

# COMMUNE DE ROISEY

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE N°3

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Arrêt du projet*

Vu pour être annexé à la délibération du

Madame le Maire,

Le



**MAIRIE DE ROISEY**  
228 rue du Pilat  
42 520 Roisey

Tel : 04 74 87 49 93  
Mail : [mairie.roisey@wanadoo.fr](mailto:mairie.roisey@wanadoo.fr)



**INTERSTICE SARL**

**Urbanisme et conseil en qualité environnementale**

Valérie BERNARD • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment Orion

30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

## SOMMAIRE

---

<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
<b>Orientation d'aménagement et de programmation n°1 - « Clos du Bourg »</b> .....	<b>9</b>
<b>Orientation d'aménagement et de programmation n°2 - « Chemin de Balaya»</b> .....	<b>17</b>
<b>Orientation d'aménagement et de programmation n°3 - « Font Chana »</b> .....	<b>23</b>
<b>Orientation d'aménagement et de programmation n°4 - « Bassey»</b> .....	<b>31</b>



### ▪ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune.

Il est complété par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) qui traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

#### Article L.151-6 et 7 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 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. »*

### ▪ LES MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PROJETS FUTURS

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en **complémentarité du règlement**. Elles permettent de préciser les conditions dans lesquelles l'aménagement futur devra être réalisé. Elles définissent un parti d'aménagement et un programme. Elles cadrent les opérations futures sans figer leur contenu définitif.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation. La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent en respecter l'esprit (et non le pied de la lettre) des OAP contrairement au règlement auquel tout pétitionnaire est tenu de se conformer.

Les schémas de principe des OAP sont donc volontairement sans échelle afin d'offrir la souplesse nécessaire pour le projet opérationnel. Les tracés de voies, les implantations des constructions et des espaces verts sont eux aussi schématiques et illustratifs. Les projets peuvent ne pas correspondre strictement aux tracés définis dans les OAP.

▪ **LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

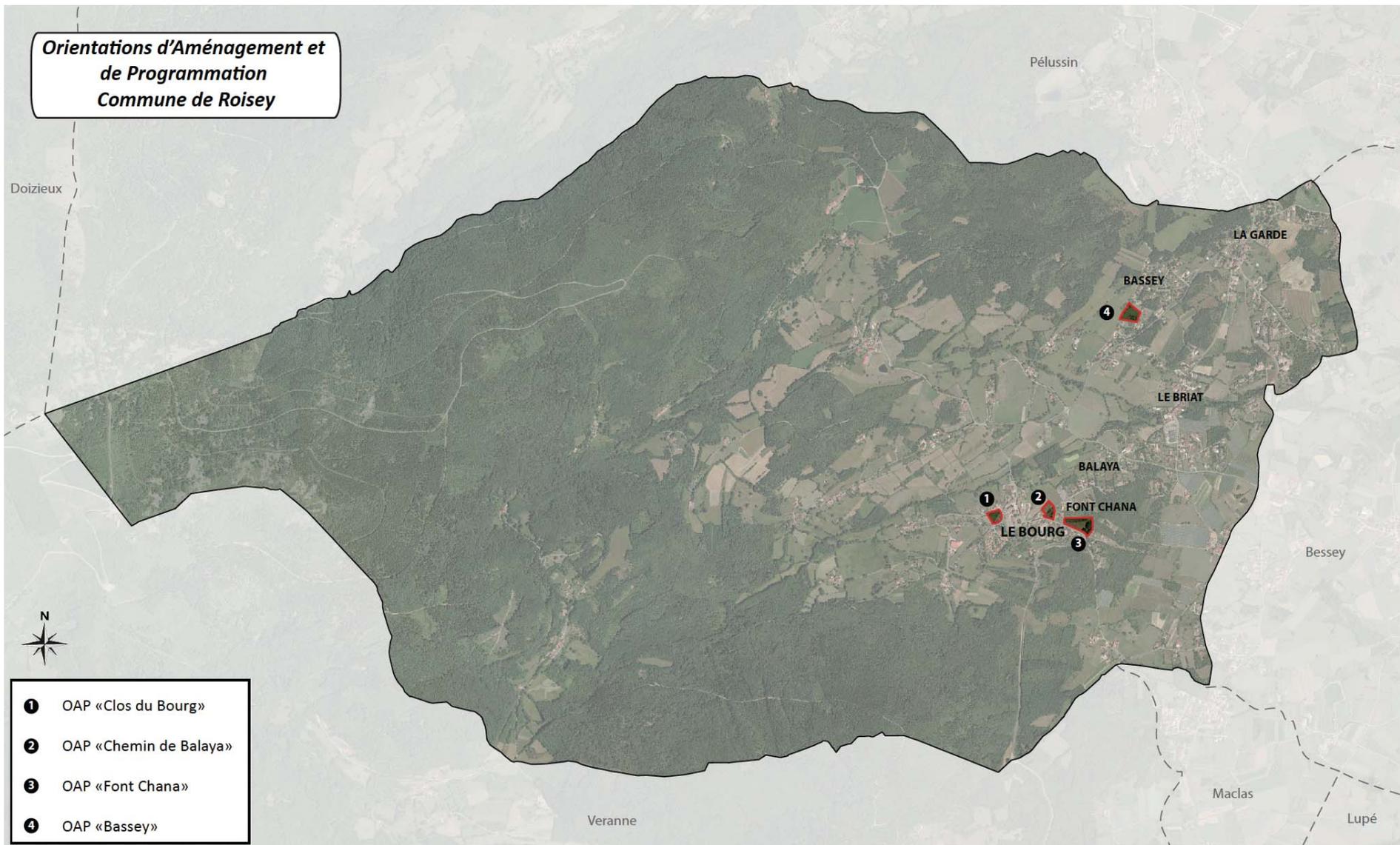
Les secteurs principaux de développement de l'habitat couverts par des orientations d'aménagement et de programmation se situent en continuité ou au sein du bourg et répondent à l'objectif de renforcement du centre village.

Un autre secteur de développement de l'habitat, couvert par une orientation d'aménagement, est défini à Bassey pour encadrer l'urbanisation d'un espace résiduel situé au cœur de ce secteur pavillonnaire.

Quatre secteurs de développement futur font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- « **Clos du Bourg** » : zone à vocation principale d'habitat
- « **Chemin de Balaya** » : zone à vocation principale d'habitat
- « **Font Chana** » : zone à vocation principale d'habitat
- « **Bassey** » : zone à vocation principale d'habitat

**Orientations d'Aménagement et  
de Programmation  
Commune de Roisey**



## ▪ LEXIQUE DES FORMES URBAINES

- **Logements individuels** : constructions individuelles sans mur mitoyen
- **Logements accolés** : constructions individuelles accolées par 2 (un mur mitoyen)
- **Logements groupés** : groupe de 3 logements ou plus accolés. Les maisons ont un ou deux murs mitoyens (mitoyenneté possible par le garage), formant souvent un front bâti.
- **Logements intermédiaires** : logements superposés mais qui bénéficient d'une entrée individualisée et d'un espace extérieur privé (pas de partie commune)
- **Logements collectifs** : un seul bâtiment comprenant plusieurs logements desservis par des parties communes

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

---

« CLOS DU BOURG »



## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



*Localisation de l'OAP « Clos du Bourg »*

### ▪ SITUATION

Le site concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est situé à l'Ouest du bourg à proximité des principaux équipements publics.

Le tènement jouxte plusieurs voies : la route de Sagnemorte, la ruelle du Pont des Sagnes. Il est aussi traversé par un chemin piétonnier (chemin de randonnée).

### ▪ SURFACE

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une surface de 0,32 ha environ dont 0,13 ha de jardin potager.

### ▪ CARACTERISTIQUES GENERALES

Composé d'une partie en jardin clos et d'une partie ouverte utilisée en potager avec un hangar en bois, la localisation du site dans le bourg centre est stratégique.

Il présente un enjeu fort pour le renforcement de la centralité du village. En effet, le potentiel foncier dans le bourg est restreint. Ce site est à deux pas de tous les équipements du village (école, mairie, salle des fêtes, restaurant, espace public).

Localisé dans le virage de la route de Sagnemorte, le site offre un cône de vue sur l'église et la silhouette du bourg aggloméré.

La présence d'un clos entouré de hauts murs en pierre caractéristique du secteur, d'un chemin enherbé, de petit patrimoine (pompe à eau) et du potager confère à ce site un intérêt patrimonial.

Le site n'est concerné par aucun risque naturel prévisible.



*Vue sur le secteur d'OAP et sur le cône de vue (bourg et clocher d'église) à l'entrée patrimoniale Ouest du bourg*



*La ruelle étroite du Pont des Sagnes, bordée de murs en pierre*



*Les deux parties du site : pré clos de murs bordant le chemin piéton (au-dessus) et potager ouvert dans le virage (à droite)*



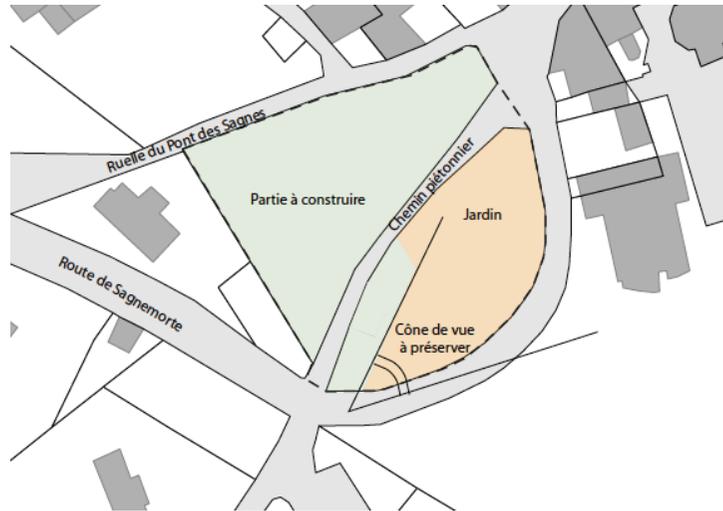
#### ■ OBJECTIFS POURSUIVIS

- Renforcer la centralité du village par une urbanisation plus dense de tènements stratégiques situés dans le centre bourg, bien connectés aux équipements publics
- Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle par des projets associant des formes d'habitat variées
- Mettre en valeur l'identité patrimoniale et rurale du village par des projets s'inspirant et valorisant les formes bâties traditionnelles

# PROGRAMMATION ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

## PROGRAMME

- Opération de 4 logements minimum : la moitié des logements au minimum doit être de type accolé ou groupé.
- Aménagement d'un espace vert (jardin partagé) ou maintien du potager privé



## PRINCIPES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

### → Une organisation du site respectant les caractéristiques du terrain

- Les logements seront localisés dans le clos dont les murs en pierre seront préservés.
- Sur la parcelle à fort enjeu paysager (cône de vue), une seule maison pourra être implantée en lieu et place du petit hangar léger existant.
- Le chemin piétonnier sera conservé.

### → Des formes bâties s'inspirant de l'architecture traditionnelle

- Cette opération en cœur bourg mixera des logements individuels, groupés ou accolés.
- Les logements seront de forme et volume simple. Les logements situés au Nord du chemin piétonnier seront en R+1 minimum. Le logement situé au Sud du chemin piétonnier, qui remplacera le hangar, sera en un seul niveau pour préserver la vue sur le bourg.
- Les maisons groupées seront organisées en bande et leur morphologie devra s'inspirer de l'organisation du bâti ancien existant dans le secteur.
- Les vis à vis devront être traités de manière à assurer une bonne intimité de chaque logement.
- Les logements seront implantés au Nord de la parcelle à construire.



*Exemple de forme bâtie de référence pour les logements groupés: alternance de façades parallèles et perpendiculaires, épannelage varié des toitures, alignements ou légers retraits par rapport à la voie (Gencenas – commune de Bessey)*

→ **Une organisation des accès et du stationnement préservant les éléments patrimoniaux et les vues**

- L'accès aux logements situés au Nord du chemin piétonnier sera réalisé à partir de la ruelle du Pont des Sagnes. Une ouverture unique et soignée sera créée dans le mur en pierre.
- Le logement situé au Sud du chemin (à l'emplacement du hangar bois actuel), sera accessible depuis le débouché du chemin piéton sur la route de Sagnemorte.
- Des portillons en fond de parcelles pourront être créés et permettront d'accéder au chemin de randonnée et à l'espace de jardin.
- Chaque logement disposera d'un espace extérieur privatif bien exposé.
- Les stationnements seront aménagés dans la parcelle de préférence à l'arrière des logements coté Nord de façon à ne pas empiéter sur les espaces de jardins.

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

→ **Un traitement des espaces libres et des clôtures préservant les vues et le cadre rural du site**

- Pour maintenir une transparence visuelle, les clôtures séparatives et longeant le cheminement piéton en limite de l'espace de jardin doivent être basses (1m20 au maximum) : grillage, bois ou végétation arbustive constituée d'essences locales.
- Les clôtures sont interdites dans l'espace situé dans le cône de vue figurant sur le schéma.
- Les murs et murets en pierre doivent être préservés.
- Le petit patrimoine doit être conservé (pompe à eau).
- Les espaces privatifs autour des habitations doivent être maintenues le plus possible en pleine terre ou en revêtements perméables.
- Le cheminement piétonnier doit être maintenu en revêtement perméable.

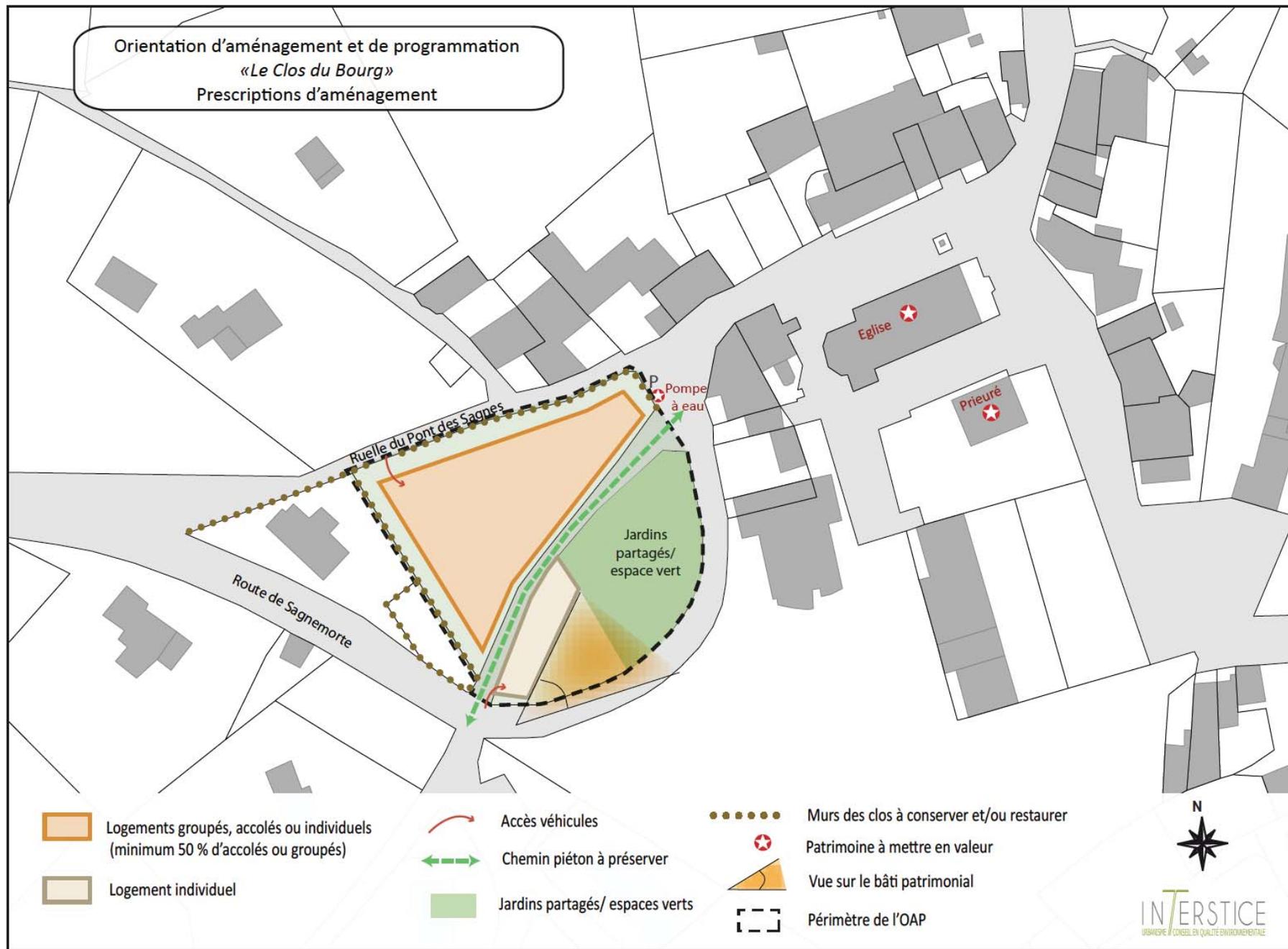
→ **Gestion des eaux pluviales**

- Les espaces libres devront présenter une faible imperméabilisation.
- Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle. Les eaux pourront également être stockées en citerne pour l'arrosage des jardins.

→ **Performance énergétique des logements**

- L'implantation des logements sur la parcelle doit permettre d'orienter les logements de façon optimale pour qu'ils puissent bénéficier d'apports solaires passifs.
- La production d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage ou d'électricité est fortement encouragée.

Orientation d'aménagement et de programmation  
 «Le Clos du Bourg»  
 Prescriptions d'aménagement

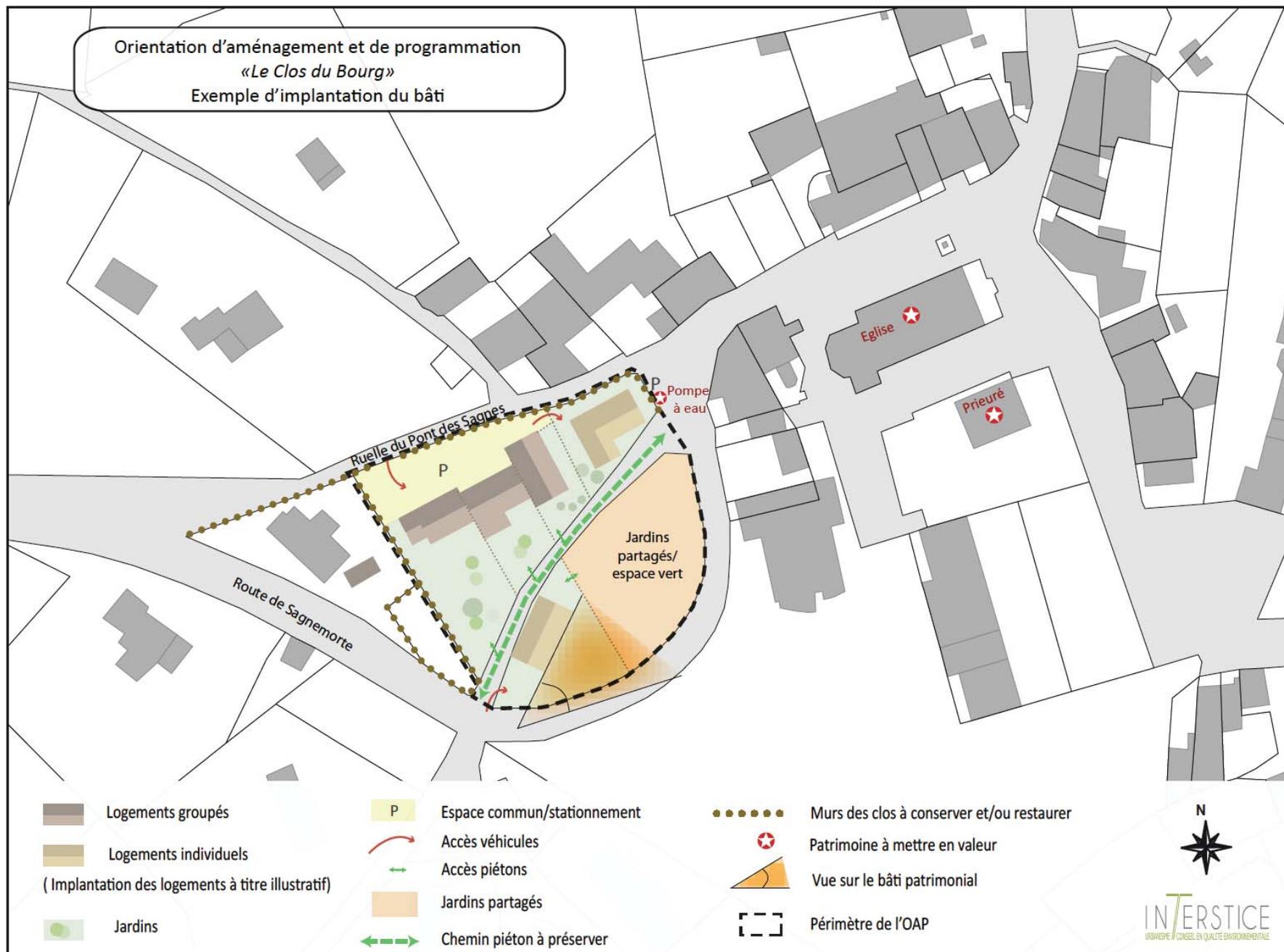


-  Logements groupés, accolés ou individuels (minimum 50 % d'accolés ou groupés)
-  Logement individuel

-  Accès véhicules
-  Chemin piéton à préserver
-  Jardins partagés/ espaces verts

-  Murs des clos à conserver et/ou restaurer
-  Patrimoine à mettre en valeur
-  Vue sur le bâti patrimonial
-  Périmètre de l'OAP





## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

---

« CHEMIN DE BALAYA »



## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



Localisation du site : OAP « Chemin de Balaya »

### ■ SITUATION

Le site concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est situé à l'Est du bourg le long du chemin de Balaya entre la RD34 et le cimetière.

Le site est composé de deux secteurs de part et d'autre du chemin de Balaya :

- Le secteur 1, actuellement utilisé en pré de fauche, présente une pente orientée vers le Nord-Ouest.
- Le secteur 2, à l'angle entre la RD 34 et le chemin de Balaya est actuellement en friche. Cette parcelle à la topographie accidentée présente des affleurements rocheux. Elle est inconstructible sur une grande partie de sa surface.

### ■ SURFACE

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une surface de 0,3 ha environ:

- Secteur 1 : 0,14 ha
- Secteur 2 : 0,16 ha

### ■ CARACTERISTIQUES GENERALES

Le site à proximité immédiate du bourg et de ses équipements, est stratégique pour l'accueil de population et le renforcement de la centralité.

C'est un site sensible d'un point de vue paysager.

- Le secteur 1 est perceptible depuis de nombreux points de la commune en vues proches et lointaines. Il offre un beau point de vue sur la silhouette villageoise depuis le chemin de Balaya.
- Le secteur 2 est fortement perceptible à la sortie du bourg en direction de Véranne (plan frontal).

Le site n'est concerné par aucun risque naturel prévisible.

Le secteur 1 est situé à proximité du cimetière et de son extension faisant l'objet d'un emplacement réservé.



*Vue sur le tènement 1 et la silhouette du bourg depuis le chemin de Balaya*



*Vue frontale sur le tènement 2 en sortant du bourg en direction de Véranne par la RD34*



*Vue sur le site et le cimetière depuis le chemin de Balaya*

■ **OBJECTIFS POURSUIVIS**

- Renforcer la centralité du village par une urbanisation assez dense de tènements stratégiques en centre bourg bien connectés aux équipements publics
- Renforcer la mixité sociale par des projets à l'échelle du village associant des formes d'habitat variées
- Définir des formes urbaines adaptées pour préserver les vues et paysages identitaires du territoire

# PROGRAMMATION ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

## PROGRAMME

Opération comprenant 5 logements au minimum :

- Secteur 1 : 4 logements sous forme d'habitat intermédiaire ou petit collectif dont 1 logement locatif abordable au minimum
- Secteur 2 : 1 logement individuel

## PRINCIPES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

### → Optimisation de la desserte et sécurisation des déplacements

- Le carrefour entre la RD34 et le chemin de Balaya doit être sécurisé pour améliorer la visibilité.
- Les deux tènements seront accessibles depuis le chemin de Balaya (aucun nouvel accès sur la RD 34).
- L'emprise des zones de desserte et de stationnement sera limitée à son minimum : les stationnements seront positionnés à proximité des voies.
- Le stationnement peut être mutualisé pour les logements du tènement 1 (sous forme d'abri ouvert par exemple).
- Une circulation piétonne sera prévue jusqu'au trottoir existant pour un meilleur accès au bourg.

### → Une forme bâti préservant les vues et paysages

Secteur 1 :

- Les constructions devront être adaptées à la pente. La hauteur (R+2 au maximum côté pré) correspondra aux gabarits présents dans le centre bourg. La hauteur sur le chemin de Balaya sera plus faible mais devra être au minimum en R+1.
- Les constructions seront implantées avec un sens de faitage perpendiculaire ou parallèle au chemin de Balaya et à au moins 30 mètres des limites de l'extension future du cimetière.

- Un mur de clôture en pierre (ou enduit avec une finition lisse ton pierre) viendra clore la parcelle en prolongeant le mur de clôture de la première habitation ancienne de la rue.
- Un espace ouvert sera maintenu entre le cimetière et les logements pour préserver les vues sur le fond de vallon

Secteur 2 :

- Le sens de faitage du bâti devra être parallèle au chemin de Balaya de façon à présenter son pignon en vue frontale depuis la RD 34
- La construction sera implantée au plus proche du chemin de Balaya pour éloigner le bâti de la RD, s'adapter au relief très contraignant de la partie Sud du terrain et maximiser les espaces de jardins non imperméabilisés.

### → Une gestion de l'eau favorisant l'infiltration

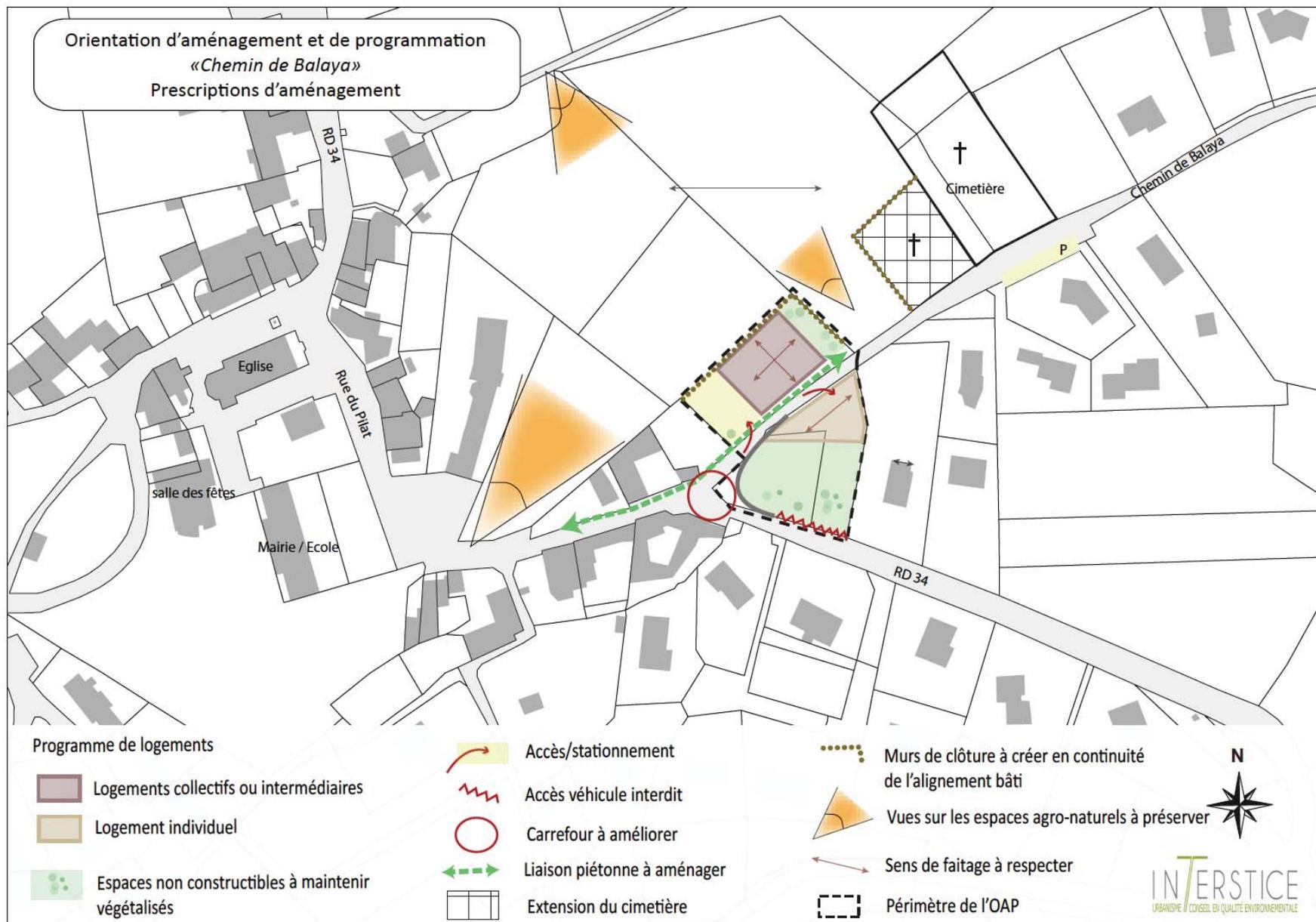
- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.
- Les accès et aires de stationnement privilégieront les revêtements perméables.

### → Performance énergétique

- L'implantation des logements sur la parcelle doit permettre d'orienter les logements de façon optimale pour qu'ils puissent bénéficier d'apports solaires passifs.
- La production d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage ou d'électricité est fortement encouragée.

### → Favoriser la biodiversité

- Les aménagements devront maximiser les espaces en pleine terre et prévoir la plantation d'arbres et arbustes.
- Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales mélangées.



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

---

« FONT CHANA »



## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



Localisation du site : OAP « Font Chana »

### ■ SITUATION

Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est situé à l'Est du bourg en bordure de la RD34, à proximité de la chapelle Rambaud.

La parcelle est utilisée comme pré à chevaux (pas d'usage agricole professionnel) et dispose d'une partie boisée en limite Ouest.

Elle est accessible depuis un chemin débouchant sur la RD34 dans le virage près de la chapelle et desservant d'autres constructions.

### ■ SURFACE

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une superficie de 0,77 ha environ.

### ■ CARACTERISTIQUES GENERALES

Ce secteur proche du bourg et de ses équipements est stratégique pour l'accueil de population et le renforcement de la centralité du village.

Son accessibilité piétonne sera renforcée par l'aménagement d'un cheminement sécurisé prévu par la commune entre la sortie du bourg et le parking existant près de la chapelle Rambaud.

Fortement perceptible en entrant dans le bourg, ce site situé en contrebas de la RD34 est sensible d'un point de vue paysager.

Situé à proximité d'espaces naturels présentant un intérêt écologique par leur perméabilité (espaces boisés reliant des réservoirs de biodiversité), ce site bénéficie d'un cadre agro-naturel préservé.

Le secteur n'est concerné par aucun risque naturel prévisible.



Le site en contrebas de la route marque l'entrée du bourg de Roisey (vue depuis la RD34 en provenance de Véranne)



Vue depuis la RD34 en sortant du bourg de Roisey en direction de Véranne



Les espaces boisés à l'intérieur du site (bosquet de chênes)



Chemin d'accès

#### ■ OBJECTIFS POURSUIVIS

- Renforcer la centralité du village par une urbanisation assez dense de ce tènement bien connecté aux équipements publics du bourg
- Préserver les espaces agricoles en orientant les projets urbains vers des formes bâties plus denses économisant le foncier
- Améliorer la mixité sociale en proposant une diversité de logements accessibles à tous dans un cadre naturel préservé
- Définir des formes urbaines adaptées, pour préserver les vues et paysages identitaires du territoire.

# PROGRAMMATION ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

---

## ▪ PROGRAMME

- Opération de 12 logements minimum, de type intermédiaire ou collectif, dont au minimum 1/3 de logements locatifs abordables
- Aménagement d'un espace collectif arboré.

## ▪ CONDITIONS D'URBANISATION

- Le site devra être aménagé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

## ▪ PRINCIPES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

### → Une desserte sécurisée utilisant l'existant et optimisant les espaces libres

- L'accès au site empruntera le chemin existant à proximité de la chapelle Rambaud desservant quelques habitations du secteur.
- Le débouché sur la RD34 sera sécurisé (amélioration de la visibilité).
- Aucun nouvel accès sur la RD34 ne pourra être créé.
- La voie de desserte interne suivra le cheminement actuel (chemin agricole) et sera prolongée sur la limite Nord du site.
- Cette desserte sera complétée par un cheminement piéton débouchant sur la RD34 au plus proche du bourg en limite Ouest du site en suivant la topographie naturelle du terrain.
- Une traversée piétonne sur la RD34 permettra aux usagers de rejoindre le cheminement piétonnier programmé par la commune entre le bourg et le parking de la chapelle Rambaud.
- Un espace de stationnement mutualisé pour les visiteurs sera créé en entrée du site.
- Les stationnements pour les logements devront être réalisés à proximité de la desserte ou en rez-de-chaussée des logements pour maximiser les espaces libres extérieurs.

### → Un espace collectif arboré

- Le bosquet de chênes existant en partie Est du site sera préservé.
- Il sera aménagé sommairement de façon à préserver son caractère très naturel.

### → Des formes bâties préservant les paysages et optimisant les vues

- Les logements seront implantés en retrait du talus de la RD 34 à une distance minimale d'environ 7 m par rapport à la chaussée.
- Ils seront implantés avec un faitage perpendiculaire à la RD 34 de façon à présenter le pignon côté route pour une meilleure intégration paysagère.
- Les constructions seront en R+1 au minimum et R+2 au maximum avec possibilité d'implanter les espaces de garages ou de stockage en rez-de-chaussée pour améliorer les vues et l'ensoleillement des logements (parcelle en contrebas).
- L'opération devra favoriser l'aménagement d'espaces extérieurs privatifs pour les logements (jardinet, terrasse, balcons...).
- Les grands volumes pourront être fractionnés pour éviter les effets de masse par des décalages de bâti, selon des proportions s'inspirant du bâti traditionnel environnant.

## ▪ PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

### → Performance énergétique

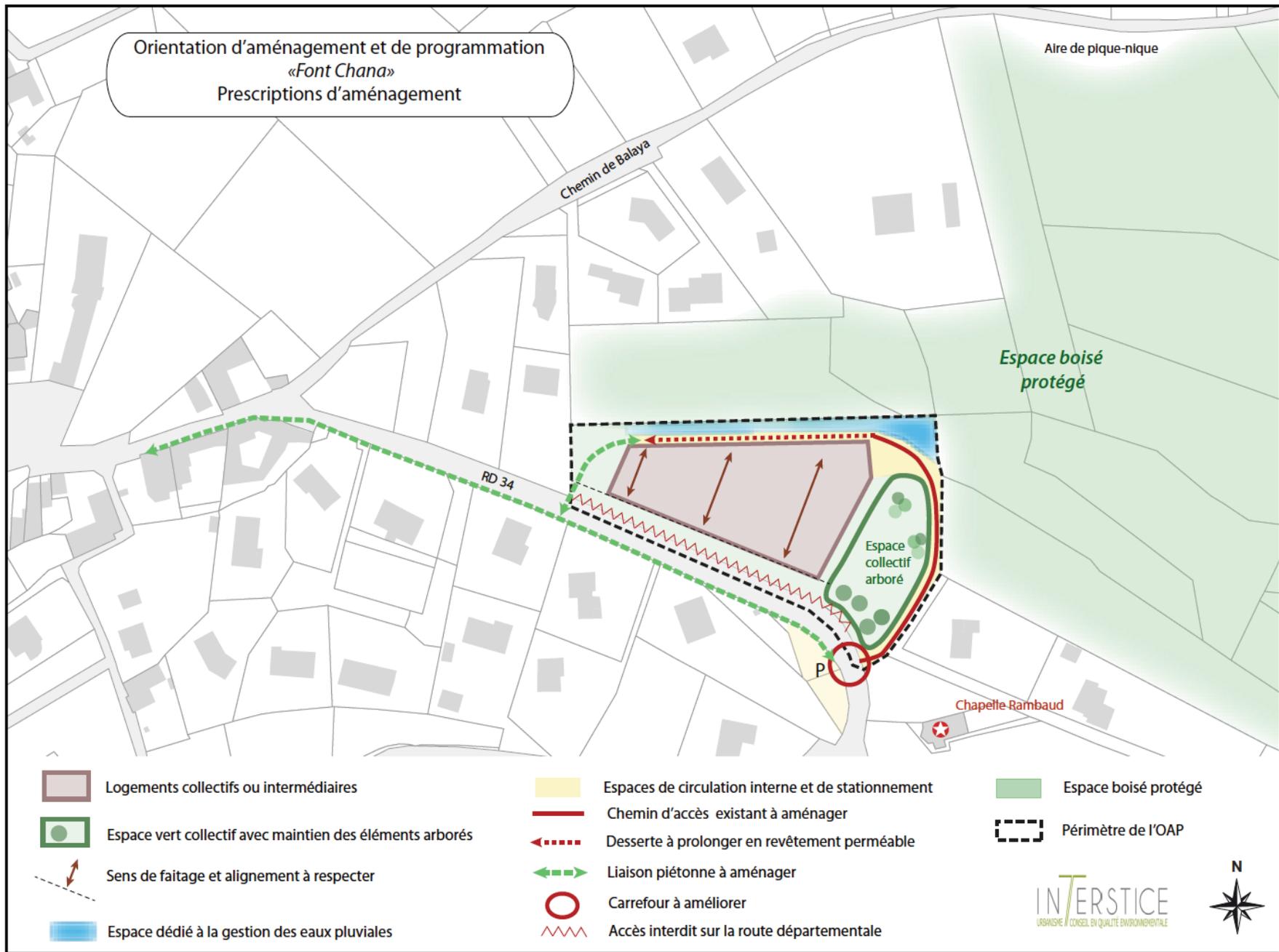
- L'implantation des logements sur la parcelle doit permettre d'orienter les logements de façon optimale pour qu'ils puissent bénéficier d'apports solaires passifs.
- La production d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage ou d'électricité est fortement encouragée.

### → Gestion des eaux pluviales

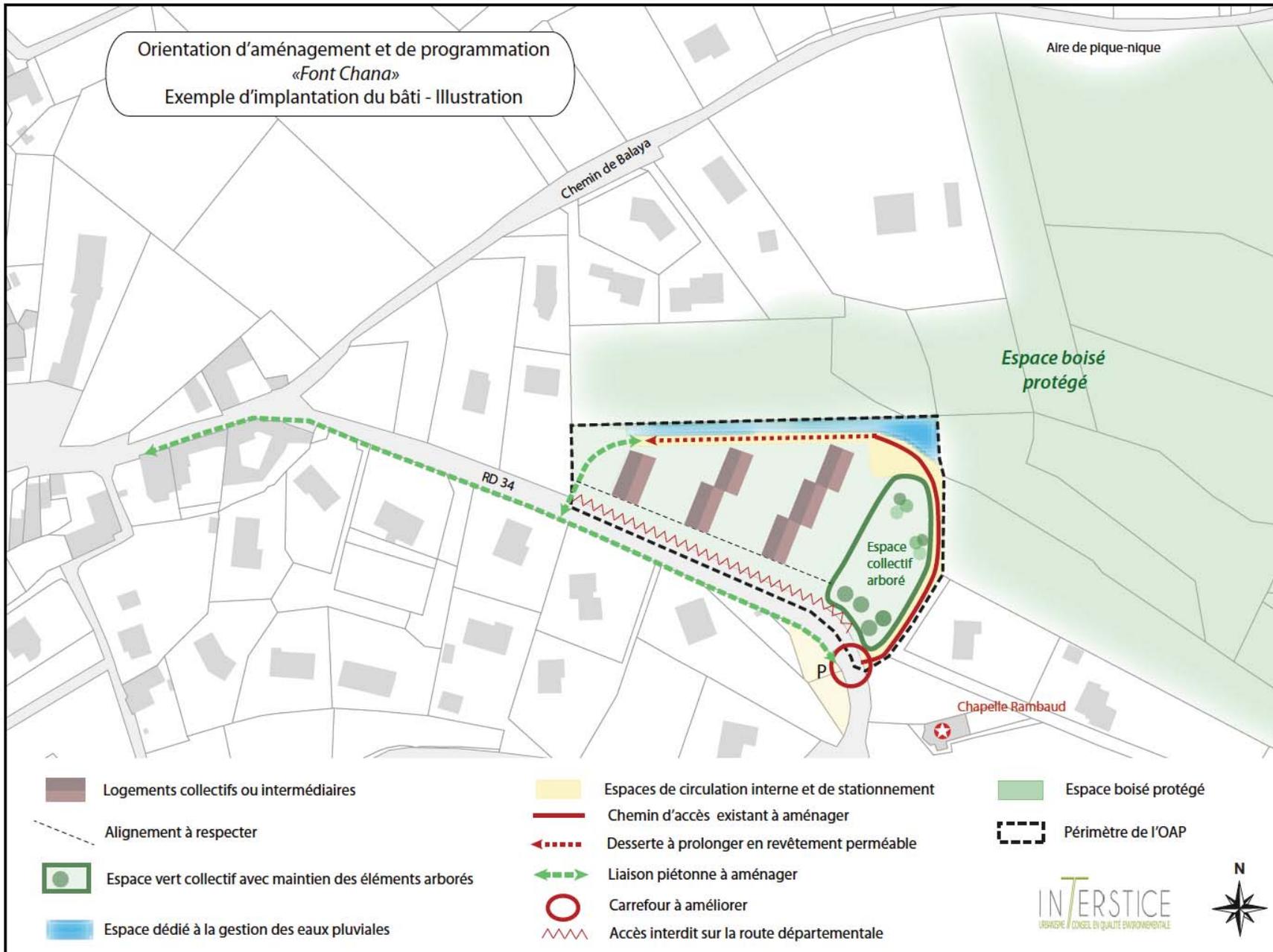
- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.
- Les voies d'accès, les cheminements et les zones de stationnement présenteront une emprise limitée et une faible imperméabilisation.
- Un dispositif de rétention des eaux pluviales (noue, bassin de rétention) devra être aménagé au Nord du site.

### → Perméabilité écologique du site et un cadre naturel

- Les aménagements devront maximiser les espaces en pleine terre et prévoir la plantation d'arbres et arbustes (essences locales mélangées).
- Les dessertes, stationnement et cheminement devront être aménagés de manière simple en préservant le cadre rural et naturel du site (pas de trottoirs, bandes enherbées...).
- Les clôtures devront être perméables à la faune : passage en pied de clôture de plus de 20 cm, hauteur limitée à 1 m 20, essences locales arbustives, pas de murs ou murets...
- Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales mélangées à feuillage caduque.



Orientation d'aménagement et de programmation  
 «Font Chana»  
 Exemple d'implantation du bâti - Illustration



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

---

« BASSEY »



## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



**Localisation du site : OAP « Bassey »**

### ▪ SITUATION

Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est localisé dans le hameau du Bassey à 1 km environ au Nord du bourg de Roisey.

### ▪ SURFACE

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une surface de 0,49 ha environ.

### ▪ CARACTERISTIQUES GENERALES

Ce site est enclavé dans le quartier de Bassey.

Il est non exploitable pour une activité agricole.

Ce tènement, bien que non connecté directement au bourg est facilement accessible par le chemin des Jaries reliant la RD34.

Le site bénéficie d'un cadre agréable : ambiance semi-boisée, proximité d'espaces agro-naturels et de sentiers de randonnée.

La taille de ce tènement nécessite d'orienter son aménagement pour préserver les caractéristiques du hameau de Bassey : maintenir les qualités paysagères, la typologie et la densité existante, sa transparence écologique, tout en favorisant une légère densification urbaine. En effet, le hameau de Bassey est constitué d'un tissu pavillonnaire très lâche avec une forte présence végétale non propice à une densité de logement importante.

Ce secteur n'est concerné par aucun risque naturel prévisible.



*Le site vu depuis le chemin des Jarries*



*Un cadre environnant agro-naturel préservé*

▪ **OBJECTIFS POURSUIVIS**

- Permettre l'accueil de quelques habitations dans un quartier urbanisé, bien accessible, en complément des opérations du bourg
- Préserver un cadre naturel fortement végétalisé
- Optimiser le foncier disponible en imposant une densité minimale
- Limiter l'imperméabilisation des sols

# PROGRAMMATION ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

## PROGRAMME

Opération de 4 logements individuels au minimum

## CONDITIONS D'URBANISATION

- Le site devra être aménagé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### → La desserte

- La parcelle sera desservie depuis le chemin des Jarries.
- Le chemin d'accès empruntera l'accès naturel du site de façon à préserver le talus boisé côté Nord-Ouest.
- Les constructions seront desservies par un accès mutualisé et une voie en impasse d'une longueur et emprise réduite.
- Les stationnements seront localisés dans les parcelles et à proximité de la voie de desserte.

### → Une implantation des constructions optimisant les espaces libres

Les maisons seront implantées de préférence en partie Nord des lots de façon à libérer les espaces de jardins au Sud.

### → Une qualité paysagère et écologique du site

- L'aménagement du site respectera sa topographie (déblais/remblais limités, respect du talus existant le long de la route).
- Les haies naturelles bordant le site au Nord et à l'Est seront préservées.

- Les espaces libres seront maintenus au maximum en pleine terre. Une végétalisation des parcelles par maintien ou plantation d'essences arborées locales (chênes...) est vivement conseillée.
- Les clôtures internes seront basses (limitées à 1m20) de conception simple : grillage, clôture bois, haie de végétaux variés et d'essences locales. Elles seront perméables au déplacement de la faune : espace de 20 cm minimum en pied de clôture, hauteur maximale de 1,20 m : grillage métallique, bois ou haie végétale (essences locales mélangées).

### → Un aménagement limitant le ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.
- Les espaces libres doivent privilégier les espaces de pleine terre.
- La voie de desserte interne sera de préférence en revêtement perméable.
- Un espace de gestion des eaux pluviales doit être prévu à l'Est du terrain (point bas).

*Exemple de chemin d'accès en revêtement perméable*



### → Performance énergétique

- L'implantation des logements sur la parcelle doit permettre d'orienter les logements de façon optimale pour qu'ils puissent bénéficier d'apports solaires passifs.
- La production d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage ou d'électricité est fortement encouragée.

