

**COMMUNE  
DE  
VALFLEURY  
(LOIRE)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**5- Orientations particulières d'aménagement et de  
programmation par secteur.**

PROJET APPROUVE LE 25 février 2014

## PREAMBULE

Après avoir défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire et sur les lieux à enjeu de développement urbain comme le bourg précisément, la commune a souhaité approfondir ces réflexions en apportant des précisions d'aménagement sur certains secteurs de la commune qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Des orientations particulières d'aménagement ont donc été étudiées sur les secteurs suivants :

- 1- secteur d'entrée de bourg RD106 / RD 2
- 2- secteur rue des Plantées
- 3- secteur des Plantées
- 4- secteur du Terrier
- 5- secteur de Mazenod

### **L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation de secteurs sont définies de la façon suivante :**

Dans le respect des orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, 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 ville 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 hébergement, 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.

Elles tiennent lieu du Programme Local de l'Habitat défini par les articles L 302-1 à L 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

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.

...

Ces orientations particulières qui accompagnent le PLU pour donner un caractère opérationnel aux options définies lors de son élaboration ont une valeur juridique, elles sont opposables au tiers.

Les projets de travaux, les opérations de construction ou d'aménagement autorisés dans ces secteurs, devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. Par conséquent, les principes d'organisation et d'équipement prévus au schéma devront être respectés « dans l'esprit ».

## SECTEUR 1

### Entrée du bourg RD106 /RD 102

#### Les atouts et contraintes du site :

Ce secteur est situé à l'Ouest et en surplomb du bourg dense de Valfleury. Il offre un panorama à l'Est, sur les toits du village et plus lointain sur les coteaux du Jarez.

Cet espace est idéalement situé dans le village, à proximité immédiate des services et des équipements publics : mairie, école, salle polyvalente, commerce, auberge...arrêts de bus.

Il est également desservi par les réseaux d'eau et d'assainissement collectif.

La particularité du bourg de Valfleury est son implantation dans une vallée étroite où les constructions ont pris place à flanc de rocher. les possibilités de développement urbain du bourg sont très limitées. Devant le peu d'espace encore disponible dans l'enveloppe bâtie existante du bourg, ce secteur a été identifié comme secteur à enjeu de développement urbain.

Avec une pente de 40% et un dénivelé important entre la route et le terrain, les contraintes topographiques sont importantes.

Les parcelles concernées par l'aménagement se trouvent en bordure de la route départementale n°106. Cette route départementale est un axe de desserte et de transit important qui traverse le bourg

#### Les objectifs d'aménagement :

D'une part, devant les problématiques soulevées par la loi Grenelle 2 dont la densification urbaine est une notion centrale, la réflexion s'est orientée vers une recherche de densification et d'économie d'espace, avec l'exploitation des espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, afin de limiter l'étalement urbain, les gaspillages.

L'objectif de cette orientation est donc d'optimiser l'espace disponible, de densifier tout en offrant un aménagement à l'échelle du village, et un cadre de vie agréable.

D'autre part, l'objectif est de réaliser un projet urbain permettant de mettre en valeur l'entrée du bourg, d'améliorer la lisibilité de l'entrée du village.

L'implantation des bâtiments en partie à l'alignement permettra de créer un effet de rue et incitera les conducteurs de véhicules à réduire leur vitesse donc améliorera la sécurité à l'entrée du village.

Actuellement la non-urbanisation de ce secteur incite les automobilistes à prendre de la vitesse, ce qui favorise l'insécurité. L'espace disponible pour l'urbanisation classé en zone UCa représente une superficie de 5700 m<sup>2</sup>, répartis sur cinq parcelles

PLAN DE SITUATION SECTEUR 1



Il s'agit également de proposer un urbanisme mieux adapté à la topographie très contraignante, de rentabiliser des parcelles situées dans l'enveloppe bâtie existante.

### **Les principes d'aménagement :**

Un espace libre (parcelles 939 et 1073) en aval de la route départementale n°106 est prévue pour deux maisons de village implantées en partie à l'alignement et en retrait suffisant pour les accès aux garages.

Quatre autres maisons jumelées sont prévues en amont de la route départementale n°106 (parcelles 283, 284) à l'alignement de la route et en retrait suffisant pour les accès aux garages.

Une maison individuelle est prévue sur la partie la plus haute de cet espace sur la parcelle 281. Cette maison aura son accès depuis le chemin rural.

Deux autres maisons jumelées sont prévues en amont de la route départementale n°2 (parcelle 870) à l'alignement de la route départementale et en retrait suffisant pour les accès aux garages.

### Orientations en matière d'Implantation des constructions

Face au constat de certaines mauvaises adaptations des constructions la commune souhaite imposer certaines règles dans l'aménagement de ce secteur. L'objectif est de proposer un aménagement adapté à la topographie très contraignante, de rentabiliser un espace du bourg idéalement située à proximité des équipements du village.

L'implantation du nouveau bâti devra se réaliser en cohérence avec l'architecture traditionnelle locale et surtout s'adapter à la pente du terrain. Il s'agit d'assurer une bonne adaptation du bâti au site et à la topographie pour poursuivre les lignes de la silhouette du village :

- Le sens du faitage principal sera réalisé dans le sens de la plus grande dimension des bâtiments, et parallèle aux courbes de niveaux.
- Les accès des garages des logements seront regroupés par deux pour les maisons jumelées et obligatoirement au niveau de la voie d'accès, des précisions sont apportées dans le règlement du PLU avec des implantations des bâtiments entre l'alignement de la rue et un recul maximum de 5 mètres.

### Orientations en matière de liaisons

L'aménagement de ce secteur est également l'occasion d'améliorer les liaisons dans le bourg.

Ce projet urbain doit être accompagné d'un traitement particulier de la RD106 qui devrait devenir une rue du village et non plus une route :

- Création de circulations piétonnes sécurisées de part et d'autre de la chaussée, pour rejoindre le bas du village
- Rétrécissement de la chaussée pour limiter la vitesse,
- Rectifier la courbe de la route pour améliorer la visibilité,
- Marquages au sol des traversées piétonnes,
- Amélioration de l'intersection entre la route et le chemin.
- Création d'un espace de stationnement le long de la route départementale n°106.

#### Orientations en matière de mixité urbaine et sociale

L'orientation d'aménagement prévue vise à proposer une mixité urbaine et sociale à l'échelle du village, avec la création de 8 maisons jumelées et une maison individuelle. Sur les 4 maisons jumelées prévues sur les parcelles 281, 283 et 284, deux devront obligatoirement être des logements en accession abordable.

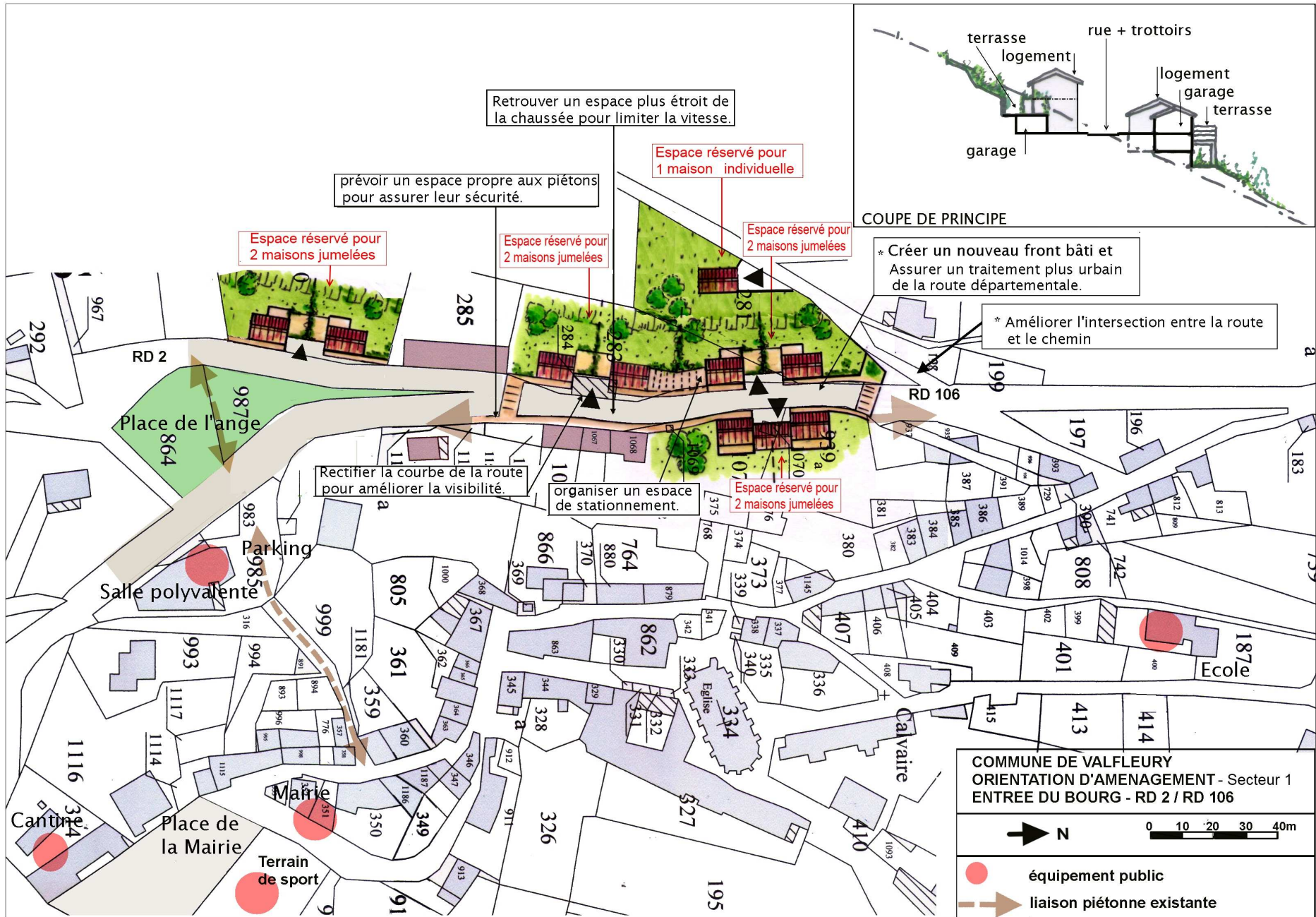
#### Orientations en matière de gestion des déchets

Chaque opération devra prévoir des dispositifs visant à faciliter la collecte sélective des déchets par la création de locaux ou d'emplacements spécifiques, suffisamment dimensionnés et d'accès facile pour les véhicules de collecte.

Les emplacements pour les conteneurs individuels ou collectifs seront prévus sur l'espace privé au droit de la voie publique.

#### Orientations en matière de réseaux numériques

Chaque opération de construction devra prévoir les chambres de tirage et les fourreaux nécessaires pour le raccordement au très haut débit.



## SECTEUR 2 -Rue des Plantées au bourg

### Les atouts et contraintes du site :

Ce secteur est situé au Nord du bourg de Valfleury. Il reste un des rares espaces ouverts à l'intérieur du village offrant un panorama sur les coteaux du Jarez.

Cet espace est idéalement situé dans le village, à proximité immédiate de l'école qui vient d'être réhabilitée.

Les parcelles concernées par l'aménagement se trouvent de part et d'autre de la rue des Plantées. Cette rue est un axe de desserte et de transit important entre le bourg et le hameau des Plantées qui s'est développé ces dernières décennies. La circulation y est importante surtout aux heures d'entrée et de sortie de l'école. L'espace disponible pour l'urbanisation classé en zone UB (parcelles 399,400,401,402) représente une superficie totale de 857 m<sup>2</sup>.

L'espace réservé et classé en zone AUL représente une superficie de 1032 m<sup>2</sup>.

Ce secteur a été identifié comme secteur à enjeu de développement pour la commune. Il représente un point stratégique par sa situation à proximité immédiate de l'école. Les contraintes topographiques sont importantes sur les parcelles 399,400,401,402.

PLAN DE SITUATION SECTEUR 2



### Les objectifs d'aménagement :

L'objectif de cette orientation est de réaliser un projet urbain autour de l'école lieu de vie incontournable pour les habitants de Valfleury.

Le projet de la commune est de regrouper les équipements liés à l'enfance par la réalisation d'un nouveau bâtiment destiné à la cantine scolaire et l'accueil périscolaire. Ce bâtiment est prévu à ce jour sur la surface libre du tènement de l'école qui sert actuellement de cour de récréation. La commune se réserve donc la parcelle 400 de 202 m<sup>2</sup> en emplacement réservé pour la création d'une nouvelle cour de récréation.

Ce projet autour de l'école est également l'occasion de réfléchir aux problèmes d'accès, de déplacements, de liaisons et de stationnement dans le bourg, et surtout autour de l'école.

### Les principes d'aménagement :

L'ensemble des parcelles 399,401 et 402 sont réservées pour la construction de trois logements minimum. Deux de ces logements auront accès depuis la rue des Plantées, le troisième aura son accès depuis l'impasse de l'école. Un espace de stationnement devra être conçu sur les parcelles 399 et 402 le long de l'impasse de l'école.

Actuellement l'école est située dans une impasse. Les déplacements et le stationnement sont difficiles dans ce secteur. Dans un premier temps la rue des Plantées sera élargie pour faciliter la circulation. Dans un deuxième temps, il est projeté à plus long terme de réaliser un nouvel accès à l'école depuis la rue des Plantées à proximité du cimetière, une liaison piétonne pourrait être envisagée entre la rue des Plantées et l'impasse de l'école.

Il est envisagé de concevoir un nouvel espace de stationnement dans la zone AUL pour améliorer la situation aux heures d'école et de manière générale pour l'ensemble du bourg. La commune souhaite également créer dans ce secteur un espace de jeux d'enfants, de convivialité et de détente pour améliorer le cadre de vie des habitants.

#### Orientations en matière de mixité urbaine et sociale

L'orientation d'aménagement prévue vise à proposer une mixité urbaine, sociale et générationnelle à l'échelle du village.

Dans ce secteur, les logements devront donc être de petites surfaces (T3 maximum) pour répondre à la demande de logements des personnes âgées ou des jeunes couples. Trois logements minimums seront des logements locatifs sociaux.

#### Orientations en matière de gestion des déchets

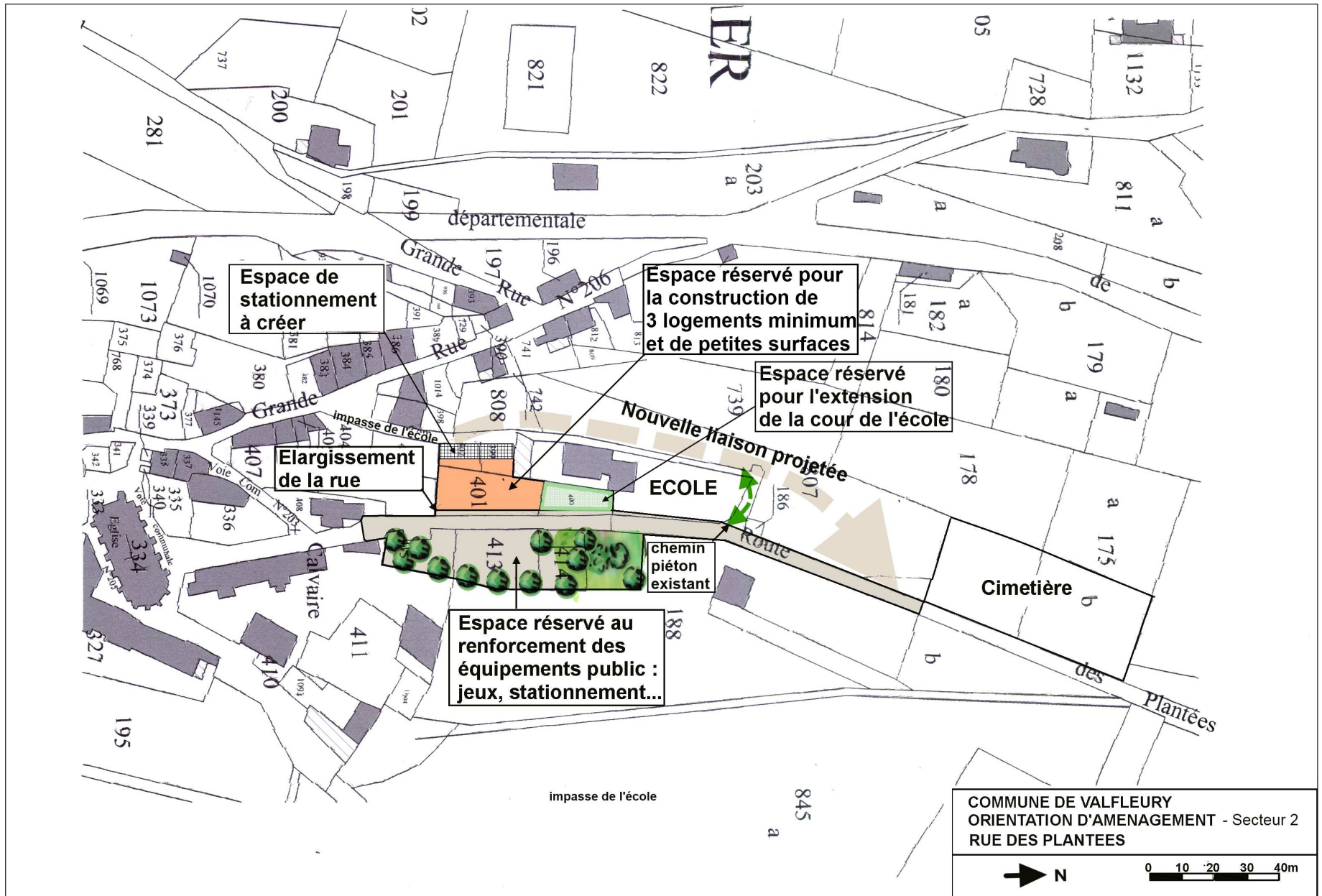
Chaque opération devra prévoir des dispositifs visant à faciliter la collecte sélective des déchets par la création de locaux ou d'emplacements spécifiques, suffisamment dimensionnés et d'accès facile pour les véhicules de collecte.

Les emplacements pour les conteneurs individuels ou collectifs seront prévus sur l'espace privé au droit de la voie publique.

#### Orientations en matière de réseaux numériques

Chaque opération de construction devra prévoir les chambres de tirage et les fourreaux nécessaires pour le raccordement au très haut débit.





COMMUNE DE VALFLEURY  
 ORIENTATION D'AMENAGEMENT - Secteur 2  
 RUE DES PLANTEES



## SECTEUR 3 - Les Plantées

Le secteur des Plantées s'est beaucoup développé ces dernières décennies. L'ensemble s'est urbanisé au coup par coup, les maisons individuelles se sont construites sur de grandes parcelles avec une forte consommation d'espace. L'offre de terrain constructible pour cette orientation d'aménagement reste limitée à la parcelle 890 en partie pour une surface de 1658 m<sup>2</sup> située au Nord du hameau des Plantées, en bordure du chemin existant.

Pour éviter le gaspillage du foncier disponible dans cet espace, et retrouver une consommation d'espace plus raisonnable, il est prévu de réaliser deux maisons individuelles. Les constructions devront être regroupées au maximum autour d'un accès unique depuis le chemin existant qui devra être suffisamment élargi pour faciliter l'accès des véhicules de secours.

L'accès devra rester ouvert et présentera des largeurs suffisantes pour permettre le retournement des véhicules. L'implantation du bâti se fera en bordure de l'espace « public » avec implantation obligatoire d'au moins une façade à l'alignement de la voie future. Les accès aux garages seront obligatoirement conçus au niveau de la voie d'accès.

L'urbanisation du secteur devra tirer parti de la topographie des lieux ( la pente est de 30% environ), en limitant les mouvements de terre et assurer une meilleure intégration de l'urbanisation dans le site. Les bâtiments seront implantés parallèlement à la pente du terrain. Le faitage dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les clôtures en bordure de l'espace public seront constituées de préférence en murs pour soutenir les terres.

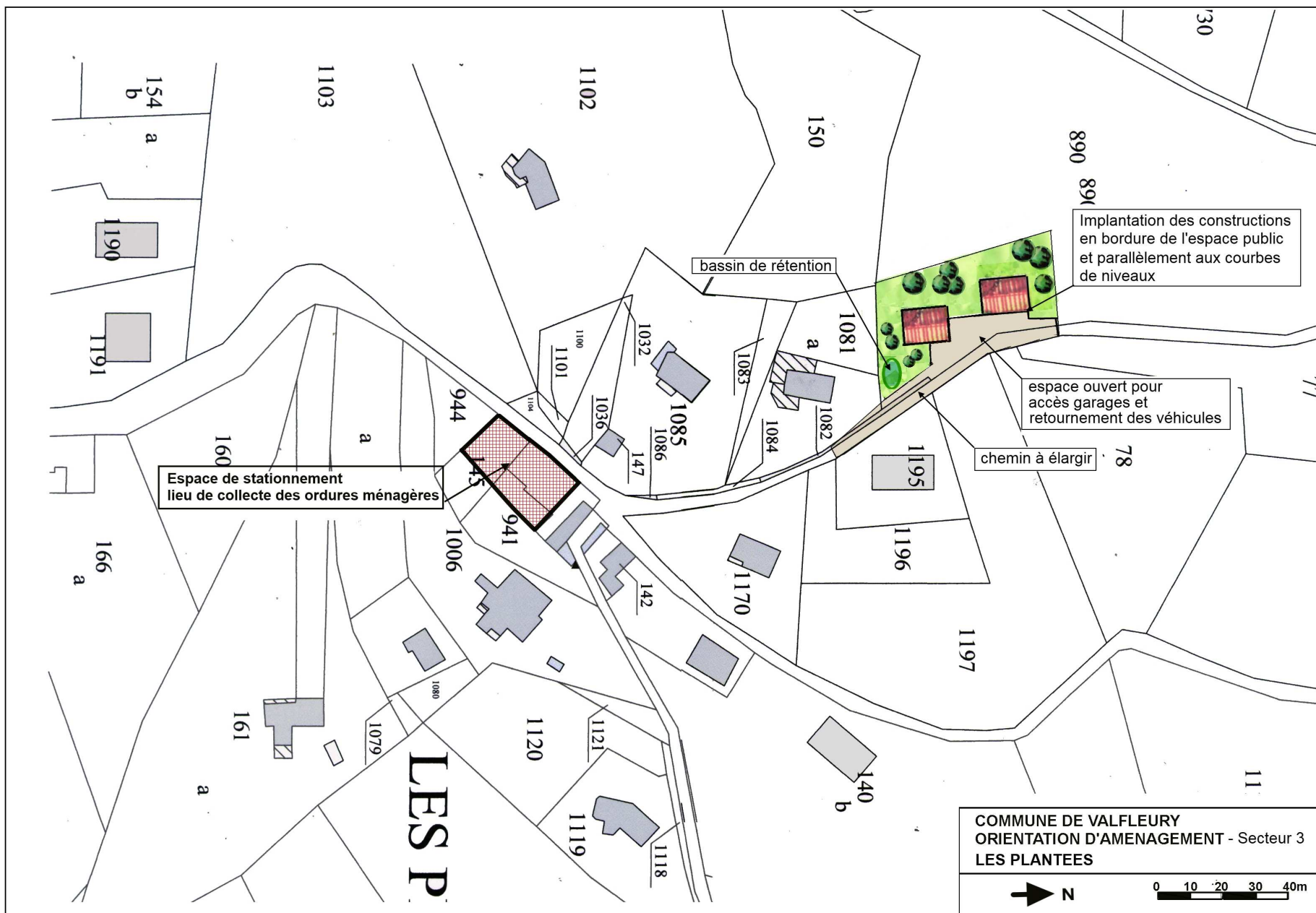
Un espace devra être prévu au niveau le plus bas pour la réalisation d'un bassin de rétention afin de recueillir les eaux pluviales et de ruissellement.

Le lieu de stockage des ordures ménagères avant ramassage hebdomadaire se fera sur l'espace réservé à cet effet (parcelles 145 et 941) pour l'ensemble du hameau des Plantées.

Chaque opération de construction devra prévoir les chambres de tirage et les fourreaux nécessaires pour le raccordement au très haut débit.

PLAN DE SITUATION SECTEUR 3





## SECTEUR 4 – Le Terrier

Le secteur du Terrier s'est beaucoup développé ces dernières décennies. Les maisons individuelles se sont construites sur de grandes parcelles avec une forte consommation d'espace. L'offre de terrain constructible pour le secteur du Terrier reste limitée.

Pour éviter le gaspillage du foncier disponible dans cet espace, et retrouver une consommation d'espace plus raisonnable, la commune a souhaité imposer un nombre de logements minimum à construire dans les espaces constructibles offerts par le PLU.

**Parcelle 873** : 2 logements.

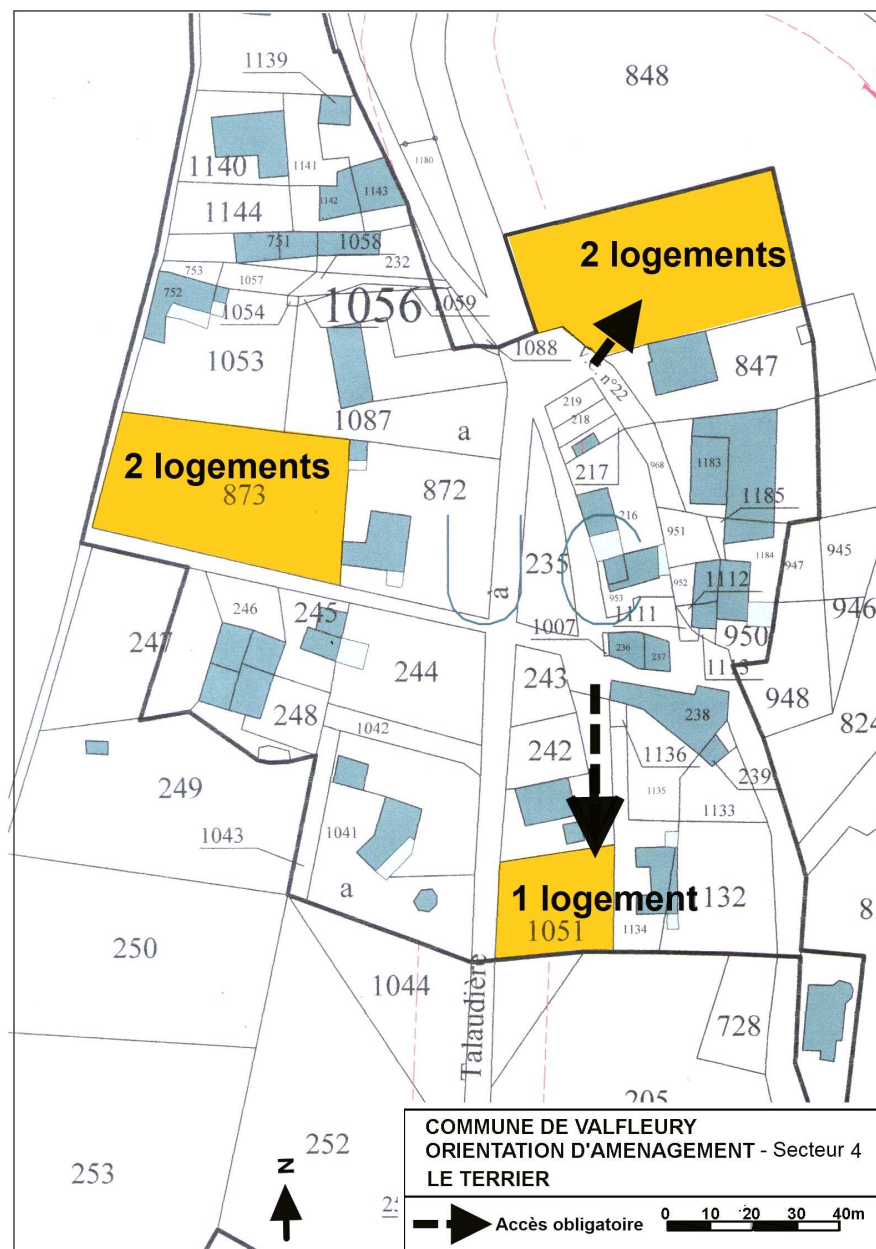
**Parcelle 1051** : un logement, l'accès à cette parcelle se fera obligatoirement par la parcelle 1015 qui est propriétaire des deux parcelles.

**Parcelle 848** : 2 logements, l'accès pour les deux logements se fera obligatoirement par la voie communale n°22.

Chaque opération de construction devra prévoir des dispositifs visant à faciliter la collecte sélective des déchets par la création de locaux ou d'emplacements spécifiques, suffisamment dimensionnés et d'accès facile pour les véhicules de collecte.

Les emplacements pour les conteneurs individuels ou collectifs seront prévus sur l'espace privé au droit de la voie publique.

Chaque opération de construction devra prévoir les chambres de tirage et les fourreaux nécessaires pour le raccordement au très haut débit.



## SECTEUR 5 – Mazenod

Le hameau de Mazenod présente les caractéristiques d'un bâti dense et homogène.

Pour préserver la cohérence architecturale du hameau, l'implantation du bâti se fera au plus près du bâti existant. L'urbanisation du secteur devra tirer parti de la topographie des lieux, en limitant les mouvements de terre et assurer une meilleure intégration de l'urbanisation dans le site. Les bâtiments seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente du terrain. Le faitage dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les accès aux garages seront obligatoirement conçus au niveau des chemins d'accès, c'est pourquoi ils sont imposés sur la partie la plus basse de chaque parcelle avec un retrait minimum de 5 mètres pour assurer une bonne visibilité et des manœuvres en toute sécurité.

Chaque opération de construction devra prévoir des dispositifs visant à faciliter la collecte sélective des déchets par la création de locaux ou d'emplacements spécifiques, suffisamment dimensionnés et d'accès facile pour les véhicules de collecte.

Les emplacements pour les conteneurs individuels ou collectifs seront prévus sur l'espace privé au droit de la voie publique.

Chaque opération de construction devra prévoir les chambres de tirage et les fourreaux nécessaires pour le raccordement au très haut débit.

