



5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Arrêté le 25 juillet 2011

Approuvé le.....

APTITUDES AMÉNAGEMENT

Siège social: 11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne - Tél: 04 77 70 55 37

Agence de Roanne: Espace Saint Louis Rue Raffin 42300 Roanne – Tél/fax: 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr

Préambule

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU.

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des prestations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

La commune a défini différents secteurs destinés à être aménagés à plus au moins long terme et classés en zone AU, AUa ou AUF.

Pour chacune de ces zones de superficie variable, il a été déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

Les principes d'aménagements généraux communs à l'ensemble de ces secteurs sont issus des principes du développement durable. Il s'agit de :

- ✓ optimiser l'espace par la création d'un maillage urbain continu avec le réseau viaire existant de manière à éviter l'enclavement de terrains,
- ✓ veiller à une intégration de qualité des futures constructions et à la mixité dans la typologie des logements (individuels, individuels groupés, collectifs...)
- ✓ favoriser les modes de transport doux : piéton, deux roues dans l'aménagement des zones.

L'objectif de ces orientations d'aménagement est d'engager une réflexion visant à un développement urbain cohérent permettant une utilisation rationnelle de l'espace, sans pour autant aboutir à la création de quartiers pavillonnaires standardisés.

A contrario l'aménagement retenu devra respecter le cadre bâti et paysager environnant afin de ne pas créer de dissonance architecturale et paysagère avec l'environnement local.

Résidentielle :

- * **Secteur de « L'Odinot »** composé d'une zone AU d'une superficie de 25 430 m². Il s'agit d'un secteur d'extension résidentielle dont la vocation est de combler un espace vierge entre le bourg et le lotissement de l'Odinot.
- * **Secteur de « Grand Champ »** composé d'une zone AUa d'une superficie de 29 513 m². C'est également un secteur d'extension résidentielle dont la vocation est de combler un espace enclavé important du fait d'une urbanisation le long des voies.
- * **Secteur de « Pont Rochand »** composé d'une zone AUa d'une superficie de 13 050 m² dont la vocation est l'aménagement d'un secteur résidentiel en entrée Nord par la RD60, à proximité immédiate du cœur de bourg.
- * **Secteur de « Chez Denis Ouest »** composé d'une zone AUa d'une superficie de 6 373 m². Il s'agit également d'aménager un secteur résidentiel en entrée Ouest du bourg par la RD 27.
- * **Secteur de « Chez Denis Est »** composé d'une zone AU d'une superficie de 6 154 m² qui viendra également densifier le secteur en entrée Ouest par la RD 27.
- * **Secteur de « Chez Gopinot »** composé d'une zone AU d'une superficie de 5 431 m². Il s'agit d'une zone le long d'une voie communale et en continuité de l'urbanisation existante.

Economique :

- * **Secteur du « Roule »** composé d'une zone AUF d'une superficie de 26 429 m² dont la vocation est d'accueillir des activités économiques à proximité des activités existantes.

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DE L'URBANISATION RESIDENTIELLE



EXEMPLE DE CONCEPTION D'UN LOTISSEMENT / CAUE DU MORBIHAN

Cet exemple de conception d'un ensemble résidentiel illustre les caractéristiques à privilégier :

- Insertion dans les courbes de niveau topographiques,
- Inscription dans un paysage urbain ou naturel, avec maintien et renforcement des trames bâties et de paysage, dont les haies bocagères...
- Voies de desserte en continuité du réseau existant et non conçues en impasse,
- Implantation des constructions en alignement des voies et non de manière disparate ou au centre de la parcelle,
- Implantation des faitages dans le sens des courbes de niveau du terrain naturel,
- Favoriser les mitoyennetés pour optimiser les surfaces de jardin privatives, améliorer les performances énergétiques des bâtiments,
- Diversité des formes bâties et du statut des logements (accession/locatif),
- Aménagement d'espaces de convivialité, de cheminements piétons sécurisés...

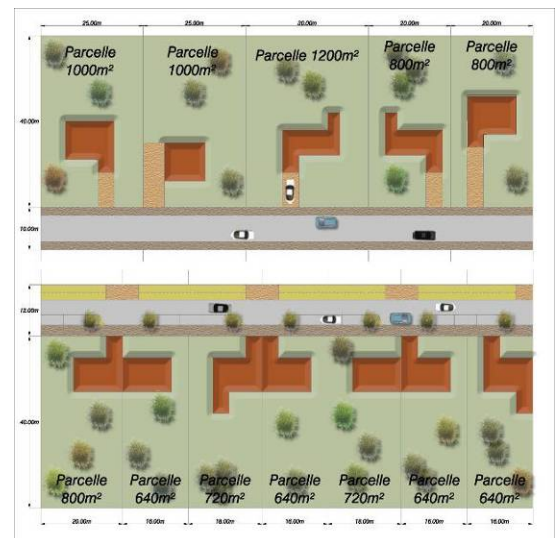
Le schéma d'implantation ci-joint illustre l'impact de constructions non ordonnées et celles soumises à un alignement sur rue (les garages), un alignement en retrait pour les parties habitables.

Le profil des voies et espaces libres est très contrasté :

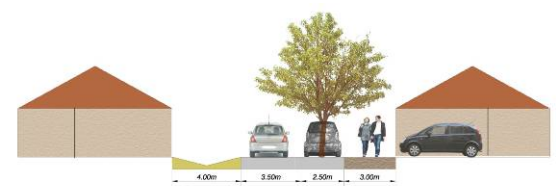
- environ 24 ml pour les lotissements traditionnels entre alignements bâtis,
- 13 ml pour les profils de voie proposés qui s'inscrivent dans une logique de rues villageoises.

En outre, la largeur des parcelles a un impact direct sur la consommation d'espace :

- Une largeur moyenne de 33 m conduit à une configuration de 3 parcelles pour 100 ml de voirie, avec une profondeur moyenne de 40 ml pour des parcelles de 1 200 m², une largeur de voie de 10 ml, seulement 6 constructions sont possibles par hectare de terrain consommé, 1 666 m²/parcelle,
- Une largeur moyenne de 25 m conduit à une configuration de 4 parcelles pour 100 ml de voirie, avec une profondeur moyenne de 40 ml pour des parcelles de 1 000 m², une largeur de voie de 10 ml, seulement 8 constructions sont possibles par hectare de terrain consommé, 1 250 m²/parcelle,
- une largeur de 16.5 m permet 6 parcelles pour 100 ml de voirie, avec une profondeur moyenne de 43.5 ml pour des parcelles de 725 m², une largeur de voie de 13 ml, 12 constructions sont possibles par hectare de terrain consommé, soit +50% par rapport à une solution standard, 833 m²/parcelle.

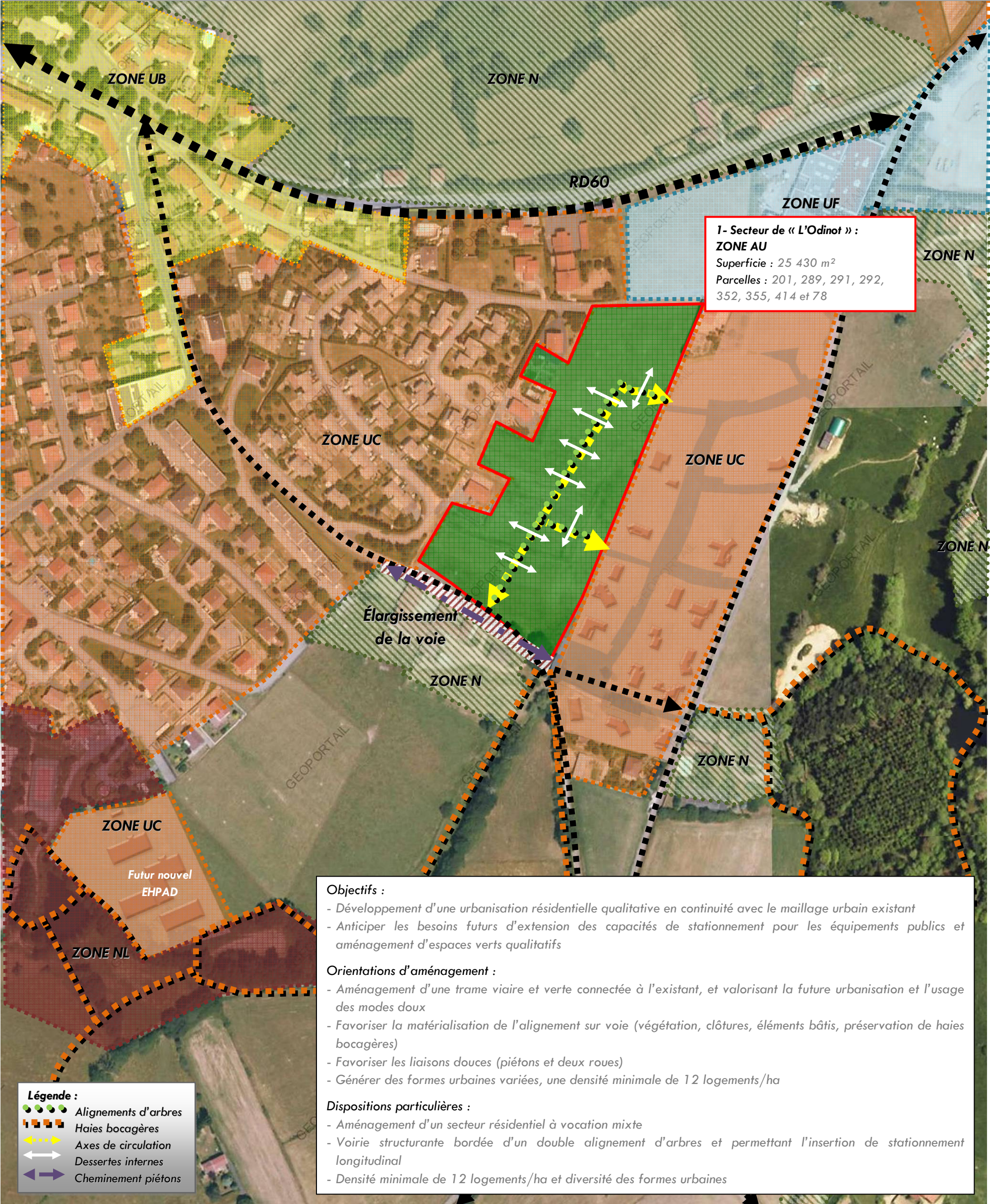


Profil de voie standard

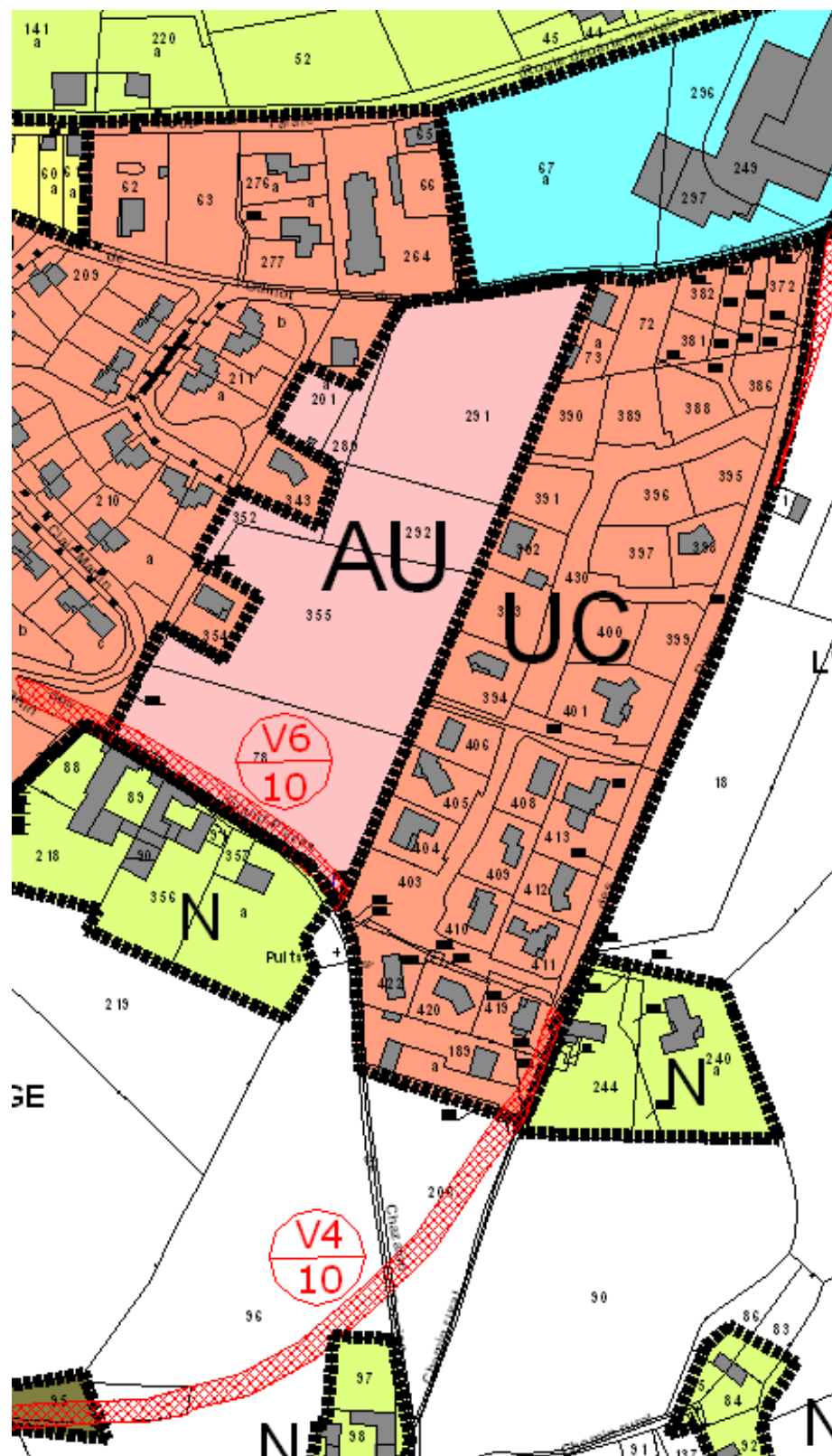


Profil de voie compacte, nouvelle et trottoir

SECTEUR N°1 : « L'ODINOT »



SECTEUR N°1 : « L'ODINOT »



ZONAGE PLU

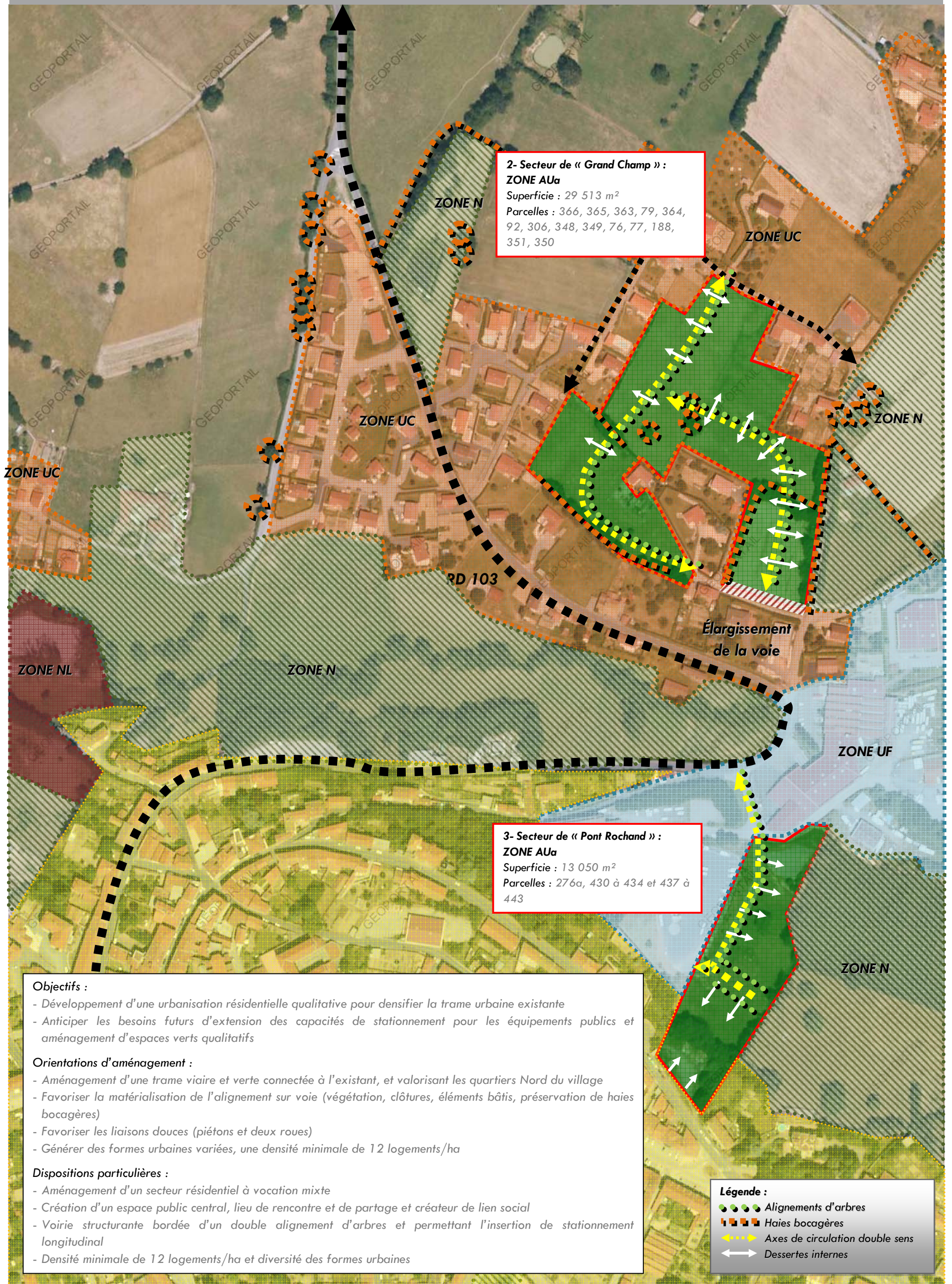


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

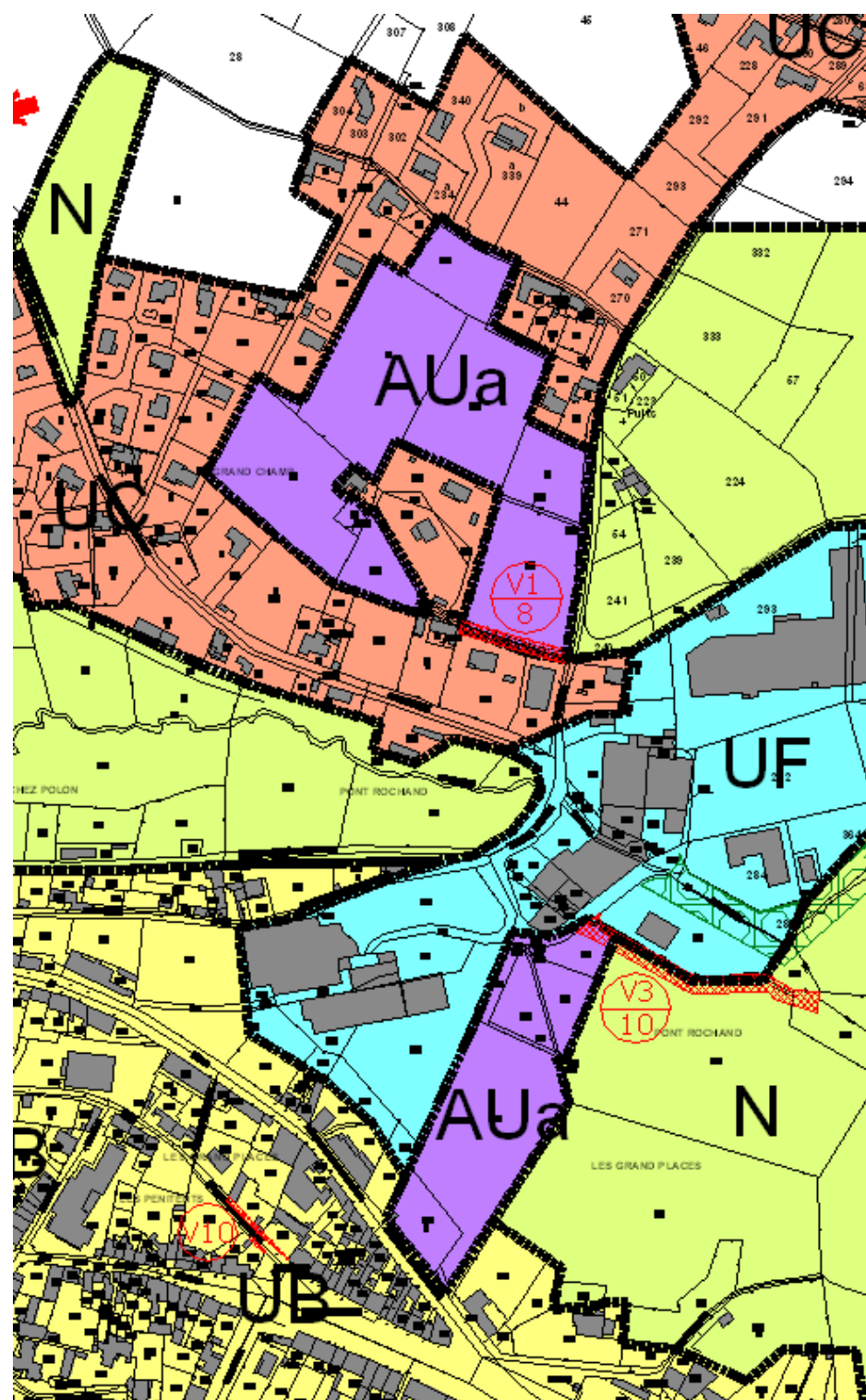


PRINCIPES INDICATIFS DE COMPOSITION

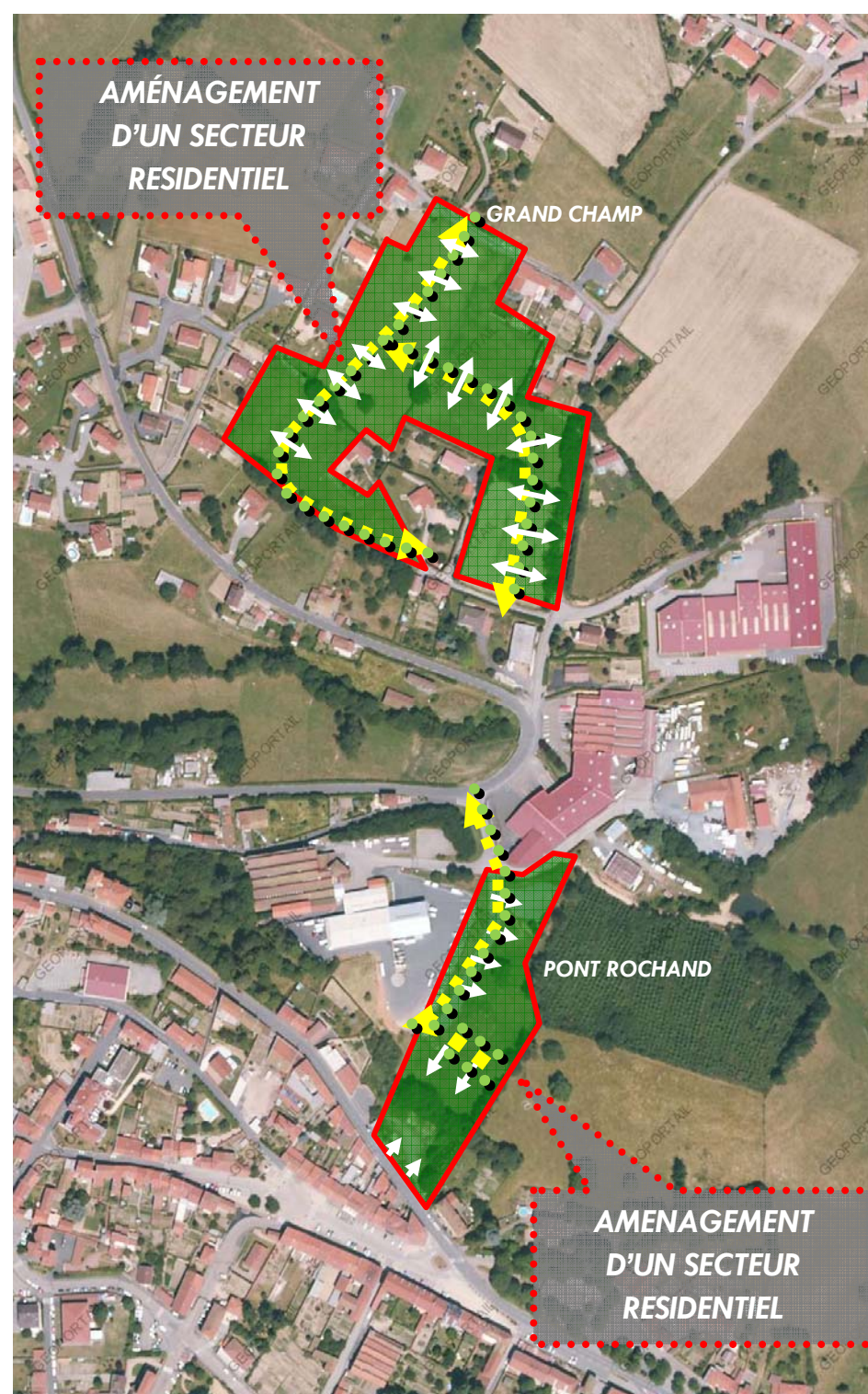
SECTEURS N°2 et 3 : « GRAND CHAMP » et « PONT ROCHAND »



SECTEURS N°2 et 3 : « GRAND CHAMP » et « PONT ROCHAND »



ZONAGE PLU



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



PRINCIPES INDICATIFS DE COMPOSITION

SECTEURS N°4 et 5 : « CHEZ DENIS OUEST » ET « CHEZ DENIS EST »

Légende :

-  Alignements d'arbres
-  Haies bocagères
-  Axes de circulation
-  Dessertes internes

Objectifs :

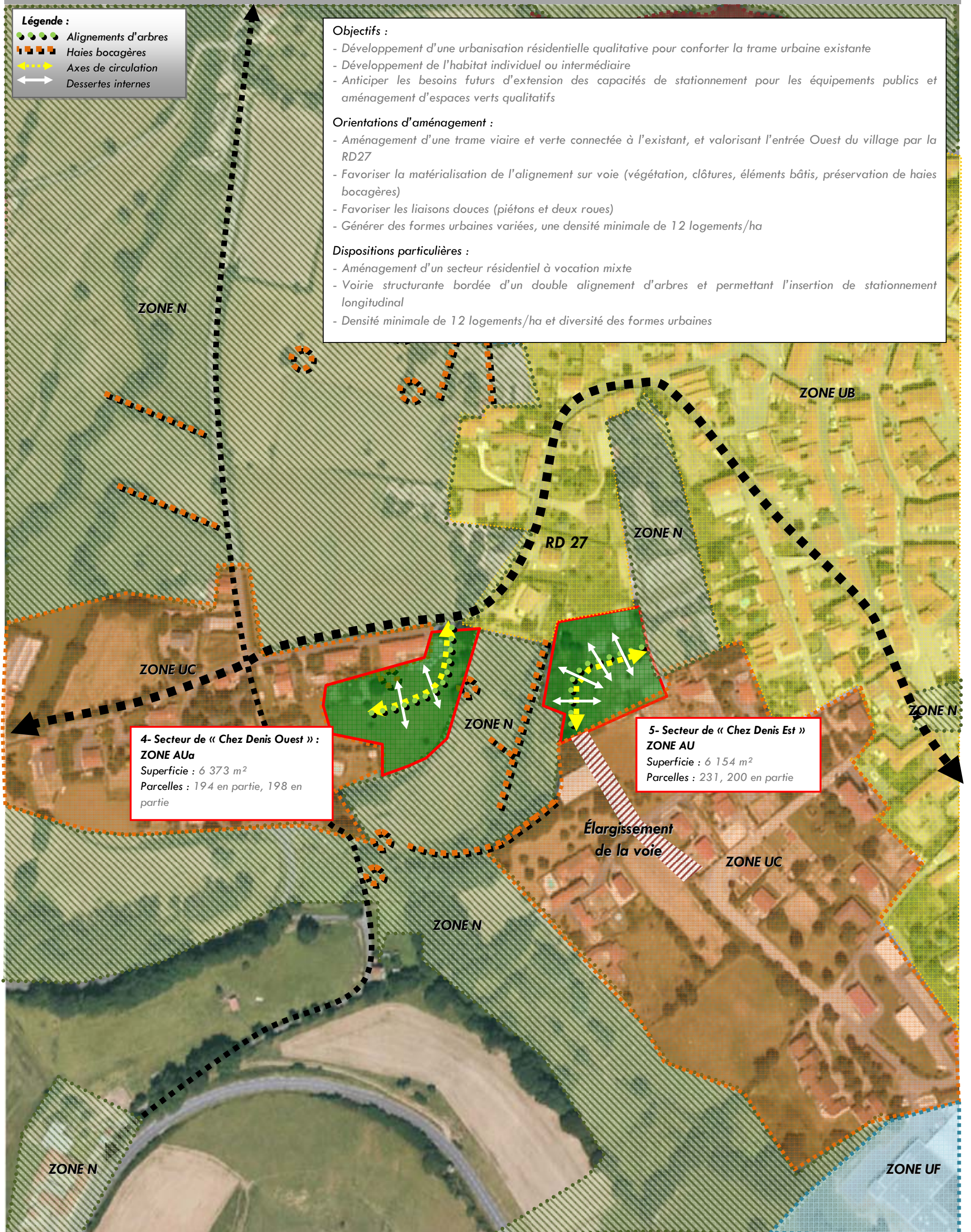
- Développement d'une urbanisation résidentielle qualitative pour conforter la trame urbaine existante
- Développement de l'habitat individuel ou intermédiaire
- Anticiper les besoins futurs d'extension des capacités de stationnement pour les équipements publics et aménagement d'espaces verts qualitatifs

Orientations d'aménagement :

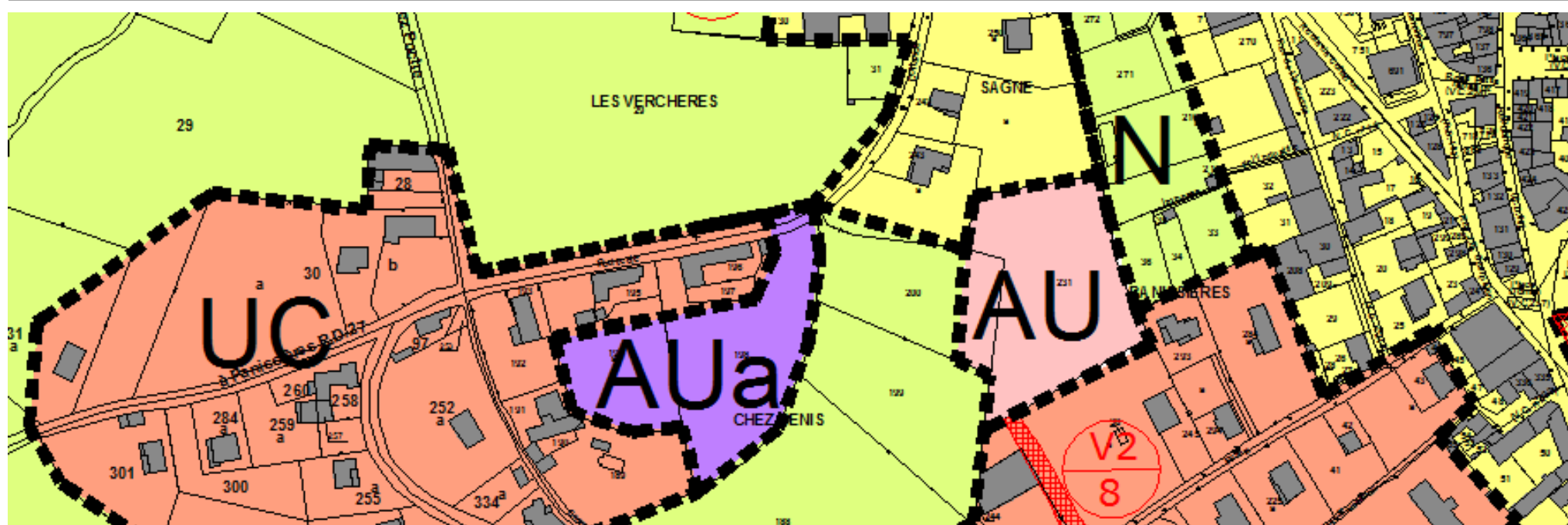
- Aménagement d'une trame viaire et verte connectée à l'existant, et valorisant l'entrée Ouest du village par la RD27
- Favoriser la matérialisation de l'alignement sur voie (végétation, clôtures, éléments bâtis, préservation de haies bocagères)
- Favoriser les liaisons douces (piétons et deux roues)
- Générer des formes urbaines variées, une densité minimale de 12 logements/ha

Dispositions particulières :

- Aménagement d'un secteur résidentiel à vocation mixte
- Voirie structurante bordée d'un double alignement d'arbres et permettant l'insertion de stationnement longitudinal
- Densité minimale de 12 logements/ha et diversité des formes urbaines



SECTEURS N°4 et 5 : « CHEZ DENIS OUEST » et « CHEZ DENIS EST »



ZONAGE PLU

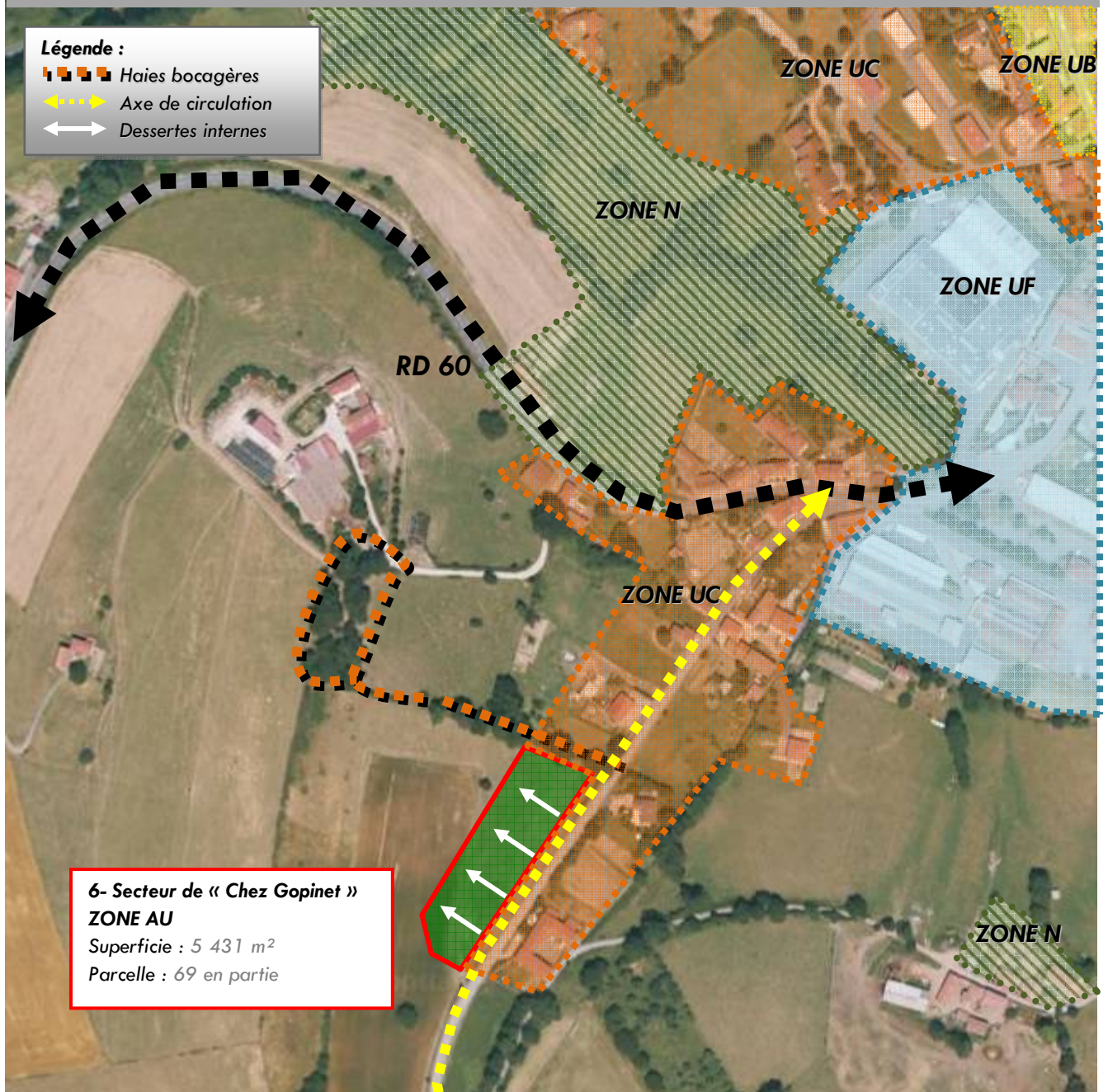


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



PRINCIPES INDICATIFS DE COMPOSITION

SECTEUR N°6 : « CHEZ GOPINET »



Objectif :

- Développement de l'habitat individuel en continuité avec la trame existante

Orientations d'aménagement :

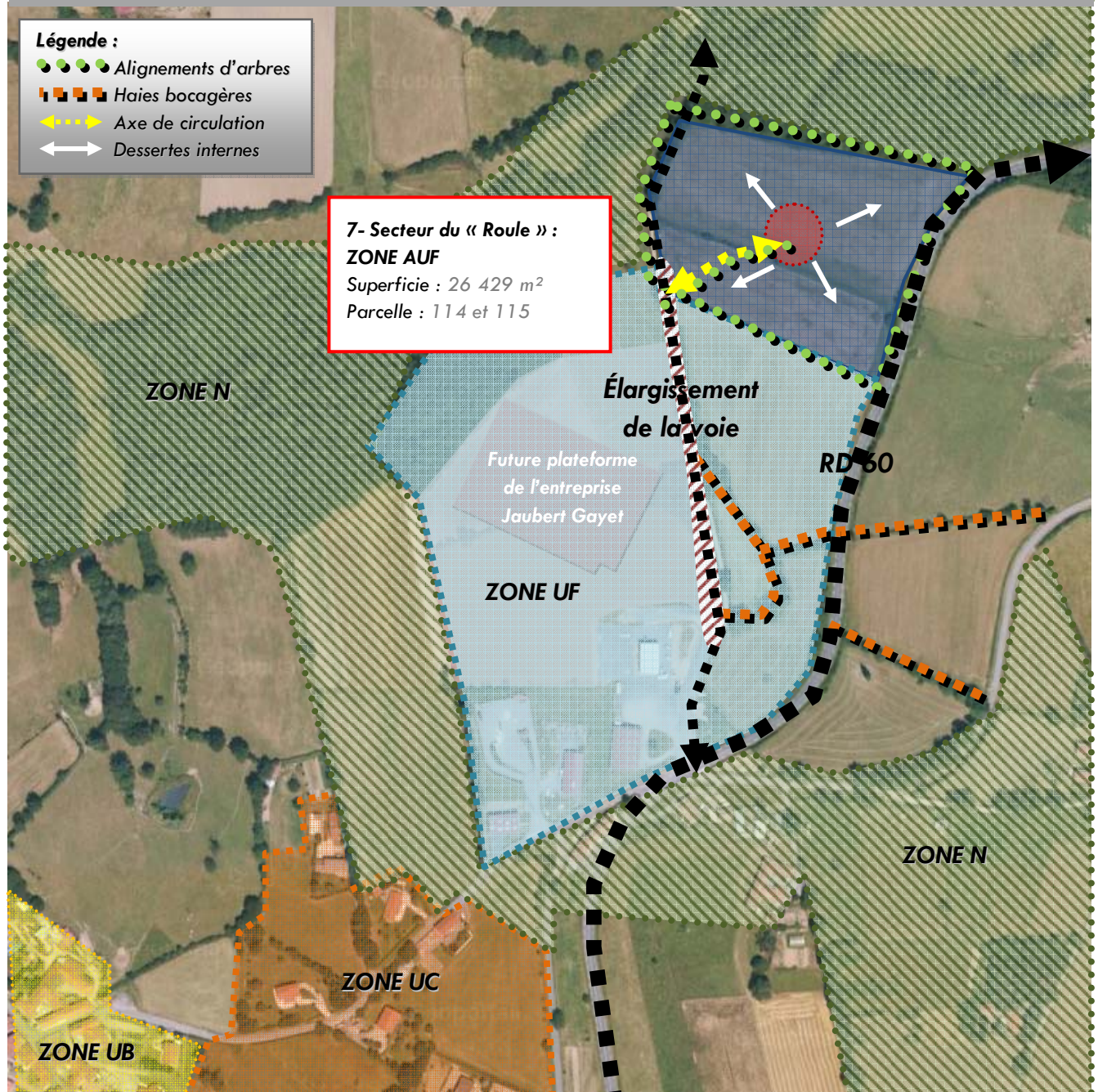
- Aménagement d'une trame viaire et verte connectée à l'existant, et valorisant l'entrée Sud du village par la VC18
- Favoriser la matérialisation de l'alignement sur voie (végétation, clôtures, éléments bâtis, préservation de haies bocagères)
- Favoriser les liaisons douces (piétons et deux roues)
- Générer des formes urbaines variées, une densité minimale de 12 logements/ha

Dispositions particulières :

- Aménagement d'un secteur résidentiel à vocation mixte
- Densité minimale de 12 logements/ha et diversité des formes urbaines



SECTEUR N°7 : Secteur du « Roule »



Objectif :

- Aménagement d'une extension d'un secteur à vocation économique pour l'accueil d'activités artisanales

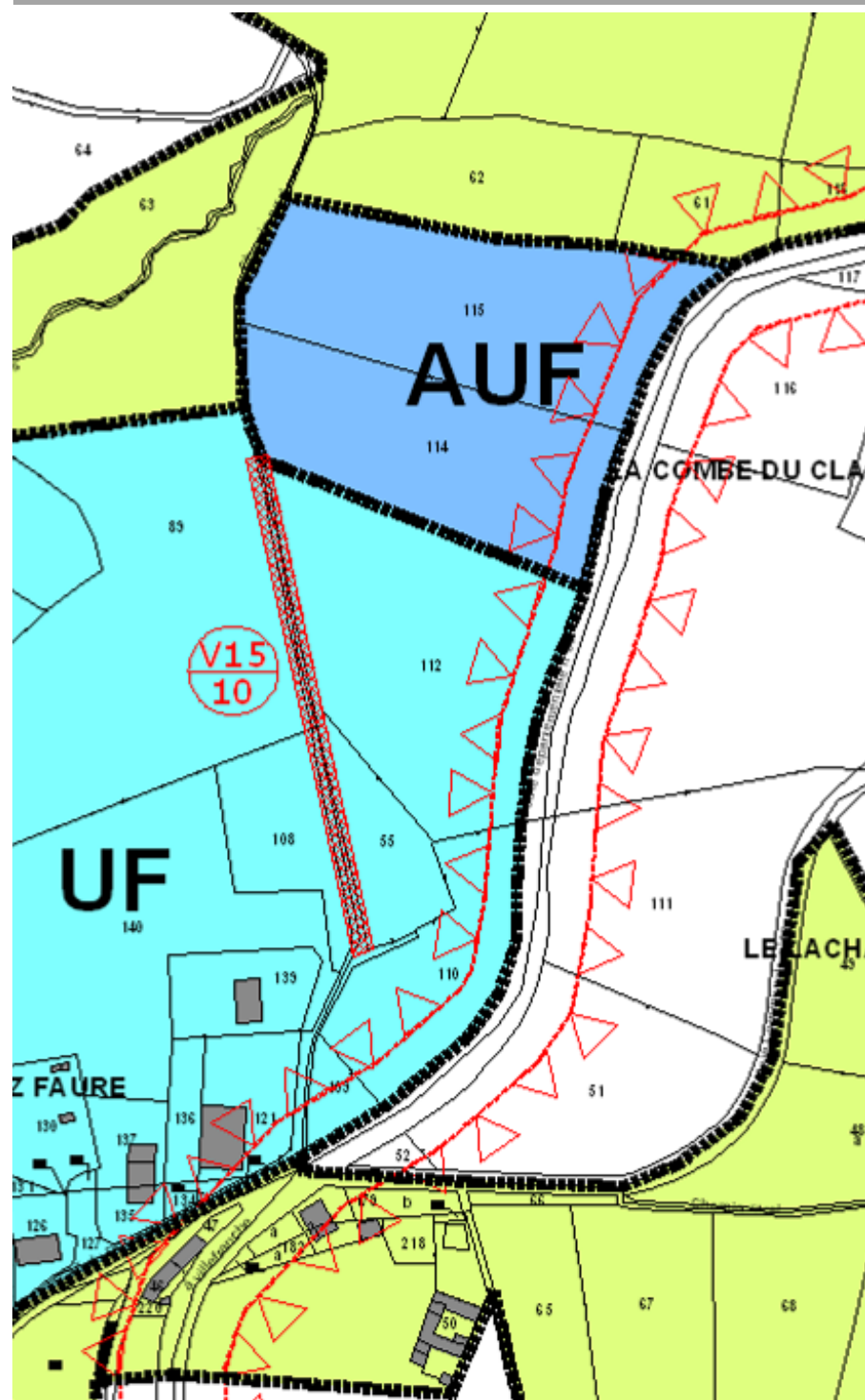
Orientations d'aménagement :

- Aménagement d'une trame viaire connectée à la zone UF existante
- Favoriser la matérialisation de l'alignement sur voie (végétation, clôtures, éléments bâtis)
- Préservation ou création de haies bocagères
- Générer des formes urbaines variées
- Maîtriser la forme et implantation des bâtiments pour assurer une meilleure intégration

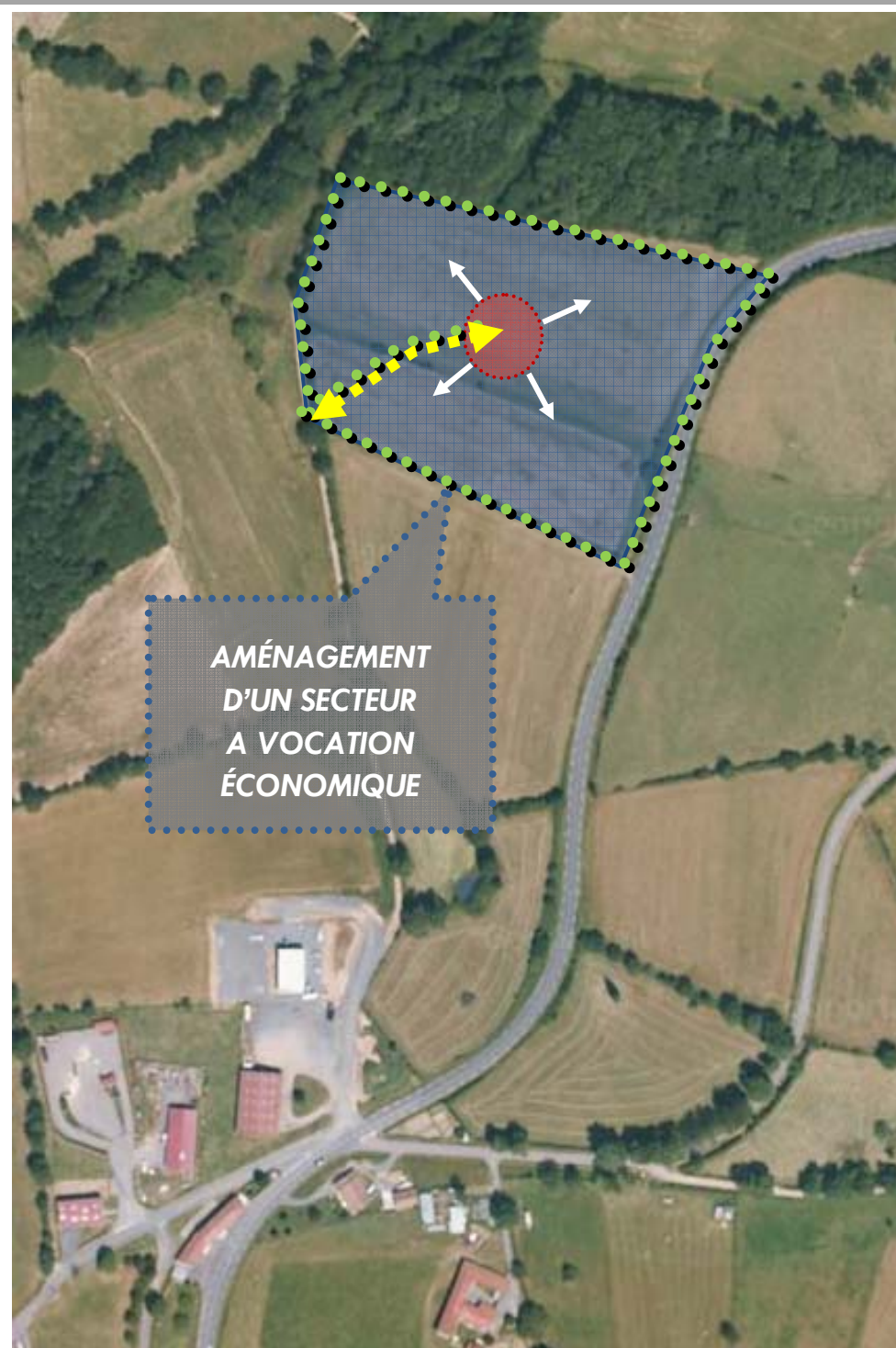
Dispositions particulières :

- Hauteur maximale des constructions fixée à 12 m

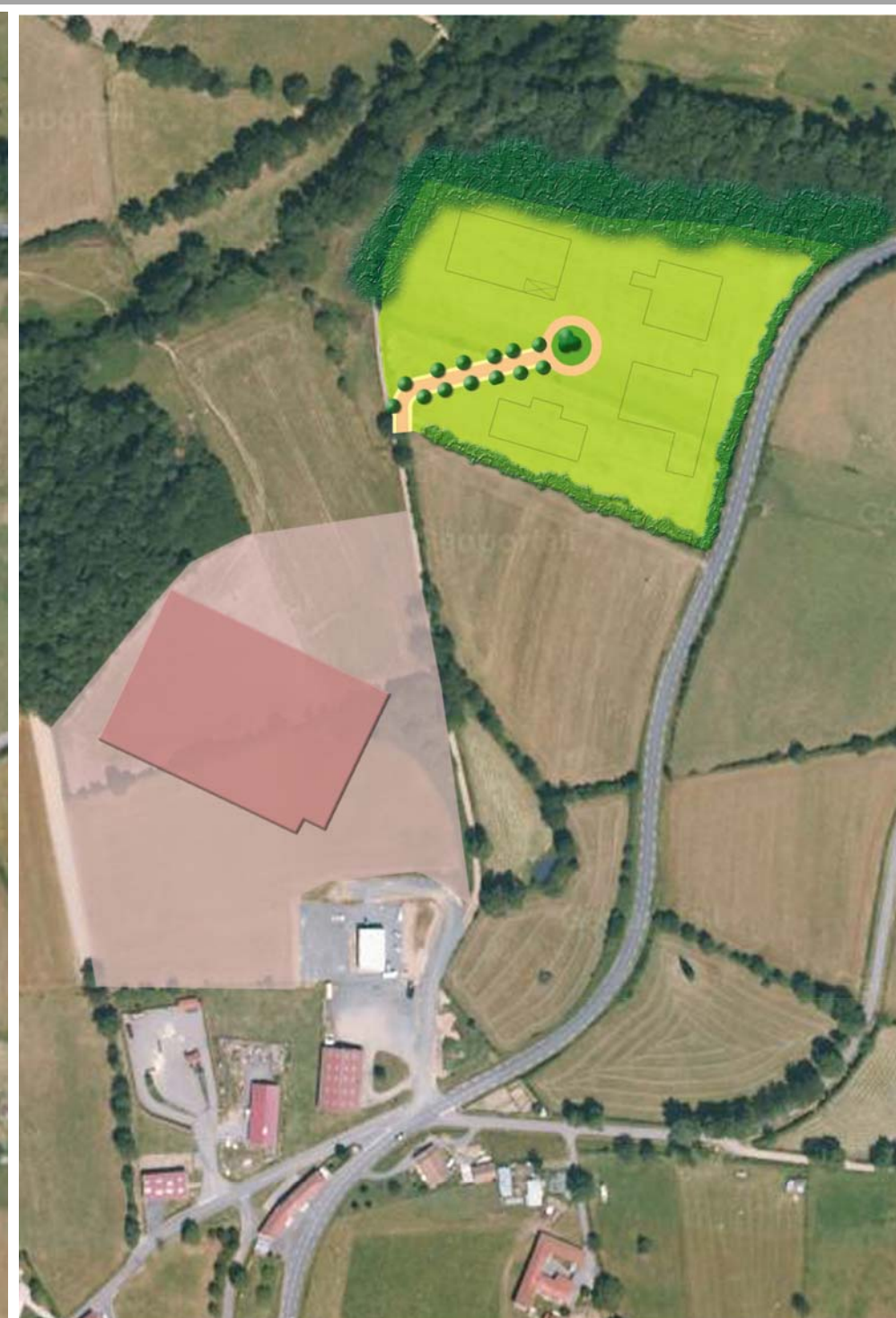
SECTEUR N°7 : « LE ROULE »



ZONAGE PLU



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



PRINCIPES INDICATIFS DE COMPOSITION