PLU

Pièce n°3
du PLU

SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER (37)

Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU

2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Approbation

PLU approuvé le 28 janvier 2008

Révision simplifiée n°1 et modification n°1 approuvées le 03 janvier 2012

Modification n°2 approuvée le 18 septembre 2012

Déclaration de projet Les Rocantonelles emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 01 décembre 2015

Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 18 décembre 2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 18 décembre 2024 approuvant la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher

Le Président,

Antoine TRYSTRAM

auddicé
Val de Loire

Les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D., prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Pouvant prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, ces orientations intéressent essentiellement les secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation dans le cadre de ce P.L.U. et leurs franges dans un souci de cohérence d'ensemble :

- *Site de la Paille à vocation d'habitat à court terme avec son extension à plus long terme*
- *Site du Clos des Bonshommes à vocation d'habitat à court terme~~,~~*
- *Extension de la ZA des Fossettes et aménagement du pôle d'équipement du Guignier des Bergères,*
- *Site d'activités d'Aigrefin.*

Ces principes « minimaux » d'aménagement ont un caractère opposable ; ils devront être respectés dans leur esprit et non au pied de la lettre (cf. art. L.123-5 du code de l'urbanisme).
A titre d'exemple, lorsqu'un espace vert à aménager est figuré sur l'un des schémas de principe ci-après, sa localisation n'est pas figée.

1. Site de la Paille à vocation d'habitat à court terme avec son extension à plus long terme.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Ce secteur, pour sa partie Nord, est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du P.L.U. (classement en 1AUb et 1AUe pour la partie dédiée à la gestion des eaux pluviales). Cette partie Nord est appelée « phase 1 » de l'OAP. Son extension vers le Sud, initialement classée entièrement en 2AUb, a nécessité la mise en œuvre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUb. Cette partie ouverte à l'urbanisation par un classement en 1AUb est appelée « phase 2 » de l'OAP.

Pour la partie Nord « phase 1 », dans la mesure où elle n'est pas équipée, sa viabilisation constituera un préalable incontournable à toute délivrance d'une autorisation de construire. Compte tenu de la localisation du site aux franges de l'agglomération, le règlement prévoit son raccordement au réseau collectif d'assainissement.

En outre, compte tenu de sa superficie peu importante (2.47 ha), cette opération devra se réaliser d'un seul tenant.

Le programme :

Ce site, dans son ensemble (1AUb, 1AUe et 2AUb), doit faire l'objet d'un programme mixte tant en terme de fonctions urbaines qu'en terme de typologie d'habitat.

Les opérations d'habitat sur le secteur devront rechercher une mixité sociale qui prendra la forme suivante :

- sur la partie 1AUb « phase 1 », le programme devra comprendre au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

- sur la partie 1AUb « phase 2 », le programme devra comprendre des logements adaptés aux séniors labellisés HSS (Habitat Senior Services) et au minimum 50% de logements locatifs sociaux. Ces logements devront prendre la forme de logements mitoyens avec une densité minimum de 25 logements par hectare. Ces logements sont en réponse à l'opération de la Nicollerie qui présente des logements mitoyens.

- sur la partie 2AUb, il sera exigé un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, le reste du programme pouvant intégrer de l'habitat collectif ou de l'habitat intermédiaire en réponse à l'opération de la Nicollerie, ou de l'habitat groupé et de l'habitat individuel dense (locatif privé ou primo-accession) ; en revanche l'habitat individuel pur « classique » ne devra pas excéder 30% du nombre de logements créés en 2AUb.

Les grands axes de composition :

L'urbanisation de ce site doit être structurée par l'aménagement d'une liaison interquartier qui à terme reliera la RD 602, à partir du rond-point de la Nicollerie, à l'entrée Nord du bourg rue de la Poste, via les différentes extensions urbaines à venir.

Cette voie ne doit en aucun cas favoriser un quelconque trafic de transit, mais doit permettre une connexion aisée entre les différentes extensions urbaines à venir. Elle doit donc avoir une emprise de chaussée confortable sans être démesurée pour éviter des vitesses excessives. En revanche, une attention particulière doit être accordée à son traitement paysager et à la sécurisation des circulations douces : réalisation d'un trottoir, stationnement longitudinal accueillant des arbres de haute tige et traitement paysager ponctuel pour intégrer notamment les clôtures et tenir compte de la topographie.

Lors de l'aménagement du secteur 1AUb « phase 1 » il est donc nécessaire de prévoir :

- le prolongement de cet axe structurant vers le rond-point de la Nicollerie,
- l'aménagement du carrefour entre cette voie structurante et la route de Cérelles, afin de sécuriser les déplacements, ainsi que la sécurisation du carrefour secondaire identifié au schéma ci-après au niveau de la voie de desserte secondaire à aménager.

Lors de l'aménagement du secteur 1AUb « phase 1 », il conviendra de localiser l'opération de logements locatifs sociaux à proximité de l'espace vert servant également à la gestion des eaux pluviales de l'opération, afin de compenser la faible superficie des terrains concernés par une appropriation de cet espace public de proximité. Pour assurer ce rôle complémentaire d'espace public de proximité, il conviendra de s'assurer que l'ouvrage de gestion des eaux pluviales soit accessibles et paysager. Une liaison douce devra également être aménagée pour rejoindre la RD602.

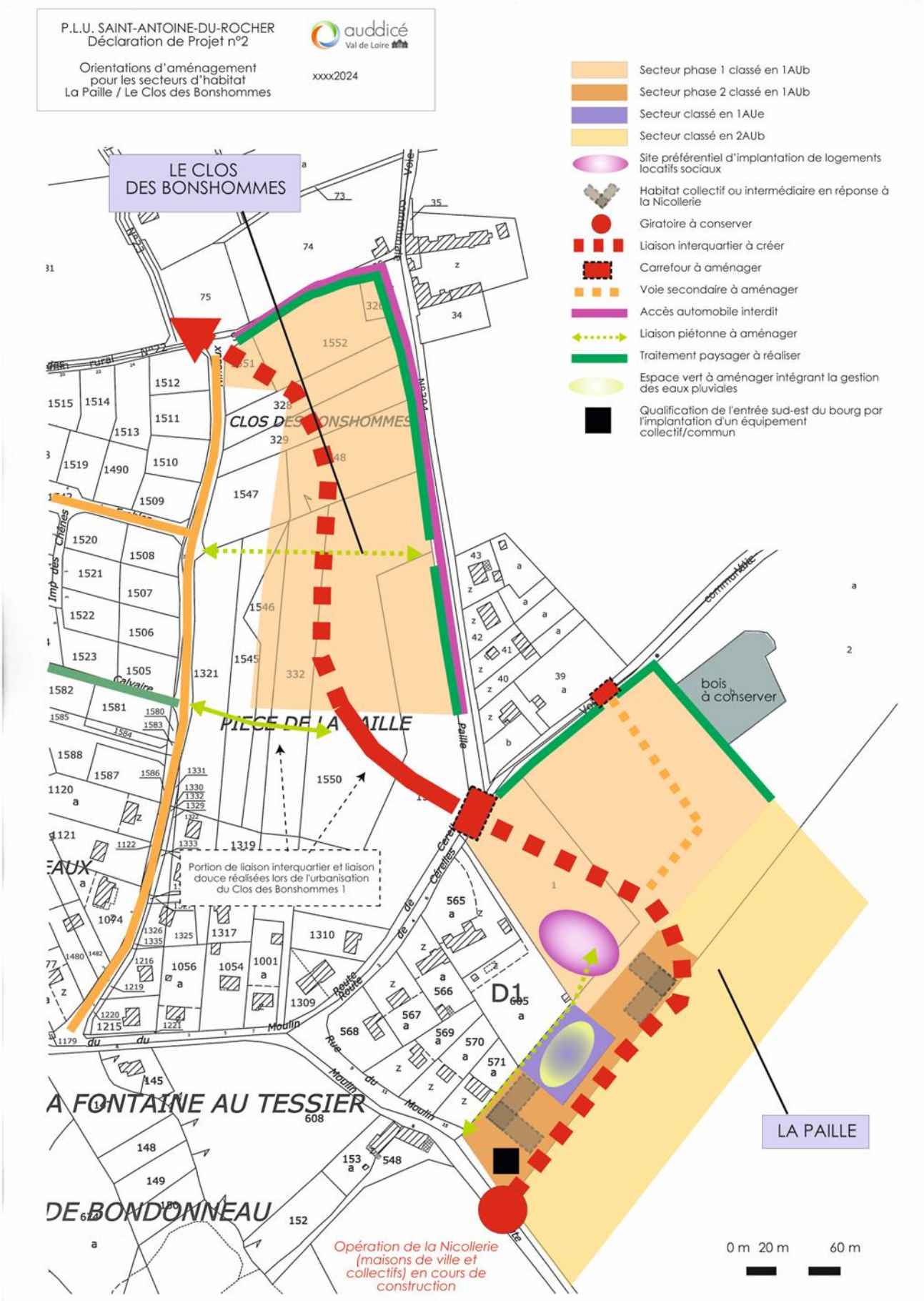
Le traitement de la frange du secteur 1AUb « phase 1 », tant avec la route de Cérelles qu'avec l'espace agricole, devra être paysagé, soit sur domaine privé en fond de lots, soit pour une plus grande pérennité et une meilleure maîtrise sur le domaine public.

Le long de la route de Cérelles un tel aménagement d'entrée de bourg mériterait d'être géré sur le domaine public, avec en parallèle une réflexion sur la gestion des circulations douces, la commune souhaitant ouvrir au public le bois qu'elle possède dans le prolongement de l'opération.

L'aménagement du secteur 1AUb « phase 2 » devra prévoir l'implantation d'un équipement collectif/commun et un traitement paysager qualitatif afin de qualifier l'entrée Sud-Est du bourg rue du Moulin et intégrer l'opération.

Des jardins partagés devront être prévus.

Un traitement paysager de qualité devra être réalisé sur la frange du secteur 1AUb « phase 2 » en limite avec le secteur 2AUb afin de qualifier l'entrée de ville depuis la rue du Moulin tant que la zone 2AUb n'est pas urbanisée.


P.L.U. SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER
Déclaration de Projet n°2
auddicé
Val de Loire
Orientations d'aménagement
pour les secteurs d'habitat
La Paille / Le Clos des Bonshommes
xxxx2024
Secteur phase 1 classé en 1AUb
Secteur phase 2 classé en 1AUb
Secteur classé en 1AUe
Secteur classé en 2AUb
Site préférentiel d'implantation de logements locatifs sociaux
Habitat collectif ou intermédiaire en réponse à la Nicollerie
Giratoire à conserver
Liaison interquartier à créer
Carrefour à aménager
Voie secondaire à aménager
Accès automobile interdit
Liaison piétonne à aménager
Traitement paysager à réaliser
Espace vert à aménager intégrant la gestion des eaux pluviales
Qualification de l'entrée sud-est du bourg par l'implantation d'un équipement collectif/commun
LE CLOS DES BONSHOMMES
CLOS DES BONSHOMMES
PIECE DE LA PAILLE
bois à conserver
Portion de liaison interquartier et liaison douce réalisées lors de l'urbanisation du Clos des Bonshommes 1
A FONTAINE AU TESSIER
DE BONDONNEAU
LA PAILLE
Opération de la Nicollerie (maisons de ville et collectifs) en cours de construction
0 m 20 m 60 m

2. Site du Clos des Bonshommes à vocation d'habitat à court terme.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Ce secteur, pour sa partie est, est ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°3 du P.L.U. (classement en 1AUb).
Dans la mesure où ce secteur n'est pas équipé, sa viabilisation constituera un préalable incontournable à toute délivrance d'une autorisation de construire. Compte tenu de la localisation du site aux franges de l'agglomération, le règlement prévoit son raccordement au réseau collectif d'assainissement.
En outre, compte tenu de sa superficie peu importante (3 ha), cette opération devra se réaliser d'un seul tenant.

Le programme :

Ce site doit faire l'objet d'un programme mixte en termes de typologie d'habitat, avec une densité minimale de 15 logements par hectare, soit un objectif à atteindre d'une quarantaine de logements sur la base de 2.7 ha.
Cette mixité prendra la forme suivante :

- il est exigé un minimum de 20% de logements locatifs sociaux conformément aux orientations générales du P.A.D.D.,
- le reste du programme (conformément aux orientations générales du P.A.D.D.) devra intégrer au maximum 60% d'habitat individuel pur « classique »[1], de l'habitat groupé ou de l'habitat individuel dense (locatif privé ou primo-accession) devant venir en complément.

Les grands axes de composition :

L'urbanisation de ce site doit être structurée par l'aménagement de la poursuite de la liaison interquartier qui à terme reliera la RD 602, à partir du rond-point de la Nicollerie, à l'entrée Nord du bourg rue de la Poste, via les différentes extensions urbaines.
Cette voie ne doit en aucun cas favoriser un quelconque trafic de transit, mais doit permettre une connexion aisée entre les différentes extensions urbaines à venir. Elle doit donc avoir une emprise de chaussée confortable sans être démesurée pour éviter des vitesses excessives. En revanche, une attention particulière doit être accordée à son traitement paysager et à la sécurisation des circulations douces comme l'illustre la coupe de principe ci-avant.
cet axe.
Afin de conserver le caractère rural de la route des Bonshommes, et donc ne pas y réaliser des aménagements qui seraient nécessité par une augmentation du trafic, aucun accès automobile direct n'est autorisé dessus. Tous les logements seront à desservir depuis la liaison interquartier et les autres voies aménagées dans le cadre de l'urbanisation du site. Toujours en lien avec l'objectif de préservation du caractère rural de la route des Bonshommes, une haie arbustive et arborée devra être plantée au long de cette voie, afin de créer un filtre végétal.

En outre, à partir du chemin des Niveaux il sera obligatoire de prévoir dans le plan d'aménagement une liaison piétonne assurant la liaison entre ce chemin et la route des Bonshommes. Passant au cœur du site, elle pourra être confortée par l'aménagement d'un espace vert de proximité et s'appuiera sur la préservation des plus beaux sujets de la haie existante sur le site.

[1] Cette notion est définie de la manière suivante : il s'agit de terrains à bâtir correspondant au minimum de la surface « standard » du marché actuel, à savoir des terrains faisant à partir de 700 m² environ.

3. Extension de la ZA des Fossettes et aménagement du pôle d'équipement du Guignier des Bergères.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Le pôle d'équipements du Guignier des Bergères est classé en zone UE afin de permettre des réalisations au coup par coup sous réserve du respect Orientations d'Aménagement définies ci-après.

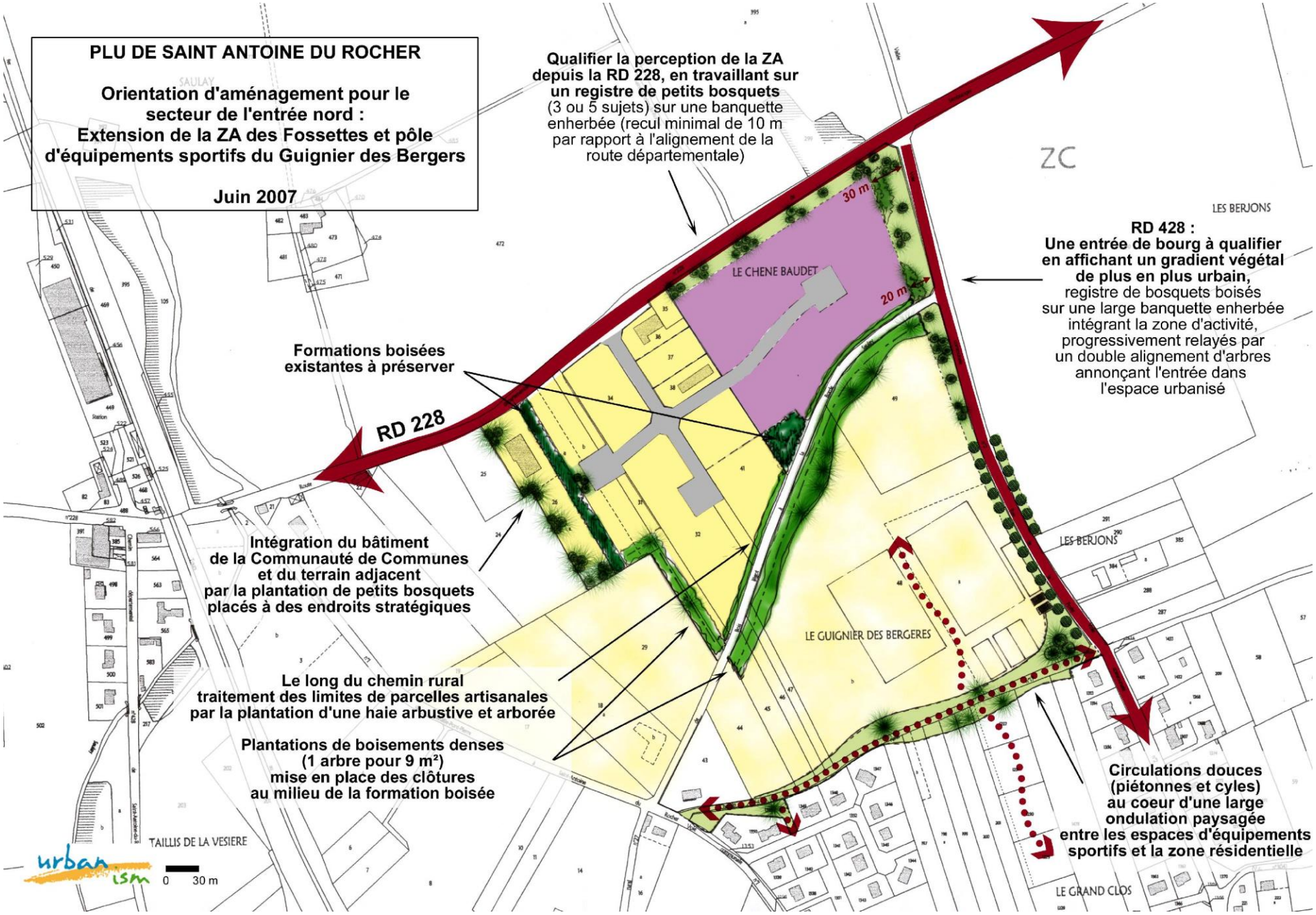
L'extension de la ZA des Fossettes est elle aussi ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du P.L.U., mais elle est classée en zone 1AUc afin que sa viabilisation (notamment l'extension du réseau collectif d'assainissement) soit réalisée préalablement à toute délivrance d'une autorisation de construire. Son urbanisation pourra se réaliser en plusieurs tranches au gré des besoins.

Les grands axes de composition :

L'extension de la ZA des Fossettes et l'aménagement du pôle d'équipements du Guignier des Bergères recèlent deux enjeux communs :

- l'intégration paysagère par rapport aux deux routes départementales longeant le site (RD228 et RD428), dans un contexte de site de plateau très perceptible du fait à ce jour d'une végétalisation limitée,
- la gestion de l'interface entre les deux espaces dont les vocations sont bien distinctes.

Il convient donc dans un premier temps de conserver au maximum les rares éléments de végétation existant sur le site.
Au niveau du traitement paysager des façades sur les deus routes départementales il est nécessairement distinct car ces deux voies n'ont pas la même fonction, la RD 228 est un axe de transit à l'échelle du territoire communal, alors que la RD428 constitue une des entrées principales dans le bourg qui doit être gérées par des séquences progressives.
Ainsi, au long de la RD 228 l'objectif est de qualifier la perception de la zone d'activités en travaillant sur un registre de petits bosquets sur une banquette enherbée d'une profondeur minimale de 10 mètres, laissant des ouvertures visuelles sur les bâtiments.
Au long de la RD428, l'objectif est de qualifier l'entrée de bourg en affichant un gradient végétal de plus en plus urbain. A hauteur de la zone d'activités, la profondeur du traitement paysager ira de 30 m à 20 m minimum d'emprise, toujours sur le registre de bosquets boisés, puis à hauteur du pôle d'équipements la profondeur continuera à décroître pour au final correspondre à un alignement d'arbres de hautes tiges affichant un réel caractère urbain.


PLU DE SAINT ANTOINE DU ROCHER
Orientation d'aménagement pour le secteur de l'entrée nord :
Extension de la ZA des Fossettes et pôle d'équipements sportifs du Guignier des Bergers
Juin 2007
Qualifier la perception de la ZA depuis la RD 228, en travaillant sur un registre de petits bosquets (3 ou 5 sujets) sur une banquette enherbée (recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement de la route départementale)
RD 428 : Une entrée de bourg à qualifier en affichant un gradient végétal de plus en plus urbain, registre de bosquets boisés sur une large banquette enherbée intégrant la zone d'activité, progressivement relayés par un double alignement d'arbres annonçant l'entrée dans l'espace urbanisé
Formations boisées existantes à préserver
RD 228
Intégration du bâtiment de la Communauté de Communes et du terrain adjacent par la plantation de petits bosquets placés à des endroits stratégiques
Le long du chemin rural traitement des limites de parcelles artisanales par la plantation d'une haie arbustive et arborée
Plantations de boisements denses (1 arbre pour 9 m²) mise en place des clôtures au milieu de la formation boisée
Circulations douces (piétonnes et cyles) au coeur d'une large ondulation paysagée entre les espaces d'équipements sportifs et la zone résidentielle
30 m
20 m
LE CHENE BAUDET
LE GUIGNIER DES BERGERES
LES BERJONS
LE GRAND CLOS
TAILLIS DE LA VESIERE
ZC
0 30 m

Pour une meilleure maîtrise de ces aménagements paysagers, leur pérennité et une perception plus qualitative, il serait judicieux qu'ils soient réalisés sur le domaine public. En effet, quand bien même ils seraient réalisés par la Communauté de Communes avant la vente des lots pour assurer un minimum de cohérence, cela voudrait dire que les clôtures des lots viendraient au premier plan du traitement paysager en limite de l'emprise de la RD, ce qui ne constitue jamais une grande réussite d'un point de vue visuel.

Le traitement de l'interface entre la zone d'activités et le pôle d'équipements sportifs devra se faire sur le registre du végétal en s'appuyant sur le chemin rural n°27 dit de Bois Bigot à la Borde Saulay. Ainsi côté zone d'activité, le petit bosquet existant est à conservé et doit être complété par la plantation d'une haie arbustive et arborée au long du chemin rural.
Côté pôle d'équipements sportifs, une plantation plus dense (1 arbre pour 9 m²) doit être réalisée au long du chemin rural afin d'isoler réellement par rapport à la zone d'activités.

L'intégration des futurs bâtiments d'activités repose également sur des teintes de bardage appropriées (plutôt des teintes foncées sobres ou dans une gamme de gris afin de casser les volumes) définies au niveau de l'article 11 du règlement du P.L.U..

En termes de desserte automobile, celle-ci doit être assurée par le prolongement de l'amorce de voie interne déjà existante, aucun accès automobile n'étant autorisé, pour des raisons de sécurité, sur la RD228 et la RD428.

4. Site d'activités d'Aigrefin.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Dans la mesure où ce secteur est déjà viabilisé (eau potable, électricité, voirie, pour l'assainissement le Zonage d'Assainissement l'a inscrit en assainissement non collectif) et qu'il ne nécessite pas un aménagement d'ensemble, il est classé en UCa et des permis de construire pourront ainsi être délivrés immédiatement après l'approbation du P.L.U. sous réserve du respect des orientations d'aménagement suivantes.

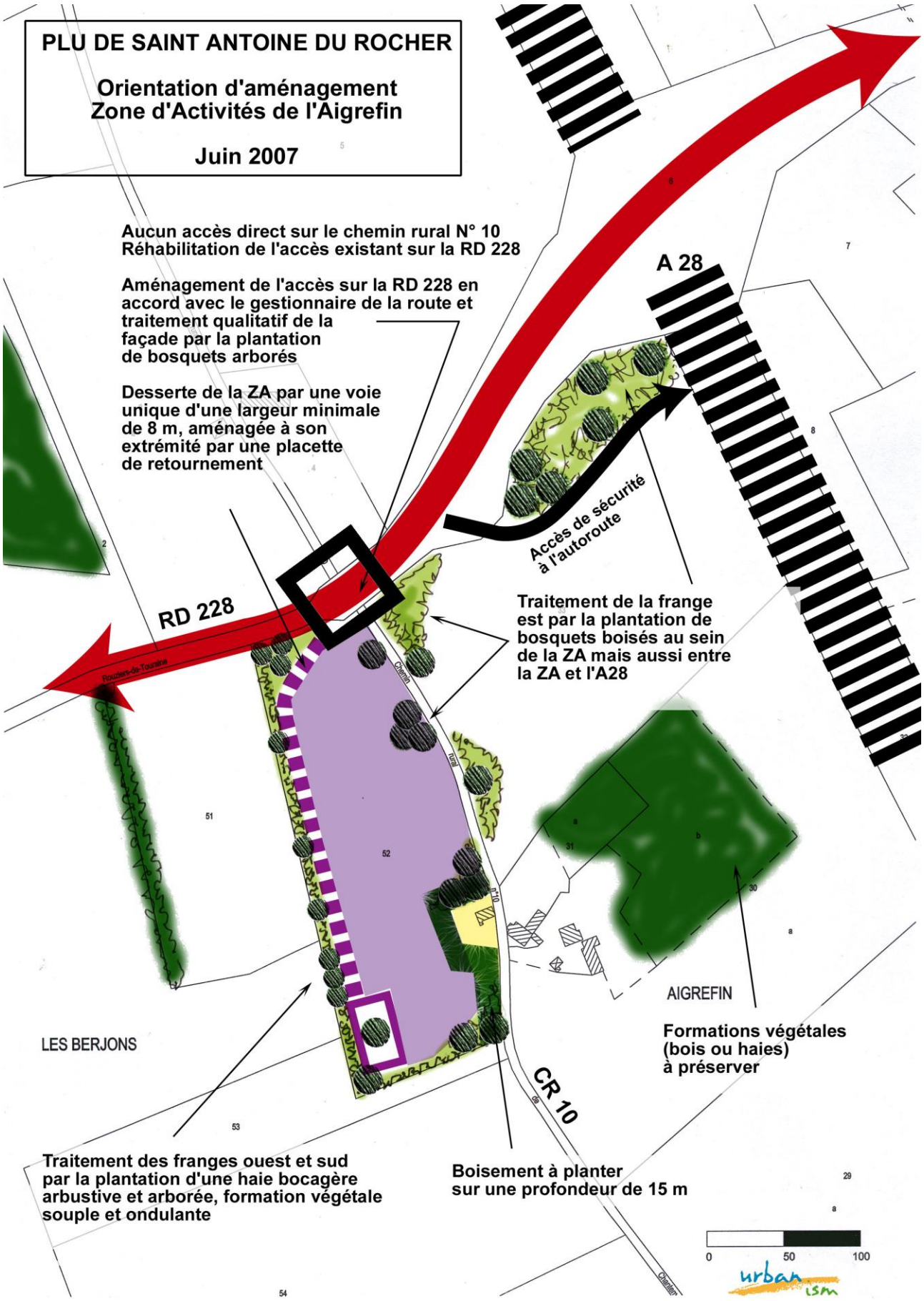
Les grands axes de composition :

Pour l'urbanisation de ce site les enjeux sont à la fois liés à sa desserte, son intégration paysagère et la prise en compte de la proximité d'une habitation.

En termes de desserte, il convient de réutiliser les aménagements existants (accès sur la RD228 et voirie interne), aucun autre accès automobile n'étant autorisé ni sur la RD228, ni sur le chemin rural n°10. Il conviendra cependant de définir avec le Conseil Général, gestionnaire de la RD 228, les modalités de traitement de l'accès sur la RD228.

Par rapport à l'intégration paysagère, elle repose à la fois sur la préservation de haies et boisements existants à la périphérie du site, et sur la réalisation d'aménagements paysagers dans le cadre de l'urbanisation de ce site.
Il est ainsi exigé de réaliser un traitement qualitatif de la façade sur la RD228 par la plantation de bosquets arborés, et de planter une haie bocagère arbustive et arborée (formation végétale souple et ondulante) sur les limites Ouest et Sud du site.
Sur la façade Est le traitement paysager à réaliser s'appuiera sur la plantation de bosquets boisés.

Au niveau de la prise en compte de la proximité d'une habitation existante, cela implique :
- la plantation d'une bande boisée de 15 mètres minimum de profondeur en limite de la propriété bâtie pour gérer les nuisances visuelles,
- la gestion des futures implantations d'activités en fonction de leur nature, en ne permettant pas l'implantation d'activités générant des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (bruit, poussières, odeurs …).


PLU DE SAINT ANTOINE DU ROCHER
Orientation d'aménagement
Zone d'Activités de l'Aigrefin
Juin 2007
Aucun accès direct sur le chemin rural N° 10
Réhabilitation de l'accès existant sur la RD 228
Aménagement de l'accès sur la RD 228 en accord avec le gestionnaire de la route et traitement qualitatif de la façade par la plantation de bosquets arborés
Desserte de la ZA par une voie unique d'une largeur minimale de 8 m, aménagée à son extrémité par une placette de retournement
A 28
Accès de sécurité à l'autoroute
RD 228
Traitement de la frange est par la plantation de bosquets boisés au sein de la ZA mais aussi entre la ZA et l'A28
AIGREFIN
LES BERJONS
Formations végétales (bois ou haies) à préserver
CR 10
Traitement des franges ouest et sud par la plantation d'une haie bocagère arbustive et arborée, formation végétale souple et ondulante
Boisement à planter sur une profondeur de 15 m
0
50
100