



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Arrêté le.....
Approuvé le.....

APTITUDES AMENAGEMENT

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 AUa ou AU.

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.

Les zones faisant l'objet d'orientations d'aménagement relèvent uniquement d'une vocation résidentielle :

** Secteur de la Montée du midi composé d'une zone AUa d'une superficie de 10 331 m² destinée à recevoir de l'habitat individuel en créant un lotissement dans une perspective d'éco-aménagement. C'est un secteur d'extension résidentielle du bourg.*

** Secteur du Château composé d'une zone AUa d'une superficie de 3 317 m² dont la vocation est d'accueillir de l'habitat individuel.*

** Secteur au Sud de la mairie composé d'une zone AU et qui représente une surface de 2 922 m². Ce secteur est destiné à combler les dents creuses en vue de densifier le cœur de bourg.*

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DE L'URBANISATION RESIDENTIELLE



EXEMPLE DE CONCEPTION D'UN LOTISSEMENT / CAUE DU MORBIHAN 2005

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 privées, 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...

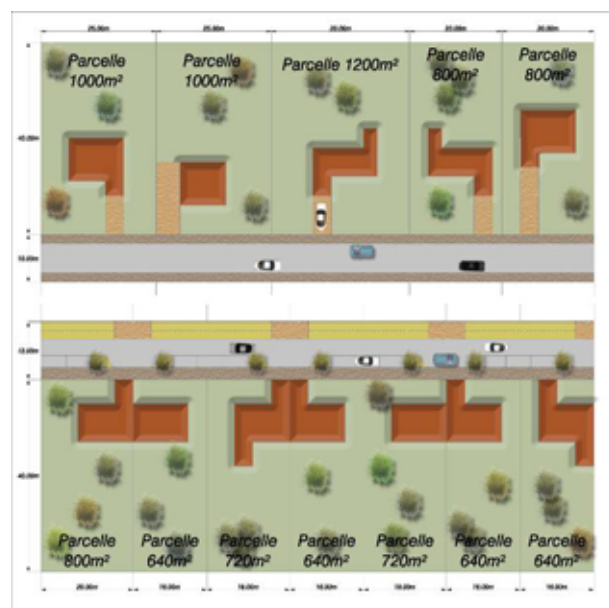
Le schéma d'implantation ci-joint illustre l'impact de constructions non ordonnées et celles soumises à un alignement sur rue (les garages), un alignement en retrait pour les parties habitables.

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, 1666 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, 1250 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.

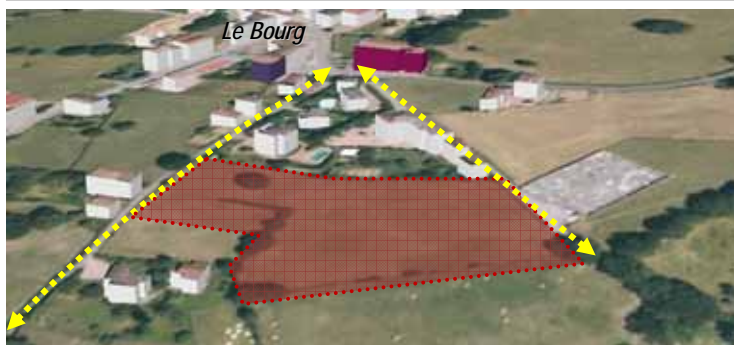


Profil de voie standard



Profil de voie compacte, noue et trottoir

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°1 Secteur de la Montée du midi (Zone AUa)



Localisation :

- Au Sud du Bourg entre la montée du midi et le chemin des écoliers

Superficie :

- Zone AUa d'une superficie de 10 331 m²

Parcelles :

- 257, 258 en partie, 282

Objectifs :

- Développement de l'habitat individuel
- Densification du secteur
- Accroche avec le bâti environnant

Orientations d'aménagement :

- Poursuite de l'urbanisation résidentielle
- Trame viaire connectée à l'existant
- Favoriser les liaisons douces (piétons et deux roues) en direction du bourg

Dispositions particulières :

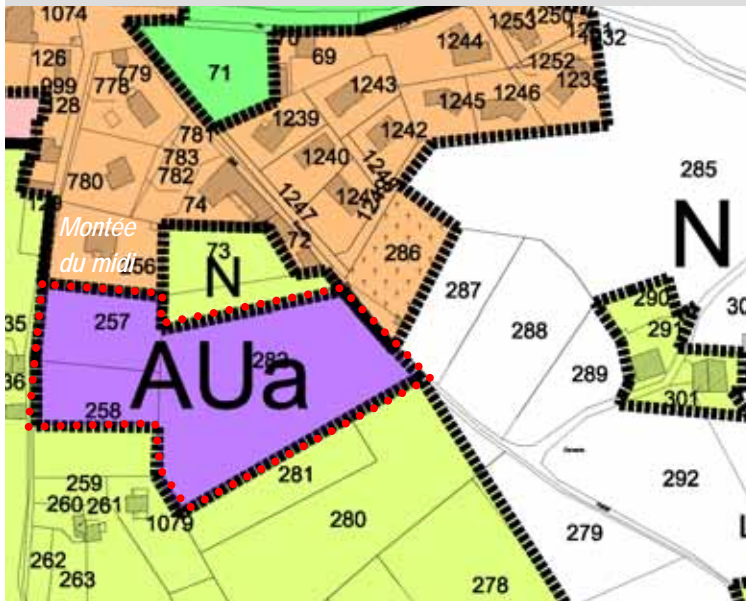
- Ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Recul minimum de 3m par rapport aux voies publiques
- Hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m.
- Largeur des parcelles en façade de rue inférieure ou égale à 20 ml



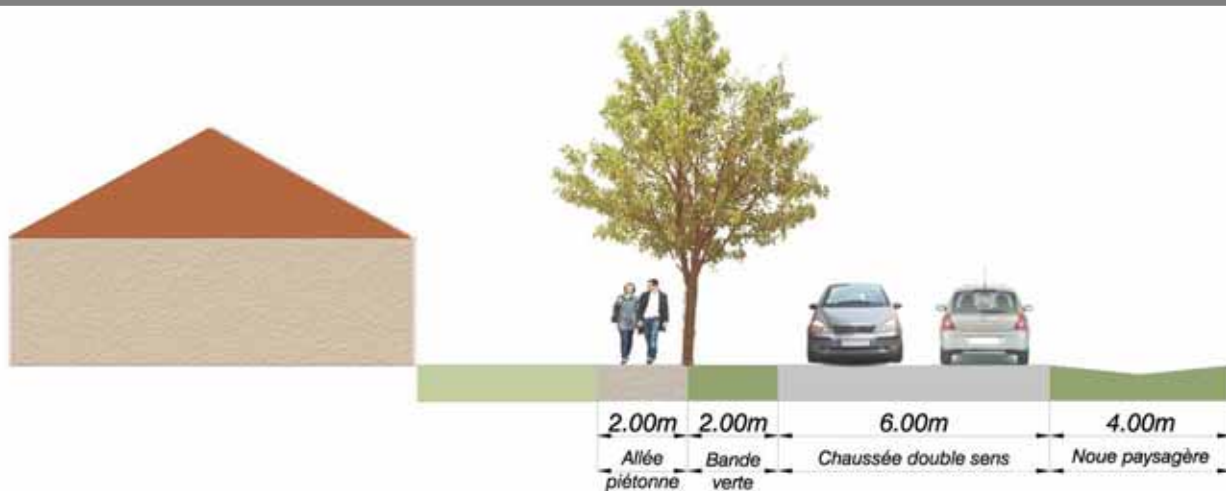
Légende :

- Alignement d'arbres
- ■ ■ ■ ■ Haies bocagères
- → → → → Axes de circulation
- ↔ ↔ ↔ ↔ ↔ Dessertes internes
- ↔ ↔ Cheminement piétons

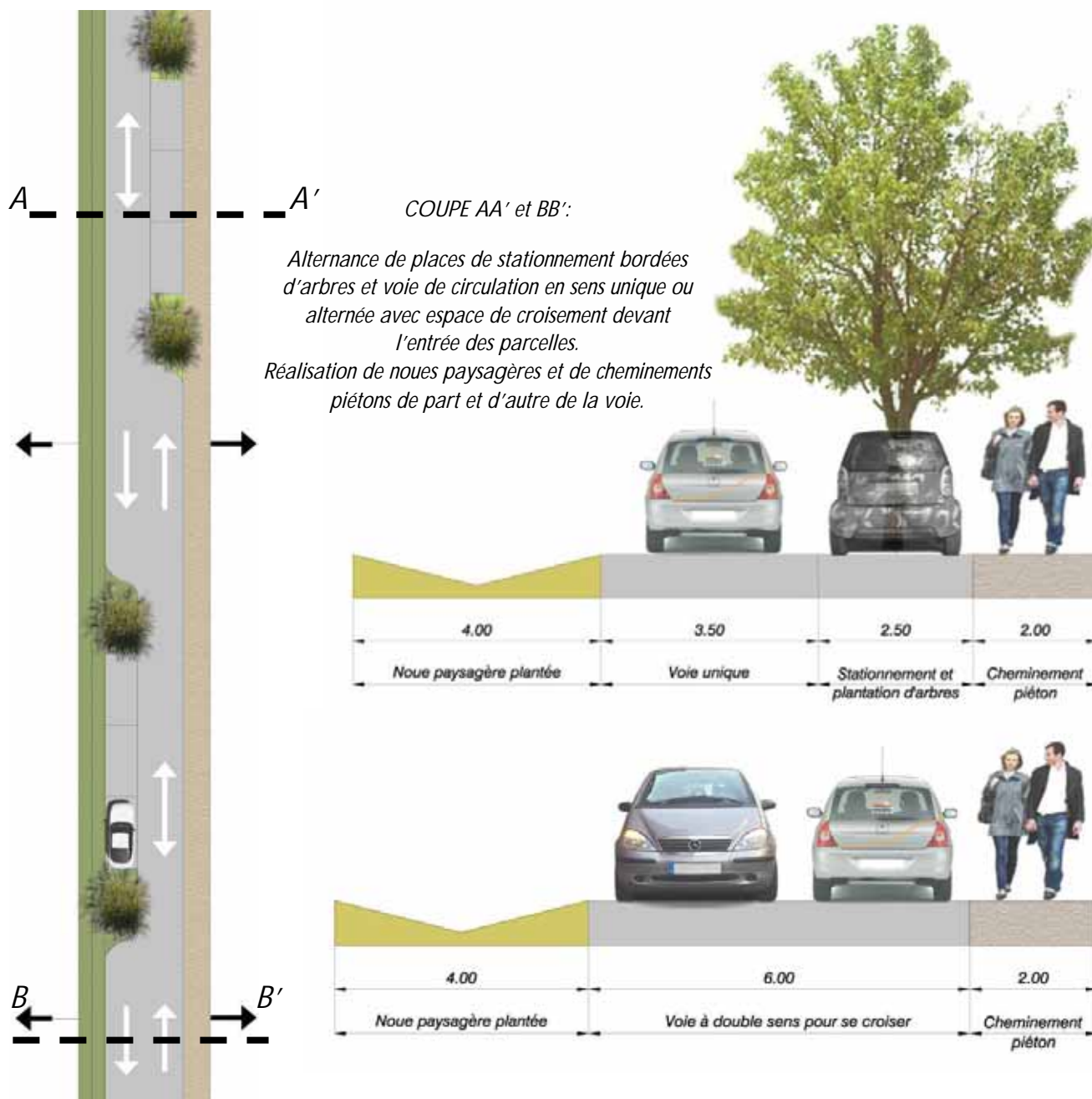
ESQUISSE DE COMPOSITION INDICATIVE DU SECTEUR DE LA MONTEE DU MIDI



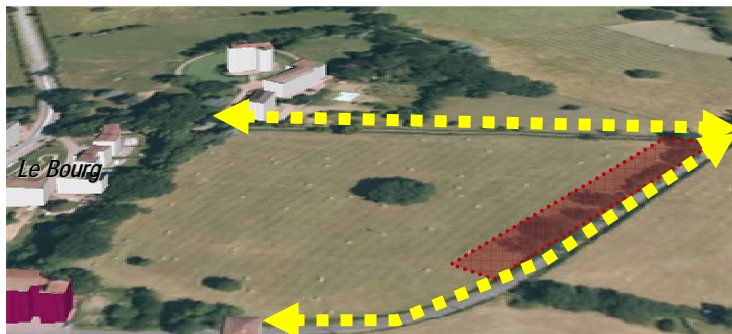
COUPES DE PRINCIPE DE LA NOUVELLE VOIE DU SECTEUR 1 : Principes généraux



Implantation des bâtiments avec création d'un cheminement piétons continu et d'une plantation d'un alignement d'arbres



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°2 Secteur du château (Zone AUa)



Objectif :

- Développement de l'habitat individuel

Orientation d'aménagement :

- Trame viaire correspondant à l'existant

Dispositions particulières :

- Ouverture à l'urbanisation immédiate
- Recul minimum de 3m par rapport aux voies publiques
- Hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m.
- Largeur des parcelles en façade de rue inférieure ou égale à 20 ml

Localisation :

- Au Sud-Est du château

Superficie :

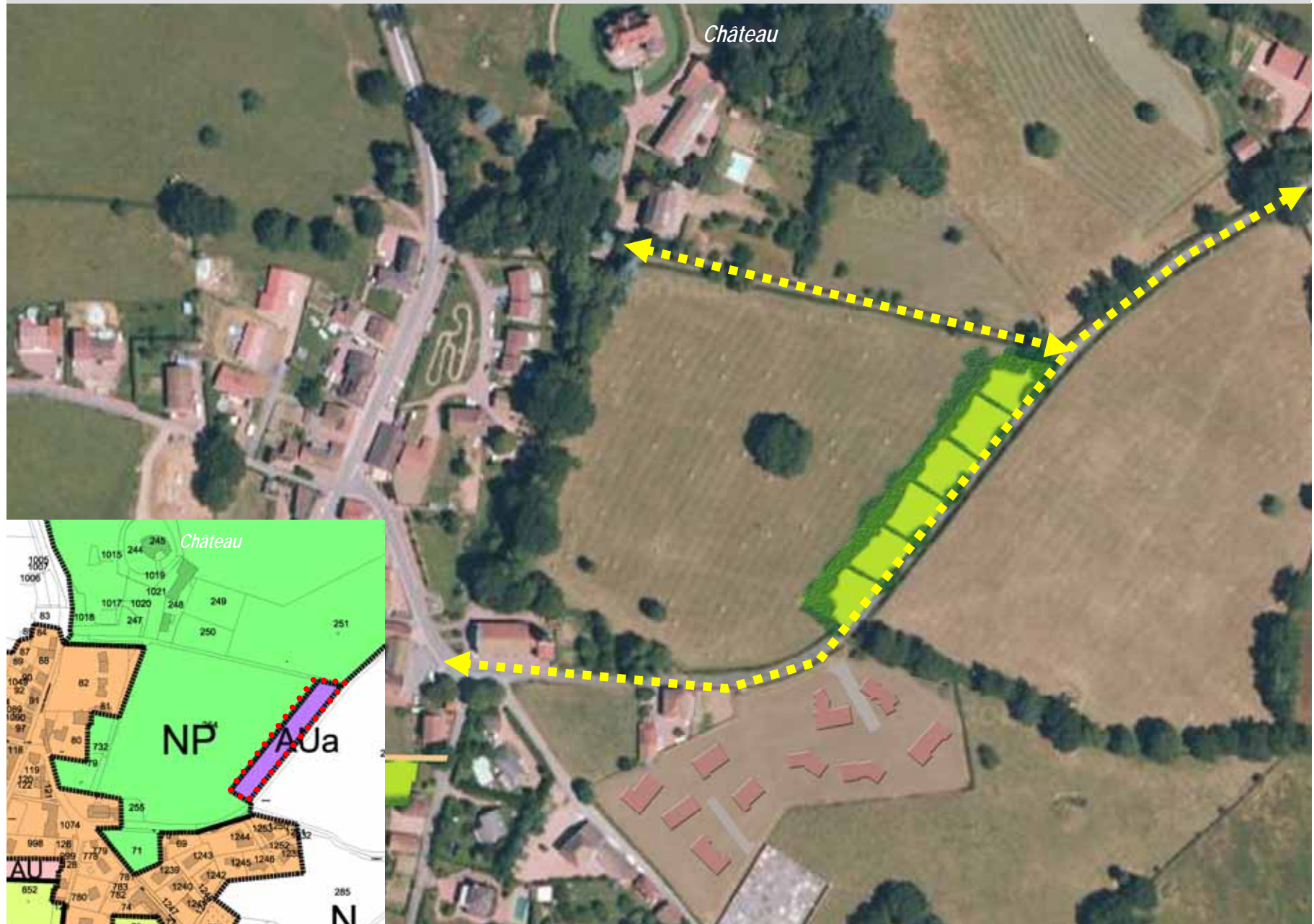
- Zone AU d'une superficie de 3 317 m²

Parcelle :

- 254 en partie



ESQUISSE DE COMPOSITION INDICATIVE DU SECTEUR DU CHÂTEAU



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR N°3 Secteur au Sud de la mairie (Zone AU)



Objectifs :

- Poursuite de l'urbanisation résidentielle
- Densification du secteur
- Accroche avec le bâti environnant

Orientations d'aménagement :

- Poursuite de l'habitat individuel
- Trame viaire connectée à l'existant
- Favoriser les liaisons douces (piétons et deux roues) en direction du bourg

Localisation :

- Au Sud de la mairie

Superficie :

- Zone AU de 2 922 m²

Parcelles :

- 852 en partie, 132 en partie et 133 en partie

Dispositions particulières :

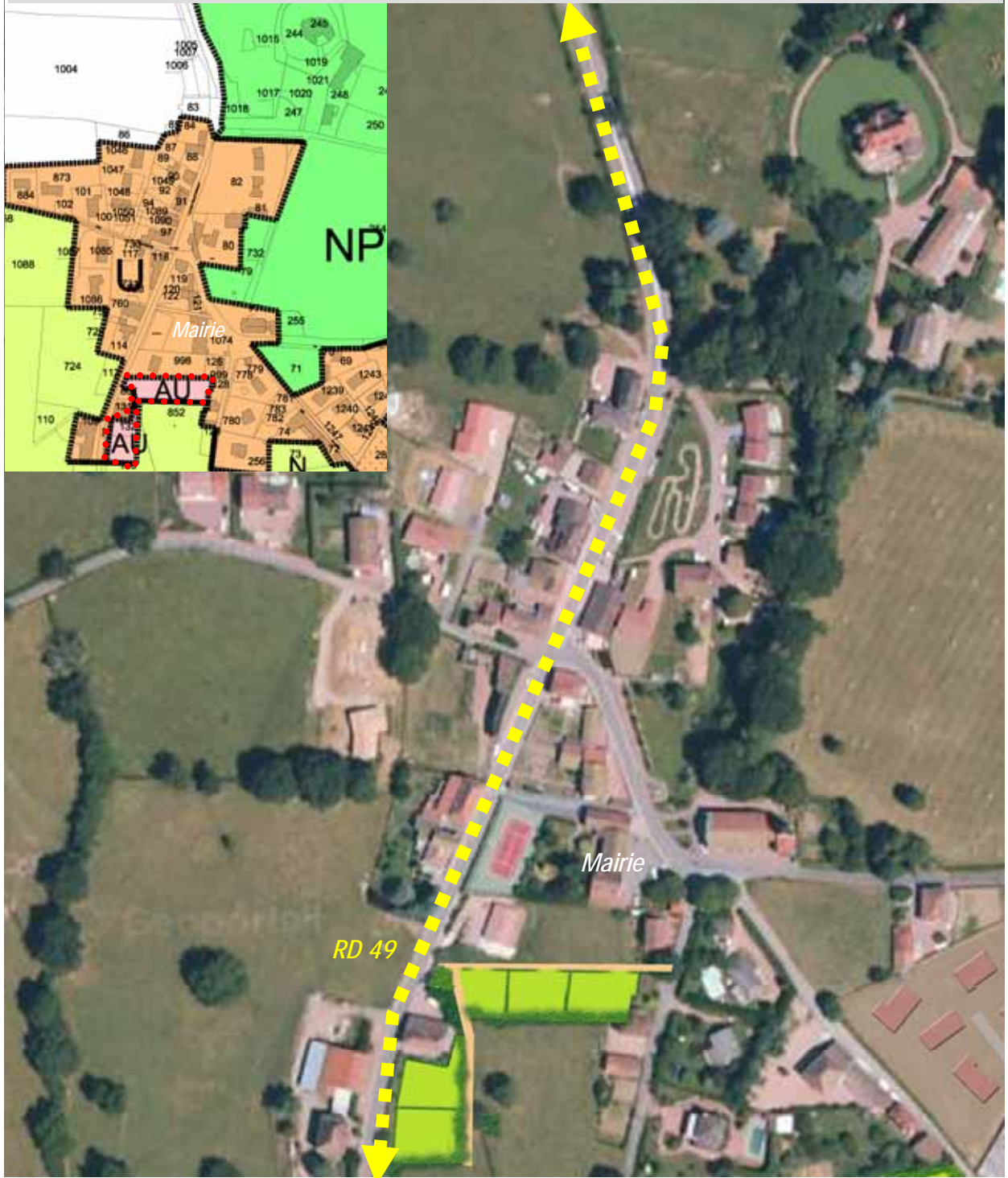
- Recul minimum de 3m par rapport aux voies publiques
- Hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m pour respecter la silhouette du village
- Largeur des parcelles en façade de rue inférieure ou égale à 20 ml



Légende :

- Alignedement d'arbres
- Haies bocagères
- Axes de circulation
- ↔ Dessertes internes
- ↔ Cheminement piétons

ESQUISSE DE COMPOSITION INDICATIVE DU SECTEUR AU SUD DE LA MAIRIE



PLAN GLOBAL DES ESQUISSES DE COMPOSITION INDICATIVES

