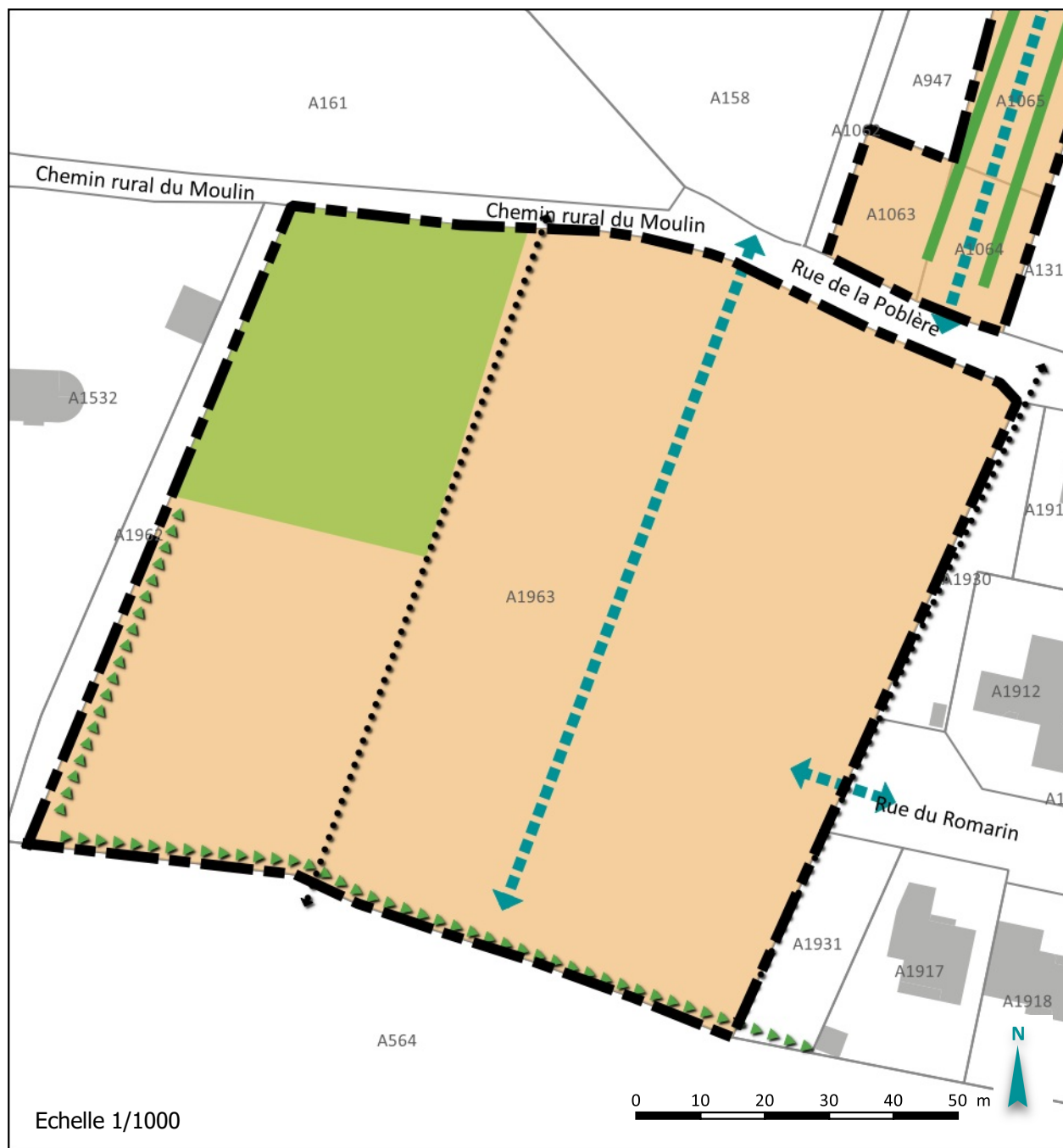

**ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

***ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION***

Pièce 4.11 – OAP sectorielles – Roussay

DOSSIER D'APPROBATION (Modification n°1)
28 SEPTEMBRE 2023





Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◆◆◆◆ Liaison douce à créer

↔ Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

◀◀◀ Frange

■ Haie à préserver

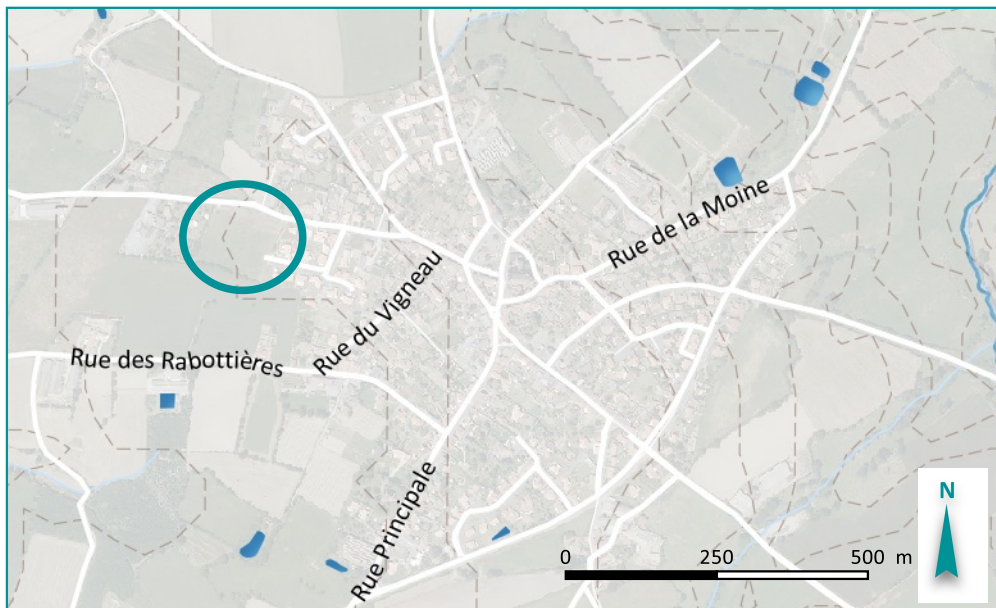
■ Espace végétalisé à préserver - créer

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Echelle 1/1000

Contexte



Description du site

A l'entrée Ouest du bourg de Roussay, le site s'inscrit au sud de la rue de la Poblère.

Photo du site



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer de nouveaux logements avec une mixité de typologie.
- Qualifier l'entrée Ouest de Roussay.
- Mettre en place des continuités douces.

Orientations paysagères et urbaines

- Porter une attention particulière d'accroche de l'aménagement et du futur bâti sur la rue de la Poblère.
- Retrouver des continuités urbaines.

Desserte

- Le site est desservi par les rues de la Poblère et du Romarin. Il s'agira de reconnecter.
- Des continuités douces à créer.

Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
1.26	20	16

Contexte



Description du site

Directement au Nord du cœur historique de Roussay, ce lieu est constitué de jardins. Sur une topographie marquée, en arrière de parcelles habitées, de beaux murs viennent structurer ce site.

Photo du site



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Création de nouveaux logements.
- Retournement du bourg ancien et jonction de formes d'habiter variées.
- Création de nouvelles liaisons douces.

Orientations paysagères et urbaines

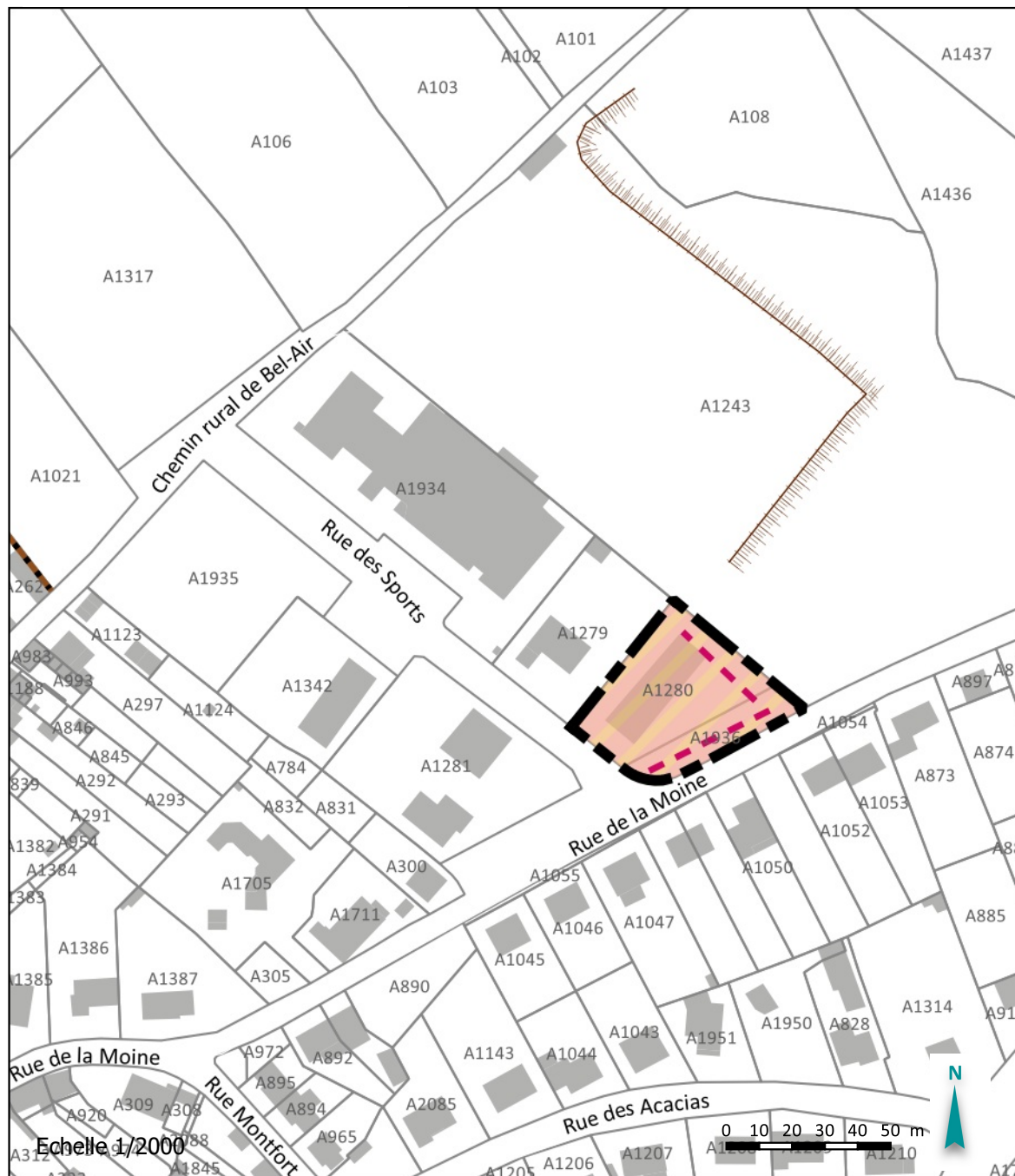
- Préserver l'ambiance particulière, notamment à travers les murs existants.
- Prolonger la structure ancienne perpendiculairement à la voie en mettant en œuvre des façades structurées le long de la future voie, en jonction avec la rue de la Croix.
- Préserver les murs anciens avec la possibilité d'un travail fin pour la création de percées ponctuelles.

Desserte

- Création d'une voirie reliant les rues de la Croix et de la Fontaine.

Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.42	8	19



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Valorisation architecturale et paysagère

— Façade urbaine

— Mur à préserver

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

— Différence de niveau

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

— Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel ou collectif

Contexte



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Création de nouveaux logements à proximité des équipements sportifs et scolaires.
- Structuration de l'entrée du bourg de Roussay et participation à la silhouette urbaine.
- Jeu fin sur la topographie.

Orientations paysagères et urbaines

- Le bâti vient structurer et affirmer l'urbanité de la rue de la Moine en s'inscrivant dans la partie basse de Roussay.

Desserte

- La rue des Sports permettra naturellement de desservir les parcelles à construire.

Programme de logements

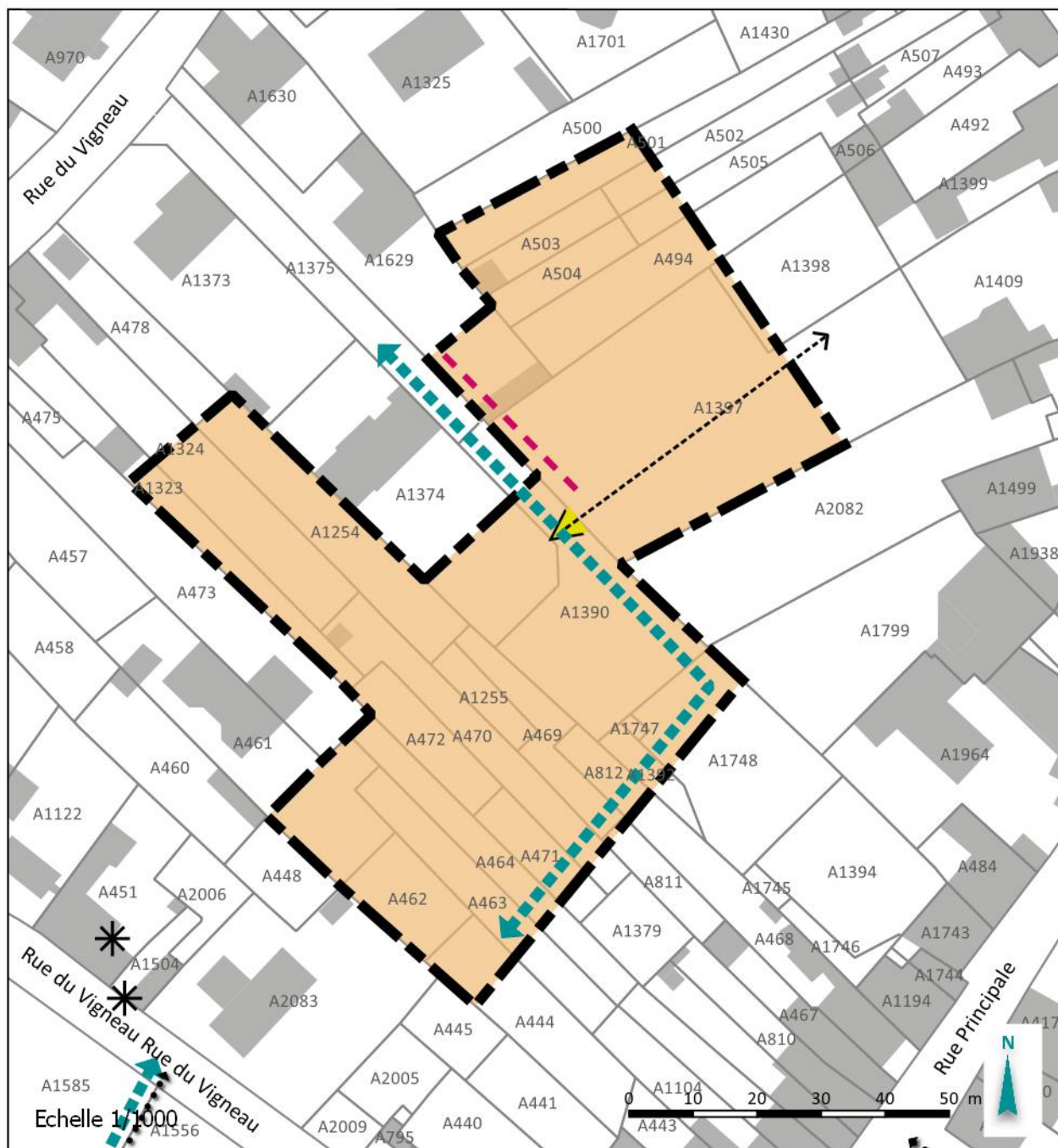
Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.2	5	25

Description du site

Le site participe de l'entrée nord-est du bourg de Roussay. Aujourd'hui occupé par un secteur d'activité, il se situe en contrebas du cœur de bourg. Il est positionné à proximité immédiate des équipements sportifs.

Photo du site





Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◆◆◆◆ Liaison douce à créer

↔ Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

✱ Elément patrimonial

— Façade urbaine

↔ Cône de vue à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Orange Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Contexte



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Création de nouveaux logements.
- Organisation cohérente de l'urbanisation en cours de développement sur le secteur.
- Offre d'accès piétons aux parcelles donnant sur la rue Principale.

Orientations paysagères et urbaines

- Créer une nouvelle voie ayant une réelle urbanité.
- Préserver la perspective sur le clocher.

Description du site

En cœur d'îlot, ce site est en forte évolution : de nouveaux habitats s'implantent, des voies se créent... Les terrains non bâtis sont aujourd'hui des jardins.

Desserte

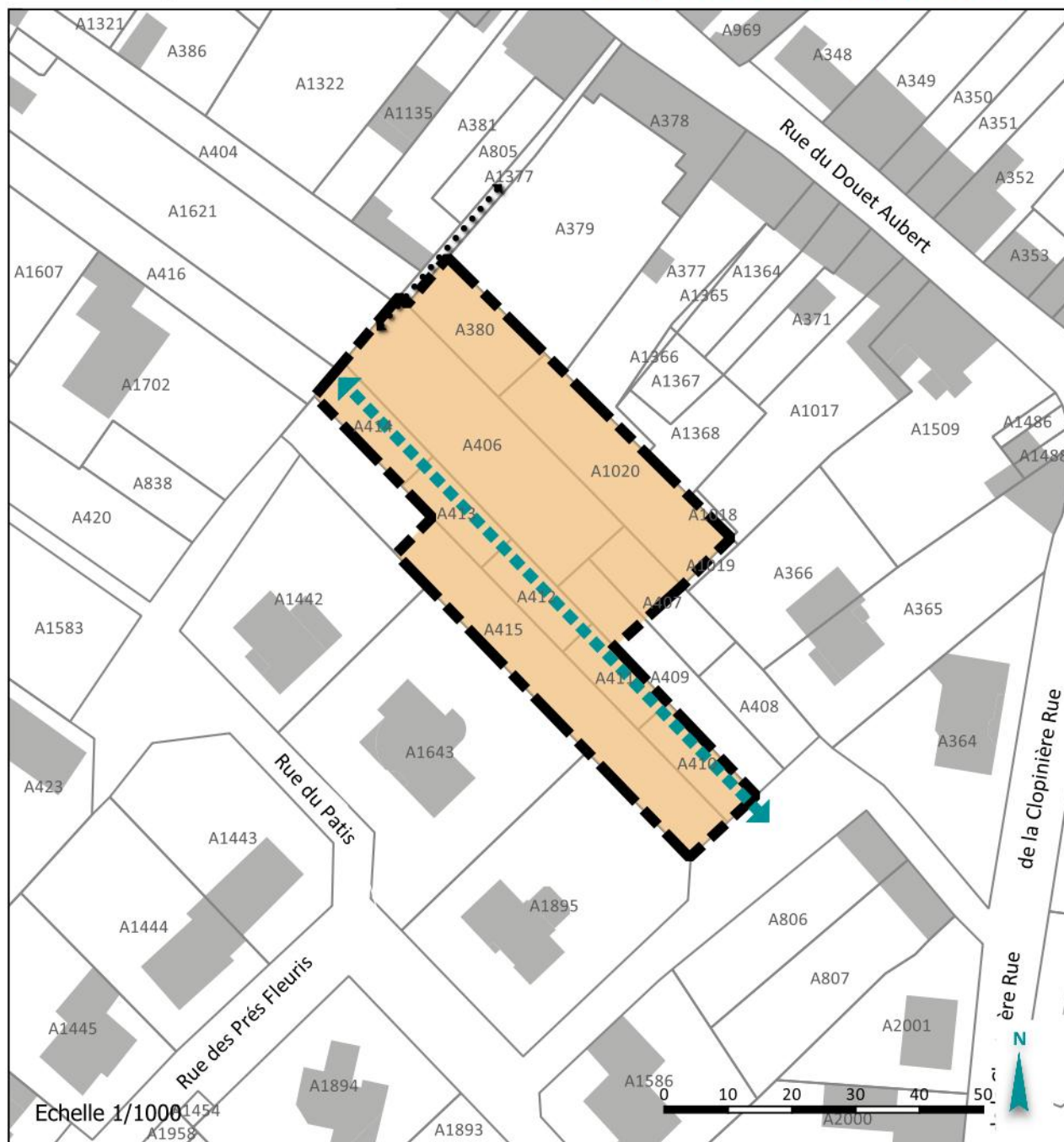
- Création d'une voie principale vers le nord-ouest, connectée à la rue du Vigneau
- Recherche de continuité avec la rue du Vigneau dans sa section située au sud du périmètre de l'OAP
- Création d'un accès piéton aux jardins des maisons contiguës donnant sur la rue Principale.

Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.63	11	17

Photo du site





Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

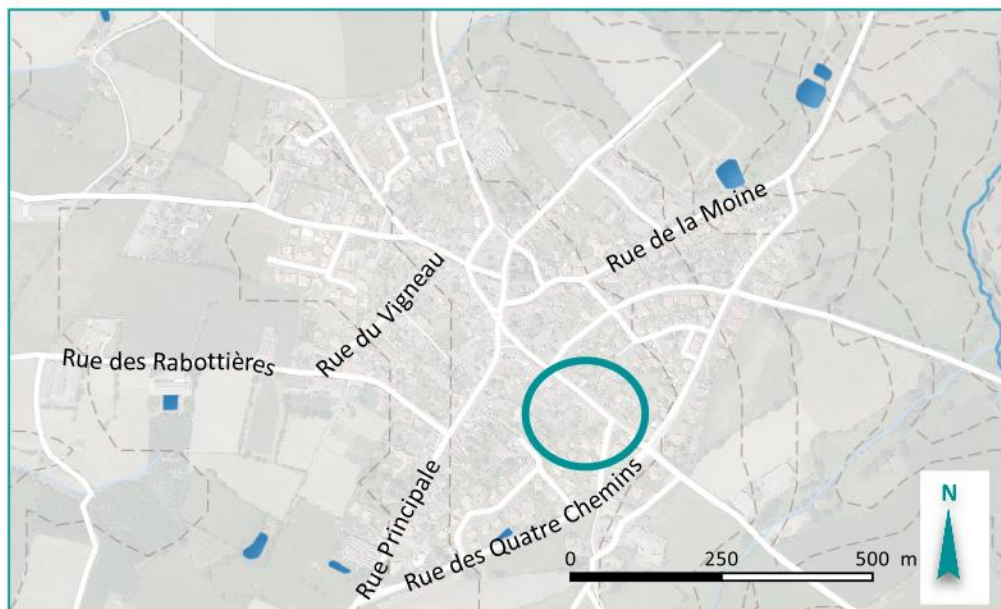
◆ ◆ ◆ ◆ Liaison douce à créer

↔ Principe de desserte

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Contexte



Description du site

Au Sud-est du bourg de Roussay, ce site est composé de parcelles s'inscrivant en arrière de la rue du Douet Aubert.

Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Création de nouveaux logements.
- Epaississement du cœur urbain de Roussay.
- Création des dessertes piétonnes pour les fonds de parcelles donnant sur la rue du Douet Aubert.

Orientations paysagères et urbaines

- Relier et reconnecter ce cœur d'îlot qui s'urbanise.
- Redonner au bâti ancien des accès piétons différents.
- Permettre de nouvelles liaisons douces.

Desserte

- Accès depuis la ruelle se connectant à la rue du Patis.
- Liaison douce depuis la rue du Douet Aubert.

Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements (lgt/ha)	Densité minimale
0,26	4	16



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◊ ◊ ◊ ◊ Liaison douce existante

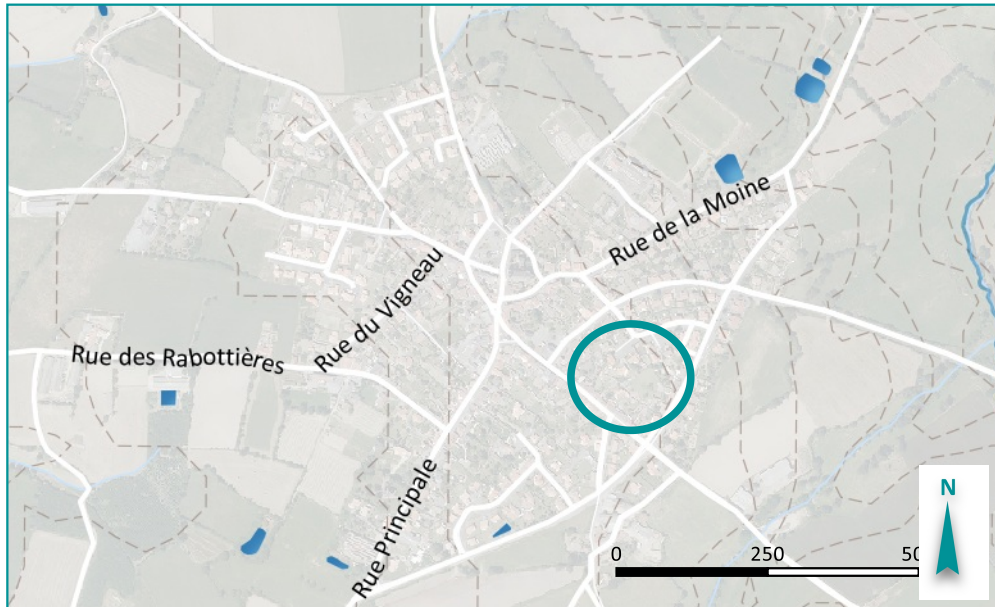
◆ ◆ ◆ ◆ Liaison douce à créer

↔ Principe de desserte

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Contexte



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Valorisation du foncier.
- Création de nouveaux logements.
- Desserte piétonne des fonds de parcelles donnant sur la rue du Douet Aubert.

Orientations paysagères et urbaines

Prolonger les liaisons existantes.

Desserte

- Accès véhicules depuis la placette donnant sur les rues Eglantiers et Aubépines.
- Accès piéton par les parcelles Sud.

Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.25	4	16

Description du site

Le site se positionne à l'est du bourg de Roussay. Aujourd'hui constitué de jardins, il est entouré de fonds de parcelles. Sa face sud jouxte le tissu ancien qui a des problématiques d'accès piétons au jardin.

Photo du site



- OAP Le Vigneau



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◁ ○ ○ ○ ▷ Liaison douce existante

Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

 Élément patrimonial

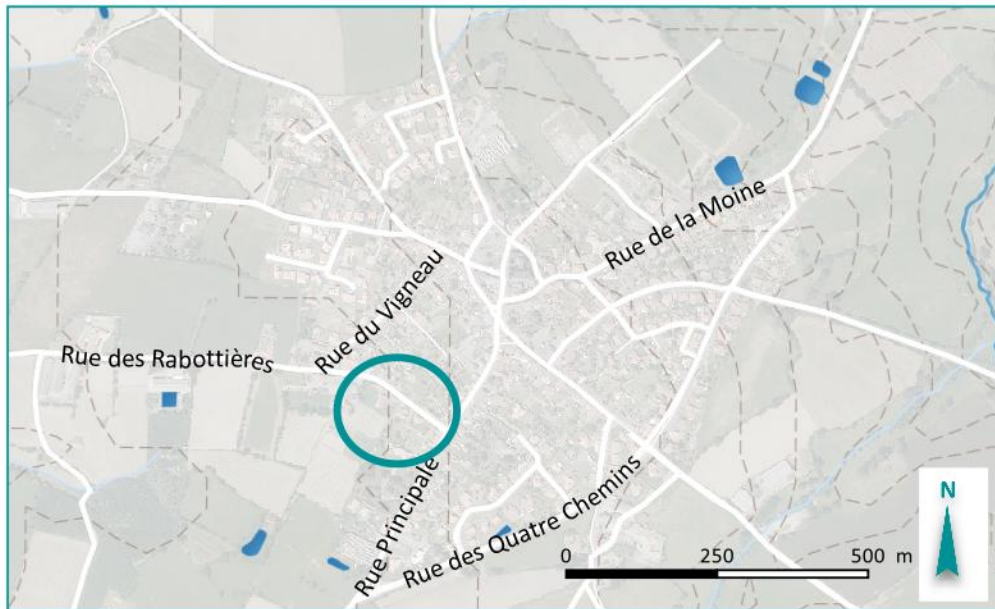
Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

◀◀◀ Frange

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Contexte



Description du site

Le site est au Sud-Ouest du cœur de Roussay. Il ouvre sur des terres agricoles.

Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer de nouveaux logements.
- Permettre une urbanisation future du secteur situé au sud du site.

Orientations paysagères et urbaines

- Accroche urbaine sur la rue du Vigneau
- Traitement paysagé de la frange Ouest.

Desserte

- Création d'une voie.

Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements (lgt/ha)	Densité minimale
0,24	5	18

Contexte



Description du site

Le site est au Sud-Ouest du cœur de Roussay. Il ouvre sur des terres agricoles.

Photo du site



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer de nouveaux logements.
- Permettre une urbanisation future du secteur situé au sud du site.

Orientations paysagères et urbaines

- Accroche urbaine sur la rue du Vigneau
- Traitement paysagé de la frange Ouest.

Desserte

- Création d'une voie.

Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.4	7	18

Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◆ ◆ ◆ ◆ Liaison douce à créer

↔ Principe de desserte

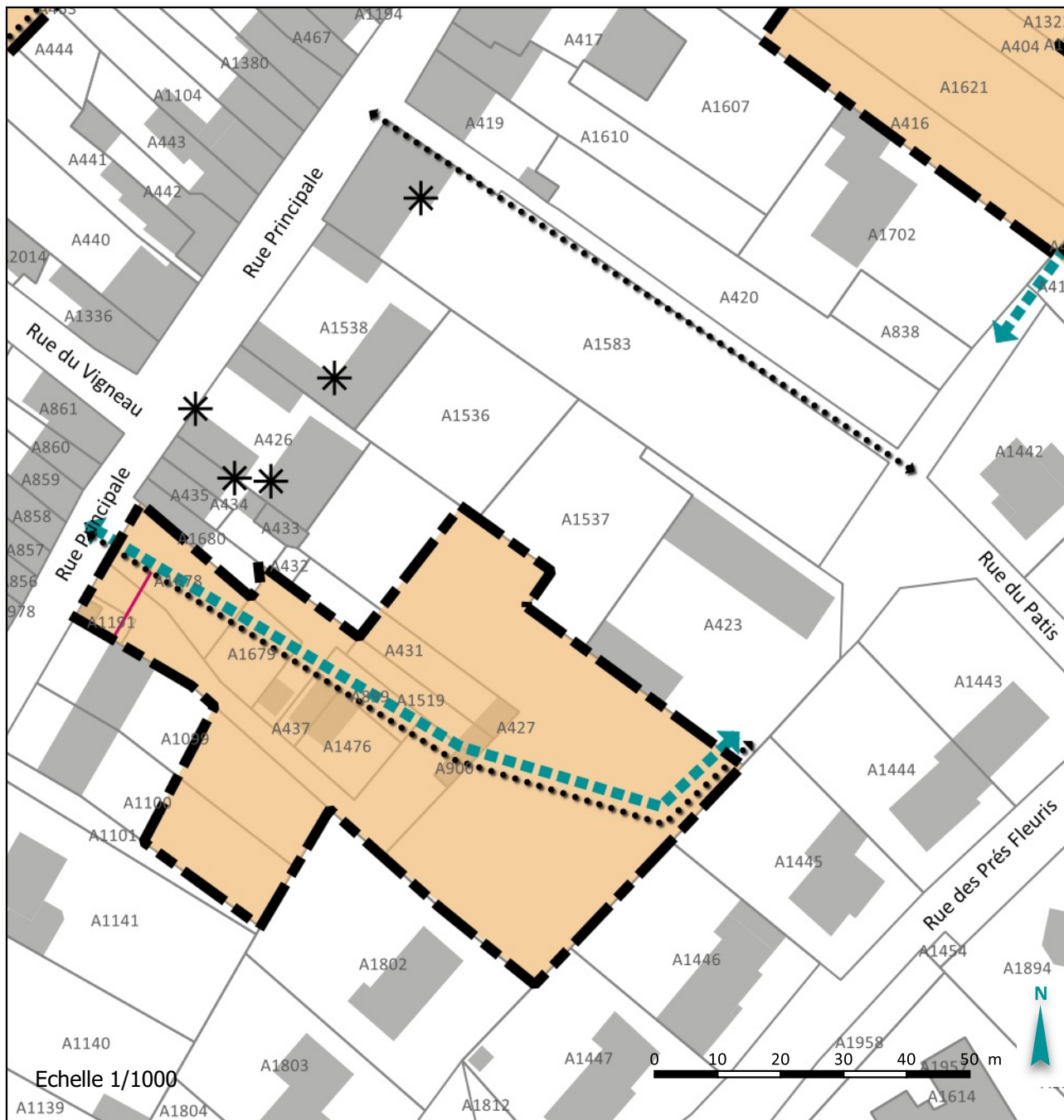
Valorisation architecturale et paysagère

* Élément patrimonial

— Principe d'implantation

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel



Contexte



Description du site

Le site se trouve au cœur du bourg de Roussay, au Sud des rues Principales et du Douet Aubert. Ce lieu possède un attrait notamment par la présence de cheminements doux, structurés par des murs de courtoisie. Ces fonds de parcelles jouent l'interface entre le bourg historique et les constructions plus récentes desservies par la rue des Prés Fleuris.

Photo du site



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Création de nouveaux logements à proximité directe du cœur historique.
- Valorisation du foncier.
- Jonction entre les tissus urbains historiques et récents.
- Affirmation des liaisons douces entre le cœur ancien et le quartier Sud de Roussay.

Orientations paysagères et urbaines

- Préserver l'ambiance constituée des murs de courtoisie.
- Créer une interface qualitative entre les bâtisses de la rue Principale et les maisons de la rue des Prés Fleuris.

Desserte

- Une voie de desserte à créer depuis la rue Principale.
- Un cheminement doux pour relier les rues Principale et du Patis.

Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.41	7	17