



Plan Local d'Urbanisme

REVISION N° 1

Pièce n° 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ARRET DU PROJET

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :

SOMMAIRE

1. O.A.P. N°1 : VILLEZIERS EST	7
1. L'habitat	7
2. Aménagement : composition urbaine et paysagère	7
3. Les transports et déplacements	8
4. Prise en compte environnementale et durable	8
5. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	9
6. Plan de masse indicatif	10
2. O.A.P. N°2 : LE VILLAGE	11
1. L'habitat	11
2. Aménagement : composition urbaine et paysagère	11
3. Les transports et déplacements	12
4. Prise en compte environnementale et durable	12
5. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	12

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.... »

Depuis la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, les articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du code de l'urbanisme imposent que les OAP « définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant » et « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

L'article L. 151-7 précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires 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 ;

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 est destiné à la réalisation de commerces ;

3° [Abrogé] ;

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 ;

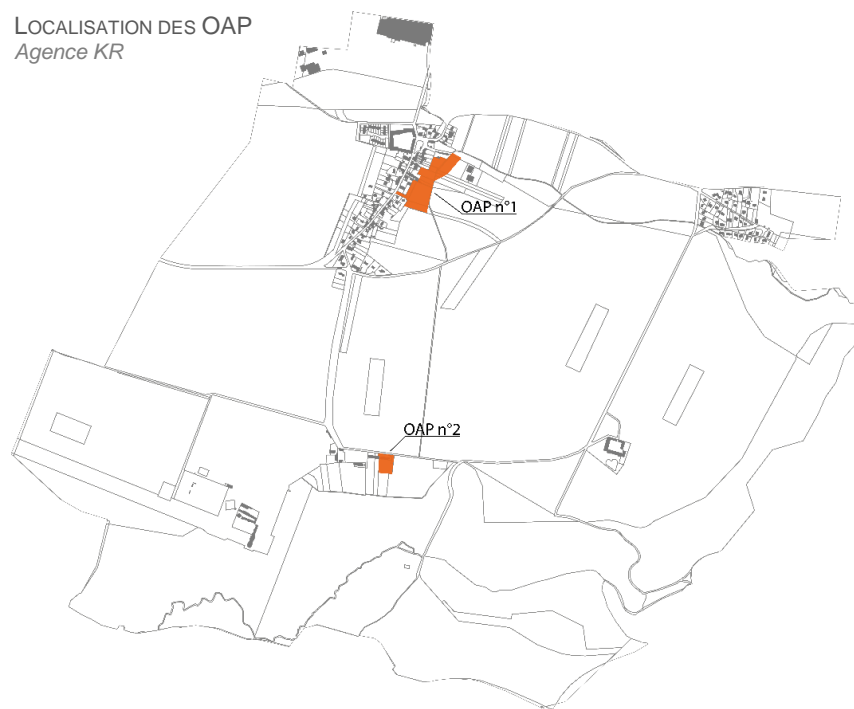
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. ».

Les orientations d'Aménagement et de Programmation sont obligatoires dans les zones à urbaniser du PLU. Le PLU de Saint-Jean de Beauregard comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- OAP n°1 : Villeziens Est
- OAP n°2 : Le Village

Ces OAP visent à définir les conditions d'aménagement des secteurs de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

LOCALISATION DES OAP
Agence KR



1. O.A.P. N°1 : VILLEZIERS EST

Ce secteur se situe au nord-est du hameau de Villeziers en continuité immédiate du bourg est classé en zone à urbaniser, zone AUa. L'aménagement de ce secteur dans le cadre de la présente OAP permettra d'étendre « naturellement » le hameau en offrant l'opportunité d'améliorer son fonctionnement urbain.

Village-rue, la densification progressive des parcelles situées de part et d'autre de la Grande Rue a conduit à l'enclavement progressif des terrains situés sur l'arrière. Grâce à l'emplacement réservé (ER n°3) (déjà inscrit dans le PLU approuvé en 2008) sur la parcelle A 267, une possibilité est offerte d'accéder depuis la rue principale aux parcelles situées sur l'arrière.

Le périmètre de l'OAP couvre environ **1,5 hectares**, dont 0,61 ha d'espaces ouverts déjà artificialisés et 0,83 ha d'extension urbaine sur les espaces agricoles ; il est ainsi délimité :

- A l'ouest par les fonds de jardin des parcelles desservies par la Grande rue,
- Au sud par la parcelle A 267 classée en emplacement réservé et la limite sud de la parcelle A 28,
- A l'est par les parcelles A 357, A 133, A 134, A 136, A137, A 303 pour partie,
- Au nord par le chemin de la Mare prolongé.

L'objectif de cette OAP est d'organiser l'extension du bourg-centre en permettant la réalisation de nouveaux programmes, notamment de logements, et, le cas échéant d'équipements publics et de permettre, par la création d'une voie nouvelle, un meilleur fonctionnement urbain. Elle permettra également la création de nouveaux espaces publics, notamment une place, lieu de convivialité et d'échange qui fait défaut aujourd'hui.

L'urbanisation se vaudra compacte, dans le prolongement du bourg, et réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent et respectueux des paysages et de l'environnement.

1. L'habitat

Le programme porte la réalisation d'**une trentaine de logements**, soit environ 35 logements/hectare.

Il sera recherché une diversité de typologies et de taille de logements pour répondre au besoin du parcours résidentiel, notamment aux jeunes et aux personnes âgées par la création de petits logements accessibles assurant ainsi une meilleure mixité sociale à l'échelle de la commune.

Dans le respect des volumétries existantes dans le hameau de Villeziers, les logements seront soit individuels ou intégrés dans un bâtiment regroupant plusieurs appartements.

2. Aménagement : composition urbaine et paysagère

Le parti pris d'aménagement devra reprendre les principes de composition urbaine et paysagère du hameau rural historique de Villeziers : organisation spatiale du bâti, volumétries, matériaux et couleurs

Création d'une voie nouvelle et d'un nouvel espace public

La composition urbaine comprend la **création d'une voie nouvelle**, qui reliera la Grande rue via la parcelle A 267 au chemin de la mare au Nord. Avec cette voie nouvelle la réalisation d'un bouclage dans le hameau permettra le réaménagement et la requalification de la Grande Rue.

Elle comprend aussi l'**aménagement d'un espace public** de type place et/ ou square public, lieu de convivialité qui fait défaut aujourd'hui dans le hameau.

La voie nouvelle sera dessinée avec le plus grand soin. Son aménagement devra être pensé en donnant la priorité aux déplacements confortables et sécurisés des piétons et des cycles ; la voie dans son ensemble sera végétalisée et arborée et l'emprise de la chaussée sera la plus faible possible. Des voies secondaires ou des chemins seront créés de façon à ne pas enclaver le nouveau quartier et à permettre, dans un avenir très lointain, le cas échéant, son extension.

Implantation des constructions

La composition d'ensemble du plan de masse de l'opération devra s'inspirer du paysage urbain de la Grande Rue, le long de laquelle les constructions rurales sont implantées à l'alignement de la voie, sur une façade ou un pignon, et sur des deux limites séparatives aboutissant à la voie. L'alignement est par ailleurs constitué par des murs, murets, ou haies végétales et l'arrière des maisons s'ouvre sur de vastes jardins.

L'esprit de cette composition qui s'est constituée au fil du temps devra prévaloir pour éviter toute monotonie mais aussi et surtout l'esprit de lotissement pavillonnaire.

Les constructions seront implantées de façon à dégager des espaces végétalisés de pleine terre sur chaque parcelle privative. Aucune construction ne devra être implantée en fond de parcelle en limite de la plaine agricole.

Volumétrie et aspect extérieur des constructions

Un soin particulier devra être apporté à la volumétrie des constructions, par le biais de dimensions et de formes variées, suivant les principes volumétriques des constructions rurales existantes le long de la Grande rue : constructions plus longues que larges, composées d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble dont la toiture est à deux versants recouverte de tuiles de terre cuite.

Les proportions des percements, les volets, les matériaux de construction devront s'harmoniser avec l'esprit du village rural. L'architecture contemporaine utilisant des matériaux renouvelables et recyclables et réinterprétant les codes de l'architecture rurale sera privilégiée. Les types « pavillon de constructeur » sont à exclure.

Le long de la nouvelle rue, les façades seront particulièrement bien traitées.

Les clôtures

Le projet d'ensemble devra comporter un modèle de clôtures et de portails qui devra être mis en place à la livraison des logements.

Ces clôtures pourront être composées de haies végétales doublées ou non de grillage ; sur rue le grillage ne devra pas être visible du domaine public. D'autres compositions pourront être proposées en limitant au maximum les éléments maçonnés et en donnant une place prépondérante à la végétation.

Les espaces extérieurs

Le projet intégrera des espaces paysagers sur chaque parcelle privative. Les fonds de parcelles, notamment en limite de la zone agricole à l'est et au sud, seront largement végétalisés et arborés afin de protéger les franges rurales. La végétation existante (arbres et haies) sera préservée autant que possible.

La place et/ou square public, offrira une vue dégagée vers la plaine agricole. Ce nouvel espace public sera largement végétalisé, et pourra comporter des éléments aquatiques type mare, le cas échéant.

3. Les transports et déplacements

La voirie nouvelle, de direction nord-sud, reliera la Grande Rue à l'ouest (un emplacement réservé est déjà prévu à cet effet) et le chemin de la Mare au nord ; ce dernier devra faire l'objet d'un réaménagement pour permettre le passage des véhicules, des cycles et des piétons en toute sécurité.

Classée en zone 30 (ou zone 20) la voie nouvelle sera configurée pour les déplacements tous modes, confortables et sécurisés, favorisant les modes actifs (piétons et cycles) dans les trajets quotidiens.

Cette voie nouvelle sera l'opportunité pour la commune de repenser son plan de circulation dans le bourg. Ainsi, la mise à sens unique de la partie nord de la Grande Rue pourra être envisagée permettant la requalification de cet espace public majeur (trottoirs confortables, stationnement organisé) et son classement en zone 30 pour une cohabitation pacifiée sur chaussée des véhicules et des vélos.

4. Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- Le **respect de la topographie** et la **prise en compte de la légère déclivité du site** dans les aménagements publics

- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales**
 - o adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente
 - o intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...)
 - o qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération

- L'affirmation de la **présence du végétal** :
 - o En maintenant sur place des spécimens arborés existants
 - o En implantant des espèces végétales locales, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité)
 - o En autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets
 - o En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place

- La valorisation du potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement Ouest-Est voire Nord-Sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

Aucune continuité écologique n'a été identifiée sur le site.

5. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone à urbaniser concernée par l'OAP sera ouverte à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU.

SCHEMA D'AMENAGEMENT OAP N° 1

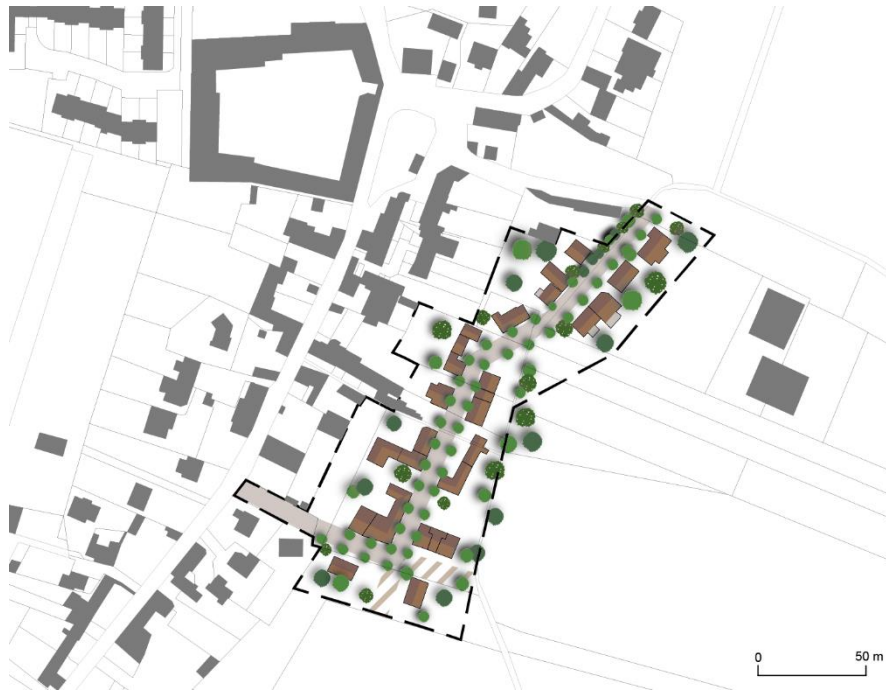
Source : Agence KR



- Périmètre de l'OAP
- Principe de liaison (routière/piétonne/cycle)
- ↔ Espace non construit par anticipation d'éventuelles liaisons futures
- Espace paysager/planté
- Haie existante à préserver
- Placette/Espace public
- ◀ Cône de vue à créer/préserver

6. Plan de masse indicatif

A titre indicatif, est représenté ci-dessous, un plan masse figurant la forme urbaine que pourrait prendre l'extension urbaine sur le périmètre de l'OAP. Ce plan reprend la morphologie urbaine, architecturale et paysagère existante sur le hameau de Villeziers afin de proposer une urbanisation « rurale » s'inscrivant comme une prolongation naturelle et cohérente du village.



PLAN MASSE INDICATIF SUR FOND CADASTRAL



PLAN MASSE INDICATIF SUR PHOTO AERIENNE

2. O.A.P. N°2 : LE VILLAGE

Le site de cette O.A.P. s'inscrit en continuité des constructions qui se sont faites en lien avec le château et l'ancienne église, au hameau dit le Village.

L'objectif de cette OAP est de préserver le caractère rural et patrimonial de ce secteur historique de la commune tout en permettant une légère extension maîtrisée. En effet, il s'agit de favoriser la réhabilitation de la longère très abimée située à l'extrémité est du hameau en autorisant la réalisation d'une ou plusieurs constructions nouvelles respectueuses du paysage et de l'architecture du site.

Cette OAP couvre une partie de la zone déjà urbanisée, zone UAc et la zone AUb, zone d'urbanisation future permettant l'extension

Le périmètre de l'OAP, d'une surface d'environ 0,32 hectares, dont 0,8 ha déjà urbanisé (parcelle OC 20) et 0,24 ha d'extension sur des espaces agricoles ou naturels (OC 21 et une partie de la parcelle OC 48), est ainsi délimité :

- Au nord par la rue du Château et la plaine agricole,
- A l'ouest par les parcelles OC 45 et OC 47,
- Au sud par la partie sud de la parcelle OC 48,
- A l'est par la parcelle OC 22.

1. L'habitat

Le programme porte sur la **réhabilitation de la « longère » en un ou deux logements** et la création de **deux ou trois logements dans un ou plusieurs nouveaux bâtiments** situés sur l'arrière, soit environ 5 à 6 logements.

2. Aménagement : composition urbaine et paysagère

Implantation des constructions

Le long de la rue du Château, les constructions seront implantées en retrait de la voie actuelle et dans le prolongement des constructions existantes.

En fond de parcelle, la ou les constructions seront implantées dans une logique d'ensemble, de façon à dégager de larges espaces végétalisés et arborés. Les boisements existants en limite de la plaine agricole seront préservés.

Le volume des constructions

Les constructions devront reprendre la volumétrie des constructions existantes le long de la rue du Château ; des bâtiments en longueur, bien plus longs que larges et composés d'un rez-de-chaussée et d'un comble. Il n'est pas souhaitable que les constructions nouvelles aient un étage ; il s'agit de minimiser l'impact du bâti sur la plaine agricole au nord d'une part et sur les espaces naturels au sud d'autre part.

Les façades seront particulièrement bien traitées, dans le respect du paysage et de l'architecture du site, afin de préserver son caractère rural, patrimonial et historique.

Les clôtures

Les clôtures seront composées de haies végétales doublées ou non de grillage ; sur rue le grillage ne devra pas être visible du domaine public. D'autres compositions pourront être proposées en limitant au maximum les éléments maçonnés et en donnant une place prépondérante à la végétation.



EXEMPLE CLOTURE EN HAIE VEGETALE RUE DU CHATEAU source Google

Les espaces extérieurs

Les espaces non bâtis seront largement végétalisés et arborés pour minimiser au maximum l'impact des constructions sur les espaces agricoles et les paysages environnants. Les arbres existants seront au maximum préservés ou remplacés.

Au sud de l'opération en particulier, un large espace paysager non bâti sera préservé afin de garantir une urbanisation compacte, au plus proche de l'enveloppe urbaine et dans la continuité des bâtiments existants.

3. Les transports et déplacements

Les accès

L'accès depuis la rue du Château vers les terrains situés à l'arrière de la longère (parcelle OC48) au sud, se fera par un chemin créé à l'est sur la parcelle OC21.

Le chemin sera créé en préservant au maximum la végétation existante sur la parcelle, « un chemin dans les bois » ou en la remplaçant si cela s'avère nécessaire.

4. Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- L'affirmation de la **présence du végétal** :
 - o En maintenant sur place des spécimens arborés existants
 - o En implantant des espèces végétales locales, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité)
 - o En autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets
 - o En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place
- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement Ouest-Est voire Nord-Sud des bâtiments ; ces derniers seront traversants. Ils seront conçus avec des matériaux durables,

économiques en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

Aucune continuité écologique n'a été identifiée sur le site.

5. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone à urbaniser concernée par l'OAP sera ouverte à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU.

SCHEMA D'AMENAGEMENT OAP N°2

Source : Agence KR

