

**Mairie de Charpey**

Le Village

26300 Charpey

Tel : 04 75 59 80 55

Fax : 04 75 59 42 07

[marie-de-charpey@wanadoo.fr](mailto:marie-de-charpey@wanadoo.fr)

**P.L.U.  
CHARPEY**

---

**2.2. ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT**

# BOIS PERCE

Zonage	Lieu-dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
AUS	Bois percé	Habitat	1.45 ha	1.3 ha

## Description générale

Le lieu-dit de Bois percé correspond à un petit hameau situé à flanc de coteau au sud du Guimand. Il surplombe le village de Saint-Didier inséré au sein des boisements du fond de vallée à la confluence de la Boisse et du Guimand.

La zone AUS de Bois percé se situe à l'entrée nord du hameau en bordure de la route de Saint-Didier. Cette zone couvre une superficie de 1,46 ha et concerne deux parcelles distinctes :

- une grande parcelle (environ 1,15 ha) située en amont de la petite route de Bois percé et qui présente un terrain plat, homogène et cultivé.
- une petite parcelle (environ 0,15 ha) située en aval de la route qui présente un terrain en pente plus perturbé et en friche.

Contrairement au reste du hameau, la zone AUS est peu visible depuis le fond de vallée. Elle est par contre, bien perceptible depuis la route de Saint-Didier et présente un enjeu en terme de valorisation de l'entrée nord du hameau.

## Objectifs

L'aménagement de la zone AUS de Bois percé repose sur les objectifs suivants :

- Compenser l'impossibilité d'extension du village Saint-Didier liée aux risques d'inondation existants
- Equilibrer de manière proportionnelle le développement urbain entre les secteurs de Charpey et de Saint-Didier
- Optimiser l'urbanisation de la zone en proposer une offre de logements diversifiée tout en restant adaptée aux capacités d'accueil du village de Saint-Didier
- Inscrire l'extension de Bois percé dans la continuité des formes urbaines caractérisant le hameau : implantation en balcon, bâtiments groupés, orientation est/ouest des faitages...
- Assurer une insertion paysagère de l'urbanisation future tout en valorisant l'entrée nord du hameau de Bois percé

## Principes d'aménagement

### Proposer une offre en logements diversifiée

- habitat groupé dans la partie nord (35% de la zone)
- habitat individuel dans la partie sud (65% de la zone)

### Assurer une desserte fonctionnelle de la zone

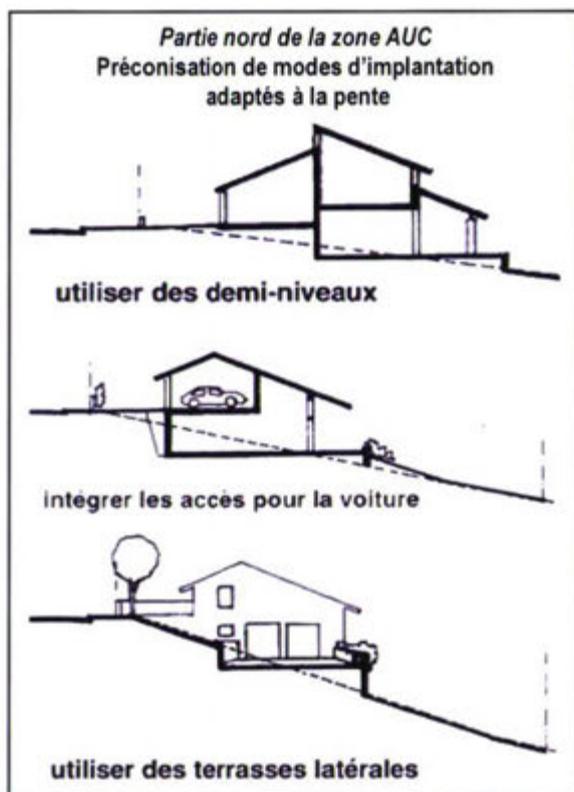
- Voie en impasse créant un petit espace collectif au centre de la zone
- Ouverture de l'impasse par une liaison piétonne vers le sud

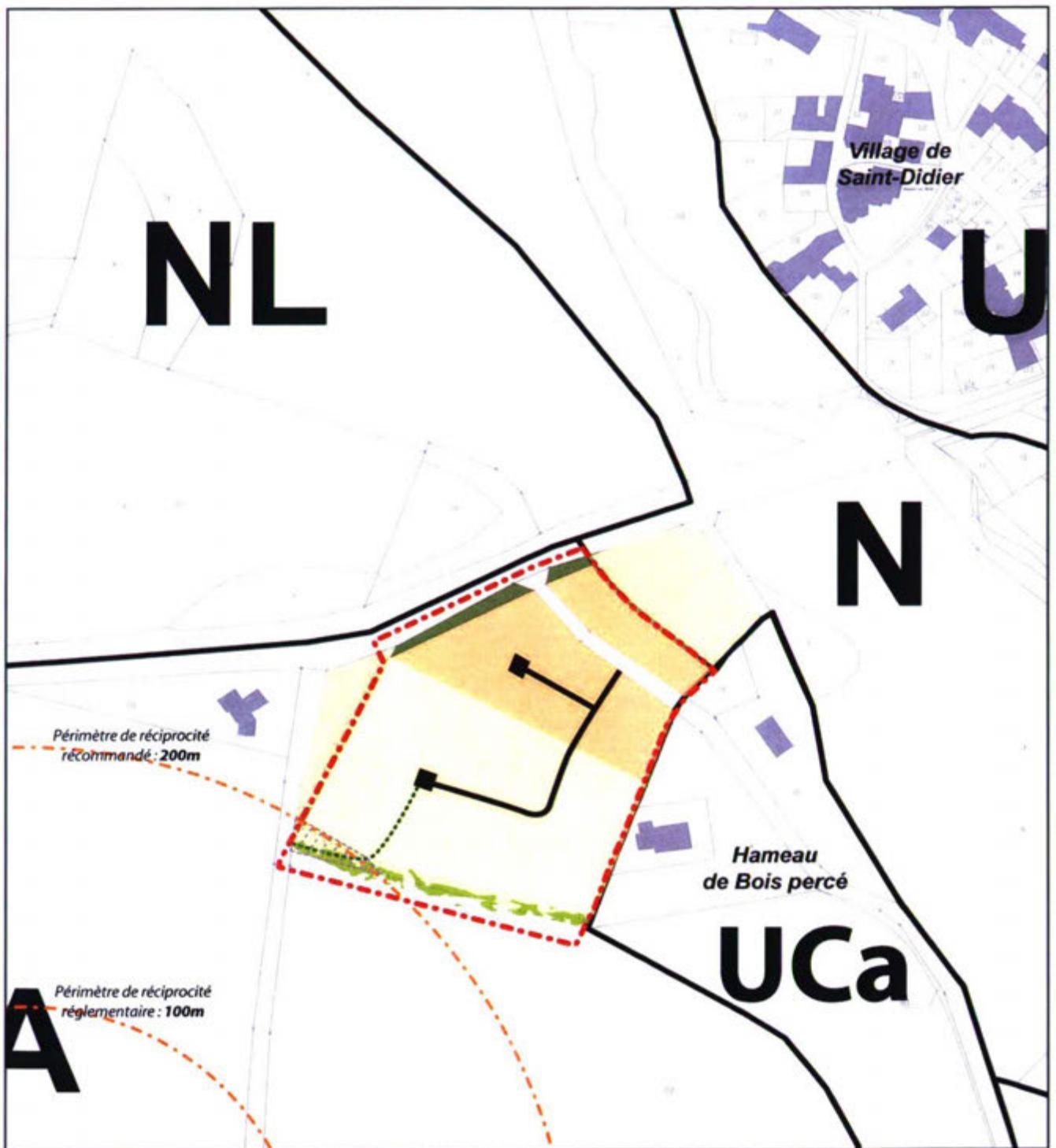
### Marquer et valoriser l'entrée du hameau :

- par des bâtiments groupés s'inspirant des modes d'implantation urbaine et des formes architecturales du hameau
- par un traitement paysager qualitatif des abords de la route de Saint-Didier

### Garantir l'intégration paysagère de l'urbanisation future

- Conforter la végétation arbustive et arborée bordant la zone : talus au nord-ouest, bois de bas de pente au nord-est, bande boisée arbustive mixte de forme diversifiée à créer au sud
- Respect de la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles par un espace non aedificandi au sud-ouest
- Intégration du bâti dans la pente (partie nord de la zone)





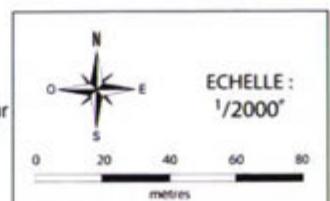
### ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE BOIS PERCE

#### MIXITE ET DESSERTE FONCTIONNELLE

- Habitat individuel
- Habitat groupé
- Principe de desserte de la zone
- Principe de cheminement piéton
- Orientation des faitages
- Recul des constructions
- Limite de la zone AUS

#### QUALITE DE L'ENTREE DU HAMEAU ET INTEGRATION PAYSAGERE

- Espaces à planter et bois a adjacents à restaurer
- Haie mixte diversifiée
- Périmètres de réciprocité en vigueur (par rapport à la fosse à lisier située au sud-ouest du hameau)
- Zone non aedificandi





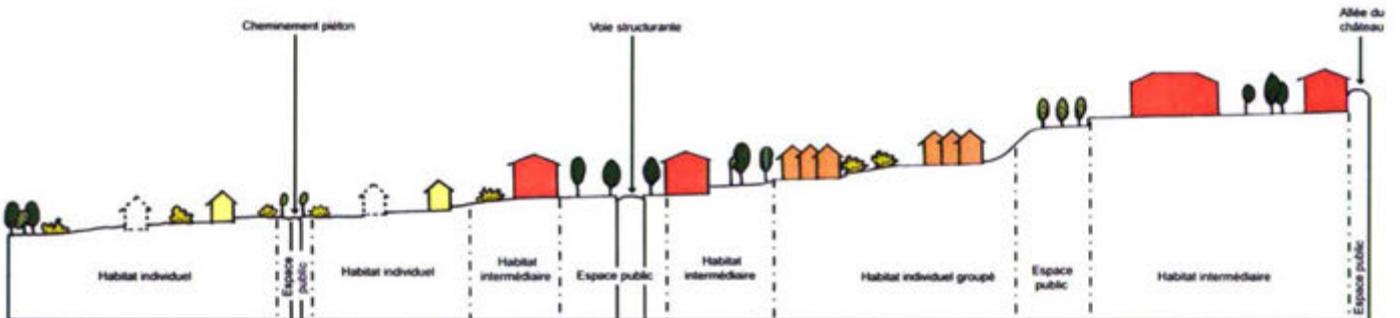
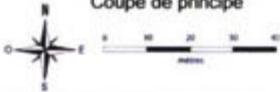
### Secteur de l'endos du Château

#### Répartition indicative des typologies bâties et logements

TYPOLOGIE	%	Lgts/ ha	Surface ouverte	Nbre de lgts
individuel	50	10	7,07	71
individuel groupé	30	25	1,70	42
intermédiaire	20	40	0,71	28
<b>TOTAL ou MOYENNE</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>9,43</b>	<b>141</b>
			<b>dont 20% locatif ou social</b>	<b>28</b>

#### ORIENTATION D'AMENAGEMENT L'ENDOS DU CHATEAU

##### Coupe de principe



## L'ENDOS DU CHATEAU

Zonage	Lieu-dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
<b>AUS (partie nord)</b>	L'Endos du Château	Habitat	5,27 ha (dont 0,50 ha de coulees vertes)	Environ 4,34 ha
<b>AUS (partie sud)</b>	L'Endos du Château	Habitat	4,16 ha (dont 0,27 ha de coulees vertes)	Environ 3,89 ha
			<b>9,43 ha</b> (dont 1,10 ha de coulees vertes)	<b>Environ 8,24 ha</b>

#### Description générale

Le secteur à l'étude se situe au Sud-ouest du centre bourg de Charpey et profite ainsi d'une proximité avec les équipements et les services associés (poste, commerces, école...). Cet espace bénéficie d'une grande potentialité d'aménagement : situé au sud du lotissement Le Verger en cours de réalisation, il s'inscrit dans la continuité de ce dernier. Le projet d'aménagement de cet espace permettra de boucler la partie ouest d'une troisième couronne d'urbanisation et s'inscrit pleinement dans la logique de développement concentrique du village.

La superficie des zones AUS de l'endos du château atteint 9,43 ha. Le parcellaire est composé de 10 parcelles contiguës (ZM 43, 222, 140, 140a, 140b, 240, 239, 236, 233, 55) et nord en partie sur 4 autres parcelles (ZM 184, 236, 237, 133).

La topographie du secteur correspond à une pente modérée et présente certains reliefs spécifiques : terrasses à l'est, talus et butte au sud. Les terrains jouissent d'une exposition sud-ouest qui leur assure un bon ensoleillement et un panorama sur le paysage agricole.

La zone est en situation de visibilité contrastée : située en pied de butte à l'aval du village, elle est très visible depuis l'espace rural au sud-ouest. En revanche, elle reste peu perceptible depuis la RD125 (entrée ouest du village et cône de vue majeur). L'enjeu paysager est d'intégrer l'urbanisation future en prolongeant visuellement la structuration concentrique du bâti en pied de butte afin de préserver et de valoriser la perception du village ancien en sommet de butte.

#### Objectifs

L'aménagement du secteur repose sur les objectifs suivants :

- proposer une offre diversifiée en logements afin de répondre aux besoins en terme de parcours résidentiel et de mixité sociale.
- Assurer une insertion paysagère des nouveaux bâtiments et nouvelles voies.
- Inscrire la zone dans la continuité de la dynamique de développement concentrique du village.
- Assurer à la zone une bonne connexion avec le reste du village pour garantir une gestion fonctionnelle des flux de circulation à la fois automobiles et piétons.

#### Principes d'aménagement

- Garantir une mixité d'habitat afin de répondre à la demande.**
  - Assurer une diversité des typologies de logements en respectant les proportions suivantes : 50% de logements individuels, 30% de logements individuels groupés, 20% de logements intermédiaires.
  - Garantir un équilibre entre logements localisés et accession à la propriété (assurer un minimum de 20% de logements localisés ou sociaux).
- Structurer la zone en marquant la forme urbaine radioconcentrique du village.**
  - Structurer la troisième couronne urbaine afin d'en améliorer la lisibilité.
  - Créer une voie structurante parallèle à la rue principale du village (rue des fossés).
- Assurer la connexion fonctionnelle de la zone au reste du village.**
  - Créer une voie de desserte connectée au réseau existant et reliant le chemin des Robins au chemin de la Poterne.
  - Réaliser la connexion avec le lotissement le verger en cours de réalisation.
  - Gérer les flux de circulation pour éviter la saturation de la route de Peyrus.
  - Prévoir la connexion piétonne de la zone vers le centre et les équipements (poste, école...)
- Assurer l'insertion paysagère du projet pour limiter son impact visuel.**
  - Aménager une coulees verte au niveau du talweg existant qui puisse assurer simultanément une fonction paysagère, d'écoulement des eaux pluviales et d'espace public fédérateur.
  - Implanter le bâti et les voies dans la pente en valorisant les motifs identitaires existants : terrasse, butte, talus plantés...
  - Composer une trame paysagère en valorisant les éléments identitaires : vergers en terrasse, franges boisées, espaces publics plantés, murs en pierre, haies d'essences locales...

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT L'ENDOS DU CHATEAU

## MIXITE ET CENTRALITE

- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé
- Habitat intermédiaire
- Espaces publics
- Limite du secteur à l'étude

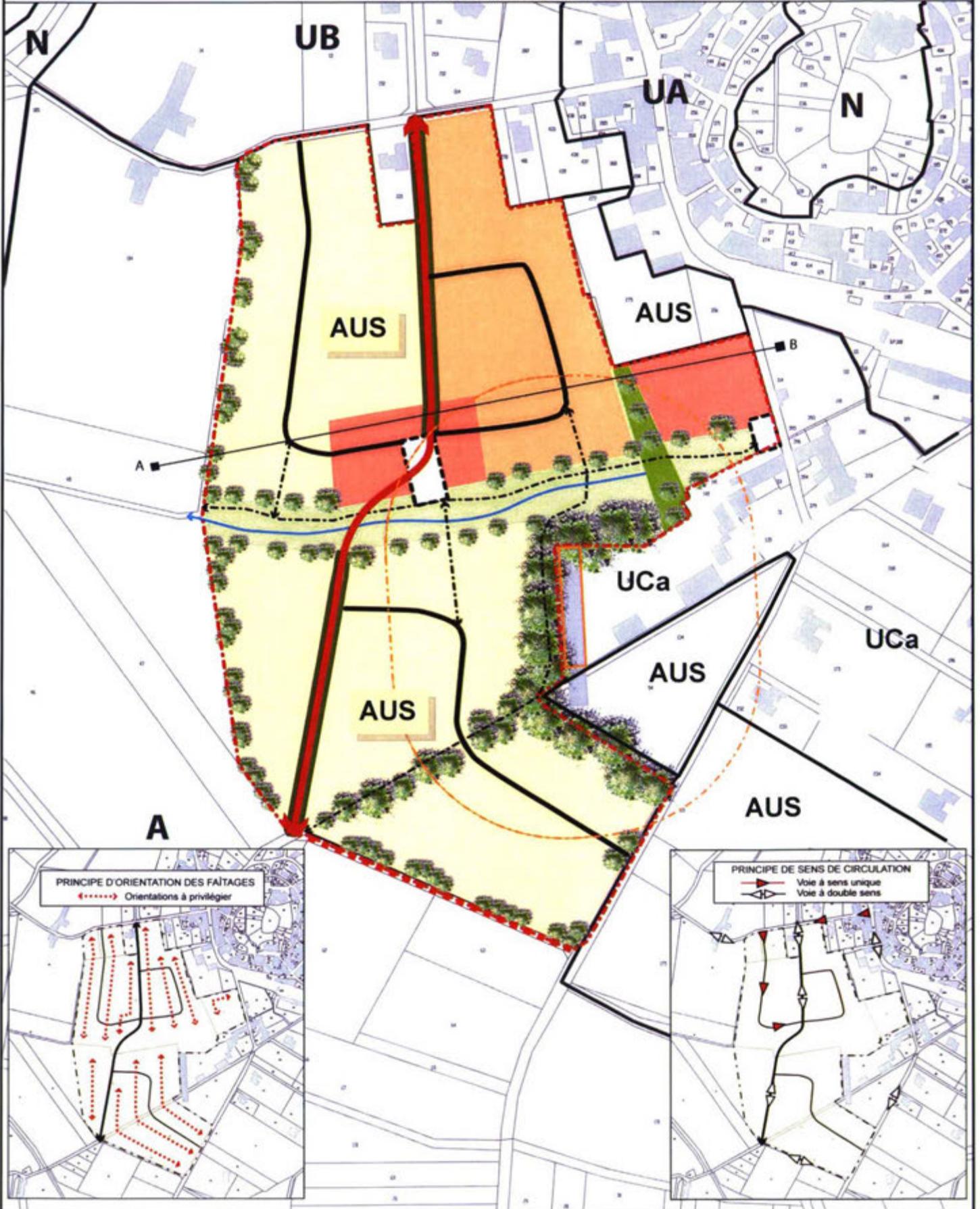
## STRUCTURATION ET DESSERTE

- Principe de voie structurante
- Voie existante à conforter
- Principe de desserte de la zone
- Principe de cheminement piéton

## QUALITE PAYSAGERE

- Frange boisée à conserver / prolonger
- Coulée verte à conforter
- Verger à valoriser
- Voie à planter
- Noue (écoulement des eaux pluviales)

Périmètre de réciprocity agricole (100m) et secteur des zones AU dont l'urbanisation est soumise à autorisation selon la réglementation en vigueur



### PRINCIPE D'ORIENTATION DES FAITAGES

- Orientations à privilégier

### PRINCIPE DE SENS DE CIRCULATION

- Voie à sens unique
- Voie à double sens