

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                           |                     |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <p>Jean-Pierre LOURS<br/>Urbaniste O.P.Q.U.<br/>Architecte D.P.L.G.<br/>D.E.A. analyse &amp; aménagement</p> <p>Eve PELLAT PAGÉ<br/>Urbaniste Géographe<br/>Qualifiée O.P.Q.U.<br/>Membre de la S.F.U.<br/>C.E.A.A. Patrimoine<br/>06 12 70 05 23</p> <p>Yves MORLAND<br/>Architecte D.P.L.G.<br/>D.E.A. analyse &amp; aménagement</p> <p></p> <p>Anne CAZABAT<br/>Architecte du Patrimoine<br/>Architecte D.P.L.G.<br/>D.E.A. d'Histoire socio-culturelle<br/>06 62 03 52 58.</p> | <p><b>DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER</b></p> <p><b>COMMUNE DE VILLIERS-SUR-LOIR</b></p>      |                     | <p><b>1101</b></p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b></p>                                                      |                     | <p><b>OAP</b></p>  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b></p>                              |                     |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                           | Date : Janvier 2013 |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>REVISION PRESCRITE EN DATE DU<br/>PROJET ARRETE EN DATE DU<br/>APPROUVE EN DATE DU</p> |                     |                    |

**Atelier Atlantique – Architecte Paysagiste**

14 allée François 1<sup>er</sup> 41000 BLOIS - Tél. 09 65 20 06 32 - Fax. 02 54 42 73 04

Courriel : atelier.atlante@gmail.com

 **Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture**

Tél. : 02.47.05.23.00 - Fax : 02.47.05.23.01 - Site : [www.be-aua.com](http://www.be-aua.com)  
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8 100€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 N° ordre régional S 1155 Courriel: [BE-AUA@wanadoo.fr](mailto:BE-AUA@wanadoo.fr)  
Siège social: 69 rue Michel Colombe – 37000 TOURS - Agences: Bat.640 Zone Aéroportuaire - 36130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Varye – 18000 BOURGES

## PREAMBULE

**Afin de traduire le projet communal, le PLU de VILLIERS-SUR-LOIR comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation et ce en application de l'article L123-1-4, 1 du code de l'urbanisme :**

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »*

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU concernent le futur pôle de développement à vocation d'habitat de la commune, il s'agit :**

**- du site au sud de la RD5, à proximité du cimetière et du plan d'eau,**

**Il a été défini, après analyse des dents creuses et en tenant compte des objectifs du SCOT. C'est pourquoi ce secteur est découpé en deux tranches, l'une classée en zone 1AUv et l'autre en zone 2AUv.**

**- du secteur à vocation économique de la Croix Noury.**

**Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers.**

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce dans un rapport de compatibilité. Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les objectifs et principes qui suivent intègrent les réflexions menées en commun avec l'Approche Environnementale de l'Urbanisme qui accompagne l'élaboration du P.L.U..

## **1. Zone à vocation d'habitat : entrée de bourg – sud de la RD 5**

### **Les objectifs :**

Organiser et optimiser la mutation du parcellaire encore en partie rural ;

Développer un programme mixte d'habitat accueillant de l'habitat individuel et de l'habitat intermédiaire dont des logements locatifs aidés, conformément aux dispositions du SCOT de l'Agglomération vendômoise, qui préconise la répartition typologique suivante : 10% de collectif, 30% de maisons de ville et 60% individuel isolé.

Affirmer les liaisons douces avec le centre bourg, ses équipements, commerces et services et les équipements ;

Conserver et valoriser le patrimoine végétal présent sur le site, quelques vergers à l'est ;

Aménager l'entrée de bourg depuis le sud et préserver une transition végétale avec l'espace agricole limitrophe ;

Maîtriser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur (phasage 1AUv et 2AUv) ;

Prendre en compte les caractéristiques topographiques du site pour l'implantation des voies et la gestion des eaux pluviales ;

Intégrer la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) dans la gestion des eaux pluviales pour qualifier l'espace public et les traces du passé (noues paysagées, vallon) ;

### **Les principes d'aménagement :**

#### **1. Déplacements et desserte**

Organiser la desserte du site dans le prolongement du réseau existant, sans générer de nouvelle sortie sur la RD 5 ;

Tenir compte, lors de l'implantation des futures constructions, des nuisances sonores éventuelles depuis la RD5 ;

Organiser un parking partagé en haut du secteur pour accéder aux parcelles en limite de la zone urbaine ;

Contraindre les déplacements automobiles et faciliter l'appropriation de la chaussée par les autres usagers par la mise en place d'aménagements spécifiques pour ralentir les véhicules ;

## **2. Paysage et biodiversité**

Conserver les plantations existantes de qualité, présence d'un ancien verger à l'est du secteur ;

Aménager une transition paysagère avec l'espace agricole au sud ;

Limiter les espaces résiduels dans le futur découpage foncier afin d'optimiser les espaces publics plantés de qualité ;

Intégrer au mieux les espaces de stationnement par des aménagements spécifiques (revêtement, plantations...) ;

## **3. Gestion de la ressource en eau**

Privilégier la mise en place de solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration...), afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur ;

Gérer les eaux de ruissellements par la création de noues sur le domaine public et la collecte des eaux de toiture sur chaque parcelle ;

## **4. Energie et formes urbaines**

La trame viaire et le découpage parcellaire devront :

- Favoriser une conception bioclimatique du futur quartier ;
- Assurer un bon rapport « linéaire de VRD / nombre de logements desservis » avec la volonté de rentabiliser les infrastructures.

L'implantation du bâti devra permettre de dégager un espace libre côté sud pour :

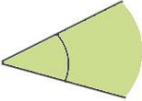
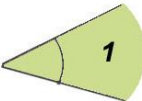
- Limiter les effets de masque (ombrage) et profiter des apports solaires passifs et de la lumière naturelle ;
- Créer un espace de jardin exposé sud.

La programmation de logements et les règles d'implantation devront permettre l'émergence de formes bâties compactes, moins énergivores, et en accord avec les objectifs de densité.

Développer des typologies d'habitat et de densité variées, répondant à la demande et permettant de diversifier l'offre sur le territoire (locatif privé et social, accession à la propriété...) :

- Logements locatifs aidés – habitat intermédiaire (parcelles 400 m<sup>2</sup> environ) : 25 à 30 % environ sur l'ensemble de la zone (1AUv et 2AUv)
- Lots libres (parcelles de taille variée, avec une moyenne de 700 m<sup>2</sup> ) : 70 à 75% environ.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Secteur de l'Ormeau

-  ouverture sur le paysage à préserver
-  point de vue remarquable sur le château de Rochambeau à préserver :
-  recul des constructions, retrait traité en pelouse
-  secteur de franchissement sensible à qualifier ou requalifier - sortie directe interdite sur la RD.
-  opération mixte : habitat intermédiaire et maisons accolées, mixité locatif et accession à la propriété
-  fonds de parcelles urbanisables dans un second temps
-  principe de desserte à créer (voie mixte piéton/cycle/voiture) dans un premier temps.
-  principe de desserte à créer dans un second temps
-  support de transition paysagère avec l'espace agricole (haies champêtres)

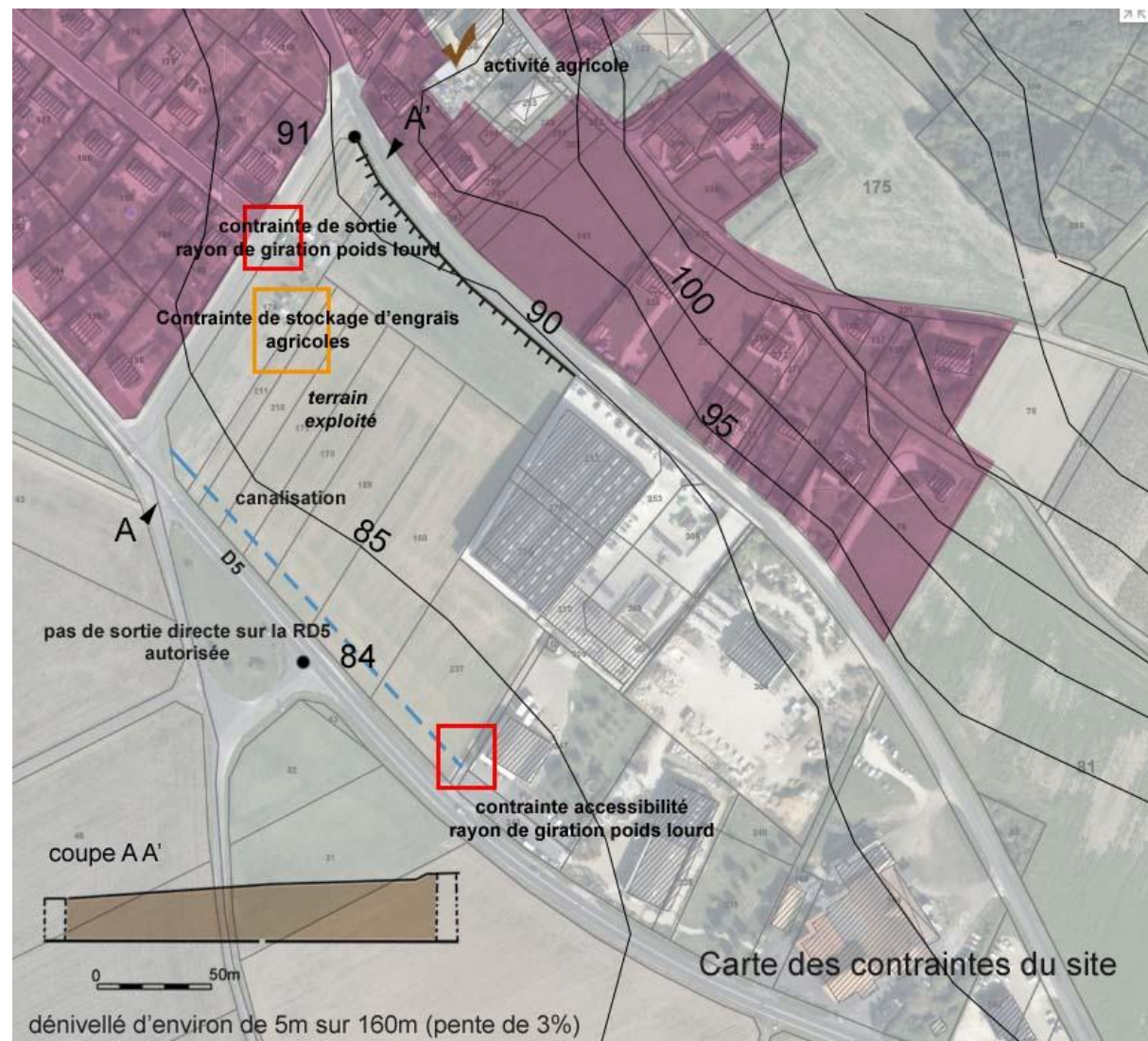


© BE-AUA

-  principe de contre-allée
-  espace de paysage à protéger - ancien verger
-  parking partagé en entrée d'opération

**Zone à vocation économique : entrée de bourg – Croix Noury**

**Le contexte** : secteur d'entrée de bourg



### **Les objectifs :**

Organiser et optimiser la mutation du parcellaire encore en partie rural, situé entre un secteur d'habitat au nord et à l'ouest, une zone d'activité économique à l'est et la zone agricole au sud.

Aménager l'entrée de bourg depuis l'est et préserver une transition végétale avec l'espace bâti limitrophe ;

Prendre en compte les caractéristiques topographiques du site pour l'implantation des voies et la gestion des eaux pluviales ;

Intégrer la démarche HQE dans la gestion des eaux pluviales ;

Réaliser une étude hydraulique permettant d'une part de calculer la capacité du futur bassin de rétention des eaux pluviales et d'autre part de justifier de sa localisation précise ;

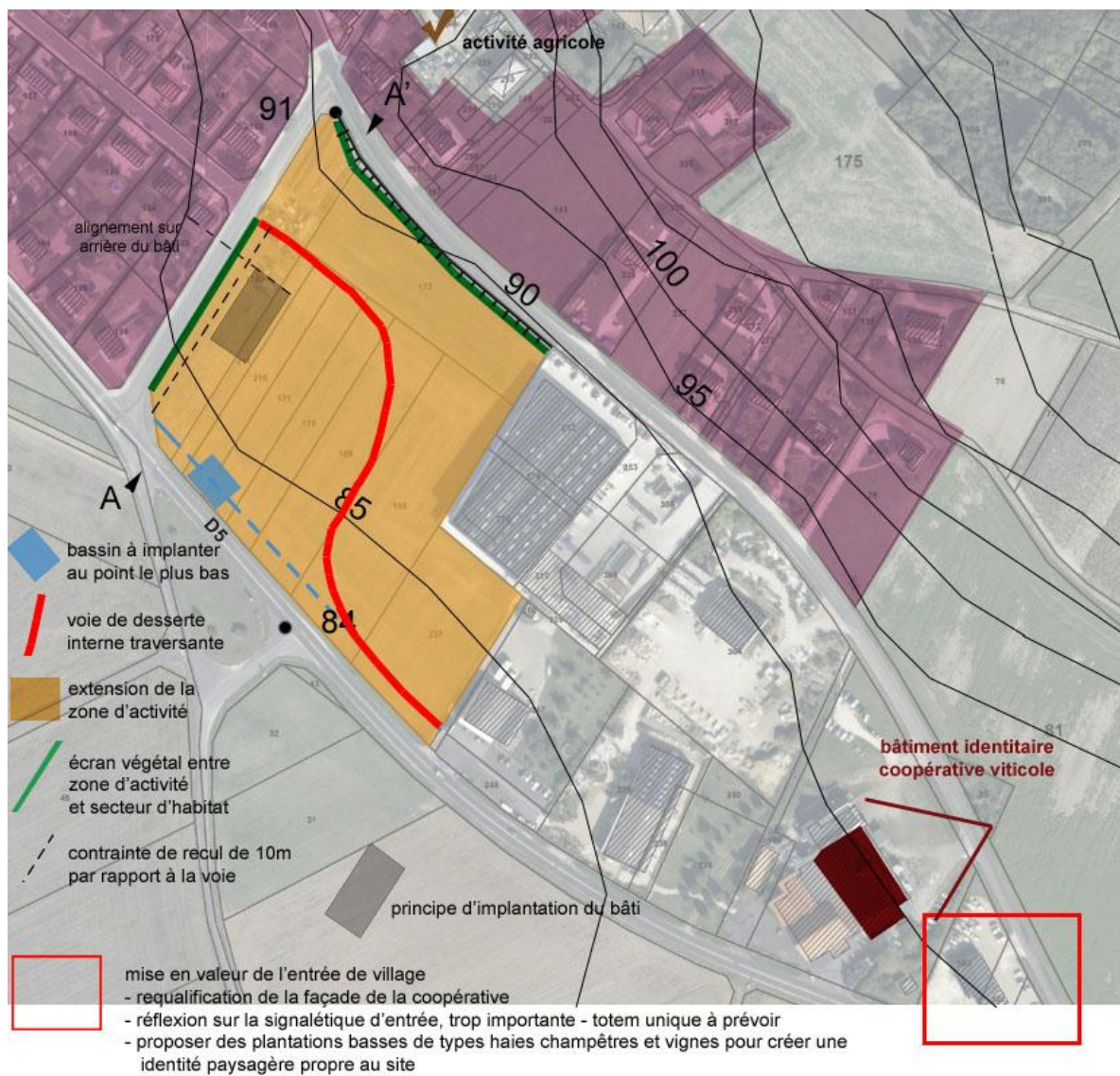
### **Les principes d'aménagement :**

En préalable : Associer le Conseil Général à la réflexion sur la future voie de desserte de la zone d'activités ;

Aménagement d'une voie traversante dimensionnée pour les poids lourds pouvant desservir des parcelles de part et d'autre et intégrant le projet d'activité agricole ; les accès directs depuis la RD 5 étant interdits ;

Récupération des eaux de toiture sur la parcelle et aménagement d'un bassin de rétention dans la partie sud du secteur ;

Plantation d'un écran végétal le long de la rue du Petit Thouars, face aux maisons d'habitation et le long de la croix Noury, tout en préservant la visibilité au carrefour avec la RD 5 ;



coopérative viticole

Pente de 3%

