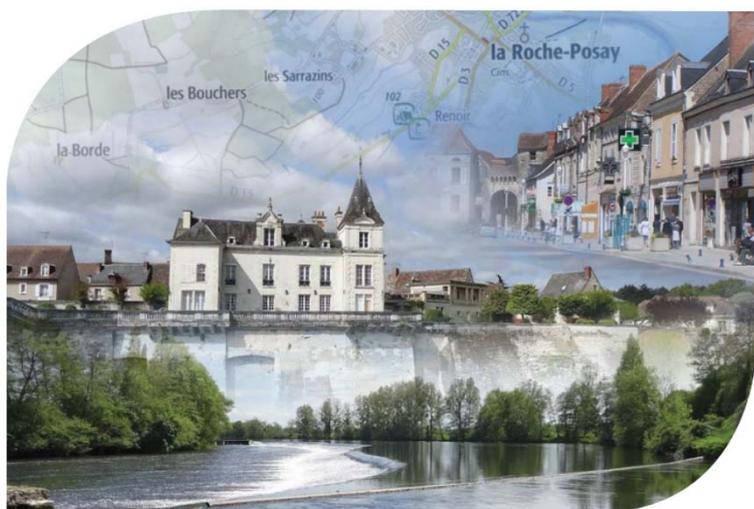


Commune de

LA ROCHE POSAY

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 17/12/2019 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de La Roche-Posay

Fait à La Roche-Posay,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE 28/03/2019
APPROUVE LE 17/12/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49400 SAUMUR
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

1. PRESENTATION DES SECTEURS	5
1.1. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT	5
1.2. LES OAP DEDIEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES ET AUX EQUIPEMENTS.....	7
2. LE SECTEUR DU PARADIS	8
2.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	8
2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	9
2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	11
3. LE SECTEUR DES PIERRES BUFFIERES.....	13
3.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	13
3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	14
3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	16
4. LE SECTEUR DES BAUGES.....	19
4.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	19
4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	20
4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	22
5. LE SECTEUR DE ZONE D'ACTIVITES	24
5.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	24
5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	25
5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	27

Préambule

Par délibération en date du **9 septembre 2016**, la commune de **La Roche Posay** a décidé de prescrire la révision de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2030**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLU de la Roche Posay** comporte **4 Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

• **Rappel des textes :**

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - 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, favoriser la densification 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

1. PRESENTATION DES SECTEURS

1.1. LES OAP DÉDIÉES À L'HABITAT

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur **3 secteurs** :

- 1 secteur qui permet **d'encadrer la densification du tissu urbain existant** : le secteur du **Paradis**,
- 2 secteurs en **extension urbaine** : le secteur **des Pierres Buffières** et le secteur **des Bauges**

Sur les espaces en extension urbaine, l'ensemble des OAP propose une densité **minimale moyenne de 15 logements par ha**.

Localisation des OAP dédiées à l'habitat



A. Les densités minimum

Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP

OAP	Superficie en hectare	Superficie constructible pour de l'habitat	Nombre de logements minimum	Nombre de logements sociaux minimum	Densité brute habitat minimum (logements / hectare)
Secteur du Paradis	1,2	1,2	10	-	8
Secteur des Pierres Buffières	3,1	2,5	38	5	15
Secteur des Bauges	1,5	1,5	23	5	15
Total	5,8	5,2	71	10	13,7

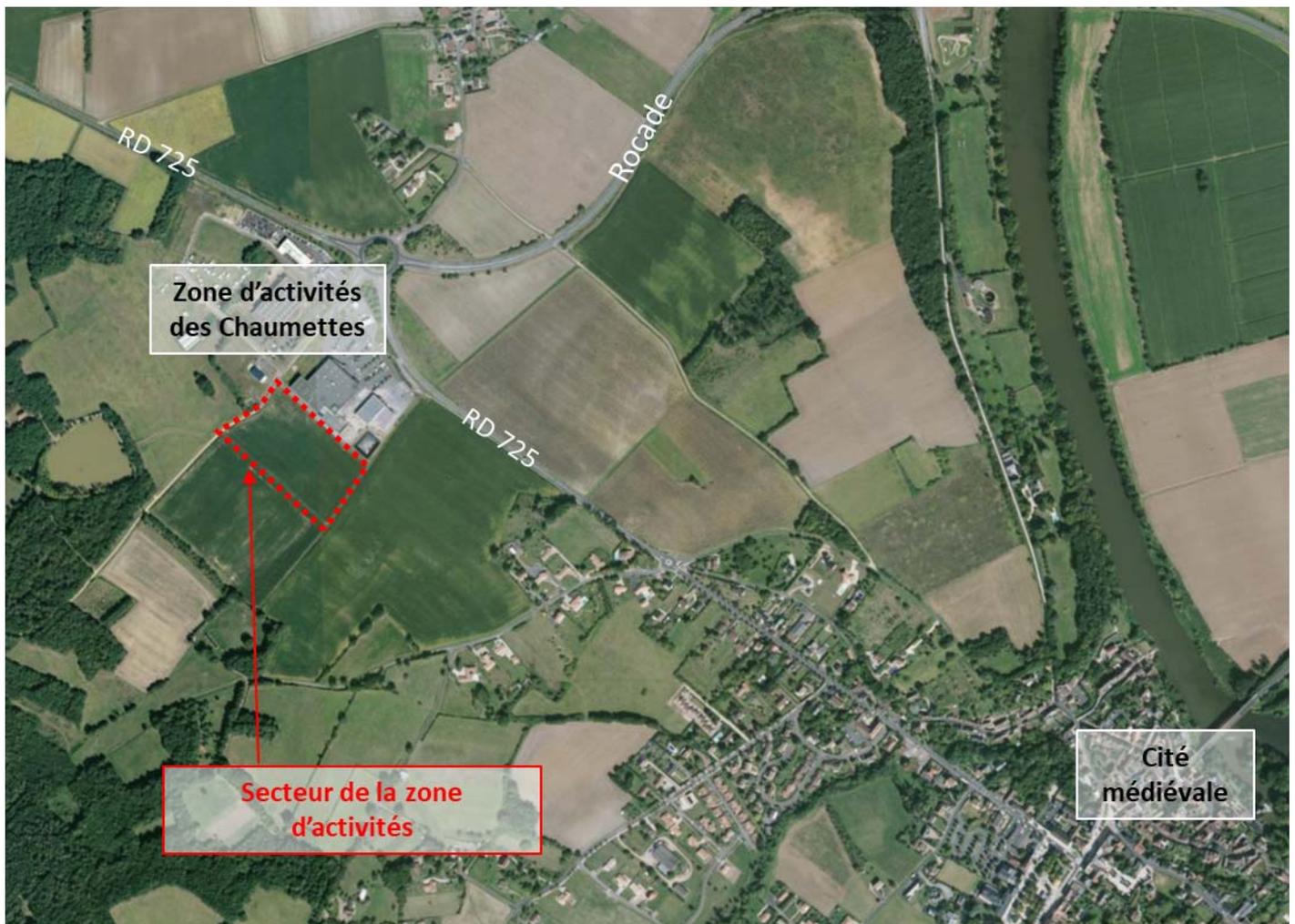
B. Echancier d'ouverture à l'urbanisation

OAP	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Les Bauges	23	OAP concernée par l'échéancier : ce site ne pourra être urbanisé que lorsque 60% des logements de l'OAP des Pierres Bruffières seront réalisés

1.2. L'OAP DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET AUX EQUIPEMENTS

Une OAP permet d'encadrer l'extension de la zone d'activités des Chaumettes.

Localisation de l'OAP dédiée à de l'activité économique



2. LE SECTEUR DU PARADIS

Chiffres clés :

- 1,2 ha dédiés à l'habitat
- 10 logements minimum
- Densité minimum de 8 logements/hectare

2.1.LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond à une dent creuse située à proximité des équipements scolaires. Le site est également situé à proximité des commerces et services situés place de la République : une connexion piétonne existante permet d'y accéder en moins de 300 mètres.

Localisation de l'OAP



2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone urbaine (U), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 10 logements minimum** sur une surface de 1,2 hectare ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **8 logements par hectare**. L'OAP peut être réalisée au coup par coup. Dans ce cas, les opérations devront respecter à leur échelle une densité de 8 logements/ha.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir un **cheminement piéton** au Sud et à l'Ouest de l'OAP afin de relier la rue du Paradis à la Place de la République via une connexion piétonne.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Interdire les constructions sur une bande de 25 mètres** le long de la rue du Paradis afin de préserver les vues sur le Donjon ;
- Sur la rue du Paradis, **les accès aux logements devront être groupés**, au minimum par lot de deux ;
- Assurer **la défense incendie** de la totalité des constructions.

Éléments existants :

-  Cône de vue sur le Donjon
-  Connexion piétonne

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Bande inconstructible de 25 mètres
-  Cheminement piéton à aménager



1:1 800

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018
Sources de fond de plan : cadastre, posay.fr
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2018

2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



3. LE SECTEUR DES PIERRES BUFFIERES

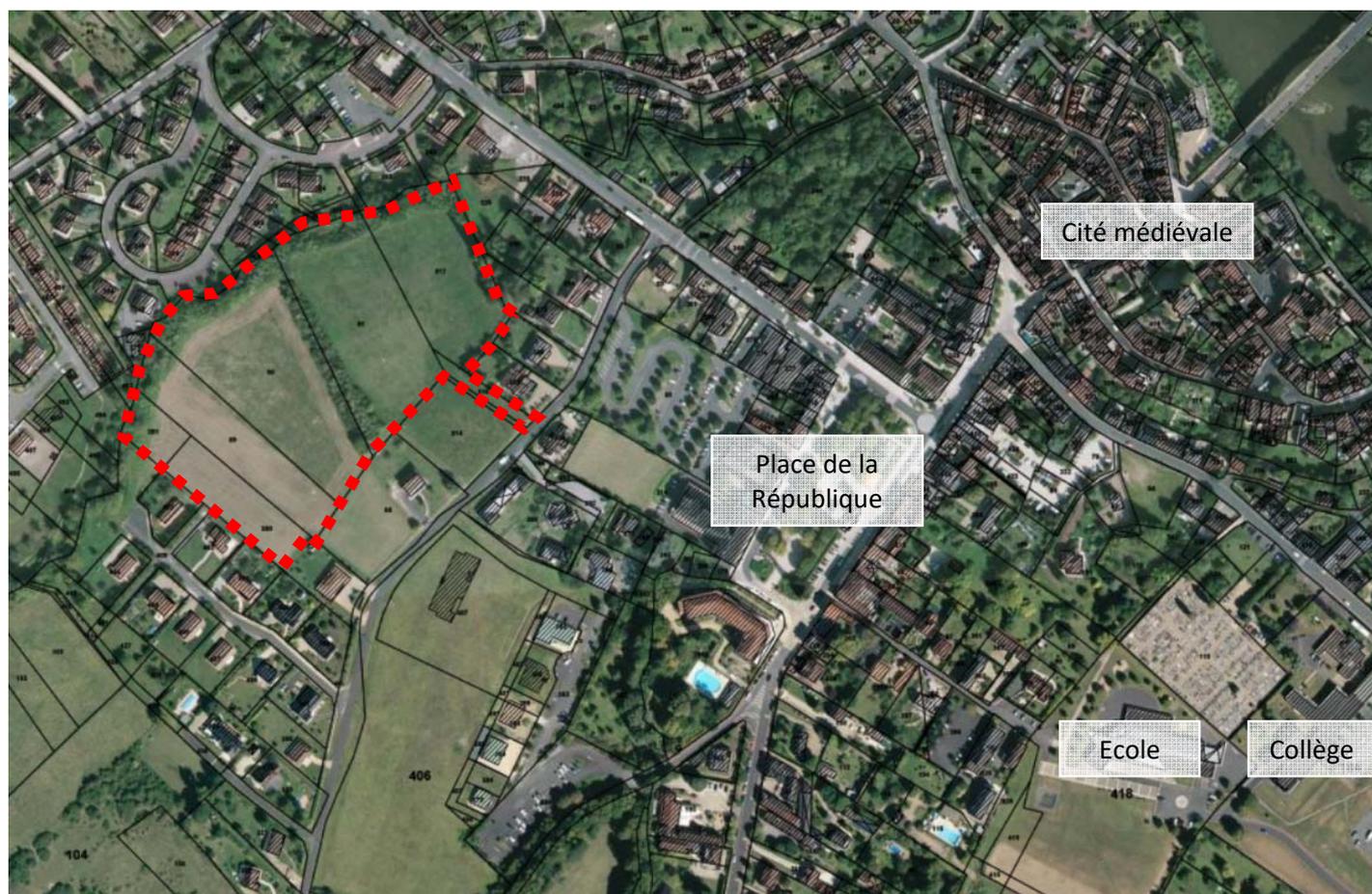
Chiffres clés :

- 3,1 ha dont 2,5 ha constructibles pour de l'habitat
- 38 logements minimum
- Densité minimum de 15 logements/hectare

3.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu correspond à des parcelles agricoles représentant plus de 3 ha mais enclavées dans le tissu urbain. Une partie des terrains est de propriété communale. Le secteur est situé à proximité directe du centre-ville : la place de la République est à moins de 200 mètres à pied.

Localisation de l'OAP



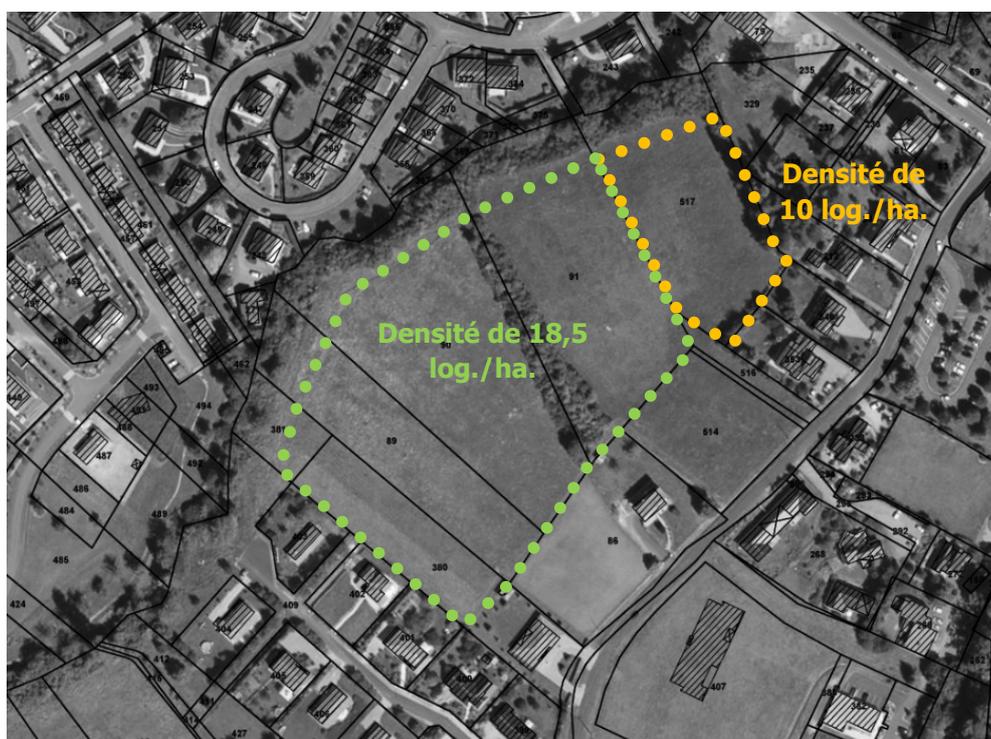
3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 38 logements minimum** sur une surface de 2,5 hectares en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessinés ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **15 logements par hectare**. **Cette densité est modulée par secteur**. Sur la partie Est, la densité imposée est de 10 logements/ha et sur la partie Ouest de 18,5 logements par ha. L'OAP peut être réalisée au coup par coup. Dans ce cas, les opérations devront respecter à leur échelle la densité imposée par secteur.

Modulation de la densité



- Prévoir la réalisation minimale de **5 logements locatifs sociaux** (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables sur le secteur dédié aux nouveaux logements. A défaut d'opérateurs mobilisables, il sera proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés) ;
- **Diversifier l'offre de logements** avec la production de logements intermédiaires ou collectifs, notamment sur le secteur où une densité de 18,5 logements/ha est visée.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir un **espace de stationnement** pour les visiteurs ;
- **Prévoir une coulée verte**, axe structurant pour le déplacement des piétons et cyclistes le long de la ripisylve et en direction de la Place de la République ;
- **Prévoir des cheminements piétons** internes au secteur de projet ;
- Prévoir un accès via la rue Renoir et un accès via la résidence Renoir permettant **un bouclage de la voirie**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Imposer un recul inconstructible** de 20 mètres depuis les berges du cours d'eau. Cette bande inconstructible pourra accueillir la coulée verte ;
- Préserver **la ripisylve** ;
- Prévoir une bande inconstructible pour les constructions principales au Sud-Est de l'OAP afin de préserver **la tranquillité des habitations existantes** ;
- Prévoir un **principe de gestion des eaux pluviales**, au Nord-Est de l'OAP, calibré par **une étude hydraulique** ;
- Assurer **la défense incendie** de la totalité des constructions.

OAP

Secteur des Pierres Buffières

Élément existant :

↔ Cheminement piéton

Principes d'aménagement :

▭ Périmètre de l'OAP

▨ Ripisylve à préserver

➡ Coulee verte

↔ Cheminement piéton à aménager

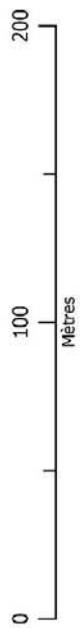
▬ Voirie

■ Espace de stationnement

▨ Bande inconstructible de 20 mètres pour préserver la tranquillité des habitations voisines

▨ Recul de 20 mètres par rapport au ruisseau inconstructible

▨ Principe de gestion des eaux pluviales



1:1 800
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



4. LE SECTEUR DES BAUGES

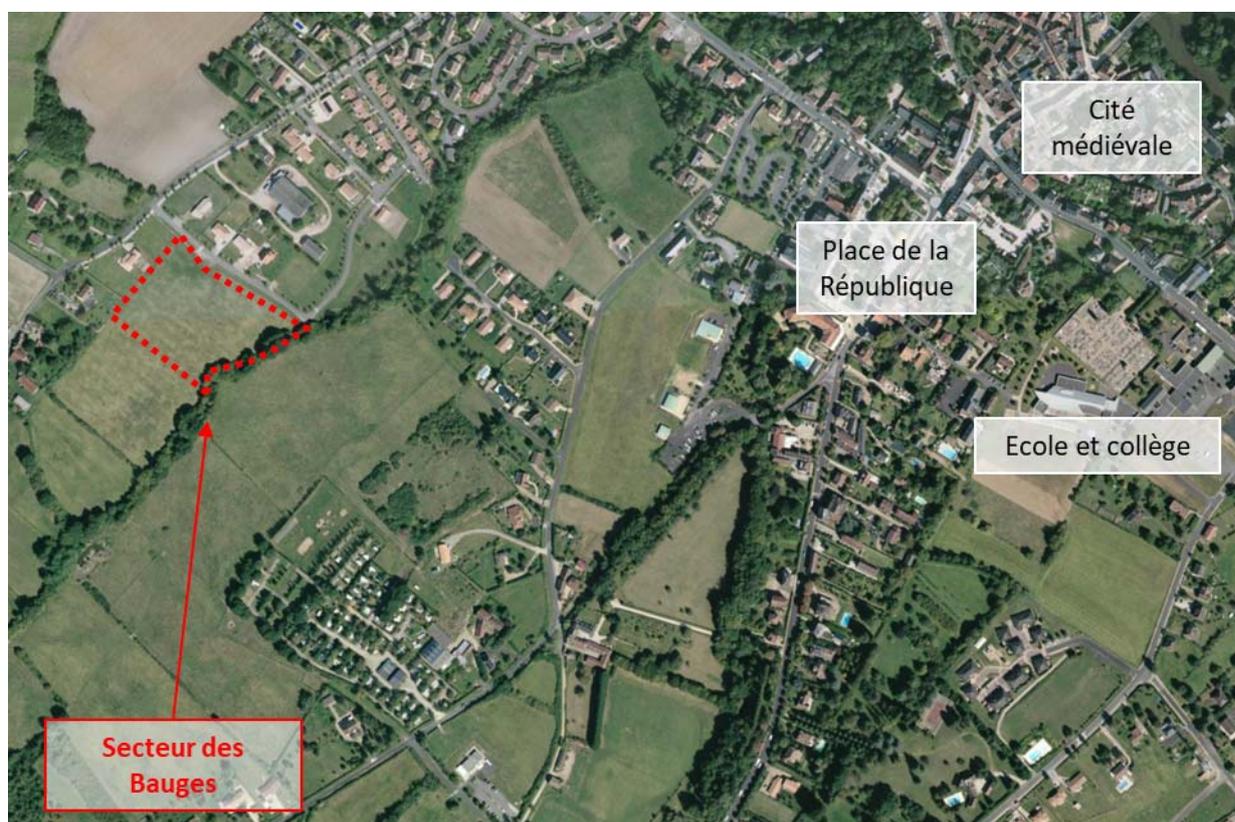
Chiffres clés :

- 1,5 ha dédié à l'habitat
- 23 logements minimum
- Densité minimum de 15 logements/hectare

4.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu correspond à des parcelles agricoles de propriété communale situées dans la continuité du bourg.

Localisation de l'OAP



4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 23 logements minimum** sur une surface de 1,5 hectare en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessinés ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **15 logements par hectare**. L'OAP peut être réalisée au coup par coup. Dans ce cas, les opérations devront respecter à leur échelle une densité de 15 logements/ha ;
- Prévoir la réalisation minimale de **5 logements locatifs sociaux** (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables sur le secteur dédié aux nouveaux logements. A défaut d'opérateurs mobilisables, il sera proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés) ;
- **Diversifier l'offre de logements** avec la production de logements intermédiaires ou collectifs.

Mobilité et connexions urbaines

- **Prévoir une coulée verte**, axe de structurant pour le déplacement des piétons et cyclistes le long de la ripisylve ;
- **Prévoir des cheminements piétons** internes au secteur de projet ;
- Prévoir des accès via la rue des Oiseaux permettant **un bouclage de la voirie**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

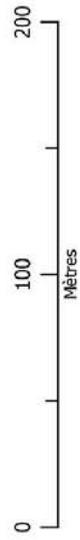
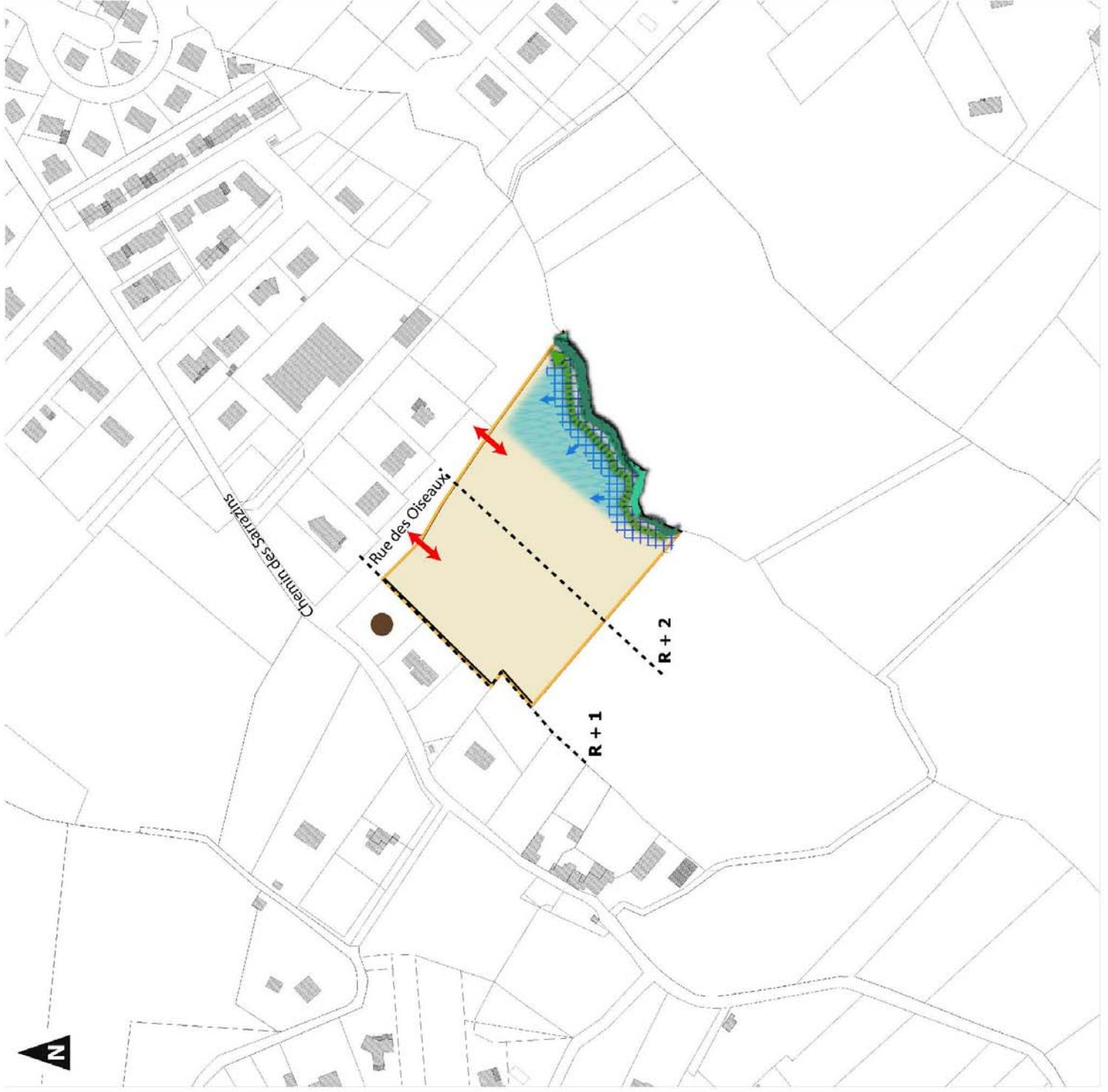
- **Limiter les hauteurs des constructions** en fonction de la pente observée afin de limiter l'impact paysager des constructions ;
- **Imposer un recul inconstructible** de 20 mètres depuis les berges du cours d'eau. Cette bande inconstructible pourra accueillir la coulée verte ;
- Préserver **la ripisylve** ;
- Prévoir un **principe de gestion des eaux pluviales**, au Sud-Est de l'OAP, calibré par **une étude hydraulique**. Si possible, ce principe de gestion des eaux pluviales pourra être aménagé en espace vert.
- Assurer **la défense incendie** de la totalité des constructions.

OAP

Secteur des Bauges

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Construction manquante
-  Ripisylve à préserver
-  Coulee verte
-  Hauteur maximale des constructions
-  Gestion des eaux pluviales/Espace public
-  Principe d'accès
-  Recul de 20 mètres par rapport au ruisseau inconstructible



1:2 100

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : cadastre.pouv.fr
Sources de données : IGN - auddlicé urbanisme, 2018

4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



5. LE SECTEUR DE ZONE D'ACTIVITES

Chiffres clés :

- 0,9 ha dédié aux commerces et à l'activité hôtelière

5.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond à une extension de la zone d'activités des Chaumettes.

Localisation de l'OAP



5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ces zones à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- Permettre l'installation de **nouveaux commerces, services, restaurants, hôtels** ou l'extension d'entreprises existantes.

Mobilité et connexions urbaines

- **Interdire les sorties sur la RD 725**, l'accès doit se faire par le giratoire pour le secteur Nord.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Limiter les hauteurs à 11 mètres** (équivalent à du RdC + 2 étages) afin de limiter l'impact paysager des constructions ;
- Prévoir **des bandes boisées** afin de qualifier l'entrée de ville et créer un espace tampon entre la zone d'activités et la zone agricole ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Secteur de la zone d'activités

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP

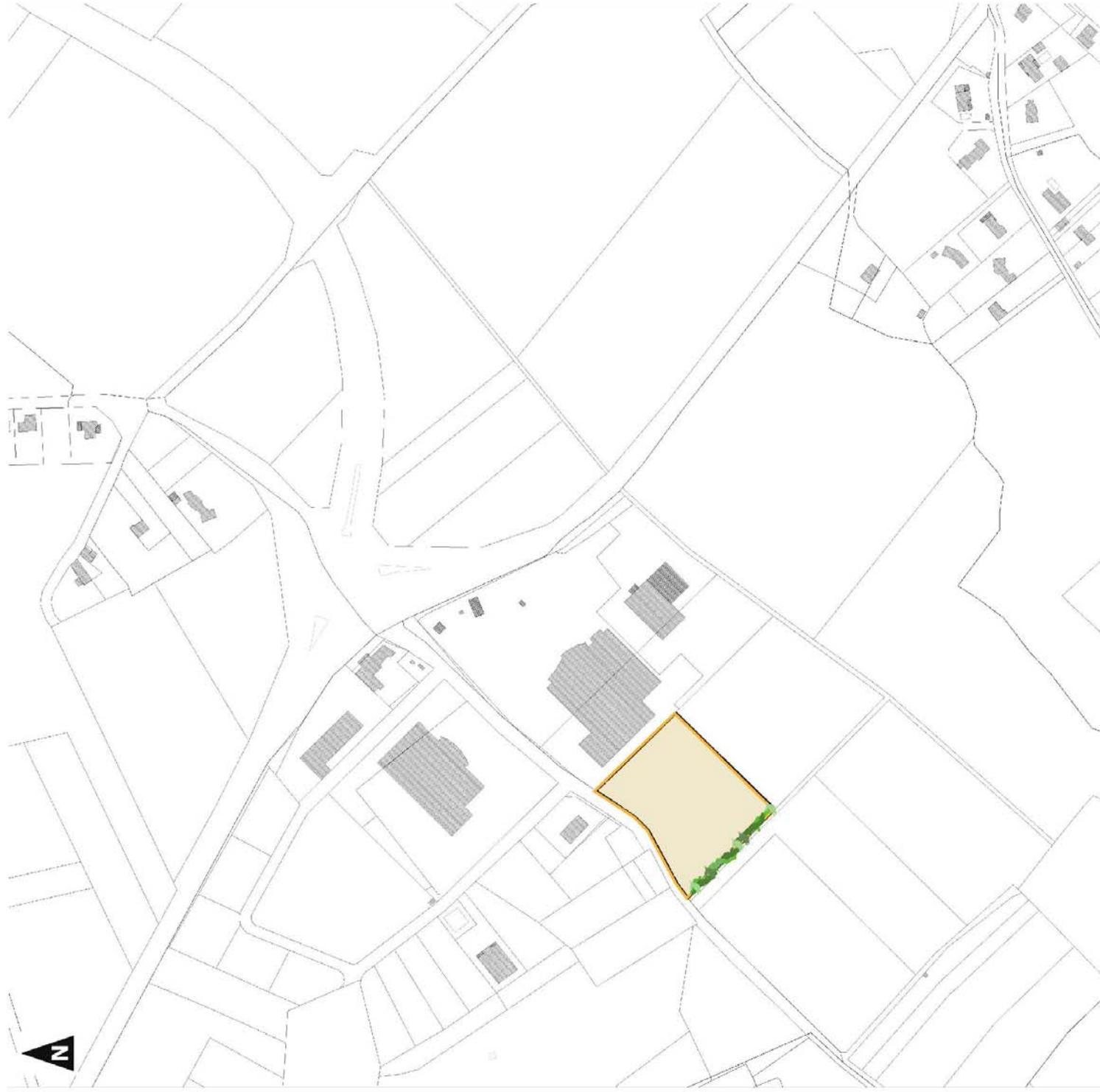


Bande boisée



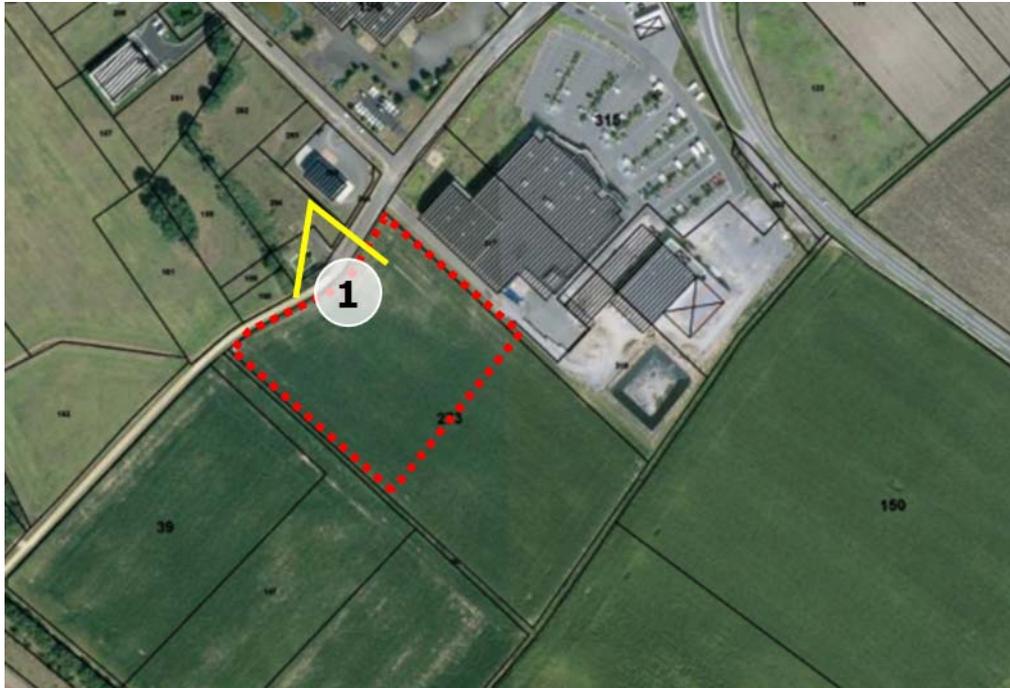
1:3 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1

