

Commune de

VILLERS-SAINT-PAUL

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

4

**ORIENTATIONS PARTICULIÈRES
D'AMÉNAGEMENT**

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
L'opération « Le Parc de Villers »	3

INTRODUCTION

Les orientations particulières d'aménagement permettent de traduire certaines politiques et de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement déterminées, dans des secteurs précis.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, « les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les 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, lutter contre l'insalubrité, 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 des espaces publics ».

Sur la commune de Villers-Saint-Paul, un schéma d'aménagement est intégré au Plan Local d'Urbanisme ; il concerne les terrains situés en bordure de la rue de la Moulinière, au lieu-dit « Le Parc de Villers », dans la partie ouest de la ville.

Dans l'optique de programmer l'urbanisation de cette zone, et plus généralement de maîtriser le développement de la ville, des réflexions ont été menées pour « dessiner » l'image future de ce secteur.

L'OPÉRATION « LE PARC DE VILLERS »

Le diagnostic a mis en évidence l'espace situé au lieu-dit "Le Parc de Villers" comme secteur potentiel de développement, considérant qu'il s'agit d'un secteur assez vaste situé dans le périmètre aggloméré de la commune. Ce secteur, localisé dans la frange ouest de la ville, est délimité par la rue de la Moulinière, la rivière de la Brèche et l'urbanisation existante (rue du Maréchal Gérard).

Le PADD identifie cet espace comme pouvant faire l'objet d'une reconquête urbaine, et ainsi permettre un renouvellement de la ville sur elle-même. Une urbanisation de cet espace doit en effet permettre de conforter la cohésion du tissu urbain, et de "finaliser" le développement de la ville dans sa marge ouest. La Commune place dans ce secteur des attentes majeures quant au développement de la ville à court terme.

Le secteur concerné couvre une superficie d'environ 4 ha 50 a ; il est aujourd'hui occupé par des herbages et est partiellement arboré. Cette trame verte développée, ajoutée à la proximité de la rivière de la Brèche, en font un espace qui présente une certaine qualité paysagère, faisant d'autant plus regretter son relatif délaissement actuel.

S'appuyant sur ce constat, la Municipalité souhaite privilégier une forme d'urbanisation incluant une mise à profit de ce potentiel paysager.

Corrélativement aux objectifs de développement énoncés dans le PADD en matière d'évolution démographique, une vocation d'habitat est privilégiée pour cet espace. En outre, afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre en logements sur la commune, cette opération d'aménagement devra faire prévaloir une offre en accession à la propriété.

De plus, par souci de mixité des typologies de bâtis et de diversité de la nature des nouveaux logements proposés, l'urbanisation de la zone devra comporter, d'une part, des constructions individuelles dans la partie Est du secteur permettant une transition urbaine harmonieuse avec le bâti existant aux environs immédiats de la zone, et d'autre part, des petits immeubles d'habitat collectif dans la partie Ouest de la zone devant préserver l'esprit de "parc" tel qu'il est perçu aujourd'hui. L'opération devra présenter un bâti de qualité visant à une valorisation générale du secteur, et devra offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

Le secteur d'habitat individuel devra être composé de 60 constructions pavillonnaires au maximum, implantées sur des terrains d'une superficie moyenne de l'ordre de 350 m². Le secteur d'habitat collectif devra quant à lui comporter un maximum de 40 logements, répartis dans plusieurs petites résidences. Le potentiel d'accueil maximal ainsi fixé traduit la volonté municipale de limiter la densité urbaine dans cette zone.

L'aménagement du secteur devra en outre intégrer une zone tampon verte entre la nouvelle urbanisation et la rivière de la Brèche ; une zone de plantations devra ainsi participer à une insertion paysagère et urbaine réussie.

S'agissant de la desserte de l'opération, celle-ci devra s'effectuer par une voirie principale présentant un double piquage sur la rue de la Moulinière, une desserte principale en impasse étant proscrite. Les accès à la zone depuis la rue de la Moulinière seront organisés de sorte que l'articulation du nouveau quartier avec le reste de la ville soit optimisée. Un piquage supplémentaire sur la rue de la Moulinière pourra permettre de desservir (en impasse) la partie de terrain située à l'Est du bâtiment existant de "l'Orangerie".

Par ailleurs, un terrain actuellement bâti, situé en bordure de la rue de la Moulinière, est inclus dans le périmètre de réflexion, dans la mesure où le devenir de ce terrain ne peut pas être envisagé en dehors de la future opération. Cette parcelle, qui accueille d'anciens bâtiments ("l'Orangerie"), pourra faire l'objet d'une restructuration dans le cadre de l'aménagement global de la zone ; le bâtiment principal pourra être conservé et être réhabilité.

Il est précisé que les seuils définis ci-avant (nombre maximal de logements) n'incluent pas la réhabilitation éventuelle de ce bâtiment de "l'Orangerie".

Les différents principes d'aménagement énoncés sont synthétisés sur le plan ci-après.

LOCALISATION DU SECTEUR « LE PARC DE VILLERS »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR 1 AUh AU LIEU-DIT « LE PARC DE VILLERS »



Habitat individuel



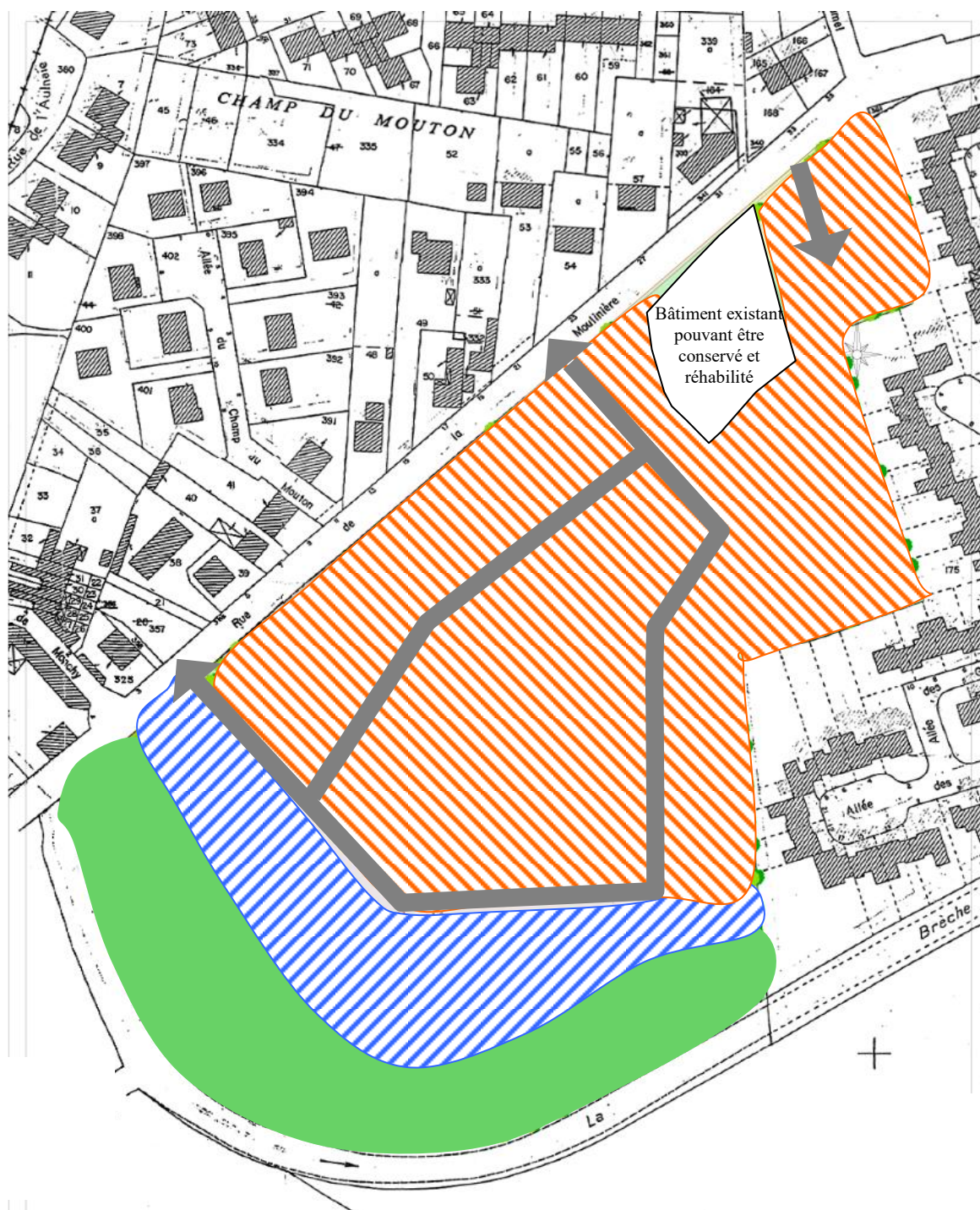
Principe de desserte



Habitat collectif



Zone « verte », plantations



Ce sont des principes d'aménagement qui sont présentés : les contours définis ont pour simple objet de mettre en évidence l'image urbaine souhaitée par la Commune, ils pourront subir des adaptations dans le respect de l'équilibre général de l'opération.