

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2022

Application agréée E-legalite.com

21_RP-004-210402426-20221128-D2022281102

DÉPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE (04)

COMMUNE DE VILLENEUVE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PLU approuvé le 13 novembre 2006

Modification de droit commun n°6 du PLU
approuvée le : 28/11/2022

Le Maire,
Serge FAUDRIN



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2022

Application agréée E-legalite.com

21_RP-004-210402426-20221128-D2022281102



INTRODUCTION

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

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 en zone AU1a et AU2c, 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 AU2b, à vocation d'équipement public



INTRODUCTION

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 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.

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.

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 :

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 sept hectares qui dispose de nombreuses potentialités foncières, d'un positionnement attractif et d'une petite structure commerciale autour d'un espace public.

Superficie : 6,9 ha

Vocation : vocation essentiellement résidentielle, avec services et équipements collectifs et/ou publics.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

Le site concerné par les orientations d'aménagement et de programmation a vocation à être urbanisé en trois phases, définies spatialement dans le schéma de principe ci-dessous :

- Secteur 1 (phase 1) – horizon 2023 ;
- Secteur 2 (phase 2) – horizon 2025 ;
- Secteur 3 (phase 3) – horizon 2032.

Chacun des secteurs devra être réalisé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les terrains déjà urbanisés correspondant à la ferme de Ricaude et aux bâtiments des services techniques de la mairie pourront être maintenus en dehors de ces opérations.



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



SCHEMA DE PRINCIPE - LA RICAUDE
ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Périimètre soumis aux orientations
- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3



Réalisation : Alpicité, 2022.
Fond de plan : ORTHO_HD_2018,
CRIGE 2021.

Programmation :

Le site a une vocation principalement résidentielle, mais pourra également accueillir, à la marge, d'autres activités compatibles avec le voisinage de l'habitat.

Environ 70 logements devront être créés, dont :

- Environ 40 logements en phase 1 ;
- Environ 30 logements en phase 2.

En phase 3, le nombre de logements à produire sera précisé lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

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

Les logements locatifs sociaux et les logements en accession aidée constitueront :

- Au moins 80% des logements produits en phase 1 ;
- Au moins 40% des logements produits en phase 2.

Une salle commune et un pôle de santé devront être créés au sein du secteur 1 (implantations indiquées dans le schéma de principe ci-après).

L'aménagement du site sera pensé de manière à permettre une mixité intergénérationnelle. Ainsi, les logements réalisés à l'interface avec le chemin de la Louve devront être adaptés à des résidents seniors.

Habitat :

Le schéma de principe définit des secteurs dans lesquels les logements devront être réalisés principalement sous la forme d'habitat individuel sous ses différentes typologies : superposé, mitoyen, en bande ou isolé.

Concernant la hauteur des bâtiments, ils devront comprendre au maximum 1 étage (R+1).

Au sein des secteurs 1 et 2, les logements devront présenter une densité minimale nette de 25 logements/ha. Une densité plus importante sera proposée sur le secteur 1 que sur le secteur 2.

Déplacements :

Afin d'organiser la desserte du site, plusieurs voies devront être créées. Le tracé de ces voies est indiqué sur le schéma de principe ci-après. L'ensemble des voies créées devra être à double sens et bordé de cheminements piétons sur *a minima* un côté de la voie.

La voie de desserte principale du secteur sera localisée à l'intersection du chemin des Louves, sur le tracé de l'actuelle voie d'accès de la ferme de la Ricaude.

Au sein du secteur 3, une voie devra être créée pour assurer la desserte du secteur.

La voie en impasse située en limite est du site et à l'intersection avec le chemin des Louves (voie non nommée) sera réaménagée et bordée d'un cheminement piéton et de places de stationnement.

Les accès existants à la ferme de la Ricaude seront maintenus (dans le cadre des phases 1 et 2) et la voie d'accès au bâtiment des services techniques sera

SECTEUR RICAUDE



réaménagée (dans le cadre de la phase 3).

Les intersections avec le chemin de la Louve devront faire l'objet d'un aménagement sécurisé.

Des aires de retournement devront être calibrées pour permettre la manœuvre des véhicules d'incendie et de secours.

Une liaison piétonne devra être aménagée de manière à relier le fond de l'impasse créée en phase 1 avec le belvédère et la poche de stationnement créée en phase 2 (cf. schéma de principe).

L'aménagement du site devra permettre la création d'un cheminement piéton à terme vers la place de la Ricaude (emplacement réservé hors périmètre). Plusieurs poches de stationnement mutualisées devront être aménagées au sein du site (implantation définie au schéma de principe).

Espaces publics et/ou collectifs, végétation et éléments paysagers :

Au niveau de la ferme de la Ricaude, au sein des secteurs 1 et 2, un talus marque une rupture topographique. Ce talus sera conservé, et pourra être aplani uniquement ponctuellement pour permettre la création de la voie de desserte. Un espace vert public devra être aménagé en belvédère en surplomb du talus (implantation définie au schéma de principe).

Le long de la RD 4096, une bande paysagère plantée, d'une profondeur minimale de 25 m, devra être aménagée. Cette bande paysagère sera de pleine terre et constituée de plantes locales. Les trois strates, herbacées, arbustives et arborées devront être utilisées.

Afin de favoriser l'insertion paysagère des locaux des services techniques existants, un traitement paysager devra être réalisé, avec l'emploi de plantes locales.

L'alignement de pins parasols le long du chemin des Louves devra être conservé.

Au sein du secteur 1, les toitures des logements de plain-pied pourront être végétalisées.

Les canaux d'irrigation identifiés au schéma de principe devront être préservés. Par ailleurs, les zones non aedificandi qui s'appliquent aux ouvrages d'irrigation et aux emprises foncières propriété de l'association syndicale du Canal de Manosque devront être respectées. Si le projet ne le permet pas, les aménageurs devront solliciter auprès de l'association syndicale du Canal de Manosque les autorisations d'occupation de son

SECTEUR RICAUDE



domaine.

Des percées visuelles seront aménagées de manière à conserver des perspectives vers le sud-est (la plaine de la Durance et les collines de Valensole) et le nord-ouest (le village historique).

**O
R
I
E
N
T
A
T
I
O
N
S**

**D'
A
M
E
N
A
G
E
M
E
N
T**



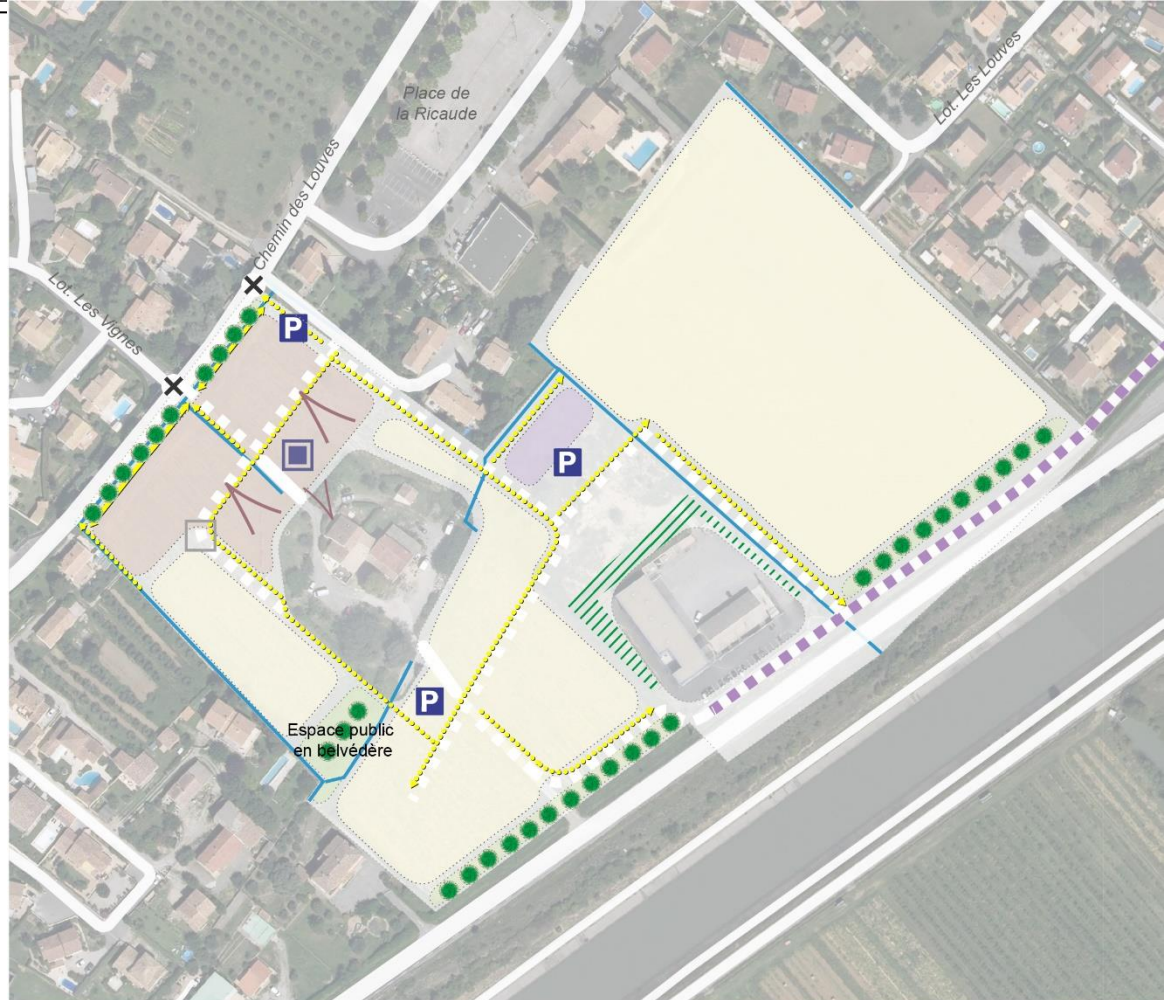
SECTEUR RICAUDE



O
R
I
E
N
T
A
T
I
O
N
S

D'

A
M
E
N
A
G
E
M
E
N
T



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SECTEUR RICAUDE

- Périmètre soumis aux orientations
- Secteurs résidentiels d'habitat individuel dense
- Secteurs résidentiels d'habitat individuel moyennement dense
- Espaces verts à créer ou à préserver
- Pôle de santé
- Salle commune
- Espaces plantés avec des espèces arborées et arbustives locales
- Percées visuelles à créer
- Aires de stationnement à aménager
- Intersection à aménager
- Voies existantes
- Voies de desserte à aménager
- Voie de desserte à réaménager
- Aires de retournement à aménager
- Cheminement piéton existant à conserver
- Cheminement piéton à aménager



Réalisation : Alpicité, 2022.
Fond de plan : ORTHO_HD_2018,
CRIGE 2021.

- Traitement paysager pour une meilleure insertion dans le site des services techniques et de leurs futures extensions
- Canaux à préserver

**SECTEUR DES QUATRE TOURS**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 m²

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.

O
R
I
E
N
T
A
T
I
O
N
S

D'
A
M
E
N
A
G
E
M
E
N
T



SECTEUR DE LA BUGADIÈRE

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 m²

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.

O
R
I
E
N
T
A
T
I
O
N
S

D'
A
M
E
N
A
G
E
M
E
N
T

**SECTEUR DES PLAINES DU LOGISSON**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 m²

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.

O
R
I
E
N
T
A
T
I
O
N
S

D'
A
M
E
N
A
G
E
M
E
N
T

**SECTEUR DE LA TUILISSE**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 m²

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.

O
R
I
E
N
T
A
T
I
O
N
S

D'
A
M
E
N
A
G
E
M
E
N
T