

2- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Villars

1. OAP Sectorielles

1.1 OAP Espace Beaunier

Contexte

La commune de Villars, a identifié l'espace Beaunier comme un secteur à enjeu pour les années à venir étant donné sa situation stratégique en prolongement du centre-ville et de la présence d'anciens bâtiments d'activité mutables. Ce secteur de renouvellement urbain permettra une reconquête d'espaces aujourd'hui en friche, dans une perspective de reconstruire la ville sur la ville. L'aménagement de ce nouveau quartier doit permettre de diversifier le type d'habitat, d'assurer de la mixité et de tisser des liens pour ouvrir ce quartier vers les quartiers environnants.

Afin d'anticiper et d'accompagner la mutation du quartier Beaunier, la commune de Villars a conduit une réflexion technique afin d'établir un plan de composition de projet urbain réalisable sur le plan technique et économique. Cette réflexion concertée a permis d'affiner les objectifs de projet d'aménagement, et d'assurer leur cohérence dans une perspective de développement durable. Ces grands principes sont traduits dans l'OAP.

L'aménagement de l'espace Beaunier se doit de proposer des formes urbaines alternatives à un habitat pavillonnaire qui s'est fortement développé sur la commune, tout en préservant les qualités paysagères du site et son environnement urbain proche. Pour ce faire, le projet d'aménagement propose des formes urbaines dont la densité bâtie est graduellement plus importante au contact des espaces et équipement publics qui liaisonnent le quartier au centre-ville, notamment le long de la rue Paul Bert et de la rue de l'Industrie, et qui offre une transition avec le tissu pavillonnaire existant en décalant l'offre de logements individuels sur l'arrière de ces axes.

Objectifs d'aménagement

- Reconquérir les espaces en friches pour redynamiser le centre-ville et reconstruire la ville sur la ville,
- densifier le quartier dans un objectif de renouvellement urbain afin de limiter l'extension urbaine et lutter contre la consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers,
- développer l'attractivité du quartier en diversifiant l'offre en logements et en créant et requalifiant les espaces publics,
- diversifier le parc de logement de la commune,
- tisser des liens entre les quartiers environnants, le centre-ville et le parc par les constructions nouvelles de l'opération,
- assurer de la mixité sociale,
- restructurer les voiries existantes, aménager de nouvelles voiries et permettre la création d'espaces de stationnements,
- mettre en valeur les atouts du quartier, créer des liens avec le centre-ville, afin d'améliorer son image auprès de ses habitants.

Principes d'aménagement

Le site a vocation à accueillir en majorité des logements tout en permettant l'implantation d'activités de services. Seul les bâtiments dont la façade ont pignon sur la place Gambetta pourront accueillir des commerces en rez de chaussée. Sur le reste du site les commerces ne seront pas autorisés (cf règlement).

Desserte des secteurs

- Réaménager les axes existant, afin d'améliorer la qualité de desserte du site,
- compléter l'armature existante par la création de quelques axes de desserte pour permettre l'accès aux futurs logements,
- redimensionner les abords de l'avenue de l'Industrie et prévoir un nouvel aménagement en lien avec la rue Paul Bert pour faciliter les usages et circulations,
- réaménager la rue de l'Espoir pour une meilleure accessibilité piétonne et une meilleure intégration urbaine du projet,
- créer de nouvelles voies pour desservir les différentes opérations du site qui ne sont pas situés proche des voiries existantes,
- les profils des voies pourront être volontairement réduits de façon à modérer la vitesse de circulation et à sécuriser les lieux pour les piétons et cyclistes,
- le projet intègre la réalisation de plusieurs poches de stationnement public de surface, répartis sur l'ensemble du futur quartier,

- ces parkings s'inscrivent une démarche de mutualisation de l'espace dédié au stationnement pour permettre le développement de lieux d'habitat sans voitures.

Liaisons douces et modes actifs de déplacements (à pied, à vélo ...)

Selon le même principe que le réseau viaire, les itinéraires modes doux seront conçus de manière à mailler et relier le quartier aux pôles attractifs et aux quartiers environnants :

- réaménagement l'avenue de l'Industrie, la rue de l'Espoir et la rue Paul Bert pour améliorer l'accessibilité piétonne,
- aménagement de trottoirs aux normes en lien avec les voiries de desserte du quartier, et création de cheminements modes actifs transversaux, à travers les différents espaces publics et espaces verts.

Gestion des eaux de pluie

La gestion des eaux pluviales repose sur un assainissement partagé entre le public et le privé selon les principes suivants :

- pour les espaces privatifs, prévoir une régulation à la parcelle, avec des bassins de rétention végétalisés stockants,
- pour les espaces publics, la collecte des eaux pluviales se fera selon un principe de mutualisation des ouvrages par sous-bassin versant créés :
 - o la collecte des eaux pluviales sera réalisée via les voiries, accompagnées de noues de rétention et de collectes créées le long des principaux axes restructurés,
 - o l'infiltration des eaux pluviales sera réalisée au sein de bassins de rétention/infiltrations végétalisés.

En outre, le projet intègre également la création d'un ensemble d'espaces verts perméables qui limiteront l'artificialisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales.

Trame verte

L'objectif sur l'ensemble du site est de créer des continuités urbaines et paysagères, d'agrémenter l'espace public notamment pour un usage piéton, de traiter harmonieusement les limites entre les espaces résidentiels et le domaine public et de gérer les eaux pluviales de façon écologique, plusieurs types d'aménagement sont proposés :

- les arbres d'alignement ou « allée plantée », aménagée le long de la rue Paul Bert, pour donner à cette voie sa stature d'axe de desserte principal du site,
- les noues paysagères : elles accompagnent les rues qui parcourent le site,
- les parcs inondables : Deux grands espaces de parcs publics sont créés au sein du site :

- un parc « Nord », à l'angle de la rue de l'industrie et de la rue de l'Espoir. Ce parc offrira un chemin de déambulation mode doux qui le traversera d'Est en Ouest,
- un parc central, à l'Est de la rue Paul Bert, qui offre un espace de respiration au coeur du quartier, et intègre également des possibilités pour les modes doux de traverser le site.

Programmation - Formes bâties – Densités

En réponse à la nécessité de diversifier l'offre, le programme s'inscrit dans une double dynamique :

- Une typologie d'habitat élargie et accessible à une population diversifiée :
 - **habitat individuel** : maisons de ville, individuels groupés,
 - **habitat intermédiaire** : ces typologies répondent à la nécessité de créer une certaine densité urbaine en centre-ville et proposer une offre de logement attractive compte tenu de la qualité de l'environnement proche et du confort que ces typologies permettent (double exposition, balcons, ...). Les constructions sont épannelées à R+2.
 - **habitat collectifs** : en îlots ouverts dans la continuité de la trame urbaine constituée (à proximité de la place Gambetta et de la rue du Breuil) ainsi que sur l'avenue de l'Industrie. Les constructions sont épannelées à R+3. Des formes plus compactes sont envisagées au sud de l'entreprise Dinathec, sur les franges du site. Les hauteurs maximales attendues sont de R+3.
- Des programmes diversifiés :
 - locatif social et privé,
 - accession sociale et privée.

Les typologies, assurant la transition entre le tissu pavillonnaire existant sur les franges Ouest de l'espace Beaunier seront comprises entre le R+1 et R+2 (plus les attiques). Tandis que la centralité du quartier réaménagé et les secteurs situés aux abords de l'entreprise Dinathec, plus denses accueilleront des typologies jusqu'au R+3 (attiques exclues).

L'implantation de ces constructions est justifiée par l'orientation du site et la recherche d'un bon ensoleillement, par la topographie qui permet de s'implanter horizontalement dans le paysage, et par la volonté de composer des espacements entre les constructions pour assurer vues et qualité paysagère à l'ensemble du quartier.

Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain doivent tendre vers les objectifs suivants :

- une efficacité énergétique au niveau du label BBC et si possible privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie,
- des formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur des logements et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.

Sur l'ensemble du site d'environ 55800m², un objectif de 230 logements environ est attendu.



Mixité sociale :

Par ailleurs, ce site est identifié comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage est affecté pour du logement sociale. Un pourcentage de 25% minimum de logements sociaux sera attendu sur le total de logement réalisé sur le secteur.

Schéma de principe :

