

Commune de  
**La Villeneuve-en-Chevrie**

**Plan Local d'Urbanisme**  
Dossier approuvé



**Orientations d'Aménagement  
et de Programmation**

Vu pour être annexé à la délibération du 22/05/2017  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à La Villeneuve-en-Chevrie,  
Le Maire,

  
Atelier G. Le Moaligou

**ARRÊTÉ LE : 20/10/2016**  
**APPROUVÉ LE : 22/05/2017**



Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39



# SOMMAIRE



<b>SOMMAIRE</b> .....	1
<b>PREAMBULE</b> .....	2
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	3
1. CONTEXTE .....	4
1. SECTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA RD 13 .....	4
2. SECTEUR D'HABITAT DE LA ROUTE DE BONNIERES .....	6
3. SECTEUR D'HABITAT RUE GRANDE .....	7
2. ORIENTATIONS .....	9
1. SECTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA RD 13 .....	9
2. SECTEUR D'HABITAT DE LA ROUTE DE BONNIERES .....	10
3. SECTEUR D'HABITAT RUE GRANDE .....	12

# PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.



# 1. Contexte

---

## 1. Secteur de développement économique



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*

Cet espace non bâti d'environ 11080 m<sup>2</sup> est localisé le long de l'ancienne nationale 13, dans sa partie déclassée (actuelle RD 113). Localisé dans une zone de respiration d'après le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France), il ne peut accueillir que certaines activités compatibles, en lien avec l'activité agricole ou telles qu'une aire de covoiturage.

Il présente les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : accès à aménager depuis la RD 113, avec possibilité éventuelle d'un accès dédié depuis le giratoire
- Occupation actuelle : prairie entourée d'arbres au nord, boisement au sud
- Environnement proche : côté ouest, giratoire de la RD 113 et bretelle d'accès depuis l'autoroute A13 ; côté sud, RD 113 et hameau Les Tasses. On note la présence de nombreuses automobiles stationnées de manière désordonnée le long de la route, illustrant l'importance de la pratique du covoiturage en lien avec l'échangeur de l'A13.



*Perception depuis la RD 13 : hameau Les Tasses, avec de nombreux véhicules stationnés*



*Le cœur de la parcelle (partie nord), entourée d'une couronne d'arbres, à préserver*

## 2. Secteur d'habitat de la rue de Bonnières



Cet espace d'environ 1870 m<sup>2</sup> est situé le long de la rue de Bonnières, dans une « dent creuse » ouverte sur une vaste parcelle agricole. Elle se positionne (à vol d'oiseau) non loin du citystade. La parcelle a pour principale vocation, dans le cadre du PLU, d'améliorer l'offre de logement sur la commune. Mais elle pourra également être intégrée au projet d'une future liaison douce vers le citystade, permettant ainsi de relier la rue de Bonnières et la rue Grande.



*Le site vu depuis l'espace agricole*

Cet espace possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur desservi par la rue de Bonnières.
- Occupation actuelle : espace cultivé (grandes cultures).
- Environnement proche : zone d'habitat en sortie de bourg. On notera la présence d'un bois le long de la limite Est.

### 3. Secteur d'habitat Rue Grande



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*

Cette emprise d'environ env. 4120 m<sup>2</sup> borde la rue Grande au hameau « Le Bout aux Gervais ». Plusieurs habitations y ont été récemment construites le long de la rue, entraînant une problématique importante de stationnement sur l'espace public.



*Le site le long de la rue Grande*



*Calvaire à proximité du site*

Cet espace possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur desservi par la rue Grande. Problématique de stationnement peu contrôlé le long de la rue, avec un virage sans visibilité à proximité.
- Occupation actuelle : enclave cultivée entre une habitation récente et une exploitation agricole.
- Environnement proche : Quartier mixte pavillonnaire accueillant en sortie de bourg des exploitations agricoles en activité. On note la présence à proximité d'un calvaire, entouré d'arbres remarquables.

## 2. Orientations





### 1. Secteur de développement économique

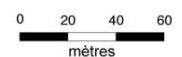
Ce secteur est particulièrement sensible en raison de sa position stratégique à l'intersection de l'autoroute A13 et de la RN13/RD 113. L'aménagement et/ou la construction peuvent être envisagés de manière raisonnée, en cohérence avec les recommandations du SDRIF. Ainsi, la vocation des éventuels bâtiments ne pourra qu'être en lien avec la filière agricole.

La préservation de l'enveloppe boisée existante devra être assurée, tandis que la majorité de la parcelle devra être conservée (ou replantée) en boisement de feuillus.

Par ailleurs, toute publicité sera interdite en vis-à-vis de l'autoroute : panneaux d'affichage, enseignes, pré-enseignes, etc.

#### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Recul de 100 m : aménagements strictement paysagers et/ou forestiers
-  Préservation de l'enveloppe boisée : 5 m minimum en périphérie et 60% de la surface totale de la parcelle
-  Implantation et aspect des bâtiments et/ou aménagements autorisés (par ex. co-voiturage)
-  Enseignes interdites



## 2. Secteur d'habitat de la rue de Bonnières






Ce secteur est destiné à accueillir une bande d'habitat diversifié le long de la rue. Afin d'assurer une bonne insertion dans le quartier, un espace devra être intégré pour du stationnement public le long de la voirie existante.

Plusieurs objectifs sont recherchés et notamment de :

- Garantir la création de typologies d'habitat diversifié répondant à l'ensemble des besoins de la population à ses différents rythmes de vie au travers de la réalisation de logements de typologie variée et prenant place sur des emprises parcellaires variées afin d'éviter une uniformité de l'opération.
- Programmer l'aménagement du secteur au travers de la mise en place d'un échancier de l'urbanisation pour échelonner dans le temps la réalisation des nouveaux logements et l'accueil de la nouvelle population. Ainsi l'opération pourra prendre forme 5 ans après l'approbation du PLU.
- Permettre une meilleure optimisation du foncier dédié à la résidentialisation. Ainsi l'opération doit respecter une densité moyenne de 18 logements par hectare.

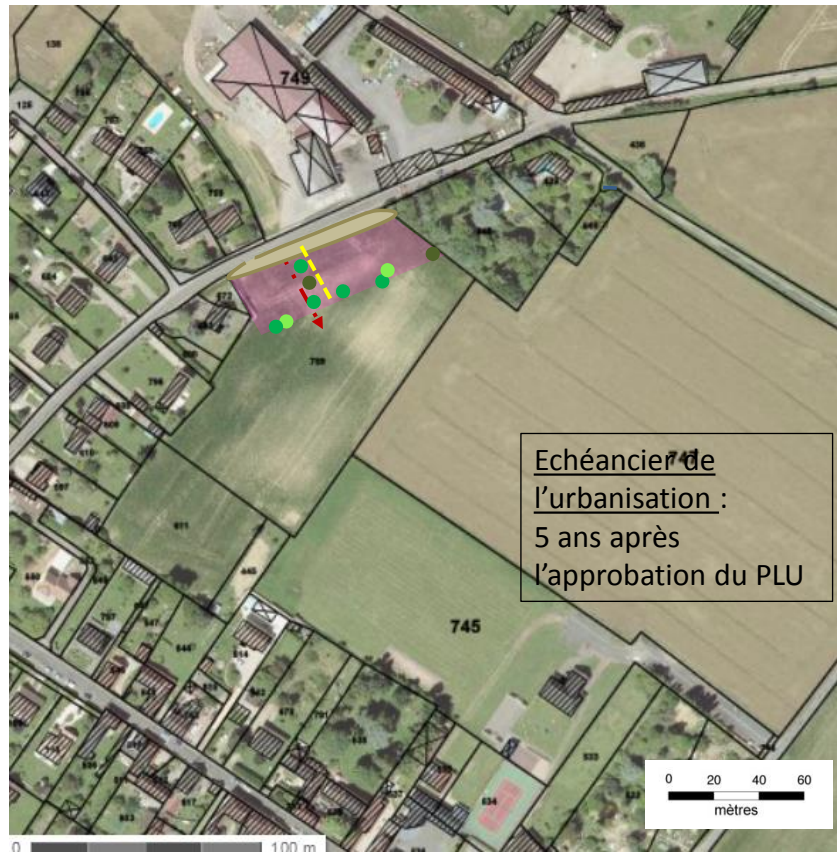
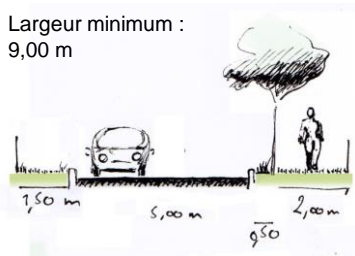
Par ailleurs, une réserve foncière devra être ménagée côté ouest (emprise de 6m de large) afin de permettre le maintien d'un accès agricole, de prévoir une éventuelle future desserte et d'assurer la faisabilité future d'une liaison douce reliant la rue de Bonnières et le cityparc. Cette emprise réservée a ainsi été définie afin de prévoir à court terme le maintien d'un accès aux engins agricoles et de permettre une liaison piétonne avec les équipements sportifs. Toutefois, il a également été défini afin de permettre à très long terme un éventuel accès pour une future desserte d'une poursuite de l'extension de l'urbanisation dans ce secteur. La localisation et la largeur de cette réserve sont également induites par l'objectif de protection des réseaux présents à cet endroit. Il s'agit ainsi de geler cette emprise pour prévoir d'éventuelles interventions sur le réseau. Cette largeur a été définie afin de pouvoir accueillir une future voirie de desserte à caractère résidentiel et des trottoirs confortables pour les piétons, plantés d'arbres au moins d'un côté.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PAYSAGEMENT**

-  Principe de stationnement
-  Principe de maintien d'une desserte ultérieure et de maintien d'accès agricole
-  Principe d'habitat diversifié (forme et taille des parcelles) – densité de 18 logements/ha, soit environ 4 logements
-  Principe d'accès végétalisé et d'aménagement paysager des fonds de parcelle
-  Principe de perméabilité piétonne

**EXEMPLE DE PROFIL**

Largeur minimum : 9,00 m



### 3. Secteur d'habitat Rue Grande

Ce secteur est localisé en sortie de bourg, en continuité de plusieurs parcelles en construction ou récemment loties. L'emprise est définie de manière à accueillir une bande de parcelles constructibles le long de la rue.





Plusieurs objectifs sont recherchés et notamment de :

- Garantir la création de typologies d'habitat diversifié répondant à l'ensemble des besoins de la population à ses différents rythmes de vie au travers de la réalisation de logements de typologie variée et prenant place sur des emprises parcellaires variées afin d'éviter une uniformité de l'opération.
- Programmer l'aménagement du secteur au travers de la mise en place d'un échancier de l'urbanisation pour échelonner dans le temps la réalisation des nouveaux logements et l'accueil de la nouvelle population. Ainsi l'opération pourra prendre forme 3 ans après l'approbation du PLU.

Plusieurs exigences devront par ailleurs être prises en compte :

- Intégration de stationnement linéaire public le long de la rue avec un espace confortable pour les piétons, de manière à améliorer la sécurité ;
- Aménagement mutualisé des entrées ;
- Obligation pour tout aménageur (particulier ou opérateur) de prévoir un aménagement paysager continu le long de la limite sud (plantation d'une haie mixte arborée et arbustive, associant espèces caduques et persistantes).

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

-  Principe d'habitat diversifié – densité de 15 logts/ha en moyenne, soit environ 6 logements
-  Recul obligatoire de 4 m : trottoir + stationnements + paysagement
-  Principes d'entrées mutualisées des constructions
-  Principe d'aménagement paysager des fonds de parcelle

**EXEMPLE D'AMENAGEMENT DE LA BANDE DE REcul**

Recul d'environ 4m

