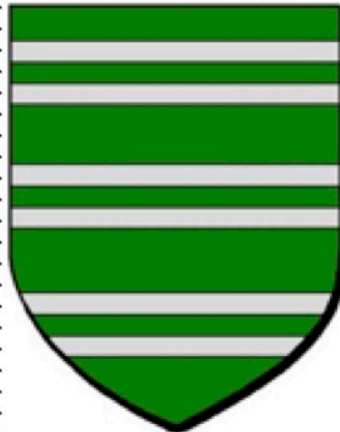


# Plan Local d'Urbanisme

# VILLEBEON

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 16 octobre 2015	prescrite le :
arrêtée le : 3 octobre 2018	arrêtée le :
approuvée le : 9 décembre 2019	approuvée le :
modifiée les :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3

**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
PROGRAMMATION**

VU pour être annexé à la délibération du :  
9 décembre 2019

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Morchaert 77250 HCUJELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEBEON

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- décembre 2019 -



## SOMMAIRE

I – INTRODUCTION.....	3
A – Le rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation au sein du PLU .....	3
B – Rappel concernant les objectifs du PLU de Villebéon .....	3
II – LES ENJEUX DU SITE.....	4
A – Localisation du site.....	4
B – Potentiel et enjeux des secteurs mutables au regard des données du site et des objectifs communaux.....	5
C - Synthèse cartographique de l'analyse du site.....	6
D – Définition des objectifs et des principes opérationnels.....	8
III – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	9
A - Principes d'aménagement (opposables) .....	9
B - Détail des orientations d'aménagement et images de référence .....	11
1. Eléments du patrimoine rural à mettre en valeur .....	11
2. Habitat rural intermédiaire / individuel groupé / collectif.....	11

\*

\*

\*

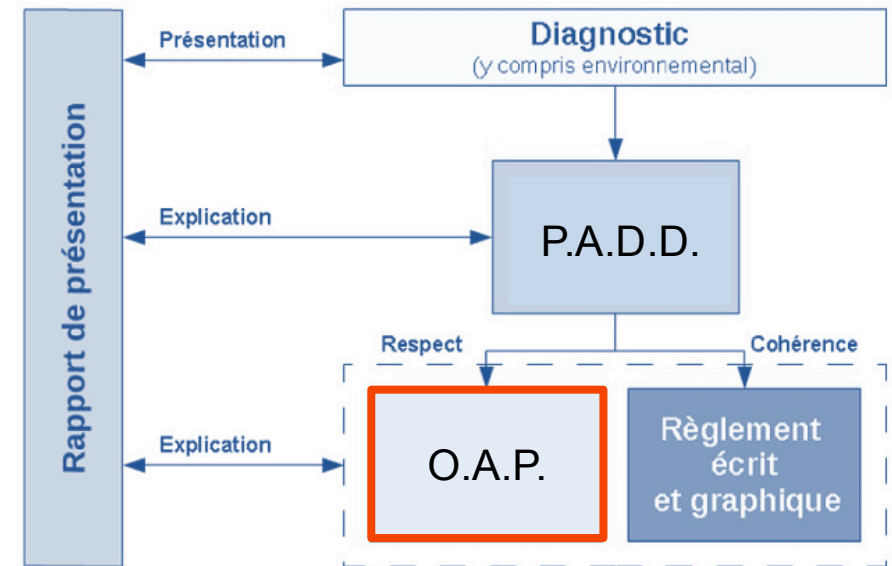
## I – INTRODUCTION

### A – Le rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation au sein du PLU

La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet déterminé, de choix d'aménagement qui doivent procéder d'une synthèse entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux-mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une **stratégie d'aménagement** partagée entre les personnes concernées.



### B – Rappel concernant les objectifs du PLU de Villebéon

Pour mémoire, les objectifs du plan local d'urbanisme (délibération du 16 octobre 2015) sont les suivants :

- Préserver l'habitat rural et le bien-être des habitants, et assurer la pérennité, voire le développement des activités économiques ;
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements ;
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.

Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'**approche environnementale de l'urbanisme (AEU2)**, dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire un éco-quartier).

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

## II – LES ENJEUX DU SITE

### A – Localisation du site



## **B – Potentiel et enjeux des secteurs mutables au regard des données du site et des objectifs communaux**

Il s'agit d'identifier les caractéristiques du contexte et les croiser avec les objectifs communaux, afin de dégager les enjeux prioritaires et leur donner une réponse dans la stratégie d'aménagement.



CONTEXTE NATUREL ET GEOGRAPHIQUE DU SITE						BILAN et observations
SITE	OCCUPATION DU SOL	TOPOGRAPHIE	PRESENCE D'ARGILES	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	
<b>1 – Le secteur « cœur du bourg »</b> <b>9 500 m<sup>2</sup></b>	Jardins de l'habitat rural, terrains vacants, habitat, cultures.	Plaine : pas de contraintes.	Aléa faible.	Sensibilité très faible.	Mare (à restaurer). Espaces verts.	Site qui ne présente pas de contrainte physiques majeures, car enclavé dans le tissu déjà urbanisé.  Des éléments naturels (la mare, les espaces végétaux) sont à prendre en compte.

CONTEXTE URBAIN DU SITE						BILAN et observations
SITE	CLASSEMENT AU POS	ACCES	DESERTE EN EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	DESERTE ERDF	
<b>1 – Le secteur « cœur du bourg »</b> <b>9 500 m<sup>2</sup></b>	Zone NC.	Oui : rue de Vaux, rue Patouillats.  Ruelle des Oisons (piétonne)	Oui.	Non collectif (comme toute la commune).	A vérifier.	Site stratégique de la politique démographique et de la revitalisation du centre-bourg, mais qui devra faire l'objet d'un programme diversifié en termes d'offre de logements et d'une qualité environnementale et d'insertion urbaine.  Le secteur est bien accessible, et présente déjà une liaison douce (la ruelle des Oisons) qu'il convient de préserver.  La capacité des réseaux sera à vérifier.

## C - Synthèse cartographique de l'analyse du site










Surface : 0,95 ha.

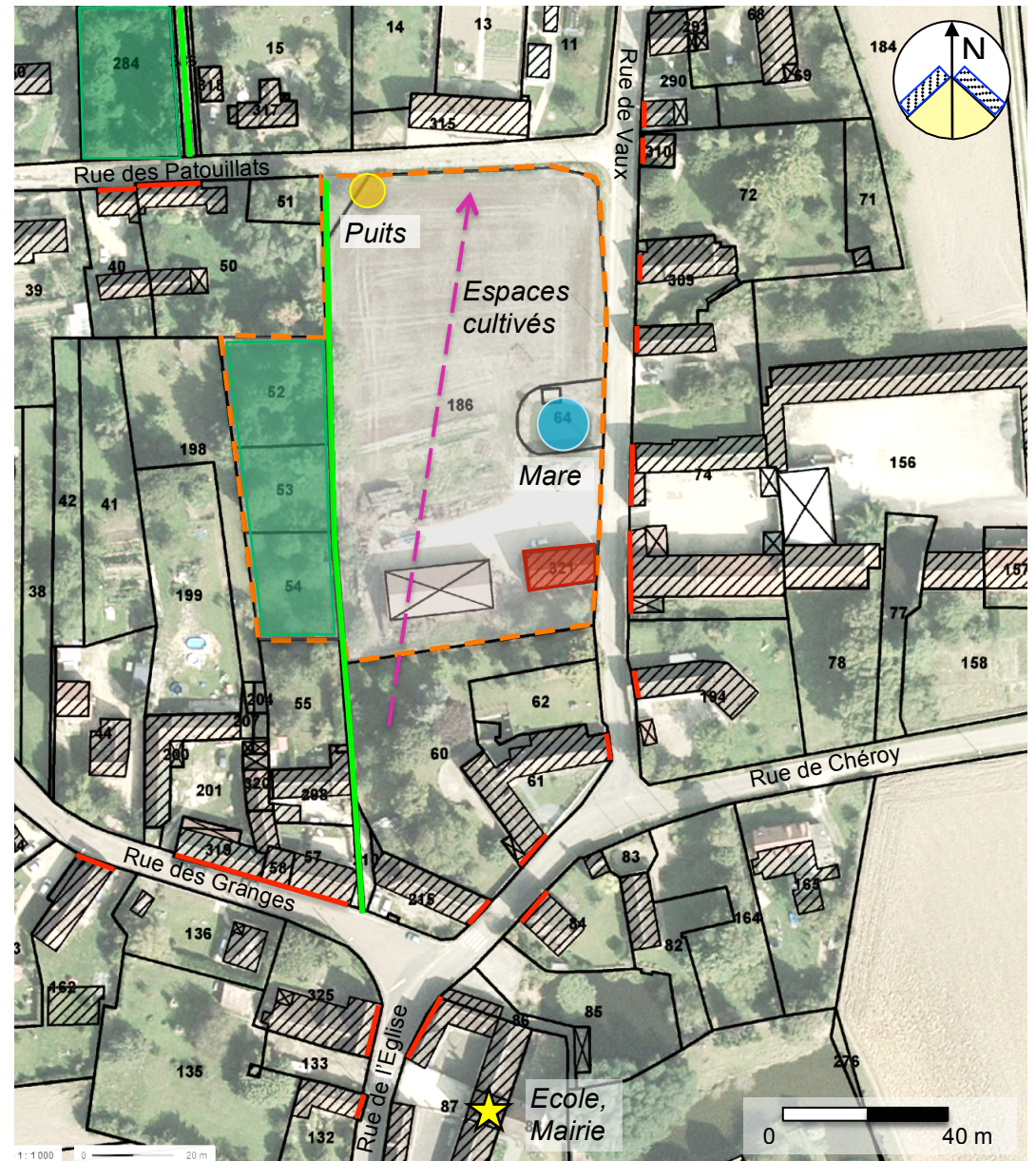
Ce terrain se trouve au cœur de l'urbanisation ancienne du village, entouré par d'anciennes maisons rurales et fermes.

Dans ce quartier, les bâtiments sont implantés avec le pignon sur rue, et souvent avec une façade au sud.

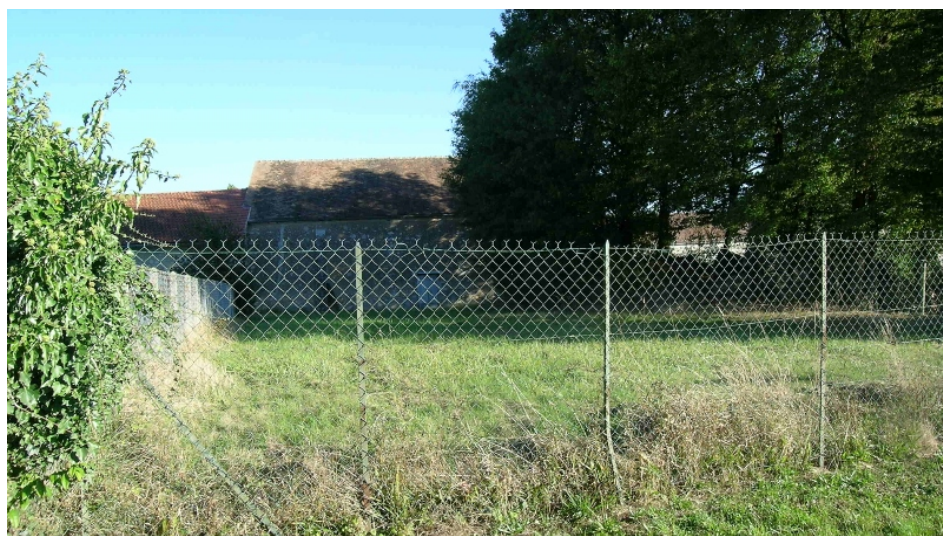
A l'ouest du site, on observe un cœur d'îlot vert, ainsi qu'un cheminement piéton (la ruelle des Oisons), qui continue au nord de la rue des Patouillats.

Une maison d'habitation existe actuellement, située à côté d'un hangar.

LEGENDE	
Périmètre opérationnel	
Éléments du patrimoine rural (puits)	
Mare	
Sens de la pente	
Liaison douce (ruelle des Oisons)	
Trame verte urbaine (bosquets, arbustes, près)	
Maison existante	
Alignement sur rue des maisons	
Polarités du bourg	



Ambiances actuelles du site





## D – Définition des objectifs et des principes opérationnels

- L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU2).

Thèmes	Enjeux majeurs	Objectifs et orientations	Principes opérationnels	Suivi, évaluation
<b>Démographie</b>	Une certaine croissance de la population est envisageable, afin d'éviter le dépeuplement du village et optimiser le taux d'utilisation des équipements existants.	Objectif d'atteindre environ 530 habitants en 2030. Un rééquilibrage démographique est également souhaitable (attirer de jeunes ménages, contrarier la tendance au vieillissement).	Favoriser l'urbanisation des dents creuses et la reconversion des corps des fermes. Maîtriser la densification (via le règlement). Etudier un projet de logements mixtes pour l'OAP du cœur du bourg.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nb d'habitants (et part de population &lt; 45 ans).</li> <li>- Nb d'effectifs scolaires.</li> <li>- Parc de logement (et % pour chaque catégorie).</li> </ul>
<b>Mobilité</b>	Maintenir une bonne circulation et sécurité routière. Développer les mobilités douces et l'accessibilité des PMR. Gérer le stationnement.	Quelle typologie de circulation ? Favoriser les liaisons douces. Gérer le stationnement sur le domaine privé ou à l'intérieur du périmètre du projet.	Etudier un schéma viaire pour le site. Développer les circulations douces et garantir l'accessibilité des PMR (OAP). Assurer des surfaces de parkings qui répondent aux besoins prévus (y compris pour les visiteurs).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Km d'itinéraires pédestres créés.</li> <li>- Ratio nb de places de stationnement sur nb d'habitants.</li> </ul>
<b>Réseaux et équipements</b>	Capacité des réseaux vis-à-vis des projets envisagés : - ANC, - Eaux pluviales, - Eau potable, - ERDF.	Exploiter les réseaux existants, limiter les rejets d'eaux pluviales, respecter les normes de traitement des eaux usées. Réduire les coûts et les nuisances liés à la collecte des déchets.	Réserver un espace au point bas de la zone à bâtir pour les eaux de chaussées et traiter les eaux pluviales à la parcelle. Contrôler les Assainissements Non Collectifs. Prévoir des conteneurs enterrés des déchets.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Débit d'eaux pluviales.</li> <li>- Conformité réseau collectif, systèmes ANC et rejets.</li> <li>- Nb de conteneurs enterrés installés.</li> </ul>
<b>Milieux naturels et paysages</b>	Paysage rural à conforter. Espaces verts à maintenir, ainsi que la mare.	Préserver les paysages et les milieux naturels. Protéger les habitats des espèces locales.	Classement EBC et arbres remarquables. Préservation et entretien de mares et des haies.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi de l'état écologique des milieux (mares, haies,...).</li> <li>- Comptage des espèces.</li> </ul>
<b>Urbanisme architecture et paysages</b>	Intégration dans l'urbanisation existante (cœur du bourg = architecture ancienne). Préserver le puits ?	Maintenir des hauteurs cohérentes avec l'environnement bâti existant. Conserver les morphologies architecturales traditionnelles, selon la sensibilité du quartier. Créer des espaces de convivialité (jardins partagés, potagers,...).	Un règlement d'urbanisme qualitatif et une référence aux prescriptions du PNR. Limitation de la hauteur selon les zones.	Suivi du taux de conformité des PC.
<b>Energie</b>	Quel niveau de performance énergétique ?	Favoriser les logements ayant de bonnes performances énergétiques.	Favoriser les logements ayant de bonnes performances énergétiques.	
<b>Economie</b>	Mixité fonctionnelle ? Economie de l'opération ?	Réaliser une opération viable économiquement.		

### III – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### A - Principes d'aménagement (opposables)

##### SCENARIO 2

Périmètre total : 5 000 m<sup>2</sup>

Surface habitat : 3 800 m<sup>2</sup>

Surface voirie : 400 m<sup>2</sup> (6 mètres de largeur d'emprise)

Surface espaces verts : 800 m<sup>2</sup> (dont 3,5 m de large le long de la ruelle)

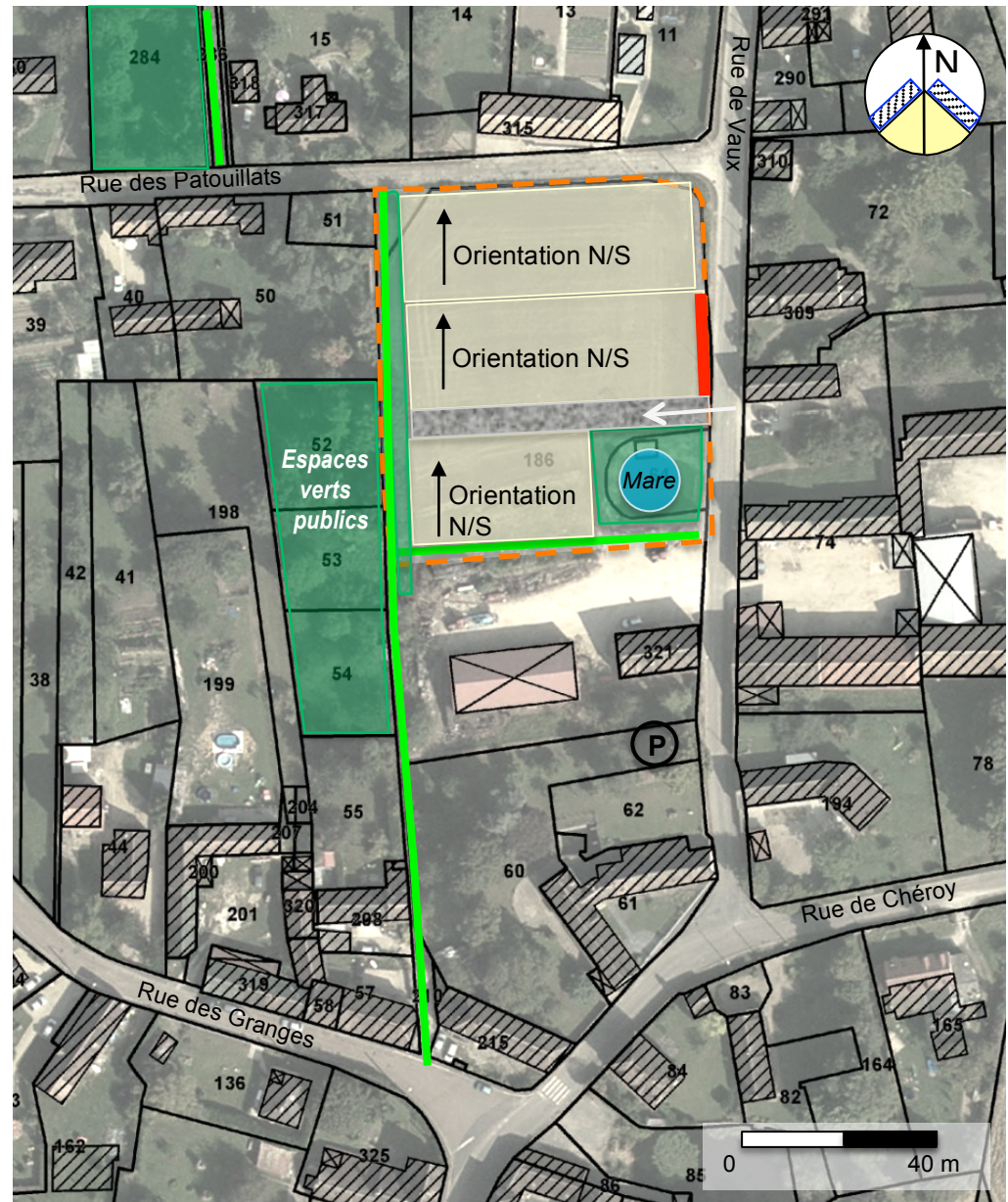
Nombre de logements minimal : 10 logements

Typologie de logements : maisons individuelles + pavillons accolés + logements intermédiaires.

Implantation des bâtiments : avec la façade orientée au sud, afin d'optimiser l'ensoleillement du bâtiment et ses performances énergétiques.

##### LEGENDE

- Périmètre opérationnel - - - - -
- Éléments du patrimoine à mettre en valeur (puits) ●
- Points d'eau à préserver et valoriser ou créer ●
- Principe d'implantation des maisons ▭
- Principes d'accès et de circulation ←
- Aire de stationnement ▭
- Liaisons douces à préserver / valoriser —
- Trame verte urbaine à maintenir / créer ▭
- Alignement sur rue des maisons à imposer —



- **Schéma de composition opposable.**

Echelle 1 / 1.500 è.

- Ce schéma vient en complément des principes d'aménagement exposés ci-avant.

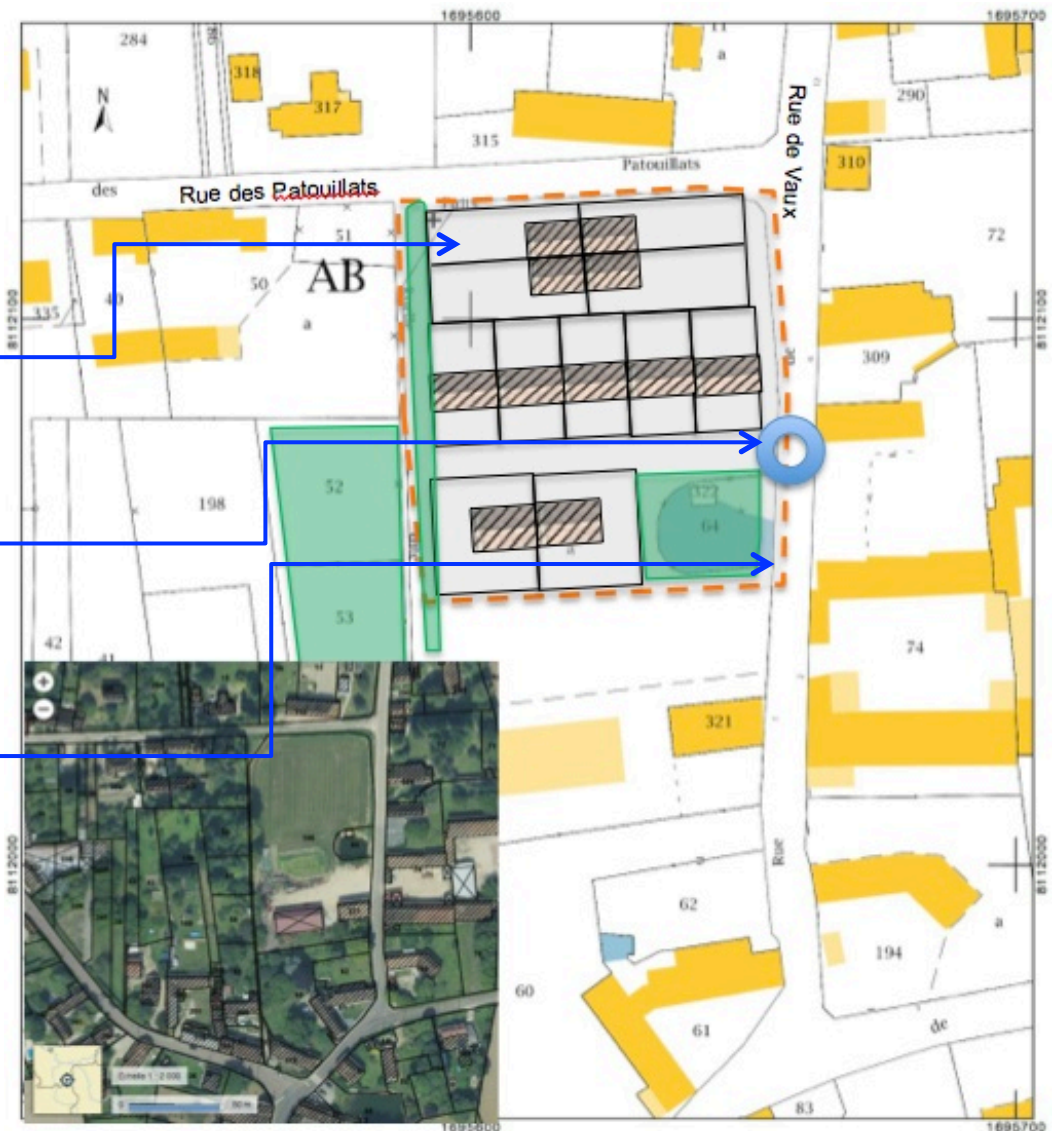
Il répond notamment à la traduction d'un principe de diversité de l'habitat, avec l'implantation, en partie Nord du site, de quatre logements intermédiaires (à la fois au sens architectural – c'est-à-dire semi-collectif - et au sens du financement conventionné, c'est-à-dire aux loyers plafonnés, inférieurs de 15 à 20% du prix du marché).

Il répond aussi à plusieurs demandes du Département, dans son avis du 28 février 2019 :

- Inclure, dans le périmètre de l'OAP, le carrefour entre l'impasse de desserte et la RD 69b.

- Inscrire en plan le principe d'aménagement et de sécurisation du carrefour entre l'impasse et la RD 69b.

- Inclure dans le périmètre de l'OAP l'ensemble de la RD 69b au droit du projet (prévoir la requalification du trottoir par l'aménageur).



\*  
\* \* \*

## **B - Détail des orientations d'aménagement et images de référence**

### ***1. Eléments du patrimoine rural à mettre en valeur***

La mare est à préserver et à mettre en valeur, par exemple via un aménagement la rendant accessible (cheminement), l'entretien de ses berges, ... au même titre que cela a été fait pour la mare à côté de la Mairie ou le long de la rue d'Egreville (voir photos ci-dessous).



### ***2. Habitat rural intermédiaire / individuel groupé / collectif***



Exemple : grange réhabilitée en 3 logements (Puy-de-Dome).



Exemple : maisons accolées à Nangis (google street view).