

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de
VILLEREST (42)



Plan Local d'Urbanisme : 26 Septembre 2019

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 26 Septembre 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal : 26 Septembre 2019

Modification n°1 du PLU : 22 Septembre 2022

Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme : 22 Septembre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal : 22 Septembre 2022



Bureau d'études REALITES

34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85

E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- Secteur du centre à dynamiser à la Lie en zone urbaine, mixité des fonctions
- Mayollet, zone AUc, à vocation d'habitat
- Saint Sulpice Sud, zone AUc, à vocation d'habitat
- Mirandole, zone AUc, à vocation d'habitat
- Le lac, secteur à vocation touristique en lien avec la politique de Roannais Agglomération
- Le domaine de Champlong autour du golf, en lien avec la politique de Roannais Agglomération

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones est également présent pour les zones à vocation d'habitat.

Des définitions sont présentes en fin de document.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat

Secteurs	Zones	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Le Mayollet	AUc	Ouverture à l'urbanisation immédiate
Saint Sulpice Sud	AUc	Ouverture à l'urbanisation à partir de 2021 et après urbanisation de 20% du total des 3 secteurs en zone UB prévus en OAP sur le secteur de la Lie Centre.
La Mirandole	AUc	Ouverture à l'urbanisation immédiate.
Saint Sulpice Nord	AU	Zone à urbaniser non opérationnelle nécessitant une évolution du PLU Ouverture à partir de 2021 et après urbanisation de 50% de la zone AUc de Saint Sulpice Sud.

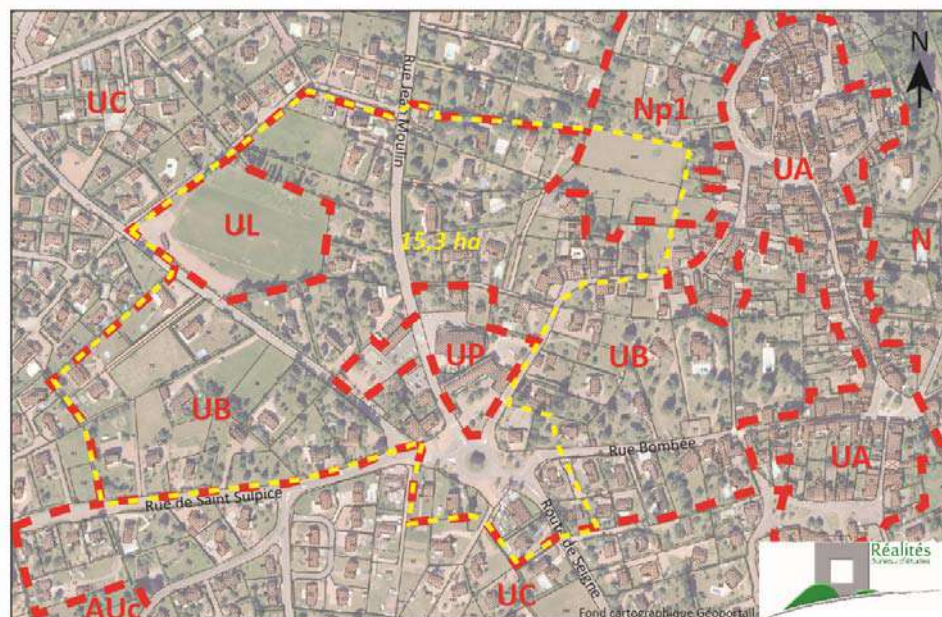
La Lie Centre

Descriptif :

- Secteur situé au cœur de la commune, autour du rond-point de la Lie, centre moderne de la commune,
- Secteur concerné en partie par le périmètre d'étude et d'intervention en matière notamment de création de logements sociaux par EPORA.
- Zonages différents au PLU en fonction des vocations.
- Superficie totale de 15,3 hectares.

Objectifs :

- Affirmer le secteur de la Lie comme centre moderne et vivant de la commune, en complément du centre-bourg historique,
- Etoffer le Bourg dans sa partie contemporaine afin de donner à Villerest un centre à l'échelle de sa taille de commune,
- Permettre une mixité des fonctions avec le développement de commerces et services de proximité, d'équipements, afin de compléter l'offre existante,
- Réorganiser les équipements publics, les étoffer et les restructurer,
- Permettre une densité de l'habitat ainsi qu'une mixité, à proximité immédiate de commerces, services et équipements,
- Préserver un poumon vert important dans le centre,
- Prévoir des liens routiers et modes doux cohérents avec l'extérieur, notamment des liens piétons et vélos en direction du bourg historique,
- Préserver le paysage bâti,
- Urbaniser en réfléchissant à une desserte cohérente et économe en espace, en conservant des espaces d'aération et en tenant compte de la problématique des eaux pluviales.



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone : zone urbaine et constructible immédiatement.

Réorganisation des équipements publics :

- Maintien des équipements existants comme la salle des sports,
- Construction d'un nouveau groupe scolaire,
- Déplacement du local médical avec la création d'une maison de santé dans l'ancienne école
- Maintien d'un équipement sportif et de loisirs.

Préservation d'une dynamique commerciale et de services de proximité :

- Préservation de rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services sur deux tènements stratégiques à proximité du rond-point : secteur à reconstruire à proximité du nouveau groupe scolaire et ancien garage.

Habitat :

- Inciter à la densification du secteur
- Favoriser une mixité sociale sur ce secteur
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments plus dégradés, voire d'opérations de démolition-reconstruction en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France sur plusieurs tènements ciblés sur la carte jointe.
- Secteurs non construits ciblés par des objectifs de mixité sociale et des orientations plus précises :
 - o Secteur 1 : secteur de la Lie à proximité de la future école :
 - Habitat collectif en R+2, avec un rez-de-chaussée à vocation commerciale et/ou de services, pour la création d'une quinzaine de logements, dont 8 logements sociaux
 - Prévoir des stationnements suffisants pour les logements sur la parcelle
 - Inciter à la rénovation du bâtiment situé au rond point avec un conventionnement en logements sociaux
 - o Secteurs 2 : secteurs de Saint Sulpice :
 - Habitat intermédiaire et/ou groupé en R+1, avec la création d'environ 8-10 logements pour chaque secteur, dont 40 % de logements sociaux, soit un minimum de 3-4 logements sociaux pour chaque secteur,
 - Assurer une desserte routière globale cohérente à terme assurant un bouclage et desservant l'ensemble des arrières de parcelles.
 - o Secteur 3 : secteur de la Lie Nord, à proximité du terrain de sports :
 - Habitat intermédiaire et/ou groupé en R+1, avec la création d'environ une dizaine de logements, dont 40 % de logements sociaux, soit un minimum de 4 logements sociaux
 - Favoriser une exposition orientée côté Sud des logements
 - Assurer un maillage routier entre la rue Jean Moulin et l'impasse des Lauriers.

Stationnement, desserte et déplacements modes doux :

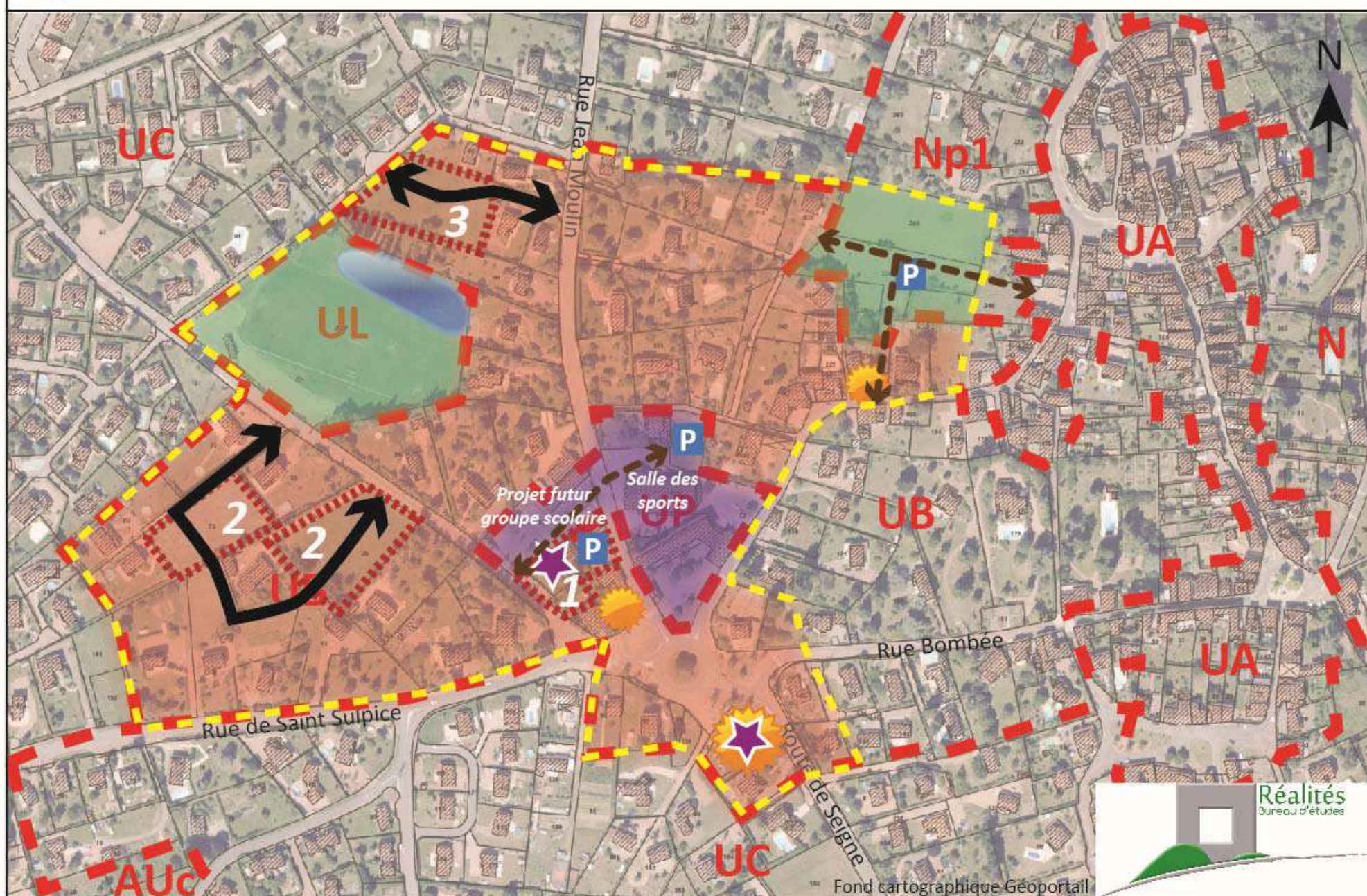
- Créer des stationnements à proximité du pôle d'équipements à destination de la salle de sports, de l'école, des commerces et services et éventuellement de l'habitat.
- Maintenir un parking dans le centre pour les activités présentes.
- Créer un mail piéton entre la future école et le projet d'habitat, facilitant également l'accès à la salle de sports et aux stationnements.
- Créer du stationnement non imperméabilisé au pied des remparts pour renforcer l'offre en stationnement du centre.
- Créer une liaison modes actifs entre les stationnements en pied de rempart et le centre historique.
- Favoriser les bouclages routiers au sein des zones d'habitat permettant d'inciter à une plus grande densité et à desservir les arrières de parcelle et facilitant les services publics.
- Aménager des liens modes actifs au sein du secteur et en cohérence avec les secteurs alentours et notamment le bourg historique.

Cadre de vie :

- Maintien d'un poumon vert dans le centre par le maintien du terrain de sport
- Préservation de la zone humide existante au sein du poumon vert à proximité du terrain de sport.
- Mise en valeur des pieds de rempart par des aménagements ludiques, des aires de jeux,...
- Amélioration des bâtiments plus dégradés, incitation à la rénovation des bâtiments au niveau du rond-point de la Lie
- Préservation d'un bâti typique et caractéristique du patrimoine communal et maintien de hauteurs cohérentes en R+1-R+2.

OAP - LA LIE CENTRE

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Espace sportif et de loisirs à préserver et aménager |
|  | Secteur d'équipements à conforter |  | Poches de stationnements à créer |
|  | Rez de chaussée commercial et/ou de services à imposer |  | Zone humide à préserver |
|  | Secteur d'habitat à densifier |  | Liaison modes actifs à conforter et aménager |
|  | Secteur d'habitat avec orientations plus précises et mixité social |  | Bouclage routier à favoriser |
|  | Bâtiment à réhabiliter | | |



Fond cartographique Géoportail

Mayollet

Descriptif :

- Secteur situé au Nord de la commune, sur le secteur du Mayollet.
- Situé en retrait de la RD53, entre la rue de la Mirandole et l'allée des Jardins d'Emilie.
- Zonage AUc au PLU.
- Superficie : 1,44 hectare.

Objectifs :

- Optimiser la densité dans une dent creuse insérée dans un quartier résidentiel et située à proximité immédiate d'une école élémentaire, en cohérence avec le tissu bâti environnant.
- Assurer une mixité sociale dans le quartier.
- Désenclaver le site en le reconnectant au fonctionnement du quartier.

Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Ouverture à l'urbanisation immédiate.

Composition urbaine – Habitat :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant.
- Formes urbaines adaptées au contexte paysager et urbain avec la possibilité de développer du petit collectif et/ou de l'habitat intermédiaire et/ou groupé, en R+2 maximum. La densité moyenne minimale s'élève à 40 logements à l'hectare, soit 57 logements au minimum.
- Mixité dans les possibilités d'accès au logement avec au minimum 75 % de logements sociaux au sein de la zone, soit au moins 42 logements sociaux, dont 30% minimum de PLAI et 20 % maximum de PLS.

Desserte et déplacements modes actifs :

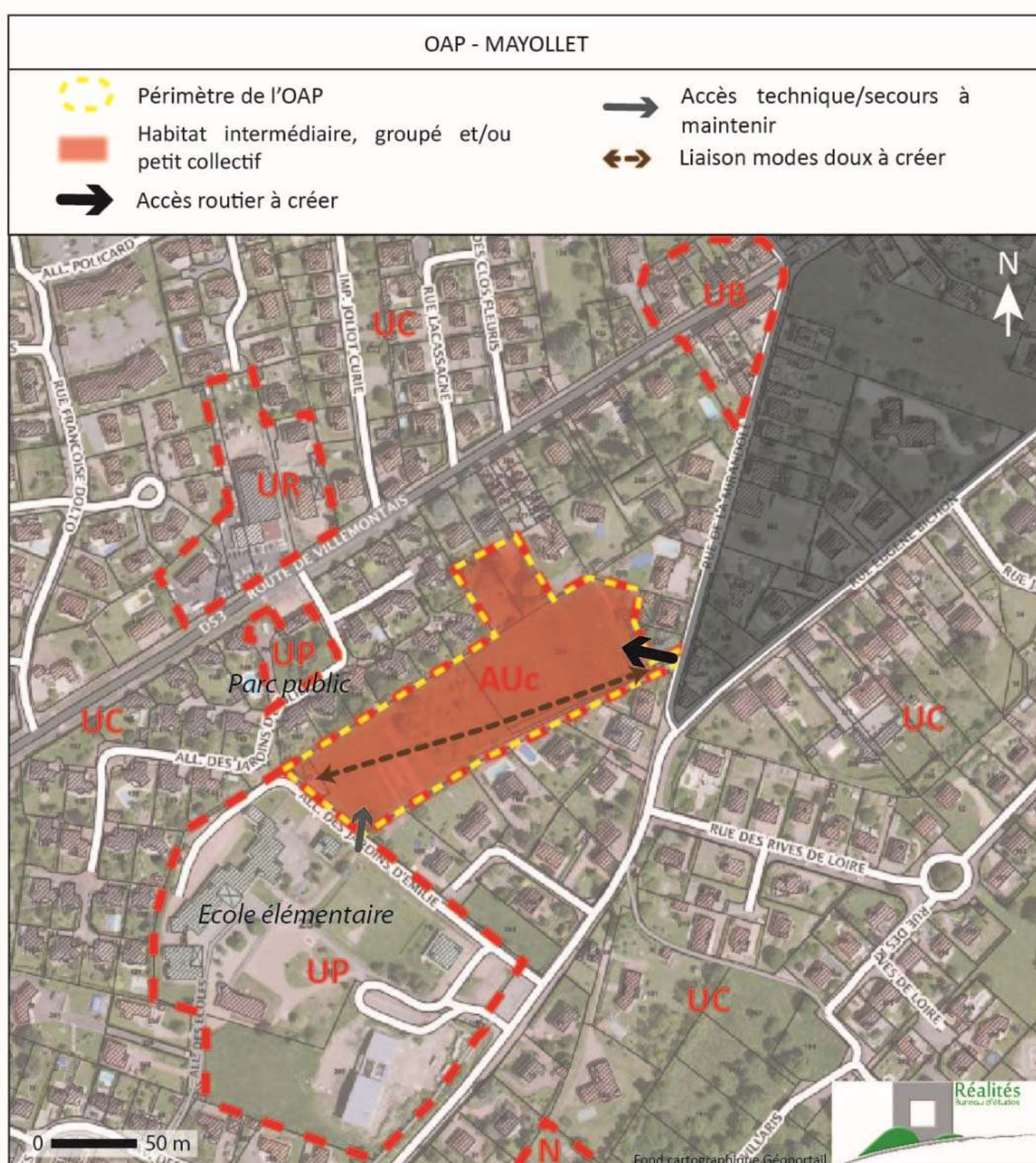
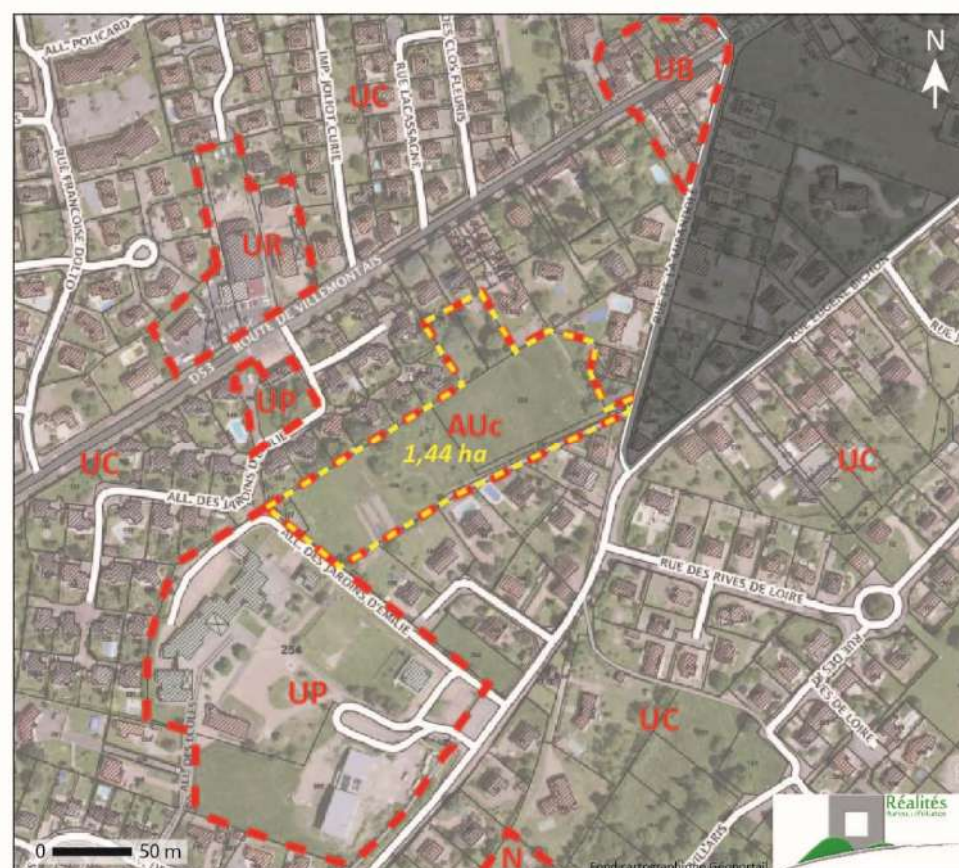
- Organiser la desserte interne de la zone, tant routière que pour les déplacements modes actifs.
- Assurer la desserte routière de l'ensemble de la zone depuis la rue de la Mirandole à l'Est, avec l'aménagement d'un accès répondant aux enjeux de visibilité depuis cette voie, et avec l'aménagement d'une aire de retournement.
- Permettre un accès routier secondaire pour des besoins techniques et/ou de secours depuis l'allée des jardins d'Emilie (allée de l'école) à l'Ouest.
- Créer un cheminement modes actifs permettant de desservir la zone et d'assurer la liaison entre la rue de la Mirandole à l'Est et l'école élémentaire à l'Ouest ainsi que le parc public présent en zone UP au Nord-Ouest. Cette liaison est matérialisée de façon purement indicative sur la carte ci-jointe.

Gestion de réseaux :

- Créer un espace de regroupement des ordures ménagères et des boîtes aux lettres le long de la rue de la Mirandole.
- Assurer une gestion cohérente des eaux pluviales sur la zone.

Cadre de vie :

- Maintenir les éléments intéressants composant la trame végétale sur la zone, dans la mesure du possible.



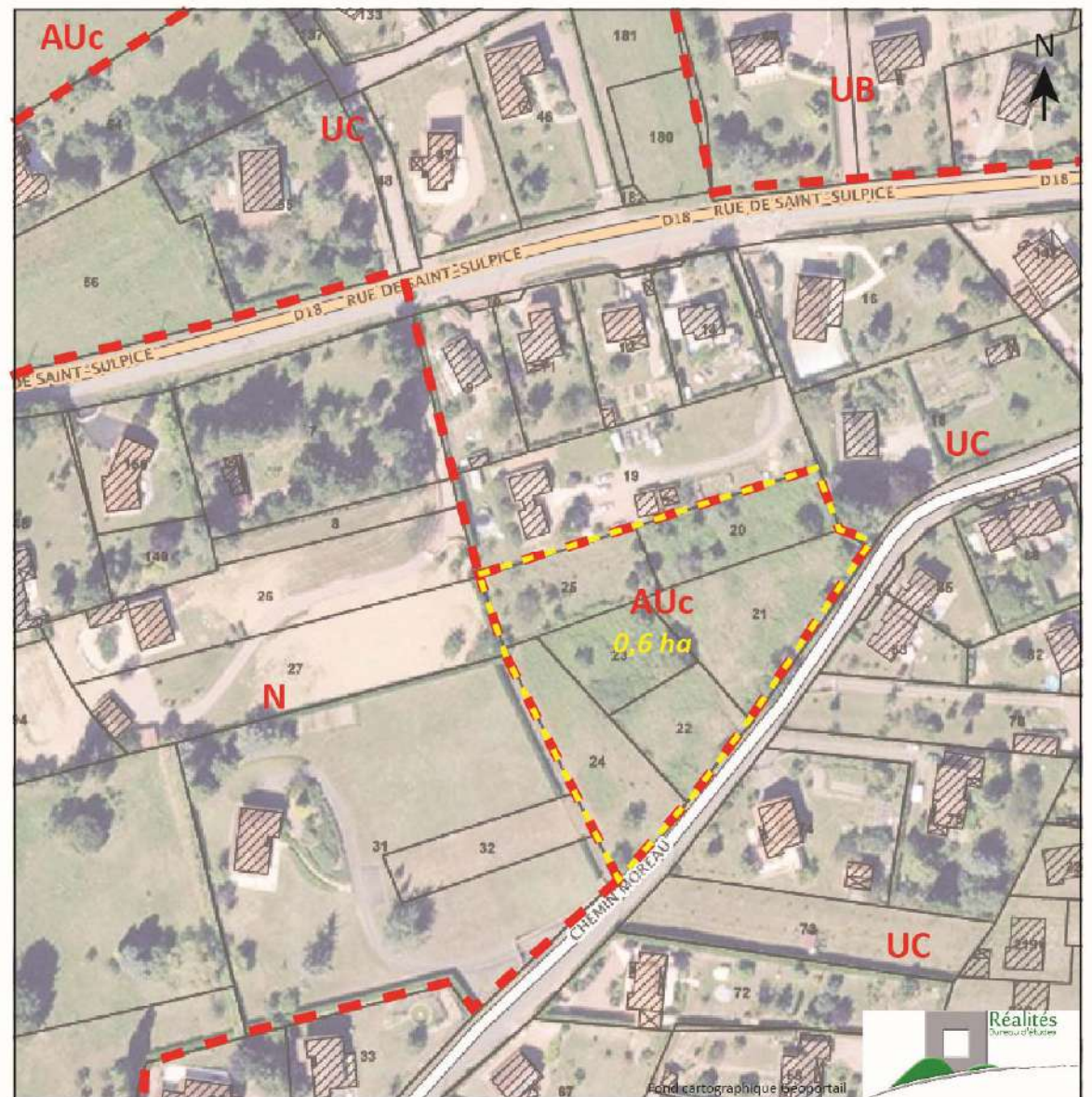
Saint-Sulpice-Sud

Descriptif :

- Secteur situé au Sud du territoire, secteur de Saint-Sulpice, dans un secteur résidentiel.
- Secteur situé le long du Chemin Moreau,
- Zonage AUc au PLU,
- Superficie : 0,60 hectare.

Objectifs :

- Optimiser la densité dans une dent creuse insérée dans un quartier résidentiel, en cohérence avec le tissu bâti environnant.
- Sécuriser les accès sur le chemin Moreau.



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ouverture à l'urbanisation à compter de 2021 et après urbanisation de 20% du total des 3 secteurs prévus précédemment en OAP sur le secteur de la Lie Centre.

Composition urbaine – Habitat :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant.
- Formes urbaines adaptées au contexte paysager et urbain avec la possibilité de développer de l'habitat groupé et/ou individuel en R+1, pour une densité moyenne minimale de 20 logements à l'hectare, soit 12 logements au minimum.
- Mixité dans les possibilités d'accession au logement avec au minimum 40 % de logements sociaux au sein de la zone, avec un minimum de 4 logements sociaux.

Desserte et déplacements modes actifs :

- Organiser la desserte interne de la zone, tant routière que pour les déplacements modes actifs.
- Limiter à un seul accès depuis le chemin Moreau.
- Réaliser une desserte interne depuis le chemin Moreau desservant l'ensemble de la zone, avec réalisation d'une aire de retournement.




Gestion de réseaux :

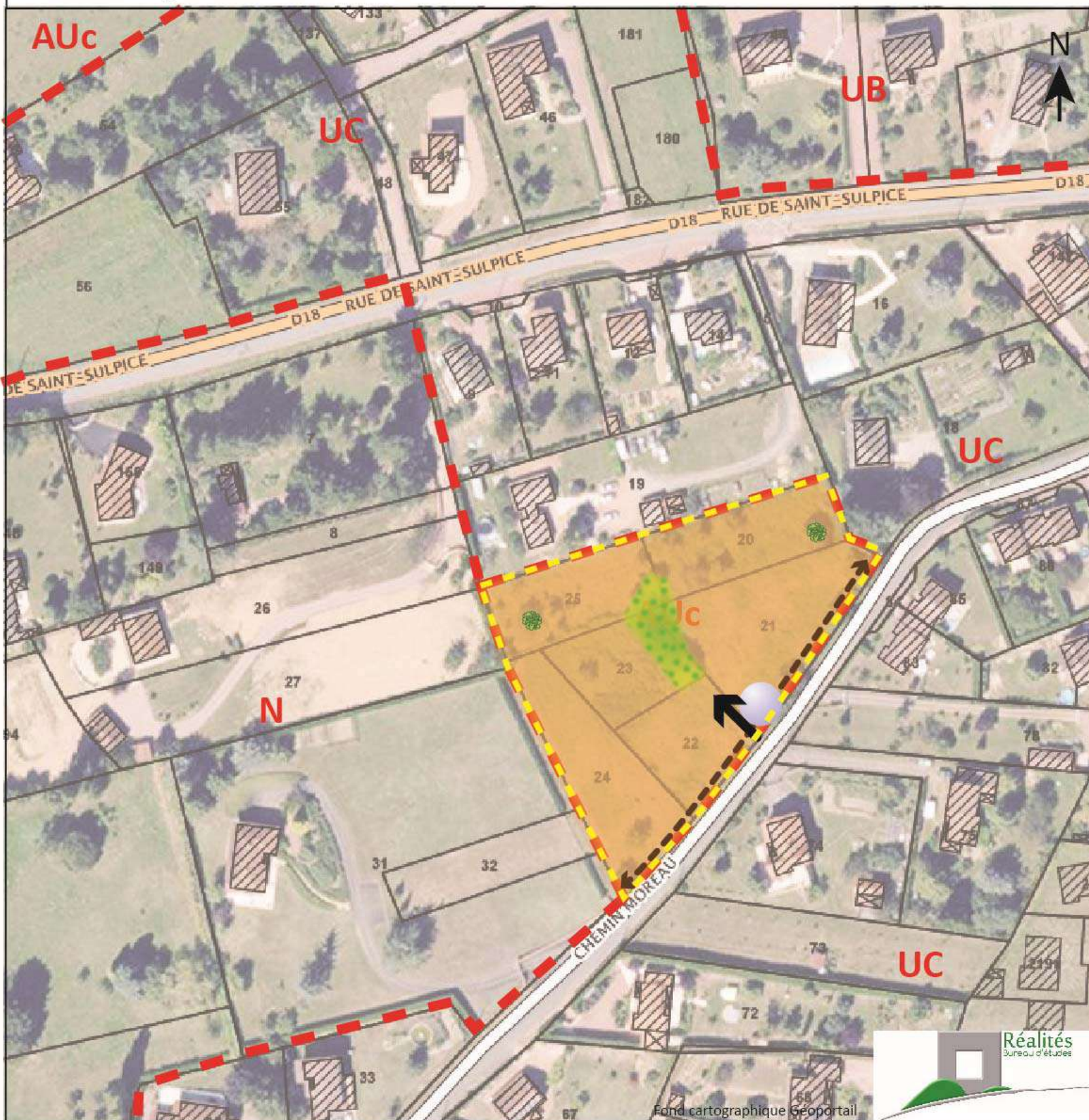
- Prévoir la continuité de la desserte en réseau assainissement afin de desservir toutes les futures habitations.
- Créer un espace de regroupement des ordures ménagères et des boîtes aux lettres le long du chemin Moreau.
- Assurer une gestion cohérente des eaux pluviales sur la zone.

Cadre de vie :

- Créer un espace vert central permettant de préserver les arbres existants (*la surface sur la carte reste indicative*).
- Maintenir dans la mesure du possible les arbres intéressants sur la zone.

OAP - SAINT SULPICE SUD

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Habitat groupé et/ou individuel |
|  | Accès routier à créer avec aire de retournement |  | Espace vert à créer avec maintien des arbres existants |
|  | Liaison modes actifs à conforter / créer |  | Arbres à maintenir si possible |
|  | Espace de regroupement des ordures ménagères et des boîtes aux lettres à créer | | |



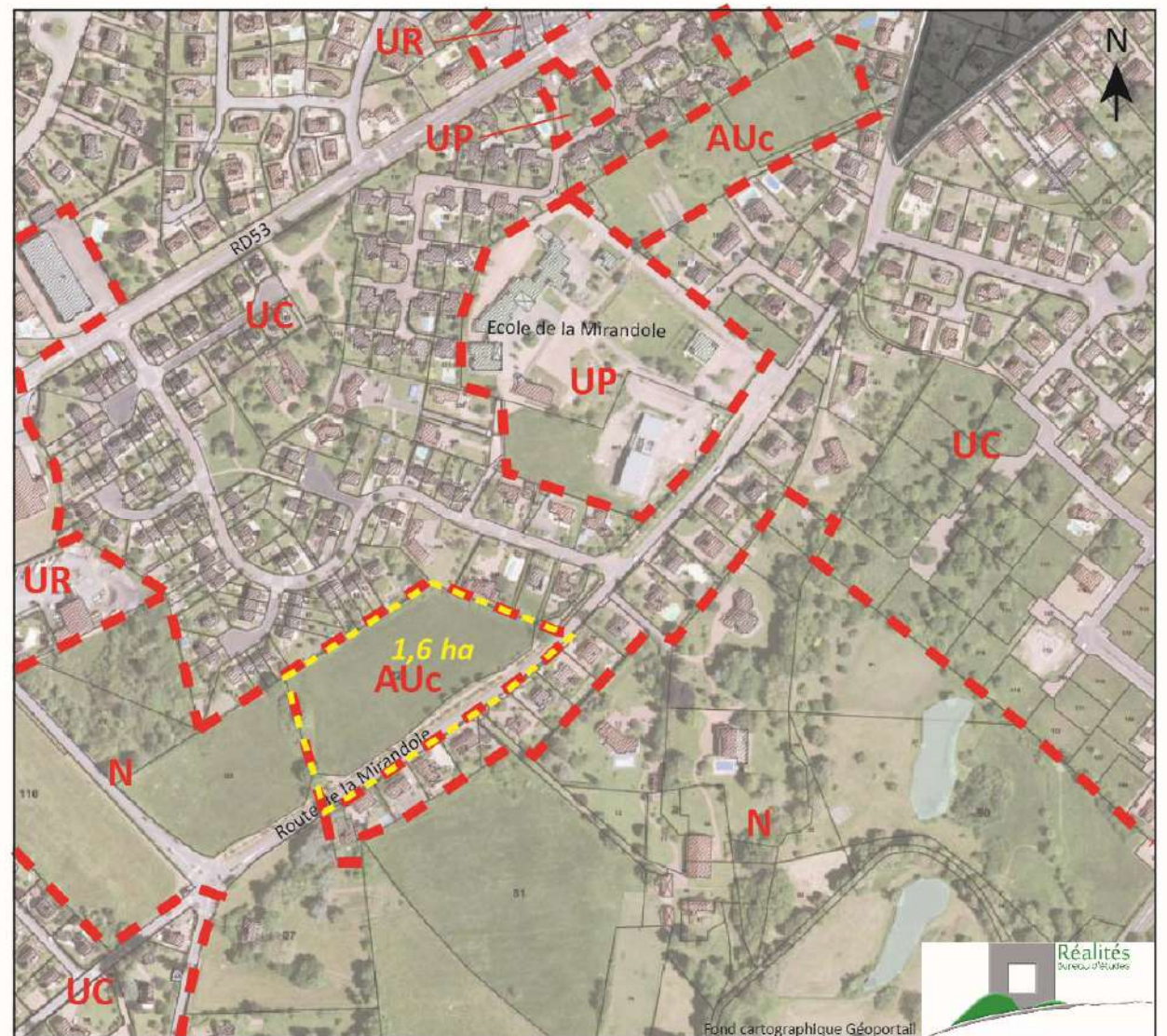
Mirandole

Descriptif :

- Secteur situé au Nord du territoire, secteur de la Mirandole, à proximité du pôle d'équipements (école, relais d'assistantes maternelles),
- Secteur situé le long de la route de la Mirandole,
- Zonage AUc au PLU,
- Superficie : 1,6 hectare, dont 1,22 ha hors voirie.

Objectifs :

- Organiser l'urbanisation résidentielle de ce secteur en cohérence avec son positionnement au sein de la commune, du tissu bâti environnant, et de la proximité d'équipements,
- Sécuriser les accès sur cette voie très circulée,
- Imaginer une desserte interne cohérente et efficace,
- Prévoir la desserte en tout type de réseaux.



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Ouverture à l'urbanisation immédiate.

Composition urbaine – Habitat :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant.
- Formes urbaines adaptées au contexte paysager et urbain avec de développement de l'habitat intermédiaire et/ou collectif par la réalisation de 3-4 petits bâtiments en R+2 maximum. Un front bâti sera créé le long de la voie. La densité moyenne minimale s'élève à 35 logements à l'hectare, soit une quarantaine de logements.
- Mixité dans les possibilités d'accès au logement avec au minimum 75 % de logements sociaux au sein de la zone, avec un minimum de 31 logements sociaux dont 30% minimum de PLAI et 20 % maximum de PLS.

Desserte et déplacements modes actifs :

- Un seul accès sera créé pour l'ensemble du quartier sur la route de la Mirandole.
- Une desserte interne de la zone avec une aire de retournement sera aménagée.
- Il est nécessaire de veiller au maintien du cheminement modes actifs existant de façon parallèle à la route de la Mirandole, notamment en direction du pôle d'équipements.








Gestion des réseaux :

- Créer un espace de regroupement des ordures ménagères et des boîtes aux lettres au Sud le long de la route de la Mirandole.
- Assurer une gestion cohérente des eaux pluviales sur la zone.

Cadre de vie :

- Assurer un aménagement paysager le long de la route de la Mirandole (avec liaison modes actifs et éventuellement gestion des eaux pluviales).

OAP - MIRANDOLE

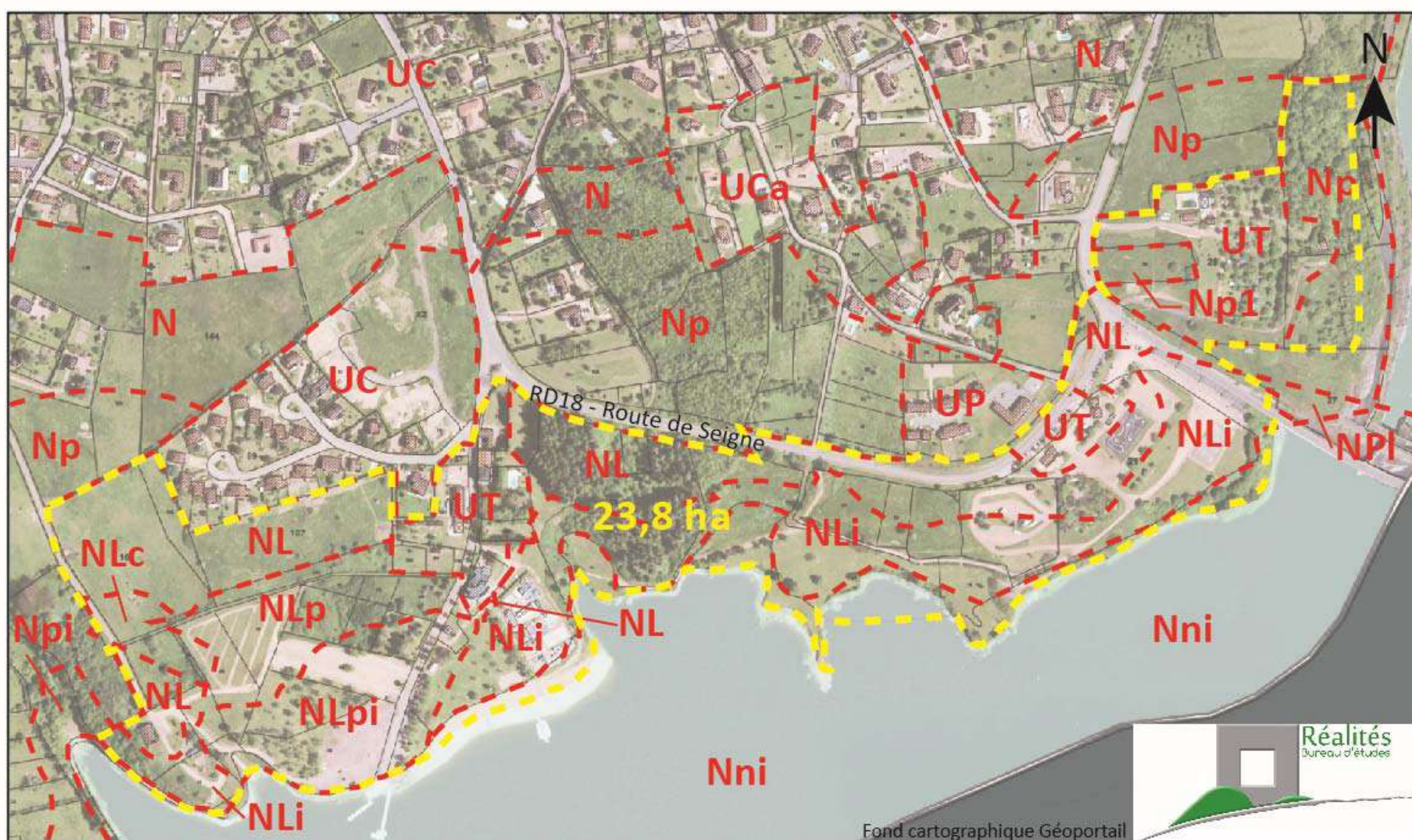
- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Espace de regroupement des ordures ménagères et des boîtes aux lettres à créer |
|  | Habitat intermédiaire et/ou petit collectif |  | Liaison modes actifs à maintenir |
|  | Front bâti |  | Aménagement paysager |
|  | Accès routier à créer avec aire de retournement | | |



Le Lac

Descriptif :

- Secteur situé au Sud de la commune, en bordure de la Loire,
- Spot touristique à l'échelle de l'agglomération,
- Desserte principale par la RD18,
- Orientation d'aménagement définie en bordure de Loire, autour du pôle existant et en prévoyant son extension, en accord avec la stratégie et les projets de Roannais Agglomération qui détient la compétence tourisme,
- Zonages UL, UT, UTi, NL, NLi, NLc, NLp, NLpi, Np, Np1, Nni au PLU,
- Superficie totale : 23,8 hectares.



Objectifs :

- Réorganiser ce pôle de loisirs afin de le rendre davantage fonctionnel et attractif,
- Réserver cet espace aux seules activités touristiques, sportives et de loisirs,
- Prévoir des liens entre les polarités existantes Ouest-Est,
- Développer les activités existantes et permettre à de nouvelles de s'installer,
- Permettre la construction d'une salle de réception communale,
- Trouver une réponse à la problématique de la baignade,
- Améliorer les espaces publics, stationnements et la qualité des espaces de respiration.

Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Secteur en grande partie protégée ou constructible immédiatement sous certaines conditions définies dans le règlement.

Composition urbaine :

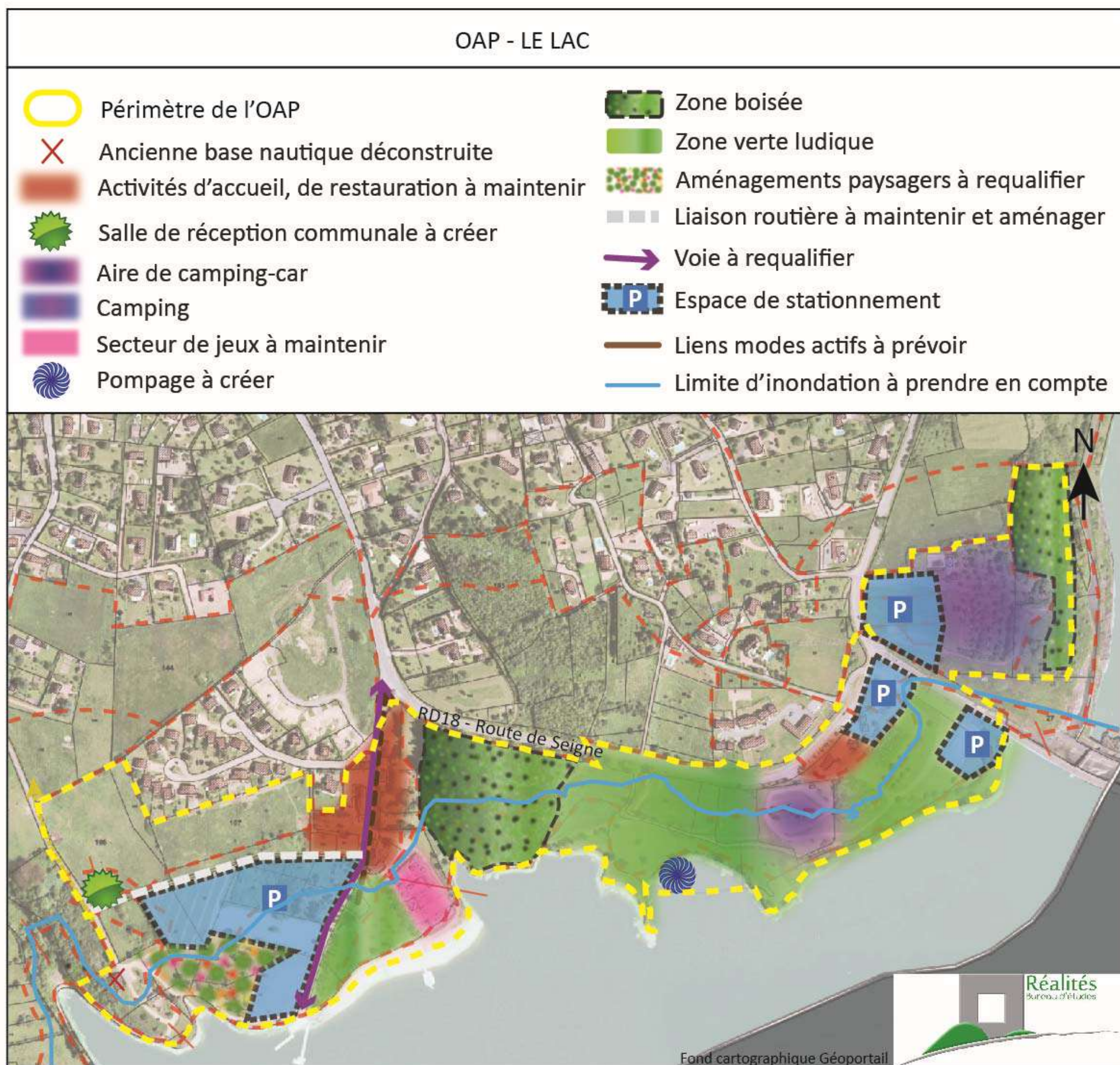
- A l'Est :
 - o Permettre le maintien des deux espaces existants que sont le camping plus au Nord et l'aire d'accueil de camping-cars.
 - o Maintenir et développer l'activité touristique de restauration existante.
- Au centre :
 - o Prévoir un pompage pour le golf selon les normes en vigueur.
- A l'Ouest :
 - o Créer une salle de réception communale.
 - o Prévoir le maintien des activités de restauration et leur développement.
 - o Maintenir la plage, la zone de baignade et le secteur de jeux.

Desserte et déplacements modes doux :

- Accès principal à la zone par la RD 18 avec un carrefour récemment réaménagé et sécurisé.
- Les modes de déplacements motorisés s'arrêtent aux entrées de zones avec un réaménagement des aires de stationnement.
- Aménagement de plusieurs espaces de stationnement :
 - o A l'entrée Est au niveau du camping
 - o Le long de la RD 18 en entrée Est, avec des poches de stationnement principales et des espaces occasionnels non imperméabilisés
 - o En entrée Ouest avec un parking principal et des espaces occasionnels non imperméabilisés
 - o Un parking pour la mise à l'eau des bateaux
 - o Un parking en lien avec la salle de réception
- Des liens modes actifs sont à prévoir et travailler dans l'objectif de lier de façon attractive les deux pôles et en direction du Bourg.

Cadre de vie :

- Maintien de zones boisées en bordure Ouest et Est mais aussi au cœur du secteur de loisirs comme espace de respiration.
- Prévoir une zone verte ludique entre les deux polarités, support de liaisons modes doux et pouvoir accueillir des aménagements légers de type tables de pique-nique, jeux, espace de tranquillité... Ces aménagements légers pourront être également réalisés à proximité des espaces de baignade.
- Requalifier l'espace vert paysager au Sud-Ouest du site, améliorer la qualité des stationnements et limiter leur imperméabilisation en vue d'améliorer l'organisation, la fonctionnalité du site et son attractivité, son image.
- Prendre en compte la limite d'inondation dans le cadre des aménagements et constructions réalisés.



Domaine de Champlong

Descriptif :

- Secteur situé au cœur de la commune, Domaine de Champlong,
- Spot touristique d'échelle d'agglomération
- Zone située le long de la route de Champlong,
- Orientation d'aménagement définie autour des équipements existants et prévoyant leur développement, en accord avec la stratégie touristique de Roannais Agglomération qui détient la compétence tourisme,
- Zonages AU et AUa au PLU
- Superficie totale : 66,5 hectares.

Objectifs :

- Développer le potentiel touristique et rendre le site de Champlong accessible à tous,
- Développer un golf académique et l'étendre à un 18 trous,
- Développer de nouvelles activités de sports et de loisirs,
- Adapter et diversifier l'offre d'hébergement existante.

Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.

Composition urbaine :

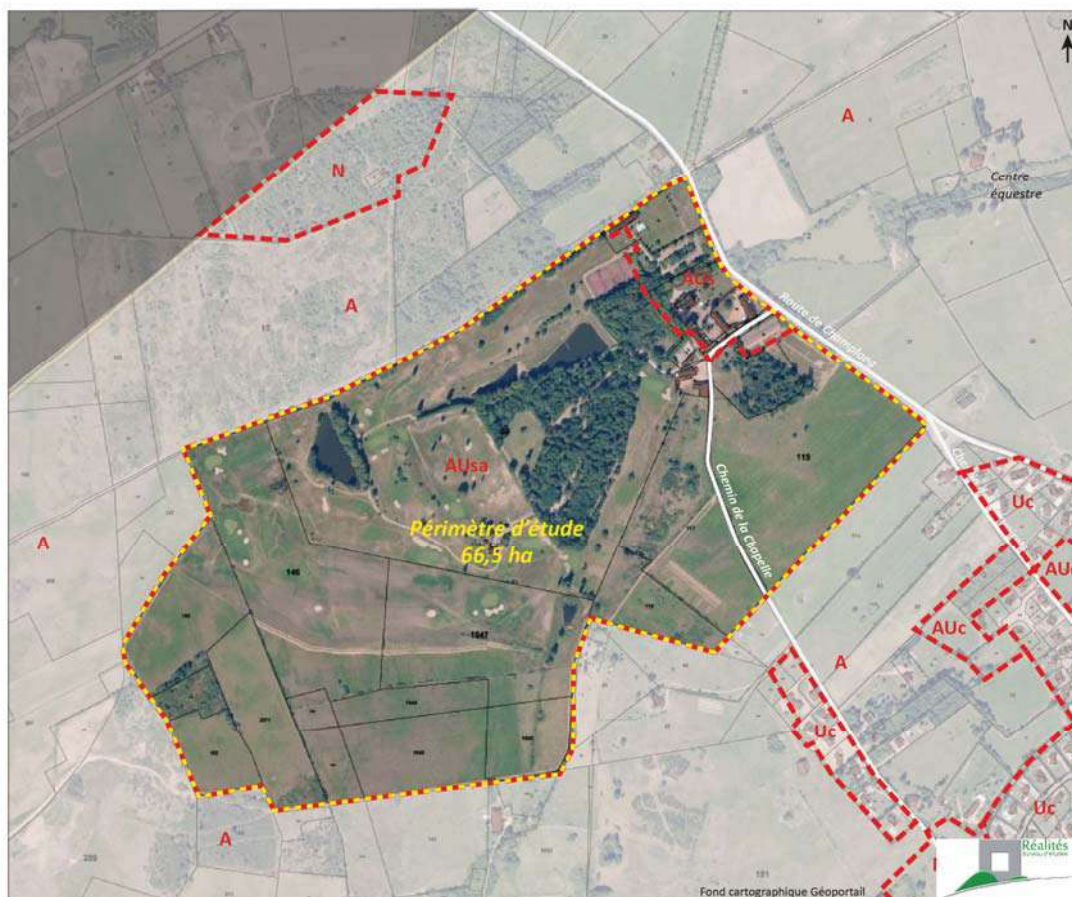
- Maintien, mise en valeur voire relocalisation des activités sportives et de loisirs de pleine nature existante et aménagement de nouvelles :
 - o Déplacement de l'aire de tir à l'arc
 - o Maintien et aménagement des terrains de tennis
 - o Réalisation d'une construction pour ces activités sportives et de loisirs
- Maintien et développement du golf existant en prenant également en compte le handicap, le golf pour tous et l'environnement :
 - o Extension du golf côtés Sud et Est pour réaliser un 18 trous
 - o Création d'un club house, avec restauration et commerce lié à l'activité golfique
 - o Maintien du dépôt actuel pour du stockage de matériel.
- Conforter les activités d'hébergement, de restauration, de bien-être, tout en préservant et valorisant le patrimoine bâti :
 - o Maintien de l'hôtel existant et lui permettre de se développer.
 - o Maintien de l'hôtel restaurant existant au sein du château et mise en valeur du bâtiment considéré comme élément remarquable du paysage, avec possibilité d'extension limitée du château.
 - o Maintien d'un logement de fonction actuel.
 - o Développer l'hébergement hôtelier et la restauration sur les deux anciens cuvages.
 - o Maintien du centre de bien-être.
 - o Création d'une centaine de places d'hébergement regroupée sur une trentaine de « construction » de type cottage, lodge,..., implantée au sein de l'espace délimité sur la carte jointe en assurant une bonne intégration au sein de l'environnement du site.

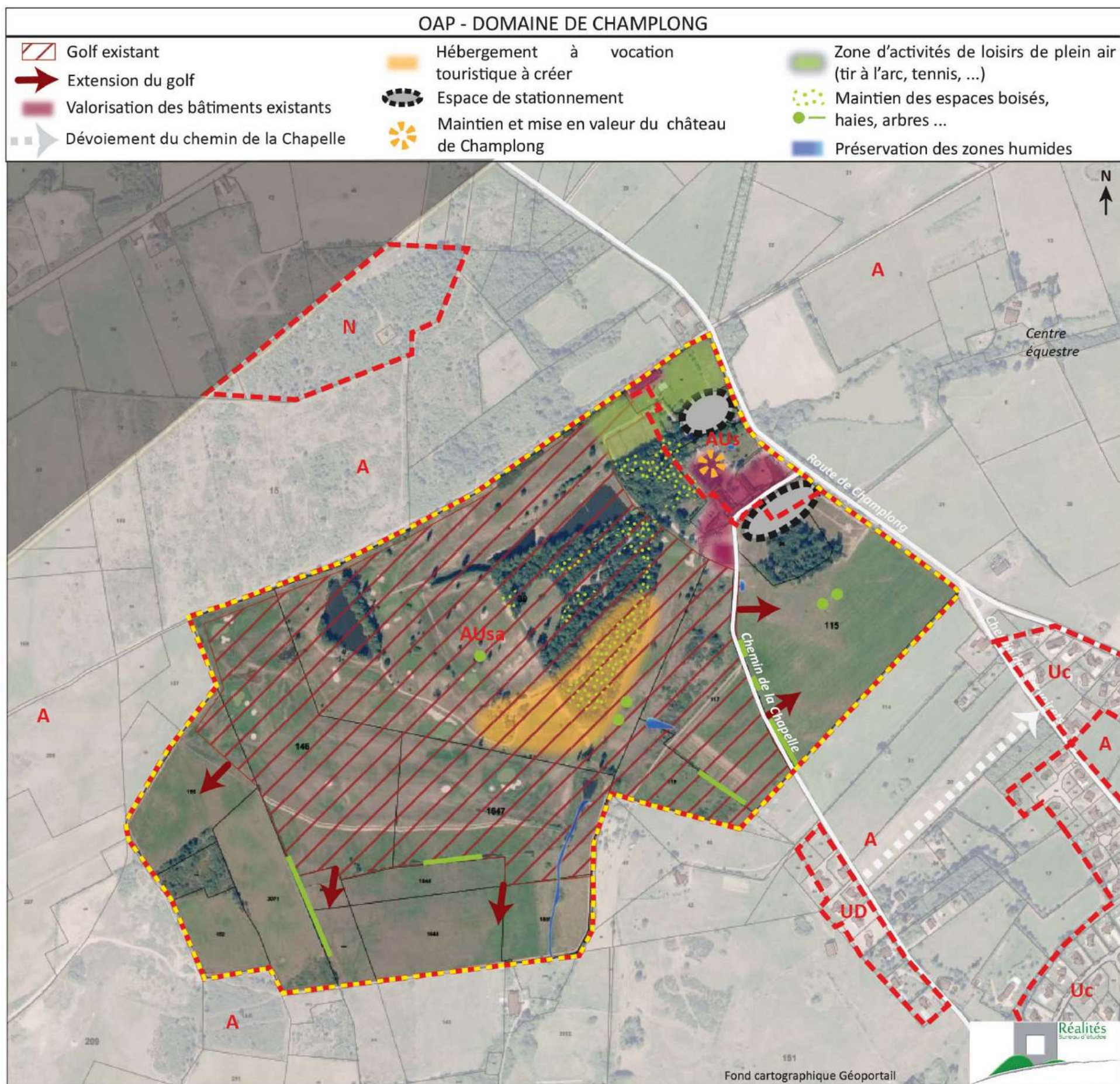
Desserte et déplacements modes doux :

- Aménagement de l'entrée au site avec requalification et éventuellement extension des deux poches de stationnements existantes,
- Maintien des sentiers piétons, VTT, chevaux, ... au cœur du site et en direction des centres-équestres, activités complémentaires,
- Limitation des déplacements motorisés à l'entrée de la zone
- Dévoiement du chemin de la Chapelle en dehors de l'emprise du golf, plus à l'Est.

Cadre de vie :

- Maintien de certains espaces boisés au cœur du secteur de loisirs (golf, aire de pique-nique), comme indiqué sur la carte, comme espace de respiration, tout en conciliant avec l'aménagement du golf et des hébergements,
- Conforter une zone d'accueil support de liaisons modes doux et susceptible d'accueillir des aménagements légers de type tables de pique-nique, jeux, espaces de tranquillité, ...
- Préservation des zones humides identifiées.





Glossaire Définitions

Habitat individuel : habitat de type pavillonnaire, bâtiments souvent implantés en milieu de parcelle ou sur limite (coup par coup ou opération lotissement)



Habitat groupé : maisons mitoyennes ou « en bande », attenantes soit sur la partie logement, soit sur la partie garage



Habitat intermédiaire : plusieurs logements aménagés dans un seul bâtiment, souvent en duplex ou en triplex. Chacun a son accès de manière indépendante. Il n'y a pas de partie commune



Habitat collectif : plusieurs logements aménagés dans un seul bâtiment, disposant de parties communes (accès commun,...).



OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration réservé aux personnes en situation de grande précarité.

PLS : Prêt Locatif Social, attribué aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.