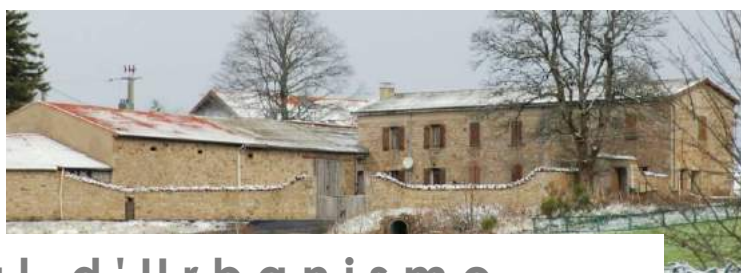
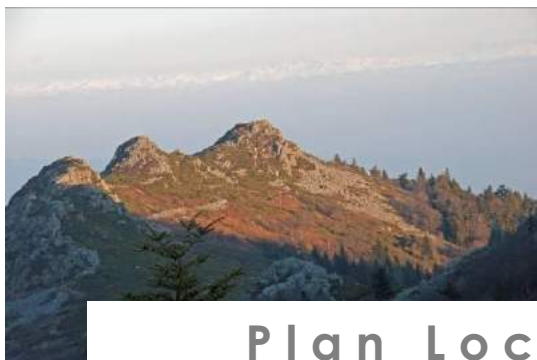
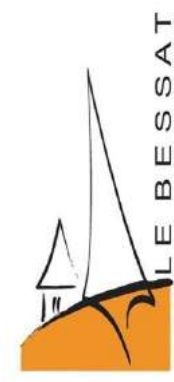


DEPARTEMENT DE LA LOIRE

COMMUNE DU BESSAT



## Plan Local d'Urbanisme

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



**A**TELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE  
CÉLINE GRIEU

ETUDES & CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	25 septembre 2015	19 avril 2016 au 24 mai 2016	25 novembre 2016

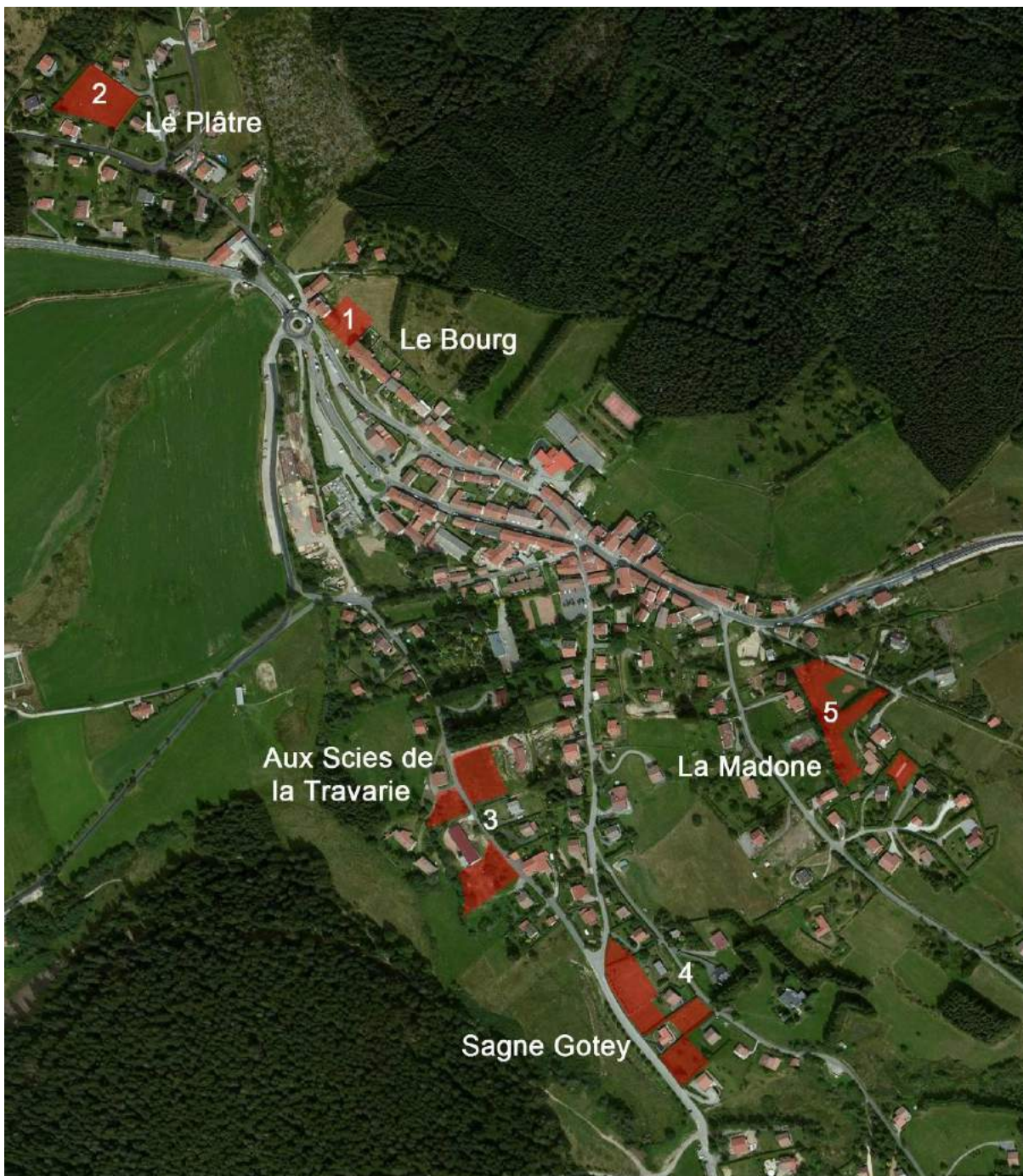


## Localisation des secteurs

---

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place sur cinq secteurs. Les 3 premiers concernent des tènements vierges de toute construction, en "dents creuses", les 2 derniers concernent des secteurs de divisions parcellaires potentiels :

- 1 : Le Bourg Croisette / rue du Féria
- 2 : Le Plâtre / entre rue du Thoïl et chemin du Serpolet
- 3 : Aux Scies de la Travarie / chemin de la Travarie
- 4 : Sagne Gotey / chemin du Tremplin
- 5 : La Madone / chemin de la Madone-chemin de l'Arnica



Le choix de ces secteurs d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion stratégique globale qui s'est traduite par la volonté :

- d'inscrire le développement urbain de la commune au sein même du tissu existant par la redéfinition de l'enveloppe urbaine du bourg et le comblement des dents creuses ;
- de porter une attention particulière aux franges urbaines, notamment en termes paysager en qualifiant les interfaces urbaines avec l'espace agricole;
- de densifier le tissu urbain tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie ;
- d'anticiper la mutation du tissu urbain et organiser une densification acceptable.

### Enjeux communs à tous les secteurs

- La diversification de l'offre en logements ;
- L'intégration dans la morphologie urbaine avoisinante ;
- La densification raisonnée des secteurs en dents creuses ou potentiellement soumis au phénomène de division parcellaire.



## Secteur 1 : Le Bourg

---

### Contexte

- Secteur en entrée Ouest du bourg en bordure de la rue du Féria (RD8),
- Une morphologie du bâti environnant formant un front de rue remarquable,
- Une typologie de maisons de village en R+2 implantées en suivant la pente et créant des décrochements au niveau des toitures,
- Tènement en « dent creuse » et occupé par une prairie à proximité immédiate des commerces et équipements du bourg.



### Enjeux

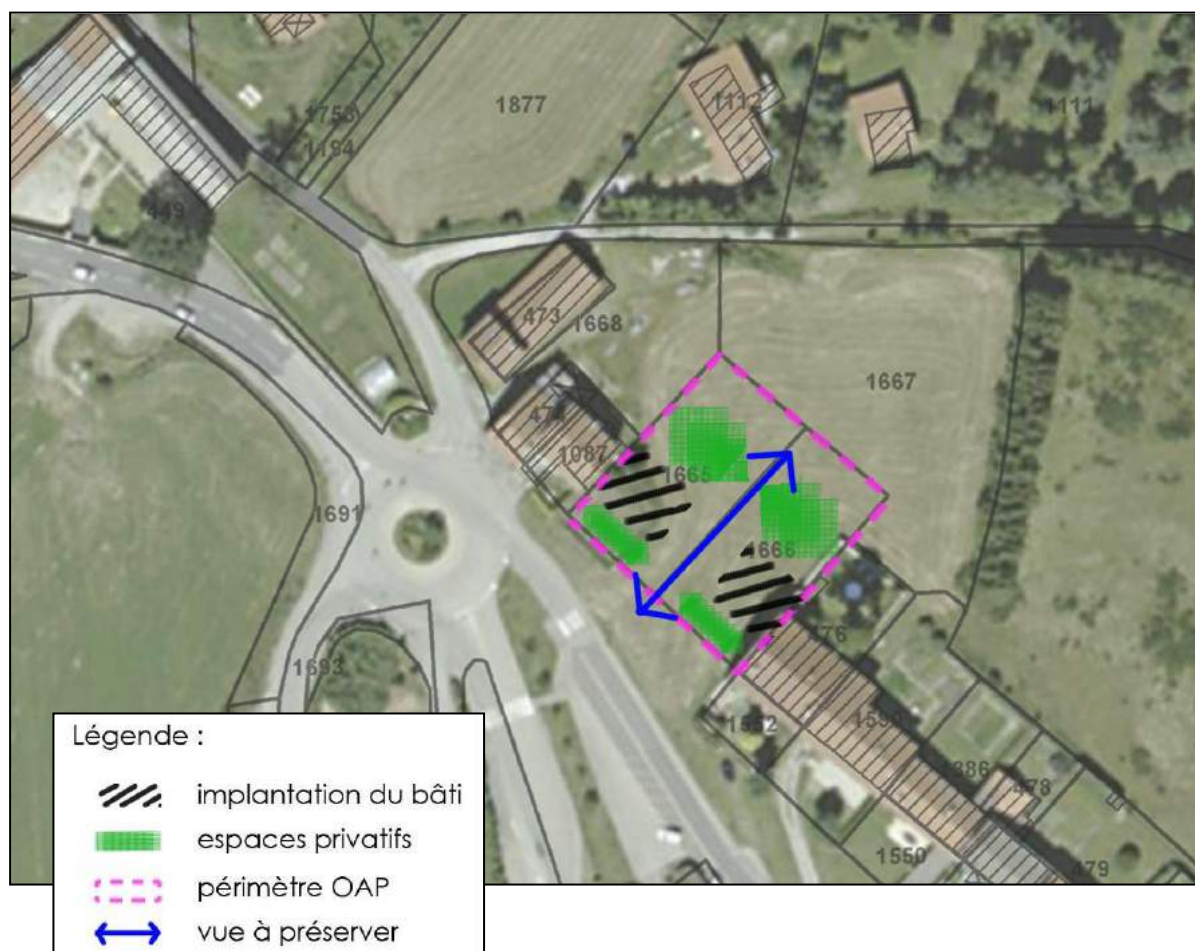
L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux spécifiques :

- Proposer des logements adaptés et de petite taille ;
- La préservation de la silhouette urbaine du bourg ;
- La préservation des paysages et points de vue.

## Principes d'aménagement

- ▶ insertion dans le prolongement du front bâti avec un léger retrait pour maintenir sur l'avant un espace privatif exposé au Sud-Ouest.
- ▶ respect de la typologie et des volumes existants (R+1+C ou R+2, décalage des toitures dû à la pente).
- ▶ conservation d'une fenêtre paysagère vers le Nord-Est.

## Schéma



## Programmation

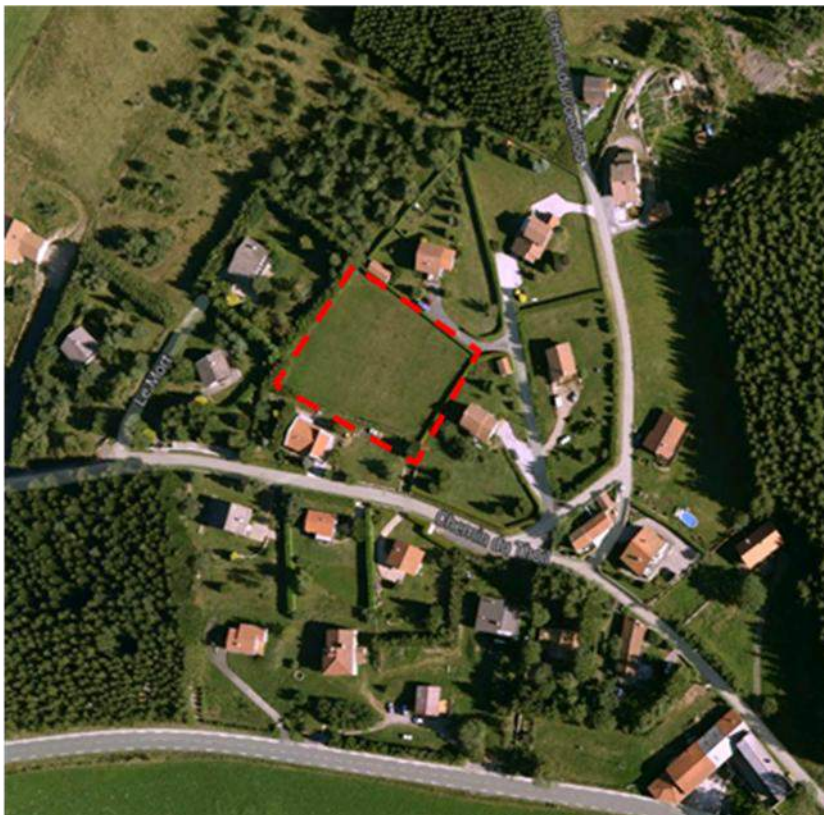
- Minimum 2 logements individuels, groupés ou intermédiaires.
- Surface du tènement : 1 122 m<sup>2</sup> (parcelle 1665 : ± 570 m<sup>2</sup> et parcelle 1666 : ± 556 m<sup>2</sup>)
- Densité minimale par parcelle : 18 logements/ha

## Secteur 2 : Le Plâtre

---

### Contexte

- Secteur en limite Nord-Est de l'enveloppe urbaine du Plâtre, entre la rue du Thoil et le chemin du Serpolet
- Une morphologie du bâti environnant sous forme de pavillonnaires
- Une typologie de grosses maisons individuelles en R+1 avec souvent en plus un niveau ou demi niveau enterré
- Tènement en « dent creuse » et occupé par une prairie



### Enjeux

L'aménagement de ce secteur doit répondre à un enjeu spécifique :

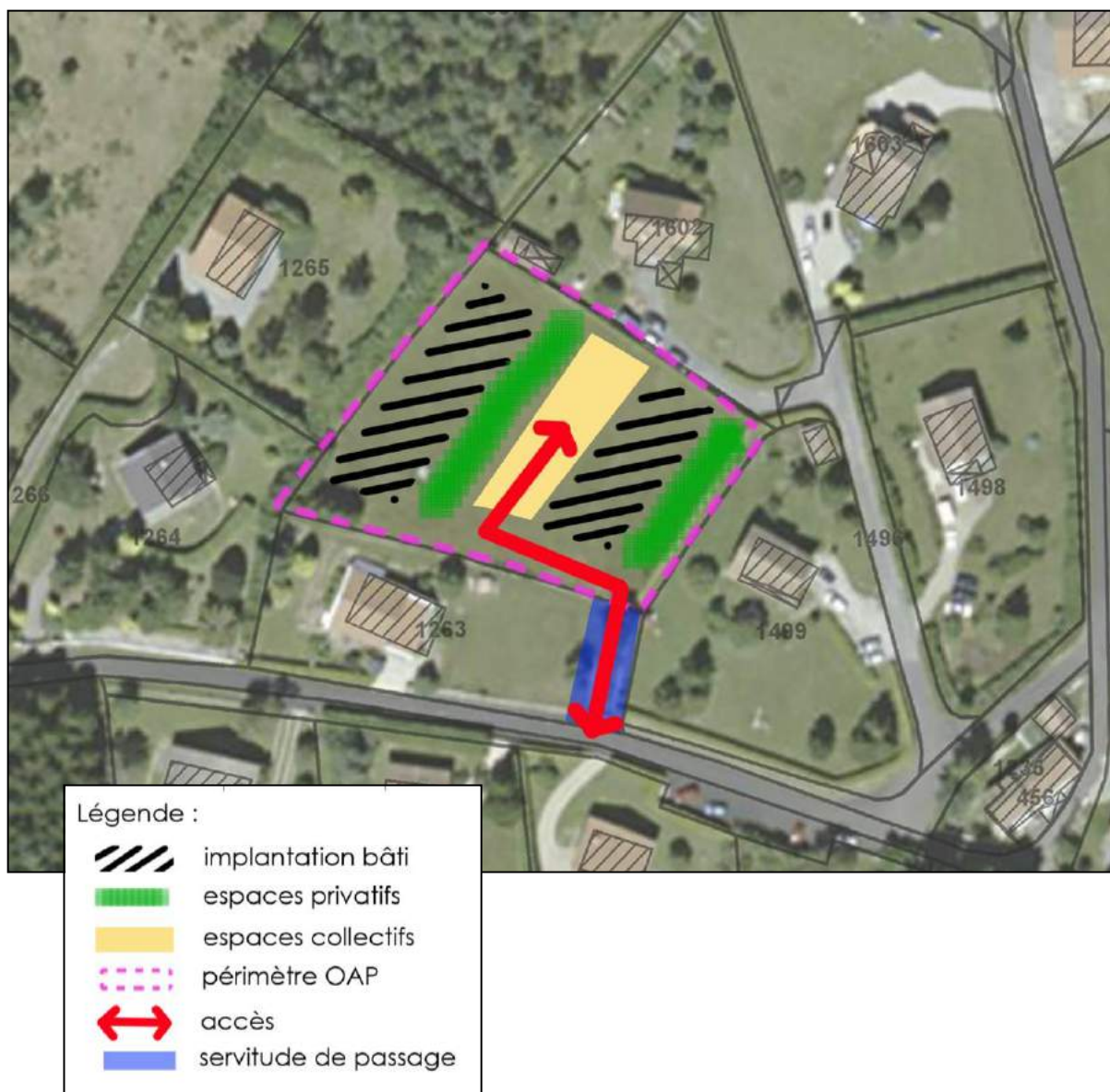
- Une densification cohérente du secteur et une diversification de l'habitat



## Principes d'aménagement

- ▶ implantation des constructions perpendiculairement à la pente
- ▶ création d'un accès depuis le chemin du Thoïl (servitude de passage existante)
- ▶ desserte des constructions par une placette centrale
- ▶ préservation d'espaces privés orientés au Sud / Sud-Est
- ▶ constructions en R+1

## Schéma





## Programmation

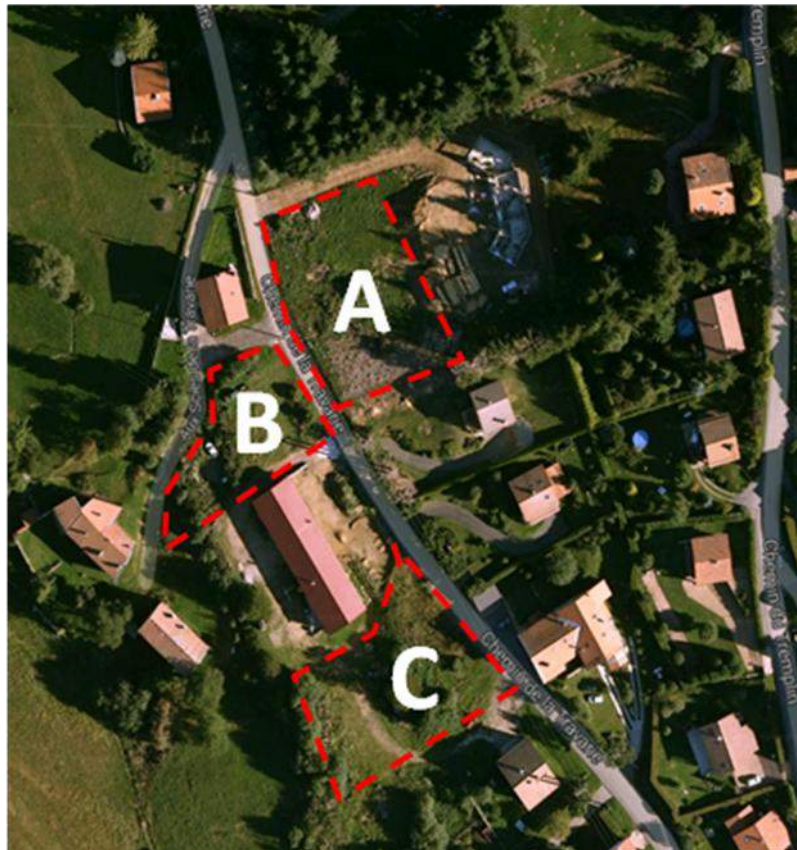
- Minimum 5 logements individuels ou groupés
- Surface du tènement : 2 775 m<sup>2</sup> (parcelle 665)
- Densité minimale par parcelle : 18 logements/ha

## Secteur 3 : Aux Scies de la Travarie

---

### Etat des lieux

- Secteur en frange Ouest du bourg, de part et d'autre du chemin de la Travarie
- Une morphologie du bâti environnant sous forme pavillonnaire avec quelques anciens bâtiments agricoles
- Une typologie de grosses maisons individuelles en R+1 (voire R+2)
- Tènements en « dents creuses » et occupés par des friches ou des prairies
- Ouverture sur le paysage vers le Sud et l'Ouest au niveau du tènement le plus au Nord



## Enjeux

L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux spécifiques :

- L'anticipation de la mutation du tissu bâti ;
- Le traitement des franges pour assurer l'interface entre les milieux urbains et agricoles.

## Principes d'aménagement

### **Pour le tènement A**

- ▶ implantation des façades en retrait de la rue pour préserver des jardins au Sud et à l'Ouest
- ▶ implantation du 2<sup>ème</sup> front bâti en fond de parcelle pour préserver des espaces privatifs au Sud-Ouest
- ▶ constructions en R+1

### **Pour les tènements B et C**

- ▶ Implantation des façades dans une bande de 0 à 6 m pour renforcer le caractère urbain du tissu bâti le long de la voie
- ▶ espaces privatifs orientés au Sud-Ouest
- ▶ constructions en R+1



## Schéma



Légende :

-  implantation bâti
-  espaces privatifs
-  périmètre OAP

## Programmation

### **Pour le tènement A**

- Minimum 3 logements individuels ou groupés
- Surface du tènement : 2 173 m<sup>2</sup> (parcelle 1884 : ± 1057 m<sup>2</sup> et parcelle 1888 : ± 1110 m<sup>2</sup>)
- Densité minimale par parcelle : 15 logements/ha

### **Pour le tènement B**

- Minimum 2 logements groupés
- Surface du tènement : 1 084 m<sup>2</sup> (parcelle 1688)
- Densité minimale par parcelle : 18 logements/ha

### **Pour le tènement C**

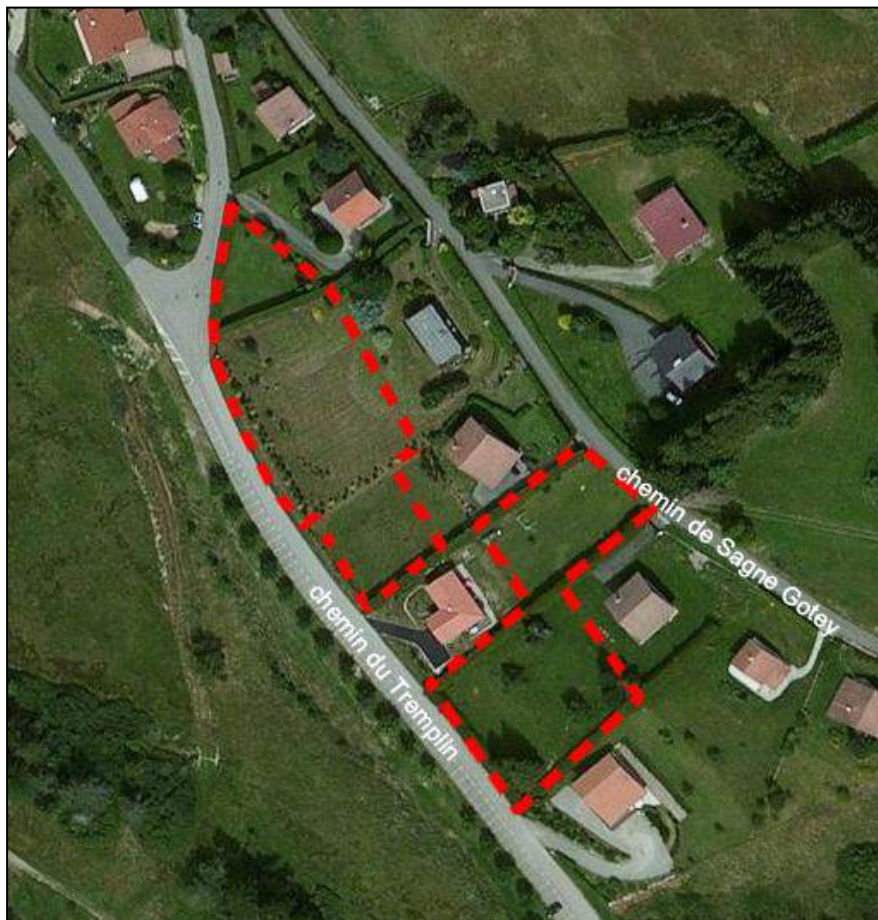
- Minimum 3 logements groupés
- Surface du tènement : 1 795 m<sup>2</sup> (parcelle 1713 : ± 887 m<sup>2</sup> et parcelle 1712 : ± 908 m<sup>2</sup>)
- Densité minimale par parcelle : 16 logements/ha

## Secteur 4 : Sagne Gotey

---

### Etat des lieux

- Secteur en frange Sud-Ouest du bourg, entre les chemins du Tremplin et de Sagne Gotey
- Une morphologie du bâti environnant sous forme pavillonnaire
- Une typologie de grosses maisons individuelles en R+1 (voire R+2 sur la façade aval) implantées dans la pente
- Tènements potentiellement divisibles et occupés par des jardins ou des prairies
- Ouverture sur le paysage vers le Sud et l'Ouest



### Enjeux

L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux spécifiques :

- L'anticipation de la mutation du tissu bâti ;
- Le traitement des franges pour assurer l'interface entre les milieux urbains et agricoles.



## Principes d'aménagement

- ▶ Préservation de la partie Sud-Ouest des tènements pour des espaces privés
- ▶ Implantation des constructions sur la partie Nord-Est des tènements
- ▶ Accès aux tènements depuis le chemin du Tremplin et de Sagne Gotey
- ▶ Constructions en R+1 (R+2 sur la façade aval)

## Schéma



## Programmation

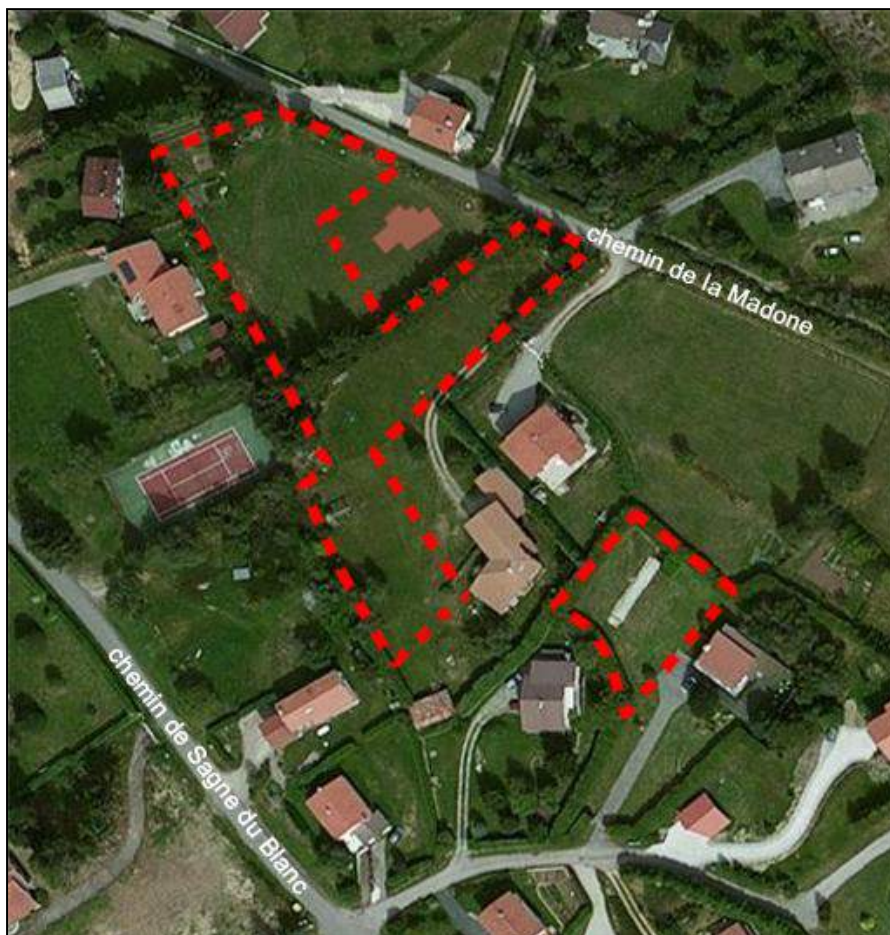
- Minimum 7 logements individuels ou groupés
- Surface concernée : 5 345 m<sup>2</sup> (parcelle 332 : ± 511 m<sup>2</sup>, parcelle 333 : ± 1948 m<sup>2</sup>, parcelle 1372 : ± 684 m<sup>2</sup>, parcelle 1373 : ± 730 m<sup>2</sup> et parcelle 1374 : ± 1474 m<sup>2</sup>)
- Densité minimale par parcelle : 15 logements/ha

## Secteur 5 : La Madone

---

### Etat des lieux

- Secteur en frange Est du bourg, entre les chemins de Sagne du Blanc et de la Madone
- Une morphologie du bâti environnant sous forme pavillonnaire
- Une typologie de grosses maisons individuelles en R+1
- Tènements potentiellement divisibles et occupés par des jardins ou des prairies
- Vue sur le paysage vers le Sud et l'Ouest



### Enjeux

L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux spécifiques :

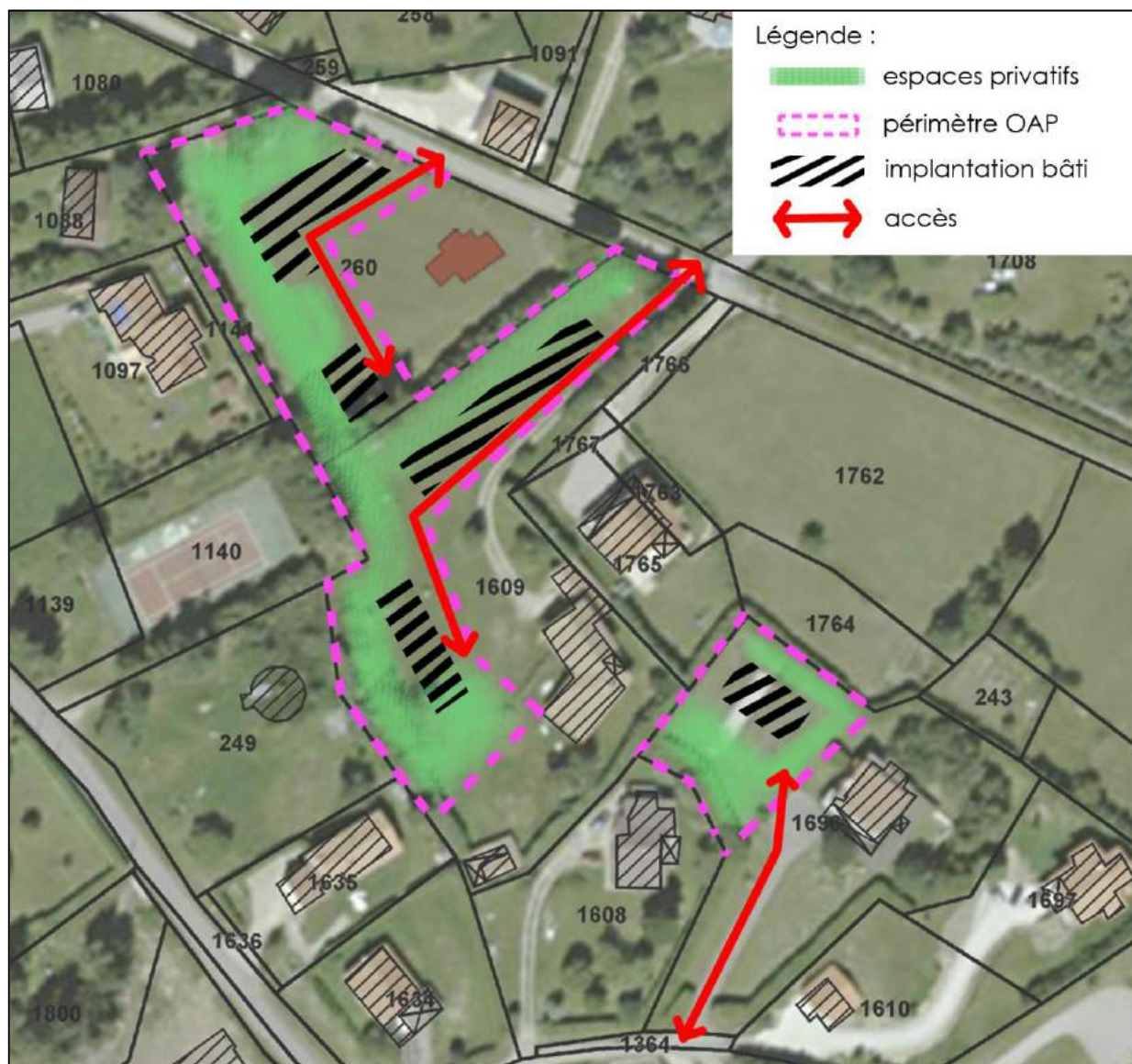
- L'anticipation de la mutation du tissu bâti ;
- Le traitement des franges pour assurer l'interface entre les milieux urbains et agricoles.



## Principes d'aménagement

- ▶ Préservation de la partie Sud-Ouest des tènements pour des espaces privés
- ▶ Implantation des constructions sur la partie Nord-Est des tènements
- ▶ Constructions en R+1

### Schéma



## Programmation

- Minimum 6 logements individuels ou groupés
- Surface concernée : 4 435 m<sup>2</sup> (parcelle 260 : 1567 m<sup>2</sup>, parcelle 1609 : ± 2054 m<sup>2</sup> et parcelle 1696 : ± 802 m<sup>2</sup>)
- Densité minimale par parcelle : 15 logements/ha