

Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U

Commune de

BEAULON

(Département de l'Allier)



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté le
26 juin 2013

Approuvé
le.....

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :
11 rue Euher Girardin
42300 Roanne
Tél : 04 77 70 55 37

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

aptitudes.amenagement@orange.fr

Sommaire

I. Préambule	2
I.1 L'OBJET	2
I.2 LA PORTEE	2
II. Les secteurs concernés	3
III. Principes généraux d'aménagement	4
III.1 DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES	4
III.2 VALORISER LES VOIES ET ESPACES COMMUNS	6
III.3 PRINCIPES D'INSERTION ET TRAITEMENTS PAYSAGERS DIVERS	7
○ Les espaces collectifs	7
○ Le stationnement	9
○ Gestion des eaux pluviales	9
IV. Principes particuliers d'aménagement par secteur	11
SECTEURS DE « PRE DU COMTE » ET DES « ALOUETTES »	11
SECTEURS DES « DROYERS »	12

I. Préambule

I.1 L'objet

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent une pièce distincte du dossier de PLU, au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement de nature à « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, (à) lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune » mentionnées à l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des prestations générales définies par le projet d'aménagement de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

La commune de BEAULON a défini différents secteurs destinés à être aménagés à court terme. Ces zones AUa ont pour vocation de combler des espaces enclavés.

Pour chacune de ces zones de superficie variable, il a été déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes.

I.2 La portée

Aux termes de l'article L 123-5 du code de l'urbanisme « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement ».

La compatibilité du projet par rapport aux prescriptions des orientations d'aménagement s'apprécie avec une certaine souplesse. Les orientations d'aménagement dessinent l'esprit de l'évolution du site, que chaque projet devra ensuite respecter.

II. Les secteurs concernés

Les zones faisant l'objet d'orientations d'aménagement relèvent d'une vocation résidentielle :

*** Secteur du bourg :**

1- Une zone AUa à l'Est sur le secteur des «Alouettes» au Sud de la RD 236

*** Secteur des Droyers :**

2-3-4 - Trois zones AUa situées entre la RD 164 à l'Ouest et la RD 15 à l'Est

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



III. Principes généraux d'aménagement

Le projet d'aménagement global privilégie préférentiellement le confortement du cœur de village par un comblement et une densification des dents creuses existantes, et une extension Sud du village à plus long terme. Il s'inscrit dans une volonté de continuités, de densification et de remaillage des espaces urbanisés et de consommation rationnelle et raisonnable des espaces naturels ou agricoles.

Le parti d'aménagement s'appuie avant tout sur un choix de limiter l'étalement de la tâche urbaine en urbanisant les grands espaces libres situés en cœur de village. Pour cela, des voies de desserte interne seront recrées à l'intérieur des îlots. Elles devront favoriser les continuités viaires afin d'éviter les systèmes d'impasse, et pourront s'accompagner de cheminements doux qualitatifs.

III. 1 Diversifier 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.

Exemple de conception d'un lotissement



Un système de voies en impasse.
Tissu urbain distendu et banal:
- découpage parcellaire géométrique et répétitif (lots standards, îlots linéaires)
- addition de projets individuels (sans composition d'ensemble)

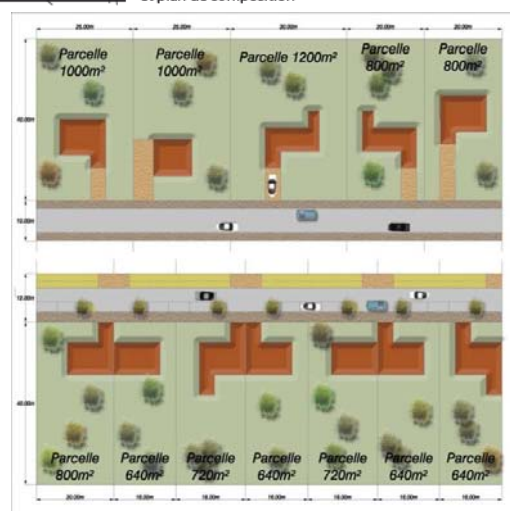


Réseau viaire structuré. Urbanisation sous forme de projet et plan de composition

Cet exemple de conception d'un ensemble résidentiel illustre les caractéristiques à privilégier :

- 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 et non en impasse,
- 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.

Le schéma d'implantation ci-joint illustre l'impact de constructions non ordonnées et celles soumises à un alignement sur rue (les garages), un alignement en retrait pour les parties habitables.



Exemples d'habitat intermédiaire et petit collectif



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.

Les façades sur rue participeront ainsi à rythmer un front de rue paysagé, certes discontinu, mais homogène grâce au vocabulaire paysagé des arbres d'alignement à la voie et des emprises enherbées des noues.

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.

III. 2 Valoriser les voies et espaces communs

Les principes d'aménagement suivants portent sur les futures liaisons à créer pour la desserte des futures zones à urbaniser.



Liaisons douces (Principes facultatifs)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50 m et seront dégagés de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 4m. L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons hors des chaussées. Elles devront éviter les surdimensionnements de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi, les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons.

Des traverses piétonnes seront organisées pour faciliter l'usage de la marche ou des deux roues et constituer des alternatives aux voies essentiellement routières existantes et peu sécurisées.

Exemples de voies sens unique ou alterné, arborées et végétalisées



Exemples de cheminements piétons



III. 3 Principes d'insertion et traitements paysagers divers

Les espaces collectifs

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, esplanades en stabilisé, aires de jeux ...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés urbains.

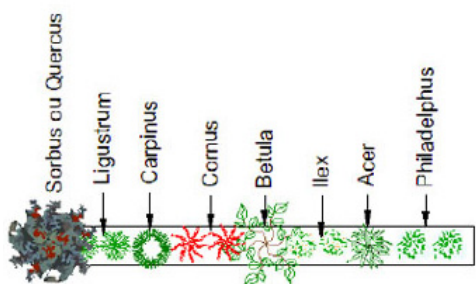
Les espaces verts collectifs seront traités par la plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés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



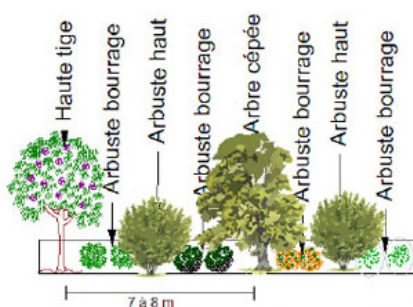
Les espaces publics seront caractérisés par le nouveau maillage de voies paysagées, mais aussi agrémentés d'espaces d'articulation (placettes, lisières arborées, espace vert) pour enrichir le vocabulaire

urbanisé et favoriser une meilleure intégration, transition avec la trame bocagère existante du « 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.

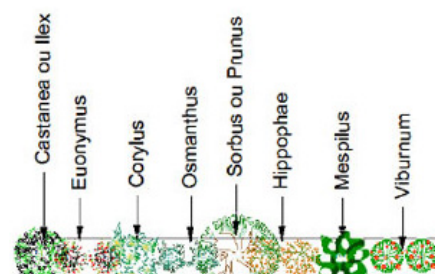
Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans le règlement du PLU, qui favorise les essences locales. Les haies séparatives devront avoir un caractère champêtre et non pavillonnaire (seront évités les écrans massifs et compacts composés de haies de thuyas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



Haie champêtre classique



Haie champêtre diversifiée



Haie champêtre fruitière

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.

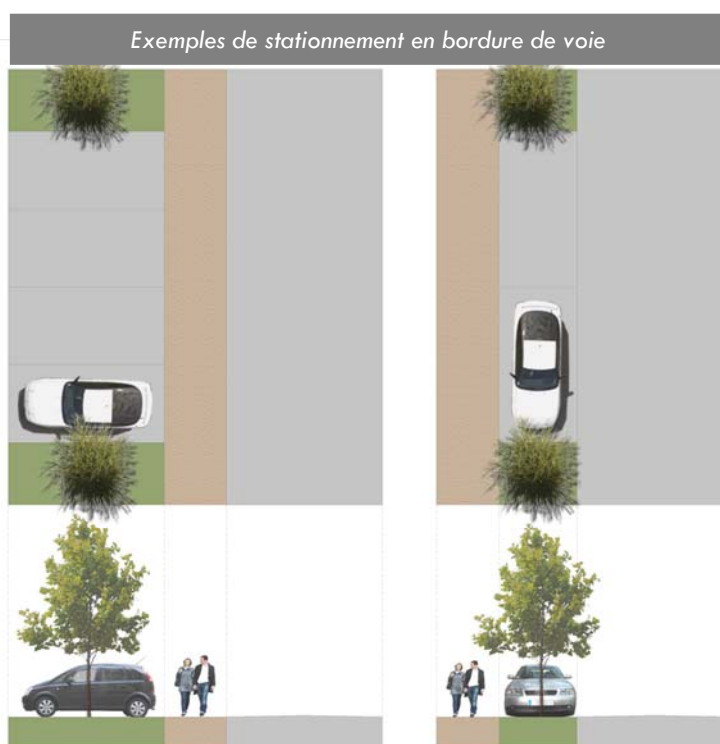
Le stationnement

Le stationnement automobile doit être une préoccupation. Des places de stationnement publiques seront aménagées le long des voies en alternance avec des espaces plantés et alternés pour rompre la monotonie de la répétition sur un linéaire important.

Les bandes de stationnement qui seront aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets et d'arbres d'alignement, sources d'ombrage participant au confort thermique.

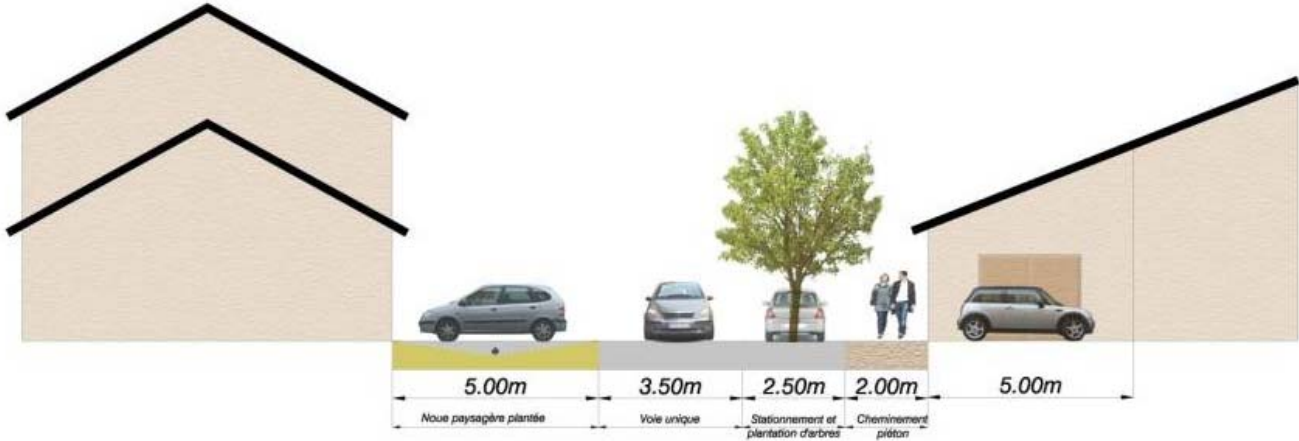
Le stationnement sera aménagé :

- soit en longitudinal par rapport à la voirie pour les voies en sens unique ou alterné,
- soit en double stationnement longitudinal ou transversal pour les voiries dont la largeur excède 3.2 m.



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

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 :

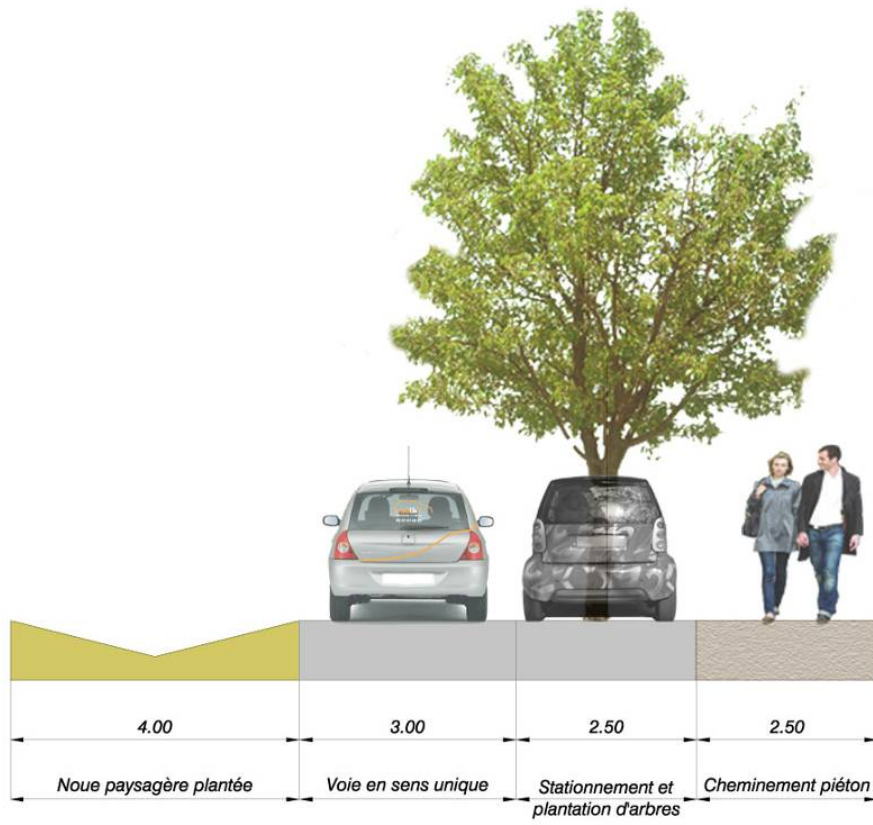
- **une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet** par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de dispositifs d'infiltration le cas échéant. Les surfaces des espaces des cheminements principaux autres qu'automobiles, dont les trottoirs, les stationnements ainsi 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.

Exemple de traitement des eaux pluviales sous forme de noue



IV. Principes particuliers d'aménagement par sec

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°1

Secteur des « Alouettes »



Objectifs :

- Poursuite de l'urbanisation résidentielle
- Accroche avec le bâti environnant

Orientation d'aménagement :

- Diversification de l'habitat : habitat et habitat groupé
- Trame viaire connectée à l'existant
- Développement des énergies renouvelables

Dispositions particulières :

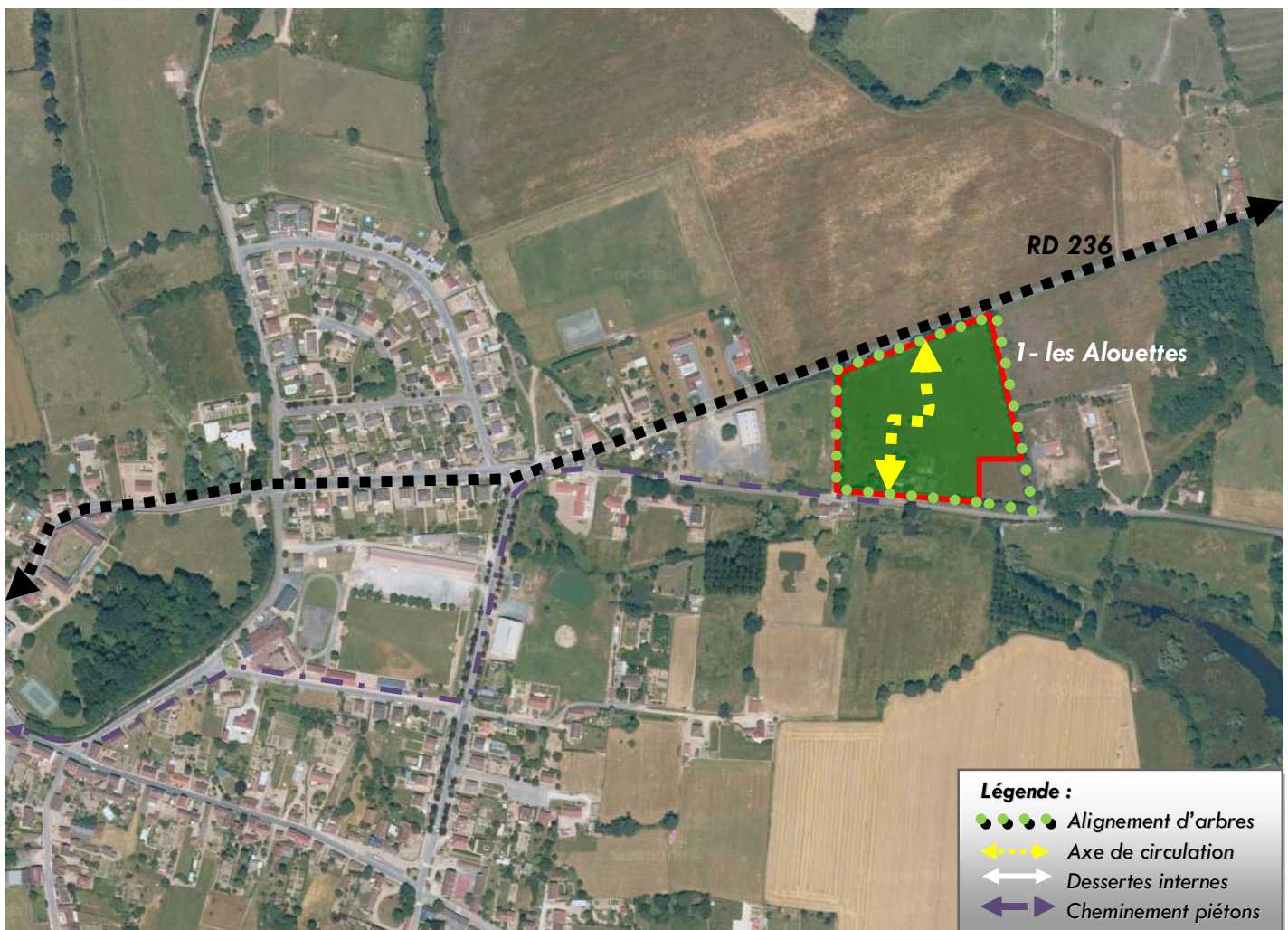
- Ouverture à l'urbanisation immédiate
- Densité minimale de 10 logements/ha

Localisation :

1- Zone AUa « les Alouettes » : à l'Est du bourg en direction de Bourbon Lancy au Sud de la RD 236

Superficie :

1- Zone AUa « les Alouettes » : 24 024m²



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°2, 3 et 4 Secteur des « Droyers »



Objectifs :

- Poursuite de l'urbanisation résidentielle
- Densification du secteur des Droyers et comblement des ilots intérieurs
- Accroche avec le bâti environnant

Orientation d'aménagement :

- Diversification de l'habitat : habitat et habitat groupé
- Trame viaire connectée à l'existant
- Développement des énergies renouvelables

Dispositions particulières :

- Ouverture à l'urbanisation immédiate
- Densité minimale de 10 logements/ha

Localisation :

Au Sud du bourg entre la RD 164 et la RD 15

Superficie :

2- Zone AUa « les Droyers Nord » : 35 228m²

3- Zone AUa « les Droyers Sud Ouest » : 29 292m²

4- Zone AUa « les Droyers Sud Est » : 48 174m²

Légende :

- Alignement d'arbres
- ◆◆◆◆◆ Axe de circulation
- ↔ Dessertes internes
- ↔ Cheminement piétons

