

Commune de Villiers-en-Desœuvre

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 23/10/2014
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Villiers-en-Desœuvre,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 05/12/2013
APPROUVÉ LE : 23/10/2014

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28


**Groupe
auddicé**
  
Environnement
Conseil airele Institut
auddicé

www.auddice.com

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	3
Contexte.....	4
Orientations	7

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit donc de prescriptions réglementaires écrites qui vont renforcer les conditions d'aménagement en imposant des règles sur le volume des bâtiments, leur hauteur, leur aspect, le traitement des franges paysagères, etc. Elles peuvent ainsi :

- Définir les actions nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine,
- Lutter contre l'étalement urbain,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Assurer le développement de la commune,
- Porter sur des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et emprises publiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

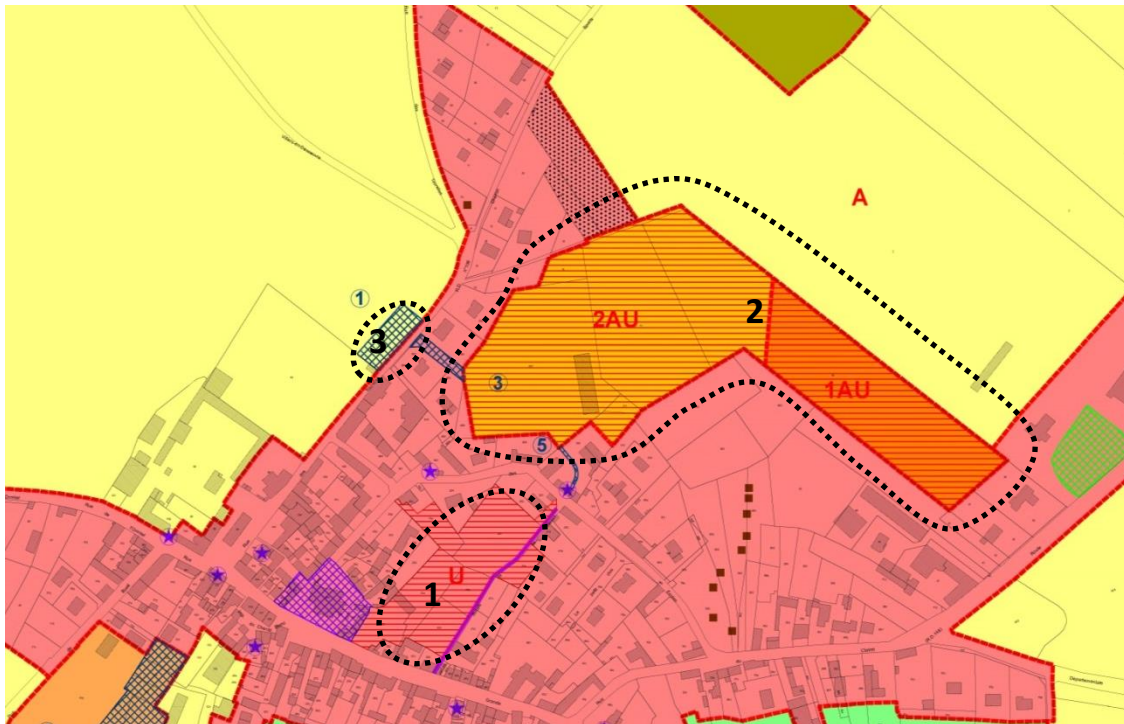
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Villiers-en-Desoeuvre a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs du territoire communal, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces. L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Trois zones font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. Le secteur de la Mairie
2. Le secteur Route de Rosny-Rue des écoles
3. Le secteur de la rue des Tourelles



Contexte

Le secteur de la Mairie

Ce site de près de 9000m² se localise au cœur du village de Villiers-en-Desoeuvre. La vocation de ce secteur central et d'accueillir le développement des équipements et de l'habitat. Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Le secteur bénéficie d'accès sur la rue des écoles et la Grande Rue.
- Environnement proche : La parcelle se situe au cœur du village, à proximité des différents commerces et équipements. Il s'agit d'un secteur central du territoire communal localisé à l'arrière de la mairie de Villiers en Desœuvre et de l'ancienne poste.
- Caractéristiques de la parcelle : Ce secteur d'OAP s'étend sur une parcelle enherbée et les murs qui la bordent. Ces murs sont représentatifs des murs anciens présents à Villiers-en-Desœuvre.



Le secteur de la route de Rosny-rue des Ecoles

Cet espace non bâti de près de 3,7 hectares, se localise en limite Nord du village Il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU, d'accueillir des logements. Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/accès : Secteur bordé par la route de Rosny au Sud et la rue des Tourelles au Nord.
- Environnement proche : Il s'agit d'un secteur localisé en continuité directe du bourg, de ses équipements et commerces. Ce secteur se trouve enserré en limite Nord, Ouest et Sud par une urbanisation linéaire le long des voies (Route de Rosny, rue du Clairnet, rue des Ecoles, rue des Tourelles).Ce secteur est bordé en frange Est par la pépinière. Le Sud-Ouest du secteur a fait l'objet d'une urbanisation récente composée de maisons mitoyennes organisées autour d'une voirie sinueuse, de cheminements piétons et d'espaces paysagers.
- Caractéristiques de la parcelle : Parcelle à vocation agricole, présentant deux bâtiments dont la démolition est projetée.



Le secteur de la rue des Tourelles

Cette emprise d'environ 1000m² située au Nord de la commune rue des Tourelles a principalement vocation dans le cadre du PLU a permettre via la définition d'une emprise réservée, la création d'une nouvelle offre de stationnement pour desservir les équipements communaux proches, et notamment l'école et le cimetière. Il détient les caractéristiques suivantes :

- **Desserte/Accès** : secteur bordé par la rue des Tourelles, accès direct depuis la voirie existante, tronçon viaire à cet endroit rectiligne et sans danger en matière de lisibilité. Parcelle donnant directement sur l'arrière de l'école.
- **Environnement proche** : secteur situé au niveau du bourg, en arrière du cœur de bourg mais faisant face à des constructions d'habitat existante. Voirie desservant le reste du tissu urbanisé du bourg ainsi que le cimetière et les équipements sportifs communaux. Emprise située à moins de 100mètres de distance avec l'accès principal de l'école et à environ 200mètres du cimetière.
- **Caractéristiques de la parcelle** : Parcelle à vocation agricole, bordant un corps de ferme et une autre parcelle agricole ceinturée de murs de ceinture en pierres



Orientations

Le secteur de la mairie

Ce site constitue, de par sa localisation en hyper-bourg, son emprise et sa vocation mixte, un secteur stratégique à aménager. Le respect des principes d'aménagement et paysager définis dans le cadre du PLU est donc nécessaire pour un traitement qualitatif de l'opération. Il s'agit plus particulièrement de :

Assurer la mixité des fonctions

- Assurer la vocation d'équipements du secteur.
 - L'objectif premier est de permettre la réalisation de nouveaux locaux en lien avec les besoins liés aux **fonctions de la mairie et l'amélioration des services** proposés à la population. Il s'agit ainsi de prévoir une emprise dédiée à l'extension des services communaux afin de prévoir la réalisation de salles de réunion, d'une salle de mariage...
 - Le second objectif est la création d'un **espace de stationnement** en lien avec le cœur du village. Afin de sécuriser et de faciliter les accès aux commerces présents dans la Grande Rue ainsi qu'à la mairie, une nouvelle offre de stationnement doit être réalisée. Celle-ci doit donc être localisée au plus près des équipements et commerces existants pour être utilisée. Cette emprise de stationnement peut ainsi être mutualisée pour plusieurs usages selon les différentes pratiques (desserte des commerces, desserte des écoles en heure de pointe, desserte de la mairie lors de session de conseil municipal, desserte des quelques habitations projetées en période nocturne...)
 - Il s'agit également d'améliorer **l'offre de loisirs** sur cette emprise de cœur de bourg. En lien avec l'école située non loin, la commune envisage en effet la réalisation d'espaces de jeux pour enfants afin d'enrichir le lien social et favoriser les rencontres des habitants.
 - En lien avec ces espaces de jeux, la commune souhaite **affirmer la présence d'un poumon vert** au cœur du village par la préservation d'espaces laissés libres de construction. Cette emprise doit ainsi conserver des espaces naturels, jardinés et arborés.
 - Ces poumons verts sont par ailleurs traversés de **continuité piétonne**. La sente de la Messes est ainsi requalifiée à cet effet.
L'ensemble de ces équipements particuliers ont vocation à favoriser la réalisation d'un espace d'équipements répondant aux besoins fonctionnels des habitants et à permettre la création d'échanges entre les habitants. Un rôle social et générationnel est donc recherché au travers de ces divers aménagements.
- Permettre la réalisation de quelques nouveaux logements
La commune souhaite enrichir son offre de logement et notamment favoriser sur ce secteur d'hyper bourg **la création de petits logements**, de type locatifs ou en accession. Il s'agit pour la commune d'offrir une alternative aux résidents âgés de la commune de se maintenir sur le sol communal afin d'éviter leur fuite vers les centres plus urbains ou de maintenir sur le sol communal des jeunes couples souhaitant s'implanter ou rester sur le sol communal.
En lien avec la taille de ces logements (de type T2 à T3), la forme urbaine recherchée doit favoriser à la fois la **compacité du bâti et la préservation d'espaces d'intimité** (création de

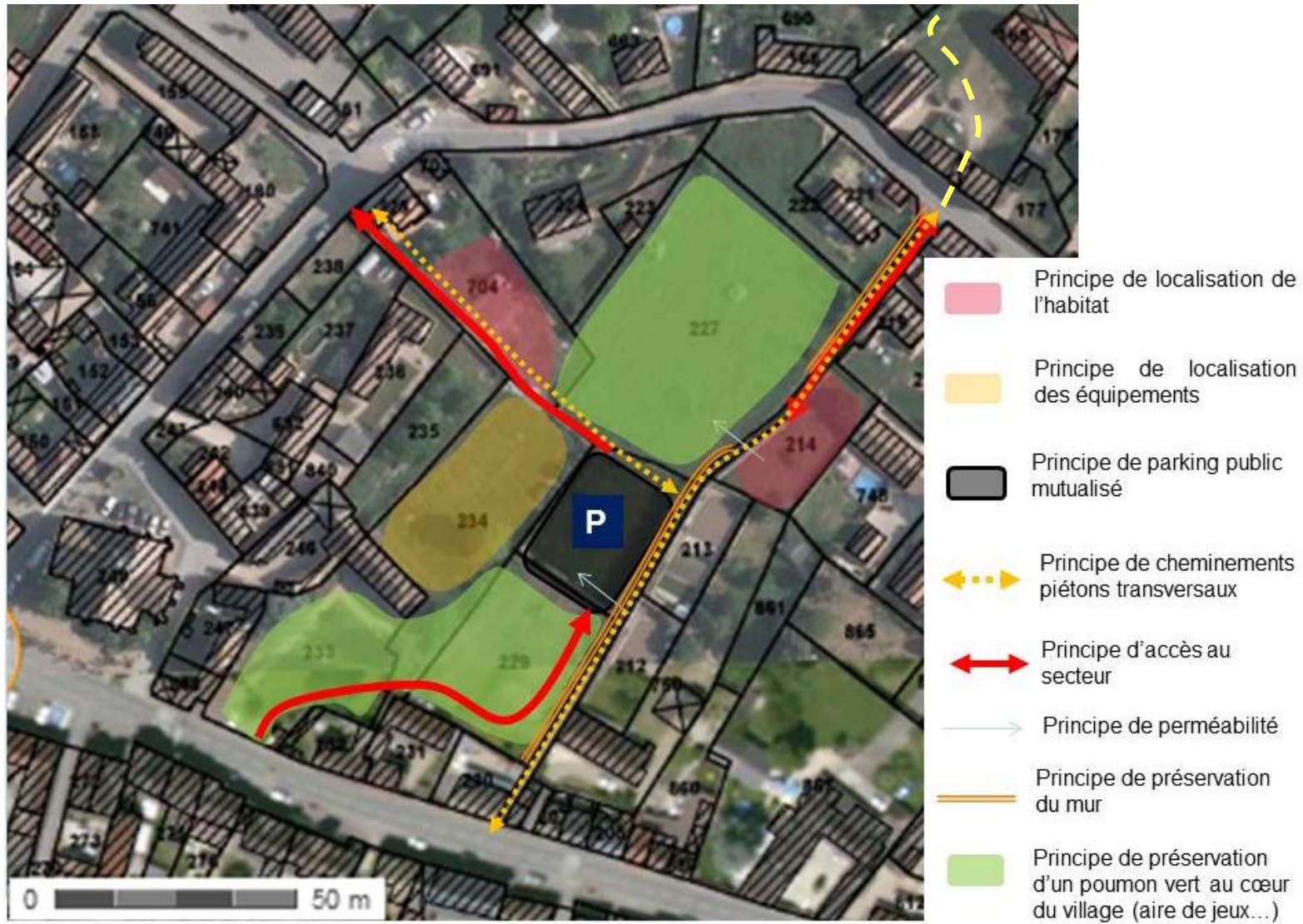
petits jardins ou de terrasses par exemples) de façon à s'intégrer dans cet espace mixte et à conserver une large emprise d'espaces de respiration. Une dizaine de petits logements est ainsi envisagé sur ce secteur.

Garantir la desserte de cet aménagement

- Assurer la desserte de ce secteur via la Grande Rue et la Rue des Ecoles. Un bouclage est assuré en sens unique depuis la Grande Rue vers la rue des Ecoles (au niveau de la poste) en vue d'assurer la sécurité des déplacements ainsi que la fluidité des circulations et la desserte de l'aire de stationnement et des quelques habitations projetées.
- Un accès depuis le Nord du secteur est réalisé afin de desservir une autre partie des habitations envisagées.
- S'appuyer sur les cheminements piétons existants et en créer de nouveau afin de réaliser un maillage des circulations douces au cœur du village. Les circulations douces s'appuient sur la sente existante de la Messe et sont poursuivies vers la rue des Ecoles (au niveau de la poste) et vers la mairie et la Grande Rue.

Intégrer l'aménagement du secteur à son inscription territoriale

- Conserver les murs présents de part et d'autres de la sente à hauteur de 80% minimum.



Le secteur de la route de Rosny-rue des Ecoles

Ce site constitue, de par son emprise et sa vocation, le secteur stratégique en matière d'accueil de logements nouveaux. En tant que secteur de développement de l'habitat, la commune souhaite maîtriser cet espace pour en assurer la qualité. Il s'agit plus particulièrement de :

Programmer l'aménagement du secteur

Un échancier est mis en place afin d'assurer une réalisation de l'opération en deux phases et pouvoir ainsi échelonner dans le temps la réalisation des nouveaux logements et l'accueil de la nouvelle population.

- Première phase (1AU) : Dès l'approbation du PLU. Cette première phase prend place sur la partie Sud de l'opération. Elle se trouve déjà desservie par les voiries et est dotée de cheminements doux.
- Seconde phase (2AU) : Après modification du PLU. Cette zone de réserve foncière prend place sur la partie Nord. Elle est conditionnée par la démolition des bâtiments agricoles et a vocation à boucler l'urbanisation de ce secteur. Des aménagements viaires et piétons sont prévus pour connecter cette nouvelle urbanisation à l'existant (rue des Ecoles, rue des Tourelles).

Assurer la diversité des typologies bâties au cœur d'un quartier a vocation d'habitat et favoriser la densité

- Assurer la vocation d'habitat de ce secteur.
- Assurer une opération dense. Une densité moyenne de 15 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu. L'application de cette densité doit encourager la mise en place d'espaces publics et d'espaces d'intimité au sein des espaces privés.
- Garantir en seconde phase la création d'un secteur de diversification des typologies d'habitat avec la réalisation de logements de types maisons de ville, habitat intermédiaire ou encore petit collectif. L'opération récente et voisine du lotissement des Champs Marie est à prendre en exemple (maison mitoyenne, desserte sinueuse, espaces publics...).



Maisons jumelées
Neuville-Chant-d'Oisel (76)



Mitoyenneté des habitations
Fauville-en-Caux (76)



Habitat intermédiaire (ZAC Beausoleil)
Pacé (35)

Garantir l'accessibilité au site

- Créer une voirie maillée entre la route de Rosny, la rue des Tourelles (pour ce faire un emplacement réservé a été mis en place) et la rue des Ecoles en s'appuyant sur la voirie existante du lotissement des Champs Marie. Ce principe de voirie peut être pensé comme un espace de centralité (point de rencontre des habitants) structurant et relativement généreux permettant d'assurer la circulation des véhicules, de l'eau et de la biodiversité ainsi que modes de mobilité doux.

- Aménager ces voiries de manière relativement sinueuse afin de limiter la vitesse de circulation au sein du quartier et éviter des formes urbaines rectilignes et répétitives.
- Créer un maillage de cheminements piétons reliés à la rue des Tourelles, la route de Rosny et la rue des Ecole (un emplacement réservé a été mis en place pour relier ce nouveau quartier à l'hyper-bourg).

Intégrer le secteur dans le paysage

- Traitement des limites de l'opération, en réalisant des haies d'essences locales, qui diminueront l'impact visuel des constructions dans le paysage.
- Accompagner les voiries par la mise en place d'arbres de hautes tiges.
- Accompagner en seconde phase les circulations par quelques espaces publics à dominante végétale.



Intégration par la mise en place d'une haie champêtre ou d'un pré-verger
(Source : Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand)

Gérer les eaux pluviales du secteur

- Gestion à la parcelle des eaux pluviales de toiture.
- Gestion des eaux pluviales du secteur le long des voies de circulation par la mise en place de noues paysagères ou autre principe de gestion en hydraulique douce des eaux pluviales.
- Accompagner ce système de gestion des eaux pluviales par l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales.



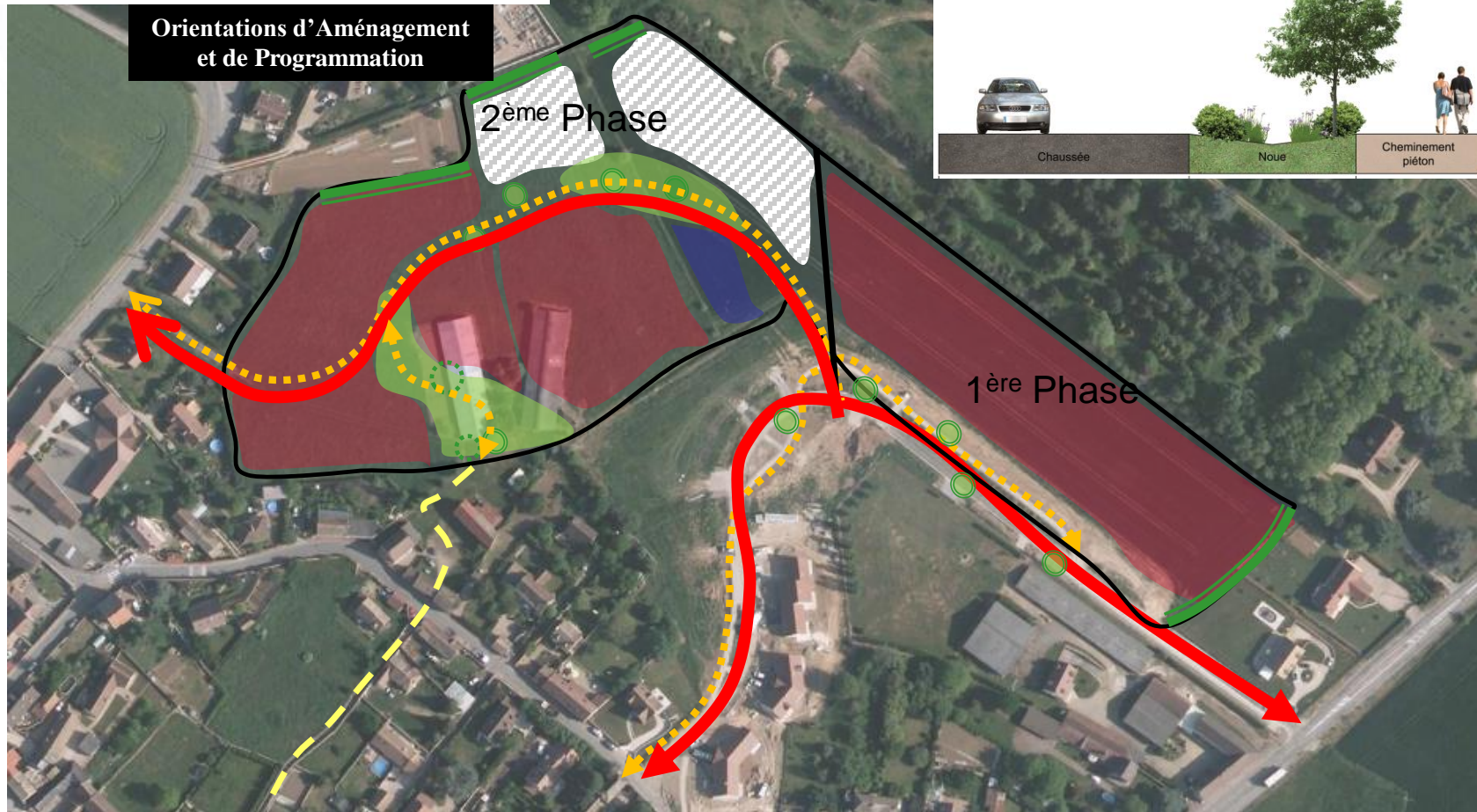
Exemple : Le Clos des Pommiers
Saint-Aubin-Epinay (76)











Exemple : Bassin d'infiltration
(Source : Photothèque CAUE 27)

Commune de Villiers en Desoeuvre

Plan Local d'Urbanisme



- | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|--|
|  | Principe de diversification de l'habitat (<i>petit collectif, habitat intermédiaire, maisons de villes</i>) |  | Principe d'accès au secteur |  | Principe de voirie arborée |  | Bassin de rétention des eaux pluviales |
| | Principe de densité à respecter : 15 logements/ha |  | Principe de cheminements piétons transversaux |  | Principe d'intégration paysagère en entrée de ville |  | Principe de localisation de l'habitat |
| | | | |  | Principe d'espace public végétal | | |

Le secteur de la rue des Tourelles

De par sa configuration au sein des espaces agricoles en entrée de bourg, en face de bâti existant et de l'école, la commune souhaite maîtriser cet espace pour en assurer la qualité. Il s'agit plus particulièrement de :

Favoriser la création d'une nouvelle offre de stationnement

La problématique de stationnement et d'encombrement du domaine public est importante sur la commune. La municipalité a créé au travers de son PLU plusieurs emprises destinées à sécuriser les flux. Ainsi dans le cadre du réaménagement de la mairie (voir ci-avant), une emprise est déterminée le long de la Grande Rue de façon à desservir de façon plus optimale les commerces et les équipements publics comme la mairie. Toutefois cette offre n'est pas suffisante car la rue de l'Ecole se trouve aux heures de pointes très engorgée et rend difficile la fluidité du trafic comme la sécurité des enfants cheminant à pied. Afin de résorber cette situation, une nouvelle emprise de stationnement est créée rue des Tourelles de façon à pouvoir desservir à la fois l'école mais aussi le cimetière.

L'emprise d'environ 1000m² permet de créer plusieurs aménagements de sécurité et de fonctionnalité :

- Assurer un nombre suffisant de place de stationnement répondant aux besoins et respectueux des normes liées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.
- Prévoir un accès double avec une entrée et une sortie afin d'éviter l'engorgement de l'accès et de favoriser la fluidité des véhicules risquant de stationner au même moment lors des heures d'entrée et de sortie de l'école.
- Promouvoir des dispositifs paysagers.

Intégrer le secteur dans le paysage agricole

La nouvelle offre de stationnement prend place sur un espace agricole, en face de bâti existant mais en dehors de l'enveloppe bâtie. L'impact sur le paysage, bien qu'aucune construction ne soit prévue peut être important. Afin de favoriser des perceptions de qualité en entrée d'agglomération, le projet doit intégrer certains dispositifs paysagers. Il s'agit de :

- Créer une nouvelle lisière paysagère en limite séparative avec l'espace agricole. Ces haies champêtres prennent ainsi place sur la limite Est et Nord de l'opération. Composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales, elles doivent créer un point d'appel paysager et favoriser l'intégration dans le grand paysage de l'emprise de stationnement.
- Ponctuer les voiries de desserte ou quelques emprises d'arbres de hautes tiges ou d'aménagements paysagers ponctuels (bande engazonnée, fleurie ou arbustive pour séparer quelques emprises de stationnement par exemple) destinés à qualifier l'aménagement et à favoriser des points d'ombre.

Favoriser des dispositifs perméables

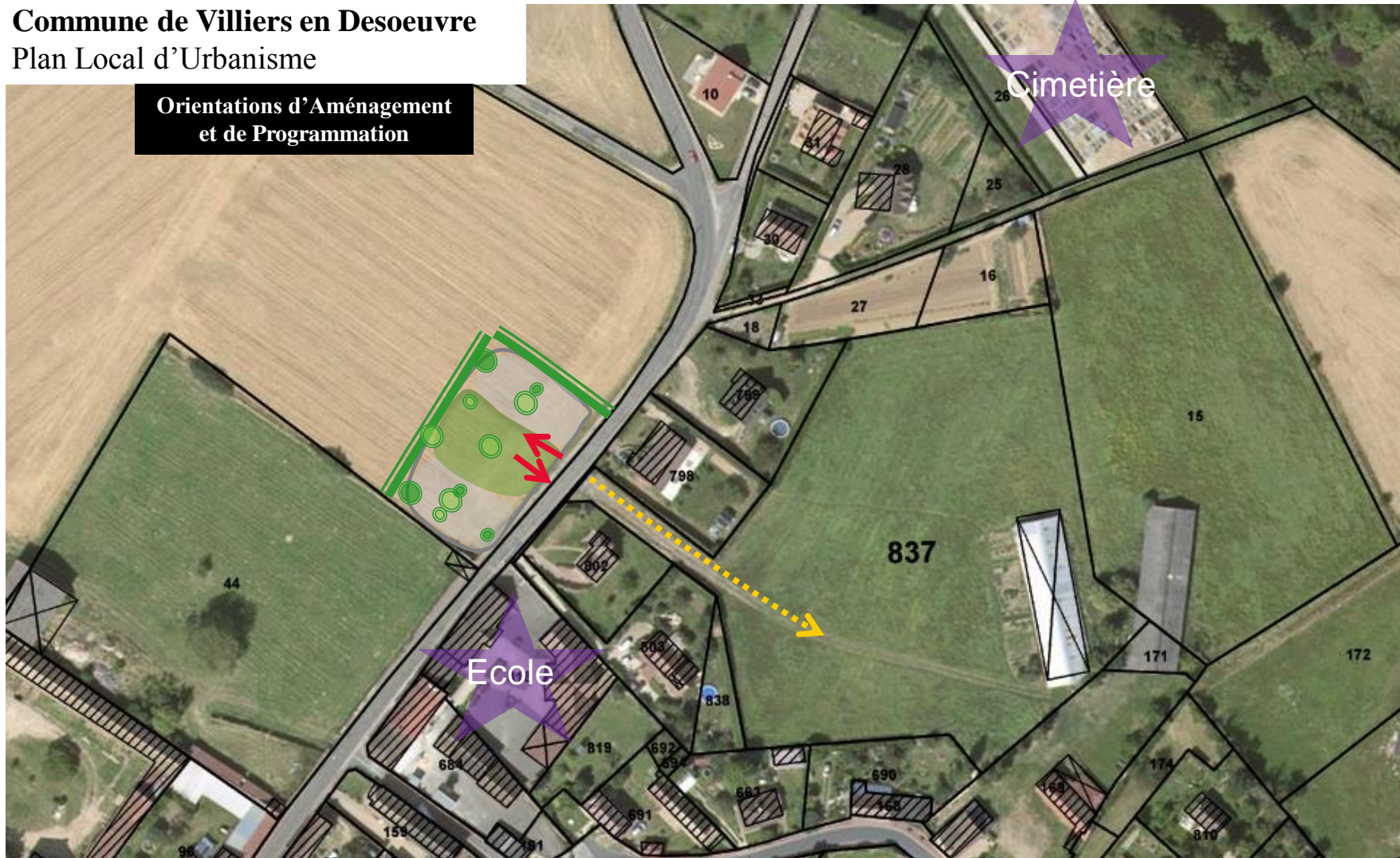
Afin d'éviter la création d'emprises de stationnement favorisant l'imperméabilité des sols et les problématiques d'écoulement des eaux pluviales de ruissellement, l'opération doit prévoir une majorité d'emprises perméables. Pour assurer la fonctionnalité première du stationnement et son utilisation par le public et par les Personnes à Mobilité Réduite, les dispositifs envisagés doivent être circulables. Ces dispositifs sont à rechercher au travers d'aménagements terre-pierre, de dalle béton engazonnée, de matériaux minéraux par exemples. Une alternance d'ambiance végétale et minérale peut ainsi être créée.



Exemples de dispositifs envisageables, circulables mais perméables

Commune de Villiers en Desoeuvre Plan Local d'Urbanisme

**Orientations d'Aménagement
et de Programmation**



- Emprise de stationnement à dominante minérale et perméable
- Emprise de stationnement à dominante végétale et perméable

Principe d'accès

- Principe d'aménagements paysagers ponctuels
- Principe de lisière paysagère : Haie arbustive et arborée