

Département des Alpes de Haute Provence

COMMUNE DE VILLENEUVE



**P.L.U.**

**(Plan Local d'Urbanisme)**

**2 – P.A.D.D.**

–

**3 – ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT**

ELABORATION	REVISIONS	MODIFICATIONS
POS APPROUVE LE 16/11/1976		MODIFIE LE 13/01/1982
		MODIFIE LE 28/11/1986
	REVISE LE 29/08/1989	MODIFIE LE 18/11/1993
	REVISE LE 22/02/2002	MODIFIE LE 23/12/1996

PLU PRESCRIT PAR DELIBERATION LE 29/08/2002  
PROJET DE PLU ARRETE PAR DELIBERATION LE 09/12/2005  
PLU APPROUVE PAR DELIBERATION LE **13 NOV. 2006**

Bureau d'étude :  
Urb'Action – 20, carraire des Arlésiens, BP 10, 13710 Fuveau

*Le Maire,*

*Qui peut être annexé à la  
délibération du 13.11.2006.*



*J. CHAVALON*

Département des Alpes de Haute Provence

COMMUNE DE VILLENEUVE

**P.L.U.**

**(Plan Local d'Urbanisme)**

**2 – PROJET  
D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT  
DURABLE**

ELABORATION	REVISIONS	MODIFICATIONS
POS APPROUVE LE 16/11/1976		MODIFIE LE 13/01/1982
		MODIFIE LE 28/11/1986
	REVISE LE 29/08/1989	MODIFIE LE 18/11/1993
		MODIFIE LE 23/12/1996
	REVISE LE 22/02/2002	

PLU PRESCRIT PAR DELIBERATION LE 29/08/2002  
PROJET DE PLU ARRETE PAR DELIBERATION LE 09/12/2005  
PLU APPROUVE PAR DELIBERATION LE **13 NOV. 2006**

**Bureau d'étude :**

**Urb'Action – 20, carraire des Arlésiens, BP 10, 13710 Fuveau**



Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet de la commune pour les années à venir, en fonction des choix stratégiques de développement. Ainsi, le diagnostic, les questionnaires et les réunions thématiques ont permis de définir les enjeux et les objectifs qui conditionnent les orientations générales du PADD qui se résument en une phrase :

« Maîtriser et optimiser le développement urbain, et dynamiser l'économie tout en respectant l'équilibre des espaces naturels et agricoles et en assurant la qualité de vie. »

Le PADD a une importance capitale car :

- Il définit le projet communal que doit respecter l'élaboration des règles techniques ;
- Il est garant de la démocratie car il suscite un débat au conseil municipal et implique une transparence de la politique municipale ;
- Il est la « clef de voûte » du PLU car les autres parties du PLU (règlement et orientations d'aménagement) doivent être cohérentes avec lui ;
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision. La modification devient la règle générale pour changer la traduction réglementaire du projet communal. La révision intervient dans le cas où l'on change le projet communal ou si l'on réduit les zones agricoles et ou naturelles et/ou un espace boisé classé.

Le PADD fixe la politique communale à travers des orientations générales pour répondre aux besoins de Villeneuve et de ses habitants qui se déclinent selon les deux grands objectifs suivants :

- \* VILLENEUVE, UN CADRE DE VIE DE QUALITE
- \* VILLENEUVE, UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

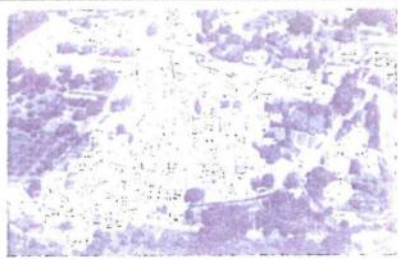


❖ EN AFFIRMANT UN PROJET URBAIN COHERENT ET HARMONIEUX

- Réorganiser les espaces publics en fonction de la vie locale.
- Créer une nouvelle centralité dans le quartier de la Ricaude par la réalisation d'opérations denses composées de logements collectifs (R+1, R+2), de commerces, de services et d'espaces publics.
- Réaliser des aménagements dans le centre ancien pour retraiter les espaces publics, et notamment la place de l'hôtel de ville, requalifier le chemin Neuf et réhabiliter certains bâtiments pour la création de logements, de locaux commerciaux ou administratifs.
- Optimiser les liaisons entre les différents pôles fonctionnels.
- Prévoir le devenir des poches agricoles et du canal de Manosque situés dans les secteurs urbanisés.
- Constituer des réserves foncières pour maîtriser la qualité des aménagements et pour prévoir la délocalisation ou la création d'équipements publics pour satisfaire aux besoins des habitants actuels et futurs : équipements sportifs (mettre le stade aux normes...), équipements scolaires (cantine, extension des écoles...), nouveau cimetière, structures pour la petite enfance...
- Préserver le caractère architectural et la qualité du patrimoine tout en créant des conditions de renouvellement urbain.
- Prévoir une capacité d'urbanisation future progressive, en terme d'habitat, à l'Ouest, entre le canal de Manosque et la route Nationale, pour répondre au développement démographique et pour limiter la pression foncière.
- Favoriser les modes de déplacements doux (piéton, vélo,...) pour améliorer les liaisons entre les divers espaces de vies et par ce biais, retisser les liens inter-quartiers.



- ❖ **EN CONTRIBUANT A PRESERVER ET A VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET VEGETAL**
  - Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles, les espaces naturels et le patrimoine vert à fort intérêt écologique tout en établissant le bon équilibre entre cette protection et les activités des carrières.
  - Offrir un bon environnement par une bonne gestion de l'eau, de l'assainissement et par la prise en compte des risques et des nuisances.
  - Protéger les vues et les dégagements sur les paysages et les perspectives sur le village perché remarquable depuis les axes principaux.
  - Promouvoir une ville « verte » en créant de nouveaux espaces verts (parcs, squares,...), en poursuivant la végétalisation des espaces collectifs (places, voies...) et en préservant les oliveraies, véritables poumons verts dans la commune.



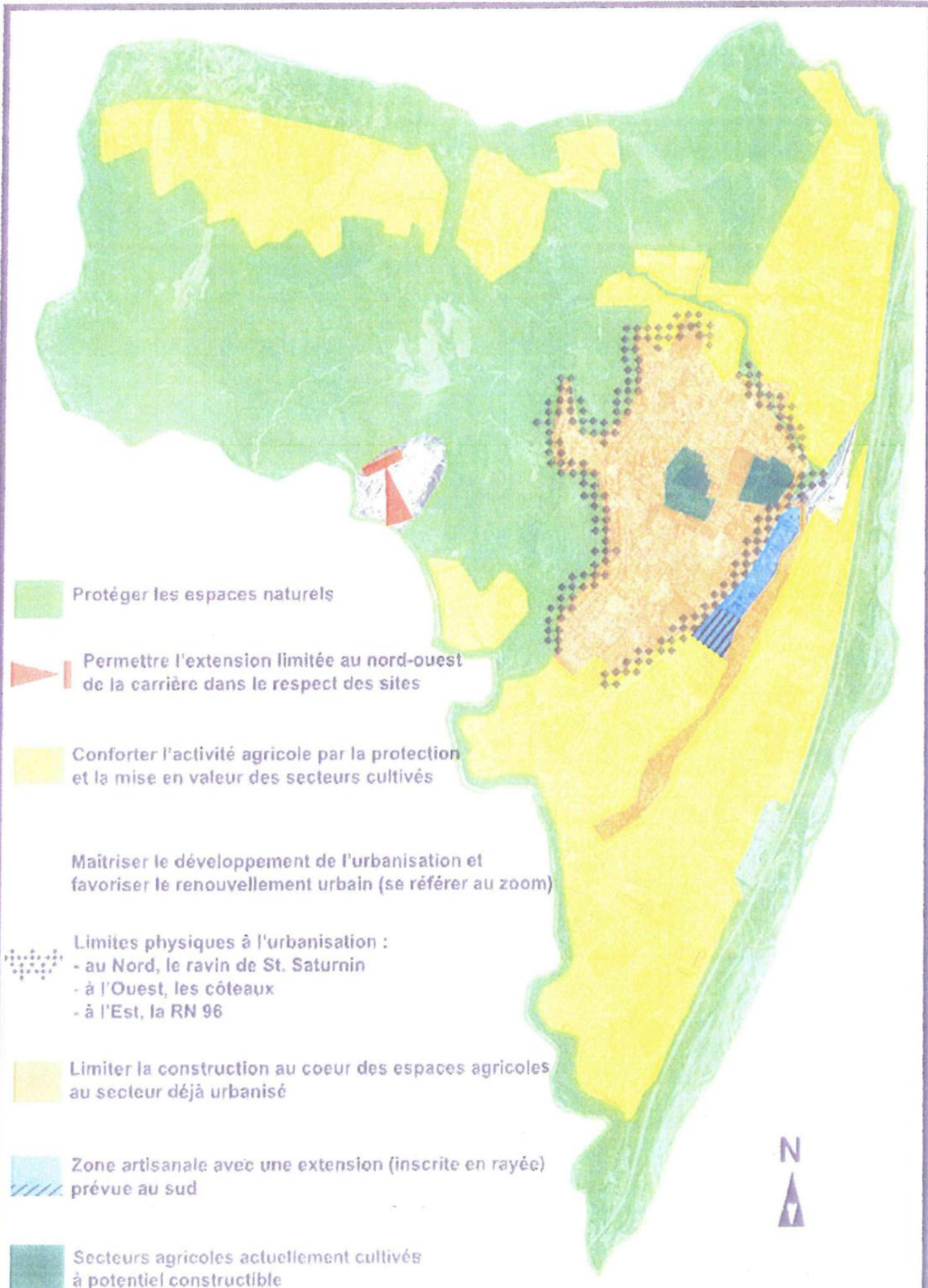
❖ EN PROMOUVANT UNE NOUVELLE POLITIQUE DE L'HABITAT

- Diversifier l'offre en matière de logement en favorisant le développement du logement locatif, social ou non, pour répondre notamment aux besoins des jeunes du village et ainsi faciliter le renouvellement de la population.
- Eviter que l'offre locative sociale contribue à accentuer les difficultés des ménages défavorisés éloignés des pôles d'emploi.
- Assurer la qualité et la bonne intégration du nouveau parc de logements dans le cadre du renouvellement urbain et de l'extension maîtrisée de l'urbanisation.








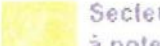











❖ EN FAVORISANT LE MAINTIEN ET LA CREATION D'EMPLOI

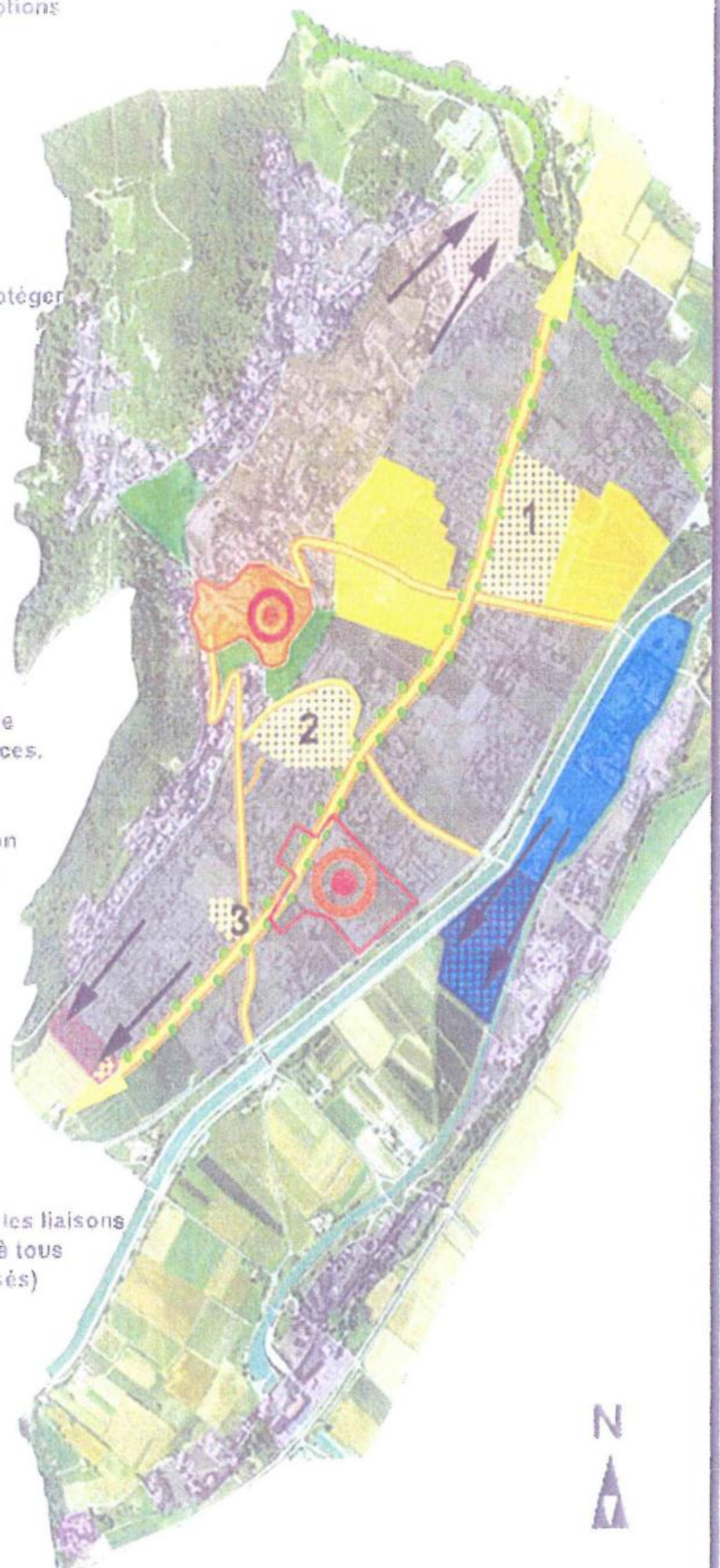
- Soutenir et développer l'activité commerciale du tissu actuel sur le centre ancien du village et sur la Ricaude en incitant la complémentarité des deux pôles.
- Favoriser le développement économique par un accueil et une insertion de qualité des entreprises, notamment à travers la création de la zone d'activité intercommunale.
- Conforter l'activité agricole en oeuvrant pour une reconquête des terres délaissées et pour le renouvellement de la population active agricole.
- Prendre en compte les activités d'extraction et de traitement en respectant les sites et en évitant les conflits d'usage notamment avec les activités agricoles.

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



# DETAIL DU PADD EN SECTEUR URBANISE

-  Secteur urbanisé à ne pas développer
-  Secteur urbanisé à densifier selon des prescriptions architecturales et paysagères particulières
-  Secteur urbanisé à densifier dans un objectif de renouvellement urbain
-  Centre ancien à protéger
-  Zone d'activités à valoriser et à développer
-  Secteurs végétalisés ou vergers d'oliviers à protéger pour les vues du village perché
-  Secteurs agricoles actuellement cultivé à potentiel constructible
-  Extension de la zone d'activités
-  Extension de l'urbanisation en secteur pavillonnaire dense
-  Extension de l'urbanisation dans le respect du site
-  Création d'une nouvelle centralité à la Ricaude avec le projet d'accueil de nouveaux commerces, logements et services
-  Renforcement de la centralité liée à la vocation administrative du centre ancien et réalisation de projets urbains
-  1 Secteur prévu pour l'accueil de nouveaux équipements publics
-  2 Secteur prévu pour l'extension et la création des équipements scolaires actuels
-  3 Création d'un parc urbain
-  Voies principales à aménager pour renforcer les liaisons interquartiers et assurer confort et sécurité à tous les usagers (piétons, vélos véhicules motorisés)
-  Voie piétonne et/ou cyclable
-  Alignement d'arbres
-  Ravin et ripisylve à protéger



Département des Alpes de Haute Provence

COMMUNE DE VILLENEUVE

**P.L.U.**

**(Plan Local d'Urbanisme)**

**3 – ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT**

ELABORATION	REVISIONS	MODIFICATIONS
POS APPROUVE LE 16/11/1976		MODIFIE LE 13/01/1982
	REVISE LE 29/08/1989	MODIFIE LE 28/11/1986
		MODIFIE LE 18/11/1993
	REVISE LE 22/02/2002	MODIFIE LE 23/12/1996

PLU PRESCRIT PAR DELIBERATION LE 29/08/2002  
PROJET DE PLU ARRETE PAR DELIBERATION LE 09/12/2005  
PLU APPROUVE PAR DELIBERATION LE  
**13 NOV. 2006**

Bureau d'étude :  
Urb'Action – 20, carraire des Arlésiens, BP 10, 13710 Fuveau



La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat a permis de hiérarchiser l'opposabilité des mentions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

A titre obligatoire, les PLU comportent un PADD définissant des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui peuvent, à titre facultatif, être complétées d'orientations d'aménagement plus ponctuelles.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (art. L.123-1 alinéa 3).

La commune de Villeneuve a donc défini ses orientations d'aménagement sur cinq secteurs. Ils correspondent pour quatre d'entre eux à des zones à urbaniser (AU) et pour le cinquième à un regroupement d'une zone U et d'une zone AU. Ainsi, chaque zone à urbaniser de la commune a son orientation d'aménagement.

Ces secteurs représentent les sites à enjeu de la commune pendant la durée de vie du PLU et du PADD. Leur urbanisation doit donc être nécessairement appréhendée en fonction de leur vocation future et de leur situation pour une bonne insertion paysagère.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- La Ricaude, classé pour partie en zone U (U2apm) et AU2, dont la vocation est de créer une deuxième centralité complémentaire au village
- Les Quarte Tours, classé en AU1, à vocation résidentielle
- La Bugadière, classé en UA2, à vocation résidentielle
- Les Plaines du Logisson, classé en AU1, à vocation artisanale
- La Tuilisse, classée en AU2, à vocation d'équipement public



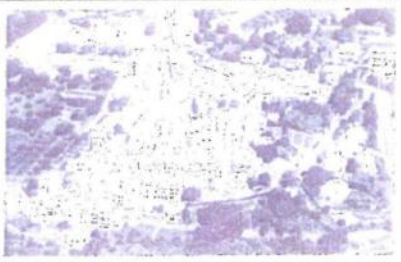
Majoritairement, ces secteurs sont classés en zone AU1 ou AU2. La différence entre ces deux zones réside dans la hiérarchisation de leur ouverture à l'urbanisation. En effet :

- La zone AU1 est une zone réservée à l'urbanisation future actuellement non-équipée pouvant être urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble. Elle peut donc être ouverte à l'urbanisation dès qu'elle sera équipée.
- La zone AU2 est une zone réservée à l'urbanisation future actuellement non-équipée. Elle pourra être urbanisée seulement à l'occasion soit d'une ZAC soit d'une révision ou d'une modification du PLU.

Le choix de l'identification d'orientations d'aménagement afin d'assurer une représentation spatiale des enjeux du territoire de Villeneuve conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient compatibles avec ces orientations (art. L.123-5).

La notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité. L'exigence de compatibilité suppose simplement l'absence de contrariété entre les orientations d'aménagement et lesdits travaux ou opérations.

A ce titre, les orientations d'aménagement réalisées sous la forme de schémas et de texte sont délibérément incitatives et indicatives, sans caractère impératif.



Situation :

La commune, qui connaît un développement urbain fort mais quasi-exclusivement en habitat individuel et en lotissement, des difficultés pour les jeunes à se loger sur la commune, un centre ancien qui ne peut plus évoluer, définit le secteur de « la Ricaude » comme un espace stratégique pour développer une nouvelle centralité et répondre à tous ces enjeux.

L'objectif est d'organiser et de structurer ce secteur d'environ dix hectares qui dispose de nombreuses potentialités foncières, d'un positionnement attractif et d'une petite structure commerciale autour d'un espace public.

Superficie : environ 10 ha

Vocation : zone U2apm et AU2 à vocation d'habitat, de commerces, de services et d'équipements publics - création d'une 2<sup>ème</sup> centralité

Actions :

Dans le respect d'une complémentarité avec le centre ancien, le secteur pourra devenir un nouveau cœur urbain et un pôle attractif pour l'ensemble des Villeneuvois.

La place est restructurée sans bouleverser son emplacement actuel, ni le tracé du chemin des Louves. Le champ d'oliviers, au-dessus de la voie, ne fait pas totalement partie intégrante de ce projet ; seule la partie basse de ce terrain sur une trentaine de mètres en bordure de voie, est prise en option pour la réalisation d'un front de rue bâti avec deux bâtiments en R+1 sur garage, comprenant de l'habitat individuel groupé. L'implantation des bâtiments est en retrait de 5 mètres par rapport à la voie actuelle, pour permettre une zone de stationnement et/ou l'accès à des garages.

Le nouveau cœur de vie se déroule sur l'emplacement actuel de la place recomposée et fermée par la construction de deux corps de bâtiment en forme de « L ».

Cette nouvelle forme urbaine va permettre de rendre l'espace public plus convivial et propice à la rencontre et à la vie publique. Des marches gradins, rythmées par des plantations, font le lien entre la voie actuelle et le niveau quasiment horizontal de la place ; celle-ci reste accessible de plain-pied à son extrémité sud-ouest.

Les nouveaux immeubles sur la place s'implantent de manière à réaliser un face-à-face avec ceux des commerces existants. Les bâtiments parallèles au tissu commercial existant se composent de commerces en rez-de-chaussée et de logements aux étages, et le bâtiment perpendiculaire est exclusivement dédié à l'habitat avec la création d'un garage en demi sous-sol.



## SECTEUR RICAUDE

# O R I E N T A T I O N S D' A M E N A G E M E N T

Ces nouveaux immeubles délimitent une voie de desserte des commerces qui entre et qui sort par les accès actuels. Le stationnement se réalise le long des voies et un parking provisoire, pour permettre à plus long terme l'implantation d'un nouveau bâtiment, est aménagé au sud-ouest de la place, à l'accès de plain-pied.

Un prolongement de la forme et du fonctionnement de la place de la Ricaude s'effectue à l'ouest le long du chemin des Louves. En effet, ces aménagements induisent une intervention plus forte sur les propriétés privées. Aussi, la voie traversante est poursuivie à l'ouest pour rejoindre le chemin d'accès à la ferme. Cela permet, d'une part, de fermer l'accès actuel à la place Ricaude le moins sécurisé, d'agrandir la place et d'implanter un petit bâtiment dans la continuité de ceux qui bordent la place.

D'autre part, l'aménagement d'un mail planté avec terrains de boules et autres équipements sera créé le long de la voie avec, à proximité et en alignement, l'implantation de deux bâtiments collectifs pouvant recevoir du commerce en rez-de-chaussée. Ce parti va permettre de réaliser des réserves en terme d'espaces publics et de poursuivre la forme urbaine établie autour de la place Ricaude.











Afin d'encourager à court et moyen terme la réalisation de ce nouveau cœur de vie, le zonage est en U. Cette zone est soumise à plan masse pour assurer la réussite de l'aménagement, de son organisation, et de l'insertion paysagère et du fonctionnement futur de la future centralité.



Sur la partie basse, la plus étendue, d'une part, autour de la ferme, sur la même configuration que sur la partie ouest du plan masse, des bâtiments collectifs en R+2 de formes et d'implantation différentes pourront être réalisés autour de la ferme. D'autre part, cette urbanisation sera complétée par la réalisation d'opérations d'habitat groupé individuel afin d'assurer la transition entre les lotissements actuels et les nouvelles opérations d'habitat collectif. Enfin, sur les terrains au sud le long de la Nationale, pour permettre aussi une bonne intégration et une bonne transition avec les différentes typologies de bâti, un lotissement pourra être édifié sur 8900 m<sup>2</sup> de terrain, composé d'une dizaine de logements.

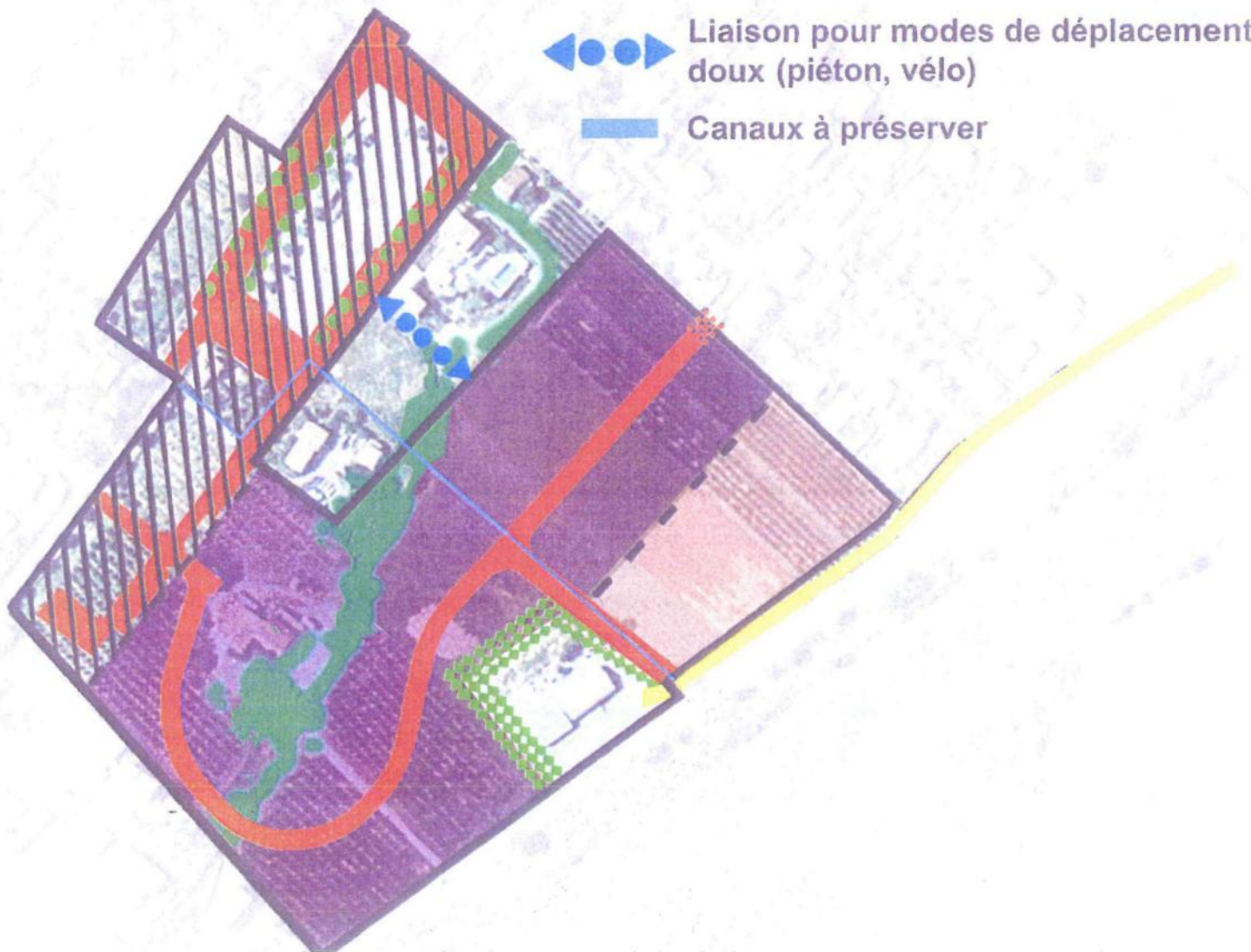
La desserte globale de cette zone AU est prévue de façon à ne proposer aucune voie en impasse et de relier le bas du secteur depuis les services techniques jusqu'au chemin des Louves ou la place Ricaude.

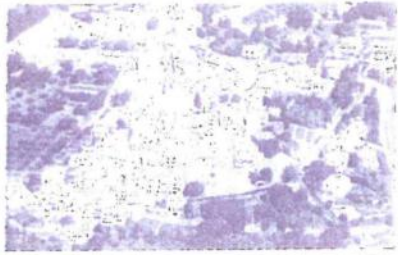
Du stationnement doit s'organiser sur voirie et les modes de déplacement doux seront encouragés par des aménagement piétonniers et/ou cyclables le long des voies ou par des cheminements en site propre reliant le bas du secteur avec la place et ses activités.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTEUR RICAUDE

-  Périmètre du secteur à aménager
-  Urbanisation soumise à un plan de masse
-  Voie de desserte existante à réaménager
-  Voie de desserte interne à créer
-  Liaison potentielle interquartier limitée
-  Secteur d'habitat collectif ou en individuel groupé
-  Secteur d'habitat individuel
-  Alignement d'arbres à conserver ou à créer
-  Traitement paysager, pour une meilleure insertion dans le site, des services techniques et de leurs futures extensions
-  Valorisation de la bande végétalisée transversale

-  Liaison pour modes de déplacement doux (piéton, vélo)
-  Canaux à préserver





## SECTEUR DES QUATRE TOURS

O  
R  
I  
E  
N  
T  
A  
T  
I  
O  
N  
S  
  
D'  
A  
M  
E  
N  
A  
G  
E  
M  
E  
N  
T

### Situation :

Ce secteur se localise à l'extrémité Ouest des zones urbanisées, en limite de secteur agricole. C'est un lieu vierge de toute construction et se situe à proximité des réseaux.

L'urbanisation du secteur aura un impact paysager et visuel limité et ce pour deux raisons, d'une part, elle s'inscrit dans la continuité des constructions et des aménagements existants, d'autre part, la configuration morphologique et paysagère facilite son intégration au dessus de la voie d'accès. Pour favoriser cette insertion, une marge de recul par rapport au chemin des Quatre Tours devra être respecté par les futures constructions.

Superficie : environ 16 000 m<sup>2</sup>

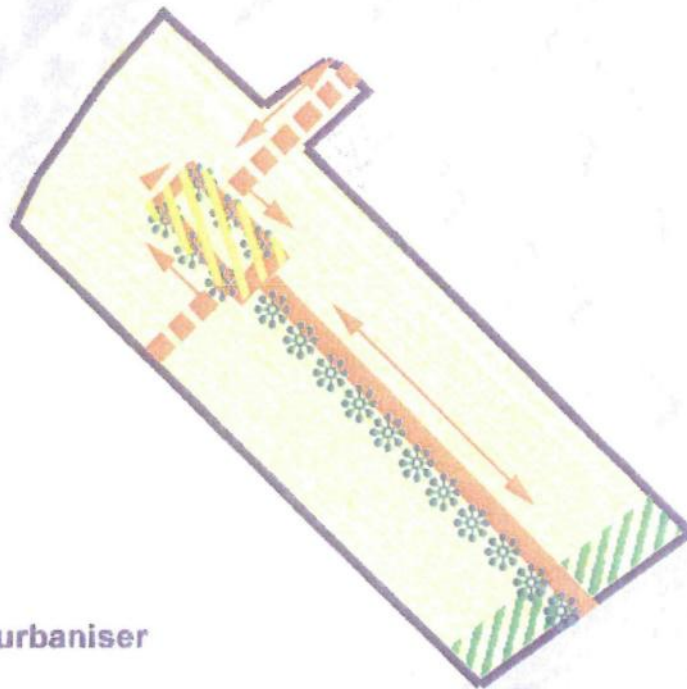
Vocation : zone AU1 à vocation d'habitat

### Actions :

Compte tenu de la configuration du secteur et de son urbanisation antérieure, il est préconisé que les futures opérations s'inscrivent dans la continuité de l'urbanisation existante et proposent une certaine densité.


- Préservation de la butte qui longe la voie principale par une marge de recul des constructions de 15m ;
- Desserte interne perpendiculaire à la voie principale qui se termine sur un espace public mixte permettant le retournement des véhicules et le stationnement ;
- Alignement d'arbres dont l'implantation optimise les effets de l'ombre en été ;
- Création d'un bouclage de la voirie avec le lotissement du Devens pour une meilleure liaison entre les opérations d'habitat individuel.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ZONE AU1 SECTEUR DES QUATRE TOURS




 Périmètre à urbaniser

 Recul végétalisé de 15 mètres des constructions

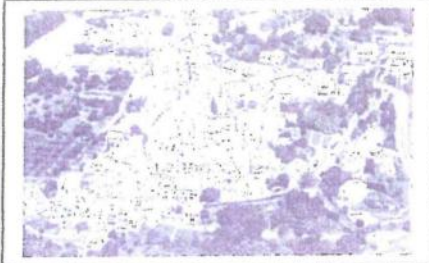
 Aménagement mixte :  
circulation motorisée, stationnement, végétalisation,  
circulation mode doux, placette

 Voie centrale de circulation

 Voie de circulation en liaison avec  
le lotissement du Devens qui se poursuit au sud  
vers les Quatre Tours en vue d'une extension urbaine future

 Sens de circulation

 Alignement d'arbres



### Situation :

Ce secteur se localise à l'extrémité Est des zones urbanisées, en limite du ravin de St Saturnin et en bordure du canal de Manosque.

C'est un lieu vierge de toute construction et il est non équipé. Ce site est valorisé par d'anciennes terrasses agricoles, la présence du canal, de haies d'arbres séparatives et d'espaces boisés.

Superficie : environ 40 000 m<sup>2</sup>

Vocation : zone AU2 à vocation d'habitat

### Actions :

Compte tenu de la qualité paysagère du secteur, il est préconisé que l'urbanisation de ce secteur s'appuie sur les éléments naturels existants qui participent à la qualité du site :

- Préservation de la butte qui longe le chemin rural par une marge de recul des constructions de 15m ;
- Préservation des parcelles boisées en limite ouest du secteur et des haies végétalisées et des arbres qui soulignent les terrasses ;
- Desserte interne qui tient compte de la réalité morphologique des lieux. Elle reste optimale pour l'urbanisation de la zone tout en respectant les terrasses ;
- Préservation du chemin actuel le long du ravin pour les cheminements piétons ou cyclistes afin d'accéder à la promenade le long du canal. Sa terminaison, dans la partie haute du secteur, sera aménagée en espace public de qualité comme une aire de repos.

Enfin, l'entrée et le débouché de la voirie s'effectueront sur deux carrefours aménagés pour une meilleure sécurisation et fluidité du trafic.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ZONE AU2 SECTEUR DE LA BUGADIERE





Situation :

Ce secteur en friche se localise dans le prolongement de l'actuelle zone d'activité, aux abords de terres agricoles, à proximité des réseaux. L'urbanisation du secteur aura un impact paysager et visuel limité. Il se situe en dessous de la nationale et du Canal EDF et dans un milieu quasi vierge de construction.

Superficie : environ 42 000 m<sup>2</sup>

Vocation : zone AU1 à vocation de zones d'activité intercommunale

Actions :

Compte tenu de la configuration du secteur et de sa vocation, les aménagements internes sont conditionnés par les besoins des futurs lots à construire et aménagés. La desserte est conçue de manière circulaire, sans impasse et prévoyant du stationnement sur voie. Par ailleurs, afin de mieux préserver l'impact visuel et sonore des futures opérations pour les constructions environnantes et les habitants du village, il est préconisé de végétaliser en conséquence, les limites de cette zone artisanale. Un bassin de rétention est prévu sur le secteur qui filtrera les polluants et les huiles avant rejet dans le canal.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN ZONE AU1

## EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE

### SECTEUR DES PLAINES DU LOGISSON



Périmètre à urbaniser



Espaces végétalisés plantés d'arbres à haute tige pour une meilleure insertion paysagère de la ZA



Espace végétalisé pouvant accueillir du stationnement



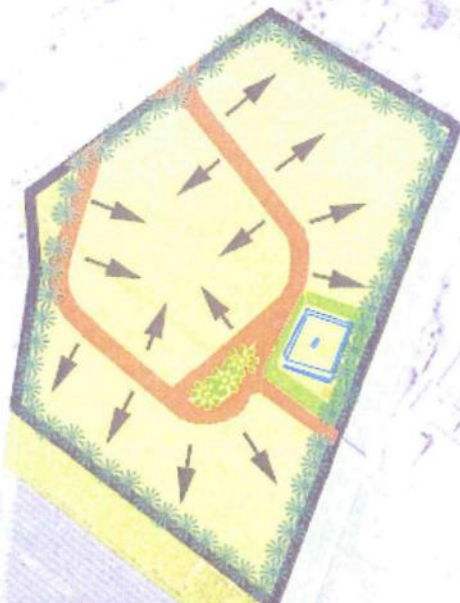
Accès et schéma de voirie de la zone d'activité  
Prévoir le long de cette voie des alignement d'arbres et du stationnement



Sens de la desserte des lots



Bassin de rétention





Situation :

Ce secteur se localise sur une partie du secteur agricole en milieu urbanisé, à proximité des réseaux.

Son urbanisation aura un impact paysager et visuel limité. Seules les nuisances sonores sont à appréhendées plus sérieusement.

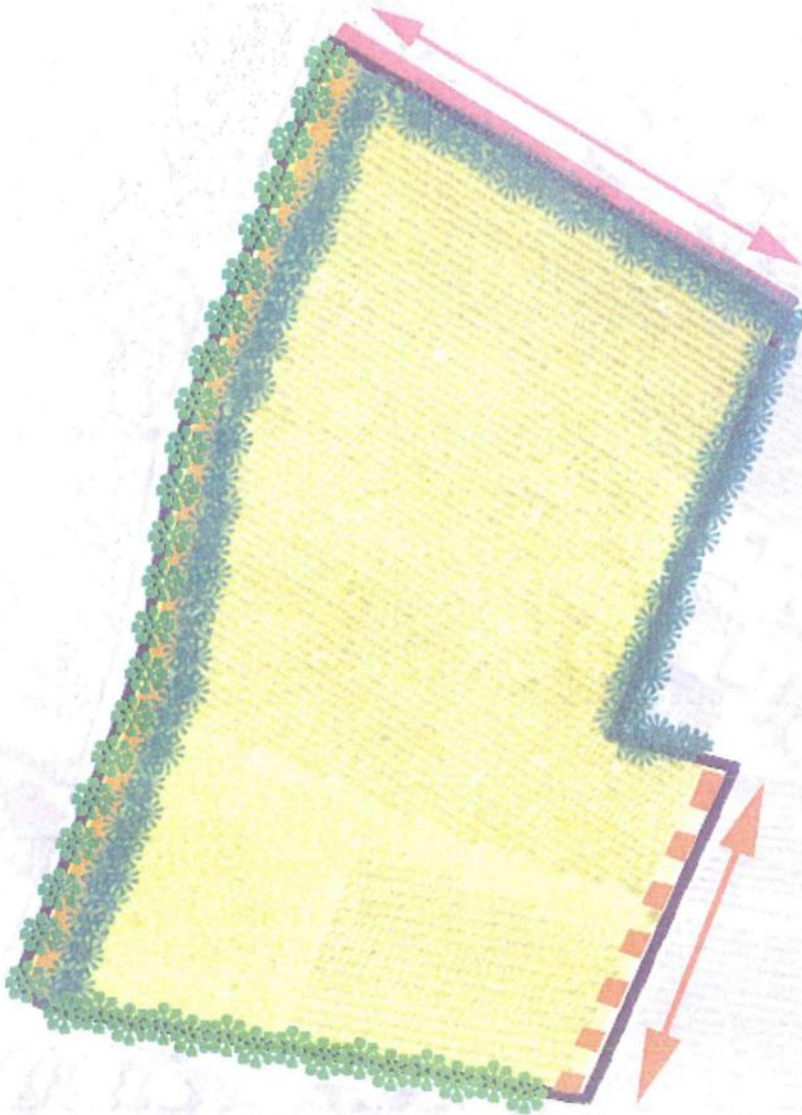
Superficie : environ 54 000 m<sup>2</sup>

Vocation : zone UA2 à vocation d'équipements sportifs

Actions :

Compte tenu de la configuration du secteur et de sa vocation les aménagements internes ne sont pas conditionnés seul les aménagements du périmètre et des abords ont leur importance autant pour l'accès aux équipements futurs que pour préserver les riverains de ceux-ci.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN ZONE AU2 SECTEUR DE LA TUILISSE



Périmètre à urbaniser



Espaces végétalisés denses plantés d'arbres à haute tige



Alignement d'arbres



Voie existante à recalibrer



Desserte à prévoir à long terme



ou Sens de circulation



Promenade pour déplacements en modes doux