Commune de

VILLIERS-AU-BOUIN

Révision générale du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 4 juillet 2023
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Villiers-au-Bouin,
Le Maire,

MAIRIE DE VILLIERS AU BOUIN 37390

ARRÊTÉ LE : 19/05/20222
APPROUVÉ LE : 04/07/2023

Dossier 21023727
04/07/2023

réalisé par

auddicé Val de Loire

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

CHAPITRE 1. GENERALITES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 4
1.1 Présentation des OAP 5
1.2 Echéancier d'ouverture à l'urbanisation 6

CHAPITRE 2. OAP DU CENTRE BOURG 7
2.1 Localisation et reportage photographique du site 8
2.2 Contexte et enjeux urbains 9
2.3 Objectifs d'aménagement 9
2.3.1 Schéma de principe 10

CHAPITRE 3. OAP RUE JEAN MOULIN 11
3.1 Localisation et reportage photographique du site 12
3.2 Contexte et enjeux urbains 14
3.3 Objectifs d'aménagement 14
3.3.1 Schéma de principe 15

CHAPITRE 4. OAP RUE DE BEL AIR 16
4.1 Localisation et reportage photographique du site 17
4.2 Contexte et enjeux urbains 18
4.3 Objectifs d'aménagement 18
4.3.1 Schéma de principe 19

CHAPITRE 5. OAP RUE LES VARENNES 20
5.1 Localisation et reportage photographique du site 21
5.2 Contexte et enjeux urbains 23
5.3 Objectifs d'aménagement 23
5.3.1 Schéma de principe 24

PREAMBULE

« *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).*

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

Extrait du Certu.developpement-durable.gouv.fr

Le plan d'aménagement relatif au projet devra respecter les orientations souhaitées (exprimées dans les objectifs d'aménagement) en adaptant l'implantation des divers éléments et infrastructures au site. Les demandes d'urbanisme sur l'emprise des secteurs soumis à OAP devront s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les orientations déclinées.

Chapitre 1. Généralités sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.1 Présentation des OAP

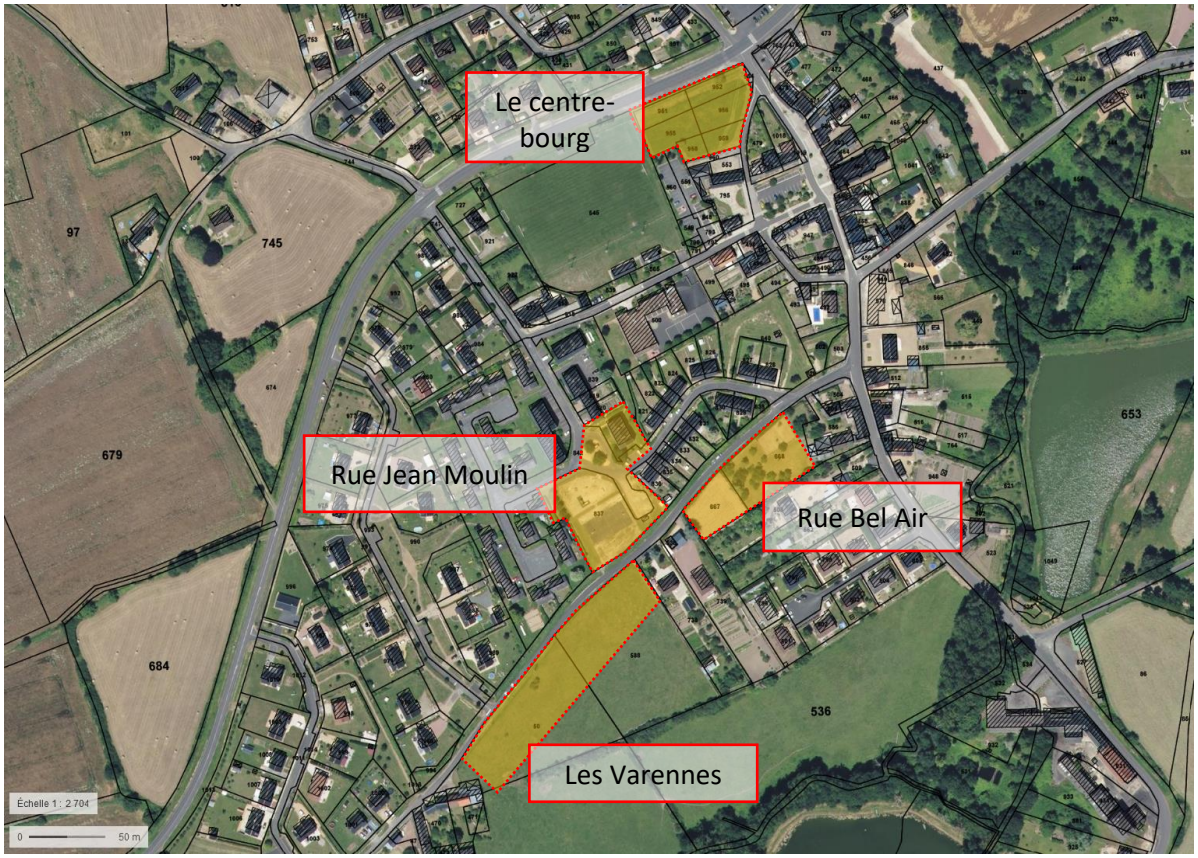
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Villiers-au-Bouin intéressent des secteurs de projet classés en zones « U » ou « 1AU » à vocation dominante d'habitat, en densification du tissu urbain existant ou en extension urbaine.

Les secteurs de projet correspondent à des sites sur lesquels une réflexion d'aménagement d'ensemble a été portée afin d'assurer une cohérence dans l'organisation urbaine et la prise en compte de divers éléments de l'environnement. Étant obligatoire sur les zones ouvertes à l'urbanisation, une OAP couvre le site classé en 1AU. Trois OAP sont également définies en renouvellement urbain, sur des dents creuses stratégiques.

Les OAP sont représentées sur le règlement graphique par la trame suivante :

Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Nom	Centre-bourg	Rue de Bel Air	Rue Jean Moulin	Les Varennes
Typologie urbaine	Densification	Densification	Densification	Extension
Vocation principale	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat
Zone au PLU	U	U	U	1AU
Superficie totale (en ha)	0,31	0,28 ha	0,46	0,53
Densité brute moyenne	19 log./ha	17 log./ha	15 log./ha	15 log./ha
Nombre de logements minimum	6	5	7	8

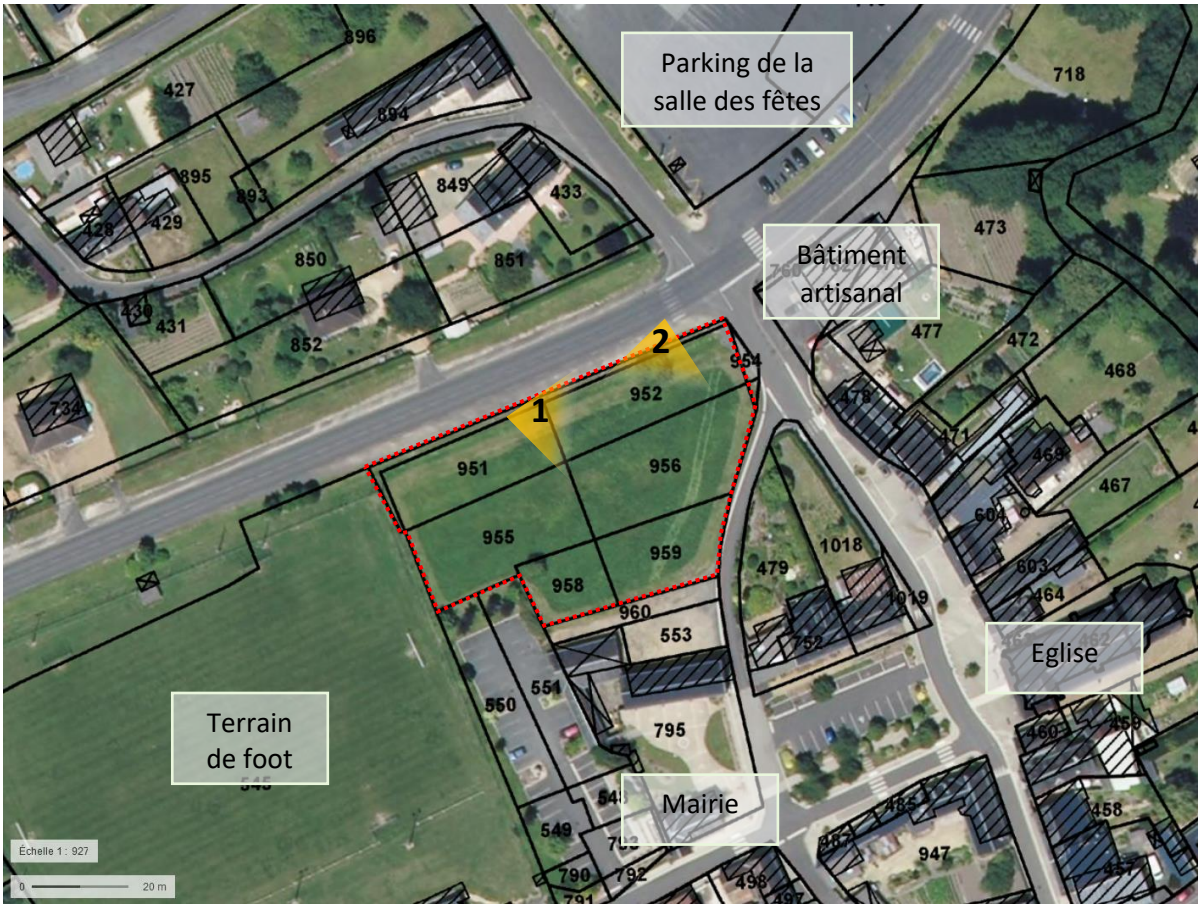


1.2 Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* » Cependant, le projet de territoire ne comptant qu'une zone en extension urbaine, aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'a été mis en place.

Chapitre 2. OAP du centre bourg

2.1 Localisation et reportage photographique du site



1 <

2 <

2.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans le tissu urbain. Il correspond à une dent creuse importante, située dans le prolongement du centre bourg à proximité directe de la mairie et du terrain de foot, entre la RD135 et une ruelle existante à l'époque napoléonienne.

2.3 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 19 logements par hectare sur la globalité du secteur ;
- Recommander la création de petits logements (T2).

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Assurer une interface avec la RD 135 de qualité via un filtre végétal ;
- Sur la partie Est, prévoir des bâtiments ayant une hauteur minimum de 3,20 mètres à l'égout du toit pour rappeler les formes urbaines anciennes ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols à hauteur de 70% sur l'ensemble du périmètre de l'OAP ;
- Interdire les constructions en sous-sol ;
- Créer une accroche bâtie sur la rue « Place du 8 mai 1945 » pour rappeler les formes urbaines anciennes ;
- Favoriser la mitoyenneté (implantation sur au moins une limite séparative souhaitée) et l'implantation à l'alignement pour les futures constructions. Ces implantations devront permettre de favoriser la densité et la préservation de l'intimé des jardins ;
- Garantir la défense incendie pour la totalité des constructions.

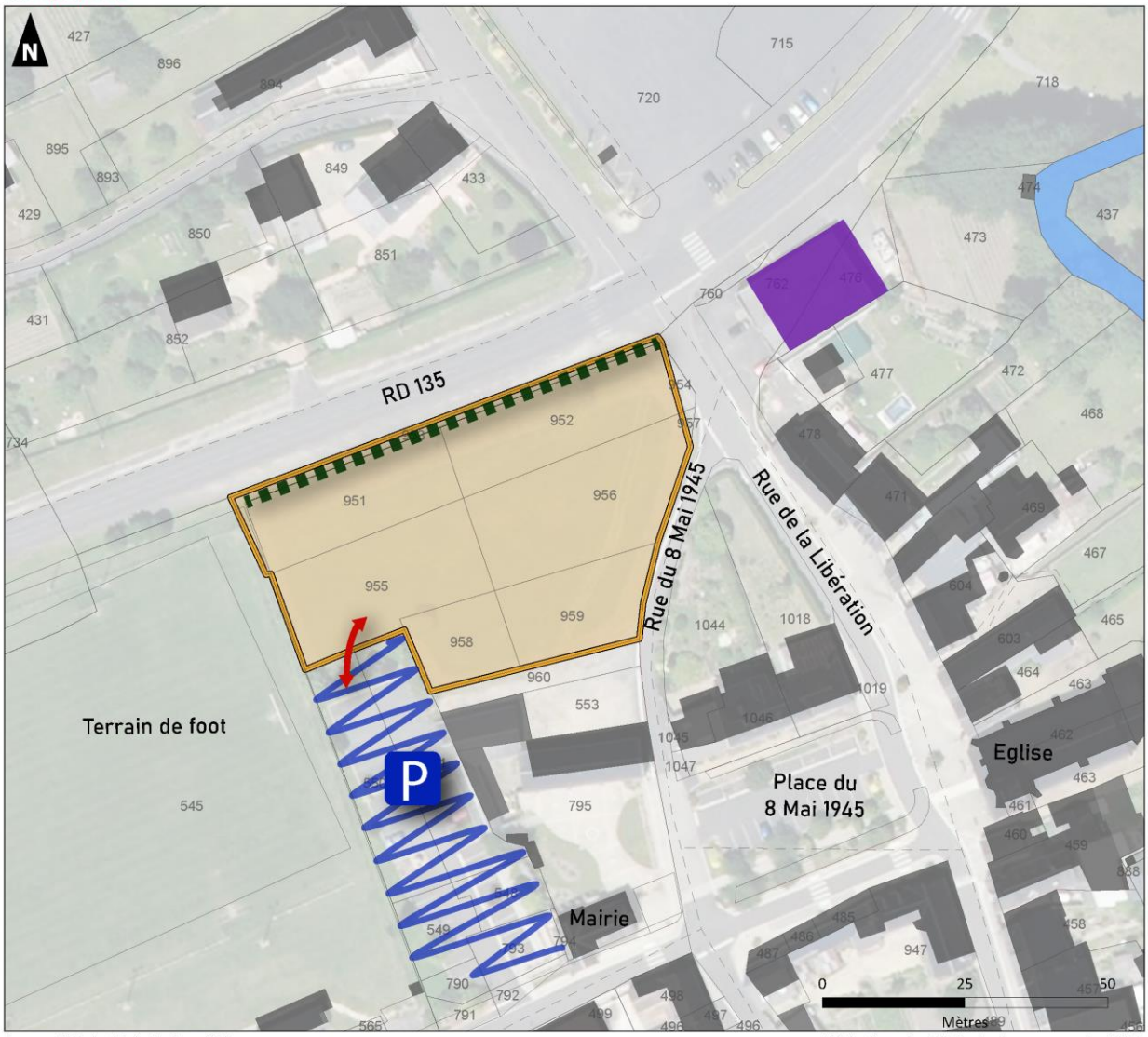
Desserte, mobilité et réseau

- Si une voirie de desserte est créée, la relier via un cheminement piéton au parking existant ;
- Permettre l'accès direct aux logements depuis le parking, la rue du 8 mai 1945, la rue de la Libération et la RD135 ;
- Autoriser uniquement une liaison douce entre le secteur d'OAP et le parking.

2.3.1 Schéma de principe

Commune de Villiers-au-Bouin (37)
Révision du Plan Local d'Urbanisme

OAP
Centre bourg



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2021

Existant :

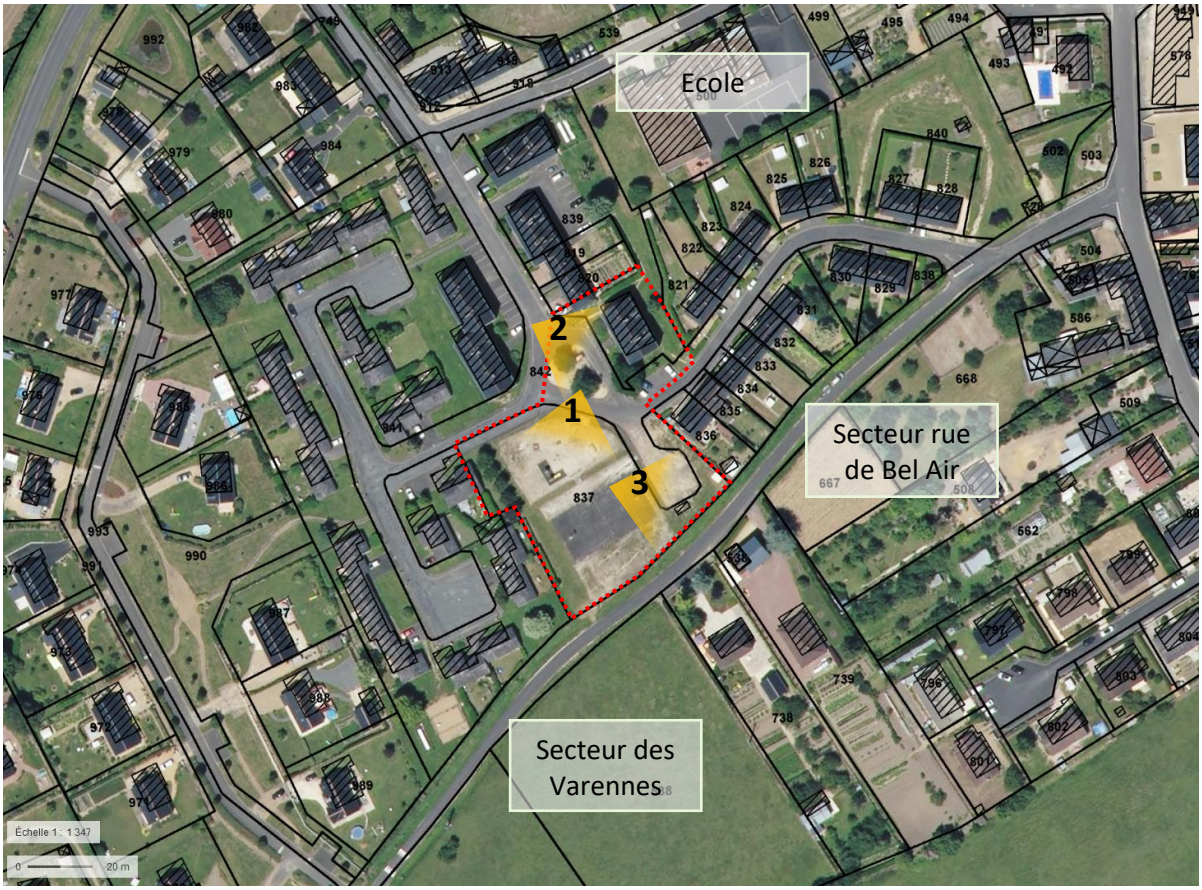
- Bâtiment artisanal
- Parking

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Filtre paysager
- Connexion piétonne à créer
  (Si une voirie de desserte est réalisée)

Chapitre 3. OAP rue Jean Moulin

3.1 Localisation et reportage photographique du site



1 <

2 <

3 <

3.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans le tissu urbain, au sein d'un quartier d'habitation datant des années 1970 et avec une densité importante. Il correspond à un site en renouvellement urbain. En effet, le périmètre de l'OAP correspond à un ancien bâtiment d'habitat collectif en cours de démolition à l'automne 2021 et à une ancienne aire de jeux qui a été déplacée au bord de la Fare, laissant un espace sans utilisation.

Le site englobe également un transformateur électrique.

3.3 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 15 logements par hectare sur la globalité du secteur ;
- Créer 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (si le nombre de places de stationnement visiteur n'est pas entier, il est arrondi au nombre supérieur s'il la première décimal est égale ou supérieur à 5) complétée par 2 places de stationnement visiteur à créer indépendamment du nombre de logements ;
- Conserver l'accès au transformateur ;
- Favoriser la mitoyenneté (implantation sur au moins une limite séparative souhaitée) et l'implantation à l'alignement pour les futures constructions. Ces implantations devront permettre de favoriser la densité et la préservation de l'intimé des jardins ;
- Orienter la production de logements vers de l'individuel pur ou de l'individuel groupé afin de diversifier l'offre en logements du quartier.

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Garantir la défense incendie pour la totalité des constructions ;
- Conserver le talus existant et interdire les accès motorisés depuis la rue de Bel Air ;
- Aménager des espaces verts en créant une porte végétale marquant l'entrée du quartier. Ces nouveaux espaces verts offriront des espaces publics de qualité et permettront de créer un îlot de fraicheur et de désimperméabiliser le sol ;
- Planter un arbre de grand développement au croisement des perspectives visuelles de la rue Jean Moulin.

Desserte, mobilité et réseau

- Prévoir un accès piéton reliant la rue Jean Moulin à la Rue de Bel Air ;
- Prévoir un aménagement sécurisé permettant la traversé de la rue Bel Air.

3.3.1 Schéma de principe

Commune de Villiers-au-Bouin (37)
Révision du Plan Local d'Urbanisme

OAP
Rue Jean Moulin

Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2021

Existant :

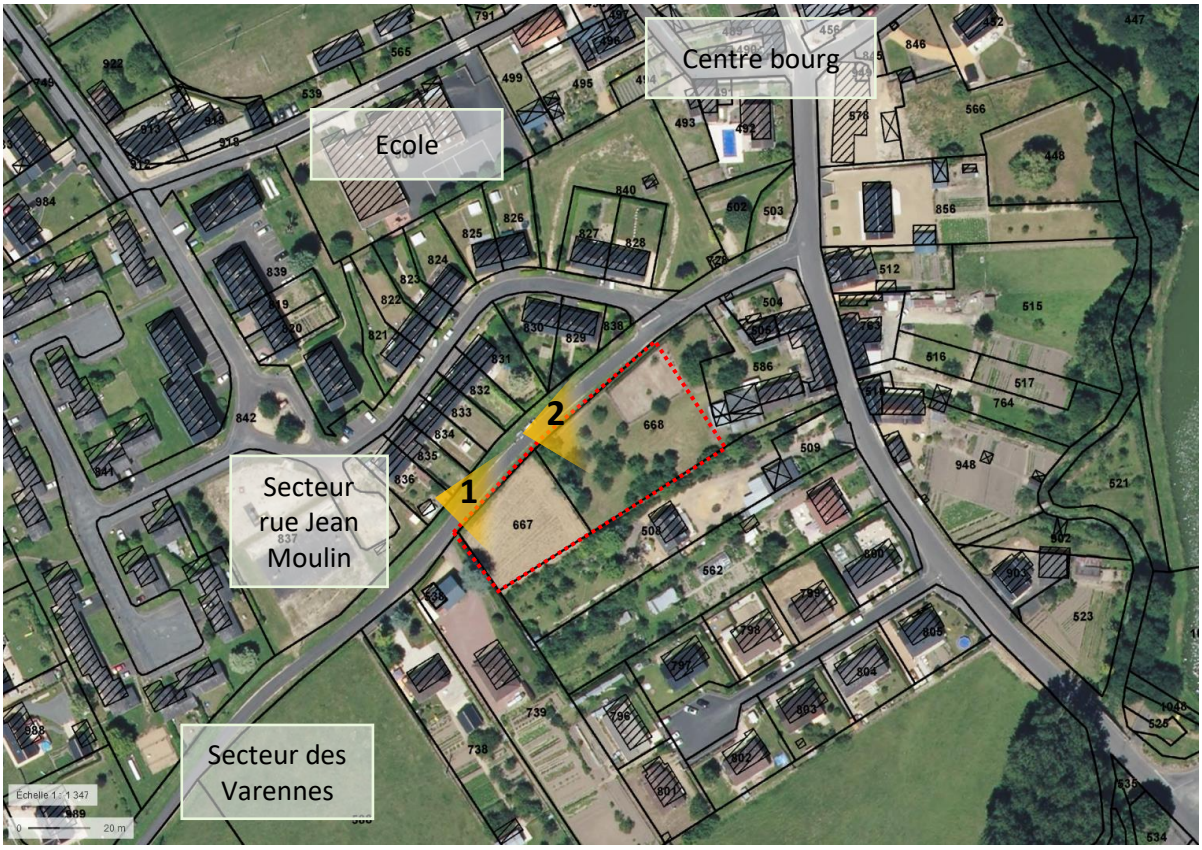
- Transformateur électrique
- Talus
- Chemin piéton
- Perspectives visuelles

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Espace vert
- Arbre de grand développement
- Connexion piétonne à créer
- Traversée piétonne sécurisée

Chapitre 4. OAP rue de Bel Air

4.1 Localisation et reportage photographique du site



1 <

2 <

4.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans le tissu urbain. Il regroupe une dent creuse et un terrain densifiable, actuellement occupé par un verger. Le site est localisé dans le tissu pavillonnaire.

4.3 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 17 logements par hectare sur la globalité du secteur ;

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Garantir la défense incendie pour la totalité des constructions ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols à hauteur de 70% sur l'ensemble du périmètre de l'OAP ;
- Interdire les constructions en sous-sol ;
- Maintenir une ambiance paysagère arborée et champêtre reprenant l'esprit initial du verger (arbres fruitiers/haies mellifères diversifiées, etc.) ;
- Assurer une interface de qualité avec l'espace public : les clôtures devront être composées d'une haie arbustive de charmille ou d'essence indigène en mélange, qui pourra être doublée d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale d'1m50.

Desserte, mobilité et réseau

- Regrouper les accès en réalisant des accès mitoyens pour la desserte des logements ;
- Préserver un accès à l'Ouest de l'OAP pour une urbanisation future des parcelles localisées au Sud.

4.3.1 Schéma de principe

Commune de Villiers-au-Bouin (37)
Révision du Plan Local d'Urbanisme

OAP
Bel Air

Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

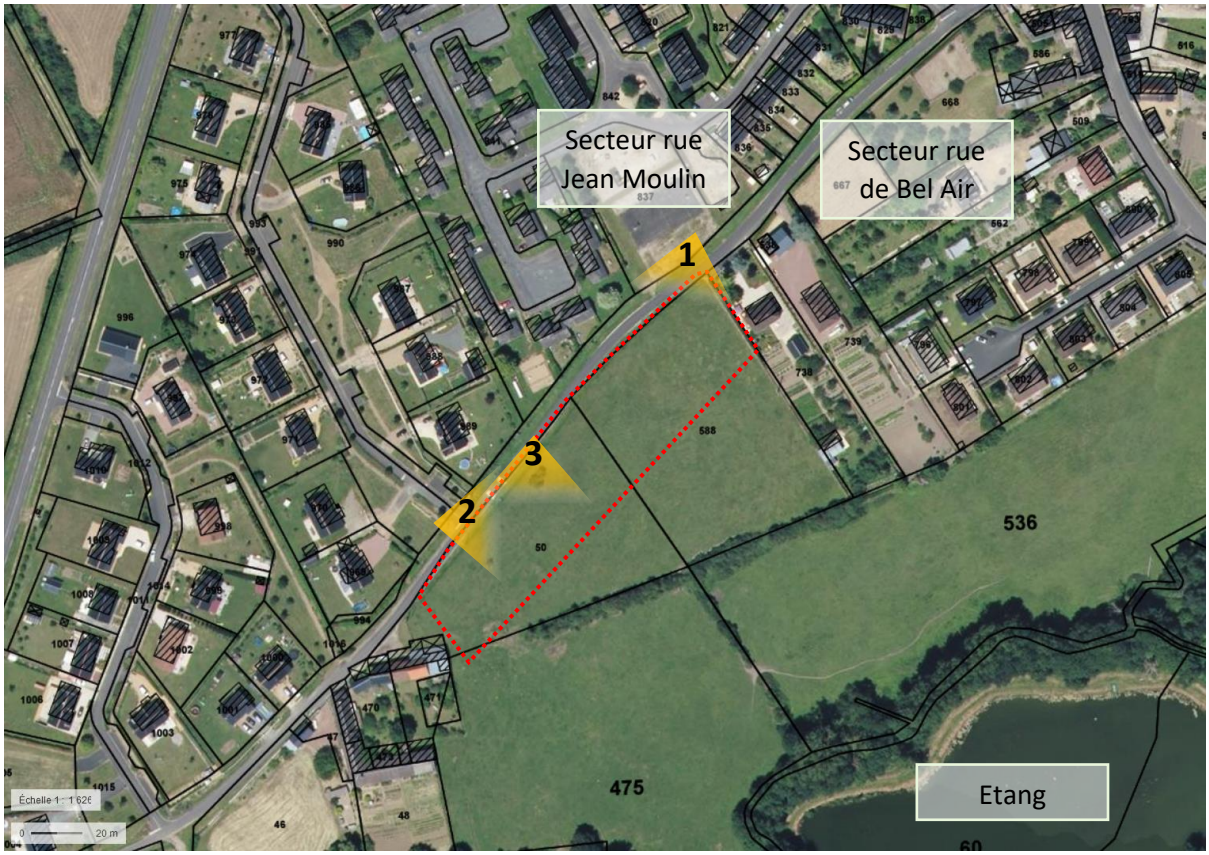
Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2021

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Traversée piétonne sécurisée
- Accès pour une potentielle urbanisation future

Chapitre 5. OAP Rue Les Varennes

5.1 Localisation et reportage photographique du site



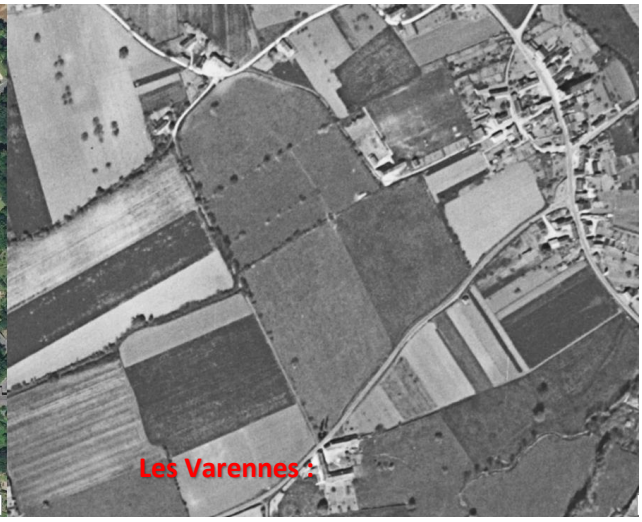
1 <

2 <

3 <

5.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit en continuité du tissu urbain. Il correspond à une extension urbaine entre l'ancienne ferme des Varennes et le tissu pavillonnaire.



5.3 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 15 logements par hectare sur la globalité du secteur.

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Garantir la défense incendie pour la totalité des constructions ;
- Préserver les vues au Sud de la parcelle donnant sur la rivière de la Fare et sur un étang ;
- Assurer une interface de qualité avec l'espace public : les clôtures devront être composées d'une haie arbustive de charmille ou d'essence indigène en mélange, qui pourra être doublée d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale d'1m50 ;
- Sur les arrières des jardins, en transition avec l'espace agricole, créer une haie bocagère composée s'une strate arbustive et arborée afin de recréer un paysage et une trame bocagère. Pour permettre le développement des arbres, les constructions devront être reculées de 3 mètres par rapport à la haie. La haie pourra être doublée d'une clôture grillagée ;
- Limiter la hauteur maximale des constructions au faitage à 8 mètres.

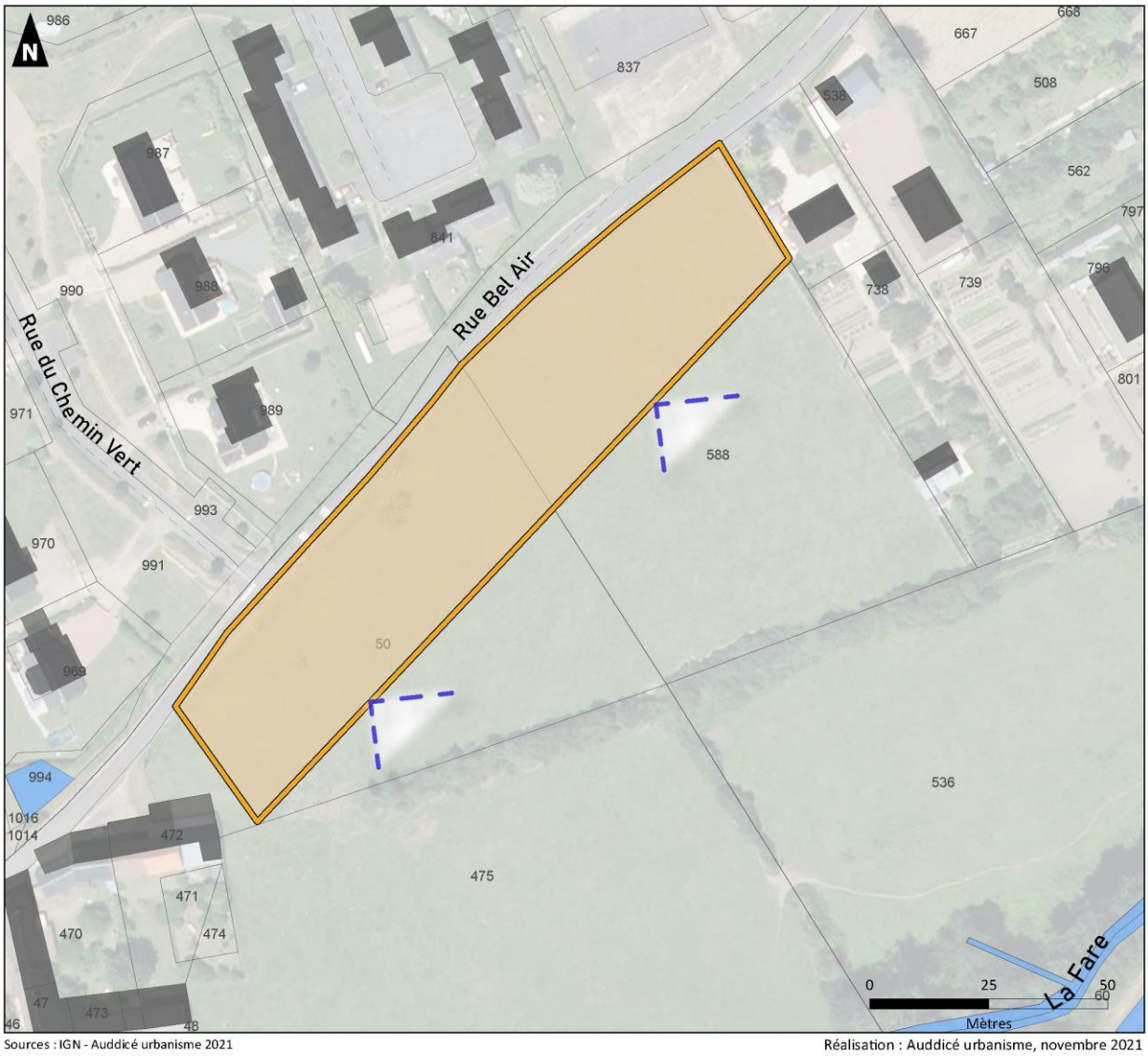
Desserte, mobilité et réseau

- Regrouper les accès en réalisant des accès mitoyens pour la desserte des logements.

5.3.1 Schéma de principe

Commune de Villiers-au-Bouin (37)
Révision du Plan Local d'Urbanisme

OAP
Les Varennes



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2021

Existant :

Vue sur l'étang et la rivière La Fare

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP