

Elaboration
du Plan Local d'Urbanisme
de Rochefort-sur-Loire



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages**
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : contact@urban-ism.fr



**THEMA Environnement
Agence Ouest**
ZA Aéroport-Alizés – Bât. C
181 rue Georges Guyenemer
44150 ANCENIS
tél : 02 40 09 62 91
fax : 02 40 09 62 78

Pièce n°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

APPROBATION

MARS 2014

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
en date du 17 mars 2014
approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,

Roland BERNARDEAU



SOMMAIRE

I. SITE DE LA RUE DES JARDINS.....	3
A. DIAGNOSTIC.....	3
B. OBJECTIFS.....	3
C. PROGRAMME.....	4
D. PARTI D'AMÉNAGEMENT.....	4
1. Déplacements.....	4
2. Programme et forme urbaine.....	4
3. Espaces publics et aménagements paysagers.....	4
II. SITES DES OUJARDES ET L'OUCHE BODET/LA VANRIE.....	6
A. DIAGNOSTIC.....	6
B. OBJECTIFS.....	7
C. PROGRAMME.....	7
D. PARTI D'AMÉNAGEMENT.....	8
1. Déplacements.....	8
2. Programme et forme urbaine.....	8
3. Espaces publics et aménagements paysagers.....	9

I. SITE DE LA RUE DES JARDINS

A. DIAGNOSTIC

Le site de la rue des Jardins est une dent creuse d'environ 0,5 ha. Actuellement non valorisé, il est stratégiquement situé à l'articulation des nouveaux lotissements des Hautes Treilles au sud et du bourg ancien au nord et à l'est. Ses abords sont principalement bâtis mis à part sa limite nord adjacente à un secteur de jardins potagers cultivés. Le faible relief du secteur lui permet d'être peu perceptible dans le grand paysage, notamment concernant les vues sur le bourg offertes depuis la rive nord du Louet. Quelques éléments de patrimoine vernaculaire bordent le site et semblent intéressants à protéger afin de faciliter l'intégration urbaine de ce site à l'urbanisation du vieux bourg.

Deux accès sont aujourd'hui disponibles, un premier par la rue des Jardins à l'est et un second par la voirie en attente du lotissement des Hautes Treilles au sud. Afin de préserver la quiétude de ce secteur il faudra être vigilant à ne pas créer de raccourci automobile rapide vers le centre-bourg pour les habitations des Hautes Treilles, qui n'y ont accès actuellement que par la route de Beaulieu.

B. OBJECTIFS

- S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme d'un secteur venant créer la liaison entre la poche urbaine ancienne et les lotissements des Hautes Treilles.
- Répondre à la recherche d'une certaine densité ainsi qu'aux demandes de populations nécessitant d'être à proximité du centre-bourg (population jeune, population âgée ...).
- Insérer ce site dans le tissu urbain limitrophe sera la priorité du développement de celui-ci. Cela passera notamment par la conservation de petits patrimoines et par la reprise d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques du centre ancien (typologie du bâti, placette, liaisons douces...).
- Assurer une quiétude du secteur en évitant le passage des véhicules des Hautes Treilles souhaitant se rendre au centre-bourg.

C. PROGRAMME

Ce secteur est ouvert immédiatement à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. et devra être urbanisé en priorité (zone 1AUh1). Il représente 0,5 ha environ soit un potentiel de **12 logements au minimum** (sur la base d'une densité moyenne globale de 25 logements à l'hectare), dont **un tiers minimum sera des logements locatifs sociaux**.

D. PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Déplacements

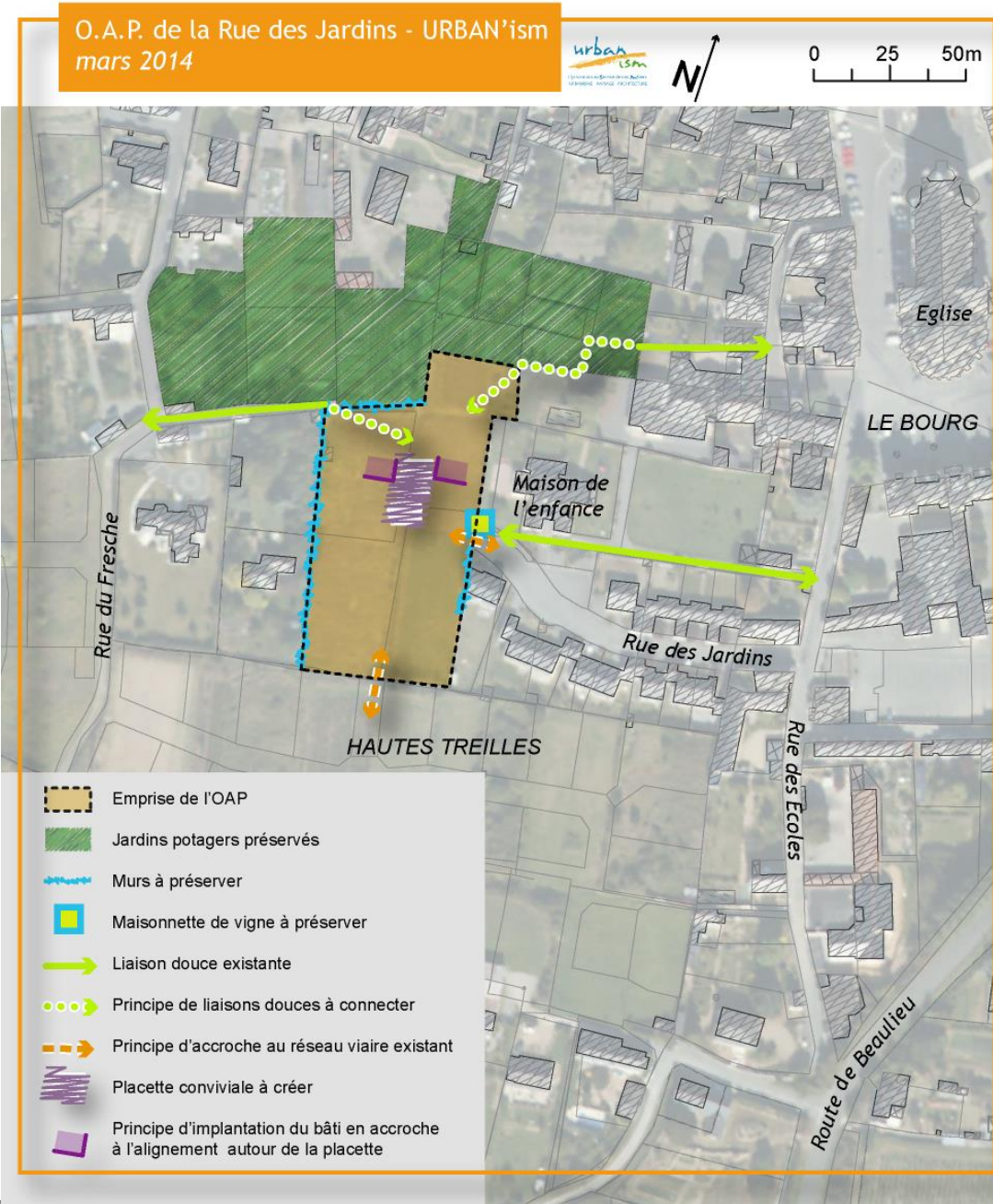
- La desserte interne pourra se faire à partir des connexions existantes, au lotissement des Hautes Treilles au sud et à la rue des Jardins à l'est. Si une voie unique est créée entre ces deux accroches, elle devra être calibrée de manière à ne desservir que le secteur de la rue des Jardins et sera à usage mixte ou a minima accompagnée d'une liaison douce.
- Une liaison douce permettra de relier l'extrémité nord-est à l'extrémité nord-ouest de la zone.

2. Programme et forme urbaine

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur proche du centre-bourg est de s'insérer qualitativement dans son environnement urbain et d'achever les connexions piétonnes entre les différents quartiers récents. L'urbanisation proposera une mixité des typologies de logement comme par exemple de l'individuel pur, de l'individuel groupé, de l'intermédiaire etc. Afin de développer le parc de logements sociaux sur la commune, le programme de logement comprendra au minimum quatre logements locatifs sociaux.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

- Le profil de la voirie principale pourra être variable mais devra être calibré de manière à éviter le passage des flux des lotissements des Hautes Treilles.
- Une placette conviviale structurée par des façades bâties sera intégrée à l'aménagement du secteur. Elle pourra venir en appui de la voie de desserte principale et pourra contenir du stationnement pour les parcelles situées au nord du site.



II. SITES DES OUJARDES ET L'OUCHE BODET/LA VANRIE

A. DIAGNOSTIC

Le site des Oujardes et de l'Ouche Bodet/ la Vanrie est un espace stratégique d'environ 3,5 ha situé au cœur de secteurs urbanisés.

Aujourd'hui exploité en majorité par de la viticulture, le site dispose d'un relief particulier. En effet, si du nord au sud, une légère inclinaison est perceptible, le sud du secteur de l'Ouche Bodet présente un dénivelé plus important marquant le début du coteau viticole. De plus, ce même secteur est scindé en deux par un axe nord-sud, marqué par un talus prononcé, plaçant la partie ouest, l'Ouche Bodet, au-dessus de la partie est, la Vanrie. L'intégration paysagère des aménagements du sud de l'Ouche Bodet/ la Vanrie sera sensible.

Les deux secteurs s'insèrent dans un cadre paysager de grande qualité. Le site offre actuellement une ouverture visuelle sur le coteau viticole avec une ligne d'horizon caractéristique marquée notamment par le Moulin Bompas et une cabane de vigne. Depuis le site, les vestiges de St Offange, les boisements de la vallée et les différents moulins ponctuent et animent les vues lointaines.

Des murs de pierres et du bâti ancien de qualité encadrant le site ainsi que les Moulins situés à proximité accordent au site un environnement proche de qualité.

Le site est actuellement bien desservi avec la possibilité de se connecter en trois points au réseau viaire existant. La voie en attente de la rue du Pic Martin, à l'ouest, et les parcelles non aménagées donnant sur la rue René Gasnier, au nord, proposent des accès privilégiés pour la desserte de ce secteur. La dernière tranche du lotissement des Hautes Treilles a aussi mis en attente une voirie qui permettrait de desservir la partie est du secteur de l'Ouche Bodet. L'aménagement de l'extrémité est du chemin des Oujardes ne peut être envisagé compte tenu de l'étroitesse du chemin et du manque de visibilité du carrefour avec la rue du Fresche.



Vue sur les boisements de la plaine et les vestiges de St Offange depuis le chemin des Oujardes



Vue sur le Moulin Bompas depuis la rue René Gasnier

B. OBJECTIFS

- S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme, par l'aménagement des secteurs venant créer la liaison entre la poche urbaine ancienne et le lotissement de la Pierre-Blanche.
- Affirmer la vocation résidentielle du quartier tout en diversifiant l'offre en logements pour répondre aux besoins de la population et satisfaire l'ensemble du parcours résidentiel. Le programme devra permettre de répondre à la recherche d'une certaine densité.
- Respecter les caractéristiques paysagères de ce site particulièrement sensible en partie sud. L'intégration paysagère du secteur dans son environnement proche mais aussi à l'échelle du paysage de la vallée ligérienne sera une des priorités du développement de celui-ci. Cela passera notamment par des contraintes d'implantation et de hauteur des constructions dans le secteur de l'Ouche Bodet/la Vanie ainsi que par la préservation d'une ouverture visuelle sur le coteau viticole et sur les vestiges de St Offange.
- Permettre des échanges entre le quartier de Pierre-Blanche et le bourg en conservant majoritairement le caractère de liaison douce du chemin des Oujardes existant.

C. PROGRAMME

Ces secteurs sont ouverts immédiatement à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U., le secteur des Oujardes sera urbanisé dans un second temps (zone 1AUh2) et le secteur de l'Ouche/Bodet dans un troisième temps (zone 1AUh3). Le secteur des Oujardes représente 2 ha environ soit un potentiel de **40 logements environ** (sur la base d'une densité moyenne globale de 20 logements à l'hectare), dont **un quart minimum sera des logements locatifs sociaux**. Le secteur de l'Ouche Bodet/ la Vanrie représente 1,5 ha environ soit un potentiel de **20 logements environ** (sur la base d'une densité moyenne globale de 15 logements à l'hectare), dont **15 % minimum seront des logements locatifs sociaux**.

D. PARTI D'AMÉNAGEMENT

Une étude urbaine, architecturale et paysagère approfondie devra être réalisée préalablement à l'urbanisation des sites afin d'assurer une intégration paysagère en douceur des secteurs mais aussi afin de préserver des vues depuis les sites vers la vallée, notamment vers les points d'appels caractéristiques (Eglise, St Offange etc.).

1. Déplacements

- Réalisation de deux accès minimum, qui pourront être à usage mixte ou a minima être accompagnés d'une liaison douce :
 - ⇒ Depuis la rue René Gasnier vers le nord du secteur des Oujardes, il pourra être couplé d'ouvrages de gestions des eaux, d'espaces publics...
 - ⇒ Depuis la Rue du Pic Martin vers le chemin des Oujardes
- Un aménagement sécurisé devra être réalisé au croisement de la rue René Gasnier.
- La préservation du chemin des Oujardes en tant que liaison douce permettra de relier les quartiers d'habitation de l'est et de l'ouest du secteur ; si le parti d'aménagement le justifie, ce cheminement pourra accepter ponctuellement le principe de chaussée mixte contraignant la circulation des véhicules. L'extrémité est du chemin, donnant sur la rue du Fresche, conservera son caractère piéton.
- La réhabilitation du chemin de desserte des vignes entre le chemin des Oujardes et le coteau viticole sud permettra de se rendre sur les espaces de promenade offerts par les coteaux viticoles tout en préservant le jeu topographique si spécifique et identitaire du site.
- Le chemin situé au nord-est du secteur débouchant sur la rue René Gasnier sera aménagé en liaison douce.

2. Programme et forme urbaine

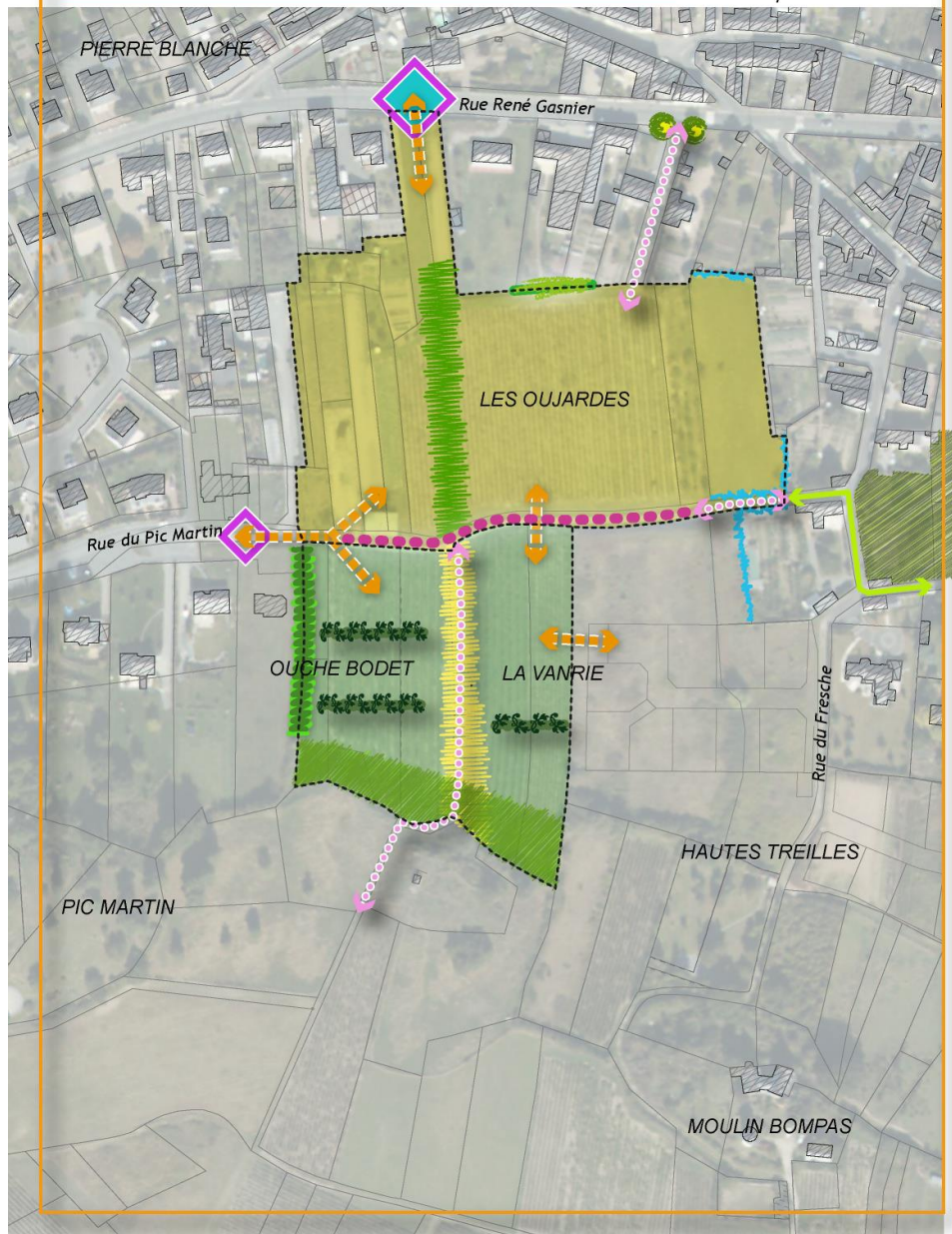
L'objectif de l'urbanisation de ce site proche du centre-bourg est de s'insérer qualitativement dans son environnement urbain et d'achever les connexions piétonnes entre les différents quartiers récents.


















Le secteur des Oujardes sera urbanisé en priorité et il proposera une mixité des typologies de logements (individuel pur, individuels groupés, intermédiaires, petits collectifs...). Afin de développer le parc de logements sociaux sur la commune, le programme de logement comprendra au minimum 10 logements locatifs sociaux. Enfin, afin d'intégrer le nouveau quartier dans son ensemble urbain, les aménagements proposeront des éléments caractéristiques de la partie ancienne du bourg (murs de pierres, présence de schiste...).

Le secteur de l'Ouche Bodet/ la Vanrie, urbanisé dans un second temps, devra aussi proposer une mixité des typologies de logements sans toutefois réaliser de bâtiments d'hauteur trop importante. Au minimum trois logements locatifs sociaux seront prévus dans le programme de logement. Afin d'intégrer au mieux l'aménagement du secteur dans le paysage, une organisation du bâti par bandes est/ouest pourra être pensée.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

- Le profil des voiries principales pourra être variable.
- L'ouverture visuelle sur les coteaux sera préservée par la mise en place d'une bande non bâtie constituée d'espaces ouverts n'entravant pas la vue sur les hauteurs. Dans le site des Oujardes, celle-ci pourra être aménagée pour la création d'espaces publics de convivialité, de cheminements doux, de voiries (axe est-ouest et/ou axe nord-sud), d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (sous réserve d'un traitement qualitatif et paysager) et éventuellement être occupée par des jardins. L'essentiel étant de ne pas avoir d'aménagements pouvant entraver la vue en hauteur.
- Des placettes conviviales structurées par des façades bâties seront intégrées à l'aménagement du quartier. Elles pourront venir en appui des voies de desserte principale ou secondaire et pourra contenir du stationnement.
- L'aménagement du secteur de l'Ouche Bodet/ la Vanrie devra préserver la structuration actuelle du paysage en conservant au maximum le talus séparant le secteur en deux parties est et ouest. La proposition d'implantation de strates arbustives ou de strates arborées de petit développement permettrait d'intégrer le bâti dans la pente.
- Préserver les murets existants sur le site et/ou décliner ce registre pour qualifier l'aménagement des espaces publics.



-  Les Oujardes: secteur à urbaniser en priorité
-  L'Ouche Bodet/ la Vanrie : secteur à urbaniser dans un second temps
-  Jardins potagers préservés
-  Zone tampon d'environ 20 m préservée de toute urbanisation
-  Murs existants à préserver
-  Chemin existant devant conserver majoritairement son caractère piétonnier, des accès véhicules sur les extrémités ouest et est sont permis ainsi qu'une traversée pour la desserte de la Vanrie
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à recréer ou à aménager
-  Principe de voie de desserte
-  Création d'accès sur le réseau existant obligatoire
-  Aménagement sécurisé à aménager
-  Préservation de l'ouverture visuelle sur le coteau et sur la vallée
-  Préservation de l'ouverture visuelle sur le coteau et sur la vallée avec le principe de préservation du talus existant
-  Principe de lignes végétales composées d'arbustes et/ou d'arbres de petit développement permettant d'intégrer le bâti dans le grand paysage
-  Haie à planter pour créer un filtre paysager à l'arrière du garage
-  Haie à préserver
-  Pin parasol à préserver