

Plan Local  
d'Urbanisme

**P.L.U**

Commune de

**CREUZIER-LE-  
VIEUX**

(Département de l'Allier)

**APTITUDES AMENAGEMENT**

Siège social :  
11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne -  
Tél : 04 77 70 55 37  
Agence de Roanne :  
Espace Saint Louis Rue Raffin 42300  
Roanne - Tél/fax : 04 77 71 28 82

[aptitudes.amenagement@orange.fr](mailto:aptitudes.amenagement@orange.fr)



**P.L.U**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**

Arrêté le 29 avril 2015

Approuvé le.....

# P réambule

## L'OBJET

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU. Les orientations d'aménagement constituent donc une pièce distincte du dossier de PLU, au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement de nature à « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, (à) lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune » mentionnées à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme « peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

Les orientations d'aménagement permettent de préciser spatialement les conditions d'aménagement de certains secteurs en mutation. Leurs prescriptions peuvent s'étendre à la structuration de l'espace collectif.

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des prestations générales définies par le projet d'aménagement de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les travaux de constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementées par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

La commune a défini différents secteurs destinés à être aménagés à plus au moins long terme :

- 4 secteurs en zonage AU1, d'urbanisation immédiate à vocation résidentielle (<3ans),
- 2 secteurs d'extension de l'urbanisation différée (moyen terme 3 à 7 ans), classés en zone AU2 à vocation résidentielle,
- 1 secteur d'extension de l'urbanisation différée (long terme >7 ans), classé en zone AU3 à vocation résidentielle,
- 1 secteur d'extension de l'urbanisation différée classé en zone AUL à vocation d'équipements sportifs et loisirs.

Pour chacune de ces zones de superficie variable, il a été déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

### **LA PORTEE**

Aux termes de l'article L 123-5 du code de l'urbanisme « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement ».

La compatibilité du projet par rapport aux prescriptions des orientations d'aménagement s'apprécie avec une certaine souplesse. Les orientations d'aménagement dessinent l'esprit de l'évolution du site, que chaque projet devra ensuite respecter. L'ampleur de la marge d'adaptation, laissée aux concepteurs par les orientations d'aménagement, est fixée par elles aux termes mêmes de leurs prescriptions.

### **L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEURS AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU**

Le PADD est mis en œuvre par l'intermédiaire :

- du règlement du PLU (et de son plan de zonage),
- des éventuelles orientations d'aménagement sur certains secteurs.

Fort logiquement, l'ensemble des outils de mise en œuvre du PADD dans le PLU (règlement, zonage et orientations d'aménagement), doit être cohérent avec le PADD et traduire fidèlement ses grandes options.

### **L'ARTICULATION AVEC LA REGLE D'URBANISME**

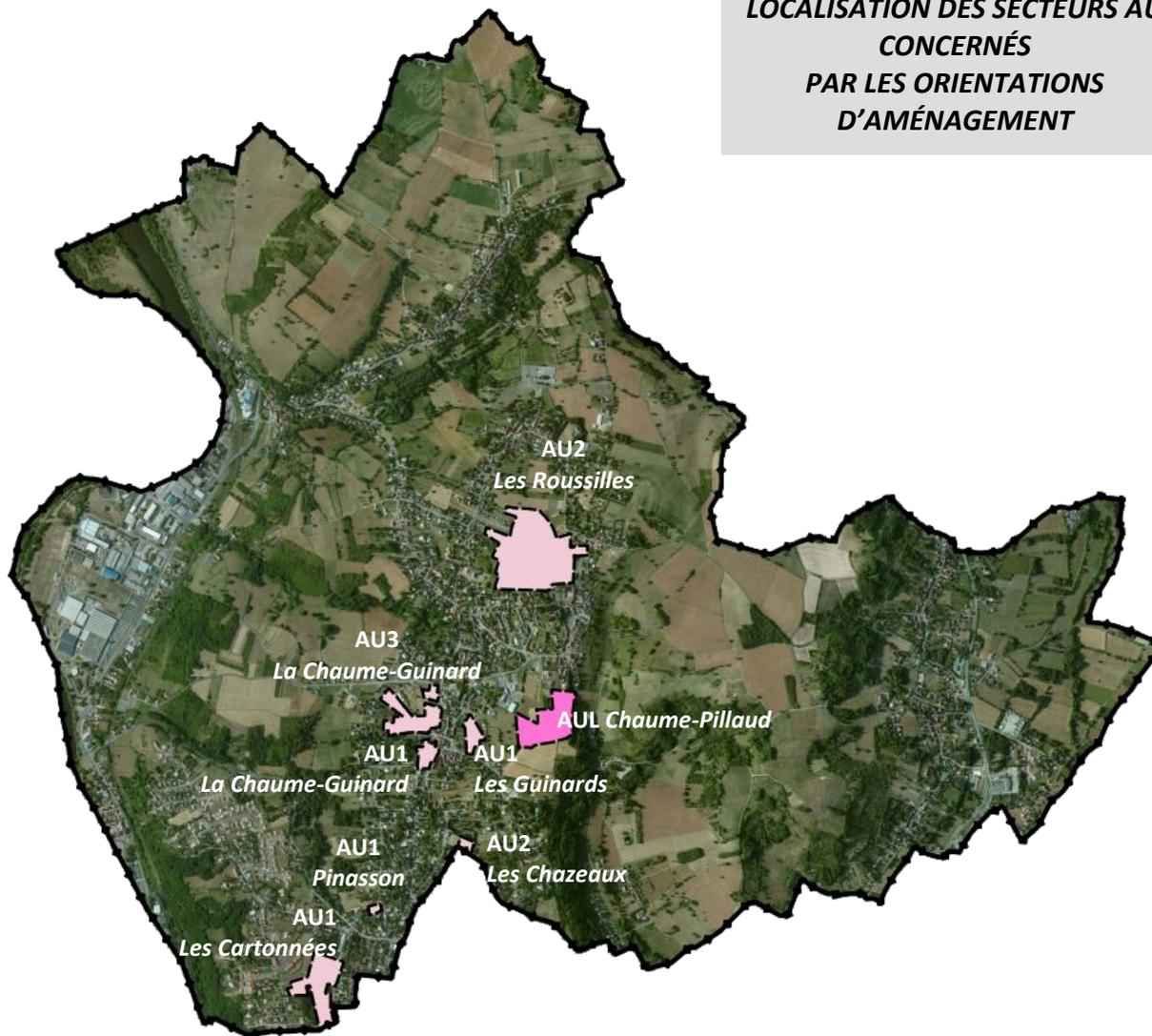
En secteur doté d'orientation d'aménagement, tout projet doit être à la fois :

- conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du PLU ;
- compatible avec les prescriptions des orientations d'aménagement

Tout projet doit veiller à strictement respecter les prescriptions réglementaires du règlement et du plan de zonage, et à s'inscrire dans l'esprit défini par les orientations d'aménagement.

# LES SECTEURS CONCERNÉS

## LOCALISATION DES SECTEURS AU CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Les zones AU relèvent de 3 vocations :

### Résidentielle avec l'objectif de constitution d'un cœur de village/pôle de centralité :

\* Secteurs destinés à recevoir de l'habitat individuel ou groupé, dont de l'habitat à caractère social en accession ou en locatif. Ce sont des sites d'extension résidentielle du bourg composés :

#### **Secteur AU1**

Les Guinards, 8 770 m<sup>2</sup>.

#### **Secteur AU2**

Les Roussilles 97 363 m<sup>2</sup> se situe à proximité de la mairie et permettra de renforcer le cœur de village.  
Les Chazeaux, 3 142 m<sup>2</sup>

### Résidentielle avec l'objectif de combler les interstices urbains :

#### **Secteurs AU1**

Les Cartonnières, 33 105 m<sup>2</sup>  
La Chaume Guinard Sud, 8 197 m<sup>2</sup>  
Pinasson, 2 018 m<sup>2</sup>

#### **Secteur AU3**

La Chaume Guinard Nord, 25 171 m<sup>2</sup> + 3 382 m<sup>2</sup>

### D'équipements sportifs et loisirs :

#### **Secteur AUL**

Le Champ Pillaud, 38 700 m<sup>2</sup>.

## Descriptif et exposé des motifs

La carte jointe souligne **l'extrême fragmentation et l'étirement** le long des voies de desserte des tissus urbains et son adaptation au relief. **Le bâti est extrêmement distendu** et se dilate en cordons ou en « constellations » le long des axes de circulation et du relief. Le bourg et les hameaux se sont développés le long de ces axes, avec une morphologie urbaine dilatée et linéaire. Le parcellaire a conservé sa structure rurale et agraire pour une large part. L'urbanisation s'est développée de manière spontanée et non maîtrisée à partir de la trame parcellaire agraire héritée. Elle a privilégié la linéarité, la multi polarité. Les pôles, administratif, la mairie, cultuel, l'église, d'enseignement, les écoles, le complexe de sports et loisirs, le mini pôle du commerce de proximité et des activités de services constituent autant d'entités isolées. L'étalement nuit à l'intensité du fait d'un manque flagrant de convergences des flux, de compacité bâtie, de densité viaire.

La forte dispersion de l'urbanisation a produit un nombre important d'interstices qui n'ont plus de vocation agricole ou naturelle. La sous densité, une surconsommation foncière sont latentes et en contradiction complétée avec les objectifs des lois récentes qui régissent l'urbanisme et le SCoT approuvé.

L'ensemble de ces constats soulignent **le changement total de modèle d'urbanisation** et les contraintes qui s'imposent en termes **d'efficacité et de moindre consommation foncière et de rationalisation des réseaux et voiries** et de respect des nouvelles législations et réglementations. L'affirmation du droit de propriété individuel s'oppose à la nécessité de régir les droits d'usages collectifs et publics et d'affectation rationnelle et raisonnée de l'espace dans une perspective de développement durable. La recherche de compacité urbaine et de préservation des potentiels agricoles et naturels devient dès lors une nécessité au-delà du seul respect règlementaire. Les gisements fonciers ne sont plus inépuisables et doivent être pris en compte dans une logique de projets et non d'opportunité foncière. C'est le principal défi de l'élaboration du nouveau PLU.

Les orientations générales d'aménagement expriment en conséquence la mise en œuvre concrète du PADD. Elles déterminent les objectifs ou le référentiel à prendre en compte lors de la conception favorisant l'émergence de formes urbaines compatibles avec les exigences d'un développement durable.



## Principes d'aménagement et d'urbanisme à prendre en considération

Les objectifs retenus se déclinent ainsi :

### Objectif 1/ Renforcer le cœur de village

- créer une esplanade autour de la mairie, lieu symbolique et épicode des échanges de la commune,*
- Créer un parc urbain qui relie une esplanade haute à hauteur de la mairie et un nouveau quartier qui s'étend sur près de 9 ha*
- Remailler le réseau viaire automobile et modes doux pour créer des liens fonctionnels entre le futur parvis de la mairie et les franges résidentielles pavillonnaires*
- densifier l'offre de logements en apportant des réponses alternatives à la maison individuelle en accession, notamment une offre locative ou en accession adaptée aux jeunes ménages ou aux personnes âgées,*
- favoriser une mixité sociale et générationnelle,*
- Produire un habitat accessible à tous en développant notamment des logements locatifs à loyer modéré ou d'accession sociale, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.*

### Objectif 2 / Renforcer la vocation de pôle de commerces et services de proximité sur le site des Guignards

- conforter et diversifier les activités de commerces et services*
- proposer un habitat adapté pour les personnes âgées ou à mobilité réduite,*
- traiter qualitativement les espaces publics existants et créer un mini parc urbain sur l'emplacement réservé,*

### Objectif 3 / Remplir les interstices urbains des divers villages ou hameaux

- Optimiser les réseaux viaires et autres réseaux,*
- Concentrer l'offre de terrains viabilisés disponibles sur des secteurs identifiés, notamment pour valoriser le potentiel des divers hameaux ou villages.*

### Objectif 4 / Diversifier les formes urbaines, valoriser les voies et espaces libres

- remailler des cheminements doux pour favoriser les pétons et 2 roues, notamment pour l'accès aux équipements scolaires ou de loisirs,*
- traiter qualitativement les espaces publics ou collectifs, voies, place, espaces verts...*
- renforcer les éléments constitutifs d'une matrice paysagère valorisante, traiter les lisières bâties et non bâties*
- Mettre en œuvre des dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux pluviales adaptés et alternatifs au « tout tuyaux ».*

## Principes d'aménagement et d'urbanisme à prendre en considération

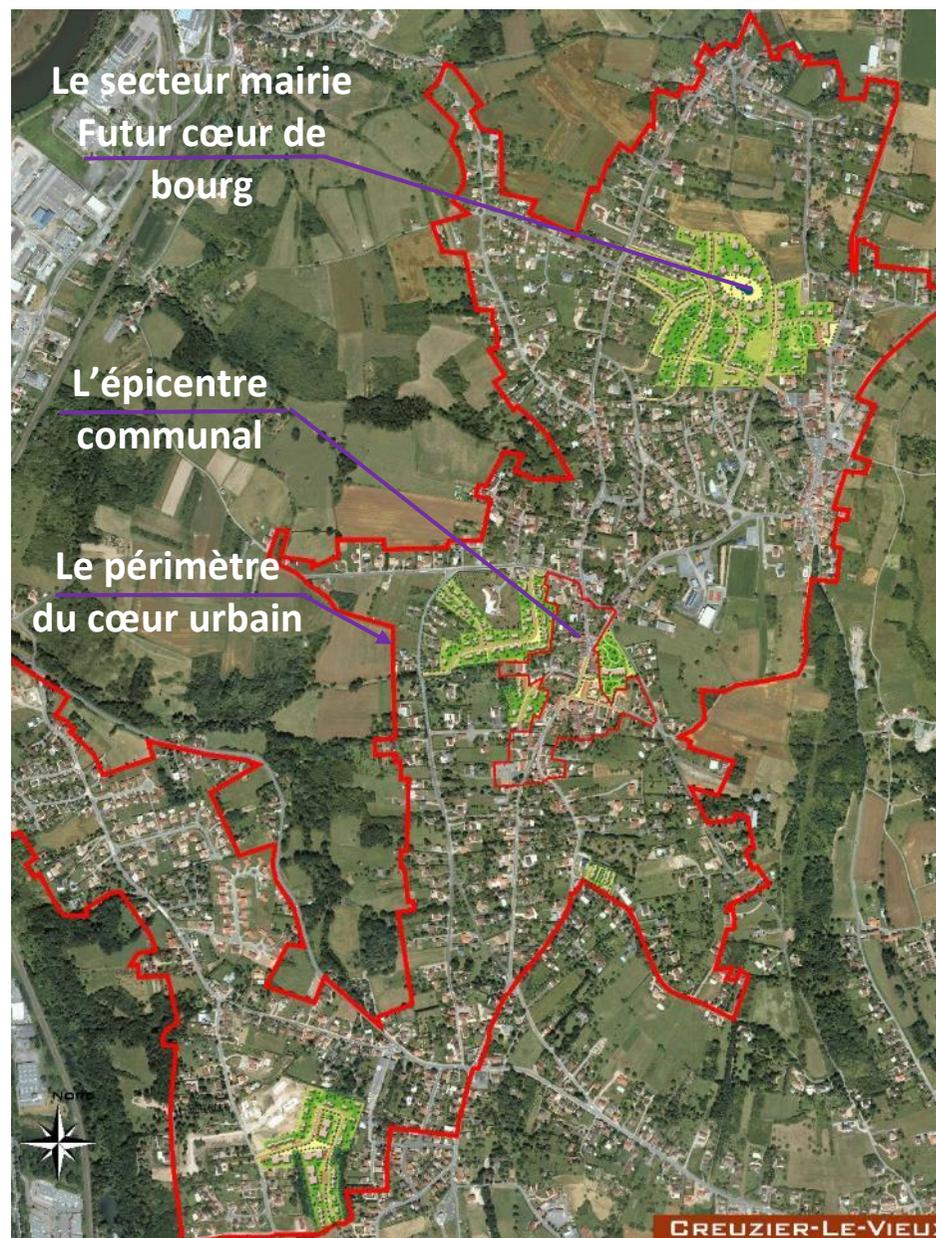
Les objectifs du SCoT imposent de maîtriser l'étalement urbain, et maîtriser le développement résidentiel et d'optimiser l'occupation foncière sur le principe de « l'intensité urbaine ». Le SCoT prescrit aux communes de maîtriser l'urbanisation par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble et de densification des espaces urbanisés. Ainsi toute ouverture à l'urbanisation d'une superficie égale ou supérieure à 1 hectare doit être encadrée par des opérations d'orientation et de programmation qui déclinent à minima :

- la densité minimale de logements,
- le maillage viaire et en modes doux,
- la préservation des paysages et de l'environnement.

La commune pour favoriser un modèle de développement vertueux a opté pour intégrer une part importante des espaces urbanisés dans le cœur urbain. Cette intégration permet un potentiel de production de logements important mais en contrepartie oblige au respect d'une densité de 15 logements à l'hectare et de 30 logements en hypercentre. La carte ci jointe illustre les principes d'une recherche de compacité et de densification des espaces libres ou interstices au sein de la tache urbaine. Ils visent à rééquilibrer l'urbanisation et les polarités pour favoriser les courtes distances et remailler les échanges au sein de la commune.

Les objectifs se déclinent en conséquence ainsi :

- **Objectif 1**, Renforcer le cœur de village autour de la mairie,
- **Objectif 2**, Renforcer la vocation de pôle de commerces et services de proximité sur le site des Guinards
- **Objectif 3**, Remplir les interstices urbains des divers villages ou hameaux.
- **Objectif 4**, Diversifier les formes urbaines, valoriser les voies et espaces libres



# Objectif 1 Renforcer le cœur de village

## Descriptif et exposé des motifs

La commune de Creuzier-le-Vieux s'étire autour d'un maillage lâche de voie. Il n'y a **pas de noyau urbain dense** du fait de l'éclatement en **plusieurs polarités** des équipements et activités de commerce ou service.

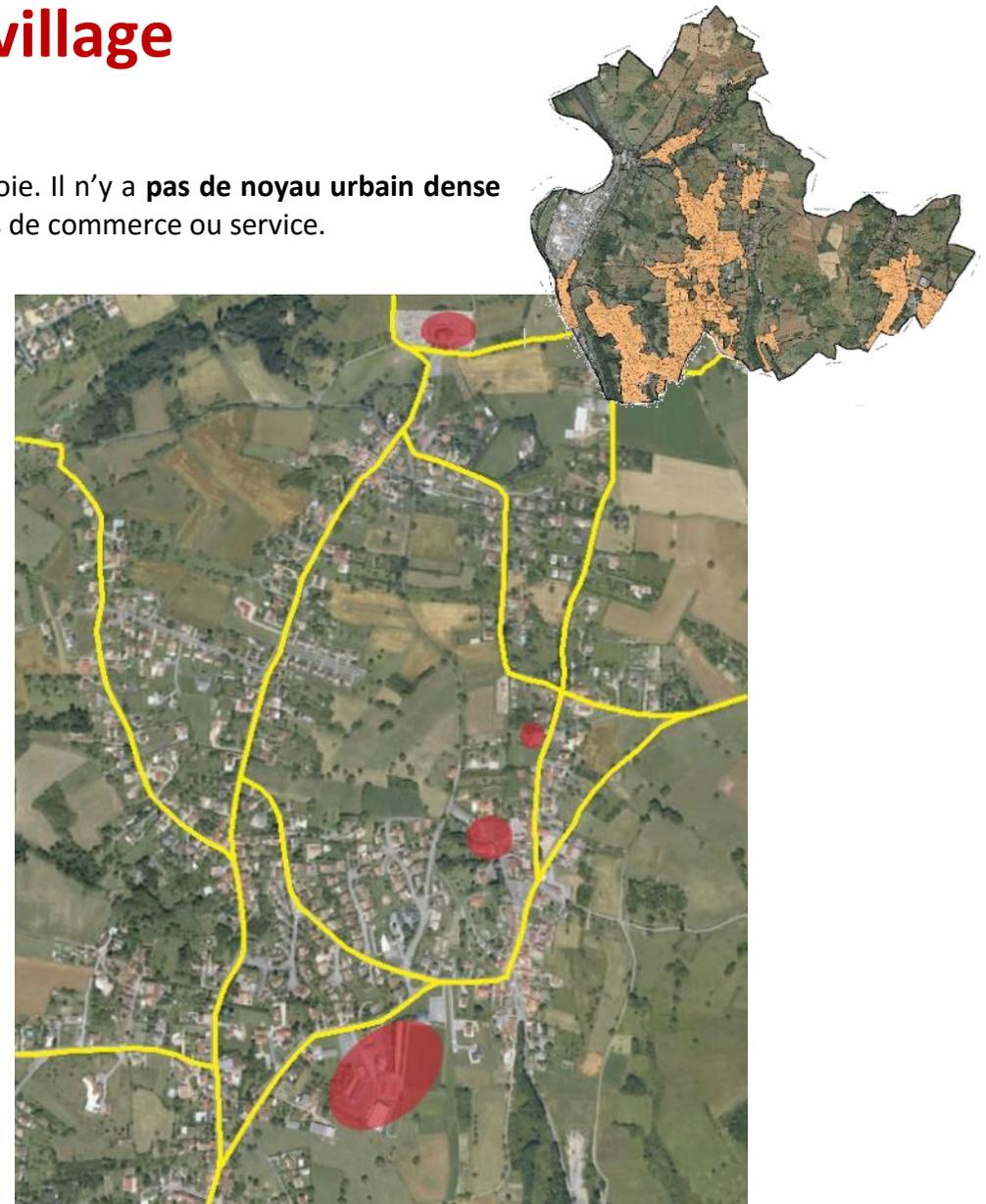
La densité globale de la tache résidentielle est faible du fait de l'étalement urbain. La consommation de terrain à bâtir sur les espaces agricoles a ainsi été particulièrement forte pendant plusieurs décennies.

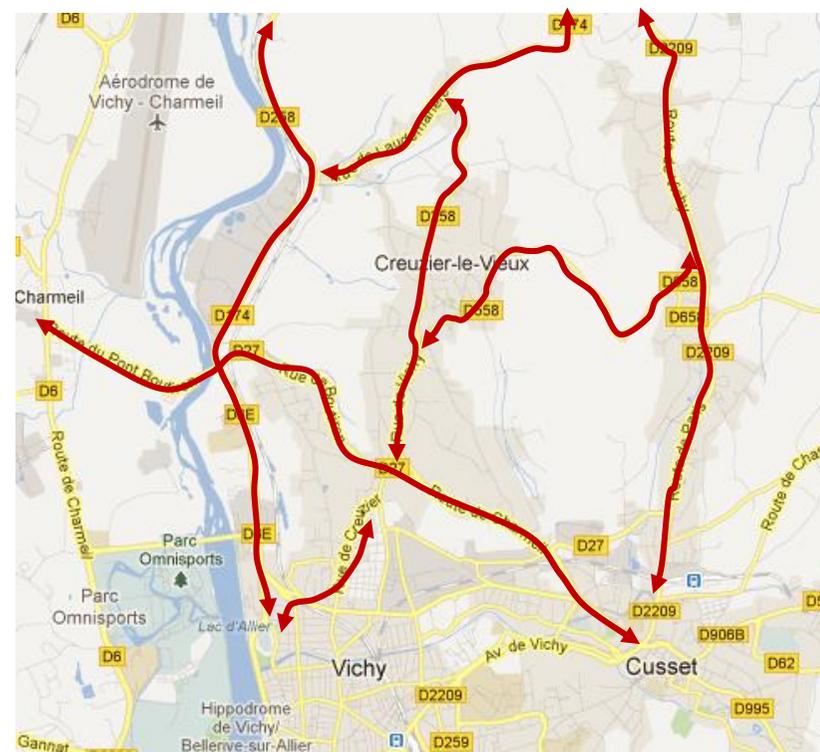
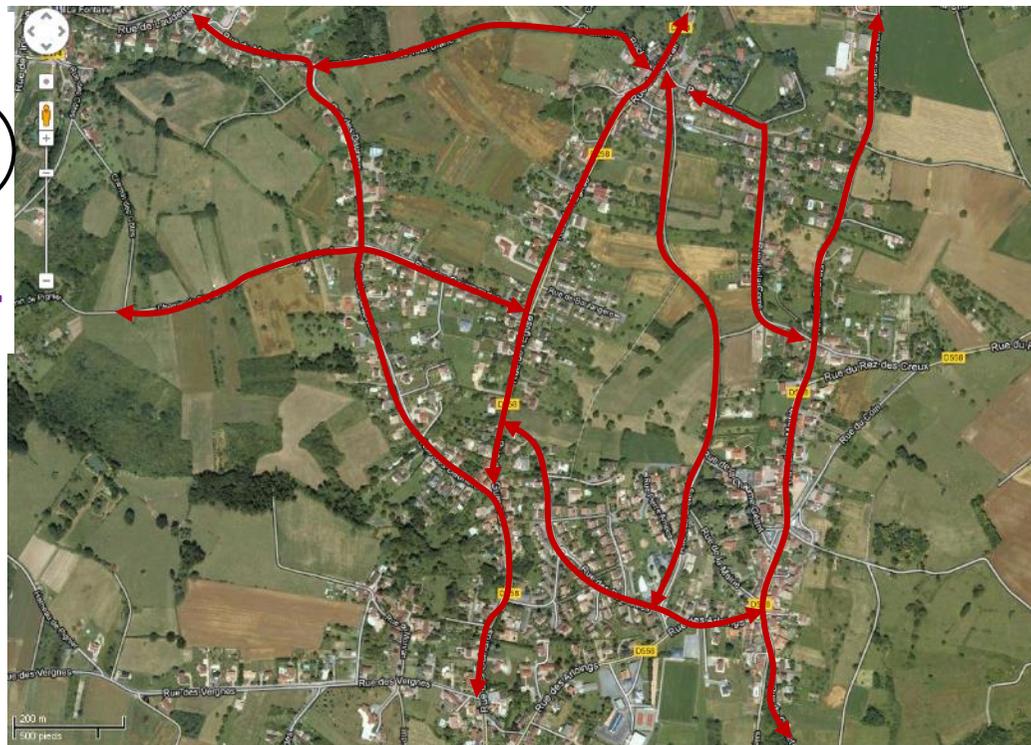
Les espaces publics sont peu nombreux et les équipements sont éclatés en plusieurs pôles distincts, dont la mairie, l'école d'une part, des équipements de sports et loisirs d'autre part, des commerces ou activités de services enfin. Il est en conséquence nécessaire de densifier et d'étoffer l'armature urbaine.

Cette configuration a fortement pénalisé la constitution d'un cœur de village, définie comme un enjeu majeur et prioritaire du PADD, défini comme le défi n°1 :

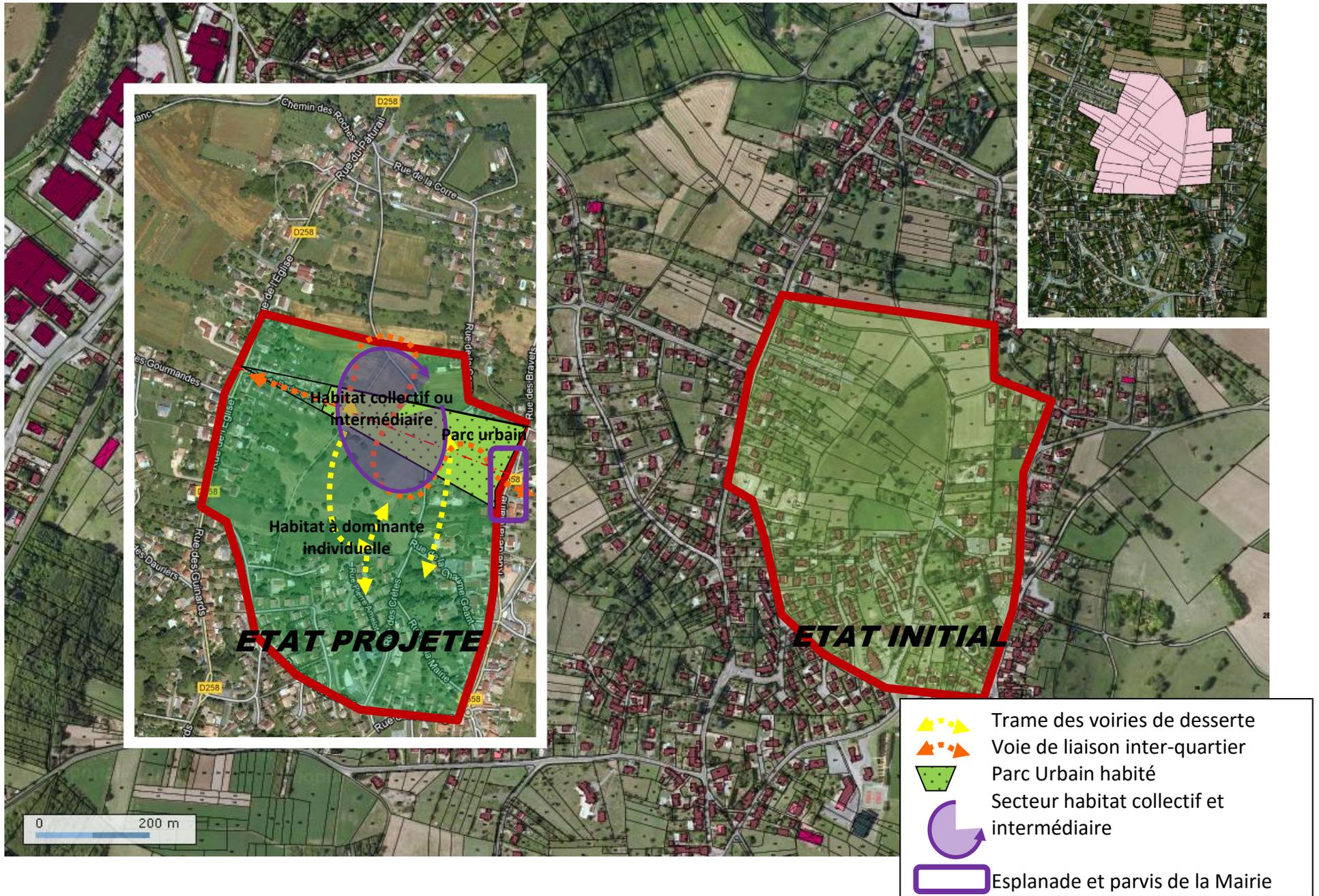
### **DEFI N°1 : LA CONSTITUTION D'UN CŒUR DE VILLE RENFORCE, ET L'ADAPTATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS**

- ↳ ***Une politique de l'habitat communale à diversifier***
- ↳ ***Refondre les connexions hameaux/bourgs, et les liaisons à l'échelle de l'agglomération***





La trame viaire générale de Creuzier-le-Vieux est composée de 2 axes majeurs la RD 2209 et la RD 174 qui tangentent la commune sur ses limites Ouest et Est. De fait les circulations de transit, voire de desserte locale ne convergent pas vers l'épicentre géographique de la commune à savoir là où sont localisés la mairie, le groupe scolaire et les principaux équipements de sports et loisirs. La commune est donc constituée de polarités multiples, essentiellement résidentielles, le bourg et des hameaux à l'exception de la zone d'activités économiques du Rhue.



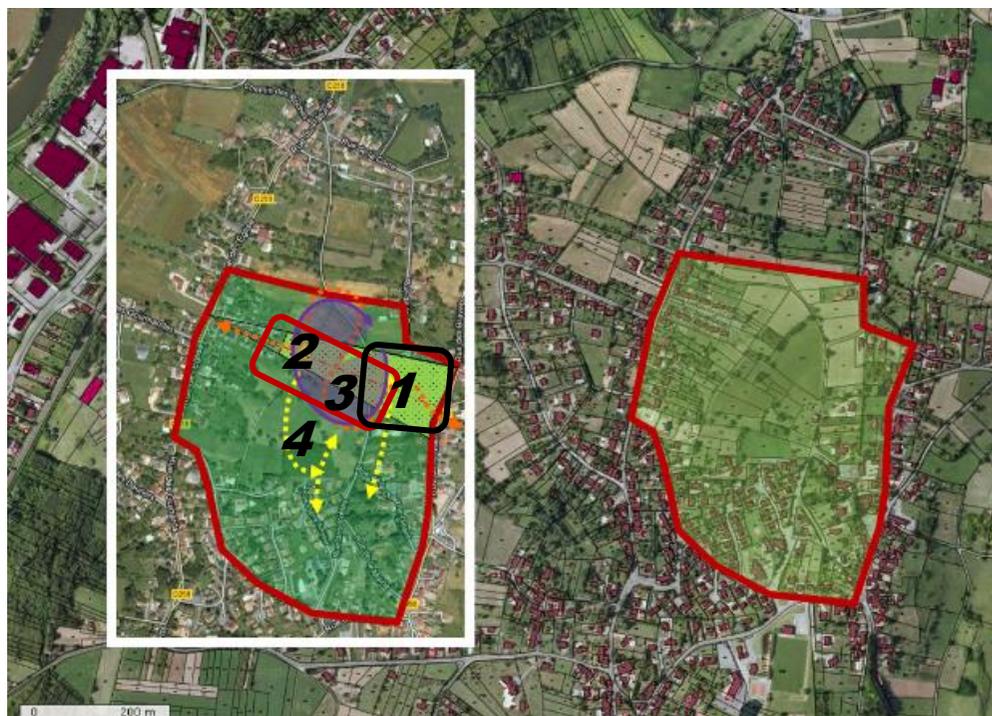
## Un cœur de village étoffé et élargi

Le secteur central doit s'élargir et permettre en effet d'optimiser la proximité et complémentarité de l'ensemble des équipements.

La mairie ne possède pas de réel parvis. Une esplanade, amorce d'un par urbain doit permettre d'articuler une urbanisation plus dense de type habitat intermédiaire avec un habitat individuel organisé en cité jardin, orienté sur un flanc sud.

*La constitution d'un cœur de village consisterait en conséquence à :*

- 1/ Créer une esplanade** constituant l'épicentre géographique et symbolique de la commune, amorce d'un parc urbain,
- 2/ créer un parc urbain**, qui permette une liaison inter-quartier
- 3/ Créer un pôle habitat intermédiaire**, pour densifier le cœur de village,
- 4/ Proposer un habitat individuel valorisé en créant un esprit cité jardin.**



D'une manière générale, il s'agit **de relier les divers secteurs résidentiels et de porter une attention particulière aux projets portant sur les éléments visibles** depuis les espaces publics ou privés de telle sorte qu'ils apportent une valeur ajoutée au paysage urbain, en termes d'image. C'est aussi mixer les usages, optimiser le stationnement des véhicules et donner la priorité aux modes doux, piétons et 2 roues,

C'est enfin, concevoir des projets respectueux des lieux tout en étant novateurs sur le plan architectural et environnemental ou d'usage (programmes fonctionnels attendus en termes de commodité, confort, sécurité,...).

Dans cette hypothèse, le fonctionnement du cœur de village organisé autour d'un parc urbain habité serait dynamiser et permettrait d'envisager de constituer des fronts bâtis plus homogènes et valorisants.

Plusieurs principes devront être mobilisés :

### **Evaluer et refondre l'accessibilité du site**

- pour permettre le développement des vocations identifiées, essentiellement résidentielle, mais avec une diversité des formes urbaines, petits collectifs, habitat intermédiaire, maisons de ville, habitat individuel...
- développement de liaisons adaptées, notamment douces connectées aux espaces publics, dont la mairie, le groupe scolaire, les équipements de sports et loisirs,

### **Recomposer le site à partir d'un concept défini qualitativement et quantitativement**

- les éléments de patrimoine bâti et non bâti doivent être identifiés et leur capacité respective de réhabilitation ou restauration évaluées,
- l'armature de la matrice paysagère du futur projet doit être valorisée pour ne pas créer de rupture morphologique et estompée l'intégration du bâti,
- les espaces ouverts doivent assurer une perméabilité en favorisant les déplacements doux et les vues sur le grand paysage, dont les rives de l'allier, et la Chaîne des Puys,
- définir des îlots de constructibilité et des espaces libres qualitatifs



### **Développer des espaces publics comme lieux de vie**

- pour favoriser les échanges, les lieux de convivialité, de promenade, de loisirs...
- Dans une perspective de développement durable des propositions alternatives – jardins partagés, vergers collectifs, espaces de jeux, espaces polyvalents inondables, espaces de transition, maillage piétons – pourront être élaborées pour enrichir le projet et proposer de nouvelles formes d'appropriation de l'espace.



### **Proposer des formes architecturales multiples**

- pour répondre aux demandes différenciées en termes d'habitat,
- pour favorisant une mixité sociale et intergénérationnelle.



### **Armature paysagère**

*Le maillage de continuités vertes prenant appui sur la trame des déplacements et les éléments de paysage devra s'appuyer sur :*

- Le maillage et la définition des espaces publics et privés.
- Le maillage liaisons mode doux / voirie de circulation,
- La trame bleue avec la présence de l'eau avec un vocabulaire adapté sur les dispositifs de rétention (noues paysagères, tranchée drainante, bassin de rétention, jeux d'eau...)
- La définition et la qualité des espaces bâtis et non bâtis souhaités.

## Objectif 2 / Renforcer la vocation de pôle de commerces et services de proximité sur le site des *Guinards*

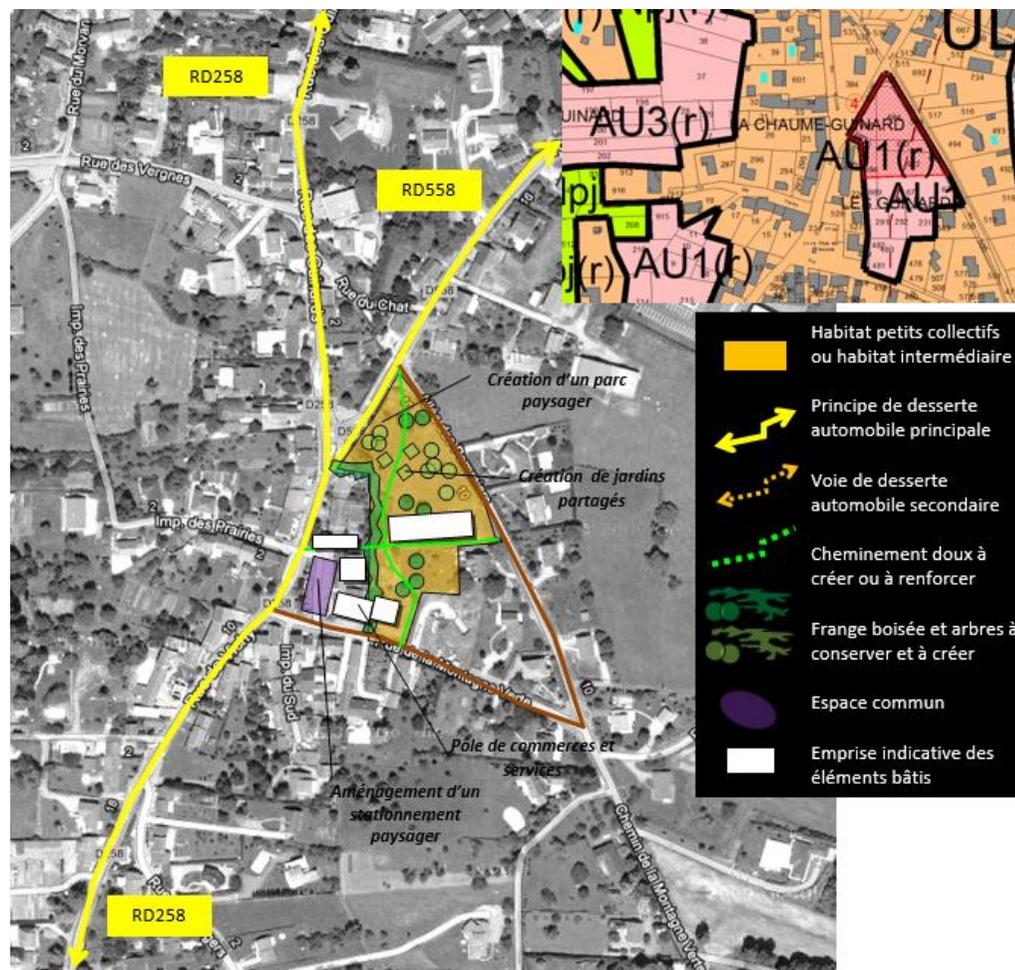
### Descriptif et exposé des motifs

La nécessité de **densification** du secteur des *Guinards* qui **constitue l'épicentre des flux de circulation** est une priorité. En effet, cette densification et le **renforcement de l'offre de commerces et services de proximité** permettra avec les équipements existants de **créer une plus forte intensité urbaine et densité bâtie** dans un quadruple objectif :

- **urbain** : favoriser une compacité des activités de commerces et services marchands en un même lieu, à l'échelle communale,
- **de déplacements** en favorisant la desserte en transports collectifs urbains et les déplacements doux des courtes distances par la proximité immédiate de l'ensemble des services, commerces et équipements du cœur de village, créer de la porosité ou de la perméabilité piétonne,
- **social** : mixité sociale (logements en locatifs social, accession libre ou sociale) et générationnelle, support de vie sociale;
- **environnemental** : économie et valorisation de la ressource foncière, de réseaux, et d'énergies, intégration...

L'**objectif de diversité des fonctions urbaines** répond enfin à plusieurs intentions:

- **éviter la dispersion dans l'espace des fonctions urbaines** compatibles entre elles et avec l'habitat, pour réduire les distances et les déplacements ;
- donner la possibilité aux futurs résidents de trouver, **à la portée des piétons ou des cycles** et dans un temps limité, les principaux services nécessaires à la vie quotidienne ;
- **aboutir à des quartiers vivants**, rythmés par les «cycles» des différentes activités : résidentielles, récréatives, sportives,...

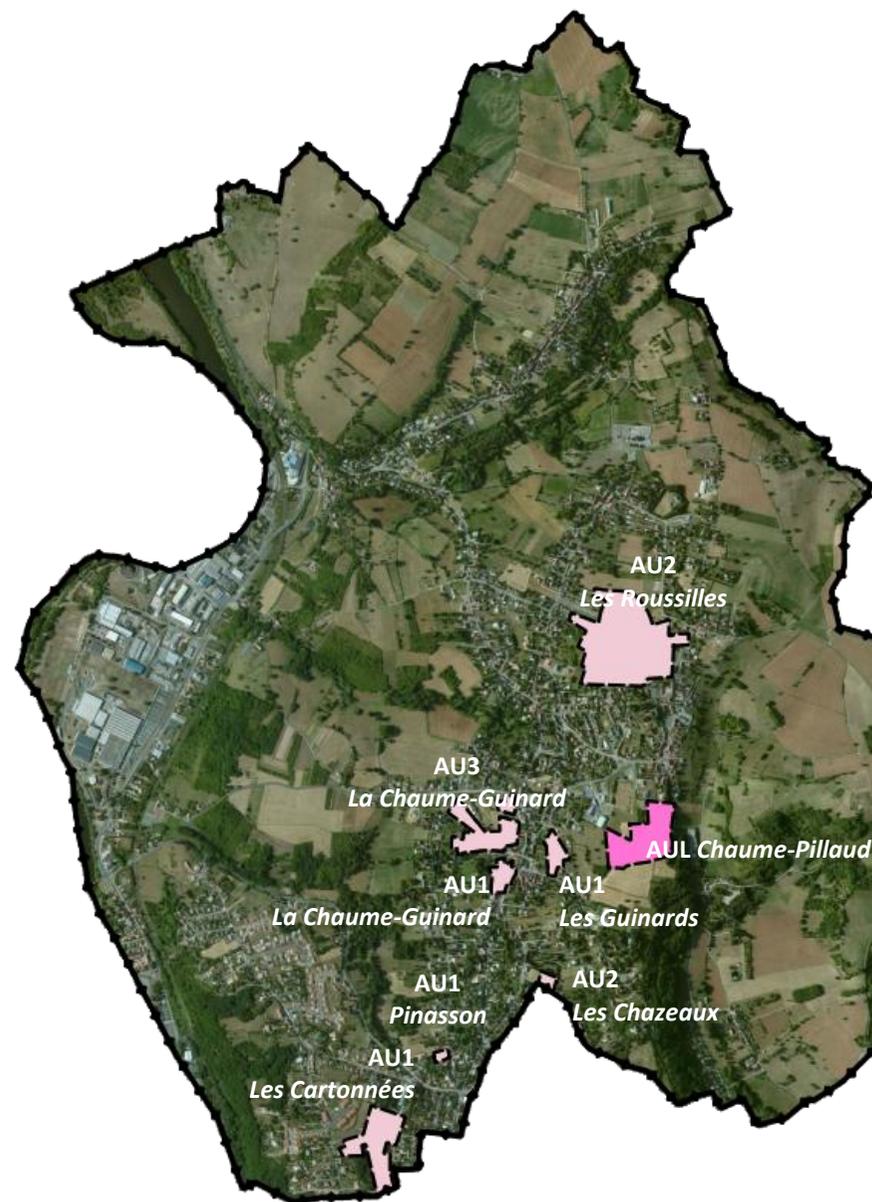
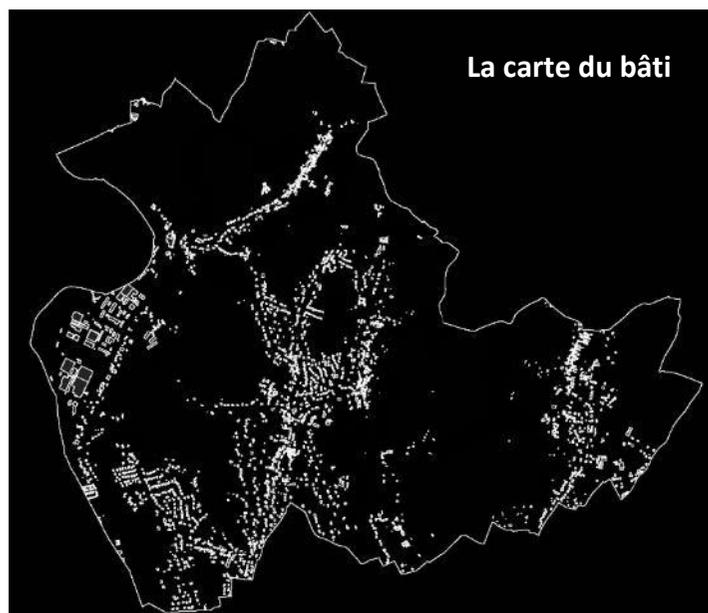


## Objectif 3/ Remplir les interstices urbains des divers villages ou hameaux

### Descriptif et exposé des motifs

La nécessité de **densification des interstices périurbains** doit constituer une priorité. En effet, cette densification permet avec les équipements et voiries existants de rechercher une plus forte densité bâtie dans un quadruple objectif :

- **environnemental** : économie et valorisation de la ressource foncière, de réseaux, et d'énergies, intégration...
- **de déplacements** en favorisant les déplacements doux des courtes distances par la proximité immédiate de l'ensemble des services, commerces et équipements du cœur de village, créer de la porosité ou de la perméabilité piétonne,
- **social** : mixité sociale (logements en locatifs social, accession libre ou sociale) et générationnelle, support de vie sociale ;
- **urbain** : s'inscrire dans le respect et la continuité du village en favorisant une compacité bâtie et des espaces libres qualitatifs.



## Principes d'aménagement et d'urbanisme à prendre en considération

*Il s'agit de proposer une alternative aux formes banalisées de lotissement pavillonnaire qui ne proposent en règle générale ni diversité des espaces ou formes architecturales ou paysagères. L'identité de nouveaux quartiers, lieu de vie et de convivialité est donc recherchée, avec l'existence d'espaces publics et collectifs qualitatifs et source d'usages nouveaux, par exemple avec des « poches » de jardins familiaux, pour compenser l'absence de jardins potagers et surtout créer des micros lieux de convivialité.*

*C'est en conséquence proposer **des programmes et des répartitions de logements** qui permettent **d'assurer une réelle diversité sociale** : location à loyer modéré, accession aidée, accession privée... et proposer une organisation spatiale qui facilite l'accessibilité des services urbains par tous les publics.*

*4 secteurs AU1 ont été recensés. Ils visent à être « immédiatement constructibles » à condition que les constructions respectent les orientations d'aménagement intégrées au PLU.*

*Il s'agit dans un premier temps **d'irriguer ces secteurs par un nouveau maillage viaire interne** qui réduit les circulations automobiles et privilégie les cheminements doux, des piétons ou des deux roues. Le nouveau maillage des voies privilégiera la continuité, à la fragmentation pavillonnaire des impasses. Le système de boucle en voie à sens unique, ou alternée remplacera le principe des voies à double sens bordés de trottoirs étroits. Les espaces devront être soignés, entretenus et constitueront la matrice paysagée, l'écrin de verdure des futures urbanisations.*

**L'objectif de diversité des fonctions urbaines** répond enfin à plusieurs intentions :

- **éviter la dispersion dans l'espace des fonctions urbaines** compatibles entre elles et avec l'habitat, pour réduire les distances et les déplacements ;
- donner la possibilité aux futurs résidents de trouver, **à la portée des piétons ou des cycles** et dans un temps limité, les principaux services nécessaires à la vie quotidienne ;
- **aboutir à des quartiers vivants**, rythmés par les « cycles » des différentes activités : résidentielles, récréatives, sportives,...

**Le maillage des cheminements**, automobile et pétons constitue le premier principe de composition afin d'assurer des continuités. Il s'agit de proposer un vocabulaire qui s'ancre dans **une atmosphère villageoise** qui ne reproduise pas la standardisation des lotissements résidentiels pavillonnaires.



*La circulation automobile doit être réduite au minimum, soit dans une logique de sens unique, soit de circulation alternée afin de réduire au maximum la vitesse et l'imperméabilisation des voies.*

***Le traitement champêtre** des parties latérales doit être privilégié, par l'aménagement de noues paysagées, de cheminements piétons dédiés, de bandes de stationnement latérales, le long des voiries, des alignements d'arbres...*

***Le maillage paysager** doit respecter la trame bocagère du grand paysage, c'est pourquoi, les **haies bocagères existantes doivent être préservées** et doivent marquer la limite ou frange de l'urbanisation résidentielle. Les espaces libres doivent conjuguer une diversité des usages, publics, collectifs ou privés, des ambiances et permettent la réappropriation de lieux de convivialité, comme les jardins familiaux, des aires de jeux...*

# Objectif 4 /Diversifier les formes urbaines, valoriser les voies et espaces libres

## Descriptif et exposé des motifs

*Le projet d'aménagement global privilégie préférentiellement le confortement du cœur de village et la densification des espaces laissés libres par l'urbanisation récente. Il s'inscrit dans une volonté de continuités, de densification et de remaillage des espaces urbanisés et de consommation rationnelle et raisonnable des espaces naturels ou agricoles.*

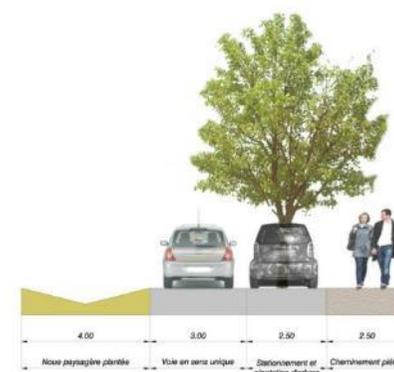
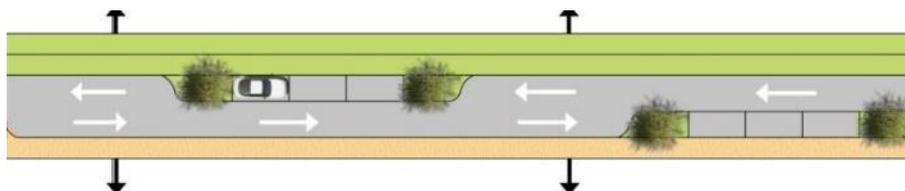
*La configuration pavillonnaire a conduit à une consommation excessive de sols et ne permet plus de densification sans la création d'une structure viaire nouvelle. En effet, l'urbanisation linéaire le long des voies communales (ancien chemins vicinaux) et départementales pour desservir des parcelles a colonisé la quasi-totalité des façades circulées. **Beaucoup d'interstices sont de fait apparus** et non ni véritablement de vocation résidentielle ou agricole. Beaucoup d'espaces sont même en friche du fait de leur enclavement.*

*Les voies sont aujourd'hui dominées par un vocabulaire exclusivement routier caractérisé par un alignement quasi continu de haies ou clôtures diverses de part et d'autre d'une chaussée routière avec ou sans trottoirs et plutôt étroite.*

## Principes d'aménagement et d'urbanisme à prendre en considération

*Par contraste, le parti d'aménagement proposé pour les voiries non structurantes (hors routes départementales) privilégie un système de voies paysagées avec un vocabulaire fortement végétalisé et peu imperméabilisé, avec des chaussées réduites fonctionnant en sens unique ou circulation alternée afin de minimiser les emprises routières au maximum.*

*Le parti d'aménagement sous-tend l'idée d'une architecture ni pastiche de l'ancien, ni pavillonnaire. Il s'agit de **créer un nouveau vocabulaire villageois**, de nouvelles formes d'urbanisation pour rompre avec le modèle de la parcelle individualisée sur laquelle, la maison est implantée de manière aléatoire.*



**L'alignement, soit à la voie, soit en retrait de 5 ml permettra de gérer le stationnement automobile non couvert et de gérer l'interface entre espace public et espace privé.** Les façades sur rue participeront ainsi à rythmer un front de rue paysagé, certes discontinu, mais homogène grâce au vocabulaire paysagé des arbres d'alignement à la voie et des emprises enherbées des noues.

Dans une perspective d'économie d'énergie, la mitoyenneté pourra être recherchée ainsi qu'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids (nord) en fournissant une double orientation préférentiellement Est/Ouest. Le choix d'une voie linéaire orientée sur un versant Ouest protégé par la silhouette du village est volontaire. Des formes groupées seront privilégiées en accroche des constructions existantes du village.

Ces extensions seront l'occasion de mettre en œuvre les principes du développement durable :

- **encouragement aux modes doux**, piéton et 2 roues avec des cheminements dédiés,
- **recours aux énergies renouvelables**, chauffe-eau solaire, photovoltaïque..,
- **bâtiments économe en énergie** et bien isolés, basse consommation ou en énergie passive,
- **gestion des eaux de ruissèlement**,
- **biodiversité, choix d'essences locales adaptées**, continuité des micros corridors écologiques, constitués par les haies ou les rases...

Le caractère « champêtre et naturel » des espaces libres devra être affirmé par l'utilisation d'une palette végétale privilégiant les feuillus, les espèces arbustives, des bosquets, les arbres d'alignement le long des voies, avec comme modèle le chemin rural bordé de haies bocagères.

**La gestion de l'eau de ruissellement** revêt une importance majeure. Dans cette perspective, **les eaux pluviales seront collectées par des dispositifs alternatifs** au « tout tuyau », c'est-à-dire des espaces permettant **l'infiltration par des noues enherbées, ou par des lits de galets**, pour reconstituer les dispositifs traditionnels de rases, ruisseaux naturels...Le règlement d'assainissement a été approuvé et impose un certain nombre de prescriptions, dont des dispositifs de rétention.

**Les notions d'ensoleillement et dispositions verts dominants**, revêtent une importance capitale au regard de la performance thermique des bâtiments et des conflits des usagers.



**Les espaces publics** seront certes caractérisés par le nouveau maillage de voies paysagées, mais aussi agrémentés d'espaces d'articulation, (placettes, lisières arborées, bosquet) pour **enrichir le vocabulaire urbanisé** et favoriser une meilleure intégration.

**Des traverses seront organisées** pour faciliter l'usage de la marche ou des deux roues et constituer des alternatives aux voies essentiellement routières existantes et pas sécurisées.

Le stationnement automobile doit être une préoccupation. Des places de stationnement publiques seront aménagées le long des voies en alternance avec des espaces plantés et alternés pour rompre une monotonie de la répétition sur un linéaire important.

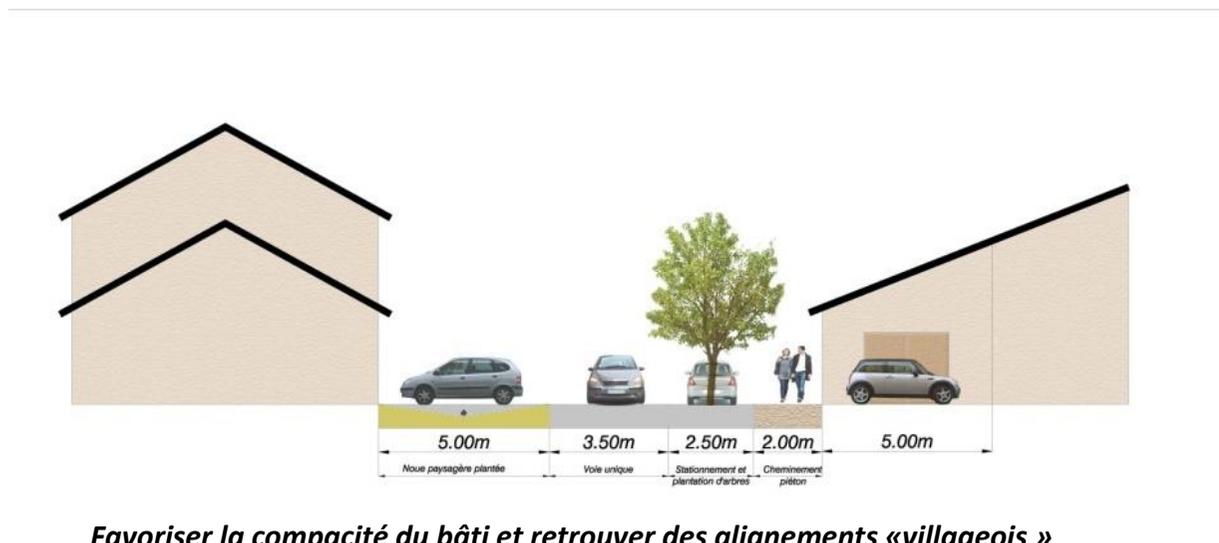
Les nouvelles voies doivent prévoir des ruptures de séquences, pour préserver des vues transverses sur le paysage rural et naturel environnant. Les places privées seront préférentiellement disposées en bordure de voies et conçues comme des parkings de jour en mitoyenneté des garages couverts accessibles depuis la rue.



**Les clôtures seront dans la mesure du possible en retrait**, pour ménager des espaces privatifs ouverts sur la façade du logement et créer un **esprit de convivialité et non de fermeture**. La façade sur rue et ses abords, le moins asphalté ou bétonné possible, participeront à donner une qualité au front de rue et non de proposer un espace banalisé cantonné aux seuls espaces de circulation automobile.

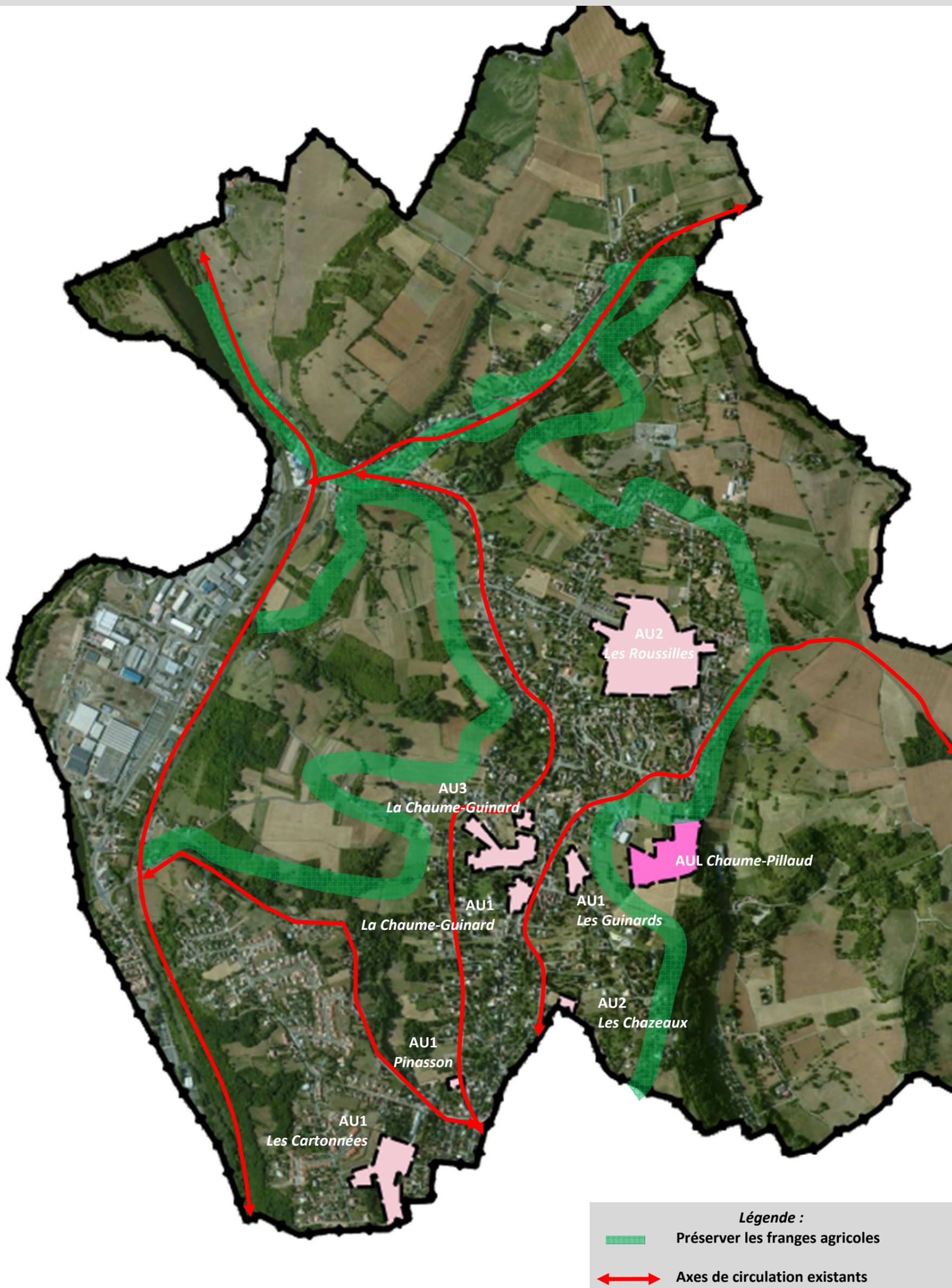
La présence de jardins d'agrément protégés des vues sera privilégiée à l'arrière dans la partie privative, mais aussi à l'avant pour rompre l'homogénéité des espaces publics.

**La palette végétale favorisera les essences locales** et les haies séparatives devront avoir un caractère champêtre et non pavillonnaire avec les écrans massifs et compacts des haies de thuyas qui banalisent les paysages résidentiels. Des arbres de petites et moyennes tailles pourront agrémenter les jardins pour favoriser la biodiversité et permettre un ombrage pour la période estivale



**Favoriser la compacité du bâti et retrouver des alignements « villageois »**

## ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMÉNAGEMENT



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°1

## Les Roussilles (Zone AU2)

Localisation :  
Cœur de bourg

Superficie :  
97 363 m<sup>2</sup>

### Objectifs :

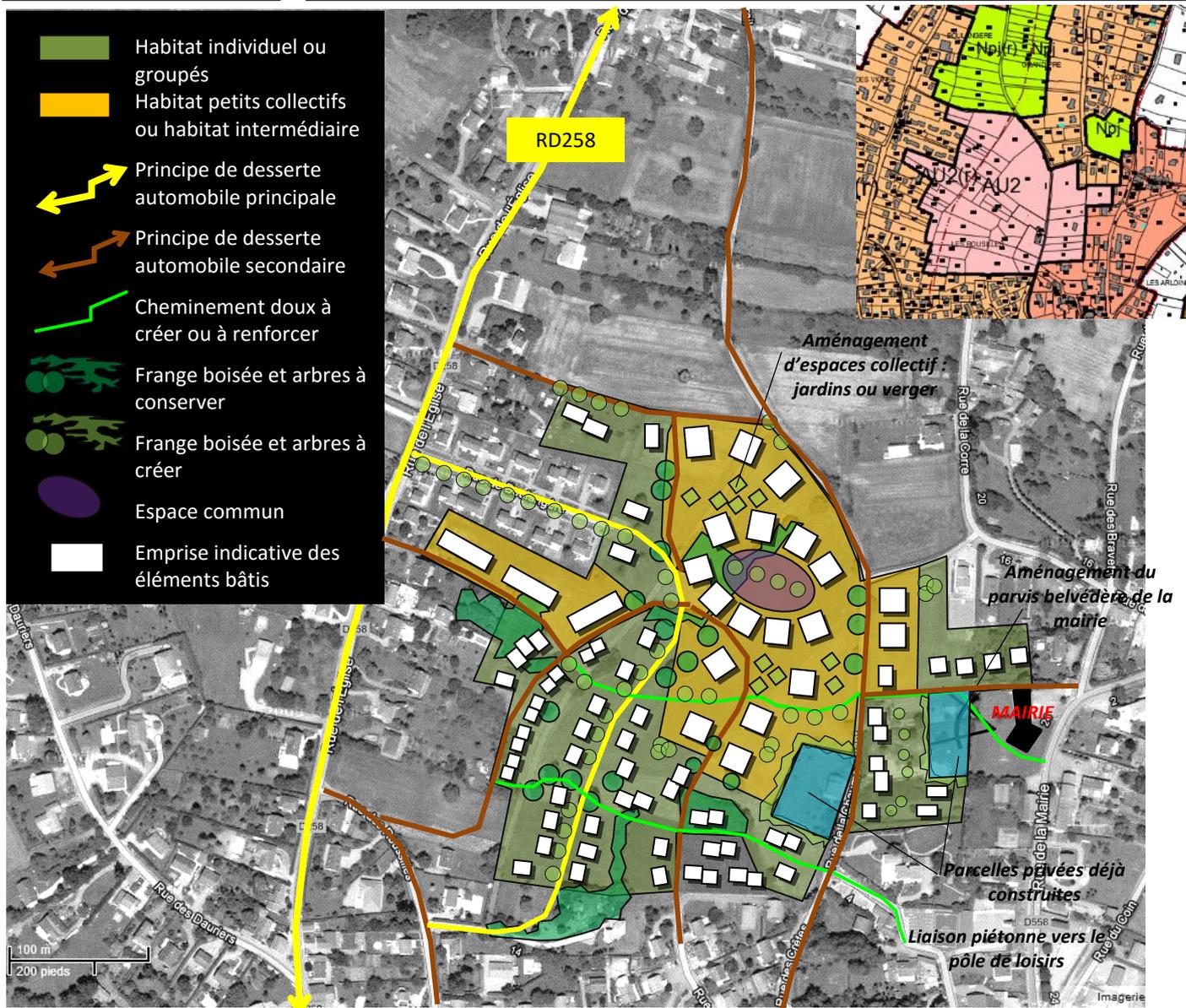
- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle, dont esplanade, parc urbain

### Orientations d'aménagement :

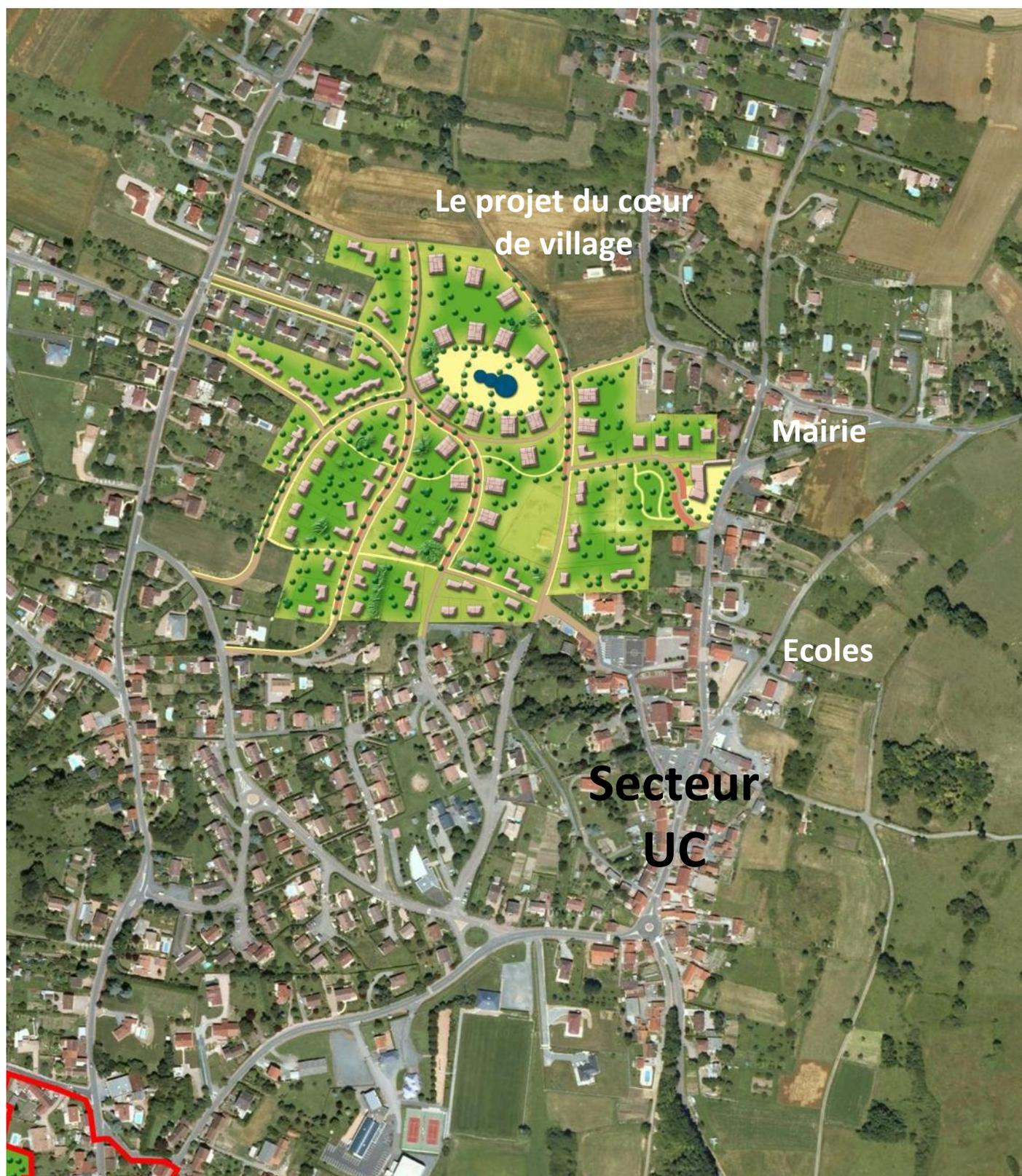
- Aménagement d'une trame viaire connectée à l'existant,
- Valorisation de l'épicentre du village en cœur de bourg
- Favoriser la matérialisation de l'alignement sur voie (végétation, clôtures, éléments bâtis)
- Préservation des cordons boisés
- Favoriser les liaisons douces (piétons et deux roues) en direction du bourg
- Générer des formes urbaines variées
- Traitement paysager des espaces libres

### Dispositions réglementaires particulières:

- Aménagement d'un secteur résidentiel à vocation mixte de cœur de village.
- Alignement par rapport aux voies existantes
- Hauteur maximum des constructions en R+3 pour respecter la silhouette du village.
- Densité minimale de 30 logements/ha
- Réalisation d'un minimum de 20% de logements locatif sociaux
- Diversité de la typologie habitat : minimum 60% en petits collectifs ou intermédiaires



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°1  
Les Roussilles (Zone AU2)**



**ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMÉNAGEMENT  
PLAN INDICATIF DE COMPOSITION**

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°2

### Secteur « Les Guinards » (Zone AU1)

Localisation :  
Les Guinards

Superficie :  
8 770 m<sup>2</sup>

#### Objectifs :

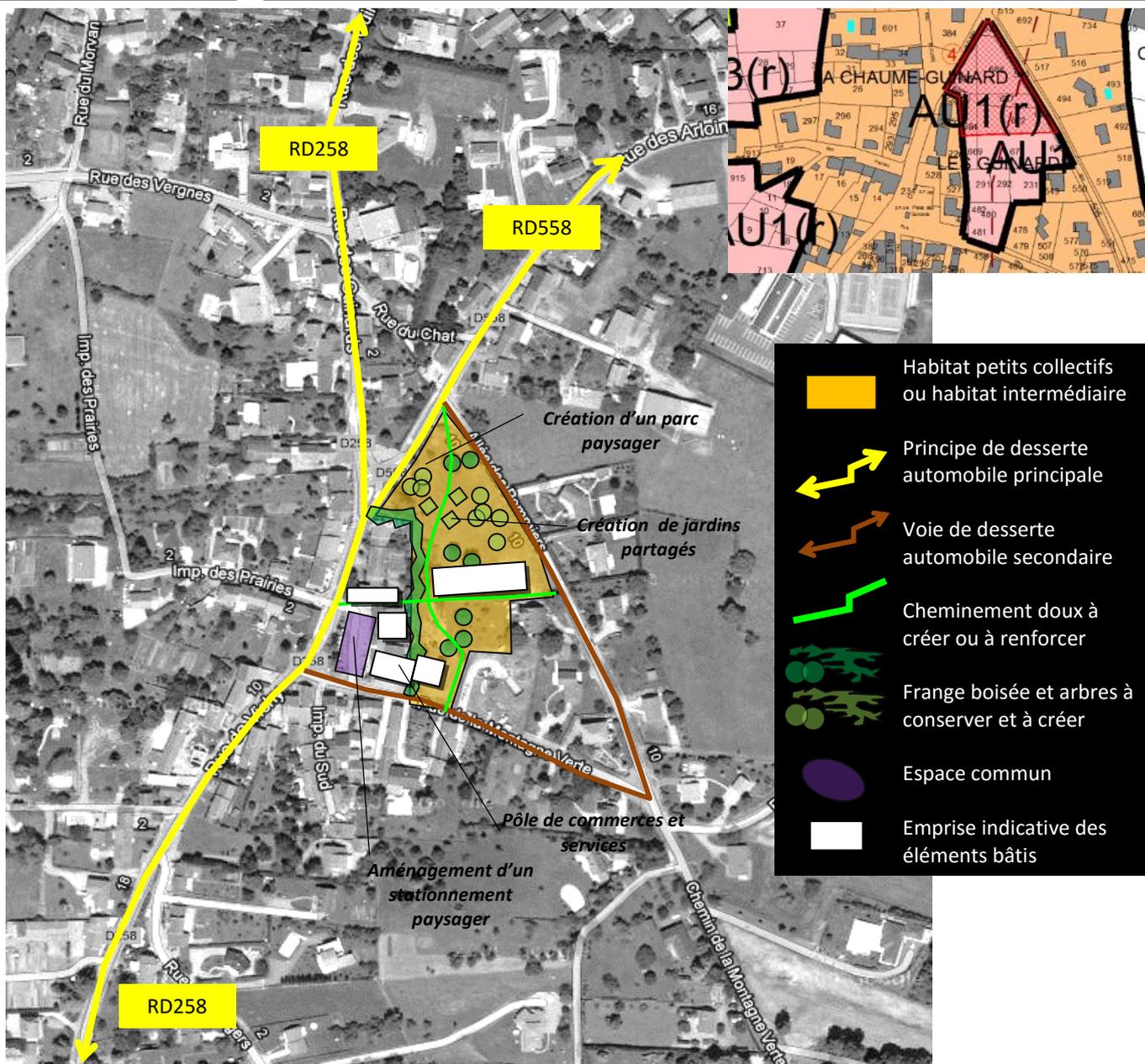
- Aménagement d'un secteur à vocation de commerces et services et résidentielle

#### Orientations d'aménagement :

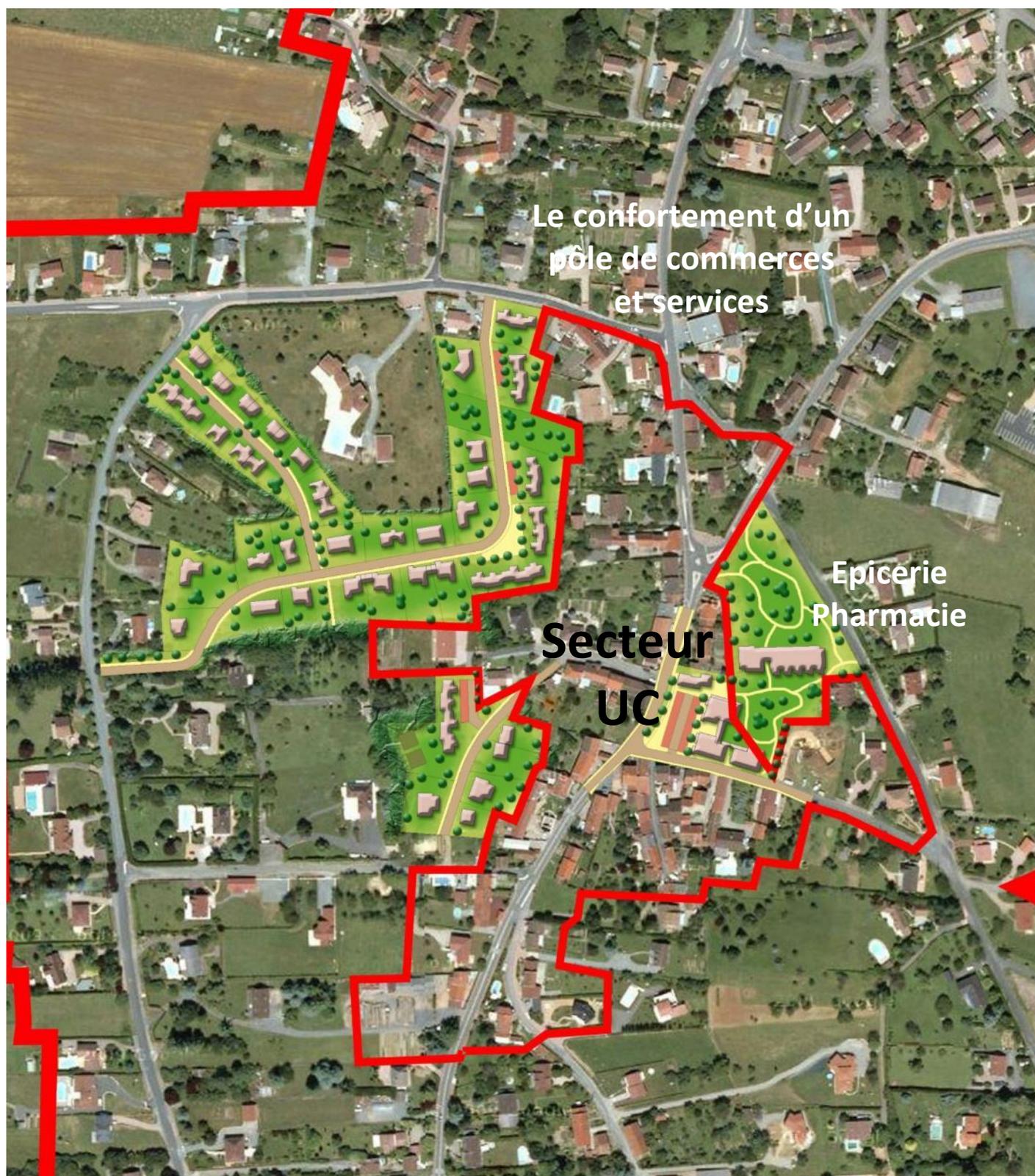
- Aménagement d'une trame viaire connectée à l'existant,
- Favoriser la matérialisation de l'alignement sur voie (végétation, clôtures, éléments bâtis)
- Préservation de la trame éco paysagère
- Favoriser les liaisons douces (piétons et deux roues) en direction du bourg
- Générer des formes urbaines variées
- Traitement paysager des espaces libres

#### Dispositions réglementaires particulières:

- Aménagement d'un secteur à vocation de pôle de commerces et services et résidentiel
- Alignement par rapport aux voies existantes
- Hauteur maximum des constructions en R+2 pour respecter la silhouette du village.
- Densité minimale de 30 logements/ha
- Réalisation d'un minimum de 20% de logements locatif sociaux dont logements adaptés
- Typologie habitat : petits collectifs ou habitat intermédiaire



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°2**  
**Secteur « Les Guinards » (Zone AU1)**



**ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT**  
**PLAN INDICATIF DE COMPOSITION**



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°3**  
Secteurs « La Chaume-Guinard » Nord (Zone AU3) et Sud (Zone AU1)



**ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT**  
**PLAN INDICATIF DE COMPOSITION**

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°4 Secteur « Les Chazeaux » (Zone AU2)

**Localisation :**  
Les Chazeaux

**Superficie :**  
3 142 m<sup>2</sup>

**Objectifs :**

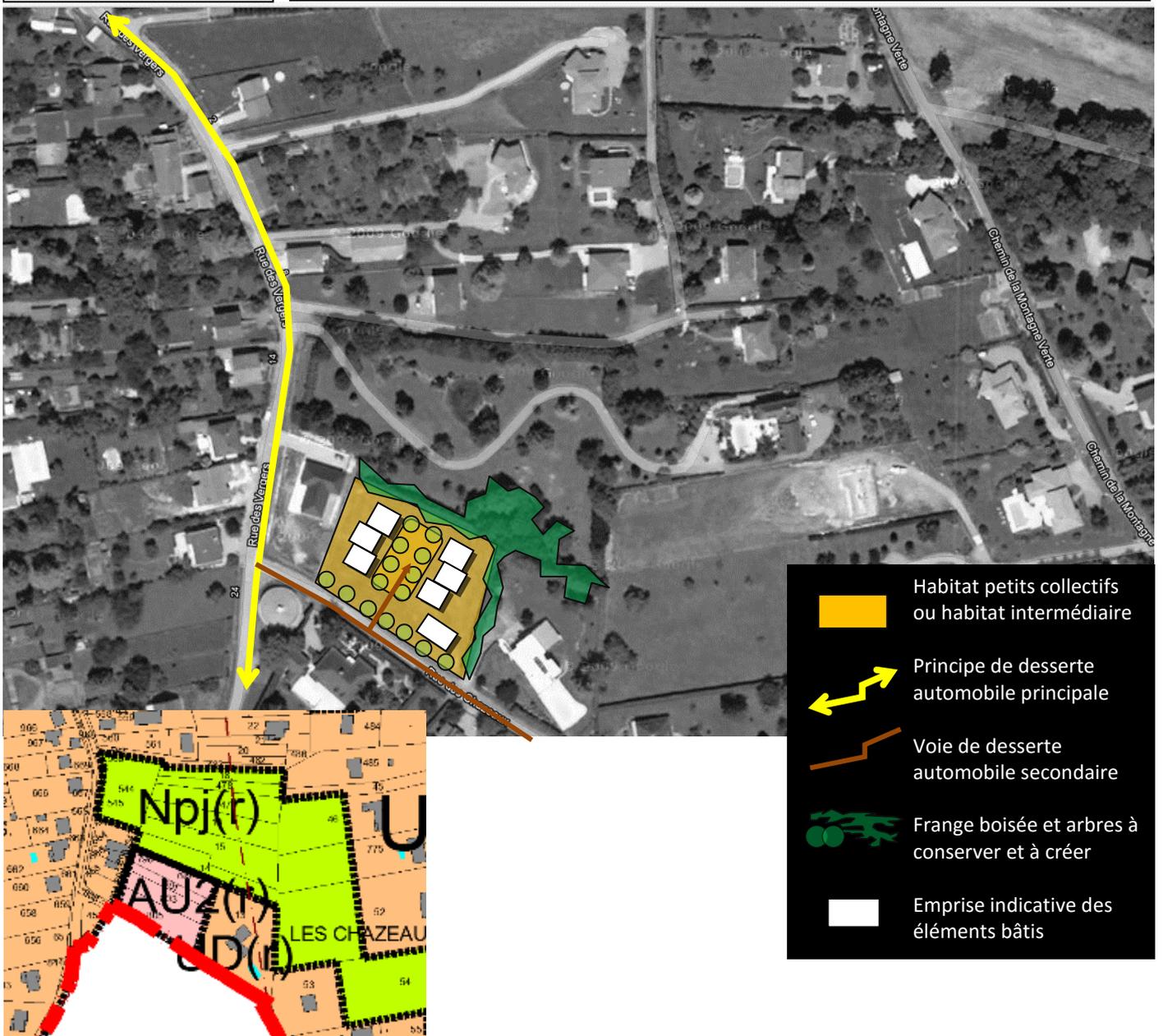
- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle
- Opération d'ensemble d'un minimum de 6 logements

**Orientations d'aménagement :**

- Aménagement d'une trame viaire connectée à l'existant,
- Favoriser la matérialisation de l'alignement sur voie (végétation, clôtures, éléments bâtis)
- Préservation des cordons boisés
- Favoriser les liaisons douces (piétons et deux roues) en direction du bourg
- Générer des formes urbaines variées
- Traitement paysager des espaces libres

**Dispositions réglementaires particulières:**

- Aménagement d'un secteur résidentiel
- Alignement par rapport aux voies existantes
- Hauteur maximum des constructions en R+2 pour respecter la silhouette du village.
- Densité minimale de 18 logements/ha
- Typologie habitat : maison individuelle et habitat groupé



-  Habitat petits collectifs ou habitat intermédiaire
-  Principe de desserte automobile principale
-  Voie de desserte automobile secondaire
-  Frange boisée et arbres à conserver et à créer
-  Emprise indicative des éléments bâtis

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°4**  
**Secteur « Les Chazeaux » (Zone AU2)**



**ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMÉNAGEMENT**  
**PLAN INDICATIF DE COMPOSITION**

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°5 Secteur « Les Cartonées » (Zone AU1)

Localisation :  
Les Cartonées

Superficie :  
33 815 m<sup>2</sup>

### Objectifs :

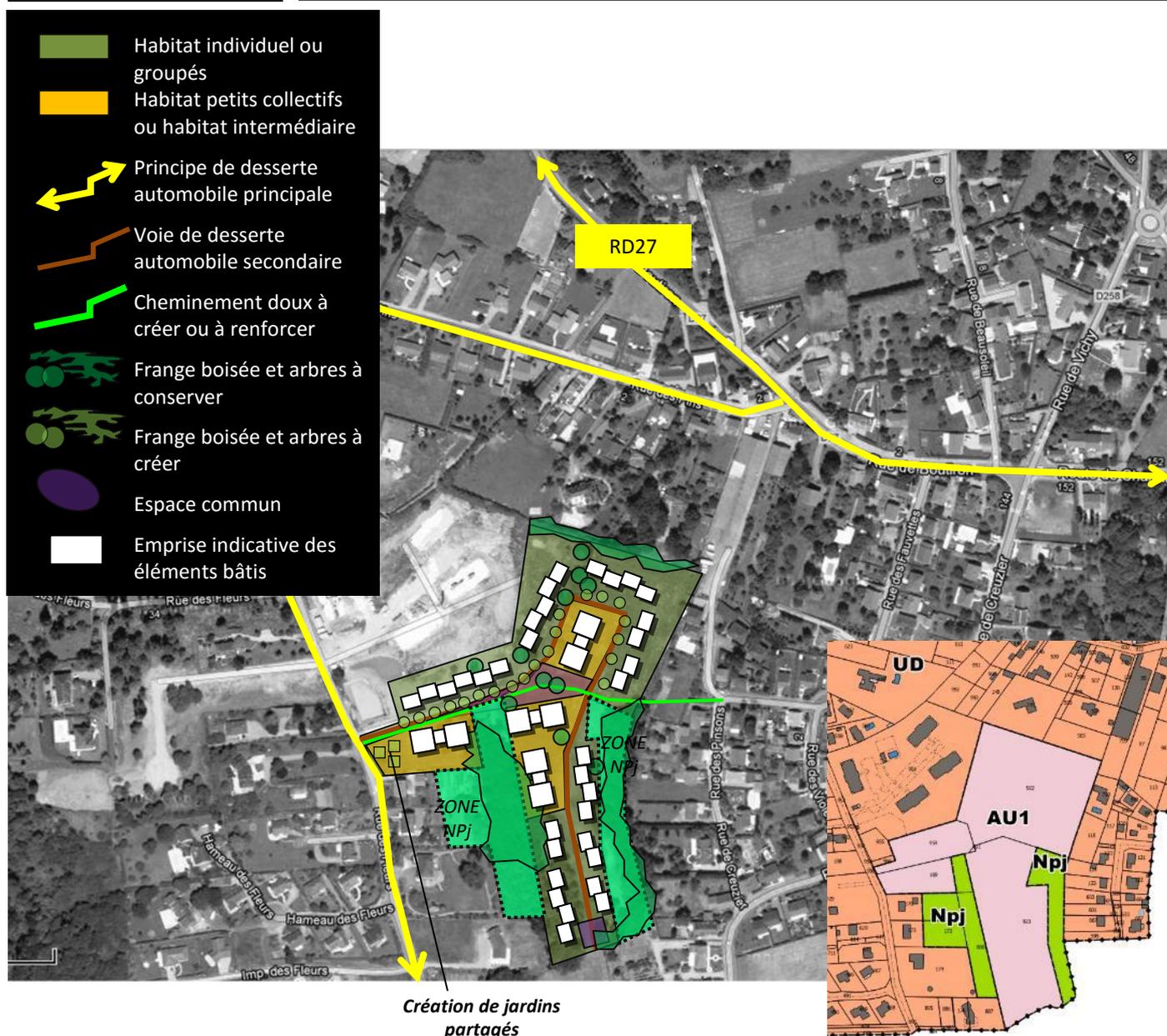
- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle

### Orientations d'aménagement :

- Aménagement d'une trame viaire connectée à l'existant,
- Favoriser la matérialisation de l'alignement sur voie (végétation, clôtures, éléments bâtis)
- Préservation des cordons boisés
- Favoriser les liaisons douces (piétons et deux roues) en direction du bourg
- Générer des formes urbaines variées
- Traitement paysager des espaces libres

### Dispositions réglementaires particulières:

- Aménagement d'un secteur résidentiel
- Alignement par rapport aux voies existantes
- Hauteur maximum des constructions en R+2 pour respecter la silhouette du village.
- Densité minimale de 30 logements/ha
- Réalisation d'un minimum de 20% de logements locatif sociaux dont logements adaptés
- Diversité de la typologie habitat : minimum 30% en petits collectifs ou intermédiaire



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°5**  
**Secteur « Les Cartonnées » (Zone AU1)**

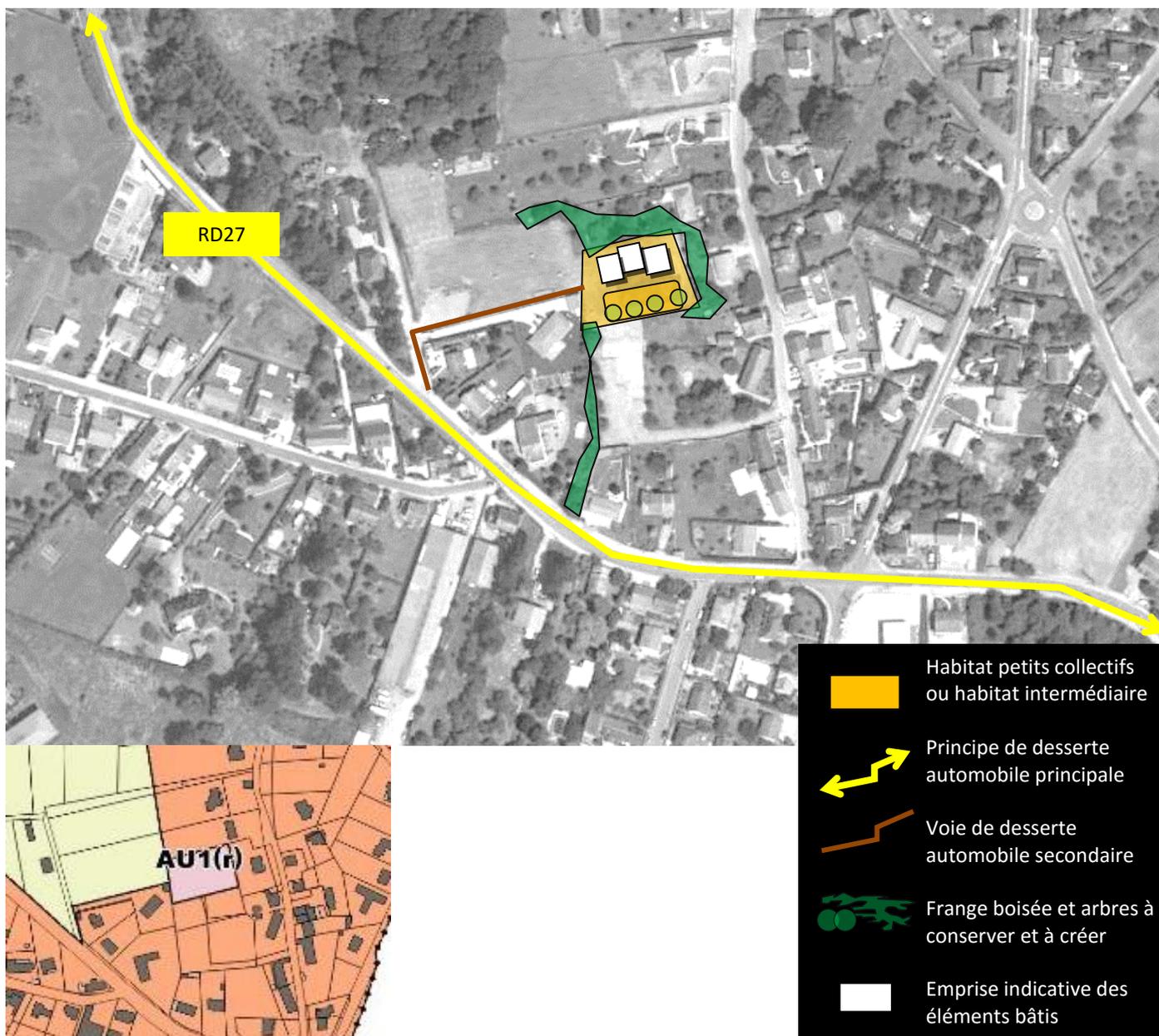


**ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMÉNAGEMENT**  
**PLAN INDICATIF DE COMPOSITION**

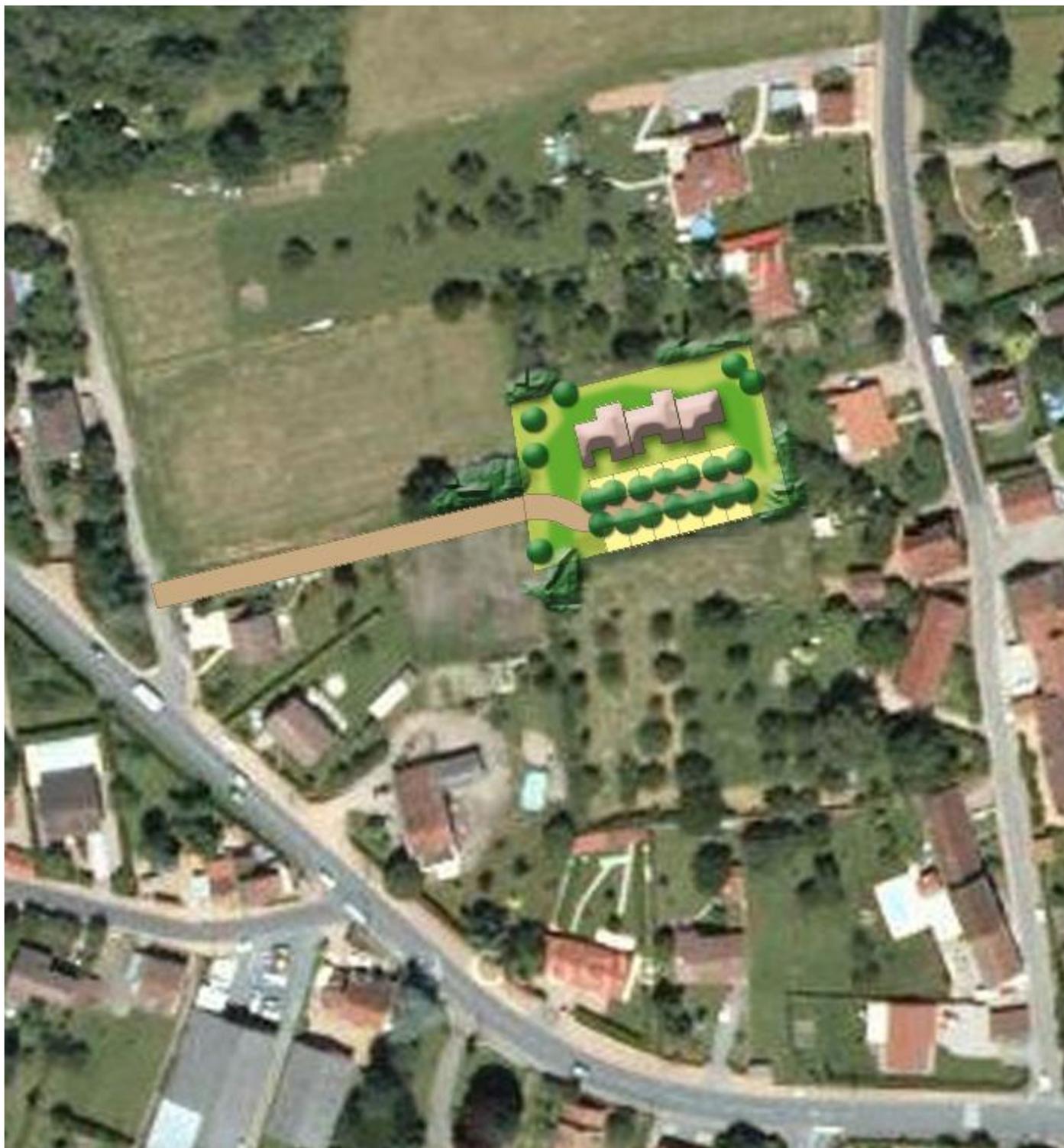
## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°6

### Secteur « Pinasson » (Zone AU1)

<p><b>Localisation :</b> Pinasson</p> <p><b>Superficie :</b> 2 018 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Objectifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle</li> <li>- Opération d'ensemble d'un minimum de 3 logements</li> </ul> <p><b>Orientations d'aménagement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement d'une trame viaire connectée à l'existant,</li> <li>- Favoriser la matérialisation de l'alignement sur voie (végétation, clôtures, éléments bâtis)</li> <li>- Préservation des cordons boisés</li> <li>- Favoriser les liaisons douces (piétons et deux roues) en direction du bourg</li> <li>- Générer des formes urbaines variées</li> <li>- Traitement paysager des espaces libres</li> </ul> <p><b>Dispositions réglementaires particulières:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement d'un secteur résidentiel</li> <li>- Alignement par rapport aux voies existantes</li> <li>- Hauteur maximum des constructions en R+2 pour respecter la silhouette du village.</li> <li>- Densité minimale de 15 logements/ha</li> <li>- Typologie habitat : maison individuelle et habitat groupé</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°6**  
**Secteur « Pinasson » (Zone AU1)**



**ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMÉNAGEMENT**  
**PLAN INDICATIF DE COMPOSITION**

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°7 Secteur « Chaume Pillaud » (Zone AUL)

**Localisation :**  
Chaume Pillaud

**Superficie :**  
38 700 m<sup>2</sup>

**Objectifs :**

- Aménagement d'un secteur à vocation sport et loisirs

**Orientations d'aménagement :**

- Aménagement d'une trame viaire connectée à l'existant,
- Préservation des cordons boisés
- Favoriser les liaisons douces (piétons et deux roues) en direction du bourg
- Traitement paysager des espaces libres

**Dispositions réglementaires particulières:**

- Aménagement d'un secteur sport et loisirs.

