SEMA 71
Création d'une Z.A.C résidentielle multisites sur la commune de La Roche-Vineuse

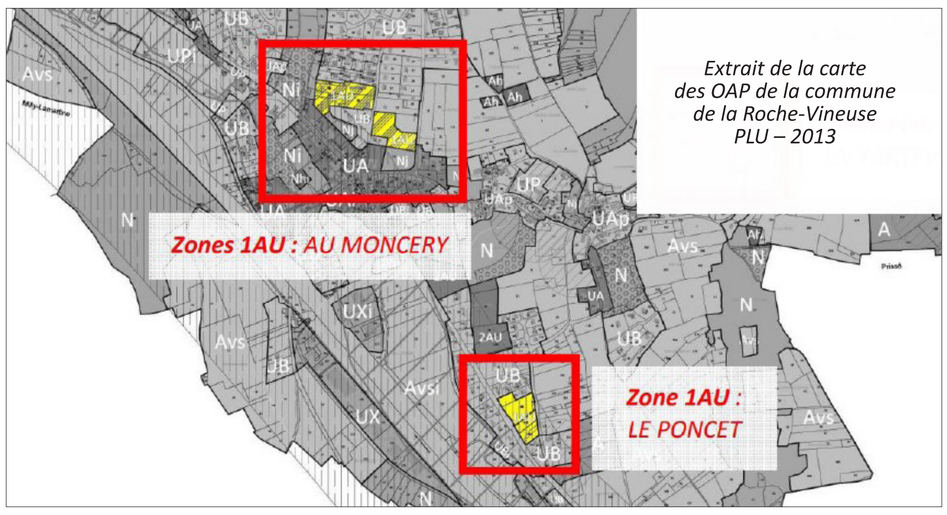
LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de La Roche-Vineuse dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 6 septembre 2013 et ayant fait l'objet de plusieurs évolutions : une modification simplifiée en 2015, une modification et 4 révisions allégées en 2017 et une modification simplifiée en 2019.

Le PLU est l'expression d'un projet d'aménagement du territoire et fixe les ambitions de la commune dans plusieurs domaines, afin de définir les objectifs en matière de développement, de cadre de vie et de préservation de l'environnement.

Le plan de zonage du PLU de La Roche-Vineuse identifie plusieurs secteurs pour permettre le développement urbain et notamment l'accueil d'habitat sur la commune, dont les deux zones à urbaniser, 1AU, sur les secteurs de Moncery et du Poncet.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies sur chacun de ses secteurs. Elles encadrent le développement des zones pour permettre une meilleure optimisation du foncier, assurer une mixité du parc de logements et répondre aux objectifs de densité.



Extrait de la carte des OAP de la commune de la Roche-Vineuse PLU – 2013

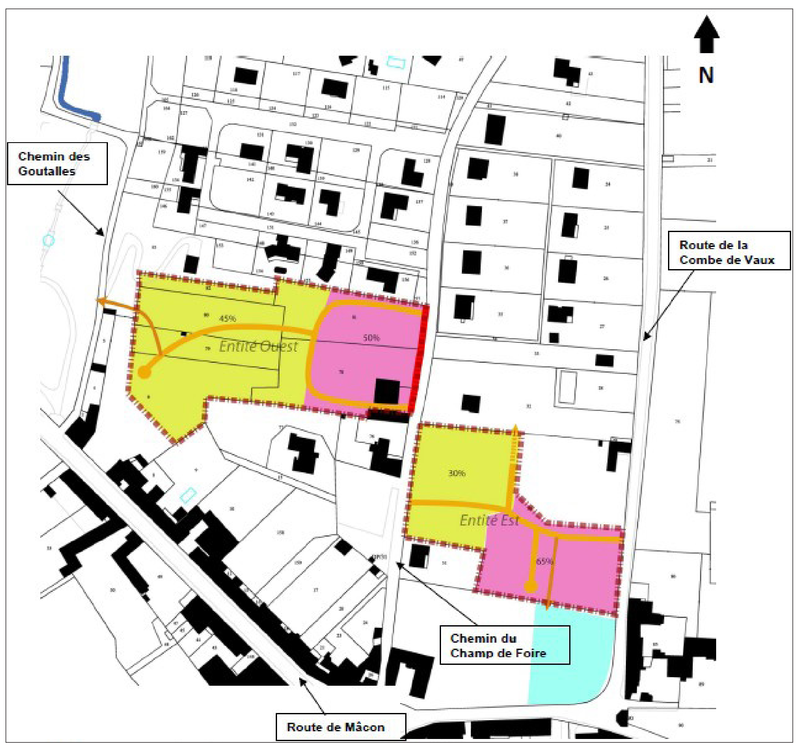
Schéma de synthèse de l'OAP «Au Moncery» *PLU – 2013*

LEGENDE

- Périmètre d'application de l'OAP
- Habitat individuel
  - Entité Ouest : 45% minimum
  - Entité Est : 30% minimum
- Habitat groupé et/ou collectif
  - Entité Ouest : 50% minimum
  - Entité Est : 65% minimum
- Voiries
- Emprise à réserver pour une future voie
- Cheminement piéton
- Alignement sur l'emprise publique

Hors OAP :

- Secteur de gestion des eaux pluviales

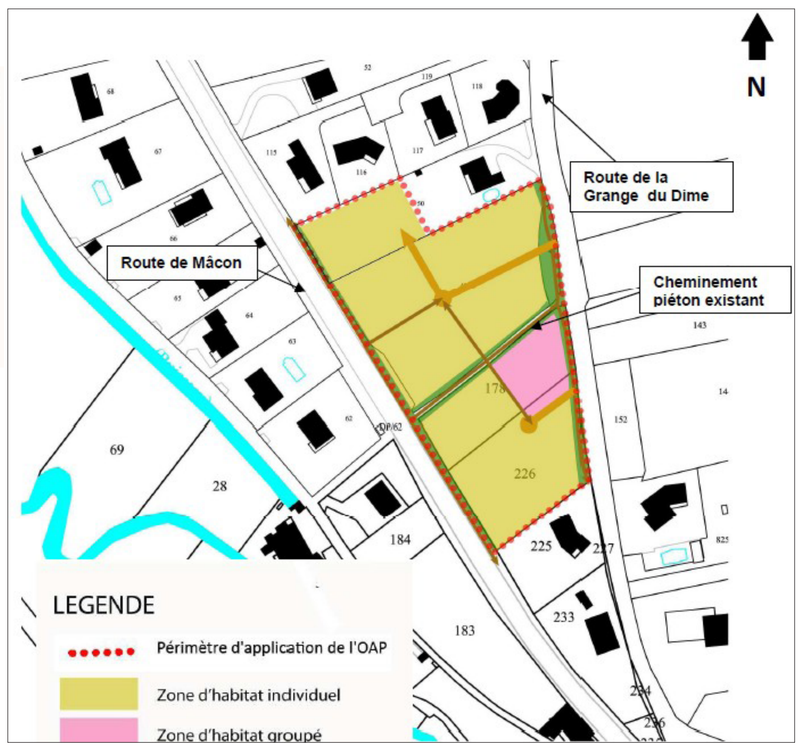


L'aménagement du secteur Est est réalisé en partie.

Schéma de synthèse de l'OAP «Le Poncet» *PLU – 2013*

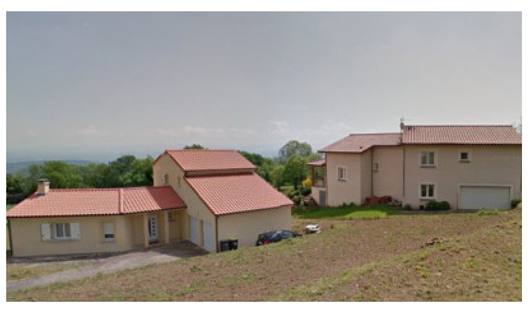
LEGENDE

- Périmètre d'application de l'OAP
- Zone d'habitat individuel
- Zone d'habitat groupé
- Voirie principale de desserte
- Cheminement piéton
- Bande paysagère



LES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES D'HABITAT

Habitat individuel : habitat de type pavillonnaire, bâtiments souvent implantés en milieu de parcelle ou sur limite (coup par coup ou opération de lotissement).





Habitat individuel groupé : maisons mitoyennes ou «en bande», attenantes soit sur la partie logement, soit sur la partie garage.





Habitat collectif : plusieurs logements aménagés dans un seul bâtiment, disposant de parties communes (accès commun, ...).







RÉALITÉS
Urbanisme et Aménagement
34, Rue Georges Plasse - 42300 ROANNE
Tél. : 04.77.67.83.06
info@realites-be.fr

SEMA 71
Création d'une Z.A.C résidentielle multisites sur la commune de La Roche-Vineuse

En vue de l'aménagement des secteurs d'OAP de Moncery et du Poncet, la municipalité de La Roche-Vineuse a mandaté la SEMA 71 (Société d'Économie Mixte spécialisée dans l'aménagement et la construction) afin de piloter et coordonner l'ensemble des études nécessaires et de réaliser une étude financière préalables à l'aménagement des deux secteurs.
L'objectif est d'aboutir au dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) résidentielle multisites sur ces deux secteurs tenant compte des enjeux et définissant les conditions de faisabilité technique, administrative et financière.

Dans ce cadre, le bureau d'études Réalités Environnement a été mandaté pour procéder à un inventaire faune flore et le bureau d'études Réalités Urbanisme et Aménagement pour réaliser le dossier de création de ZAC.

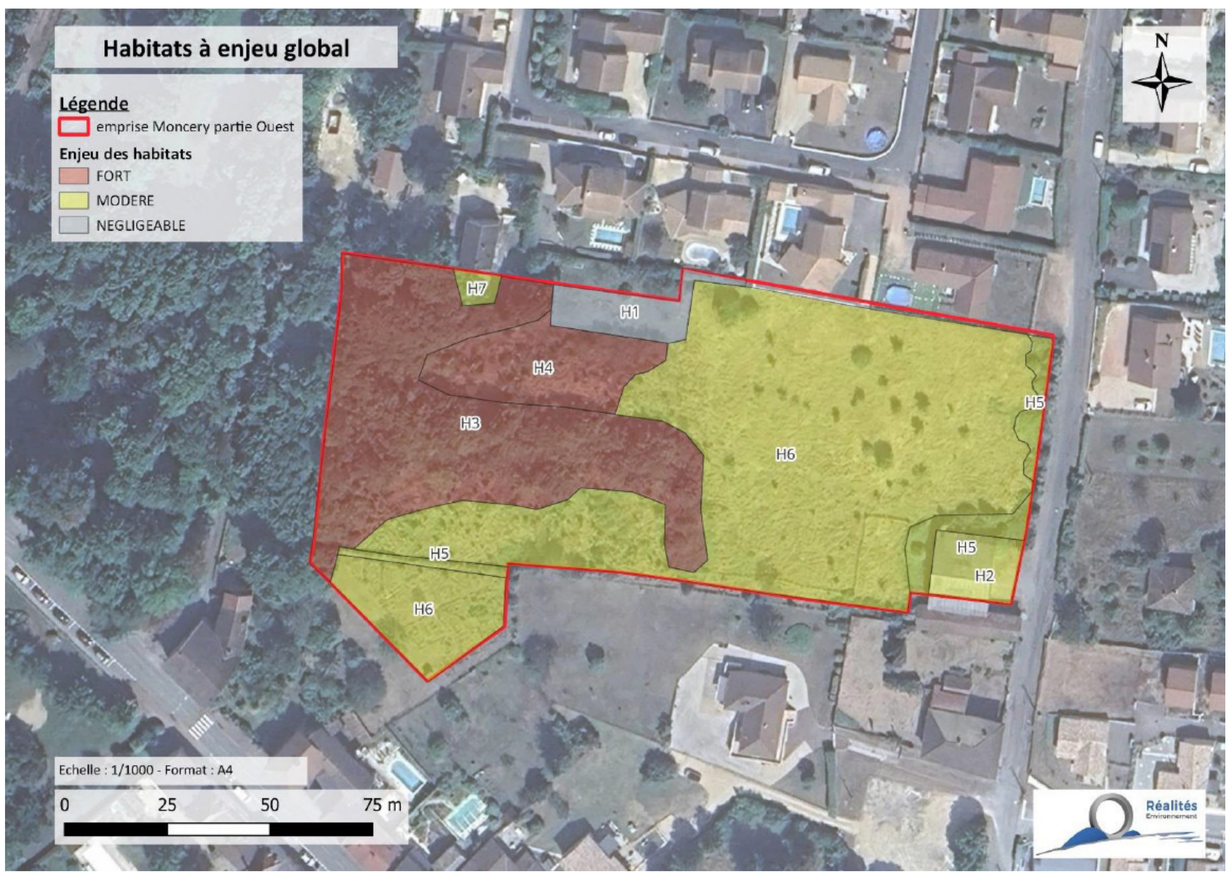
LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le diagnostic zones humides a conclu à l'absence de zone humide sur les 2 emprises d'études de Moncery et du Poncet.

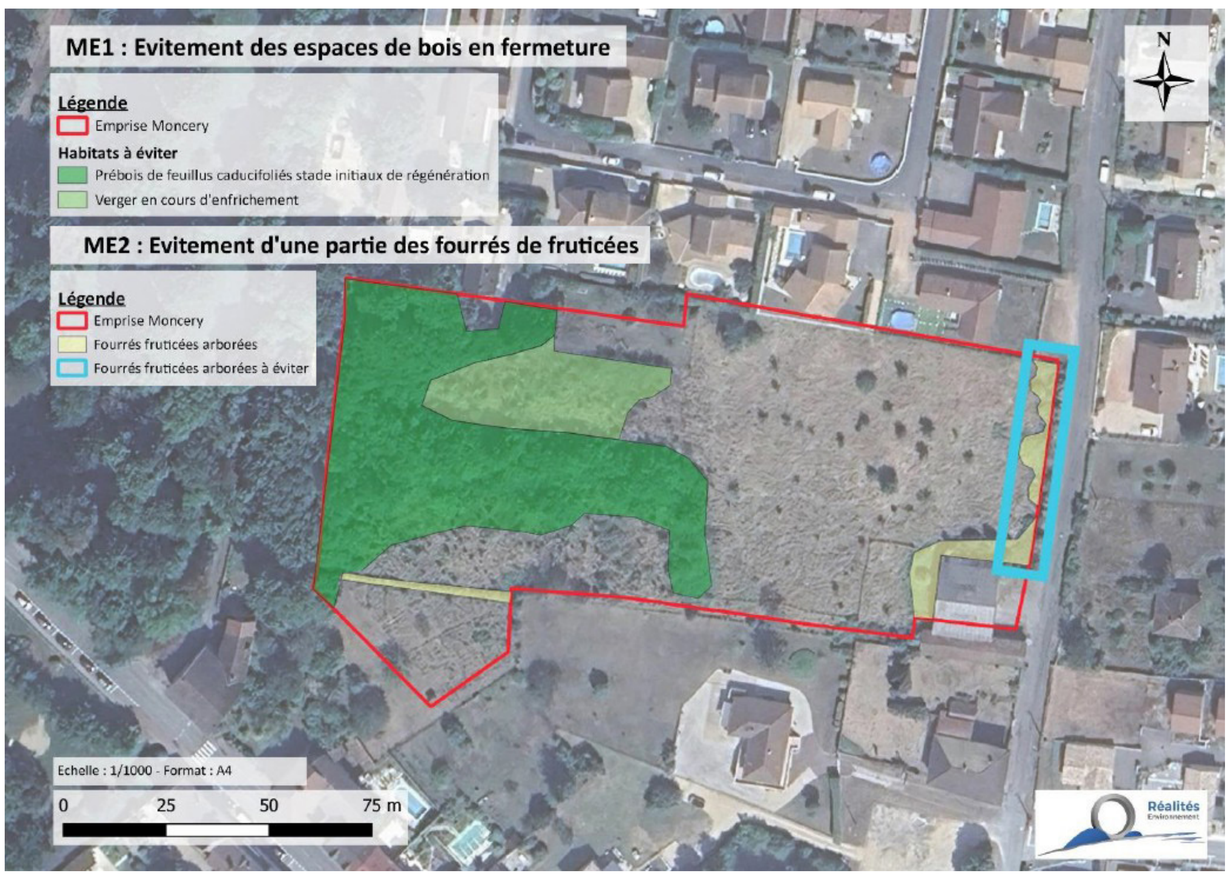
Enjeux Biodiversité Flore Amphibiens Reptiles Mammifères terrestres Chiroptères Insectes Avifaune

SECTEUR DE MONCERY

Synthèse des habitats à enjeux

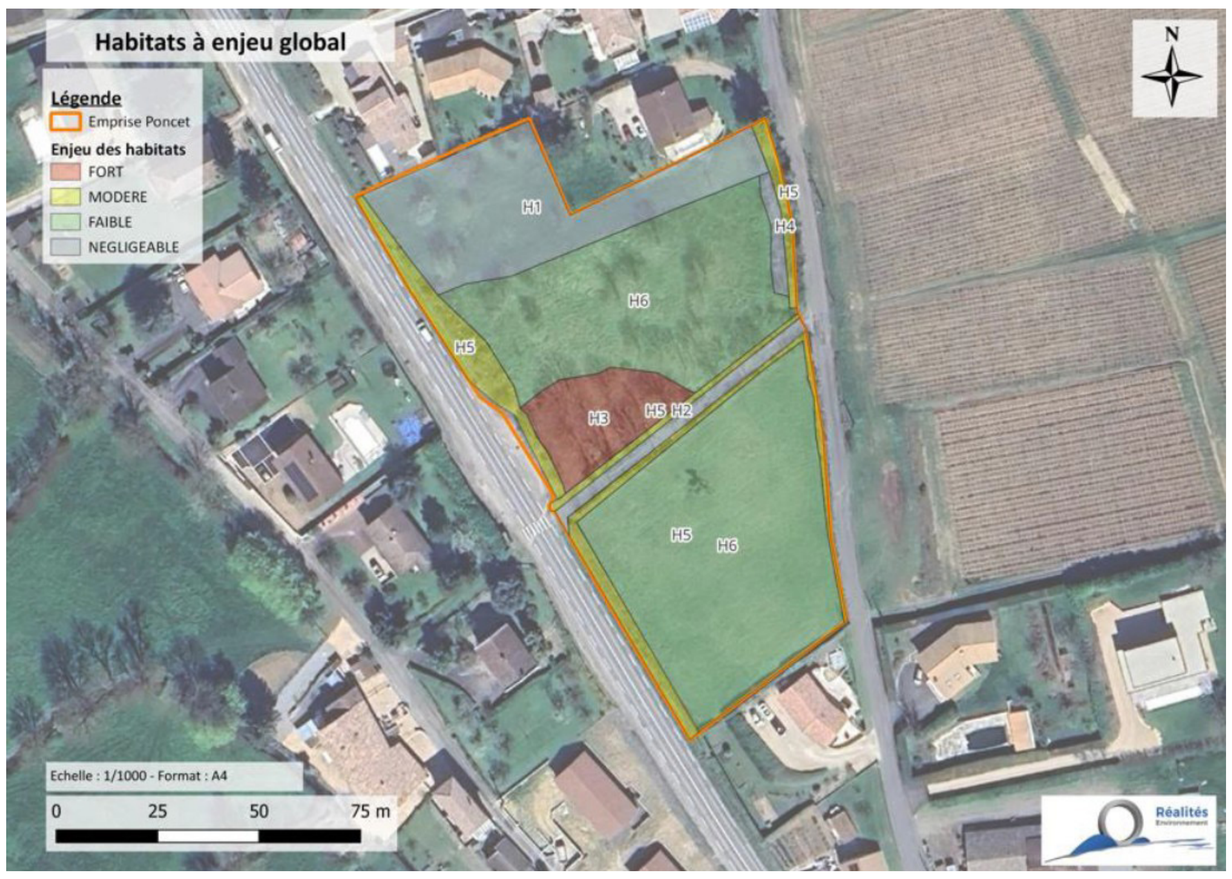


Mesures envisagées

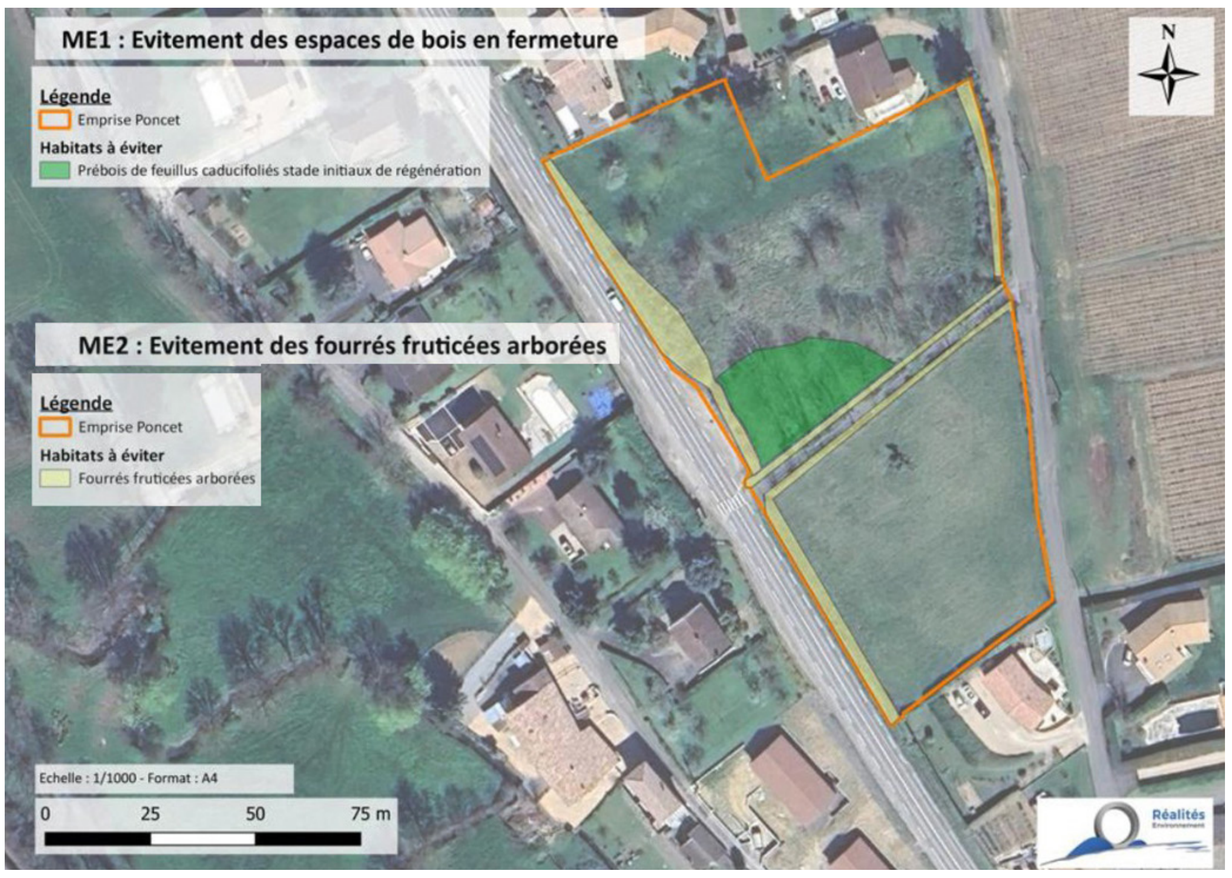


SECTEUR DU PONCET

Synthèse des habitats à enjeux



Mesures envisagées



Suite aux études faune flore et à la synthèse des enjeux, les mesures d'évitements ont été intégrées dans l'élaboration des schémas d'aménagement de la ZAC.



RÉALITÉS
Urbanisme et Aménagement
34, Rue Georges Plasse - 42300 ROANNE
Tél. : 04.77.67.83.06
info@realites-be.fr

MAIRIE
LA ROCHE VINEUSE

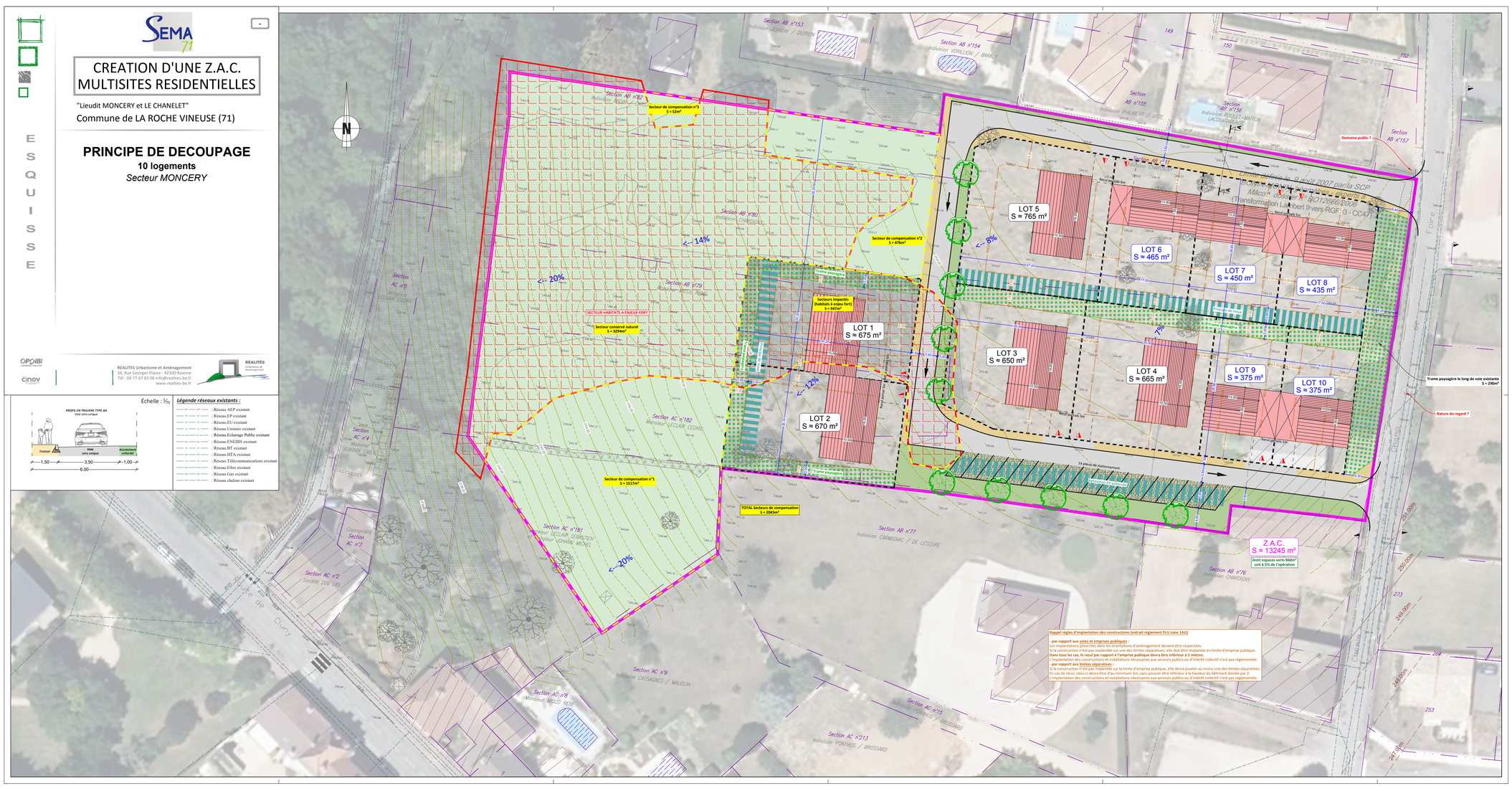
Val Lamartinien

SEMA 71
Création d'une Z.A.C résidentielle multisites sur la commune de La Roche-Vineuse

SEMA 71

LES ESQUISSES D'AMÉNAGEMENT

SECTEUR DE MONCERY

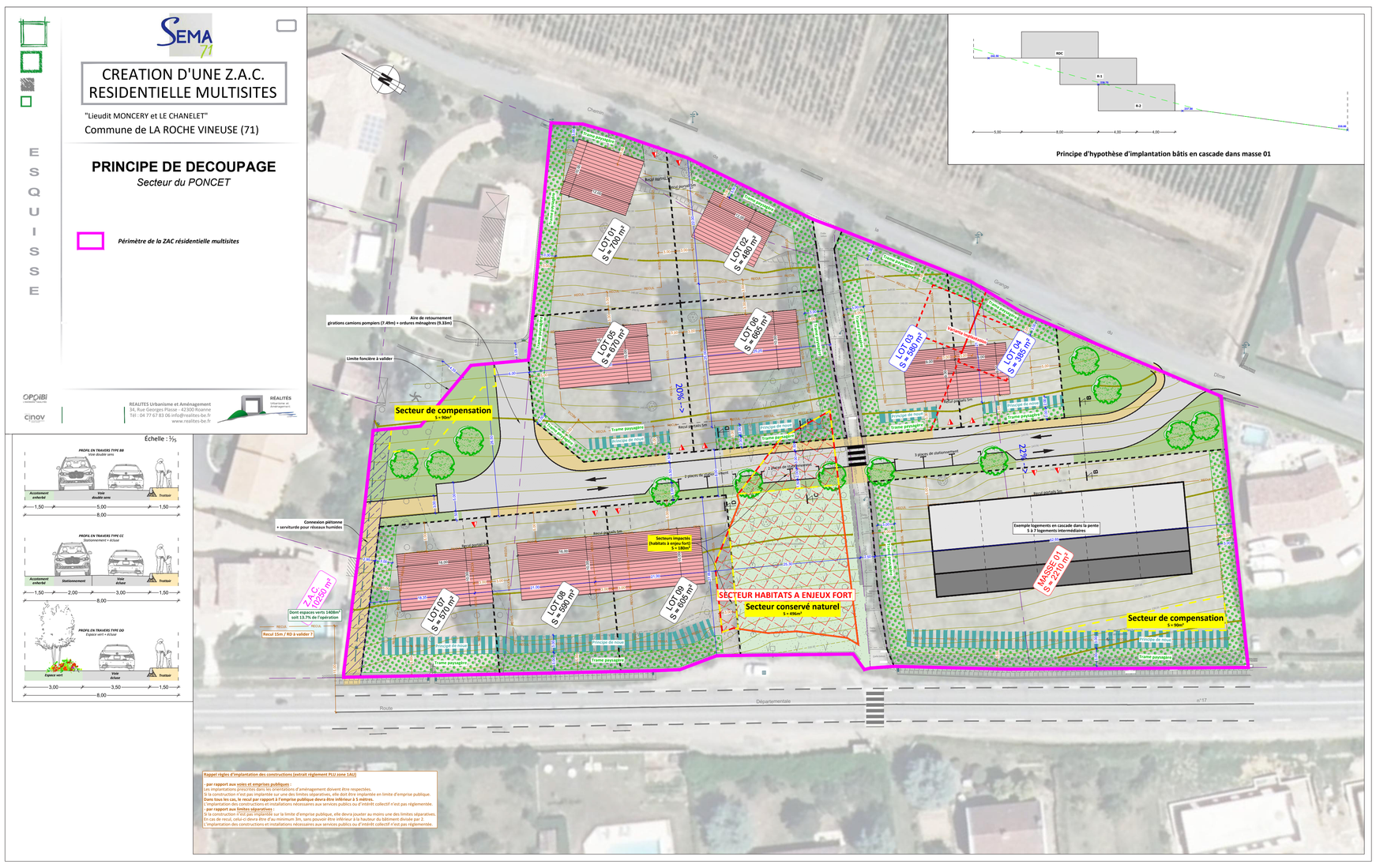


Conformément à l'OAP, l'esquisse d'aménagement du secteur de Moncery propose :

- une voie en boucle complétée par un cheminement piéton en direction de l'Ouest réalisant une liaison avec le centre-bourg;
- l'équilibre entre les logements individuels et les logements groupés et/ou collectifs respecté;
- la gestion des eaux pluviales assurée par une noue centrale située entre les habitations et par un système de rétention/infiltration installé sous une poche de stationnement côté Sud.

Pour prendre en compte les enjeux faune flore, l'opération est limitée à sa partie Est. Un ajustement du périmètre de la zone et de son classement sera envisagée par une adaptation du document d'urbanisme nécessaire pour intégrer la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU. Une trame verte de 6 m est également définie en bordure Est le long des murs en pierre qui seront conservés et où la connotation naturelle sera renforcée.

SECTEUR DU PONCET



Sur le secteur du Poncet, le principe d'aménagement retenu a été réfléchi et travaillé pour limiter l'impact paysagé lié à la voirie.

La proposition consiste à créer une voie parallèle à la pente et non pas perpendiculaire comme dans l'OAP du PLU pour des aspects de sécurité, praticité et gestion des eaux pluviales.

Le projet intègre l'évitement du boisement. Pour l'équilibre de l'opération, 5 à 7 logements maximum sont prévus en collectif.

Une adaptation du document d'urbanisme sera nécessaire afin d'intégrer la réflexion nouvelle sur l'aménagement du secteur.



RÉALITÉS
Urbanisme et Aménagement
34, Rue Georges Plasse - 42300 ROANNE
Tél. : 04.77.67.83.06
info@realites-be.fr