Commune de Rochetrejoux

Département de la Vendée

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

A+B Urbanisme & Environnement
Route du Temple - Bel Air
44 270 SAINT MÊME-LE-TENU
Tél : 02-40-78-56-65
Fax : 02-40-02-29-85

Janvier 2016

Rappel réglementaire

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur **l'aménagement**, **l'habitat, les transports et les déplacements**.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

   Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

   Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

   Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les travaux ou opérations doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement mentionnées.

Présentation des orientations d'aménagement et de programmation définies sur des secteurs à enjeux urbains

Les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le territoire de Rochetrejoux concernent :

- Sept secteurs à enjeux urbains (numérotés de 1 à 6), destinés à la réalisation d'opérations d'aménagement à dominante d'habitat, localisés sur le bourg ;
- un secteur destiné à l'accueil d'activités économiques (extension de la zone d'activités située à l'entrée Est du bourg), repérée en tant que orientation d'aménagement n° 7,

Le plan de repérage en page suivante illustre la localisation de chacun de ces secteurs (OA1 à OA7).

Ces secteurs correspondent à :

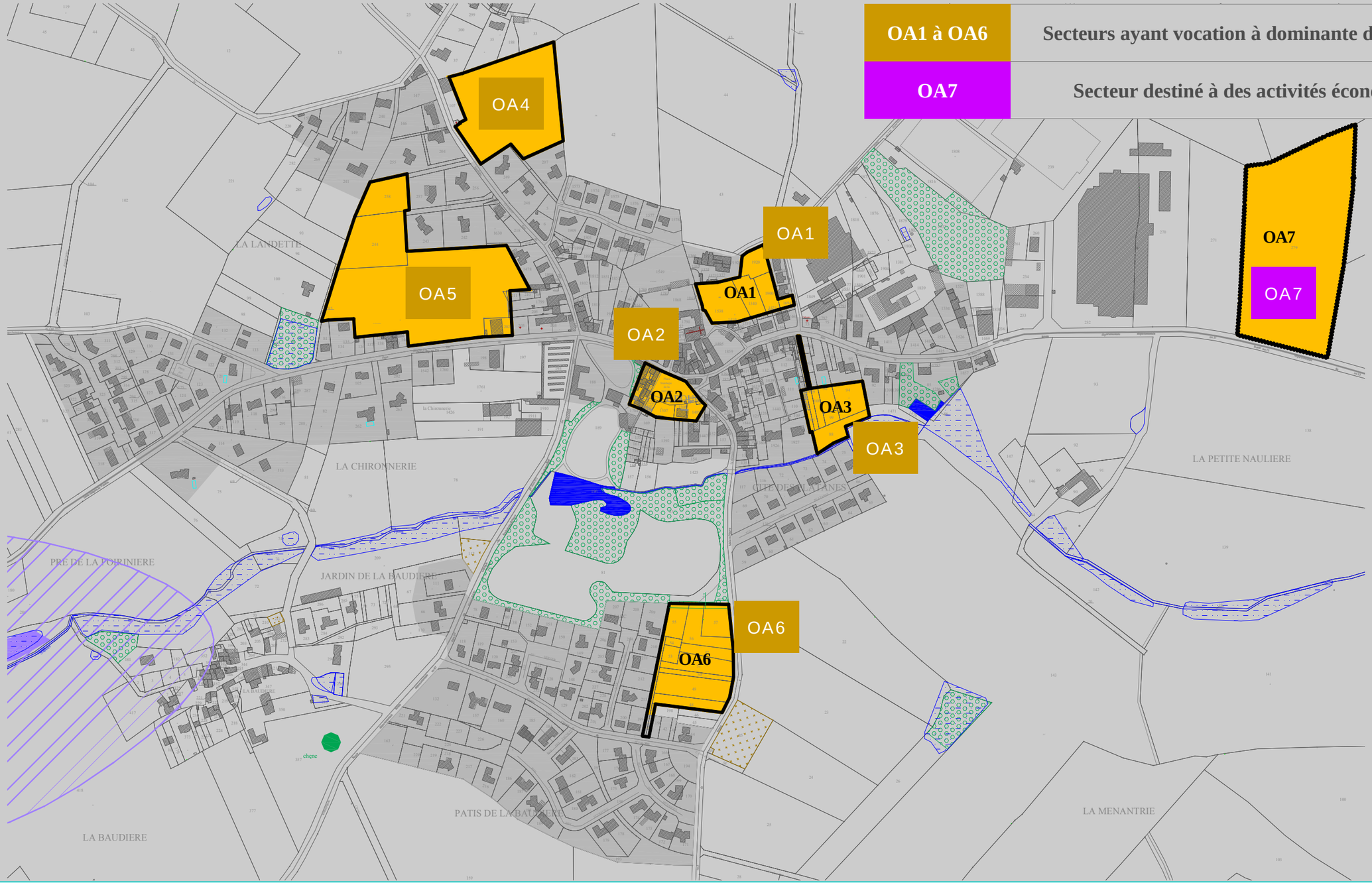
Identification des secteurs soumis à des orientations d'aménagement (OA)	Localisation globale (cf. plan de repérage suivant)	Surface approximative du périmètre d'étude concerné par les OAP
OA1 : Nord-Est de l'église, passage du Théâtre	Nord-Est de l'église	environ 0,57 ha
OA2 : Centre-bourg, place Stanhope de la Débutrie	Centre-bourg	environ 0,39 ha
OA3 : Rue de la Mine	Bourg	environ 0,47 ha
OA4 : Rue du Petit Lay en extension Nord du bourg	Nord Bourg	environ 1,39 ha
OA5 : Rue du Tigre, ouest centre-bourg	Ouest à Nord-Ouest du centre-Bourg	environ 2,87 ha
OA6 : Secteur des 'Petits Jardins' au Sud du bourg, chemin communal n° 5	Sud Bourg	environ 1,14 ha
OA7 : Site d'activités économiques à l'Est du bourg (RD 13)	Est Bourg	environ 3,01 ha

Les orientations d'aménagement sont définies de manière écrite, les documents graphiques faisant office d'éléments d'illustration et de compréhension de certaines de ces orientations écrites d'aménagement.

Il est à rappeler que les futurs travaux ou opérations d'aménagement susceptibles d'être réalisés sur ces secteurs doivent être **compatibles** avec ces orientations d'aménagement ainsi mentionnées.

Plan de repérage général des secteurs concernés

par des orientations d'aménagement (OA)



Mai 2014

Commune de **ROCHETREJOUX**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

Principes d'aménagement

secteur au Nord-est de l'église

Les orientations écrites font office d'orientations d'aménagement.
La partie graphique est illustrative d'orientations écrites.

Orientations relatives à l'aménagement du site

Assurer l'aménagement du quartier, viabilisation, traitement paysager et constructions, sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble, respectant les présentes orientations écrites.

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Orientations relatives à l'habitat :

Assurer la réalisation d'au moins 8 constructions à usage d'habitation ou d'au moins 8 logements.

Favoriser une mixité sociale à travers l'offre en logements, dont la typologie devra être adaptée pour environ 40 % des logements, à l'accueil de personnes âgées (autonomes) et de personnes à mobilité réduite.

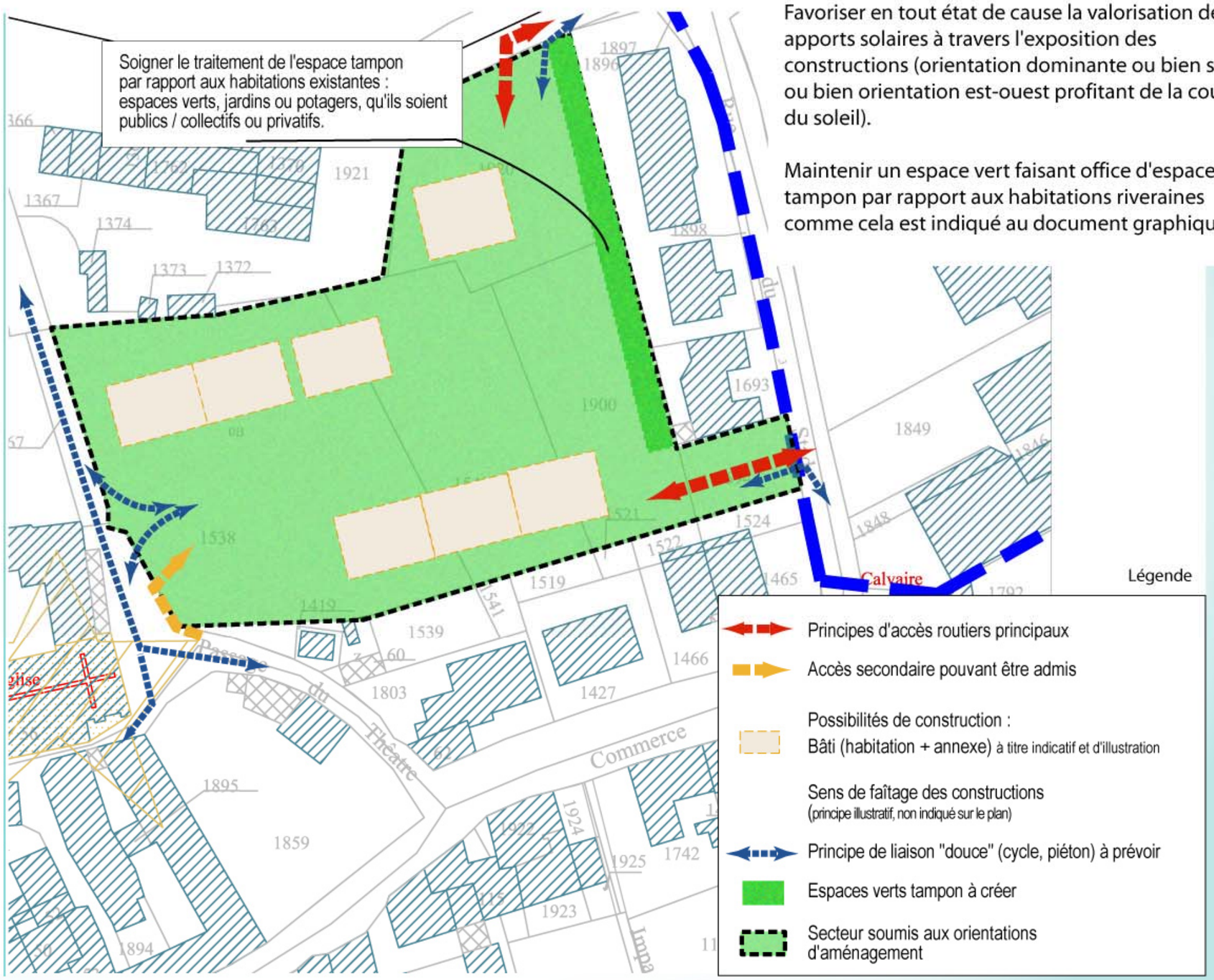
L'offre en logements devra comprendre au minimum 4 logements sociaux.

Orientations relatives aux déplacements :

Intégrer à l'aménagement du site un réseau de cheminements "doux" assurant la relation entre ce site et le centre-bourg, ce mode de liaison avec le centre-bourg devant être privilégié aux déplacements routiers.

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique.

L'accès routier par le passage du Théâtre est facultatif.



Orientations relatives à l'aménagement du site

Favoriser en tout état de cause la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante ou bien sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Maintenir un espace vert faisant office d'espace tampon par rapport aux habitations riveraines comme cela est indiqué au document graphique.

A+B Urbanisme & Environnement

Echelle : 1/1000
(échelle approchée au format A4)

Déc. 2011

Commune de **ROCHETREJOUX**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Principes d'aménagement

secteur de la Place Stanhope de la Débutrie

Orientations d'aménagement

Orientations d'aménagement

Saisir l'opportunité de projets de construction pour **revaloriser la place Stanhope de la Débutrie et renforcer son rôle de centralité et d'animation du coeur de bourg** :

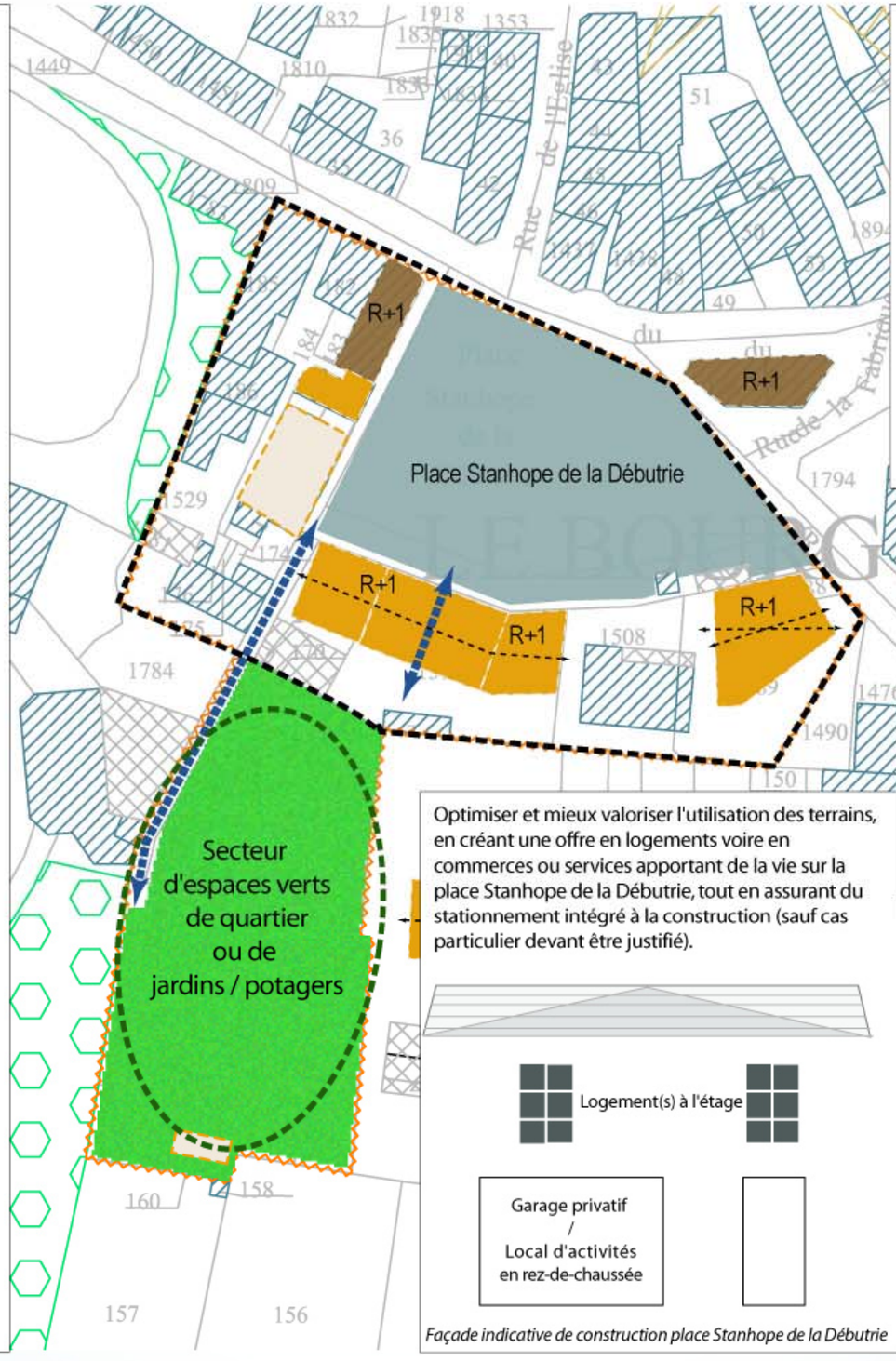
imposer l'implantation des constructions à l'alignement de la place Stanhope de la Débutrie, pour les parcelles ayant accès direct sur cette place.

assurer la réalisation d'un programme de recomposition urbaine autour de la place assurant une mixité de logements (au minimum 3 requis sur les parcelles 172 et 1507) et le cas échéant de locaux à usage de commerces ou de services de proximité, en prévoyant au sein des parcelles visées le stationnement couvrant les besoins en logements à raison d'un minimum de 1 véhicule par logement.

. en conséquence, privilégier la réalisation de la construction sur deux niveaux, intégrant le stationnement de véhicule(s), des dispositions différentes pouvant être admises en cas de stationnement sur l'unité foncière à l'arrière de la construction ou en cas de justification par des motifs urbanistiques, techniques ou d'accessibilité pour des personnes à mobilité réduite ou par l'implantation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

. conserver la continuité et l'harmonie des façades donnant sur la place Stanhope de la Débutrie : les constructions devront toujours être établies d'une limite séparative à l'autre au sein de l'îlot et devront harmoniser leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir excéder la hauteur à l'égout des constructions les plus élevées du périmètre d'étude, référencées au document graphique ci-contre.

. reprendre les formes architecturales traditionnelles des constructions du centre-bourg pour favoriser l'intégration et l'harmonie urbaine de cet îlot au sein du tissu urbain.



Orientations d'aménagement (suite)

Garantir l'accès au secteur de jardins / potagers en reprenant et/ou en recréant une sente piétonnière, les reliant à la place Stanhope de la Débutrie, (d'autres chemins d'accès peuvent aussi être conservés par ailleurs).

Optimiser et mieux valoriser l'utilisation des terrains, en créant une offre en logements voire en commerces ou services apportant de la vie sur la place Stanhope de la Débutrie, tout en assurant du stationnement intégré à la construction (sauf cas particulier devant être justifié).

Façade indicative de construction place Stanhope de la Débutrie

Légende

Possibilités de construction :

Bâti (habitation + annexe) à titre indicatif et d'illustration

. à niveau R+1

. de plain pied

Bâti existant de hauteur référentielle à ne pas excéder

Sens de faîtage des constructions (principe illustratif, non indiqué sur le plan)

Liaison douce (cycle, piéton)

Secteur de jardins / potagers à conserver (à entretenir)

Périmètre de secteur soumis aux orientations d'aménagement

N

A+B Urbanisme & Environnement

Echelle : 1/1000
(échelle approchée au format A4)

Déc. 2011

Commune de **ROCHETREJOUX**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Principes d'aménagement

secteur urbain - rue de la Mine

Orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement du site

Assurer l'aménagement du quartier, viabilisation, traitement paysager et constructions, sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble, respectant les présentes orientations écrites.

L'aménagement du quartier pourra être réalisé :
. ou bien par aménagement d'ensemble, dans le cadre d'un permis d'aménager,
. ou bien au fur et à mesure de l'équipement de la zone, en respectant les présentes orientations d'aménagement.

Dans ce dernier cas, tout projet de construction(s) devra justifier de sa compatibilité avec l'aménagement d'ensemble du secteur et ne devra en aucun cas compromettre les conditions de desserte et d'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sur la base des orientations d'aménagement définies.

Orientations relatives à l'habitat (et l'environnement)

Assurer la réalisation d'au moins 4 constructions à usage d'habitation ou d'au moins4 logements.

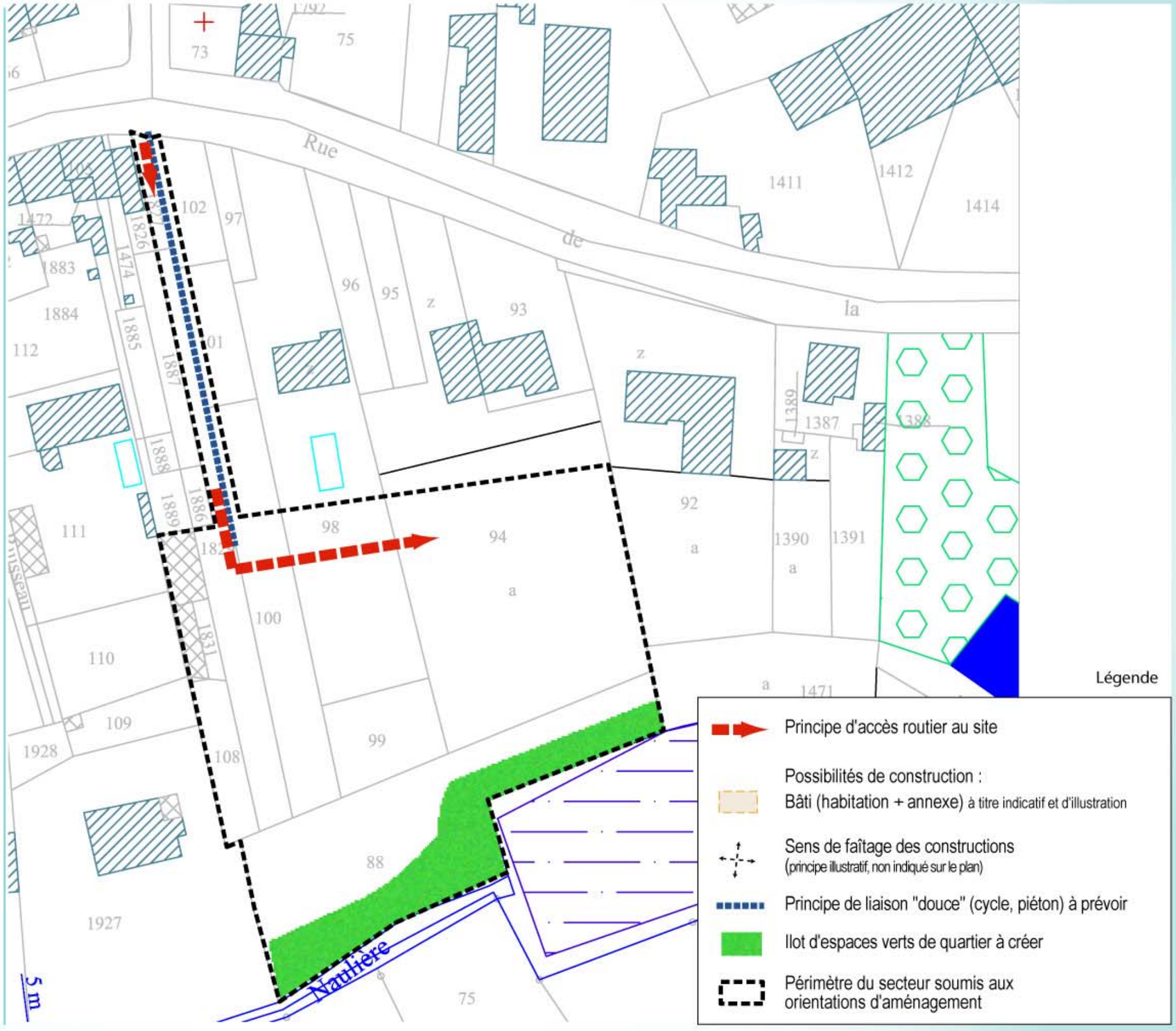
Assurer des orientations des constructions plutôt sud à sud-est, en cohérence avec celles des habittaions avoisinantes.

Inviter les acquéreurs à une régulation de leurs eaux de ruissellement ou à leur récupération pour usages domestiques. L'imperméabilisation des parcelles devra rester limitée (moins de 60 % de la parcelle) pour limiter les eaux de ruissellement.

Orientations relatives aux déplacements :

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière prenant appui sur la RD 13 (rue de la Mine), cette voirie devant avoir une emprise très limitée.

Cette voirie sera traitée de préférence en voie partagée.



A+B Urbanisme & Environnement

Echelle : 1/1000
(échelle approchée au format A4)

Déc. 2011

Commune de **ROCHETREJOUX**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

Principes d'aménagement

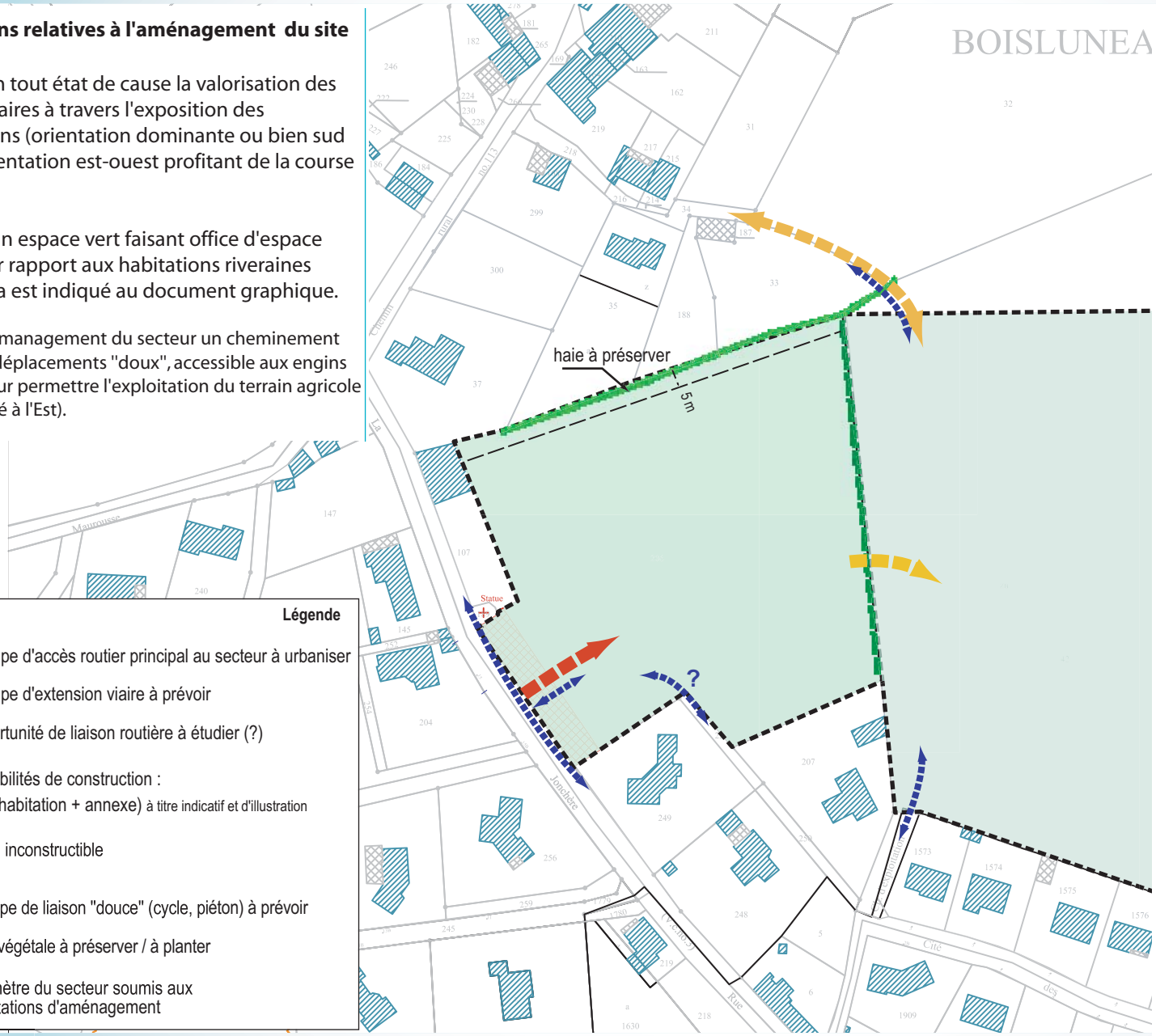
secteur d'extension Nord du bourg

Orientations relatives à l'aménagement du site

Favoriser en tout état de cause la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante ou bien sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Maintenir un espace vert faisant office d'espace tampon par rapport aux habitations riveraines comme cela est indiqué au document graphique.

Intégrer à l'amanagement du secteur un cheminement adapté aux déplacements "doux", accessible aux engins agricoles pour permettre l'exploitation du terrain agricole riverain (situé à l'Est).



Orientations relatives à l'aménagement du site

Assurer l'aménagement du quartier, viabilisation, traitement paysager et constructions, sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble, respectant les présentes orientations écrites.

L'aménagement du quartier sera réalisé par aménagement d'ensemble, dans le cadre d'un permis d'aménager, en respectant les présentes orientations d'aménagement.

Orientations relatives à l'habitat :

Assurer la réalisation d'au moins16 constructions à usage d'habitation ou d'au moins 16 logements.

Assurer une mixité urbaine à travers les conditions d'implantation des logements :
. prévoir des logements de type intermédiaire (maisons jumélées)
. prévoir des lots libres.

Orientations relatives aux déplacements :

Intégrer à l'aménagement du site un réseau de cheminements "doux" assurant la relation entre ce site et le centre-bourg, ce mode de liaison avec le centre-bourg devant être privilégié aux déplacements routiers.

Permettre les accès directs à la voie communale des constructions établies le long de celles-ci.

Prévoir les possibilités d'extension viaire vers les terrains riverains destinés à une urbanisation future.

A+B Urbanisme & Environnement

Echelle : 1/2000
(échelle approchée au format A4)

Modification n°1 - septembre 2015

Principes d'aménagement

secteur de la Mairie : extension nord-ouest du centre-bourg

Orientations relatives à l'aménagement du site

Assurer l'aménagement du quartier, viabilisation, traitement paysager et constructions, sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble, respectant les présentes orientations écrites.

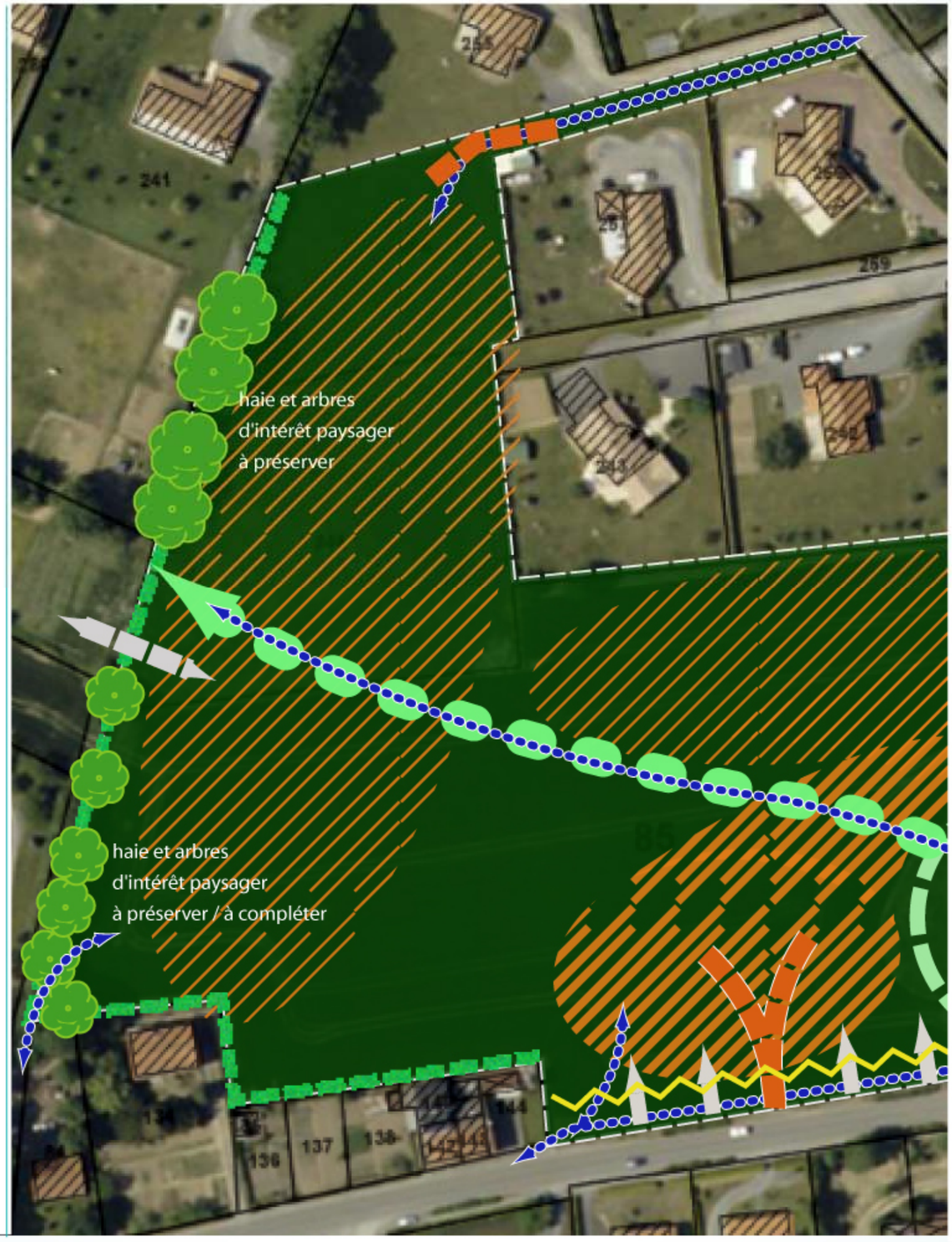
L'aménagement du quartier sera réalisé par aménagement d'ensemble, dans le cadre d'un permis d'aménager, en respectant les présentes orientations d'aménagement.

Favoriser en tout état de cause la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante ou bien sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Aménagement de "l'artère verte" et du secteur d'intérêt collectif

Prévoir un secteur d'intérêt collectif en lien avec l'espace recevant la mairie / poste et l'école publique : *ce secteur aura une superficie minimale de l'ordre de **2000 m²**, (comprenant aussi l'anciennne grange à valoriser) pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif complémentaires (administratifs, périscolaires, sportifs, culturels ou de loisirs) et/ou pouvant être aménagé en espace récréatif paysager, parc, jardins potagers familiaux... s'adressant en particulier aux habitants des quartiers environnants.*

Créer une "artère verte" : liaison paysagère intégrant une continuité "douce" (piétons / cycles), devant assurer une cohésion urbaine et du lien entre le centre-bourg et les quartiers d'habitat développés à l'ouest du centre.
Cette artère, de largeur pouvant être variable, pourra comprendre des espaces verts collectifs (parcs, espace d'agrément, aires de jeux, jardins publics, verger...) et / ou un îlot de jardins familiaux...
Son aménagement paysager devra permettre de préserver depuis les parties ouest du secteur d'étude, une perception visuelle des toitures anciennes du centre -bourg voire de la pointe du clocher de l'église.



Orientations relatives à l'aménagement du site

Aménagement de la façade urbaine donnant sur la rue du Tigre

Soigner le traitement paysager et l'harmonie architecturale des façades de constructions perçues depuis cette voie : privilégier une continuité urbaine des façades, traduite par un quasi alignement des façades les unes par rapport aux autres, telles qu'elles pourront être perçues depuis la rue du Tigre (un recul des constructions par rapport à la voie publique en son état projeté reste admis).

Valoriser l'ancienne grange en pierres (rue du Tigre) : permettre sa valorisation pour un programme d'habitat ou un autre usage d'intérêt collectif ou d'activités compatibles avec la vocation du centre-bourg (commerces, services...)

Orientations relatives à l'habitat :

Assurer la réalisation d'au moins 37 constructions à usage d'habitation ou d'au moins 37 logements.

Assurer une mixité urbaine à travers les densités urbaines et les conditions d'implantation des logements :
. prévoir un coeur d'habitat plus dense, marquant l'entrée de centre-bourg, autour du secteur d'intérêt collectif et le long de la rue du Tigre.
. prévoir la réalisation de logements locatifs (au moins 20 % des logements).

Orientations relatives aux déplacements :

Intégrer à l'aménagement du site un réseau de cheminements "doux" assurant la relation entre ce site et le centre-bourg, ce mode de liaison avec le centre-bourg devant être privilégié aux déplacements routiers.

Favoriser des accès directs à la rue du Tigre des constructions établies le long de celle-ci, (sous réserve de préserver les conditions de desserte de l'ensemble du secteur à urbaniser).

Commune de **ROCHETREJOUX**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

Principes d'aménagement

secteur de la Mairie : extension nord-ouest du centre-bourg

Légende

- ***Secteur d'intérêt collectif*** (en lien avec la mairie et l'école)
- ***Principe "d'artère verte"*** : liaison par cheminement "doux" intégré dans un parcours paysager, devant assurer une liaison interquartier depuis le centre-bourg (secteur d'intérêt collectif) jusque vers les futurs quartiers d'habitat à l'ouest *(cf. OA écrites)*
- ***Principe de continuité de cheminements "doux"*** (piétons, cycles) : prévoir a minima des continuités "douces "reprenant "l'artère verte", les liaisons interquartiers (y compris avec les futurs quartiers à l'ouest), les liaisons avec les cheminements publics existants et projetés *accès "doux" facultatif*
- ***Bâtiment d'intérêt patrimonial*** (ancienne grange en pierres) à valoriser *(cf. OA écrites)*
- ***Traitement de la façade urbaine du quartier et*** des constructions à soigner
- ***Coeur de quartier, ilot à plus forte densité urbaine*** à créer (devant profiter de la proximité du "l'artère verte", en lien avec le secteur d'intérêt collectif)
- ***Secteurs de moins forte densité urbaine*** à qualité résidentielle (densité moins forte sur les marges du secteur riveraines d'autres secteurs urbanisés à faible densité d'habitat)
- ***Principe d'accès routiers*** à prévoir depuis la rue du Tigre, pour desservir l'ensemble du secteur *(localisation approximative, à préciser par l'aménageur)*
- ***Principe d'accès direct*** des constructions pouvant être admis depuis la rue du Tigre *(cf. OA écrites)*
- ***Principe d'extension viaire à prévoir pour assurer une desserte du secteur riverain et une liaison routière "interquartier"*** (principe à respecter, mais les flèches ne sont qu'indicatives de possibilités d'extension de voirie dont les choix sont laissés à l'appréciation de l'aménageur)
- ***Ouvrage de sécurisation des flux***, (exemple : plateau) à prévoir en complément de l'aménagement réalisé rue du Tigre au droit de l'école
- ***Parc de stationnement*** public existant (à conserver sur place ou pouvant être relocalisé selon les besoins et objectifs d'aménagement du secteur d'intérêt collectif)

Périmètre du secteur soumis aux orientations d'aménagement

A+B Urbanisme & Environnement

0 25 50 m

Juillet 2013

Commune de **ROCHETREJOUX**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

Principes d'aménagement

secteur des 'Petits Jardins' au Sud du bourg

Orientations relatives à l'aménagement du site

Etudier la possibilité d'avoir un ou des îlots de jardins potagers/familiaux au sein du secteur

Assurer un traitement soigné des arrières de parcelles en façade Est du secteur, perçus depuis la rue du Lavoir (en entrée d'agglomération)

Favoriser en tout état de cause la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante ou bien sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Préserver voire valoriser la présence du mur de pierres ceinturant le parc en limite Nord du site.

Orientations relatives à l'aménagement du site

Assurer l'aménagement du quartier, viabilisation, traitement paysager et constructions, sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble, respectant les présentes orientations écrites.

L'aménagement du quartier, prévu à court/moyen terme (une fois réalisé l'aménagement du secteur 1AU1 au Nord du bourg), sera réalisé par opération(s) d'aménagement, en respectant les présentes orientations d'aménagement.

NOTA : Si toutefois l'aménagement du secteur 1AU1 localisé au Nord du bourg ne pouvait être réalisé à court terme, la commune se réserve la possibilité d'anticiper l'aménagement du présent secteur 1AU2 afin d'assurer une production suffisante de nouveaux logements, dans le respect des orientations du PADD.

Orientations relatives à l'habitat :

Assurer la réalisation d'au moins 14 constructions à usage d'habitation ou d'au moins 14 logements.

Favoriser une mixité urbaine à travers les conditions d'implantation des logements et l'offre en logements (encourager la mise en place de logements intermédiaires de type maisons jumelées).

Orientations relatives aux déplacements :

Intégrer à l'aménagement du site un réseau de cheminements "doux" assurant la relation entre ce site et le centre-bourg (par la rue du Lavoir à l'Est du secteur), ce mode de liaison avec le centre-bourg devant être privilégié aux déplacements routiers.

Exclure les accès directs vers la rue du Lavoir à l'Est du site Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à cette voie, afin notamment de préserver le talus et la haie existante en bordure de voie

A+B Urbanisme & Environnement

0 — 50 m

avril 2014

Commune de **ROCHETREJOUX**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Principes d'aménagement

secteur d'extension de la zone d'activités - Est bourg

Orientations d'aménagement

Concevoir l'aménagement du secteur d'activités dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée en continuité et en cohérence abvec la zone d'activités existante.

Vocation du secteur d'activités

Recevoir des activités artisanales, tertiaires (bureaux, services), éventuellement de petites unités d'activités liées à l' industrie, le cas échéant des activités commerciales à l'exclusion des activités de commerces alimentaires de détail.

Traitement paysager, image du secteur d'activités

Traitement architectural à soigner des façades des bâtiments donnant sur la RD 13

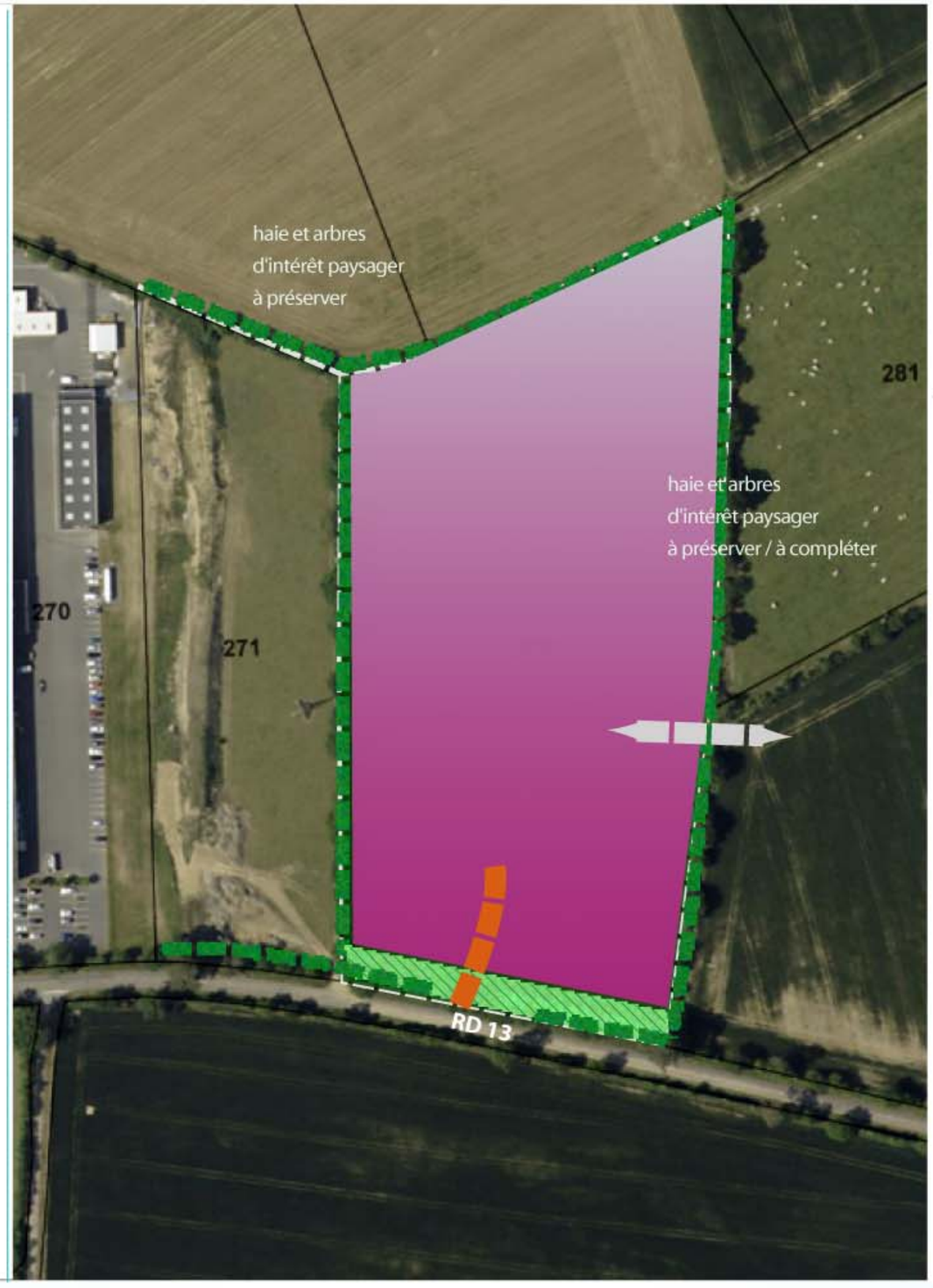
Recul inconstructible à respecter par rapport à la RD 13 (cf. règlement) :
recul à traiter de manière paysagère, ouvrages de gestion d'eau pluviale pouvant y être admis, aires de dépôt de matériaux ou de matériels interdites.

Linéaires de haies végétales à conserver, à compléter sur les limites sur secteur

Implantations, orientations, performances énergétiques des bâtiments

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des bâtiments.

Assurer une bonne isolation thermique des parties de bâtiment susceptibles d'être dédiées aux bureaux ou à un éventuel logement de fonction.



Orientations relatives aux déplacements / stationnement

Accessibilité, desserte et cheminements "doux"

Principe de desserte du secteur d'activités dans la limite d'un accès à créer depuis la RD 13 : *flèche indicative, localisation pouvant être reprécisée par l'aménageur sous réserve de s'assurer des conditions de sécurité routière*

Ménager la possibilité d'extension de la voie de desserte du secteur d'activités à plus long terme : prinicipe d'extension viaire à intégrer à l'aménagement du secteur *flèche indicative, localisation pouvant être reprécisée par l'aménageur*

Principe de continuité piétonnière / cyclable à assurer

Adapter les capacités de stationnement aux besoins des entreprises, prenant en compte les véhicules liés aux personnel, livraisons / expédition, clientèle, visiteurs.

Les places de stationnement seront réalisées :
. sur le terrain d'assiette des activités, en fonction de leurs besoins,
et/ou
. sur un ou plusieurs espaces mutualisés, couvant les besoins de tout ou partie des entreprises.
Prévoir un stationnement pour les "deux 'roues", en fonction des besoins ressentis par l'entreprise.

Assainissement :

Assurer l'assainissement des eaux usées en cohérence avec le zonage d'assainissement.

Prévoir la gestion et la régulation des eaux pluviales du secteur à aménager (cf. règlement).