



Plan Local d'Urbanisme

Villette-sur-Ain

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Vu pour rester annexé à la délibération
du 20 mars 2017
Le maire,



Les enjeux globaux de la commune

Rappels du PADD

La commune de Villette sur Ain s'est fixée, dans son PADD, des objectifs afin de poursuivre la dynamique sociale tout en protégeant le cadre de vie de grande qualité. La municipalité a fondé son projet autour de deux axes afin de se doter des outils nécessaires à ces objectifs :

- (1) Préserver les qualités et dynamiques rurales ;
- (2) Développer et embellir le village

Les orientations d'aménagement et de programmation vont spatialiser ces objectifs : il est essentiel d'avoir une vision complète de l'urbanisation à venir afin de fixer un plan directeur. Ces enjeux globaux pourront servir de feuille de route pour la commune puisqu'ils reprennent les éléments énoncés dans le PADD.

Le logement locatif social demeure le grand absent du parc de logement communal. La commune va devoir rattraper le retard en la matière pour respecter les principes de diversification de l'offre en logement. Les secteurs visés par des orientations d'aménagement seront directement concernés.

Secteurs concernés par une orientation d'aménagement

Le PLU de Villette-sur-Ain présente quatre orientations d'aménagement et de programmation sur des sites directement localisés dans le bourg de Villette et abords.

La combinaison de ces orientations d'aménagement et de programmation apporte une vision claire et réfléchie de l'urbanisme de demain pour une grande partie du bourg de Villette-sur-Ain où se concentrera la majorité de l'effort de construction de ces prochaines années.

Villette-sur-Ain

Le village

Situation et caractéristiques du site

Le secteur dit du Village représente les franges Est du centre ancien de Villette, aujourd'hui attenantes à la dernière opération d'aménagement, le lotissement Les rivages de l'Ain.

L'occupation de cet espace est ponctuée ci et là de logements plutôt denses et alignés sur la rue côté bourg, et diffus le long de la route des Dombes. On retrouve les traces d'un cheminement piétonnier, aujourd'hui fermé côté lotissement par de nombreux terrains inoccupés et quelques jardins en friche.



Objectifs recherchés

Ce secteur présente un double intérêt : une proximité aux atouts de Villette (école, mairie, église, restaurant et arrêt de bus) et une forte capacité foncière.

Le projet s'inscrit dans un objectif du renouvellement urbain du centre du village afin de densifier et dynamiser le centre ancien.

Ce renouvellement sera aussi l'occasion de requalifier les entrées du bourg historique et d'assurer une bonne intégration architecturale et environnementale des constructions.

L'espace intermédiaire va permettre de proposer aux habitants un maillage entre le lotissement et le bourg historique.

Vocation des espaces

Le site se prête à une occupation majoritairement résidentielle où des objectifs de mixité sociale ainsi que de diversité urbaine et architecturale peuvent être prévus.

Au final, l'aménagement du secteur doit pouvoir proposer une vingtaine de logements.



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- **Le parti d'aménagement**

La trame d'organisation de l'espace doit permettre un maillage complet ainsi qu'une valorisation du cadre de vie. C'est ainsi que les principes d'urbanisme devront :

- créer des cheminements doux entre le bourg et le lotissement afin de favoriser une alternative au déplacement en automobile
- prendre en compte les articulations de la commune
- privilégier la présence des bâtiments sur la rue du Mas afin de conserver l'ambiance villageoise fortement présente dans le bourg

- **Orientations paysagères et urbaines**

Il faut pouvoir proposer un aménagement qui contribue à la conservation et à l'amélioration du cadre de vie, aussi bien pour le quartier que pour le village, ce qui passe par :

- le maintien du principe des jardins, les jardins créés devront conserver le caractère intimiste, qui devra être assuré par un traitement végétalisé.
- maîtriser l'ambiance de la rue du Mas en privilégiant un bâti sur rue
- l'aménagement doit prendre en compte les éléments naturels existants, préserver au maximum les arbres présents. Nous pouvons imaginer des vergers collectifs intégrés dans l'espace public...

Les aménagements veilleront à favoriser au maximum la perméabilité des sols et les écoulements.

- **Le bâti et la programmation**

Pour assurer l'ambiance villageoise, on conservera un habitat mixte.

La densité minimale à l'échelle de l'OAP sera de 15 lgt/ha.

Ces constructions doivent être de qualité pour maîtriser les séquences visuelles bâties. D'autres principes contribueront à assurer un traitement urbain et architectural de qualité :

- limiter la hauteur des constructions à R+1+Comble.
- privilégier une volumétrie simple qui s'accordera avec les bâtiments alentours et ceux du centre bourg.
- respecter la topographie des sites d'implantation pour les nouvelles constructions. Le terrain naturel (notamment les secteurs de pentes) ne sera pas remodelé par des plateformes. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse. On évitera donc les buttes, remblais, enrochements monumentaux qui défigurent le paysage.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LE VILLAGE

N
↑

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Légende

Dominante habitat mixte / 25% logements locatifs aidés
 Diversité de la programmation
 Principe de voirie : bouclage du Lotissement Rivage de l'Ain jusqu'à la rue des Mas
 Espaces verts à préserver - frange / arbres remarquables
 Perméabilité des sols à favoriser
 Connexion piétonne Lotissement-Coeur d'îlot-Village
 Densité brute : 15 lgt/ha minimum

- Secteur à dominante habitat mixte
- RD984
- Principe de desserte interne principale et bouclage
- Aménagement sécuritaire du carrefour à créer
- Cheminements doux
- Gestion paysagère des franges (jardins privés)
- Implantation des constructions en front bâti le long de la rue du Mas



Villette-sur-Ain

Situation et caractéristiques du site

Cette orientation d'aménagement porte sur les franges Ouest du centre ancien de de Villette. 'Chez Anselme' désigne le secteur bordé au Nord par les espaces boisés de la Côtière et au Sud par la route départementale.

L'habitat ancien s'étale sur une vingtaine de parcelles, sur rue ou en courée le long de la RD, et diffus le long de la route des écoles. Les terrains ont de grandes superficies, et comme pour le secteur du village des tènements inutilisés.

Objectifs recherchés

Chez Anselme constitue une opportunité foncière à proximité des principales polarités de la commune (école, mairie, église, restaurant et arrêt de bus).

Le projet s'inscrit dans un objectif de renouvellement urbain du vieux Villette, pour densifier et dynamiser de manière réfléchie.

Le plan de composition doit permettre de renforcer les liens entre ce secteur et le centre du village, le mettre en valeur et augmenter les usages du site, le tout en conservant ses qualités intrinsèques.



Chez Anselme

Vocation des espaces

Le projet vise principalement à permettre la réalisation d'un offre en logement tout en maîtrisant l'accessibilité e la zone.

Au final, l'aménagement du secteur est en mesure de proposer 7-8 logements.



- **Le parti d'aménagement**

La trame d'organisation de l'espace doit permettre un maillage complet ainsi qu'une valorisation du cadre de vie. C'est ainsi que les principes d'urbanisme devront :

- créer des cheminements doux entre le bourg et les logements de à créer et ceux du chemin des écoles afin de favoriser une alternative au déplacement automobile
- prendre en compte les articulations de la commune

- **Le bâti et la programmation**

Pour assurer l'ambiance villageoise, on conservera un habitat mixte respectant une principe de 15 logements à l'hectare.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CHEZ ANSELME



Légende

Dominante habitat
Typologie : petites maisons de village
Principe de voirie : accès depuis le chemin des écoles
Densité brute : 15 lgt/ha minimum

- Secteur à dominante habitat mixte
- RD984
- Principe de desserte interne
- Chemin des écoles à requalifier
- Cheminements doux

Zonage PLU : 1AU - 0,5 ha



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Villette-sur-Ain

Prés derrière / Champollon

Situation et caractéristiques du site

Prés derrière/Champollon désigne un secteur vierge d'urbanisation, situé aux abords du dernier lotissement pavillonnaire 'Les Rivages de l'Ain'

Objectifs recherchés

Ce site est stratégique pour répondre aux besoins en logements à prévoir. Parallèlement, il va permettre de valoriser les parties Est du village ancien avec un aménagement soucieux des qualités de son environnement : végétal, vues, entrée de village, qualité du bâti ancien en termes d'architecture et urbanisme.

Ce quartier va matérialiser la fin d'urbanisation du bourg sur ces parties Est, protégeant ainsi la ressource en eau (Puits de Pollon) et les espaces de transition écologique entre la Dombes et l'Ain.

Vocation des espaces

Le site va devoir accueillir une grande partie du besoin en logements : environ 35. Le site se destine majoritairement à de l'habitat, avec une opération de qualité pour conserver l'ambiance villageoise.

Des objectifs alliant diversité des usages, mixité sociale, qualité architecturale et urbaine viendront garantir un renouvellement urbain soucieux du cadre de vie de qualité.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- **Le parti d'aménagement**

La trame d'organisation de l'espace doit permettre un maillage complet ainsi qu'une valorisation du cadre de vie. C'est ainsi que les principes d'urbanisme devront :

- créer des cheminements doux en direction du bourg
- prendre en compte les articulations de la commune
- proposer un habitat de caractère

- **Orientations paysagères et urbaines**

L'aménagement du site doit contribuer à la conservation et à l'amélioration du cadre de vie, aussi bien pour le quartier que pour le village, ce qui passe par :

- l'aménagement doit prendre en compte les éléments naturels existants, préserver au maximum les arbres présents. Nous pouvons imaginer des vergers collectifs intégrés dans l'espace public...

Villette-sur-Ain

- Le bâti et la programmation

La densité sera de 15 logement / hectares et permettre un habitat mixte.

Les constructions doivent être de qualité pour maîtriser les séquences visuelles bâties. D'autres principes contribueront à assurer un traitement urbain et architectural de qualité :

- renforcer la densité à proximité des espaces verts, des cheminements doux et du centre bourg
- limiter la hauteur des constructions à R+1+Comble.
- privilégier une volumétrie simple qui s'accordera avec les bâtiments alentours et ceux du centre bourg.
- respecter la topographie des sites d'implantation pour les nouvelles constructions. Le terrain naturel (notamment les secteurs de pentes) ne sera pas remodelé par des plateformes. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse. On évitera donc les buttes, remblais, enrochements monumentaux qui défigurent le paysage.

Un gradient de densité pourra être recherché afin de faciliter la prise en compte des enjeux de continuité écologique, notamment sur les franges Est/Ouest. La mise en place d'emprise différenciée ou le regroupement d'espaces verts sur ces secteurs peuvent par exemple apporter une réponse.

Prés derrière / Champollon

- L'organisation du réseau de voiries

Le respect, voire l'amélioration, des conditions de sécurité de la circulation ont fortement participé aux choix faits en matière de raccordement à la voirie existante et de création de cheminement piétonniers. Ces tracés ont également pris en compte la hiérarchisation des voies existantes et les besoins de déplacements pour le futur

- un accès léger pour une traversée sécurisée du quartier (vitesse réduite) propose de relier le quartier à la RD et au lotissement limitrophe. Il principalement d'une voie de desserte pour que les habitants du quartier puissent rejoindre ponctuellement leur logement en automobile (déposer/charger des courses, ...). La chaussée réservée à l'automobile devra être traitée de manière à rappeler une ruelle villageoise, elle ne pourra alors excéder une largeur de 5m.
- les stationnements ainsi que les parties collectives (locaux techniques, locaux à déchets, etc.) seront situés au plus près de l'espace public pour limiter les déplacements routiers dans le secteur. Plusieurs sites sont repérés, ils permettront de proposer un stationnement regroupé à proximité des logements.
- Une trame de cheminements doux vient lier le cheminement du lotissement au quartier et en direction des espaces naturels (Est), propice pour les balades

Villette-sur-Ain

Servitudes

Le Plan de Prévention des Risques Naturels place le secteur en 'zone bleue' (cf. diagnostic) au titre du risque d'inondation par ruissellement. Pour lutter contre l'imperméabilisation et donc le risque de ruissellement, les places de stationnement en surface seront traitées avec des matériaux perméables (stabilisé, pavage non joint, matériaux poreux, etc.), et on imposera un minimum de 60 % de la surface des terrains à aménager en espace paysager à dominante végétale.

Recommandations urbaines et architecturales

Les bâtiments devront avoir une orientation et une implantation justifiée qui prendra en compte les alentours du site et le plan global du secteur (alignement ou recul nécessaire, ...). L'orientation du bâtiment devra maximiser les apports solaires en hiver et éviter les surchauffes estivales pour favoriser un confort thermique du bâtiment.

Prés derrière / Champollon

Il faudra être vigilant sur le traitement des limites séparatives et sur la transition entre espace public et espace privé : minimiser les clôtures (les proscrire – y compris les écrans végétaux opaques - ou imposer de faibles hauteurs – 50 cm à 1 m- ou des plantations basses et perméables aux vues). Les jardins se situeront de préférence en arrière des bâtiments d'habitation, au sud.

Les secteurs de frange doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller notamment à préserver ou recréer les linéaires de haies existant permettant de conserver une continuité écologique en frange Nord-Est.

Le recours aux énergies alternatives est préconisé dans l'opération d'aménagement : installation de chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques, murs-trombes... Par ailleurs, la rétention des eaux pluviales sera systématiquement étudiée et des solutions proposées : toitures végétalisées, cuves de récupération, bassin tampon filtrant...

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PRES CHAMPOLLON

Légende

Dominante habitat mixte / 25% logements locatifs aidés
 Principe de voirie : bouclage du Lotissement Rivage de l'Ain jusqu'à la RD984
 Espaces verts à préserver - franges / arbres remarquables
 Densité brute : 15 lgt/ha minimum

Secteur à dominante habitat mixte : l'urbanisation devra privilégier un gradient de densité permettant de tenir compte des enjeux de corridor écologique sur la frange Nord-Est du secteur (emprise moins forte, espaces verts regroupés,...)

-  RD984
-  Desserte interne principale et bouclage
-  Aménagement sécuritaire du carrefour à créer
-  Cheminements doux
-  Gestion paysagère et naturelle des espaces arborés limitrophes : l'aménagement devra maintenir des linéaires de haies en frange Nord-Est



-  Zone inconstructible du PPRI
-  Bief de la Fougère
-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



Villette-sur-Ain

Entrée Nord-Est

Situation et caractéristiques du site

L'entrée Nord-Est marque l'entrée de village, une limite visuelle entre les communes de Priay et Villette-sur-Ain. L'entrée est ponctuée avec quelques habitations, plus ou moins anciennes, et des jardins. Un chemin permet de relier la RD aux abords du cours d'eau.

Objectifs recherchés

L'opération d'aménagement vise à requalifier et valoriser cette entrée majeure du village.

Vocation des espaces

Le site est aujourd'hui peu lisible, il pourra accueillir des activités économiques et/ou des équipements incompatibles avec un environnement résidentiel.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- **Le parti d'aménagement**

L'organisation du secteur doit pouvoir à la fois permettre l'accueil de nouveaux bâtiments, tenir compte du trafic routier et des risques liés, proposer aux habitants des possibilités de se déplacer dans la commune autrement qu'en automobile, de manière sécurisée et agréable.

- **Orientations paysagères et urbaines**

- conserver la structure végétale des abords de RD pour marquer la limite entre les deux communes
- traiter les abords du cours d'eau

- **Le bâti et la programmation**

La construction neuve devra être le reflet de la qualité architecturale et urbaine de l'habitat ancien sur ce secteur. Cette qualité permettra également de maîtriser les séquences visuelles bâties le long de la RD. Des principes supplémentaires vont permettre de proposer un aménagement cohérent, favorisant un traitement urbain et architectural de qualité :

- privilégier une volumétrie simple qui s'accordera avec les bâtiments alentours et ceux du centre bourg.
- respecter la topographie des sites d'implantation pour les nouvelles constructions.

Villette-sur-Ain

Entrée Nord-Est

- **L'organisation du réseau de voiries**

La voirie a un rôle fort pour ce secteur. Pour assurer des déplacements sécurisés, mais également agréables, l'aménagement du secteur est pensé de manière à ne pas créer de voirie supplémentaire. L'accessibilité à la zone s'effectue depuis la voie de desserte perpendiculaire la RD.

- **Recommandations urbaines et architecturales**

Les bâtiments devront avoir une orientation et une implantation justifiée qui prendra en compte les alentours du site et le plan global du secteur (alignement ou recul nécessaire, ...).

L'orientation du bâtiment devra maximiser les apports solaires en hiver et éviter les surchauffes estivales pour favoriser un confort thermique du bâtiment.

La partie Sud doit faire l'objet d'un traitement paysager et environnementale s'inscrivant d'une part dans une perméabilité des sols et d'autre part dans le respect des essences végétales (Aulnaie à proximité).

Le recours aux énergies alternatives est préconisé dans l'opération d'aménagement : installation de chauffe-eau solaire, panneaux

photovoltaïques, murs-trombes... Par ailleurs, la rétention des eaux pluviales sera systématiquement étudiée et des solutions proposées : toitures végétalisées, cuves de récupération, bassin tampon filtrant...

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : AUe

Légende

Vocation économique
 Principe de desserte par la voie existante (hors RD984) en limitant les nuisances pour les constructions existantes
 Principe d'implantation du bâti : le long de la voie de desserte de la zone
 Limitation de l'imperméabilisation notamment au regard du PPRI

-  Secteur à vocation économique
-  RD984
-  Voie d'accès et principe d'accessibilité à la zone en veillant à éviter/réduire les nuisances
-  Qualification de l'interface avec la RD (effet vitrine)
-  Gestion paysagère de la zone de contact avec le PPRI et le Bief de la Fougère



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Zonage PLU : AUe - 0,7 ha

