

# PLU

## SAINT-ROCH (37)

Modification n°1

SAINT ROCH



### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2

*-Pièce n°3 du PLU-*

**PLU approuvé le 19  
février 2015**

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire de la CC  
Gâtine Choissilles- Pays de Racan en  
date du 04 mars 2020

approuvant la modification n°1 du  
Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de Saint-Roch.

Le Président,

Antoine TRYSTRAM



### A. OBJECTIFS

L'opération d'aménagement correspond à un espace de renouvellement urbain en plein cœur du bourg de Saint Roch, dans un secteur présentant une mixité des fonctions avec logements, commerces, services et équipements.

L'aménagement de ce site devra :

- ➔ Rendre davantage perméable aux mobilités, le secteur compris entre le chemin rural n°11, la rue Principale et le stade ;
- ➔ Favoriser la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle, participer au confortement de la petite polarité existante autour du cabinet médical ;
- ➔ S'inscrire en cohérence avec les morphologies bâties environnantes ;
- ➔ Participer à la structuration de la continuité paysagère et écologique le long du ruisseau de Saint Roch.

### B. PROGRAMME ET FORMES URBAINES

- ➔ **Surface du site** : environ 21 400 m² situés sur plusieurs parcelles.
- ➔ **Densité** : au minimum 20 logements par hectare.
- ➔ **Formes urbaines privilégiées** : habitat individuel groupé et intermédiaire (maisons de bourg et en bandes) afin de reprendre la typologie du bâti ancien. Au maximum 30% de logements isolés, c'est-à-dire non contigus avec un autre logement.
- ➔ **Mixité sociale** : au minimum 26 % de logements locatifs privés ou publics.
- ➔ **Vocation** principalement résidentielle, pouvant être complétée d'une vocation commerce et/ou service.
- ➔ **Espaces récréatifs et de détente** sur les aménagements paysagers et/ou sur les placettes structurantes.
- ➔ **Typologie des logements** : au minimum 50% de T2 à T4.

### C. PARTI D'AMÉNAGEMENT

La description du parti d'aménagement est complétée par la cartographie ci-jointe.

#### 1. Organisation des déplacements

- 1/ Privilégier un accès principal pour les véhicules côté stade. Accès secondaire côté rue Principale, en sens entrant uniquement.
- 2/ Créer au moins une liaison douce (piétons et cycles) pour ne pas enclaver le site. Permettre une circulation sécurisée entre le stade et le cabinet médical.
- 3/ Zone de rencontre, 20 km/h maximum, au niveau de la rue Principale (emprise à définir).

## 2. Qualification des espaces publics et aménagements paysagers

**4/** Déplacements des locaux techniques à terme.

**5/** Renforcement d'une polarité avec l'implantation des services et commerces.

**6/** Création d'une placette centrale structurante à l'échelle de l'îlot.

**7/** Orientation privilégiée du bâti vers le sud sans pour autant rechercher un systématisme « plein sud ».

**8/** Insertion cohérente des formes urbaines avec le bâti environnant, pouvant s'inspirer de la typologie du bâti ancien en longère ou en courée.

**9/** Aménagement d'un espace vert en partie aval du quartier ayant une double fonction : paysagère et fonctionnelle (gestion des eaux pluviales).

**10/** Au nord de la rue Principale, programme résidentiel avec mixité fonctionnelle de type équipement public, commerce, service, pôle médical... Au sud de la rue Principale, un programme prioritairement résidentiel.

**11/** Gestion attentive de l'intimité à l'intérieur de chaque îlot (de jardin à jardin, de bâti à espace public).

**12/** Prise en compte de la topographie dans le tracé des voies, dans l'implantation du bâti ainsi que dans la composition des perspectives paysagères.

## OAP N° 2 - SITE DU FOURGON

## A. OBJECTIFS

L'opération d'aménagement s'inscrit dans un espace en extension du bourg.

L'aménagement de ce site devra :

- ➔ Organiser la desserte des véhicules et favoriser les liaisons douces vers le cœur de bourg et les équipements structurants ;
- ➔ Valoriser les éléments paysagers et naturels présents en frange du site ;
- ➔ Tisser une continuité urbaine avec le bourg existant, ainsi que s'insérer harmonieusement avec les espaces paysagers des alentours ;
- ➔ Améliorer la perspective visuelle depuis la RD 36, vers la mairie et le bourg ancien ;
- ➔ Renforcer le corridor paysager et écologique qui mène au ruisseau de Saint Roch.

## B. PROGRAMME ET FORMES URBAINES

- ➔ **Surface du site** : environ 28 614 m<sup>2</sup> répartis sur plusieurs parcelles.
- ➔ **Densité** : au minimum 15 logements par hectare.
- ➔ **Formes urbaines privilégiées** : habitat individuel pur, habitat individuel groupé (maisons de ville), habitat intermédiaire permettant de respecter les typologies bâties présentes sur le bourg.
- ➔ **Mixité sociale** : au minimum 20% de logements locatifs privés ou publics.
- ➔ **Vocation** principalement résidentielle.
- ➔ **Espaces récréatifs et de détente** sur les aménagements paysagers et/ou sur les placettes structurantes.

## C. PARTI D'AMÉNAGEMENT

La description du parti d'aménagement est complétée par la cartographie ci-jointe.

## 1. Organisation des déplacements

**1/** Requalifier l'entrée nord du bourg, au droit de l'intersection des voies (rue du Tremblay, rue du Louvandier à l'est et rue de la Bordezière à l'ouest), en la structurant par du bâti à l'alignement des emprises publiques futures.

**2/** Desservir le site par une voie de type secondaire assurant un bouclage entre la rue de la Bordezière et la rue du Tremblay (RD36), complétée par une venelle mixte (piétons et véhicules) permettant de ne pas avoir d'accès automobile direct sur la RD36 depuis les parcelles à bâtir. Le débouché de la voie secondaire sur la rue du Tremblay (RD36) devra faire l'objet d'une réflexion avec le gestionnaire de voirie, afin qu'il soit sécurisé ; cette réflexion devant porter plus généralement sur la sécurisation de l'entrée de bourg en amont du giratoire de la mairie.

**3/** Créer une liaison douce structurante en frange sud qui pourra se connecter à la coulée verte en aval (via la rue Bordezière) ; des accès à cette liaison douce structurante étant à prévoir depuis le cœur de l'opération.

**4/** Permettre le développement ultérieur de l'urbanisation au nord du site.

2. Qualification des espaces publics et aménagements paysagers

- 5/ Maintien d'une ouverture visuelle vers les terres agricoles situées à l'ouest, comme illustré sur la carte.
- 6/ Aménagement d'un espace paysager en renforcement de la coulée verte existante ; cet espace paysager pouvant intégrer la gestion des eaux pluviales et un usage récréatif.
- 7/ Structuration de la RD 36 par un jeu de bâtis implantés à l'alignement Dans ce sens, ce site offrira une certaine densité bâtie afin de marquer l'entrée progressive dans le bourg, tout en conservant un premier plan apportant une touche végétale (préservation des arbres et arbustes existants et plantation d'une végétation basse).
- 8/ Orientation privilégiée du bâti vers le sud sans pour autant rechercher un systématisme « plein sud ».
- 9/ Gestion attentive de l'intimité à l'intérieur de chaque îlot (de jardin à jardin, de bâti à espace public). Exemples : bâti implanté à l'alignement ou sur limite séparative, continuité de murs ou de clôtures végétalisées le long du jardin privatif...

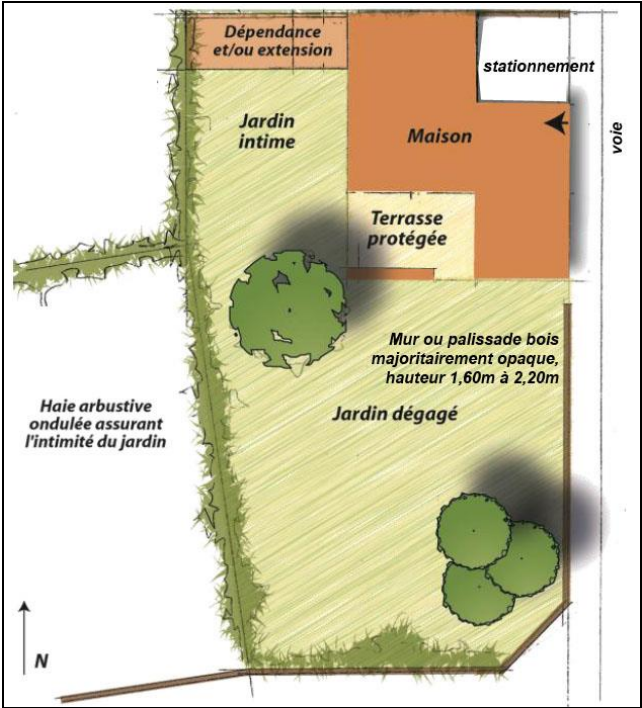


Image non contractuelle

- 9/ Prolongement de la coulée verte le long de l'alignement des chênes existants, pouvant conserver un caractère naturel afin d'assurer une transition douce avec le paysage agricole environnant.
- 10/ Conception des espaces publics de circulation sur le principe de gabarits irréguliers alternant des sections plus étroites et des espaces qui se dilatent, permettant à la fois de répondre aux besoins en stationnement sous forme de « poches » et d'animer le paysage de la rue par le végétal (plantation d'arbres de haute tige notamment).



**PROGRAMMATION**

- Emprise du site à vocation dominante d'accueil d'habitations et éventuellement de commerces et services
- Emprise du site à vocation principale d'accueil d'habitations
- Secteur plus dense privilégiant les logements intermédiaires et/ou individuels denses et/ou groupés
- Projet intergénérationnel
- Programme mixte pouvant comprendre des logements et/ou commerces et/ou services et/ou équipements (type pôle médical)

**ORGANISATION DES DEPLACEMENTS**

- Principe de voie principale de desserte existante et structurante
- Principe de voie secondaire de desserte à créer
- Principe de venelle mixte de desserte (piétons et véhicules) à créer
- Possibilité de desserte (position indicative) dans le cadre d'une extension de l'urbanisation à long terme
- Principe de place et placette structurantes (formes indicatives) structurées par du bâti à l'alignement
- Connections piétonnes (position et nombre indicatifs)
- Visibilité et sécurité du carrefour à prendre en compte
- Liaisons douces (piétons, cycle) majeures à l'échelle du bourg à prolonger

**TRAITEMENT PAYSAGER ET MISE EN VALEUR DES ESPACES PUBLICS**

- Parc protégé au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- Espace paysager en renforcement de la coulée verte existante intégrant la gestion des eaux pluviales et un usage récréatif
- Implantation du bâti devant s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant
- Perspectives visuelles à assurer vers les espaces paysagers limitrophes (position indicative)
- Bâti à l'alignement existant, délimitant l'espace public
- Principe de bâti à l'alignement à créer le long des espaces singuliers
- Premier plan paysager qualifiant s'appuyant sur le maintien des arbres/arbustes existants et sur un accompagnement des façades bâties par une végétation basse

