

Commune de **Saint-Samson-de-la-Roque**
Plan Local d'Urbanisme
Dossier d'approbation



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 16/12/2019
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Le Président du Conseil Communautaire,

APPROUVÉ LE : 16/12/2019

Etude réalisée par :



Agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

Agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

Agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

Agence Ouest Evreux
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

Agence Ouest Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
Tél. 02 35 46 55 08

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE.....	2
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
1. CONTEXTE	4
1. SECTEUR DU CHEMIN DU TEDRIL.....	4
2. SECTEUR DU CŒUR DU VILLAGE.....	6
3. SECTEUR DE LA RD 6178 – RESTAURANT DU PHARE.....	8
4. SECTEUR DE LA ROUTE DU PLATEAU	10
2. ORIENTATIONS.....	11
1. SECTEUR DU CHEMIN DU TEDRIL.....	11
2. SECTEUR DU CŒUR DU VILLAGE.....	14
3. SECTEUR DE LA RD 6178 – RESTAURANT DU PHARE.....	17
4. SECTEUR DE LA ROUTE DU PLATEAU	20

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'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 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



La commune de Saint-Samson-de-la-Roque a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs stratégiques pour le développement du territoire dans les prochaines années, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces.

L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Plusieurs secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Secteur du chemin du Tedril,
- Secteur du cœur du village,
- Secteur de la RD 6178 - restaurant du phare,
- Secteur de la route du Plateau.

Il convient de souligner qu'en raison de la taille modérée des opérations et du caractère rural du village, les différents sites n'ont pas vocation à être directement desservi par les transports collectifs. De par leur localisation, les sites bénéficient cependant de la desserte en bus du Conseil Départemental qui préexiste sur la commune.

1. Contexte

1. Secteur du chemin du Tedril

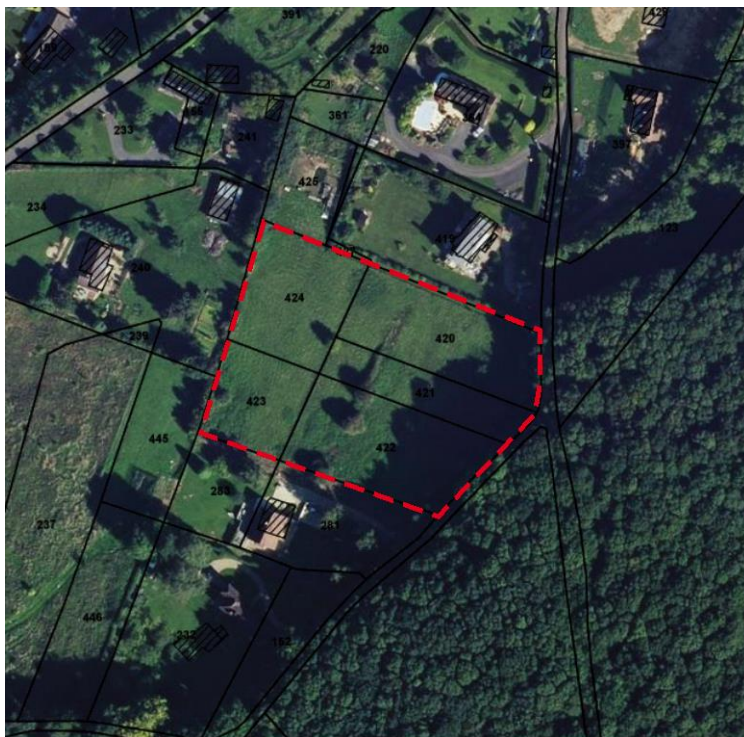


Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace d'environ 7100 m² situé au sein de l'urbanisation du village, a vocation à accueillir principalement un programme de logements.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès depuis les chemins de la Croisée des Routes et du Tedril.
- Occupation actuelle : Ces parcelles légèrement inclinées constituent un espace semi-naturel de type prairie sans utilisation particulière. Le site est partiellement entouré de haies arbustives/semi arborées mais présentant un intérêt écologique plutôt faible. Il est à noter le passage d'une ligne électrique.
- Environnement proche : Secteur résidentiel avec un habitat individuel de type pavillonnaire. Les parcelles au Sud-Ouest du site sont en cours d'urbanisation pour deux logements.
- Divers : Les hauteurs de ces parcelles offrent un intéressant panorama sur l'ensemble de l'estuaire de la Seine. Il est également à noter que ces parcelles sont situées au sein du site Natura 2000 « Marais-Vernier – Risle Estuaire ».



2. Secteur du cœur du village



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace d'environ 8200 m² se situe au centre du village et a vocation d'accueillir principalement de nouveaux logements.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès direct depuis la route du Phare.
- Occupation actuelle : Ce secteur non bâti se compose d'une première emprise dédiée à un parc privé peu arboré et principalement occupé par une aire engazonnée et par un second espace semi-naturel laissé en friche. Anciennement, le jardin appartenait à un restaurant qui est aujourd'hui, occupé comme habitation.
- Environnement proche : Le contexte environnant est constitué d'un habitat individuel. Ce secteur bénéficie de la proximité immédiate des équipements de la commune (groupe scolaire, mairie, salle polyvalente) ainsi que de l'église.
- Divers : En l'absence d'obstacles visuels importants sur ces parcelles, il existe un intéressant panorama sur l'estuaire de la Seine depuis la route du Plateau. En conséquence, seule une partie du secteur de l'OAP d'environ 5400 m² est constructible pour conserver ces points de vue remarquables.



3. Secteur de la RD 6178 – restaurant du Phare

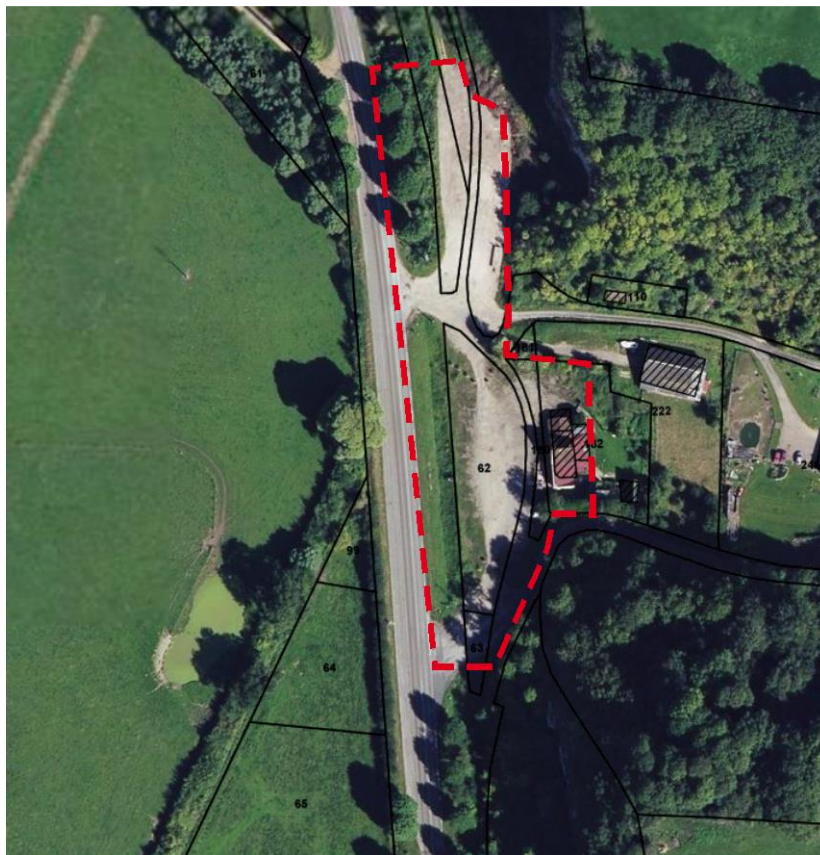


Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace s'étend sur environ 8500 m². Il se situe le long de la route départementale 6178, principal axe de transit présent sur le territoire communal. L'OAP a pour objectif de définir des principes de valorisation de cet espace en lien avec l'activité de restauration présente et la vocation d'accueil des touristes.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Le site est bordé par la RD 6178 et se situe au niveau du carrefour avec la route du Castel permettant de rejoindre le phare de la Roque. L'accès au chemin aux Vaches s'effectue également par cet espace.
- Occupation actuelle : Il s'agit principalement d'une double aire de stationnement peu qualifiée. La dimension importante de ce parking s'expliquait par la présence d'un restaurant routier fréquenté par de nombreux poids-lourds. Il s'agit aujourd'hui d'un restaurant gastronomique ayant une fréquentation plus modeste. Par ailleurs, le parking accueille des visiteurs et randonneurs qui peuvent facilement rejoindre les itinéraires de randonnée de découverte de la commune.
- Environnement proche : En dehors du fond du Val de la Porte, le site est délimité par un coteau abrupt et la RD 6178 au-delà de laquelle s'étend le fond de vallée de la Risle. En dehors du restaurant, quelques constructions (un bâtiment artisanal, deux habitations) sont présentes au fond du Val de la Porte.

- Divers : Il est à noter que ces parcelles sont situées au sein du site Natura 2000 « Marais-Vernier – Risle Estuaire ».



4. Secteur de la route du Plateau



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace s'étend sur environ 7100 m². Il se situe le long de la route du Plateau, en arrière des parties actuellement urbanisées. L'OAP a pour objectif de définir des principes d'accès et de paysagement de cet espace ayant principalement vocation à accueillir des logements.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Le site bénéficie d'un accès existant depuis la route du Plateau. D'une emprise de 8m, un chemin permet ainsi de désenclaver les emprises du projet situées en second rideau de l'urbanisation existante.
- Occupation actuelle : Ce secteur non bâti se compose d'une friche agricole type prairie. Il se trouve enclavé sur ses flancs Ouest et Nord par une urbanisation existante, et par des espaces forestiers et agricoles sur ses flancs Sud et Est.
- Environnement proche : Le contexte environnant est constitué d'un habitat individuel. Ce secteur bénéficie de la proximité immédiate du bourg.
- Divers : il a été identifié une continuité écologique à l'Est de l'emprise en lien avec l'espace forestier proche. La haie bordant cette extrémité de l'emprise pourrait être conservée et renforcée.

2. Orientations

1. Secteur du chemin du Tedril

Ce secteur constitue une opportunité de densification du village. Afin de favoriser un traitement qualitatif et cohérent de l'opération avec son contexte, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la création d'une offre nouvelle de logements

- **Créer une nouvelle offre de logements dans le respect des objectifs de densité.** La commune souhaite enrichir son offre de logements et répondre aux besoins de la population. Une densité moyenne de 8 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité se traduira par un habitat individuel et peut prendre des formes variées notamment dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions.

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements

- **Créer une desserte commune.** Afin de ne pas multiplier les voiries et accès depuis le réseau viaire existant, l'accès aux différentes habitations devra être mutualisé au travers d'une voie unique.
- **Prévoir la fluidité des circulations par une placette de retournement.** Il s'agit de prévoir la mise en place d'une petite aire de retournement type petite placette afin de faciliter la circulation au sein de l'opération.
- **Adapter le gabarit des voiries.** Le traitement de la voirie interne devra être défini selon un principe de gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons et le cas échéant, privilégier la mise en place de bas-côtés enherbés et/ou fleuries.

Préserver l'environnement, valoriser le cadre de vie et assurer l'intégration paysagère de l'opération

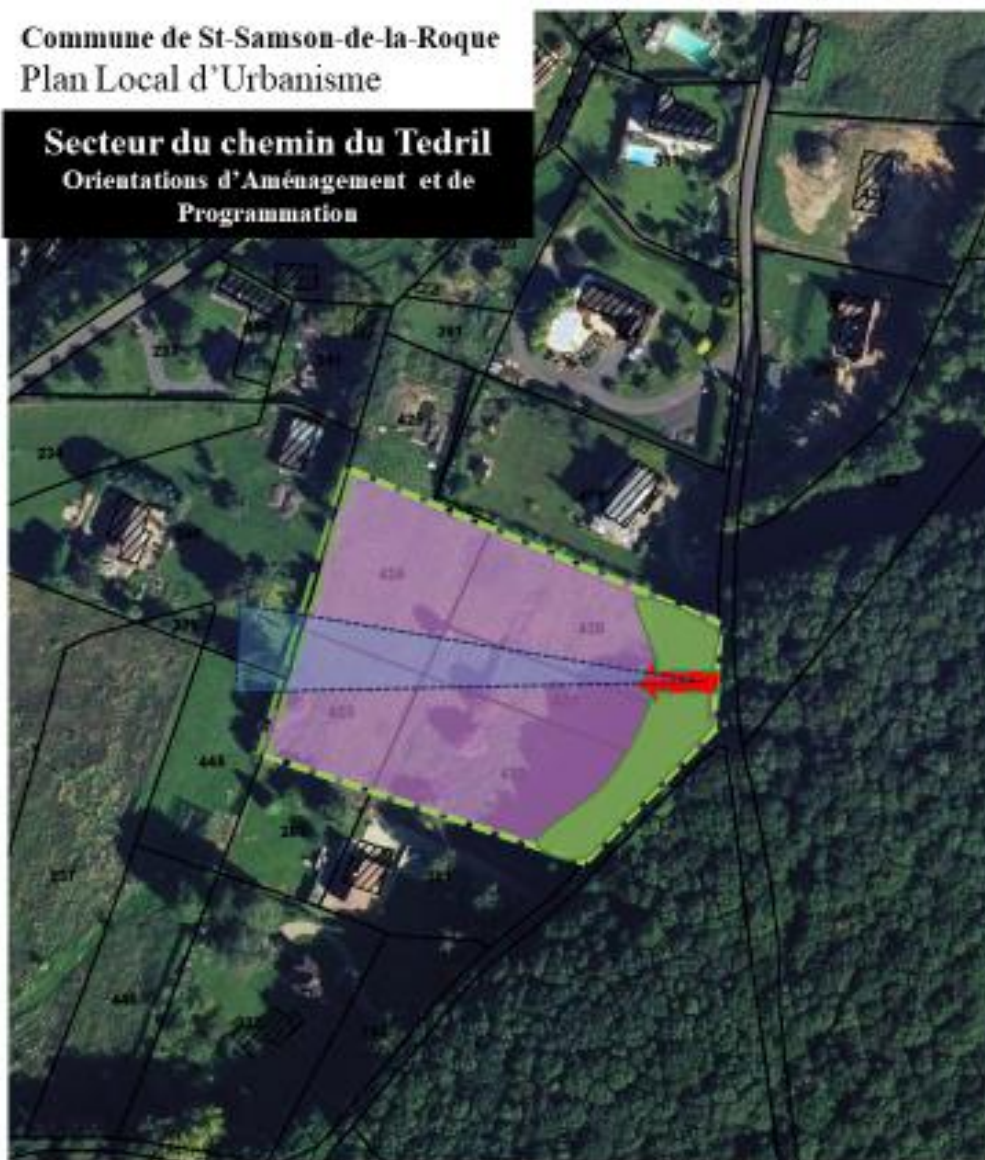
- **Préserver la pelouse landicole située en bordure du site dans le prolongement du bois (respect d'une bande d'inconstructibilité minimum de 10m).** Ce milieu présentant une strate herbacée basse (30 cm) et relativement dense (85% de recouvrement) : il s'agit d'un habitat dominé par la Flouve odorante (*Anthoxanthum odoratum*), la Potentille tormentille (*Potentilla erecta*), la Fétuque des moutons (*Festuca ovina*) mais également de petits ligneux caractéristiques des landes – la Bruyère cendrée (*Erica cinerea*) et Callune (*Calluna vulgaris*) et recensé comme habitat d'intérêt communautaire. Ce milieu devra être préservé lors de l'aménagement de la parcelle notamment en proscrivant toute construction sur cet espace et en réduisant au strict nécessaire l'emprise de l'accès à la parcelle. Par ailleurs, des mesures d'accompagnement auprès des futures propriétaires doivent être envisagés afin que ce milieu soit laissé en espace sauvage et mettre en place une gestion écologique

de leur jardin (limitation de l'usage des engrais, herbicides et pesticides, espacement des tontes, des tailles des haies, etc...).

- **Préserver une ouverture visuelle sur l'estuaire de la Seine dans le prolongement de la voie créée.** L'aménagement d'ensemble doit permettre de maintenir un cône de vue sur le grand paysage depuis la voirie interne afin d'être visible par tous les habitants et visiteurs. Aucun obstacle visuel (constructions, murs, arbres de haute tige...) ne doit être installé dans une bande suffisamment large située dans le prolongement de cette voie. Dans ce but, il est recommandé de définir préalablement une zone d'implantation des futures constructions pour chaque parcelle dans le cadre du permis d'aménager.
- **Maintenir et renforcer la haie existante en privilégiant des espèces arbustives.** En limite Ouest du site, il existe des plantations arbustives et arborées formant une haie de séparation. Cette haie doit être maintenue et renforcée en privilégiant des essences locales arbustives afin de ne pas faire obstacle au panorama existant sur le grand paysage.
- **Prévoir le traitement des limites séparatives avec l'existant.** Cette emprise s'inscrit en proximité directe avec des habitations existantes. L'objectif de la commune est de garantir la présence des séparations végétales avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces d'intimité. Elles seront plantées de haies végétales composées d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales et qui seront support de continuités écologiques pour les espèces à faible déplacement. Une attention particulière sera à apporter sur le traitement végétal de la limite Sud, identifiée sur le plan de zonage comme une haie arbustive à maintenir ou à créer en raison de son importance pour le maintien d'un corridor végétal entre les espaces forestiers présents à proximité. Toute construction devra être implantée avec un retrait de 5 mètres de cette haie. Enfin, conformément aux prescriptions du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande, les clôtures pleines et soubassements sont interdits eu égard à la présence du site N2000.
- **Mettre en place une ambiance végétalisée et rurale de la voirie.** Afin de favoriser le maintien d'un cadre rural, les ambiances ressenties depuis la voirie interne devront accordées une place importante au végétal. Ce principe devra se traduire par la mise en place d'un traitement paysager de la voirie (bas-côtés enherbés, plates-bandes fleuries, noues paysagères par exemple...) et/ou par la végétalisation des haies séparatives avec l'utilisation d'espaces locales arbustives. Par ailleurs, les clôtures si-possibles devront s'inspirer des clôtures rurales et être de disposition simple à claire-voie.

Commune de St-Samson-de-la-Roque
Plan Local d'Urbanisme

Secteur du chemin du Tedril
Orientations d'Aménagement et de
Programmation



PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe de desserte commune incluant la mise en place d'une placette de retournement

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat diversifié – densité de 8 logts/ha en moyenne
-  Principe de préservation d'un cône de vue sur l'estuaire de Seine depuis la voirie

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de maintien et renforcement de la haie existante
-  Principe de traitement végétal des limites séparatives avec l'existant
-  Principe d'ambiance végétalisée de la voirie
-  Principe de préservation de la pelouse landicole avec inconstructibilité sur cet espace (bande minimum de 10m)

2. Secteur du cœur du village

Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération avec son contexte, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la création d'une offre nouvelle de logements ou liée à une activité touristique

- **Créer une nouvelle offre de logements dans le respect des objectifs de densité.** La commune souhaite enrichir son offre de logements et répondre aux besoins de la population. Une densité moyenne de 10 logements par hectare est à respecter sur le secteur construit. Cette densité se traduira par un habitat individuel et peut prendre des formes variées notamment dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions.
- **Autoriser l'implantation d'activités touristiques.** En cas d'installation d'une activité touristique sur cette parcelle, la création de bâtiments en lien avec cette occupation (hébergements par exemple...) est autorisée. Les éventuelles constructions ne doivent pas compromettre le panorama sur l'estuaire de la Seine visible depuis la route du Plateau et devront être implantées selon le schéma présenté ci-après, c'est-à-dire en fond de parcelle. Le secteur situé en retrait de la route est uniquement destiné à recevoir des constructions à vocation touristique.

Assurer une accessibilité des nouveaux logements et l'amélioration des déplacements piétons

- **Regrouper les accès aux logements.** L'habitat prend place le long des voies existantes. Afin d'éviter la multiplication d'accès rapprochés, le projet devra prévoir des accès mutualisés à deux habitations. Ce dispositif permet ainsi de sécuriser les entrées et sorties.
- **Elargir la voie pour créer un cheminement sécurisé.** La route du Phare se caractérise par une emprise assez étroite ne permettant pas des déplacements sécurisés pour les piétons. Afin d'améliorer la situation, la mise en place d'une bande piétonne sécurisée d'au moins 1,50 mètre de large est à prévoir.
- **Conserver un accès pour ne pas enclaver les parcelles et faciliter une urbanisation ultérieure.** il s'agit de maintenir un accès d'une largeur minimum de 7 mètres vers le fond de la parcelle cadastrée 245. Ce principe permettra d'envisager la création d'une liaison viaire cohérente en cas d'une urbanisation de ce site à plus long terme.

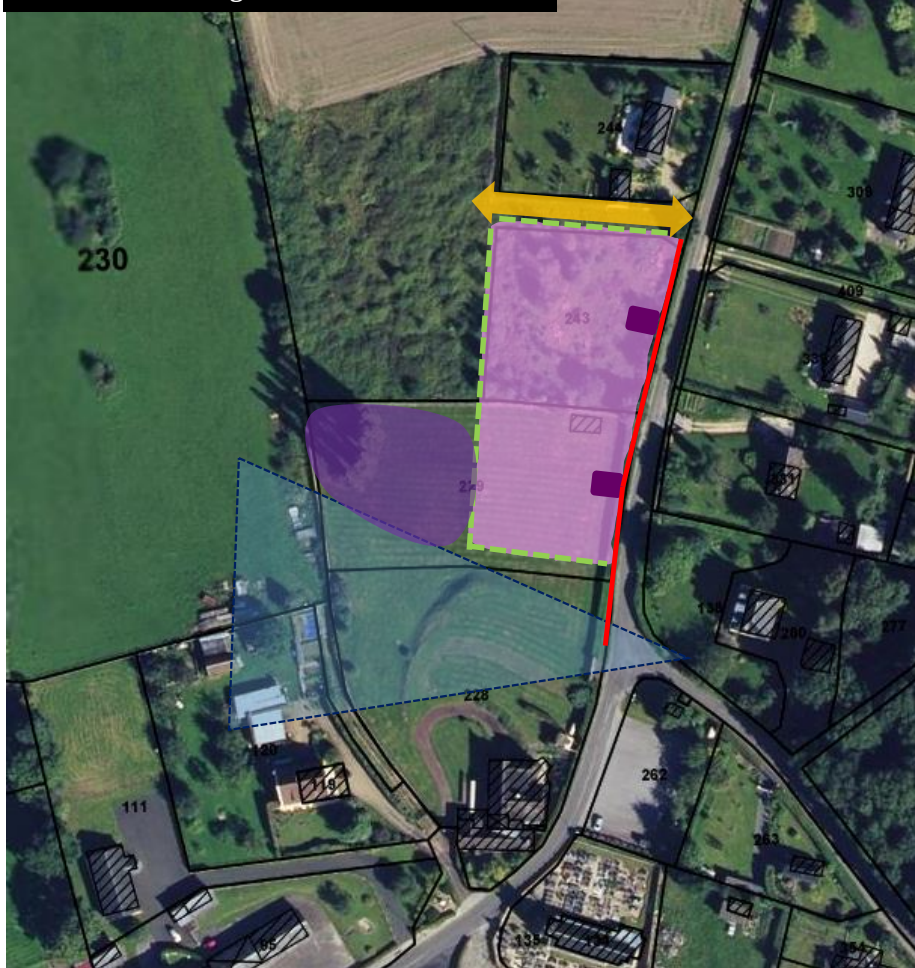
Valoriser le cadre de vie et assurer l'intégration paysagère de l'opération

- **Préserver une ouverture visuelle sur l'estuaire de la Seine.** L'aménagement d'ensemble doit permettre de maintenir un cône de vue sur le grand paysage depuis la Place de l'église et la route du Plateau. Aucun obstacle visuel (constructions, mûrs, arbres de haute tige...) ne doit être installé dans une bande suffisamment large située dans le prolongement de ces espaces. Ce principe d'inconstructibilité vise également à conserver un grand espace de jardin à destination de l'ancien restaurant.
- **Traiter les franges de l'urbanisation.** Afin de favoriser le maintien d'un cadre rural, les limites de l'opération avec la frange agricole/naturelle feront l'objet d'un traitement

paysager. Il s'agit de planter une haie composée d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation sur les franges du tissu urbain.

Commune de St-Samson-de-la-Roque
Plan Local d'Urbanisme

Secteur du cœur du village
Orientations d'Aménagement et de
Programmation



PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe de connexion piétonne d'1,40m de large minimum à prévoir
-  Principe d'accès individuel regroupé à au moins 2 constructions
-  Principe de maintien de l'accès à la zone agricole – 7 mètres minimum de largeur

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'activités touristiques ou d'habitat diversifié – densité de 10 logts/ha en moyenne
-  Principe d'emprise strictement dédiée à l'implantation d'activités touristiques
-  Principe de préservation d'un cône de vue sur la vallée de Seine

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de traitement végétal des limites séparatives avec l'existant

3. Secteur de la RD 6178 – restaurant du Phare

L'amélioration de ce site constitue une opportunité pour valoriser l'image de la commune et conforter sa vocation touristique en créant un point d'accueil qualitatif pour les touristes.

Améliorer l'organisation de l'espace en lien avec l'activité de restauration

- **Maintenir et valoriser l'activité commerciale présente** : le site accueille l'unique restaurant de la commune. L'objectif des élus est de maintenir la vocation commerciale du bâtiment en laissant toutefois la possibilité d'une évolution de cette activité.
- **Recomposer l'espace devant le restaurant** : plusieurs objectifs sont recherchés dans le cadre de l'aménagement de cet espace, à savoir :
 - Attribuer un espace généreux au restaurant afin de pouvoir développer ses espaces extérieurs. Cet espace pourra être dédié, par exemple, à une terrasse extérieure, un jardin d'agrément, un petit parvis d'entrée, etc...
 - Réduire les espaces dédiés aux circulations et au stationnement : en lien avec l'objectif indiqué précédemment, il s'agit de matérialiser une voie de circulation en retrait du restaurant et de définir les emplacements de stationnement le long de cette voie, préférentiellement du côté de la RD 6178.
- **Améliorer la visibilité entre les voies de circulation et les espaces de stationnement** : le traitement de ce site est actuellement relativement uniforme, entraînant une confusion entre les différents espaces. L'aménagement global du site devra permettre une plus grande visibilité entre les différentes fonctions de l'espace. Une attention particulière devra être portée au niveau des entrées des parkings afin de clairement identifier les secteurs de stationnement par rapport aux voies de circulation.

Mettre en place un traitement paysager des lieux préservant les milieux naturels d'intérêt

- **Etablir un traitement paysager de qualité le long de la RD 6178**. Afin de créer une séparation spatiale et visuelle avec la RD 6178, une bande paysagère est à établir. Afin de maintenir la perception du restaurant depuis la RD, cet aménagement est à rechercher dans les gammes d'essences des strates végétales basses type arbustes, bande engazonnée, prairie fleurie... Ce traitement paysager pourra être agrémenté de quelques arbres de haute tige. Par ailleurs, le fossé devra être maintenu dans le cadre de cet aménagement.
- **Préservation des formations herbacées à faciès d'emboisement**. L'aménagement prévu doit être compatible avec le maintien des formations herbacées à faciès d'emboisement, habitat d'intérêt communautaire situées en contre-bas des falaises.
- **Maintenir les alignements d'arbres le long de la RD 6178**. Il existe quelques platanes le long de la route départementale qui forme un alignement non continu. Ces arbres permettent, en outre, de limiter la perception des véhicules stationnés sur le parking nord. En conséquence, ils doivent être maintenus et ne pas être abattus.
- **Prévoir un « verdissement » des parkings**. Dans la mesure du possible et en fonction des contraintes de fonctionnement, une requalification paysagère des espaces de stationnement est à rechercher. L'objectif est d'atténuer l'aspect minéral du site et

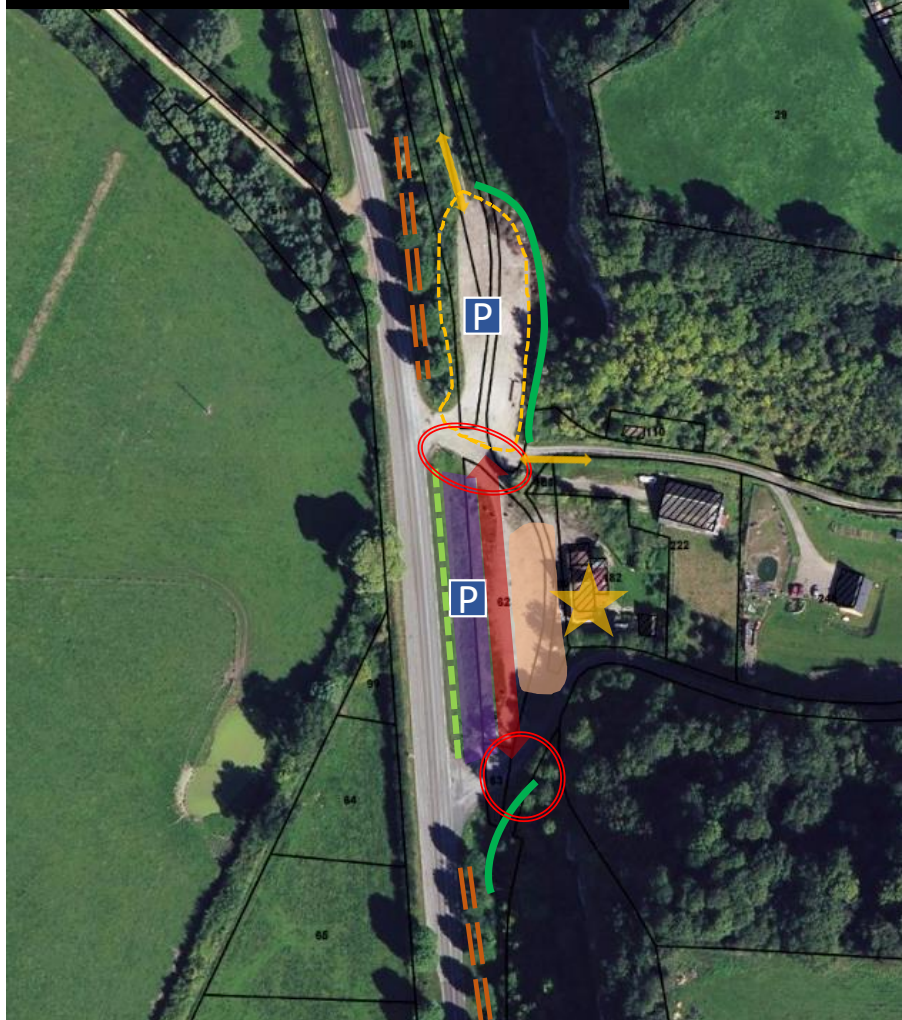
favoriser une plus grande porosité des sols au travers l'usage de dalles evergreen, pavés enherbés, mélange terres/pierres... Des plantations d'accompagnement seront à établir.

Valoriser la fonction d'accueil des visiteurs sur la commune

- **Prévoir l'installation de mobilier urbain.** Des petits équipements légers, type bancs, tables de pique-nique... ont vocation à prendre place sur ce secteur pour améliorer les conditions d'accueil des visiteurs. Par ailleurs, des panneaux informatifs seront à installés afin de présenter les différentes facettes de la commune et les itinéraires de découverte.
- **Maintien des accès aux itinéraires de promenade.** Le site permet l'accès à deux chemins de randonnée participant à l'un des circuits de découverte de la commune. Les accès de ces chemins doivent être maintenus et le passage du circuit de découverte doit être pris en compte dans le cadre de l'aménagement global du site.

Commune de St-Samson-de-la-Roque
Plan Local d'Urbanisme

Secteur de la RD 6178 - restaurant du Phare
Orientations d'Aménagement et de
Programmation



PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe de maintien et valorisation de l'activité commerciale
-  Principe d'organisation de la voirie en retrait du restaurant
-  Principe d'organisation du stationnement au travers de parkings paysagers (plantation d'arbres, aires enherbées...)
-  Principe d'organisation du stationnement le long de la voie transversale
-  Secteur d'installation de mobilier urbain pour valoriser l'attractivité touristique de la commune (bancs, panneaux informatifs...)
-  Principe de maintien des accès aux chemins de promenade
-  Principe d'une distinction plus nette entre les parkings et les voies de circulation
-  Principe d'espace dédié à l'activité de restauration (jardin paysager, terrasse, parvis d'accès, véranda...)

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de maintien de la haie arborée
-  Principe d'aménagement paysager le long de la RD avec maintien du fossé
-  Principe de préservation des formations herbacées à faciès d'embuissonnement

4. Secteur de la route du Plateau

Ce secteur constitue une opportunité de boucler la forme urbaine du bourg en favorisant la continuité urbaine du tissu bâti. Afin de favoriser un traitement qualitatif et cohérent de l'opération avec son contexte, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la création d'une offre nouvelle de logements

- **Créer une nouvelle offre de logements.** La commune souhaite enrichir son offre de logements et répondre aux besoins de la population. Au vu des opérations ayant pris place dans ce secteur du bourg, la commune souhaite affirmer le caractère résidentiel de ce secteur en bouclant la forme urbaine de son bourg au travers d'un second rideau d'urbanisation.

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements

- **Créer une desserte commune.** Afin de ne pas multiplier les voiries et accès depuis le réseau viaire existant, l'accès aux différentes habitations devra être mutualisé au travers de la voie unique déjà existante.
- **Prévoir la fluidité des circulations par une placette de retournement.** Il s'agit de prévoir la mise en place d'une petite aire de retournement afin de faciliter la desserte et la circulation au sein de l'opération.
- L'aménagement pourra prévoir un point de regroupement des ordures ménagères et des boîtes aux lettres à l'entrée du site.

Préserver l'environnement et assurer l'intégration paysagère de l'opération

- **Maintenir et renforcer la haie existante en privilégiant des espèces arbustives.** En limite Sud du site, il existe des plantations arbustives et arborées formant une haie de séparation. Cette haie doit être maintenue et renforcée en privilégiant des essences locales arbustives qui seront support de continuités écologiques pour les espèces à faible déplacement.
- **Prévoir le traitement des limites séparatives avec l'existant.** Cette emprise s'inscrit en proximité directe avec des habitations existantes. L'objectif de la commune est de garantir la présence des séparations végétales avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces d'intimité. Elles seront plantées de haies végétales composées d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales.
- **Ne pas diriger l'urbanisation vers la lisière forestière.** Une attention particulière sera à apporter sur le traitement végétal de la limite Ouest en raison de son importance pour le maintien d'un corridor végétal entre les espaces forestiers présents à proximité. Toute construction devra être implantée avec un retrait de 10 mètres de cette lisière.

Commune de St-Samson-de-la-Roque
Plan Local d'Urbanisme

Secteur de la route du Plateau
Orientations d'Aménagement et de
Programmation



PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe de desserte commune incluant la mise en place d'une placette de retournement

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat diversifié

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de retrait d'au moins 10m vis-à-vis de la lisière boisée
-  Principe de traitement végétal des limites séparatives avec l'existant
-  Principe de maintien et de renforcement de la haie existante