

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 1

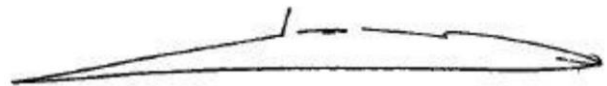
Commune de ROCHE

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Nouvelles OAP sectorielles en vue de compléter les OAP opposable

Vu pour être annexé
à mon arrêté de mise à l'enquête publique
de la modification n° 1 du PLU,
en date du 7 mars 2023.

Le Maire,
Bernard COCHARD



Le code de l'urbanisme précise en particulier que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ...

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° **Définir les actions et opérations** nécessaires pour **mettre en valeur** l'environnement, notamment les continuités écologiques, **les paysages, les entrées de villes** et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain **et assurer le développement de la commune** ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° **Comporter un échéancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° **Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics** ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Un développement urbain « harmonieux et maîtrisé »

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, **assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant**, qui prenne en compte l'enjeu de **la préservation d'un cadre de vie de qualité**. Le projet vise également à **poursuivre la diversification de l'offre de logements** afin de répondre notamment aux objectifs de mixité sociale à travers des programmes comprenant des logements de catégories (accession et location en social et en privé) et types (caractéristiques, tailles et adaptés) différents.

Les dispositions fixées pour les secteurs à enjeux portent sur l'Aménagement avec au préalable une partie générale.

Le parti d'aménagement des secteurs potentiellement urbanisables ou mutables s'adapte à leur localisation. Il retient principalement une diversification des typologies d'habitat en adéquation avec, la proximité des différents équipements, services et commerces, l'environnement (le site et le paysage au sens large), et les formes urbaines existantes sur les parcelles proches et/ou l'importance des opérations.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour les secteurs à enjeux visent à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat définies par rapport à la situation du secteur et à ses caractéristiques, dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle,
- veiller à l'intégration urbaine et paysagère des futures opérations, en ciblant sur certains secteurs proches des équipements existants ou en position d'entrée de ville, des formes d'habitat plus économes en espaces (habitat groupé et petit collectif),
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère par rapport aux enjeux paysagers liés au patrimoine bâti et naturel,
- promouvoir un urbanisme de projet, attaché, en interne des futures opérations, à une réflexion globale de type approche environnementale, concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

La mise en valeur de l'environnement et du paysage

Une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite pour préciser la volonté de **préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager** de la commune au niveau du **réseau bocager** constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

UN DEVELOPPEMENT URBAIN « HARMONIEUX ET MAITRISE »

ORIENTATIONS GENERALES APPLICABLES AUX SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Déplacements

Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur le territoire portent sur les modes doux en particulier au centre-village. En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, mais aussi communaux au vu de l'éloignement des hameaux et de la topographie, la voiture particulière restera encore, le mode de déplacement dominant.

Le véritable enjeu est donc de développer l'usage des modes doux sur les déplacements de courte portée, donc internes au territoire. La Commune et les opérations à développer devront donc œuvrer sur la création de cheminements ou la sécurisation d'espaces dédiés reliant les secteurs d'habitations proches du centre-village, mais aussi les équipements publics notamment scolaires.

Ainsi, les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation lors de la création d'aménagements de voirie et des espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser par la commune (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés...). Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés des cycles.

Gestion de l'eau

Assainissement des eaux pluviales :

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle après rétention est préconisée si la nature des sols le permet, sinon le rejet, après rétention, au milieu superficiel si sa capacité le permet, ou le cas échéant, au réseau collecteur « eaux pluviales » existant avec un débit de fuite limité conforme à celui fixé dans le règlement pluvial de la Commune et compatible avec la capacité du système. La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, les toitures-végétalisées le cas échéant, etc.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir).

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

Eau potable

L'ensemble des secteurs à construire, urbaniser, ou renouveler, est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

Gestion de l'énergie

Les projets doivent favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord-Sud lorsque l'ordonnement urbain le permet (absence d'obligation de continuité bâtie en bord de rue par exemple),
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie (norme BBC Bâtiment Basse Consommation, isolation, consommation énergétique,...),
- de recourir aux énergies renouvelables, aux énergies propres et aux réseaux de chaleur (géothermie, éolien, solaire,...).

Performances environnementales générales

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets, avec pour objectifs :

- une imperméabilisation minimum des sols favorisée par l'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables, c'est-à-dire de revêtements laissant traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration) en particulier pour les aires de stationnement aériennes, les voies d'accès, les terrasses de plein pied. Le principe peut être appliqué aux toitures de bâtiments avec leur végétalisation,
- la réduction des pollutions, de la combustion d'énergie fossile et des émissions de gaz à effet de serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- la limitation de la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la Collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie participant à une meilleure gestion des eaux pluviales, choix de plantations privilégiant une végétation adaptée au terrain et au climat...),
- la diminution, le tri et le recyclage des déchets de chantier avec une valorisation par leur réutilisation,
- la réduction du volume des déchets ménagers (collecte sélective, mode de consommation...),
- la valorisation des déchets organiques (compost via l'implantation de composteurs individuels ou collectifs, nourriture de poules ou autres),
- la préservation de la faune et de la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).

SECTEUR D'OAP 1 - « LE VILLAGE »

Superficie du site : 10 337 m² dont 439 m² d'emplacement réservé

Densité moyenne : 30 logements par hectare

Nombre de logements : 32 à 36 logements

Phasage de l'urbanisation : sans contrainte d'échéancier, mais échelonnement du programme sur 3 à 4 ans au moins

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Ce secteur est localisé au carrefour des rues Gérard Vernay et Croix de Serbinat, au centre-village, idéalement placé pour l'accès aux écoles, aux commerces et services publics.



VOCATIONS DOMINANTES ET FORMES URBAINES

L'aménagement du secteur permettra la réalisation de 32 à 36 logements, sur la base d'au moins 70 % en petits collectifs en R+1, ou R+1+attique (grandes terrasses en deuxième étage) sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement, et 30 % au plus en maisons individuelles.

Les implantations des petits collectifs participeront à poursuivre le tissu urbain ancien du centre-bourg avec une implantation des bâtiments structurant l'espace public lié notamment à la rue Gérard Vernay et marquant l'entrée du cœur de village.

Leurs rez-de-chaussée, au moins pour les bâtiments construits au droit de la rue Gérard Vernay, seront réservés principalement à des locaux destinés à des commerces de proximité, des activités de service ou de bureaux. Pour les autres bâtiments, dans le cas d'aménagement de logements en rez-de-chaussée, une surélévation du niveau des logements par rapport à la voirie publique sera exigée d'environ 1,20 mètre sauf traitement spécifique de la façade ou des abords démontrant une intimité satisfaisante et la qualité de vie du logement.

Les boîtes aux lettres et les locaux destinés à la collecte des ordures ménagères seront regroupés et intégrés aux bâtiments des logements en collectif ou à un élément construit sur l'entrée principale pour les habitations individuelles. Leur implantation sera étudiée avec les services concernés. De même, un point d'apport volontaire enterré pour le tri sélectif sera aménagé.

ORIENTATIONS RELATIVES A LA DESSERTE ET AUX RESEAUX

Pour éviter une desserte en impasse avec notamment ses problématiques de retournement, un maillage est à prévoir entre la rue Croix de Serbinat (en face de la sortie du lotissement des coteaux des Sittelles) et la rue Gérard Vernay (en face de l'impasse du lavoir). Une liaison avec la rue des écoles peut également être pertinente en fonction du projet, à minima pour la continuité des piétons et cycles sera maintenue pour rejoindre la rue Croix de Serbinat et les écoles.

Les stationnements visiteurs seront à intégrer à la voirie de desserte qui devra être mixte (véhicule et piétons).

Le raccordement aux réseaux Eaux usées et Eaux pluviales existants sous la voirie rue Gérard Vernay et Croix Serbinat devra être réalisé.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le traitement des limites de l'opération avec le domaine public sera très qualitatif, attaché au vocabulaire traditionnel des clôtures en bordure de voie et chemin, mettant en œuvre des murets en pierres locales notamment et des haies basses variées.

Les aires de stationnement bénéficieront d'un traitement qualitatif comprenant au moins la plantation d'arbres pour créer de l'ombre.

SECTEUR D'OAP 2 - « BERSOUDIÈRES »

Superficie du site : 7 207 m² (y compris l'espace sous la ligne électrique)

Densité minimale : 20 logements par hectare y compris espace sous la ligne électrique haute tension

Nombre de logements : 16 à 20 logements « abordables »

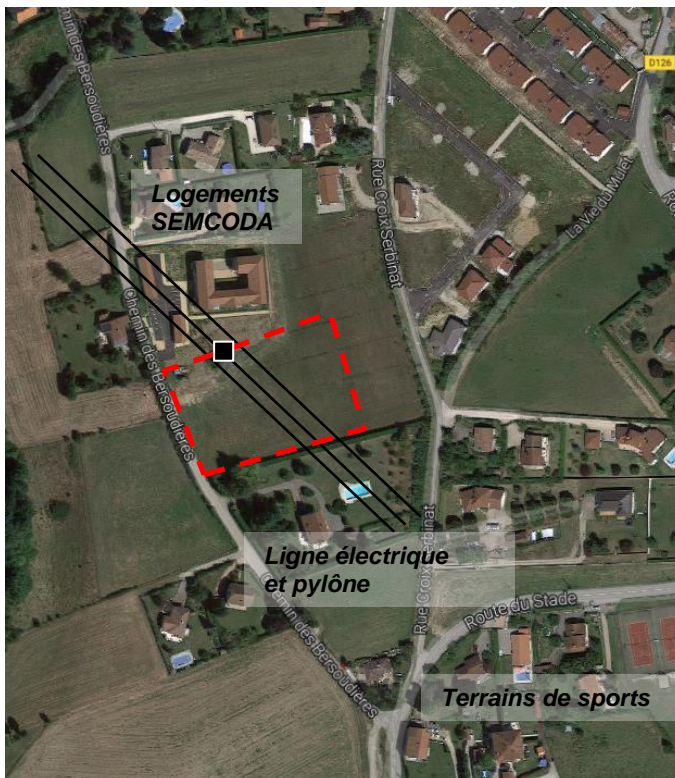
Phasage de l'urbanisation : secteur urbanisable sous réserve d'une desserte regroupant l'accès mutualisé avec les logements SEMCODA sur le chemin de Bersoudières.

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Ce secteur est localisé le long du chemin des Bersoudières, à proximité des équipements publics, soit entre le groupe scolaire au Nord et les équipements sportifs au Sud-Est.

Cette parcelle a pour vocation la réalisation de logements abordables en locatif aidés (financement Etat) et en accession sociale éventuellement.

L'aménagement devra tenir compte de la présence de la ligne électrique très haute tension en réalisant les logements à distance de l'espace situé sous la ligne électrique pouvant servir notamment aux stationnements des véhicules.



VOCATION DOMINANTE ET FORME URBAINE

Le ou les programmes développeront des bâtiments en R+1 offrant des logements sous forme de petits collectifs, de types studio, T1 à T3.

Deux à trois volumes pourront se positionner de chaque côté de la ligne électrique (2 x 12 logements). Afin d'optimiser le foncier mobilisé, le projet proposera la construction de garages et/ou des places de stationnement.

ORIENTATIONS RELATIVES A LA DESSERTE ET AUX RESEAUX

Un accès viaire unique sera aménagé par le chemin des Bersoudières pour former une entrée groupée avec les logements SEMCODA déjà réalisés.

Un chemin piétons est prévu tout le long de la parcelle sur le bord du chemin des Bersoudières et permettra de rejoindre les équipements scolaires et les équipements sportifs. Une liaison piétonne sera également aménagée au sein de l'opération, prolongeant la voie à créer raccordée au chemin des Bersoudières jusqu'à la rue Croix de Serbinat.

Le raccordement au réseau d'eaux usées est à réaliser sur le chemin des Bersoudières. La gestion des eaux pluviales privilégiera une utilisation de celles-ci avant rejet au réseau collecteur.

Les boîtes aux lettres seront regroupées à l'entrée principale et une aire ou local de stockage des bacs à ordures ménagères devra également être réalisée pour la collecte.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les aires de stationnement bénéficieront d'un traitement qualitatif comprenant au moins la plantation d'arbres pour créer de l'ombre.

SECTEUR D'OAP 3 - « IMPASSE DES SOURCES »

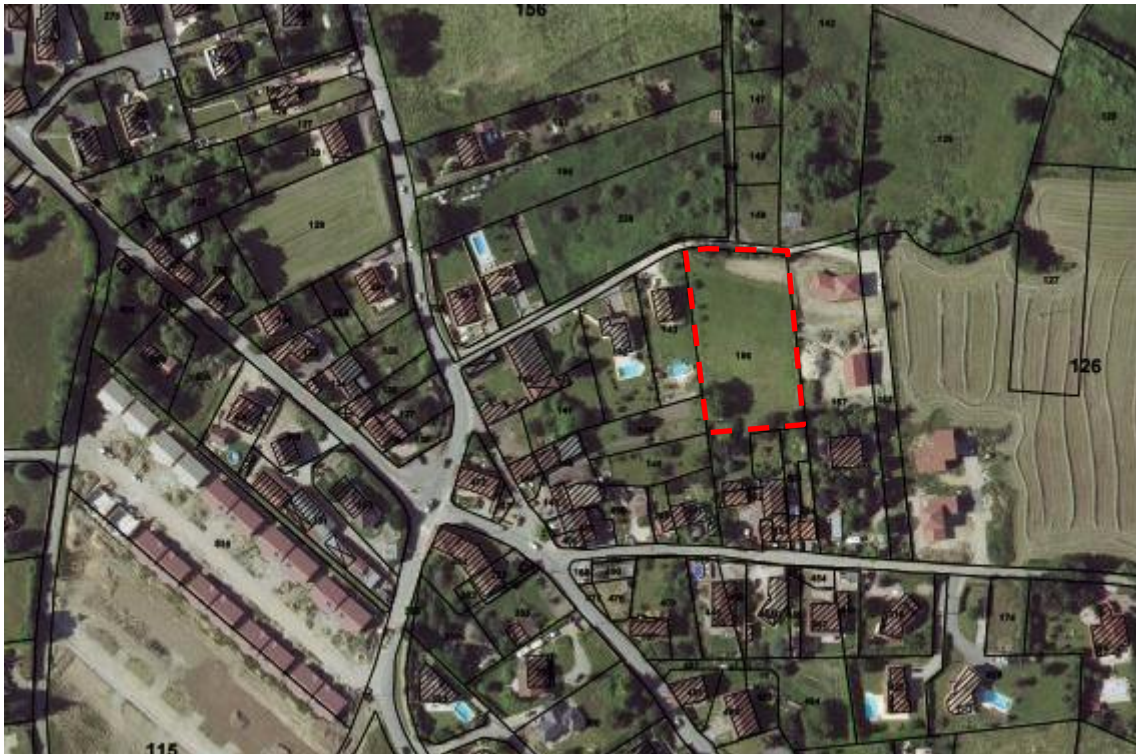
Superficie du site : 3 177 m²

Nombre de logements : 3 logements sous forme de maisons individuelles pavillonnaires

Phasage de l'urbanisation : projet en cours de réalisation (coup parti)

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Ce secteur est localisé entre l'impasse des Sources et la rue de la Croix, dans un secteur au développement pavillonnaire.



VOCATION DOMINANTE ET FORME URBAINE

Il s'agit d'une opération proposant la construction de trois maisons individuelles de type pavillonnaire en R+1 au plus.

ORIENTATIONS RELATIVES A LA DESSERTE ET AUX RESEAUX

Un accès unique sur l'impasse des Sources permettra la desserte de ce secteur avec un espace dédié au stockage des bacs à ordures ménagères qui y seront regroupés pour la collecte des déchets.

Les boîtes aux lettres seront également regroupées à l'entrée du lotissement.

Les places de stationnements visiteurs seront aménagées sur la voie de desserte interne à l'opération.

ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET A L'ENVIRONNEMENT

La haie arbustive bordant le Sud de la parcelle sera conservée.

SECTEUR D'OAP 4 - « RUE DU MOULIN »

Superficie du site : 3 526 m²

Nombre de logements : 7 logements au total du tènement y compris maison existante et grange existante en cas de réhabilitation

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Le tènement occupé par une maison existante et une ancienne grange est localisé rue du Moulin, à proximité du centre-village, dans un secteur comprenant à la fois du bâti traditionnel ancien et de l'habitat pavillonnaire.



VOCATION DOMINANTE ET FORME URBAINE

Il s'agit d'une opération proposant la construction et/ou l'aménagement de 7 logements en R+1 au plus sur l'ensemble du tènement. Ils seront ainsi répartis : 3 logements sur le secteur Ua, y compris maison et grange existantes pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une démolition/reconstruction et quatre logements sur le secteur Ub.

ORIENTATIONS RELATIVES A LA DESSERTE ET AUX RESEAUX

Un accès unique sur la rue du Moulin permettra la desserte de ce secteur avec un espace dédié au stockage des bacs à ordures ménagères qui y seront regroupés pour la collecte des déchets. Les boîtes aux lettres seront également regroupées à l'entrée du lotissement.

Les places de stationnements visiteurs seront aménagées sur la voie de desserte interne à l'opération.

ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET A L'ENVIRONNEMENT

Les deux arbres existants sur le tènement seront conservés dans la mesure du possible.

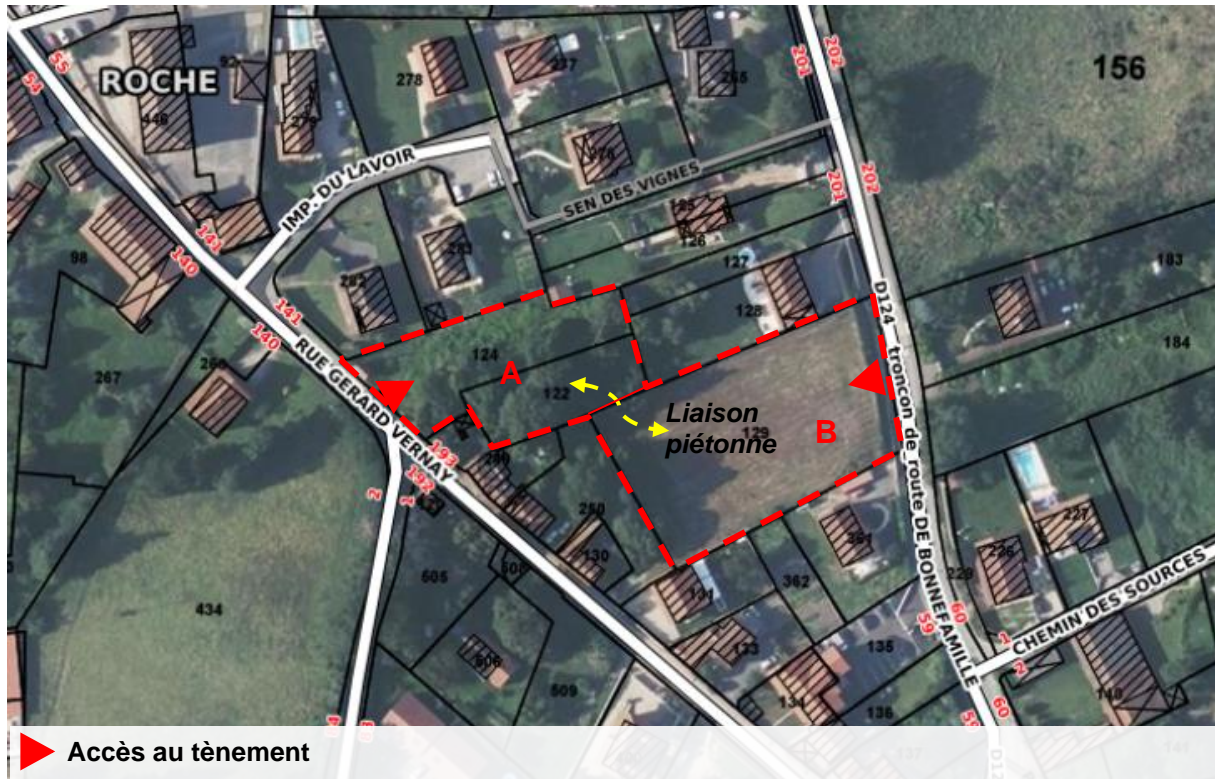
SECTEUR D'OAP 5 - « RUE GERARD VERNAY »

Superficie du site : 4 640 m²

Nombre de logements : 6 logements au total

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Le tènement est situé rue Gérard Vernay, à proximité du centre-village, dans un secteur comprenant à la fois du bâti traditionnel ancien et de l'habitat pavillonnaire.



VOCATION DOMINANTE ET FORME URBAINE

Six logements pourront être réalisés au total, en habitat individuel ou intermédiaire :

- 2 logements en partie Nord (A),
- 4 logements en partie Sud (B).

ORIENTATIONS RELATIVES A LA DESSERTE ET AUX RESEAUX

Deux accès devront être prévus. Un au Nord pour l'accès au 2 logements et un second au Sud pour la desserte des 4 logements. Une liaison piétonne sera aménagée pour connecter les deux secteurs Nord et Sud.

Un espace dédié au stockage des bacs à ordures ménagères qui y seront regroupés pour la collecte des déchets. Les boîtes aux lettres seront également regroupées à l'entrée du lotissement.

ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET A L'ENVIRONNEMENT

Les arbres existants sur le tènement seront conservés dans la mesure du possible.

SECTEUR D'OAP 6 - « BERSOUDIÈRES SUD »

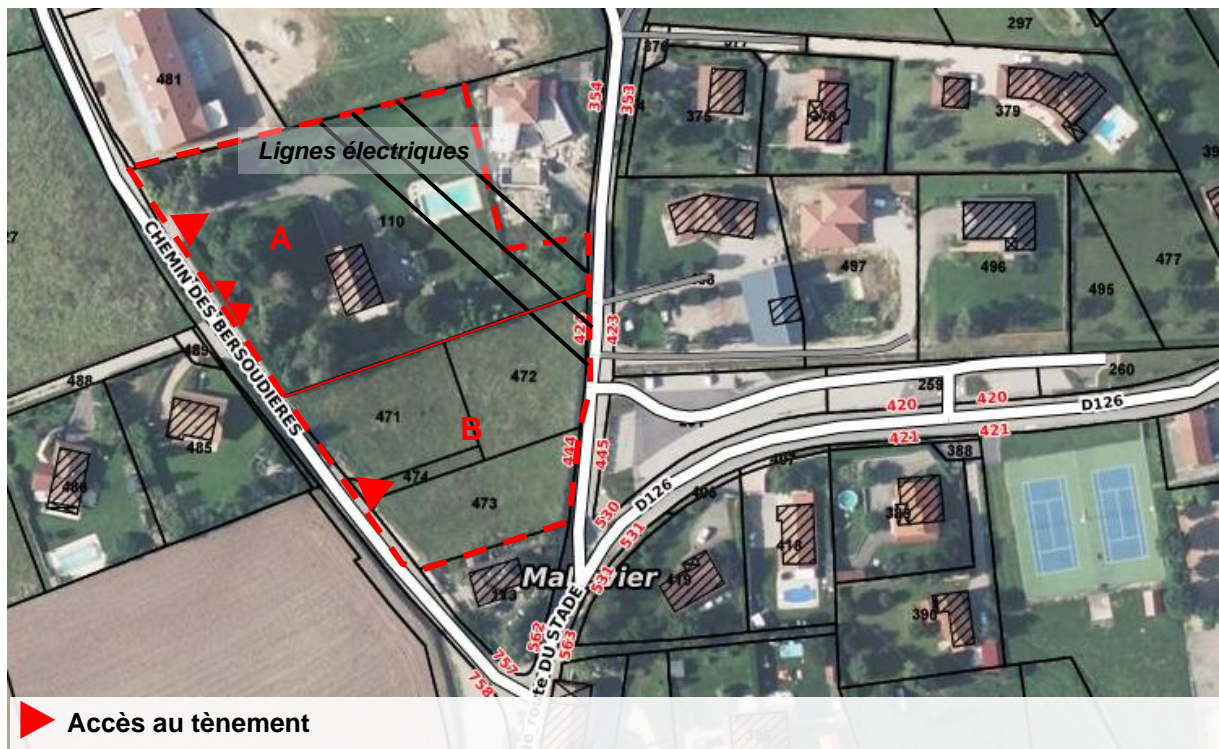
Superficie du site : 9 456 m²

Nombre de logements : 7 logements au total y compris maison existante

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Le site est localisé chemin des Bersoudières rue Gérard Vernay, à proximité des équipements publics, soit entre le groupe scolaire au Nord et les équipements sportifs au Sud-Est.

L'aménagement devra tenir compte de la présence de la ligne électrique très haute tension en réalisant les logements à distance de l'espace situé sous la ligne électrique pouvant servir notamment aux stationnements des véhicules.



VOCATION DOMINANTE ET FORME URBAINE

Six logements pourront être réalisés au total, en habitat individuel :

- 4 logements en partie Nord (A), y compris maison existante,
- 3 logements en partie Sud (B), selon découpage parcellaire déjà existant.

ORIENTATIONS RELATIVES A LA DESSERTE ET AUX RESEAUX

Quatre accès sont prévus au total pour desservir les sept logements.

Un espace dédié au stockage des bacs à ordures ménagères qui y seront regroupés pour la collecte des déchets. Les boîtes aux lettres seront également regroupées à l'entrée du lotissement.

ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET A L'ENVIRONNEMENT

Les arbres existants sur le tènement seront conservés dans la mesure du possible.

LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Les arbres isolés et boisements les plus structurants au niveau du paysage mais également de l'environnement ont été identifiés respectivement en « éléments remarquables du paysage » et en "espaces boisés classés" portés aux documents graphiques du Règlement.

Les autres boisements et haies existants sur le territoire communal assurent également un rôle environnemental comprenant les fonctions hydrauliques, antiérosive et de réservoir de biodiversité, leur rôle économique comprenant les fonctions agronomique, agricole et de valorisation du bois, ainsi que leur rôle social comprenant les fonctions paysagère et patrimoniale. Ils démontrent l'importance de leur préservation en particulier pour un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Pour assurer leur préservation, les haies et boisements doivent être connus, entretenus et valorisés en conciliant les différents enjeux.

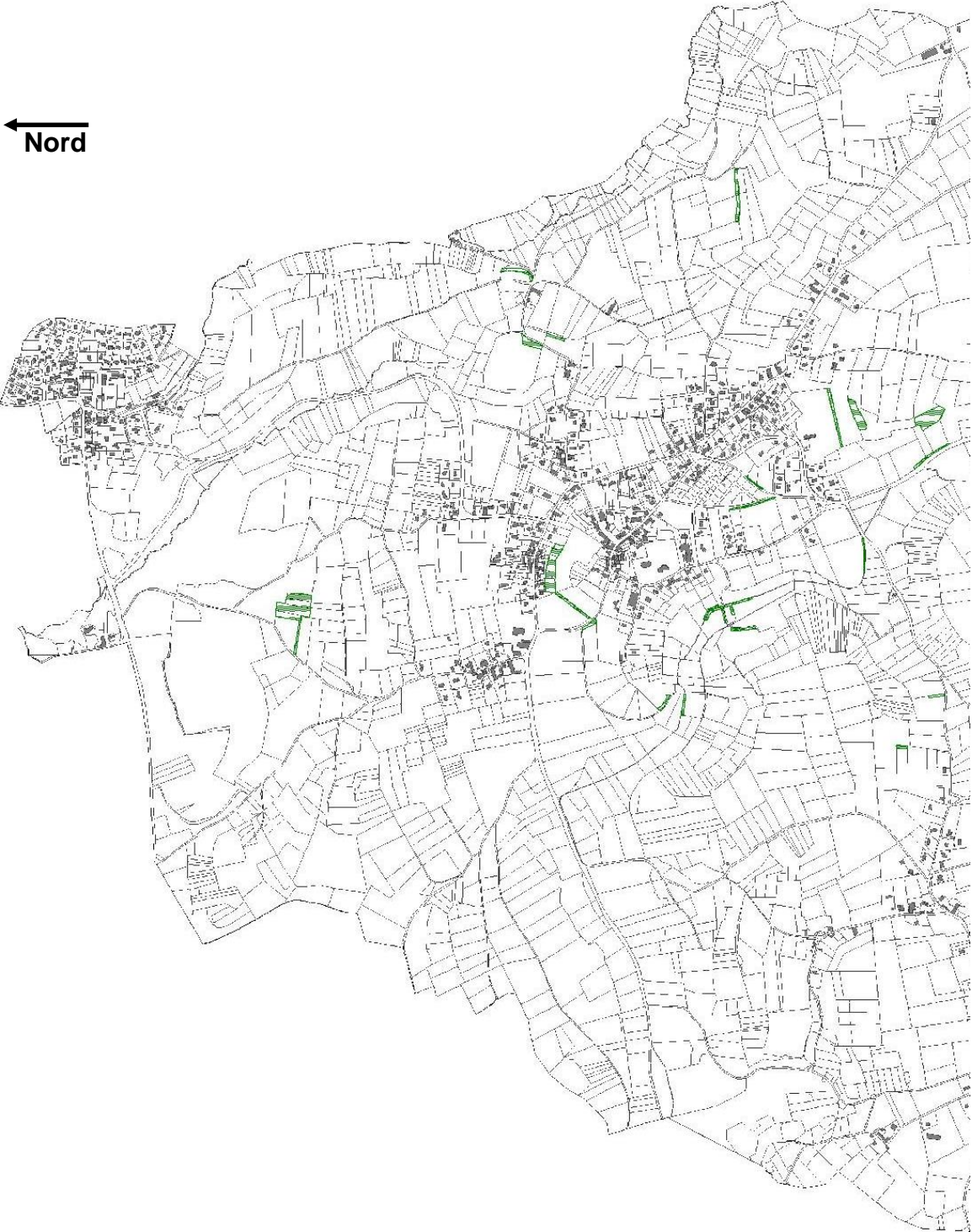
Le principe général à mettre en œuvre est de :

- Éviter : il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ou du boisement ;
- Réduire : en cas de destruction nécessaire et justifiée, la solution retenue doit être celle du moindre impact ;
- Compenser : en cas de destruction, des mesures de reconstitution sont à définir. Ces mesures ont pour vocation de garantir la replantation d'une haie à fonction équivalente. Elles doivent permettre, à terme, une reconstitution de l'élément.

Ainsi, les haies, boisements ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage sur le plan présenté page suivante sont à préserver. A ce titre, l'utilisation et l'occupation des secteurs repérés, tels que les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçues pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons sanitaires, de sécurité, mais aussi d'exploitation agricole, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat en veillant au respect de leur intérêt initial (continuité écologique, rétention hydraulique, maintien des sols pentus, ligne paysagère, etc.).

Concernant les corridors à préserver, **le principe général à mettre en œuvre est de ne pas interrompre les déplacements de la faune**, en maintenant notamment les points de passages au sein de ces étendues agro-naturelles (boisements, haies, espaces d'accompagnement des cours d'eau). Il s'agit également d'éviter l'urbanisation dans ces secteurs, ou la création de nouvelles coupures (dont les infrastructures de transport), de prévoir également des clôtures perméables à la faune (prévoir un espace entre le sol et le bas des clôtures).

Éléments naturels remarquables à préserver



Éléments naturels remarquables à préserver

← Nord

