Les orientations d'Aménagement
Opposables par application de L 123.5 du code de l'urbanisme
Cadrage réglementaire (rappel)

Les dispositions du code de l'urbanisme retenues résultent de l'approbation de la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat.

Cette réforme législative a permis de hiérarchiser l'opposabilité des mentions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter restructurer ou aménager

A titre obligatoire, les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune qui peuvent à titre facultatif, être complétées d'orientations d'aménagement plus ponctuelles.
Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, 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. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (article L123.1 alinéa 3).

Article L123.5 du CU
Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Roche la Molière prévoit :

- de permettre le développement de l'habitat à un rythme raisonné, afin de maîtriser l'évolution de la population de la commune et son impact sur les équipements
- d'organiser le développement urbain en diversifiant l'habitat autour des secteurs qui présente déjà un niveau d'équipement et une certaine densité. Il s'agit :

    . secteur du Pontin
    . secteur De la Roare
    . secteur de Chourarie
    . secteur des Granges

Ces secteurs situés dans le prolongement urbain de la ville étant identifié comme des sites de développement pour la commune, les élus ont été amenés à définir des **orientations**

d'aménagement. Elles permettent de préciser les conditions dans lesquelles l'urbanisation doit se poursuivre et s'organiser.

1. Orientations d'urbanisme pour le secteur du Pontin

Habitat :

L'urbanisation de la zone AUc du Pontin participe au rééquilibrage de l'offre d'habitat de la commune par sa diversification, la zone sera réservée pour de l'habitat individuel, jumelé ou groupé, L'urbanisation du secteur confortera le quartier du Pontin. Afin d'organiser la composition du site et en tirer le meilleur parti, les constructions ne seront autorisées que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement de la totalité de la zone.

- **accès**: Afin de desservir correctement la zone, un seul accès (voir le type d'aménagement en concertation avec les gestionnaires de la voirie) sera autorisé pour desservir ce secteur à partir de la RD3. la voie principale devra rejoindre la voie de la ZI du puits Charles

- **Voies à créer** : à partir de cet accès, il n'est pas imposé de tracé précis pour la desserte interne. Le schéma ne détermine pas la position des futures voies, elles seront à préciser dans le cadre du projet opérationnel. Pour les sections en impasse, les possibilités de retournement devront être prévues. Ces voies ainsi que l'accès à la zone, seront réalisés et financés par les maîtres d'ouvrage des opérations de constructions.

- Cheminements piétons
Une réflexion devra être engagée pour prévoir éventuellement des cheminements piétons.

2. Orientations d'urbanisme pour les secteurs des Granges et de la Chourarie

Habitat :
L'urbanisation de ces secteurs participe au rééquilibrage de l'offre d'habitat de la commune par sa diversification, les secteurs sont réservés à l'habitat. Afin d'organiser la composition du site et en tirer le meilleur parti, les constructions ne seront autorisées que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement de la totalité de la zone pour le secteur des Granges. En ce qui concerne la Chourarie, l'urbanisation pourra être réalisée en deux phases indépendantes, partie nord et partie sud.

3. Orientations d'urbanisme pour le secteur de la Roare

Habitat :

L'urbanisation de ce secteur participe au rééquilibrage de l'offre d'habitat de la commune par sa diversification, les secteurs sont réservés à l'habitat. Afin d'organiser la composition du site et en tirer le meilleur parti, les constructions ne seront autorisées que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement de la totalité de la zone.

Les préconisations suivantes s'appliquent sur le secteur à urbaniser de la Roare (environ 1.8 ha) :

- Minimum de 30% de logements accessibles socialement*

  Cette offre de logements accessibles socialement devra comprendre environ 75% de logements locatifs sociaux (privés et/ou publics) et très sociaux et environ 25% de logements en accession aidée.

- Minimum de densité : 25 logements / ha soit 45 logements minimum

- 20% minimum de la surface de l'assiette de l'opération traité en espace collectif végétalisé pour la réalisation d'une trame verte urbaine située au centre de la composition urbaine.

** Définition logements accessibles socialement (source : SCOT Sud-Loire, DOO) : « Les logements accessibles socialement comprennent : les logements locatifs conventionnés (publics et privés) en dehors des foyers, les logements communaux, les logements en accession aidée (logements en accession à prix maîtrisés, logements PSLA) en dehors des logements faisant l'objet d'un Prêt à Taux Zéro. »*