COMMUNE DE BESSEY

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du 24 Novembre 2025

Monsieur le Maire, Charles Zilliox

MAIRIE DE BESSEY
10 place de la mairie
42 510 BESSEY
04 74 87 36 83
mairie.bessey42@orange.fr

INTERSTICE
URBANISME // CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

INTERSTICE – Urbanisme et conseil en qualité environnementale
61 rue Victor Hugo / 38 200 VIENNE
Tel. 04 74 29 95 60 // contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Préambule **5**

Orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Le Bourg Est » **9**

Orientation d'aménagement et de programmation n°2 « Mas de Goëly » **17**

Orientation d'aménagement et de programmation n°3 « Gencenas - rue du Plâtre » **23**

Orientation d'aménagement et de programmation n°4 « Entrée Nord de Gencenas » **29**

Orientation d'aménagement et de programmation n°5 « Zone d'activité économique de l'Aucize » **35**

PRÉAMBULE

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 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 MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 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.

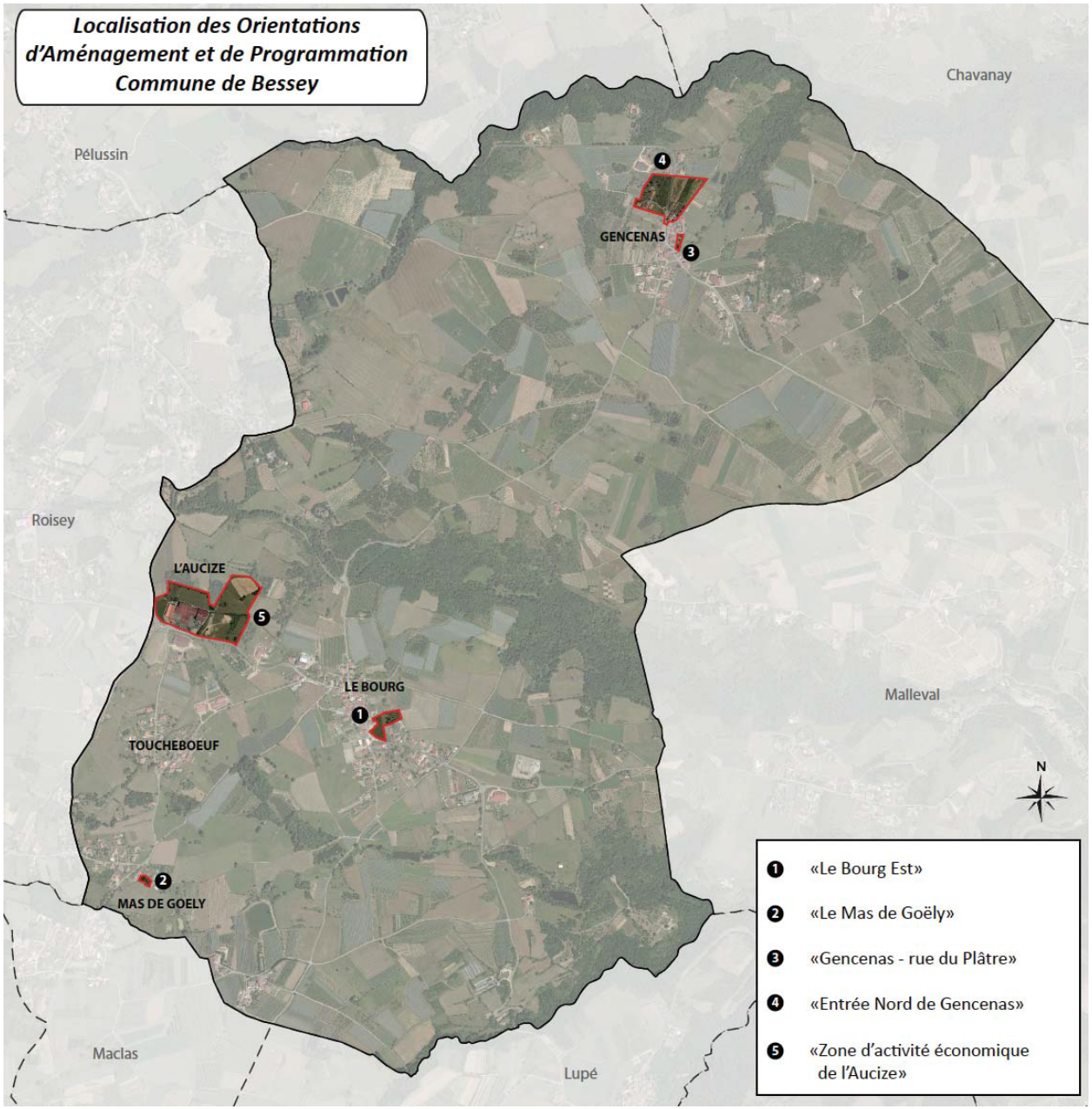
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation. La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent respecter l'esprit des OAP(et non le pied de la lettre) contrairement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

Cinq secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- **« Le Bourg Est »** : zone à vocation principale d'habitat
- **« Mas de Goëly »** : zone à vocation principale d'habitat
- **« Gencenas – rue du Plâtre »** : zone à vocation principale d'habitat
- **« Entrée Nord de Gencenas »** : zone à vocation principale d'habitat
- **« Zone d'activité économique de l'Aucize»** : zone à vocation économique


Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation
Commune de Bessey
Chavanay
Pélussin
GENCENAS
Roisey
L'AUCIZE
LE BOURG
TOUCHEBOEUF
Malleval
MAS DE GOELY
Maclas
Lupé
N
1 «Le Bourg Est»
2 «Le Mas de Goëly»
3 «Gencenas - rue du Plâtre»
4 «Entrée Nord de Gencenas»
5 «Zone d'activité économique de l'Aucize»

LEXIQUE DES FORMES URBAINES

- **Logements individuels** : constructions individuelles sans mur mitoyen.

- **Logements accolés** : constructions individuelles accolées par 2 (un mur mitoyen).

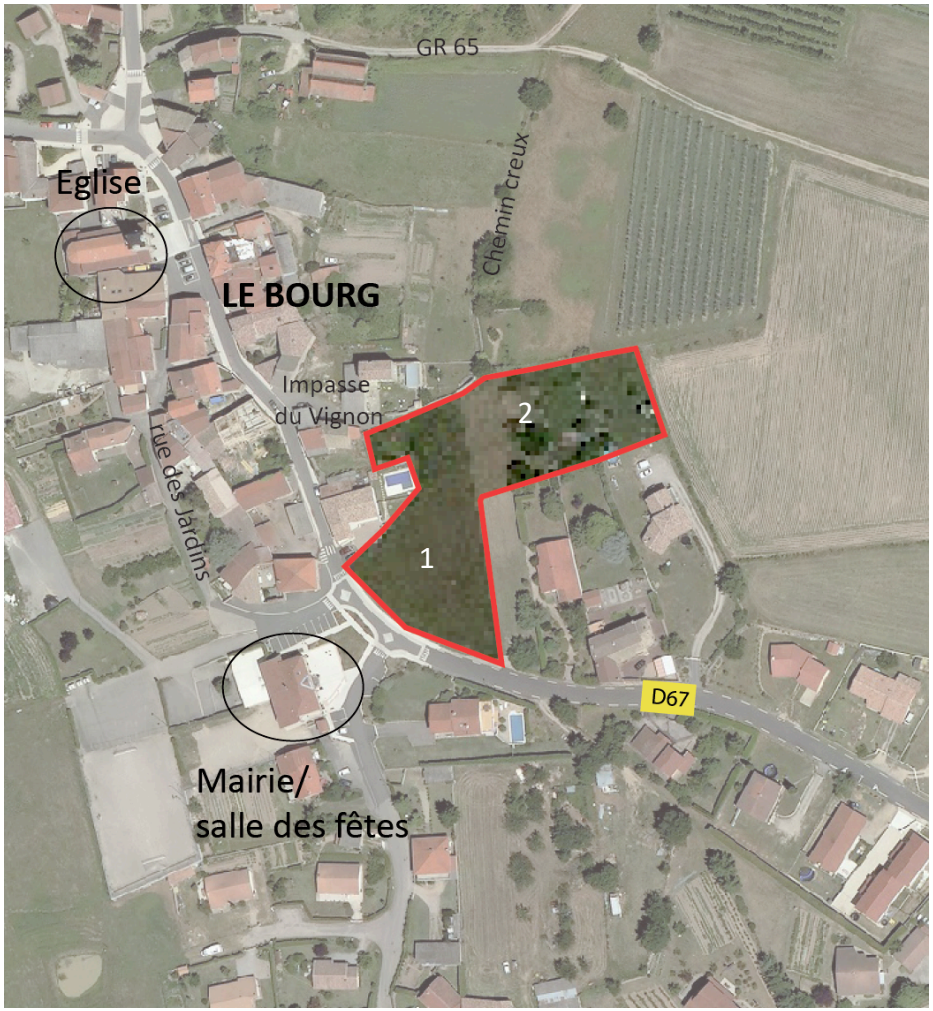
- **Logements groupés** : groupe de 3 logements ou plus accolés. Les maisons ont un ou deux murs mitoyens (mitoyenneté possible par le garage), formant souvent un front bâti.

- **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'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

« LE BOURG EST »



Localisation du site : OAP « Le Bourg Est »

- **SITUATION**

Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est situé en prolongement du bourg ancien sur sa frange Sud-Est. Il est desservi par la RD67 au Sud et par l'impasse du Vignon au Nord. Un chemin creux piétonnier relie le site de l'OAP au GR65 situé au Nord du Bourg.

- **SURFACE**

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une superficie de 0,50 ha environ.

Le site est occupé actuellement par :

- Une friche agricole au Sud/Est (secteur 1). Un permis d'aménager a été délivré sur ce terrain.
- Des fonds de jardins et parcelles enherbées au Nord et à l'Est (secteur 2)

- **CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES**

Par sa localisation stratégique à proximité des équipements et espaces publics communaux, l'urbanisation de ce secteur permet de renforcer le bourg de Bessey.

Ce site offre des vues ouvertes vers les paysages agro-naturels à l'Est.

Il est relié à un réseau de chemins de randonnée.

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



Vue sur le site longeant la RD67 à l'entrée du bourg



La partie arrière, accessible depuis l'impasse du Vignon, offrant des vues sur les paysages agro-naturels



Le chemin creux reliant le Nord du site au GR65

- **OBJECTIFS POURSUIVIS**
  - Renforcer la centralité du bourg en organisant un développement urbain plus dense près des équipements publics et ménageant les vues sur la silhouette patrimoniale du village
  - Diversifier les formes urbaines pour répondre aux besoins d'un public varié
  - Renforcer le maillage piéton dans le bourg
  - Respecter l'identité rurale du village et ses qualités paysagères

PROGRAMME

Opération de 10 logements au minimum organisée en 2 phases correspondant aux 2 secteurs

- Secteur 1 (Sud) : 6 logements au minimum

  Les logements groupés ou accolés sont à privilégier. Un seul logement individuel est autorisé.

- Secteur 2 (Nord et Est) : 4 logements au minimum, individuels ou accolés



CONDITIONS D'URBANISATION

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire
- Le secteur 1 devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Le secteur 2 pourra être urbanisé après le secteur 1, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux publics en respectant la cohérence de l'OAP.

PRINCIPES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

➞ Accessibilité et desserte

- Les constructions seront desservies par une voie unique depuis la RD67 au Sud
- Des accès secondaires piqués sur cette voie desserviront les parcelles
- La desserte volontairement étroite sera aménagée comme une ruelle de village permettant un partage de la voie (piétons et véhicules)

➞ Renforcement du maillage piéton

- La desserte interne sera prolongée au Nord par un cheminement piéton rejoignant le chemin creux communal et le GR65 (chemin de St Jacques de Compostelle).
- L'accès piéton au Nord du site depuis l'impasse du Vignon sera maintenu.

➞ Organisation bâtie

- **Secteur 1** : Le bâti sera plus dense dans ce secteur prolongeant le bourg ancien (formes groupées et accolées privilégiées). Les logements devront être ordonnancés de façon à constituer un groupé bâti organisé autour d'un espace libre central.
- **Le secteur 2 :** La densité du bâti sera plus modérée dans ce secteur constituant la frange arrière de l'opération (logements individuels ou accolés). Les logements seront positionnés de préférence au Nord des parcelles pour favoriser les espaces de jardin au Sud. Les zones de stationnement et garages doivent être de préférence situés au plus proche de la desserte pour minimiser les voies de circulation au sein des parcelles.

▪ PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

➞ Qualité paysagère des espaces publics

- L'aménagement des espaces extérieurs du nouveau quartier devra respecter l'ambiance rurale du site : espaces de pleine terres, végétation d'essences locales…
- Le cheminement piéton sera réalisé en revêtement perméable et de préférence accompagné de plantations.

➞ Aspect extérieur des constructions

- Les constructions seront de forme et volumes simples, s'inspirant des constructions traditionnelles du Pilat.
- Elles seront en R+1 au minimum dans le secteur 1, conformément à la typologie du bâti ancien en centre bourg.

➞ Aménagement paysager des clôtures et espaces libres

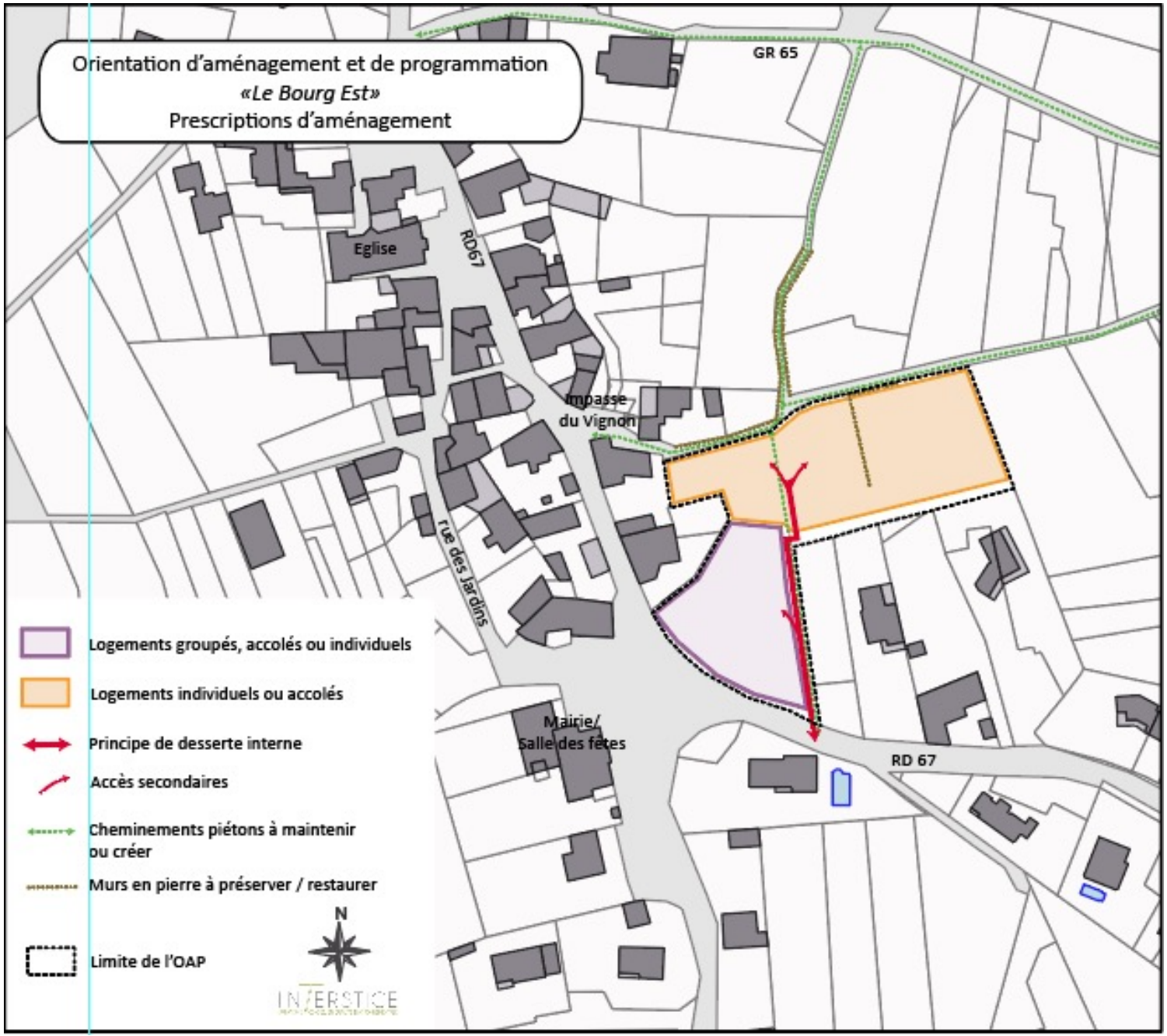
- Les clôtures champêtres seront privilégiées : clôtures bois ajourées, grillage, haies végétales basses constituées d'essences locales.
- Le mur en pierre traditionnel présent sur le secteur 2 doit être préservé. Il peut être éventuellement réduit dans sa partie Sud pour permettre l'accès des véhicules sur la parcelle. Un accès étroit au chemin piéton peut être ouvert dans la partie Nord du mur.

➞ Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.
- L'opération devra prévoir les aménagements nécessaires à gestion des eaux pluviales : noue ou fossé enherbé de collecte des eaux le long de la voie….
- Les zones imperméabilisées seront limitées au maximum : revêtements perméables pour les stationnements et accès dans les parcelles par exemple.
- Les espaces de pleine terre devront être privilégiés pour les espaces libres.

➞ 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 Bourg Est»
Prescriptions d'aménagement
GR 65
Eglise
RD67
Impasse du Vignon
rue des Jardins
Mairie/ Salle des fêtes
RD 67
Logements groupés, accolés ou individuels
Logements individuels ou accolés
Principe de desserte interne
Accès secondaires
Cheminements piétons à maintenir ou créer
Murs en pierre à préserver / restaurer
Limite de l'OAP
N
INTERSTICE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

« MAS DE GOËLY »



Localisation de l'OAP « Mas de Goëly »

- **SITUATION**

  Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est situé au centre du noyau ancien du hameau de Mas de Goëly à environ 1,3 km du bourg de Bessey.

- **SURFACE**

  L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une superficie de 0,1 ha environ.

- **CARACTÉRISTIQUES GENERALES**

  Il s'agit d'un tènement libre (deux parcelles) situé dans le hameau ancien du Mas de Goëly d'intérêt patrimonial et faisant l'objet de prescriptions renforcées.

  Le site est constitué de deux anciens clos bâtis séparés par un chemin agricole. Certaines parties des murs de clôture et des habitations en ruine, sont encore visibles.

  Le site est intéressant pour l'accueil de quelques logements car bien situé, accessible depuis la RD19 à proximité.

  Son aménagement nécessite une attention particulière pour préserver la qualité patrimoniale du hameau.

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



Traces des murs formant les anciens clos et chemin agricole



Le site visible depuis les espaces agricoles extérieurs (parcelles en friche)



Hameau patrimonial peu mis en valeur par la présence de friches et de bâti en ruine

- **OBJECTIFS POURSUIVIS**

  - Proposer une opération d'habitation exploitant le tissu bâti historique du hameau et optimisant le du foncier disponible en cœur de hameau
  - Améliorer l'espace public et mieux identifier le noyau patrimonial
  - Valoriser les structures patrimoniales villageoises sous forme de clos.

PROGRAMME

- Opération de 2 logements individuels organisés sur deux anciens clos à reconstituer
- Aménagement d'une placette publique au centre du hameau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➞ Reconstitution de clos villageois

- L'aménagement devra reconstituer deux clos en pierre sur la base des murs existants.
- Les limites Est, Ouest et Nord devront être constituées de murs en pierre d'une hauteur minimale de 1m20.
- La limite Sud jouxtant l'espace agricole, pourra être constituée d'une simple clôture (bois, grillage) ou d'une haie végétale d'essences arbustives locales de hauteur limitée (max 1,20m).
- Le chemin agricole existant entre les deux clos devra être préservé pour l'usage agricole et maintenu en revêtement perméable.
- L'accès à chaque clos se réalisera à partir de ce chemin : une ouverture pourra être aménagée dans le mur en pierre pour permettre l'accès des véhicules sur la parcelle.
- D'autres accès piétons peuvent être créés dans le clos en pierre (sous forme d'ouverture étroite dans le mur ou de porte).

➞ Aménagement d'une petite placette rurale

- Une placette sera aménagée en partie Nord-Ouest du site avec un traitement simple et peu minéral.
- Un espace de stationnement pourra y être aménagé.
- L'ensemble devra être maintenu en revêtement perméable.
- Le bouquet d'arbres existant sur la partie Est devra être préservé.

➞ Des formes bâties respectant le tissu ancien du hameau

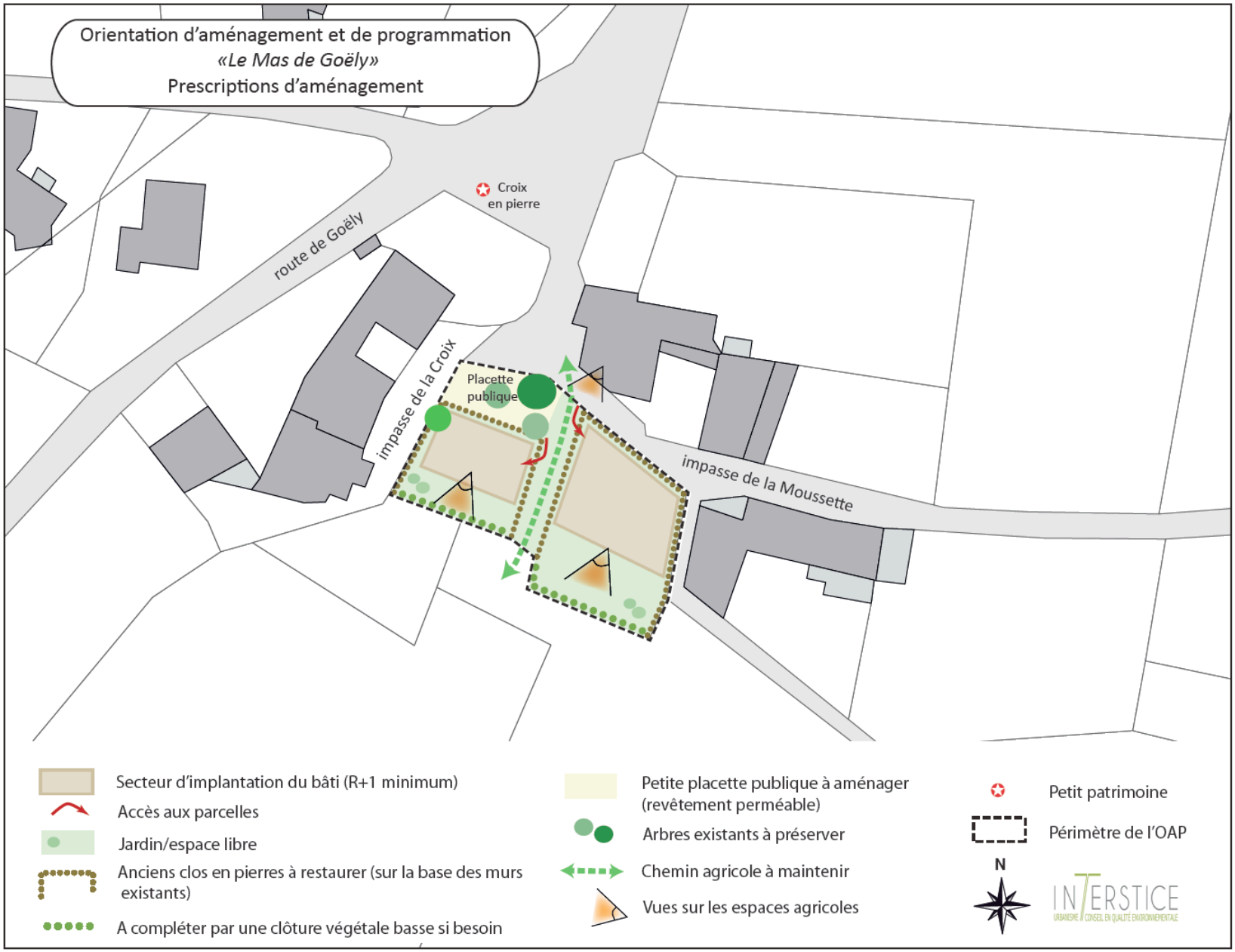
- Les constructions devront être de volume simple.
- Les habitations seront en R+1 conformément au bâti ancien du hameau.
- Les enduits seront de teinte sombre, proches des ambiances colorées locales (pierre, terre) et de finition talochée.
- Les constructions seront de préférence implantées au Nord des parcelles de façon à renforcer le hameau (ne pas éparpiller les constructions) et aménager les espaces de jardin au Sud des parcelles offrant des vues sur les paysages agricoles.

➞ Une gestion des eaux pluviales limitant les ruissellements

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.
- Les revêtements perméables seront favorisés pour les espaces de desserte et de stationnement.

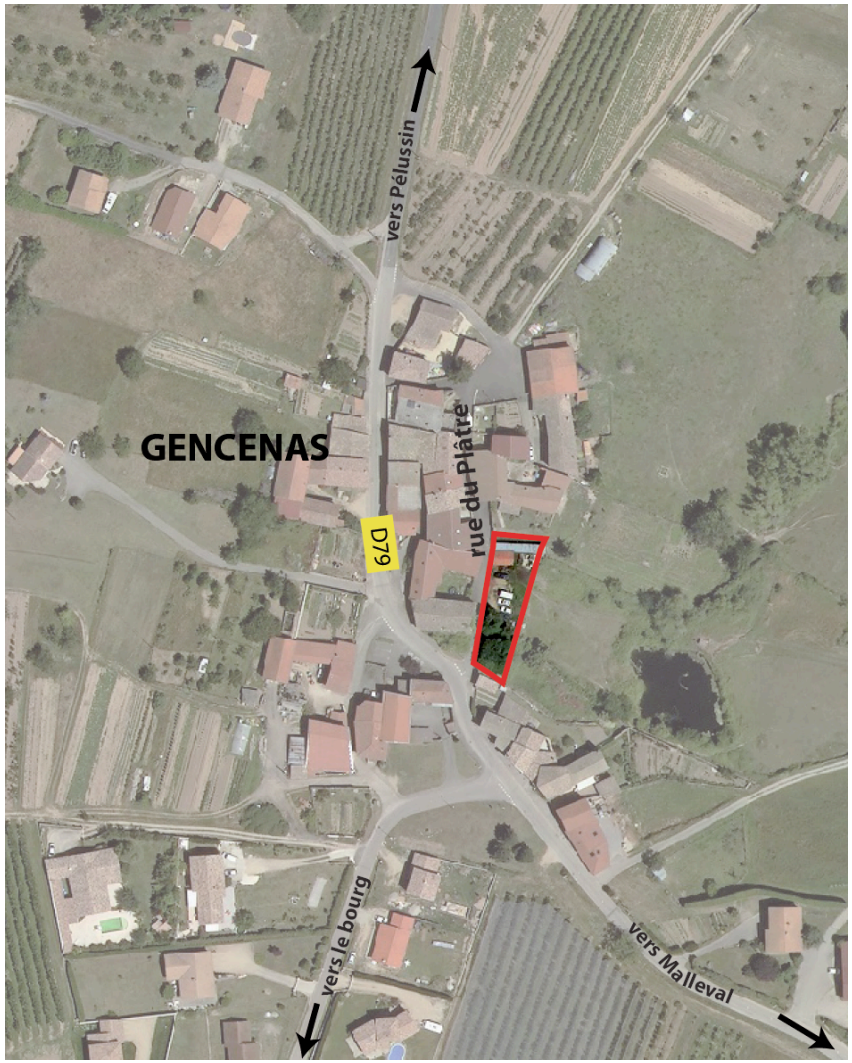
➞ Performance énergétique des logements

- 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 Mas de Goëly»
Prescriptions d'aménagement
Croix en pierre
route de Goëly
impasse de la Croix
Placette publique
impasse de la Moussette
Secteur d'implantation du bâti (R+1 minimum)
Accès aux parcelles
Jardin/espace libre
Anciens clos en pierres à restaurer (sur la base des murs existants)
A compléter par une clôture végétale basse si besoin
Petite placette publique à aménager (revêtement perméable)
Arbres existants à préserver
Chemin agricole à maintenir
Vues sur les espaces agricoles
Petit patrimoine
Périmètre de l'OAP
N
INTERSTICE
URBANISME / CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

« GENCENAS - RUE DU PLÂTRE »



Localisation de l'OAP « Gencenas – rue du Plâtre »

- **SITUATION**

  Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est situé rue du Plâtre à Gencenas au Nord de la commune à 2 km environ du bourg.

- **SURFACE**

  L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une surface de 600 m^2 environ.

- **CARACTÉRISTIQUES GENERALES**

  Le site présente une localisation intéressante car il constitue un foncier disponible au sein du tissu urbain du hameau, bien accessible. Il est actuellement en friche.

  L'entrée Sud de la rue du Plâtre est aujourd'hui assez déqualifiée : présence de bâti vacant très dégradé, de dépôts divers…,.

  La compacité du tissu bâti avoisinant nécessite de définir l'aménagement de cette « dent creuse » de façon à préserver les vues, optimiser l'utilisation de ce foncier, et reconstituer une lisière qualitative au hameau.

  Le site borde le centre ancien du hameau faisant l'objet de prescriptions renforcées au titre du patrimoine.

  Il n'est concerné par aucun risque naturel prévisible.



Entrée de la rue du Plâtre : maison vacante à reconquérir à gauche, site concerné par l'OAP en bordure de rue à droite



Le site vu depuis le chemin de randonnée à l'arrière du hameau



Le site vu depuis la rue du Plâtre

- **OBJECTIFS POURSUIVIS**

  - Proposer une petite opération d'habitation complémentaire à celle du bourg
  - Valoriser et optimiser du foncier disponible en cœur du hameau de Gencenas, constituant aujourd'hui un espace délaissé peu qualitatif
  - Requalifier une lisière de hameau visible depuis les espaces agro-naturels environnants
  - Associer cette opération à la reconquête d'un bâti ancien vacant au centre du hameau pour une requalification globale du secteur
  - Proposer une forme d'habitat plus dense valorisant les vues et optimisant les espaces extérieurs

PROGRAMME

2 logements individuels sont attendus sur ce tènement.

CONDITIONS D'URBANISATION

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➞ Une implantation optimisée pour partager les vues vers les paysages agro-naturels

- Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à maintenir des vues vers le vallon à la fois pour les habitations nouvelles et pour les habitations riveraines (maison en « L » en face du site et habitation vacante à réhabiliter).
- Les maisons seront positionnées en partie haute de la parcelle à l'alignement de la rue du Plâtre, sur la zone de terrain la plus plane de façon à reconstituer une ambiance de rue villageoise.
- Les maisons seront implantées aux extrémités Nord et Sud des parcelles en limite séparative de manière à conserver un espace de jardin entre les deux habitations.
- La maison implantée au Nord sera construite en remplacement des bâtis légers existants sans intérêt patrimonial.
- La maison implantée au Sud sera adossée au petit garage existant ou le remplacera.

➞ Un bâti respectant le tissu ancien de Gencenas

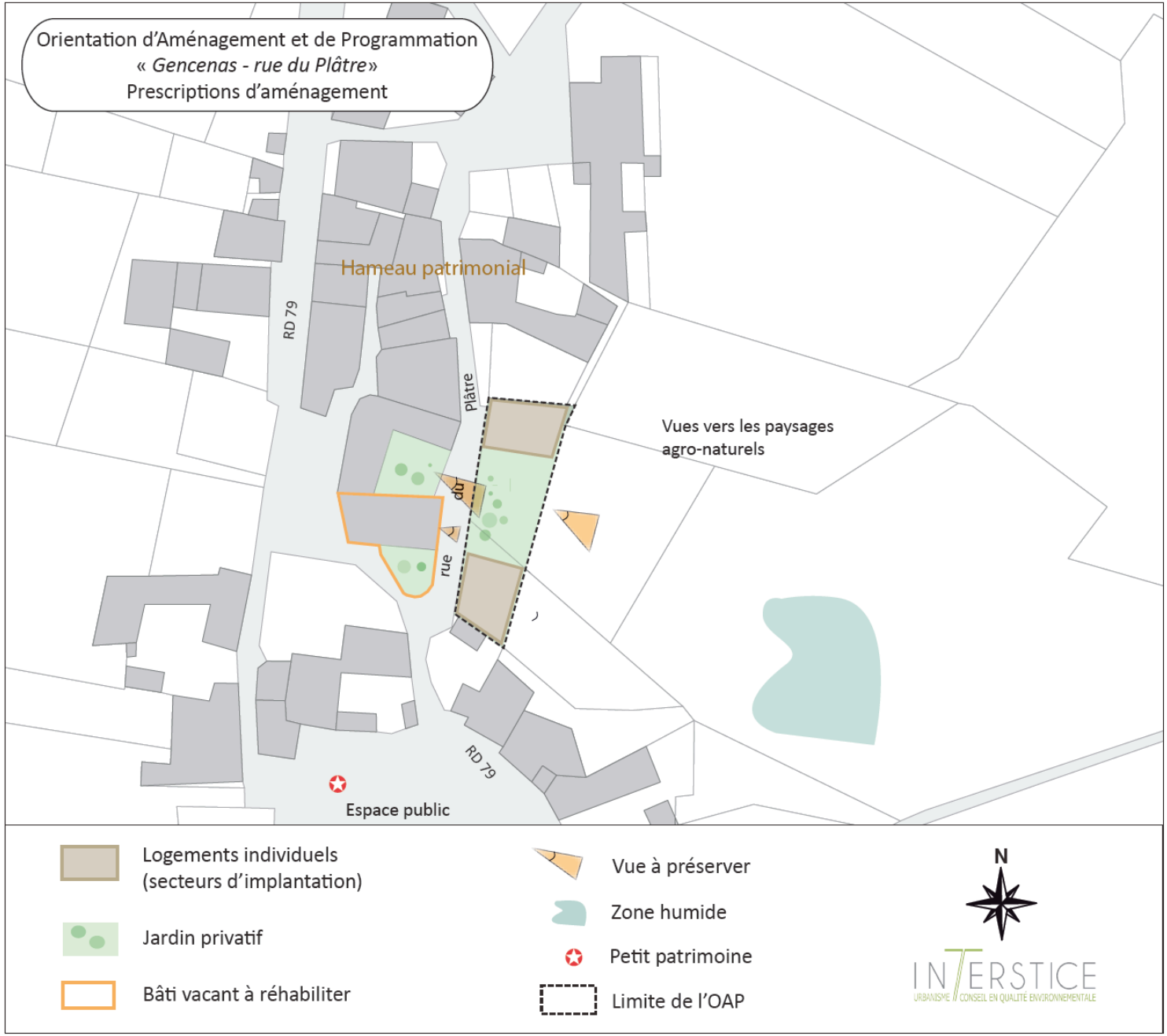
- Les nouvelles constructions devront s'adapter au relief naturel du site : elles pourront être étagées (exemple : niveau R+1 côté rue et R+2 côté pente).
- Les volumes seront simples. Les enduits de façades seront de finition lisse (taloché ou gratté fin) et de coloris discret s'inscrivant dans les teintes environnantes (ton pierre, terre).
- Les clôtures en limite de tènement Est devront être végétales, constituées d'essences locales mélangées (arbustives et/ou arborées).
- La clôture le long de la rue du Plâtre pourra être constituée d'un muret en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 1,20 m. Les enduits de clôture devront avoir un aspect comparable à celui des habitations : finition lisse, teinte pierre ou terre.

➞ Gestion des eaux pluviales et qualité écologique

- Les espaces de stationnement et les accès devront être réduits au minimum, situés au plus près de la rue.
- Les espaces de pleine terre végétalisés devront être privilégiés pour les espaces libres.
- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.

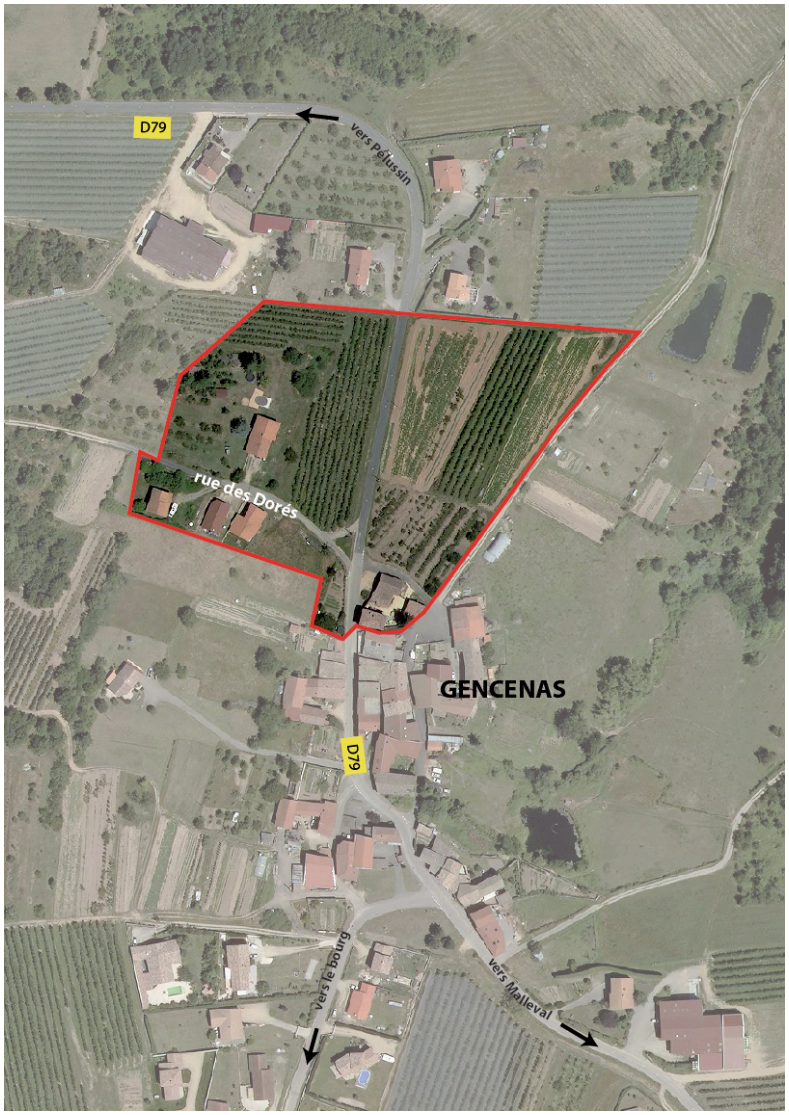
➞ Performance énergétique des logements

- 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
« Gencenas - rue du Plâtre»
Prescriptions d'aménagement
Hameau patrimonial
RD 79
Plâtre
Vues vers les paysages
agro-naturels
rue
RD 79
Espace public
Logements individuels
(secteurs d'implantation)
Jardin privatif
Bâti vacant à réhabiliter
Vue à préserver
Zone humide
Petit patrimoine
Limite de l'OAP
N
INTERSTICE
URBANISME // CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

« ENTRÉE NORD DE GENCENAS »



Localisation de l'OAP « Entrée Nord de Gencenas »

- **SITUATION**

  Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est situé à l'entrée Nord du hameau de Gencenas de part et d'autre de la RD79.

- **SURFACE**

  L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une superficie de 2,25 ha environ.

- **CARACTÉRISTIQUES GENERALES**

  L'entrée Nord du hameau de Gencenas est patrimoniale et présente des enjeux paysagers.

  Sont visibles depuis la RD79 un ensemble de clos en pierre jardinés ou bâtis. Quelques habitations pavillonnaires isolées sont implantées le long de la rue des Dorés. La présence agricole et notamment arboricole est aussi très marquante.

  Ce secteur dispose d'un potentiel de densification qu'il convient d'encadrer afin de garantir la pérennité des qualités paysagères de cette entrée.

  Le site est en partie inclus dans le périmètre patrimonial du hameau de Gencenas faisant l'objet de prescriptions particulières.

  Il n'est concerné par aucun risque naturel prévisible.



Entrée Nord de Gencenas à caractère patrimonial : forte présence de la pierre (murs de clos, bâti ancien…)



Constructions pavillonnaires le long de la rue des Dorés



Paysage de l'entrée Nord de Gencenas : bâti diffus ancien et récent, forte présence agricole.

- **OBJECTIFS POURSUIVIS**

  - Permettre et encadrer l'accueil de quelques habitations sur des parcelles disponibles sans intérêt agricole et bien accessibles.
  - Préserver les qualités paysagères de l'entrée patrimoniale du hameau.

PROGRAMME

2 à 3 logements individuels sont attendus dans la partie constructible de l'OAP.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➞ Les accès

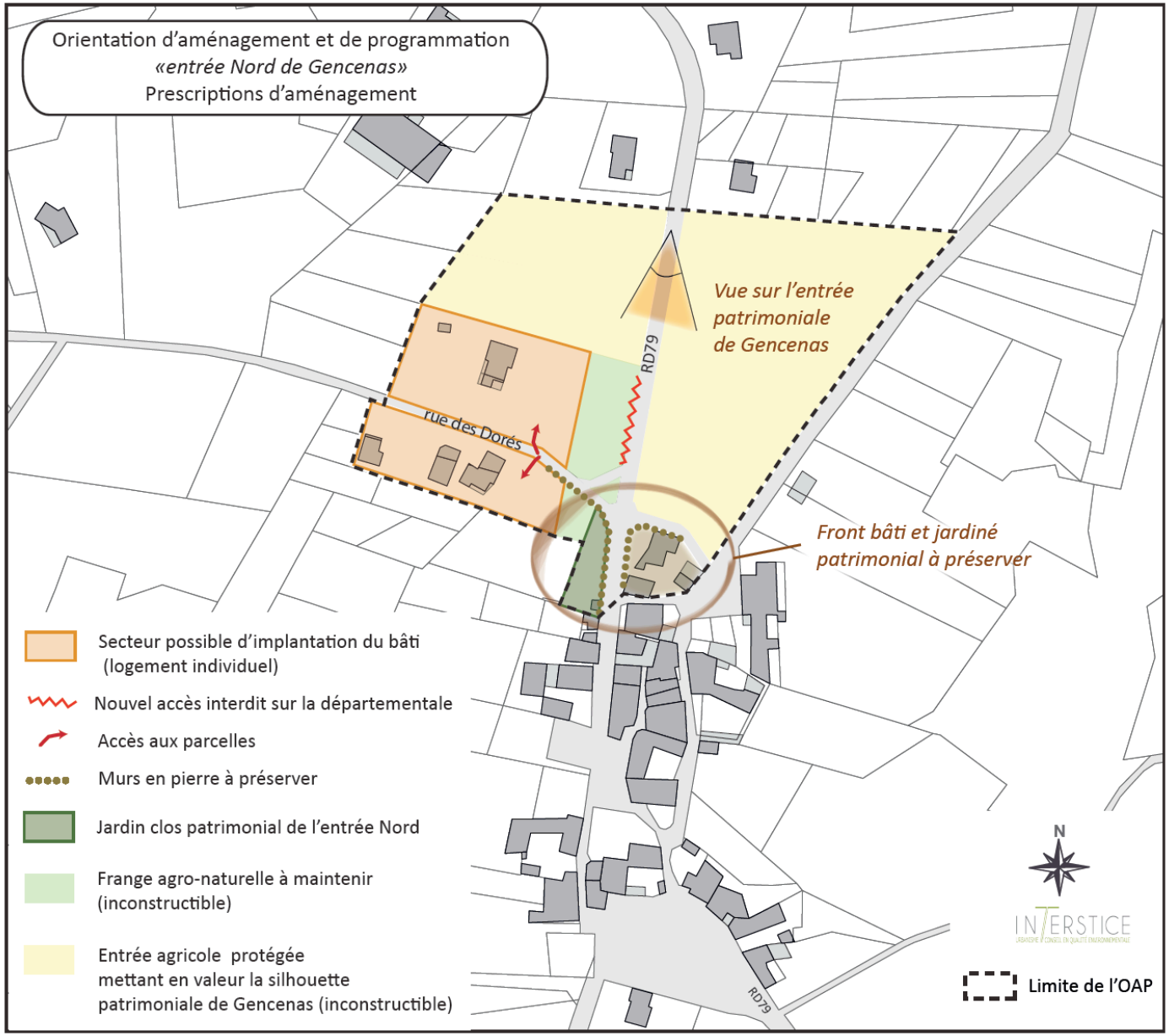
- L'accès aux nouvelles constructions se réalisera à partir de la rue des Dorés.
- Aucun nouvel accès sur la RD34 ne sera autorisé.

➞ Préservation des qualités paysagères du site

- Les constructions seront implantées au minimum à 20 m du bord de la RD79.
- Le mur en pierre du clos jardiné situé le long de la RD79 et de la rue des Dorés doit être préservé.
- Les clôtures en bordure de l'espace naturel et agricole doivent être végétales et constituées d'essences locales mélangées.

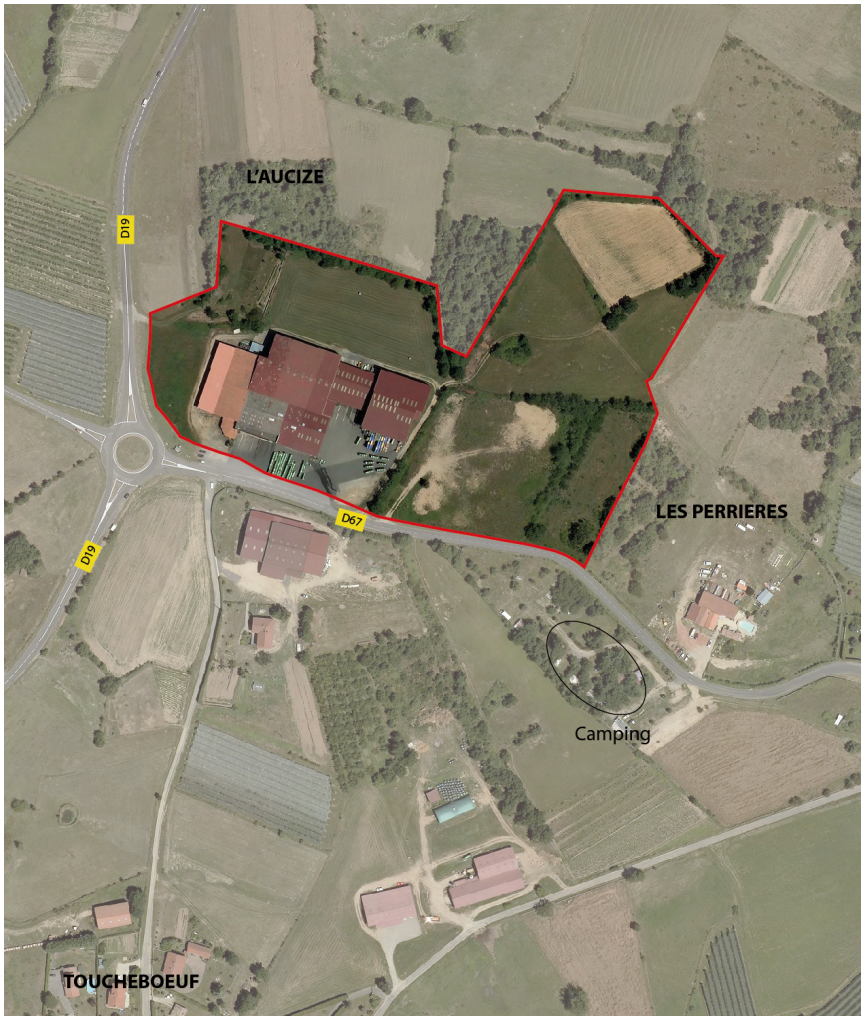
➞ Gestion des eaux pluviales

- Les accès internes aux parcelles et aux zones de stationnement doivent présenter une emprise minimale et être situés au plus près de la voie de desserte.
- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.


Orientation d'aménagement et de programmation
«entrée Nord de Gencenas»
Prescriptions d'aménagement
Vue sur l'entrée patrimoniale de Gencenas
RD79
rue des Dorés
Front bâti et jardiné patrimonial à préserver
Secteur possible d'implantation du bâti (logement individuel)
Nouvel accès interdit sur la départementale
Accès aux parcelles
Murs en pierre à préserver
Jardin clos patrimonial de l'entrée Nord
Frange agro-naturelle à maintenir (inconstructible)
Entrée agricole protégée mettant en valeur la silhouette patrimoniale de Gencenas (inconstructible)
N
INTERSTICE
Limite de l'OAP
RD79

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5

« ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE L'AUCIZE »



Localisation de l'OAP « Zone d'activité économique de l'Aucize»

- **SITUATION**

Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est situé à l'Ouest du bourg de Bessey au giratoire de l'Aucize entre la RD19 et RD67. Il s'agit d'un site à vocation économique occupé sur sa partie Ouest par la coopérative agricole « les balcons du Pilat ».

- **SURFACE**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation couvre une superficie de d'environ 4,96 ha.

- **CARACTÉRISTIQUES GENERALES**

Ce site a vocation à accueillir une zone d'activités économiques de rayonnement local selon la hiérarchie des espaces économiques définie à l'échelle intercommunale. Elle est complémentaire aux zones de rayonnement intercommunal de Maclas, Saint-Pierre de Bœuf et Pélussin.

Le site de l'Aucize est bien accessible depuis Pélussin, Maclas, Roisey et Bessey, et propice à l'accueil d'entreprises notamment pour la valorisation de la filière arboricole fortement présente sur le plateau.

Situé en sommet de plateau, le long de « l'axe vitrine » du territoire (la RD19), dans un paysage agricole très ouvert et visible depuis de nombreux points, le site de l'Aucize présente une sensibilité forte d'un point de vue paysager. La partie Nord est bordée de quelques bosquets de feuillus. L'occupation agricole y est encore présente mais une partie des terrains n'est désormais plus exploitée.

Le secteur est situé à proximité d'un camping privé sur la commune de Bessey et de plusieurs exploitations agricoles.

Il n'est concerné par aucun risque naturel prévisible.



Vue du site de l'Aucize depuis les hauteurs de Roisey



Un site actuellement orienté vers la valorisation des productions fruitières du plateau arboricole du Pilat





Accès actuel depuis la RD67 à la partie Ouest du site (en grande partie en friche)

- **OBJECTIFS POURSUIVIS**
  - Permettre le développement des activités économiques en place
  - Aménager l'extension de la zone d'activité de portée intercommunale pour l'accueil d'entreprises ne pouvant s'installer dans les secteurs d'habitat
  - Assurer une bonne insertion paysagère des aménagements et des constructions
  - Optimiser le foncier disponible pour préserver les espaces agro-naturels,
  - Encadrer l'aménagement pour assurer le fonctionnement de la zone tout en laissant une souplesse indispensable pour accueillir des entreprises de taille différente

PROGRAMME

Sont attendus sur le site :

- l'extension de la coopérative agricole existante dans la partie Nord-Ouest (environ 0,7 ha de terrains disponibles)
- l'implantation d'une ou plusieurs entreprises (un ou plusieurs lots) dans sa partie Est (environ 2,7 ha de terrains disponibles)

PRINCIPES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

➞ Accès et desserte interne

- L'accès à la coopérative sera maintenu.
- La desserte de l'extension de la zone d'activité se réalise sur l'emprise d'un chemin existant qui sera prolongé, amélioré et mis en sécurité.
- Cette voie nouvelle longera la bordure de la coopérative existante et desservira le site en profondeur permettant la division en lots.
- Sur cette voie interne, des accès secondaires pourront être créés pour accéder aux bâtiments en fonction de la commercialisation de la zone.

➞ Implantation des constructions

- Les constructions devront être implantées en retrait des routes départementales selon un recul minimum correspondant à celui de l'entreprise existante et figurant sur le schéma de l'OAP.
- Les bâtiments devront être perpendiculaires ou parallèles entre eux en respectant les lignes de bâti dominantes sur le site.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

➞ Insertion paysagère des constructions

- Les constructions devront être de volume simple et de teintes plutôt sombres et éteintes (peu lumineuses). Les revêtements en bardage bois sont autorisés.
- Les constructions de grands volumes devront présenter un rythme (fractionnement des volumes, changement de matériaux…) de façon à atténuer leur effet « masse ».
- Les façades des bâtiments ou installations exposées aux vues indiquées sur le schéma, feront l'objet d'un traitement soigné favorisant leur insertion paysagère.

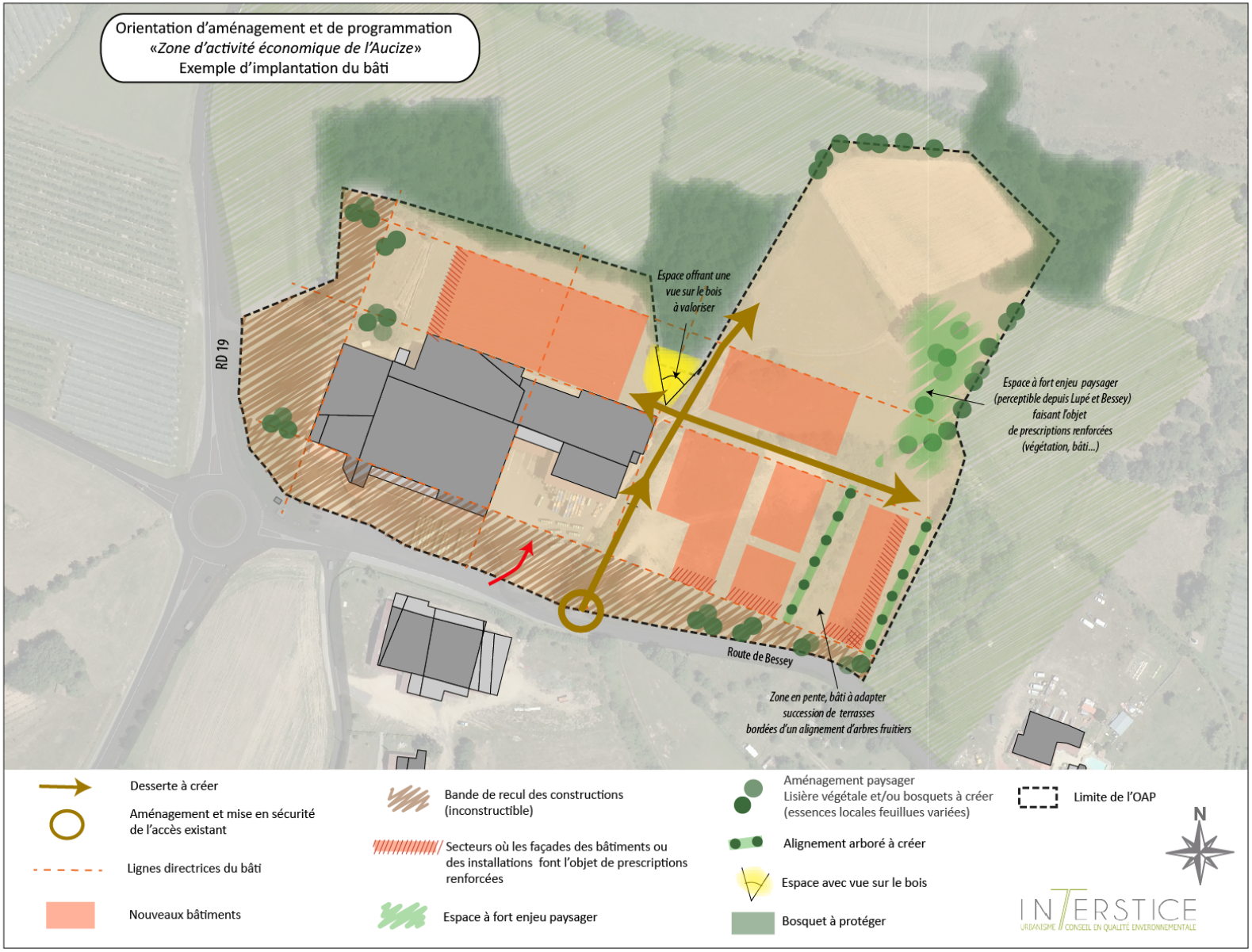
➞ Traitement paysager du site et des abords

- Les bosquets existants au Nord du site sont à préserver.
- L'espace central au Sud du bosquet pourra être aménagé en espace collectif (aire de repas extérieur par exemple).
- Des haies arborées et arbustives constituées d'essences locales feuillues doivent être implantées en bordure Sud du site le long de la RD67, en bordure Nord et en bordure Est comme indiqué sur le schéma de l'OAP.
- Des bouquets d'arbres peuvent être implantés aux pieds des bâtiments pour atténuer l'effet « masse » des grands volumes.
- Un espace tampon (espace libre de pleine terre et végétalisé) doit être préservé en partie Ouest du site fortement perceptible depuis le village de Bessey.

➞ Qualité environnementale et gestion de l'eau

- Le projet doit prévoir les aménagements nécessaires pour la gestion des eaux pluviales (bassins d'infiltration…). Ceux-ci doivent faire l'objet d'un traitement le plus naturel possible pour une bonne insertion paysagère.
- L'emprise des voies doit être optimisée et limitée aux stricts besoins.
- L'utilisation de revêtements perméables doit être privilégiée pour les espaces de stockage dès que les contraintes techniques de l'activité le permettent.


Orientation d'aménagement et de programmation
«Zone d'activité économique de l'Aucize»
Prescriptions d'aménagement
RD 19
Extension de la coopérative
Espace offrant une vue sur le bois à valoriser
Espace à fort enjeu paysager (perceptible depuis Lupé et Bessey) faisant l'objet de prescriptions renforcées (végétation, bâti...)
Route de Bessey
Zone en pente, bâti à adapter succession de terrasses bordées d'un alignement d'arbres fruitiers
Desserte à créer
Aménagement et mise en sécurité de l'accès existant
Accès à la coopérative à maintenir
Lignes directrices du bâti
Sens de faitage à respecter
Bande de recul des constructions (inconstructible)
Secteurs où les façades des bâtiments ou des installations font l'objet de prescriptions renforcées
Espace à fort enjeu paysager
Aménagement paysager
Lisière végétale et/ou bosquets à créer
Alignement arboré à créer
Espace collectif d'agrément avec vue sur le bois
Bosquet à protéger
Limite de l'OAP
N
INTERSTICE
URBANISME // CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE


Orientation d'aménagement et de programmation
«Zone d'activité économique de l'Aucize»
Exemple d'implantation du bâti
RD 19
Espace offrant une vue sur le bois à valoriser
Espace à fort enjeu paysager (perceptible depuis Lupé et Bessey) faisant l'objet de prescriptions renforcées (végétation, bâti...)
Route de Bessey
Zone en pente, bâti à adapter succession de terrasses bordées d'un alignement d'arbres fruitiers
Desserte à créer
Aménagement et mise en sécurité de l'accès existant
Lignes directrices du bâti
Nouveaux bâtiments
Bande de recul des constructions (inconstructible)
Secteurs où les façades des bâtiments ou des installations font l'objet de prescriptions renforcées
Espace à fort enjeu paysager
Aménagement paysager
Lisière végétale et/ou bosquets à créer (essences locales feuillues variées)
Alignement arboré à créer
Espace avec vue sur le bois
Bosquet à protéger
Limite de l'OAP
N
INTERSTICE
URBANISME // CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE