BOURG

Ce secteur comprend trois zones :

1/ ZONE 1AU DU PETIT FOUILLON

Superficie : 28 490 m²

Description de la zone : la zone se situe au lieu-dit Le Petit Fouillon au Nord-Ouest de la tâche urbaine agglomérée du bourg. Cette zone correspond à un secteur inséré dans le tissu existant à dominante résidentielle et pavillonnaire entre la RN7 et le secteur du stade.

2/ ZONE 2AU DU PAVILLON

Superficie : 9 294 m²

Description de la zone : la zone se situe au lieu-dit Le Pavillon à l'Ouest de la tâche urbaine agglomérée du bourg et limitée au Nord par un cours d'eau. Cette zone correspond à un secteur inséré dans le tissu existant entre la RN7 et le lotissement de l'Europe.

3/ ZONE 1AU LE FOUILLON

Superficie : 9 514 m²

Description de la zone : la zone se situe au lieu-dit Le Fouillon en périphérie Nord-Est de la tâche urbaine agglomérée du bourg entre la rue de la bergerie et la rue de la Feuille.



3.2.2. SECTEUR SUD DU BOURG

4/ ZONE 2AU LES PRES GUIGNES

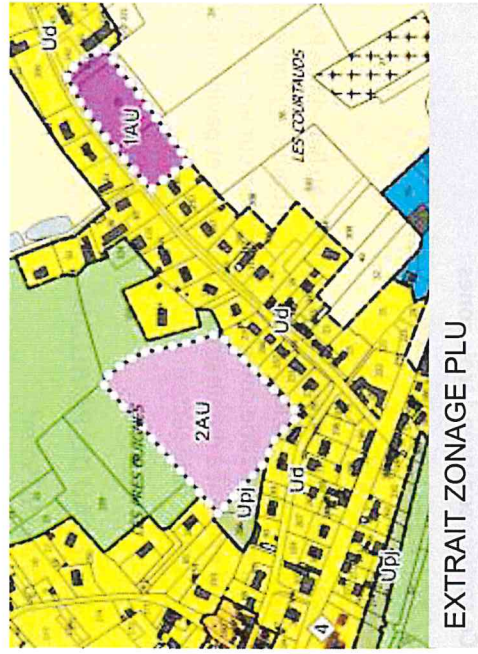
Superficie : 20 658 m²

Description de la zone : la zone se situe au lieu-dit Les Prés Guignes en périphérie Est entre la tâche urbaine agglomérée du bourg et l'urbanisation linéaire le long d'Aurouer

5/ ZONE 1AU LES COURTAUDS

Superficie : 7 962 m²

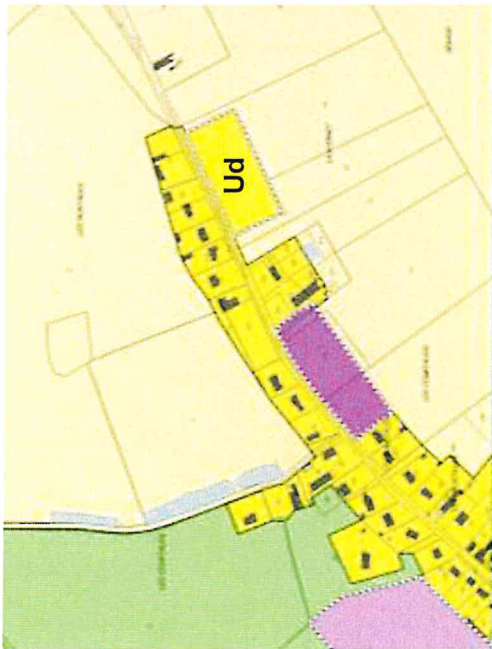
Description de la zone : la zone se situe au lieu-dit Lauvernet à l'Est de la tâche urbaine agglomérée du bourg. Cette zone vise à densifier l'urbanisation qui s'est développée de manière linéaire le long de la route d'Aurouer.



6/ ZONE Ud LAUVERNET

Superficie : 4 400 m²

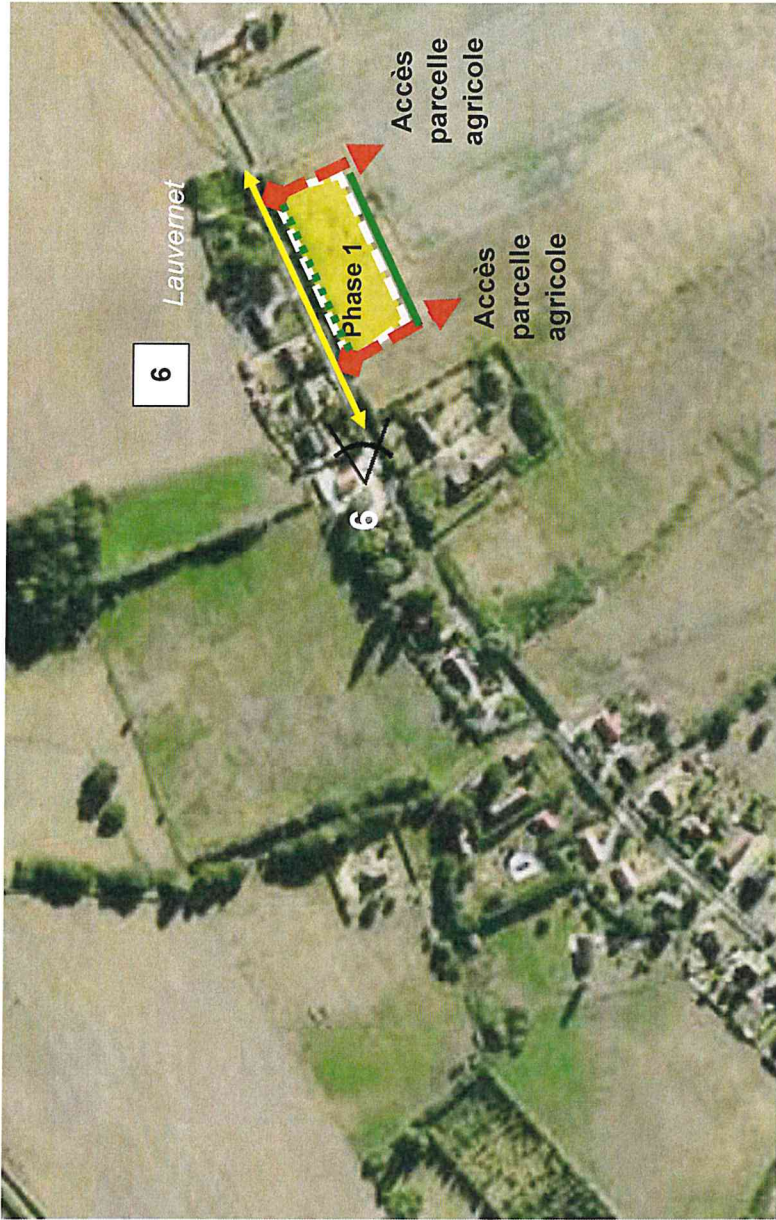
Description de la zone : la zone se situe au lieu-dit Lauvernet à l'Est de la tâche urbaine agglomérée du bourg le long de la route d'Aurouer. Cette zone vise à densifier l'urbanisation qui s'est développée de manière linéaire



EXTRAIT ZONAGE PLU



Vue depuis la route d'Aurouer



ZONE 6	
Densité	12 logements/ha Echéance court terme avec plan d'ensemble
Modalités de réalisation	<p>Opération minimale de 2 logements par tranche intégrée dans un plan d'ensemble permettant le raccordement à la route d'Aurouer en parcelles mitoyennes conformément aux orientations d'aménagement et respect de la densité par tranche de 12 logements.</p> <p>Accès automobile : regroupement des accès pour 2 parcelles pour minimiser les raccordements sur la voie communale.</p> <p>Aspect champêtre des haies en bordure de la voie communale, minimum de 3 espèces végétales.</p> <p>Cheminement piéton de 1.5 m le long de la route d'Aurouer dans l'emprise aménagée.</p> <p>Première tranche à l'ouest de la parcelle.</p>

- Accès desserte
- Point de bornement imposé par une voie de desserte
- Contribuables performants à assurer
- Tracé indicatif des voies internes
- Sens
- Patrimoine naturel et architectural/paysage/Biodiversité
- Végétation existante à conforter
- Espaces paysagers à créer
- Alignement d'arbres
- Plaque publique à créer pour adoucir le quartier
- Prescriptions architecturales
- Typologie de bâti groupe
- Typologie de bâti individuel et/ou groupe
- Typologie de bâti groupe type résidence services
- Verrière de l'ONP

