



Commune de Roquetoire

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

Les orientations d'aménagement viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs.

Elles sont facultatives, mais témoignent de la volonté de la commune de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont être ouverts à l'urbanisation. En lien avec le PADD et le règlement, les orientations d'aménagement sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

La loi Urbanisme et Habitat a rendu les orientations d'aménagement opposables aux permis de construire : les opérations de constructions ou d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Deux orientations d'aménagement ont été définies : elles concernent la zone 1AU et la zone à vocation économique de Ligne.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU

1 – Présentation du site.

Situation : ce secteur est situé à l'ouest du bourg-centre, entre la limite actuelle de l'urbanisation de la zone UA et la zone agricole.

Périmètre : le site fait actuellement l'objet d'une utilisation agricole. Il est délimité au nord par la rue du Moulin, à l'ouest par le Chemin Vert, au sud par la rue de Mametz (RD 197).

Enjeux : ce site sera le principal site de développement urbain lorsque la plupart des dents creuses seront occupées. Il permettra la réalisation d'un nouveau quartier dont la vocation sera d'accueillir une vingtaine de logements, tout en assurant l'insertion paysagère et environnementale.



2 – Orientation d'aménagement.

Cette opération sera juridiquement aménagée selon la procédure de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) prévue par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 et utilisable par les communes depuis le décret n° 86-517 du 14 mars 1986).

Il s'agit d'offrir un peu de mixité sociale afin de maintenir la population locale et de proposer des logements locatifs aux jeunes roquestoriens.

Les logements locatifs seront localisés essentiellement dans la partie sud du site.

Deux voies desserviront les logements depuis le Chemin Vert. Elles seront à sens unique, ponctuées de stationnements et agencées de manière à assurer la sécurité et le confort des piétons. Il s'agira de limiter au strict minimum le gabarit de la voie afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.

Un cheminement piétonnier paysager traversera la parcelle du nord au sud. Un autre la longera au sud parallèlement à la rue de Mametz de manière à s'articuler avec celui destiné à desservir l'école.

Il s'agira également de différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : « poches » de stationnement, places privatives sur les lots, quelques stationnements le long des voies, ...

Une place privilégiée sera donnée au traitement de l'eau par le biais notamment de l'infiltration, de noues et de bassins de rétention paysagers.

Une aire de jeux (terrain multisports) sera aménagée. Le choix de la végétation destinée à l'entourer prendra en compte la gestion de l'eau et les contraintes de drainage.

Les techniques permettant la régulation des eaux de pluie seront encouragées : toitures végétalisées, dispositifs permettant la régulation de la consommation d'eau et les économies d'énergie.

Les parties non construites et non nécessaires à la circulation ou au stationnement seront aménagées et traitées en espaces verts. On recherchera une combinaison des essences végétales locales afin de permettre une meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...

3 – L'aspect environnemental.

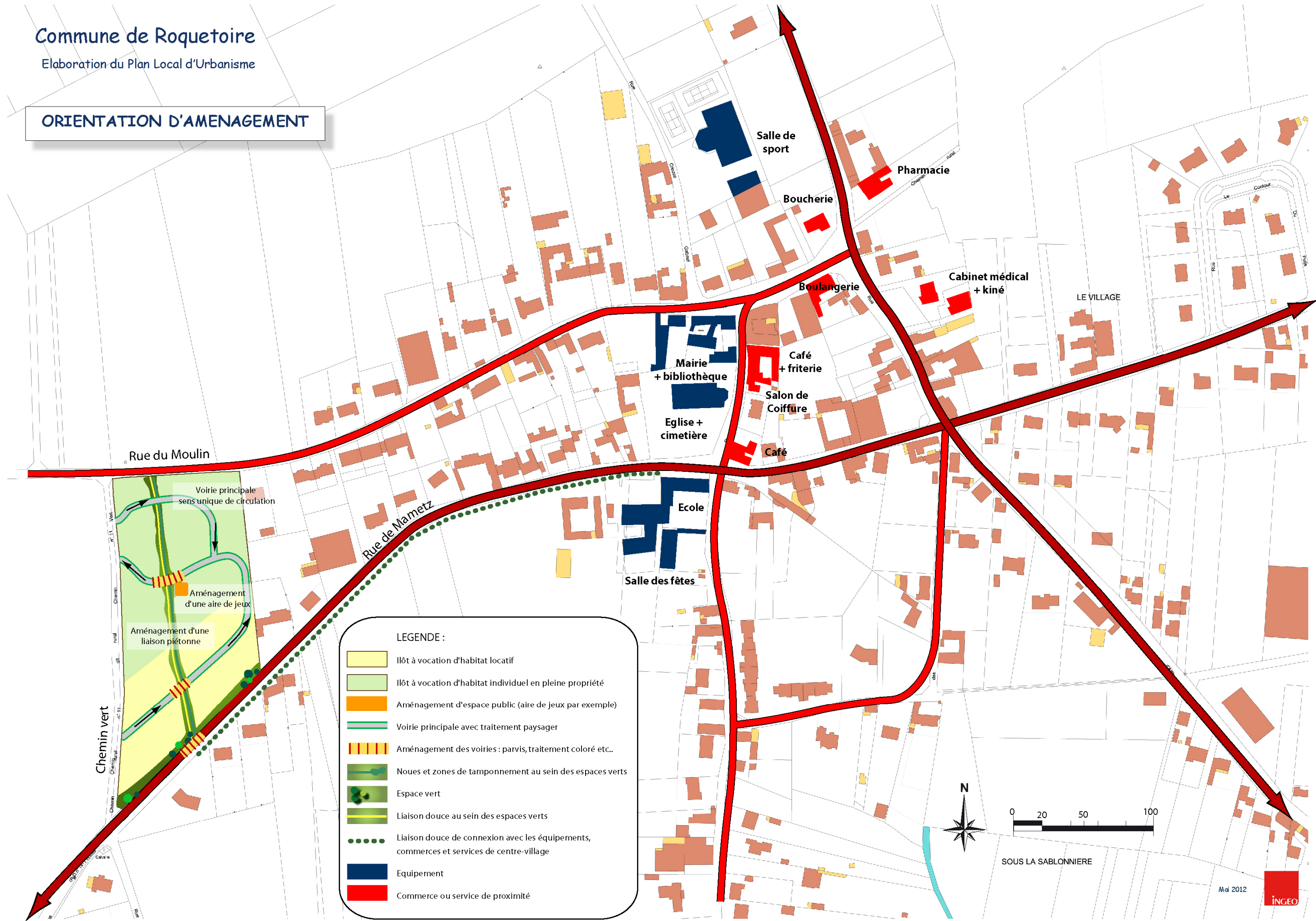
Prescriptions : la Réglementation Thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

Recommandations : l'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- S'équiper en cuves de récupération des eaux de pluie.
- Utiliser de préférence des matériaux recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine),...
- Privilégier les systèmes de production d'énergies renouvelables : panneaux solaires, chauffage au bois, ...
- Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.
- Les constructeurs peuvent s'adresser à des organismes spécialisés, comme l'ADEME pour recevoir des conseils.
- Certaines installations sont subventionnées ou soumises au crédit d'impôt.

Page suivante, schéma d'orientation d'aménagement de la zone 1AU

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE A VOCATION ECONOMIQUE DE LIGNE

1 – Présentation du site.

Situation : ce secteur est situé à l'ouest du bourg-centre, sur le hameau de Ligne, au cœur de la zone urbaine : il s'agit de l'emprise de l'entreprise en place.

Périmètre : le site est occupé par l'entreprise Bédague, un quai de déchargement a été réalisé ainsi qu'un parking pour le stationnement des véhicules du personnel.

Enjeux : ce site correspond aux emprises nécessaires au développement de l'activité.



2 – Orientation d'aménagement.

L'objectif de l'orientation d'aménagement est d'assurer l'aménagement d'une bande tampon entre l'activité et l'habitation jouxtant le site. De plus, la haie existante au niveau de cette bande tampon devra être préservée.

Page suivante, schéma d'orientation d'aménagement de la zone UE de Ligne

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

