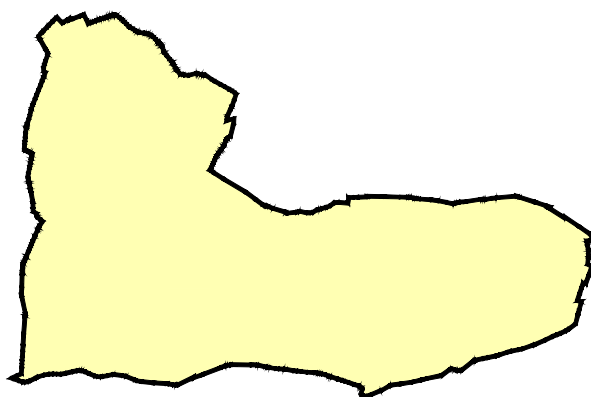




COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEFARGEAU (89)



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objet	Date
Approuvé le	23 mars 2017 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

<b>I. Zone AU « Les Chailleux »</b> .....	<b>3</b>
1. Contexte .....	3
2. Objectifs d'aménagement de la zone .....	3
3. Définition des principes d'aménagement .....	6
3.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère .....	6
3.2. La mixité fonctionnelle et sociale .....	6
3.3. Les besoins en stationnements et la desserte en transports en commun .....	6
3.4. La desserte par les voies et réseaux .....	6
3.5. La qualité environnementale et la prévention des risques .....	7
<b>II. Zones AU « Le Clos Saint-Jean »</b> .....	<b>9</b>
1. Contexte .....	9
2. Objectifs d'aménagement de la zone .....	9
3. Définition des principes d'aménagement : cf. préconisations et schémas ci-après .....	9
3.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère .....	9
3.2. La mixité fonctionnelle et sociale .....	9
3.3. Les besoins en stationnements et la desserte en transports en commun .....	9
3.4. La desserte par les voies et réseaux .....	10
3.5. La qualité environnementale et la prévention des risques .....	10

## PREAMBULE

Les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme précisent que : « 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.** »

« Elles 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 à l'article L. 151-35. »

Ainsi le présent document expose les orientations retenues dans le cadre du PLU de Villefargeau.

Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de ses futurs quartiers aux lieux-dits :

- «Le Chailleux »
- «Le Clos Saint-Jean»

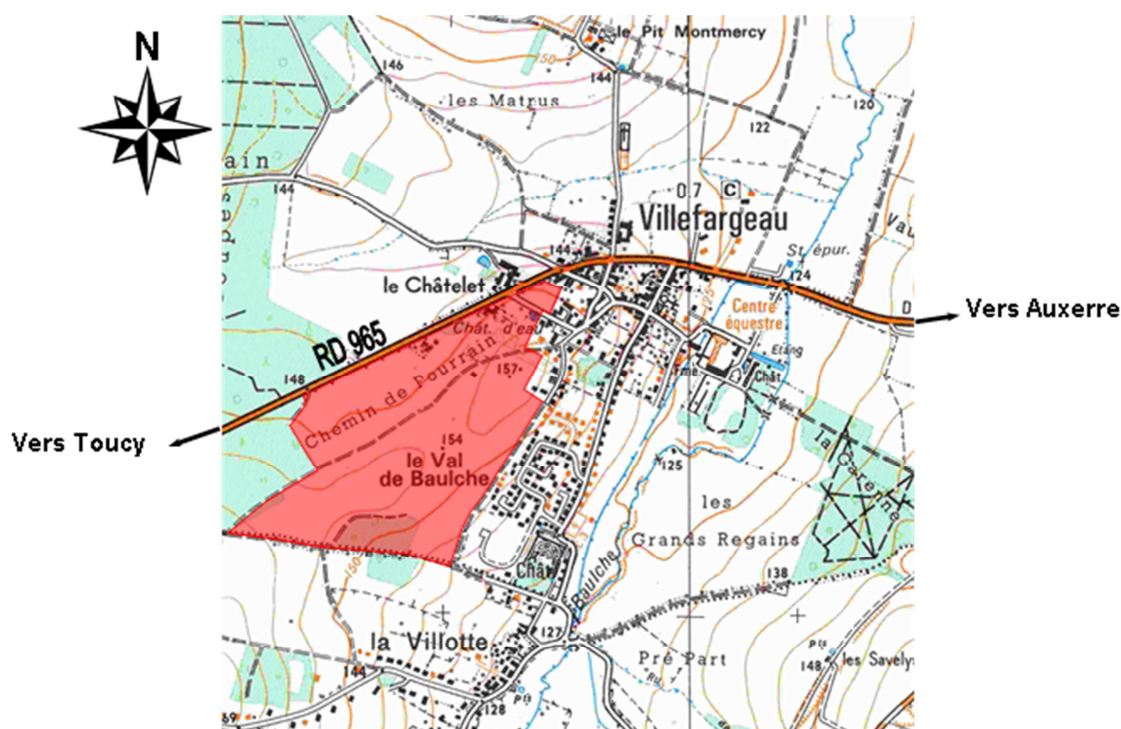


De ce fait, les opérations de constructions ou d'aménagement dans ces secteurs doivent être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement.

# I. ZONE AU « LES CHAILLEUX »

## 1. Contexte

La commune de VILLEFARGEAU souhaite poursuivre l'aménagement du secteur des Chailleux situé au Sud-Ouest du Bourg, aux lieux-dits "Le Village", "Le Buisson Pouilleux" et "Les Chailleux". Cette zone a fait l'objet d'une étude en 2005 sur un secteur d'environ 35 ha destiné principalement à la réalisation de constructions à usage d'habitation. Une première tranche de cette zone a déjà été réalisée et dans le cadre de son PLU, la commune souhaite poursuivre l'aménagement initialement amorcé.



## 2. Objectifs d'aménagement de la zone

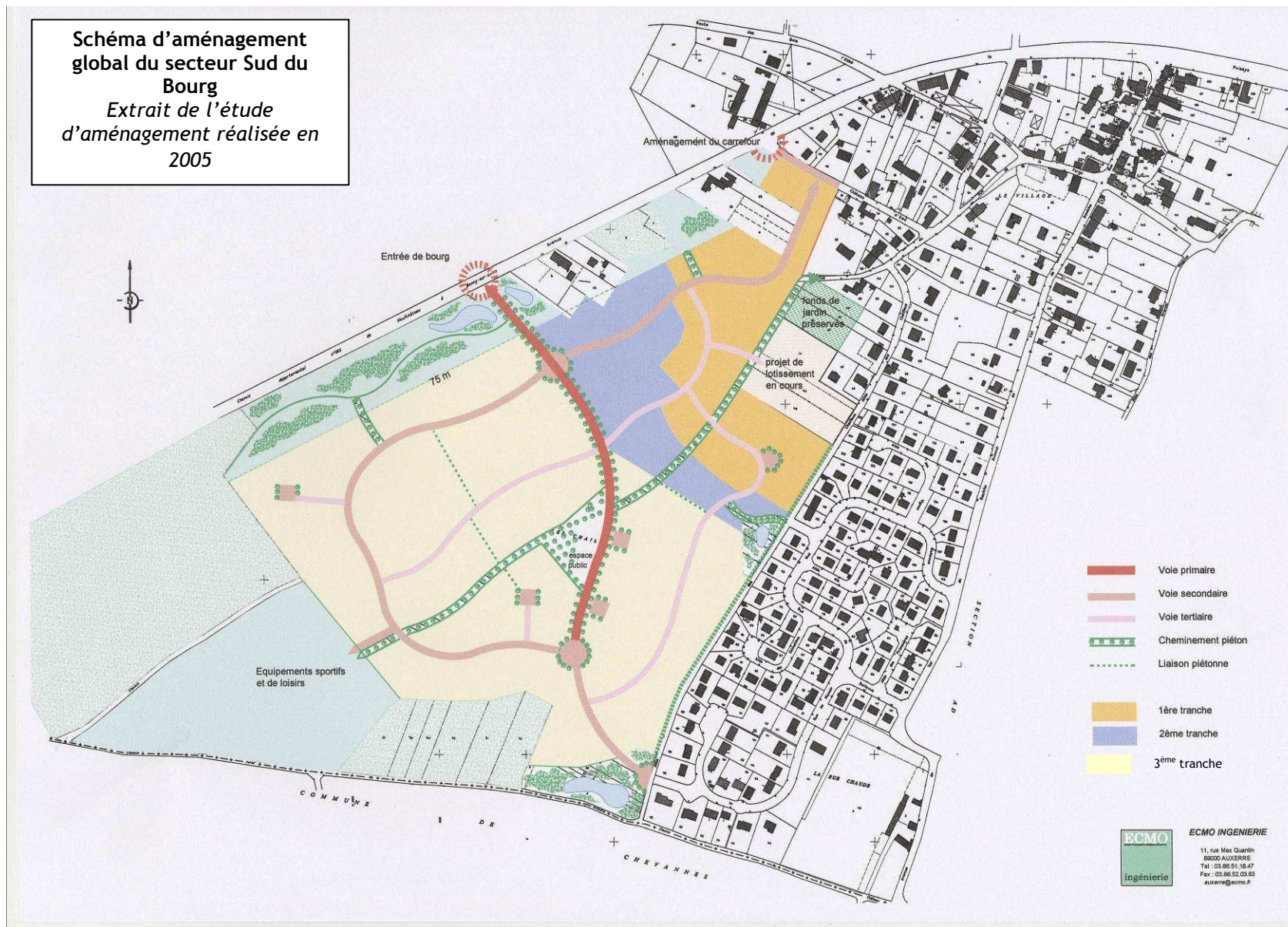
La proposition d'aménagement présentée en 2005 (*voir schéma ci-après*), qui sert de guide à la commune dans le développement Sud de son bourg, s'appuie sur les éléments fédérateurs du paysage et les principaux enjeux identifiés :

- les perceptions depuis la R.D. 965,
- la marge de recul de 75 m qui s'applique de part et d'autre de cette RD 965, classée voie à grande circulation.
- Le lotissement existant sur la limite Est.
- Les chemins ruraux et des liaisons piétonnes existantes en direction du bourg.
- La ligne de crête qui divise le terrain dans deux directions :
  - une première en direction de la R.D. 965 avec un boisement en fond de perspective.
  - une deuxième avec une ouverture visuelle sur le versant opposé du ru de Baulche
- La percée visuelle depuis la R.D. 158.

Les intentions et organisations s'orienteront vers :

- une cohérence architecturale avec l'urbanisation existante.
- une organisation du maillage viaire avec une hiérarchisation des voies à créer : traitement différent du profil en travers en fonction de son rôle.
- une articulation et un traitement des liaisons avec la voirie existante.
- la création d'un accès depuis la R.D. 965 avec une valorisation de l'entrée de bourg.
- un respect des liaisons piétonnes existantes.
- une création d'espaces publics et de zones réservées aux équipements en fonction des besoins de la commune.
- un renforcement de la trame végétale au niveau des liaisons piétonnes pour atténuer l'impact visuel du projet.
- la création d'un espace tampon planté dans la marge de recul de 75 m pour protéger la zone d'habitation.
- l'ouverture vers les quartiers voisins : les espaces publics doivent être traités avec soin au niveau des zones de transition avec les autres quartiers.

**Schéma d'aménagement  
global du secteur Sud du  
Bourg**  
Extrait de l'étude  
d'aménagement réalisée en  
2005



- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie tertiaire
- Cheminement piéton
- Liaison piétonne
- 1ère tranche
- 2ème tranche
- 3ème tranche

**ECMO** **INGÉNIEURIE**  
11, rue Max Charmin  
38000 AUVERGNE  
Tel : 03.98.51.18.47  
Fax : 03.98.52.03.83  
Auvergne@ecmo.fr

### 3. Définition des principes d'aménagement

---

Le projet a défini plusieurs principes d'aménagement : cf. préconisations et schémas ci-après.

#### 3.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

---

##### Dispositions paysagères

Un espace vert central et planté, devra être envisagé. Il permettra de créer un espace de respiration dans ce quartier.

##### Insertion urbaine et architecturale

Afin de maîtriser l'aménagement de cette zone et l'afflux d'une nouvelle population, la commune engagera la réalisation des travaux par tranche successive (entre 3 et 4) en prévoyant en tant que besoin les amorces de voiries et les infrastructures nécessaires au projet (dont le bassin envisagé au Sud de l'opération).

##### Densité

Le projet devra prévoir **une densité moyenne** calculée sur la surface cessible (hors VRD et aménagements communs) en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat de l'Auxerrois. Cette densité moyenne maximale est fixée à 12 logements /ha.

#### 3.2. La mixité fonctionnelle et sociale

---

Des secteurs de logements collectifs et/ou sociaux devront être réalisés autour des zones de rencontres afin de favoriser la mixité sociale comme cela a déjà été réalisé dans la première phase des Chailleux et ce en compatibilité avec les densités énoncées dans le PLH.

#### 3.3. Les besoins en stationnements et la desserte en transports en commun

---

##### Transports en commun

La desserte par les transports en commun n'est pas envisagée sur ce secteur.

##### Les aires de stationnement

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagés.

#### 3.4. La desserte par les voies et réseaux

---

##### Voirie et accès

En continuité avec l'aménagement déjà réalisé sur ce secteur des Chailleux, et afin de connecter ce secteur au reste du village, de nouveaux bouclages viaires seront créés :

- Créer une continuité avec la rue de Monnet.
- Créer une sortie et/ou entrée à partir de la RD 965 (aménagement d'un carrefour) afin de bien fluidifier la circulation sur ce secteur et ne pas concentrer les circulations sur la rue du château d'eau. Cette voie constituera à terme l'accès principal de la zone des Chailleux. Le carrefour permettra quant à lui de marquer l'entrée de Villefargeau.
- Création d'une liaison véhicules avec la rue du Manoir.

Les nouvelles voies devront intégrer des espaces adaptés pour les déplacements doux.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelque soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.

Le projet devra également anticiper le développement du secteur des « Chailleux » à plus long terme en prévoyant les amorces nécessaires.

#### Les cheminements piétonniers

- Les voiries s'accompagneront de cheminements piétonniers paysagers.
- La trame piétonnière déjà réalisée sera poursuivie selon le maillage proposé dans l'étude initiale permettant de relier ce secteur au centre bourg.
- La liaison piétonne qui limite la lisière Est du site sera maintenue jusqu'au Sud du projet.

#### Réseaux

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Hormis pour la première tranche qui pourra se réaliser sans aménagement de nouvelles voiries, dès que la commune en engagera de nouvelles, la gestion des eaux pluviales devra être étudiée et réalisée, selon la nature des sols, soit par des noues d'infiltration soit par la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales adaptés à la taille de l'opération .

Le bassin envisagé au Sud de l'opération et faisant l'objet d'un emplacement réservé a été envisagé à la fois pour l'opération de la zone AU mais également pour anticiper le développement à très long terme de ce secteur.

### 3.5. La qualité environnementale et la prévention des risques

Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village.



## Orientations d'aménagement et de programmation « Les Chailleux »



- PRINCIPES D'AMENAGEMENT**
- Périmètre de l'OAP
- L'habitat**
- Opérations d'habitat mettant en oeuvre une politique de mixité sociale
- Les déplacements**
- Voirie à double sens
  - Carrefour à aménager
  - Chemins piétons à créer
  - Chemin piéton existant
- Les espaces verts et gestion des eaux pluviales**
- Espace paysager avec trame arborée
  - Bassin paysager
- La gestion des espaces**
- Traitement minéral
  - Traitement minéral avec accompagnement végétal

## II. ZONES AU « LE CLOS SAINT-JEAN »

---

### 1. Contexte

---

Le secteur dit « Le Clos Saint-Jean » correspond à un cœur d'îlot résiduel de la première opération d'aménagement du secteur des Chailleux. Il est desservi par trois voies : la rue du Petit Bois à l'Est, l'allée Camille Pissaro au Nord et l'allée des Chailleux au Sud.

Les terrains sont constitués de terres naturelles non cultivées, d'espaces de jardins attenants à des propriétés bâties et un hangar.

### 2. Objectifs d'aménagement de la zone

---

- Finaliser l'aménagement de la première tranche des Chailleux.
- Mettre en relation ce secteur avec les voies qui le dessert afin d'assurer une bonne couture avec le tissu adjacent.

### 3. Définition des principes d'aménagement : cf. préconisations et schémas ci-après

---

#### 3.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

---

##### Dispositions paysagères

La voirie s'accompagnera au minimum de plantations d'arbres à l'image de ce qui existe dans le secteur.

##### Insertion urbaine et architecturale

Ce secteur s'aménagera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

##### Densité

Le projet devra prévoir **une densité moyenne** calculée sur la surface cessible (hors voirie, espaces et ouvrages publics) en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat de l'Auxerrois. Cette densité moyenne maximale est fixée à 12 logements /ha.

#### 3.2. La mixité fonctionnelle et sociale

---

Aucune obligation de réalisation de logement social n'est imposée pour ce secteur.

#### 3.3. Les besoins en stationnements et la desserte en transports en commun

---

##### Les aires de stationnement

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces dédiés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagés.

### 3.4. La desserte par les voies et réseaux

---

#### Voirie et accès

Cette zone se desservira selon **3 accès**, comme figuré au schéma :

- o Un accès à partir de la rue Camille Pissaro.
- o Deux accès à partir l'allée des Chailleux.

Aucune liaison automobile n'est envisagée vers la rue du Petit Bois.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelque soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.

#### Les cheminements piétonniers

- La voirie principale s'accompagnera d'un cheminement piétonnier.
- De plus, une liaison piétonne devra être assurée entre le secteur et la rue du petit Bois tel que cela figure au schéma ci-après.

#### Réseaux

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. A ce titre, un système de gestion des eaux pluviales réalisé à l'échelle de la zone AU conditionnera l'aménagement projeté.

Concernant la desserte en assainissement collectif, le rejet devra se réaliser obligatoirement vers le réseau existant sur l'allée de Camille Pissaro.

### 3.5. La qualité environnementale et la prévention des risques

---

Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village.

# Orientations d'aménagement et de programmation «Clos Saint-Jean»



**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- Périmètre de l'OAP
- Les déplacements**
  - Voirie à double sens
  - Chemins piétons
- Les espaces verts**
  - Espace paysager avec trame arborée