

LA ROCHE CHALAIS

RÉVISION DU POS ET SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME



3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Mise en élaboration	Arrêt du projet	Approbation
16 mars 2011	27 octobre 2014	30 novembre 2015

Vu pour être annexé le

Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION



URBAM
conseil, études, projets

Equipe URBAM

24-26 rue de Marlicca
33620 CAVIGNAC
Tél : 05.57.68.69.73 - Mail : contact@urbam33.fr
Site web : <http://www.urbam33.fr>

URBAM, urbanistes qualifiées par l'O.P.Q.U

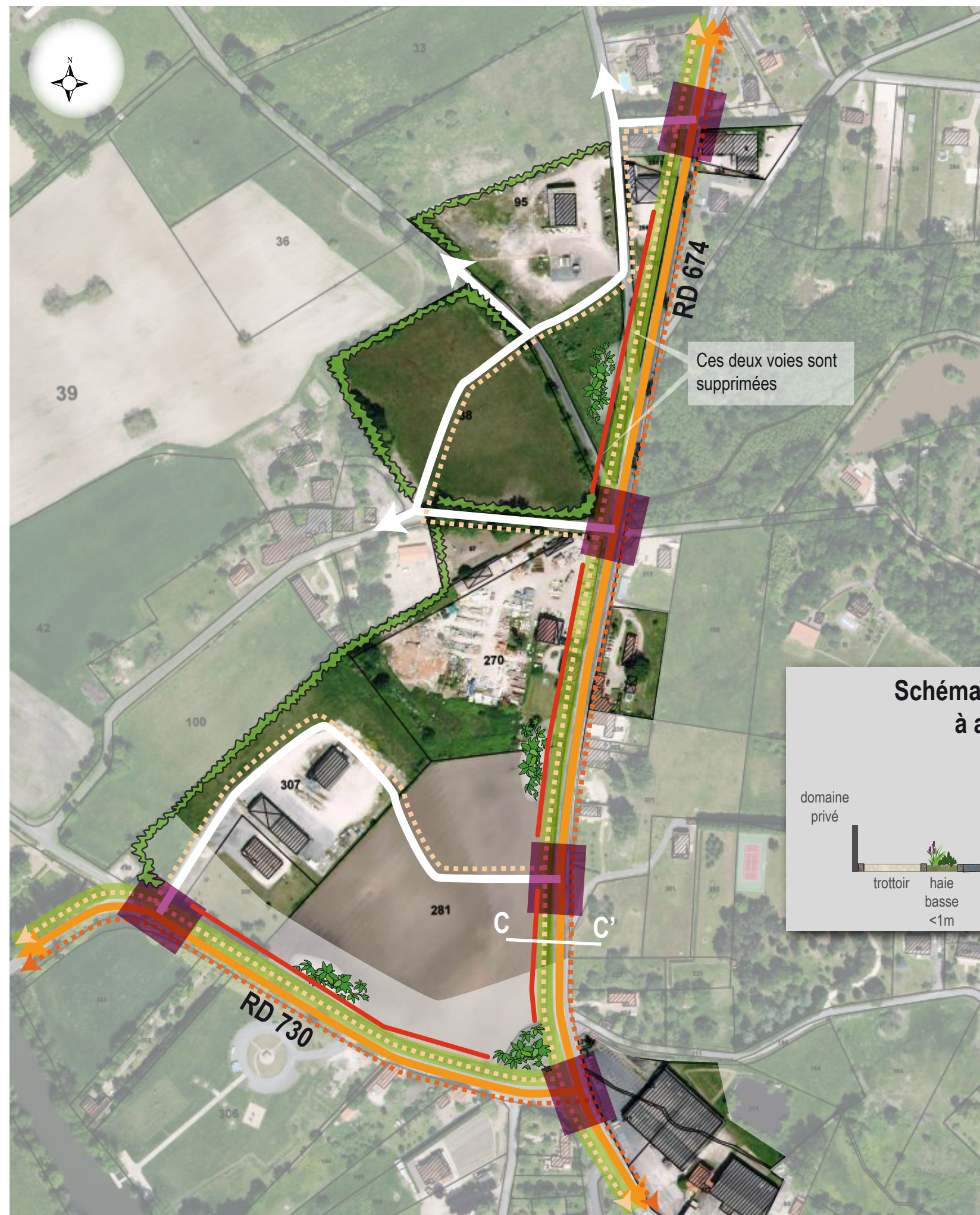
Vincent BUCHMANN, architecte d.p.l.g.

Guillaume MAZOUAUD, géomètre expert

GEREA, ingénieurs - écologues

Légende

-  Voie principale de desserte à créer
-  Cheminement doux à créer le long de la voie principale de desserte
-  Cheminement doux en site propre à créer avec un accompagnement végétal (haie basse d'essences locales)
-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Accès sur la RD interdit
-  Haie d'essences locales à créer
-  Route Départementale
-  Piste cyclable à aménager
-  Bosquet d'arbres et arbustes d'essences locales à créer

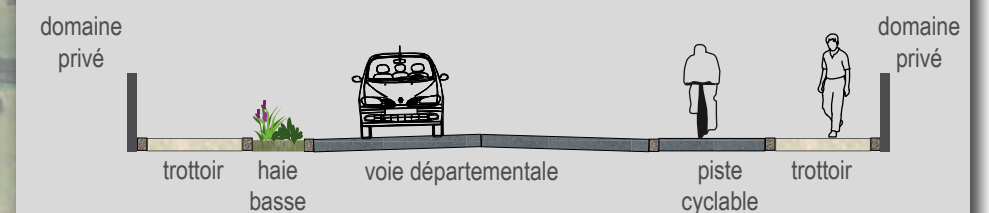


Situation générale :



Classement : UXc 10,28 ha
et UXc 0,98 ha

Schéma de la voie départementale à aménager (Profil CC')





Situation générale :



Classement : 1AU (4,29ha)

Légende

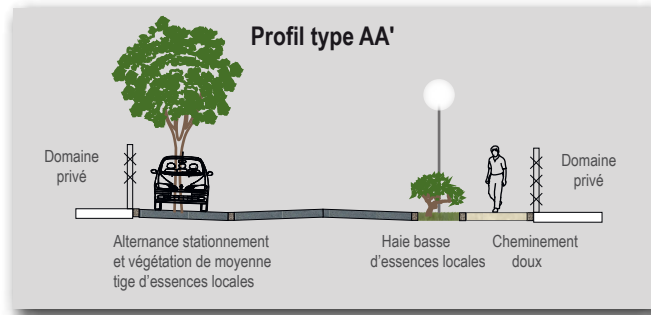
-  Voie principale de desserte du nouveau quartier à créer
-  Cheminement doux à créer le long de la voie principale de desserte
-  Cheminement doux en site propre à créer, avec un accompagnement végétal (haie basse d'essences locales)
-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Sortie individuelle sur la voie publique interdite
-  Sens du faîtage principal obligatoire
-  Principe de sens unique

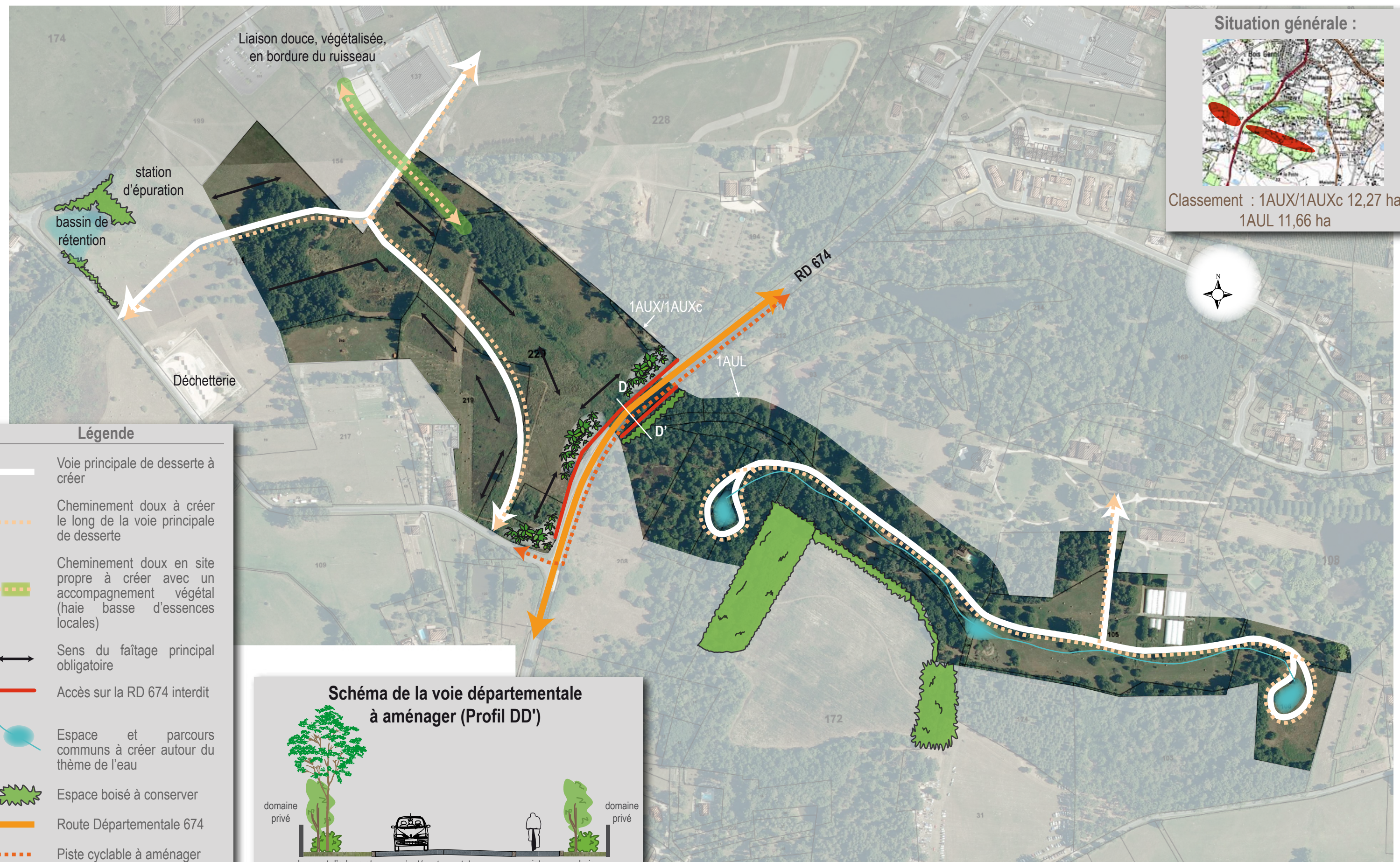




LES OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT	L'aménagement de ce secteur, situé dans le centre-ville de LA ROCHE-CHALAIS, a pour objet de favoriser l'accueil de nouveaux habitants à proximité immédiate du cœur de ville. En effet, ce nouveau quartier résidentiel bénéficiera d'une accessibilité privilégiée au centre-bourg et à l'ensemble des équipements scolaires et sportifs proposés à LA ROCHE-CHALAIS. Cette opération d'aménagement permettra d'accueillir une population nouvelle en lien avec le centre-ville, ses services, ses équipements et commerces. Les déplacements alternatifs à la voiture seront privilégiés au sein de ce quartier, en lien avec les quartiers voisins et en lien avec le centre-ville.		
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	Organisation globale du site, accès et desserte interne - principes obligatoires -	Le site objet de cette orientation d'aménagement est principalement à vocation résidentielle. Il sera desservi par une voie principale de desserte traversante orientée nord-sud accessible par un carrefour à aménager sur la voie communale au sud-est (voie pouvant être à sens unique en attendant un élargissement de son emprise) et par un carrefour à aménager sur la RD 105 au sud. L'ensemble de ce nouveau quartier sera par ailleurs drainé par une voie de desserte piétonne/cycle à créer en site propre qui permettra de le traverser sans longer de voies motorisées et assurera un accès direct aux équipements collectifs notamment scolaires et sportifs.	
	Accessibilité - principes obligatoires -	Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (largeur des trottoirs, rampes, ...).	
	Liaisons douces - principes obligatoires -	Des circulations réservées aux piétons et aux vélos seront aménagées en accompagnement des voies motorisées ou en site propre de façon à créer des parcours continus entre les logements du nouveau quartier. Les parcours piétons indépendants des voiries (en site propre) auront une largeur minimale de 3 mètres, dégagés de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 5 mètres. Le profil ci-joint servira d'exemple. L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.	Profil type de la trame végétale à créer au cœur du nouveau quartier accueillant un cheminement doux en site propre 
	Hauteur des constructions - principes obligatoires -	La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout (R+1). Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit notamment d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.	
	Confort thermique des constructions - recommandations -	Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire. Les façades les plus exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (débords de toiture, brise soleil, pergolas, etc ...) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.	

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Stationnements - principes obligatoires -	Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction (garage clos). Les opérations d'aménagement devront prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement pour 4 logements). Ces stationnements seront communs à l'opération.																			
Gestion des eaux pluviales - principes obligatoires -	Les opérations devront être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par : - une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassin de rétention paysager et de puits d'infiltration, - l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc ...) de façon à stocker temporairement les eaux. Les surfaces des espaces de cheminement, des trottoirs et des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.	Profil type de la voie de desserte interne au nouveau quartier 																		
Gestion des déchets ménagers - principes obligatoires -	Un espace commun, constitués d'un terre-plein destiné au stockage des poubelles et containers de tri sera aménagé au sein du nouveau quartier (emplacement signifié sur le schéma d'aménagement) de telle sorte qu'il soit peu visible depuis l'espace collectif (clôtures en bois, haies végétalisées, ...).																			
Espaces communs - principes obligatoires -	Chaque opération de construction à vocation d'habitat devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés : allées piétonnes plantées, aire de jeux, ... Les espaces libres communs des opérations (hors voirie) de plus de deux constructions devront représentés au moins 10% de la surface totale de l'opération libres et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager et ainsi ne pas constituer de délaissés.																			
Insertion et traitement paysagers - principes obligatoires -	Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 4 stationnements par une bande plantée (3 mètres de long minimum) plantées d'arbustes en bosquet. Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places. Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdits. Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.	LISTE DES ESSENCES VEGETALES A PRIVILEGIER <table><tr><td>Arbres :</td><td>Arbustes :</td></tr><tr><td>- le frêne commun,</td><td>- le saule pourpre,</td></tr><tr><td>- l'aulne glutineux,</td><td>- le saule marsault,</td></tr><tr><td>- le saule blanc,</td><td>- le saule à trois étamines,</td></tr><tr><td>- le merisier,</td><td>- le saule cendré,</td></tr><tr><td>- le noyer,</td><td>- le fusain d'europe,</td></tr><tr><td>- le cerisier,</td><td>- le cornouillier.</td></tr><tr><td>- l'érable,</td><td></td></tr><tr><td>- le bouleau.</td><td></td></tr></table>	Arbres :	Arbustes :	- le frêne commun,	- le saule pourpre,	- l'aulne glutineux,	- le saule marsault,	- le saule blanc,	- le saule à trois étamines,	- le merisier,	- le saule cendré,	- le noyer,	- le fusain d'europe,	- le cerisier,	- le cornouillier.	- l'érable,		- le bouleau.	
Arbres :	Arbustes :																			
- le frêne commun,	- le saule pourpre,																			
- l'aulne glutineux,	- le saule marsault,																			
- le saule blanc,	- le saule à trois étamines,																			
- le merisier,	- le saule cendré,																			
- le noyer,	- le fusain d'europe,																			
- le cerisier,	- le cornouillier.																			
- l'érable,																				
- le bouleau.																				
Dimensionnement et traitement des voiries - principes obligatoires -	Les voies internes aux opérations devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.																			



LES OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT	L'aménagement de ces secteurs, situés au sud du centre-ville de LA ROCHE-CHALAI, participe du développement économique du secteur et du maintien de la dynamique économique à LA ROCHE-CHALAI. Ces opérations d'aménagement permettront d'accueillir de nouvelles activités économiques, à vocation : - industrielle, artisanale, commerciale et de bureaux pour la zone 1AUX à l'ouest, - touristique et de loisirs pour la zone 1AUL à l'est, sur des sites pré-déstinés à accueillir ce type d'activités (la zone 1AUX se situe en continuité de la zone d'activités principale de la commune et la zone 1AUL se situe dans le parc du château de la Valouze, site d'intérêt patrimoniale). Les déplacements alternatifs à la voiture seront privilégiés au sein de ces nouveaux lieux d'activités et en lien avec le centre-ville.		
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	Organisation globale du site, accès et desserte interne - principes obligatoires -	Les sites objet de cette orientation d'aménagement sont à vocation d'activités économiques. - Secteur Est (zone 1AUL) : il sera desservi par une voie interne au parc de la Valouze, - Secteur Ouest (zone 1AUX) : il sera desservi par une voie traversante orientée est-ouest accessible par deux carrefours à aménager le long de la voie communale n°202 au sud et par une voie interne à la zone d'activités de Gagnaire, aujourd'hui en cul-de-sac. Aucun accès individuel ne sera autorisé sur RD674, afin de sécuriser cet axe routier.	
	Accessibilité - principes obligatoires -	Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (largeur des trottoirs, rampes, ...).	
	Liaisons douces - principes obligatoires -	Des circulations réservées aux piétons et aux vélos seront aménagées en accompagnement des voies motorisées ou en site propre de façon à créer des parcours continus entre les activités et les structures de loisirs prévues dans ces deux nouveaux quartiers. Les parcours piétons indépendants des voiries (en site propre dans la zone 1AUX, le long du ruisseau)) auront une largeur minimale de 3 mètres, dégagés de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 5 mètres. Le profil ci-joint servira d'exemple. L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.	Profil type de la trame végétale à créer au cœur du nouveau quartier (zone 1AUX) accueillant un cheminement doux en site propre en bordure de ruisseau 
	Hauteur des constructions - principes obligatoires -	Dans la zone 1AUL, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout (R+1). Dans la zone 1AUX, la hauteur des constructions n'est pas réglementée. Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit notamment d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.	



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	Confort thermique des constructions - recommandations -	Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire. Les façades les plus exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (débords de toiture, brise soleil, pergolas, etc ...) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.
	Stationnements - principes obligatoires -	Les opérations d'aménagement devront prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par tranche de 5000 m² de surface aménagée). Ces stationnements seront communs à l'opération.
	Gestion des eaux pluviales - principes obligatoires -	Les opérations devront être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par : - une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassin de rétention paysager et de puits d'infiltration, - l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc ...) de façon à stocker temporairement les eaux. Les surfaces des espaces de cheminement, des trottoirs et des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.
	Gestion des déchets ménagers - principes obligatoires -	Un espace commun, constitués d'un terre-plein destiné au stockage des poubelles et containers de tri sera aménagé au sein de ces deux nouveaux quartiers de telle sorte qu'il soit peu visible depuis l'espace collectif (clôtures en bois, haies végétalisées, ...).
	Espaces communs - principes obligatoires -	Chaque opération de construction à vocation d'activités devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés : allées piétonnes plantées, espace de stationnement, ... Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager et ainsi ne pas constituer de délaisés. En zone 1AUX, les espaces libres communs des opérations (hors voirie) proposant : - 0 à 100 m² de surface de plancher devront représentés au moins 200 m², - 100 à 500 m² de surface de plancher devront représentés au moins 1 500 m², - plus de 500 m² de surface de plancher devront représentés au moins 3 000 m². et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.
	Insertion et traitement paysagers - principes obligatoires -	Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 4 stationnements par une bande plantée (3 mètres de long minimum) plantées de haies basses. Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places. Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdits. Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
	Dimensionnement et traitement des voiries - principes obligatoires -	Les voies internes aux opérations devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.



Situation générale :



Classement : 1AU 1,66 ha



cheminement doux à créer en site propre

Lotissement en cours
d'urbanisation

PROGRAMMATION
La zone 1AU sera
ouverte à
l'urbanisation dès lors
que le lotissement de
Gerbe sera totalement
urbanisé

Légende

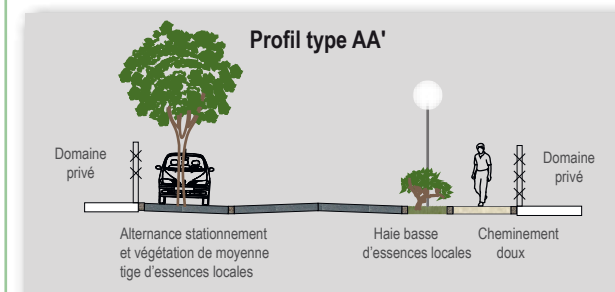
-  Voie principale de desserte du nouveau quartier à créer (caractéristiques techniques minimales : épaisseur d'enrobé 5cm)
-  Cheminement doux à créer le long de la voie principale de desserte
-  Sens du faitage principal obligatoire
-  Carrefour sécurisé à créer
-  Sortie individuelle sur la VC n°201 interdite

Boisement
existant à
préserver

Cheminement doux

LES OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT	L'aménagement de ce secteur, situé aux abords du centre-ville de LA ROCHE-CHALAIS, permet de mettre en lien deux quartiers résidentiels existants. Cette opération d'aménagement permettra d'accueillir une population nouvelle en lien avec le centre-ville, ses services et commerces. Les déplacements alternatifs à la voiture seront privilégiés au sein de ce quartier et en lien avec le centre-ville.		
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	Organisation globale du site, accès et desserte interne - principes obligatoires -	Le site objet de cette orientation d'aménagement est principalement à vocation résidentielle. Il sera desservi par une voie traversante orientée est-ouest accessible par un carrefour à aménager sur la voie communale de Bois Gentil à l'est et par une voie interne au lotissement de Gerbe, aujourd'hui en cul-de-sac. Aucun accès individuel ne sera autorisé sur la voie communale de Bois Gentil, afin de sécuriser cet axe routier.	
	Accessibilité - principes obligatoires -	Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (largeur des trottoirs, rampes, ...).	
	Liaisons douces - principes obligatoires -	Des circulations réservées aux piétons et aux vélos seront aménagées en accompagnement des voies motorisées de façon à créer des parcours continus entre les logements du nouveau quartier et en lien avec les quartiers voisins et le centre-ville. L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.	
	Hauteur des constructions - principes obligatoires -	La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout (R+1). Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit notamment d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.	
	Confort thermique des constructions - recommandations -	Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire. Les façades les plus exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (débords de toiture, brise soleil, pergolas, etc ...) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.	
	Stationnements - principes obligatoires -	Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction (garage clos). Les opérations d'aménagement devront prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement pour 4 logements). Ces stationnements seront communs à l'opération.	
	Gestion des eaux pluviales - principes obligatoires -	Les opérations devront être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par : - une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassin de rétention paysager et de puits d'infiltration, - l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc ...) de façon à stocker temporairement les eaux. Les surfaces des espaces de cheminement, des trottoirs et des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.	

Profil type de la voie de desserte interne au nouveau quartier





LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	Gestion des déchets ménagers - principes obligatoires -	Un espace commun, constitués d'un terre-plein destiné au stockage des poubelles et containers de tri sera aménagé au sein du nouveau quartier de telle sorte qu'il soit peu visible depuis l'espace collectif (clôtures en bois, haies végétalisées, ...).																			
	Espaces communs - principes obligatoires -	Chaque opération de construction à vocation d'habitat devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés : allées piétonnes plantées, aire de jeux, ... Les espaces libres communs des opérations (hors voirie) de plus de deux constructions devront représentés au moins 10% de la surface totale de l'opération libres et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager et ainsi ne pas constituer de délaissés.																			
	Insertion et traitement paysagers - principes obligatoires -	Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 4 stationnements par une bande plantée (3 mètres de long minimum) plantées d'arbustes en bosquet. Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places. Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdits. Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.	LISTE DES ESSENCES VEGETALES A PRIVILEGIER <table><tr><td>Arbres :</td><td>Arbustes :</td></tr><tr><td>- le frêne commun,</td><td>- le saule pourpre,</td></tr><tr><td>- l'aulne glutineux,</td><td>- le saule marsault,</td></tr><tr><td>- le saule blanc,</td><td>- le saule à trois étamines,</td></tr><tr><td>- le merisier,</td><td>- le saule cendré,</td></tr><tr><td>- le noyer,</td><td>- le fusain d'europe,</td></tr><tr><td>- le cerisier,</td><td>- le cornouillier.</td></tr><tr><td>- l'érable,</td><td></td></tr><tr><td>- le bouleau.</td><td></td></tr></table>	Arbres :	Arbustes :	- le frêne commun,	- le saule pourpre,	- l'aulne glutineux,	- le saule marsault,	- le saule blanc,	- le saule à trois étamines,	- le merisier,	- le saule cendré,	- le noyer,	- le fusain d'europe,	- le cerisier,	- le cornouillier.	- l'érable,		- le bouleau.	
	Arbres :	Arbustes :																			
- le frêne commun,	- le saule pourpre,																				
- l'aulne glutineux,	- le saule marsault,																				
- le saule blanc,	- le saule à trois étamines,																				
- le merisier,	- le saule cendré,																				
- le noyer,	- le fusain d'europe,																				
- le cerisier,	- le cornouillier.																				
- l'érable,																					
- le bouleau.																					
Dimensionnement et traitement des voiries - principes obligatoires -	Les voies internes aux opérations devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.																				



Situation générale :



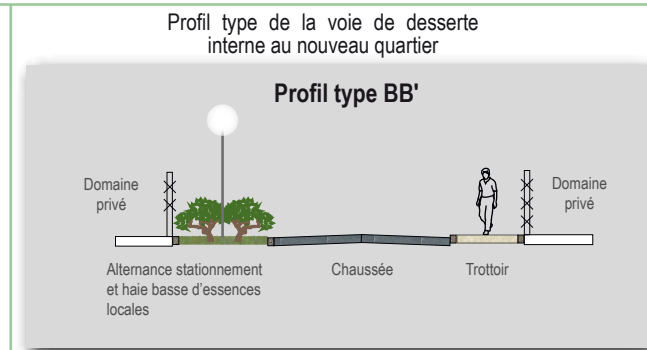
Classement : 1AU (2,64ha)



Légende

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Voie principale de desserte du nouveau quartier à créer | | Arbre isolé existant à préserver |
| | Cheminement doux à créer le long de la voie principale de desserte | | Haie végétale à créer (essences locales de moyennes tiges) |
| | Placette de retournement à créer | | Boisement et haie existants à maintenir |
| | Carrefour sécurisé à aménager | | |

LES OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT	L'aménagement de ce secteur, situé dans le centre-ville de LA ROCHE-CHALAIS, a pour objet de favoriser l'accueil de nouveaux habitants à proximité immédiate du cœur de ville par densification. En effet, ce nouveau quartier résidentiel bénéficiera d'une accessibilité privilégiée au centre-bourg et à l'ensemble des équipements collectifs (notamment scolaires et sportifs tout proche), services et commerces proposés à LA ROCHE-CHALAIS.		
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	Organisation globale du site, accès et desserte interne - principes obligatoires -	Le site objet de cette orientation d'aménagement est principalement à vocation résidentielle. Il sera desservi par une voie principale de desserte, accessible par un carrefour unique à aménager sur l'avenue des Charmilles à l'ouest. Ce quartier sera en cul-de-sac pour le moment, avec possibilité à terme de créer une liaison viaire au nord. A noter qu'un nouvel accès à la future extension du cimetière pourra être organisé dans le cadre de l'aménagement de ce nouveau quartier.	
	Accessibilité - principes obligatoires -	Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (largeur des trottoirs, rampes, ...).	
	Liaisons douces - principes obligatoires -	Des circulations réservées aux piétons et aux vélos seront aménagées en accompagnement des voies motorisées de façon à créer des parcours continus entre les logements du nouveau quartier et le centre-ville par l'avenue des Charmilles. L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.	
	Hauteur des constructions - principes obligatoires -	La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout (R+1). Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit notamment d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.	
	Confort thermique des constructions - recommandations -	Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire. Les façades les plus exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (débords de toiture, brise soleil, pergolas, etc ...) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.	
	Stationnements - principes obligatoires -	Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction (garage clos). Les opérations d'aménagement devront prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement pour 4 logements). Ces stationnements seront communs à l'opération.	
	Gestion des eaux pluviales - principes obligatoires -	Les opérations devront être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par : - une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassin de rétention paysager et de puits d'infiltration, - l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc ...) de façon à stocker temporairement les eaux. Les surfaces des espaces de cheminement, des trottoirs et des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.	





LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	Gestion des déchets ménagers - principes obligatoires -	Un espace commun, constitués d'un terre-plein destiné au stockage des poubelles et containers de tri sera aménagé au sein du nouveau quartier de telle sorte qu'il soit peu visible depuis l'espace collectif (clôtures en bois, haies végétalisées, ...).
	Espaces communs - principes obligatoires -	Chaque opération de construction à vocation d'habitat devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés : allées piétonnes plantées, aire de jeux, ... Les espaces libres communs des opérations (hors voirie) de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération libres et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager et ainsi ne pas constituer de délaissés.
	Insertion et traitement paysagers - principes obligatoires -	Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 4 stationnements par une bande plantée (3 mètres de long minimum) plantées de haies basses. Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places. Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdits. Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
	Dimensionnement et traitement des voiries - principes obligatoires -	Les voies internes aux opérations devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.



Situation générale :



Classement : 1AU (0,92ha)



ER 1 : Sécurisation de la
jonction entre la RD 674
et la rue de la Glacière

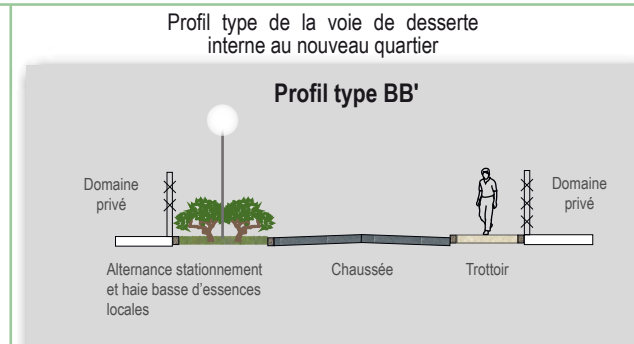
Lotissement La Garenne

Légende

-  Voie principale de desserte
du nouveau quartier à créer
-  Cheminement doux à créer
le long de la voie principale
de desserte
-  Sortie individuelle sur la rue
de la Glacière interdite
-  Placette de retournement
adaptée aux véhicules
pompiers et déchets

Cet aménagement
permet de solutionner
des problèmes de
sécurité liés aux accès
sur la RD 674

LES OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT	L'aménagement de ce secteur, situé dans le centre-ville de LA ROCHE-CHALAIS, a pour objet de favoriser l'accueil de nouveaux habitants à proximité immédiate du cœur de ville par densification. En effet, ce nouveau quartier résidentiel bénéficiera d'une accessibilité privilégiée au centre-bourg et à l'ensemble des équipements collectifs, services et commerces proposés à LA ROCHE-CHALAIS.		
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	Organisation globale du site, accès et desserte interne - principes obligatoires -	Le site objet de cette orientation d'aménagement est principalement à vocation résidentielle. Il sera desservi par une voie principale de desserte traversante orientée est-ouest, accessible par un carrefour à aménager sur la voie de desserte interne au lotissement La Garenne (qui sera alors désenclavé) à l'est et par un carrefour à aménager sur la rue de la Glacière à l'ouest. La création de ce carrefour sera l'occasion de réaliser des travaux de sécurisation de la jonction entre la RD674 et la rue de la Glacière.	
	Accessibilité - principes obligatoires -	Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (largeur des trottoirs, rampes, ...).	
	Liaisons douces - principes obligatoires -	Des circulations réservées aux piétons et aux vélos seront aménagées en accompagnement des voies motorisées de façon à créer des parcours continus entre les logements du nouveau quartier et le centre-ville par la rue de la Glacière. L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.	
	Hauteur des constructions - principes obligatoires -	La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout (R+1). Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit notamment d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.	
	Confort thermique des constructions - recommandations -	Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire. Les façades les plus exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (débords de toiture, brise soleil, pergolas, etc ...) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.	
	Stationnements - principes obligatoires -	Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction (garage clos). Les opérations d'aménagement devront prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement pour 4 logements). Ces stationnements seront communs à l'opération.	
	Gestion des eaux pluviales - principes obligatoires -	Les opérations devront être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par : - une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassin de rétention paysager et de puits d'infiltration, - l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc ...) de façon à stocker temporairement les eaux. Les surfaces des espaces de cheminement, des trottoirs et des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.	

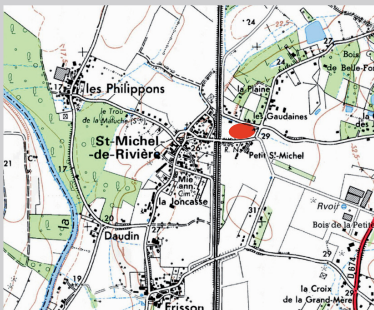




LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	Gestion des déchets ménagers - principes obligatoires -	Un espace commun, constitués d'un terre-plein destiné au stockage des poubelles et containers de tri sera aménagé au sein du nouveau quartier (emplacement signifié sur le schéma d'aménagement) de telle sorte qu'il soit peu visible depuis l'espace collectif (clôtures en bois, haies végétalisées, ...).
	Espaces communs - principes obligatoires -	Chaque opération de construction à vocation d'habitat devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés : allées piétonnes plantées, aire de jeux, ... Les espaces libres communs des opérations (hors voirie) de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération libres et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager et ainsi ne pas constituer de délaissés.
	Insertion et traitement paysagers - principes obligatoires -	Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 4 stationnements par une bande plantée (3 mètres de long minimum) plantées de haies basses. Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places. Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdits. Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
	Dimensionnement et traitement des voiries - principes obligatoires -	Les voies internes aux opérations devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.



Situation générale :



Classement : UC, parcelle (ZK
190 en partie) 0,94 ha

Légende

-  Voie principale de desserte
du nouveau quartier à créer
(caractéristiques techniques
minimales : épaisseur
d'enrobé 5cm)
-  Cheminement doux à créer
le long de la voie principale
de desserte
-  Carrefour sécurisé à créer
-  Accès de principe aux lots

