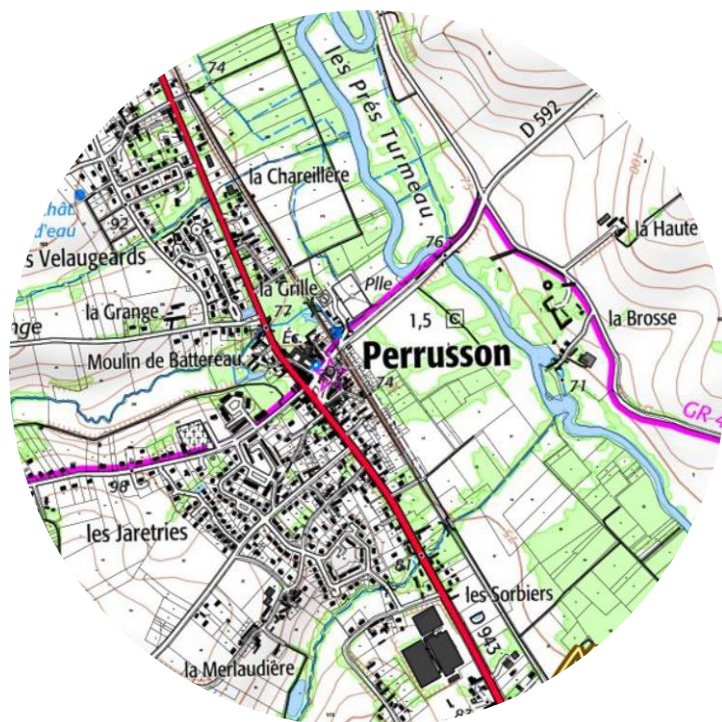


Commune de

PERRUSSON

Modification de droit commun n°1 du PLU



02_Document d'aide à la lecture des OAP

Dossier 20013719-
PERRUSSON-801
29/06/2020

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Commune de

PERRUSSON

Modification de droit commun n°1 du
PLU



Document d'aide à la
lecture des OAP



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	4
1. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
1.1. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	5
1.2. REPARTITION DES LOGEMENTS	9
2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	10
2.1. OAP A – AVENUE DE LA CLOUTIERE	10
2.2. OAP B – RUE DE L'ECOLE.....	15
2.3. OAP C – RUE DES PLATANES	20
2.4. OAP D – RUE DES PLATANES	27
2.5. OAP E – RUE DU PRIEURE	31
2.6. OAP F – RUE DES GLYCINES	36

Préambule

Par délibération en date du **28 octobre 2014**, la commune de **Perrusson** a décidé de prescrire la révision générale de son **Plan d'Occupation des Sols (POS)** valant élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à **l'horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

Rappel des textes :

- **Article L 101-1 du code de l'urbanisme**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

- **Article L 101-2 du code de l'urbanisme**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. ».

INTRODUCTION

Perrusson est une commune de 2 894 hectares située dans le Département d'Indre et Loire, au sein de la Région Centre-Val de Loire. Administrativement, Perrusson dépend de l'arrondissement et du canton de Loches.

La commune périurbaine de Perrusson a la particularité d'être située dans la première couronne de l'aire urbaine de Loches, qui constitue un des deux pôles d'appui du département avec Chinon. Le village se situe à 4 km au Sud du centre-ville de Loches et 48 km du centre-ville de Tours, le pôle de Tours-Amboise étant le principal pôle d'emplois du département.

Le **territoire communal** est marqué par **l'omniprésence des espaces agricoles** qui le recouvrent quasiment entièrement. Ces espaces sont **ponctués par des boisements** et **séparés en deux par le val humide de l'Indre et le village étalé suivant la RD 943**.

On note également la présence de plusieurs affluents et sous affluents de l'Indre dont les principaux sont le ruisseau de Boutineau, le ruisseau de Battereau et le ruisseau du Sourd.

Les **espaces agricoles** au Nord-Est et au Sud-Ouest sont principalement des terres de grandes cultures où l'on cultive des céréales et des oléoprotéagineux. On trouve également quelques prairies notamment dans le fond des vallons humides.





1. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le projet de territoire s'appuie sur 6 grands secteurs à enjeu pour la commune pour lesquels sont produites 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces sites concernent le volet habitat. L'OAP B concerne la requalification d'un ilot central stratégique.

L'ensemble des OAP situent à proximité immédiate du centre-bourg. Les photo-aériennes ci-dessous permettent de situer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) que comprend le Plan Local d'Urbanisme au sein de la commune de Perrusson.



Orientation d'Aménagement et de Programmation



1:8 500

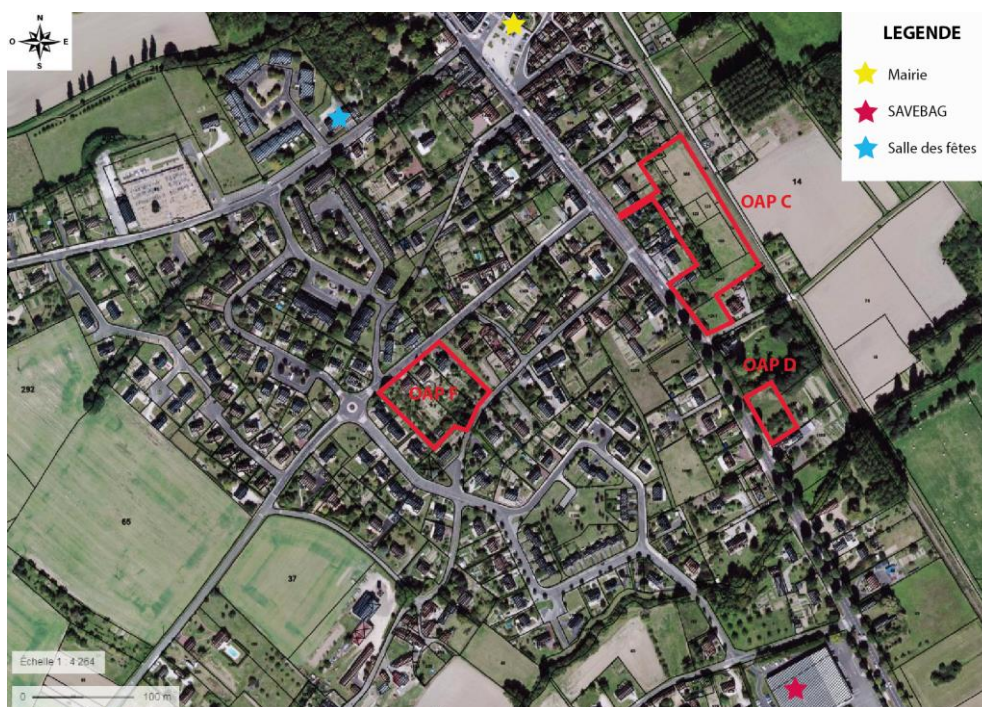
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2016
Sources : Copernicus, IGN, BNG
Sources de données : adresses urbanisme, 2018

Les extraits suivants permettent de localiser les zones de projet dans leur environnement physique direct (école, équipement sportif, etc.)



Localisation des OAP au nord du bourg



Localisation des OAP dans le centre du bourg



Localisation de l'OAP E au sud du bourg

1.2. REPARTITION DES LOGEMENTS

Les 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation sont réparties de la manière suivante :

Numéro	Type de projet	Zonage dans le règlement graphique	Surface (en hectare)	Nombre total de logements réelement pris en compte	Densité (avec prise en compte des voiries et espaces publics - environ 25% du total des surfaces) A noter que les secteurs dont la surface est inférieure à 0,5ha ne permettent pas d'optimiser une densité urbaine c'est pourquoi pour certains secteurs la densité n'est pas calculée car elle est insignifiante	Prise en compte d'une rétention foncière
A	Habitat	1AUa	3,05	42	14	Non, le projet n'a pas d'occupation particulière justifiant d'une quelconque rétention foncière
B	Habitat	UA + trame OAP	Requalification de 6 logements existants			Non, le projet n'a pas d'occupation particulière justifiant d'une quelconque rétention foncière
C	Habitat	1AUc	0,97	16	16	Oui, le foncier de ce projet est complexe avec une multitude de propriétaire et un parcellaire occupé en partie (potager, fond de jardins, garage). La projection de nouveaux logements est une vraie opportunité, mais il est justifié de considérer que le projet est bloqué avec une rétention foncière. La commune est propriétaire d'environ 1/3 de l'emprise foncière.
D	Habitat	UB + trame OAP	0,15	2		Non, le projet n'a pas d'occupation particulière justifiant d'une quelconque rétention foncière
E	Habitat	1AUe	1,89	24	13	Non, le projet n'a pas d'occupation particulière justifiant d'une quelconque rétention foncière
F	Habitat	UB + trame OAP	0,64	4		Oui, le foncier de ce projet est complexe avec une multitude de propriétaire et un parcellaire occupé (potager, fond de jardins, garage). La projection de nouveaux logements est une vraie opportunité, mais il est justifié de considérer que le projet est bloqué avec une rétention foncière.
Total des OAP à vocation d'habitat			6,70	88	14	

Ainsi, 88 logements nouveaux logements sont projetés d'ici 2030 sur 6,7 hectares.

Pour les principales opérations, une densité (avec prise en compte des espaces publics et voiries de desserte) de 14 logements par hectare est observée.

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. OAP A – AVENUE DE LA CLOUTIERE

A. Localisation du site

Le site retenu pour accueillir une partie importante du volet habitat du PLU (42 logements projetés) est situé à proximité (moins de 300 mètres) du bourg, avec l'école et la mairie. L'accès se fait par l'avenue de la Cloutière permettant de rejoindre la RD 943. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder à la commune de Loches.

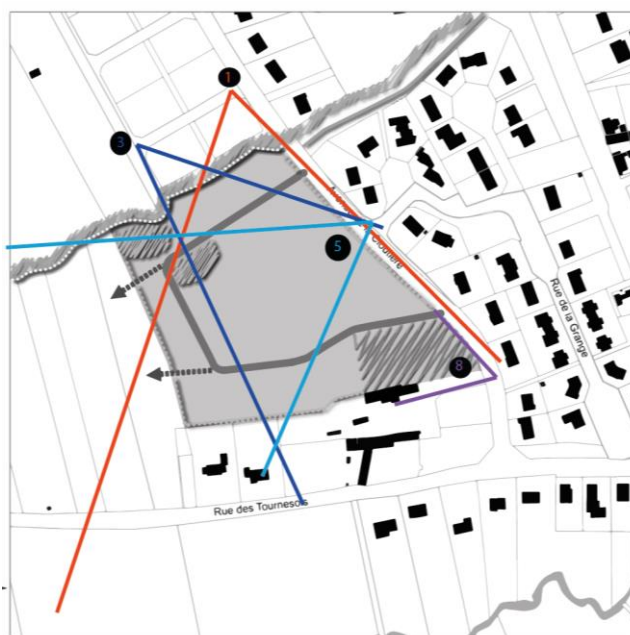


Localisation de l'OAP A

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec un lotissement au nord et à l'est de la parcelle. L'objectif de cette OAP est de répondre à un besoin de logements tout en préservant l'activité agricole en place en densifiant cet espace (14 logements/hectare).

B. Reportage photographique

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation. Le reportage photographique complet est présent en annexe de cette pièce du PLU.



Différentes vues sur l'OAP A

Vue n° 1 :





Vue n°3 :



Vue n°5 :



Vue n° 8 :

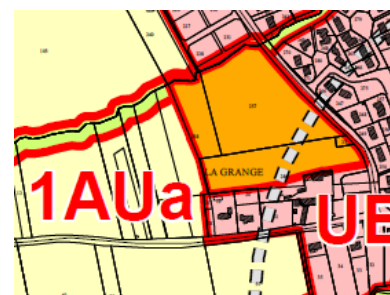


C. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :




- **Créer au minimum 42 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de **14 logements par hectare** ;
- Créer un espace public et/ou stationnement pour **inciter la mobilité douce** et des **espaces de rencontres et de convivialité** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par des plantations de haies bocagères diversifiées locales, et la création de cheminements piétons permettant de relier la nouvelle opération aux autres chemins, rejoignant les équipements par exemple ;
- Prévoir la possibilité d'une **extension de la zone** à long terme, dans le cadre d'une **gestion économe de l'espace**.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AUa sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.










Orientation d'Aménagement et de Programmation A

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Corridor écologique à conforter
-  Connexion piétonne existante

Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAP
42 logements au minimum
Bâti R+C sur l'entièreté de l'emprise du projet
(Hauteur maximum : 8 m)
-  Voie principale
-  Espace public et/ou stationnement
-  Réserve foncière pour extension à long terme
-  Plantation bocagère d'essences locales confortant la trame verte existante
-  Site possible de gestion alternative des eaux pluviales
-  Connexion piétonne



2.2. OAP B – RUE DE L'ÉCOLE

A. Localisation du site

Le site retenu se situe à proximité immédiate du bourg, avec l'école et la mairie. L'accès se fait par la RD 943. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder à la commune de Loches. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour vocation d'encadrer la requalification d'un ilot central et stratégique dans la commune et, est un objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



Localisation de l'OAP B

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité immédiate entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. L'objectif de cette OAP est de répondre à un besoin de logements tout en permettant la création d'un ilot à vocation d'équipements avec la présence de l'école.

B. Reportage photographique

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation. Le reportage photographique complet est présent en annexe de cette pièce du PLU.



Différentes vues sur l'OAP B

Vue n° 2 :



Vue n°4 :



Vue n°10 :

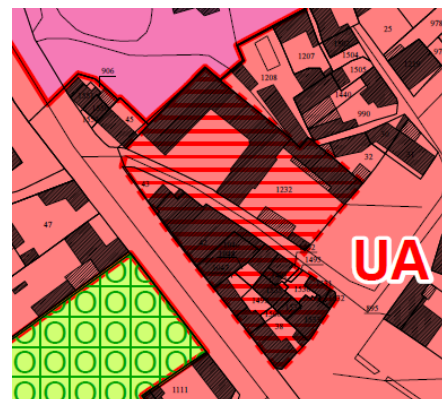


C. Les objectifs d'aménagement

Cette orientation a pour but de maîtriser la requalification de cet espace clé. Ainsi, pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Réhabiliter les 6 logements** sur l'ancienne emprise, ainsi que les commerces au rez-de-chaussée ;
- **Maintenir la garderie**, qui est un élément essentiel au cadre de vie de la commune, pour le maintien des parents sur la commune ;
- **Réutiliser la cantine pour la création de deux nouvelles classes**, permettant ainsi de conforter l'école, qui est aujourd'hui limité dans son développement. **L'école** est un élément essentiel pour la commune. Les élus souhaitent par cet objectif **affirmer son maintien** ;
- **Aménager** dans les bâtiments existants, des **bâtiments communaux**, notamment la bibliothèque et la nouvelle cantine ;
- **Créer un parvis** à usage des modes doux exclusivement, **en adéquation avec l'usage de l'espace vers une mobilité durable**. Ainsi, cet espace qui se situe à proximité immédiate de la RD 943, sera **sécurisé** pour les enfants et les parents.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone UA, avec une trame « Orientation d'Aménagement et de Programmation » sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.



Orientation d'Aménagement et de Programmation B

Éléments existants :



Bâti existant

Principes d'aménagement :



Emprise de l'OAP

Conforter l'école avec la possibilité d'aménager deux classes supplémentaires dans l'actuelle cantine



Maintien de la garderie



Création d'un parvis à usage piéton et cycliste exclusif



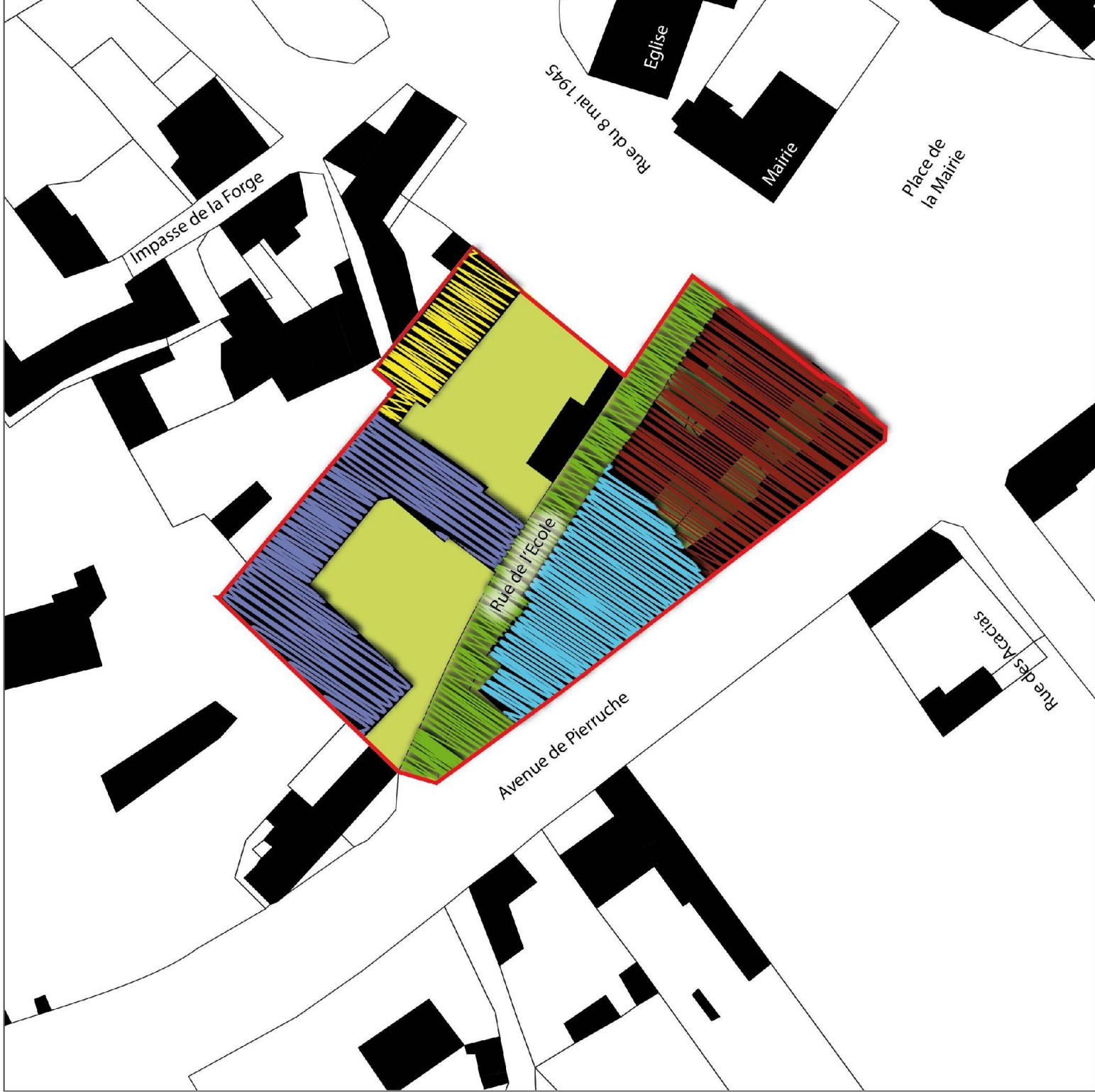
Aménagement des bâtiments communaux pour regrouper notamment la bibliothèque et la cantine



Réhabilitation des logements et commerces



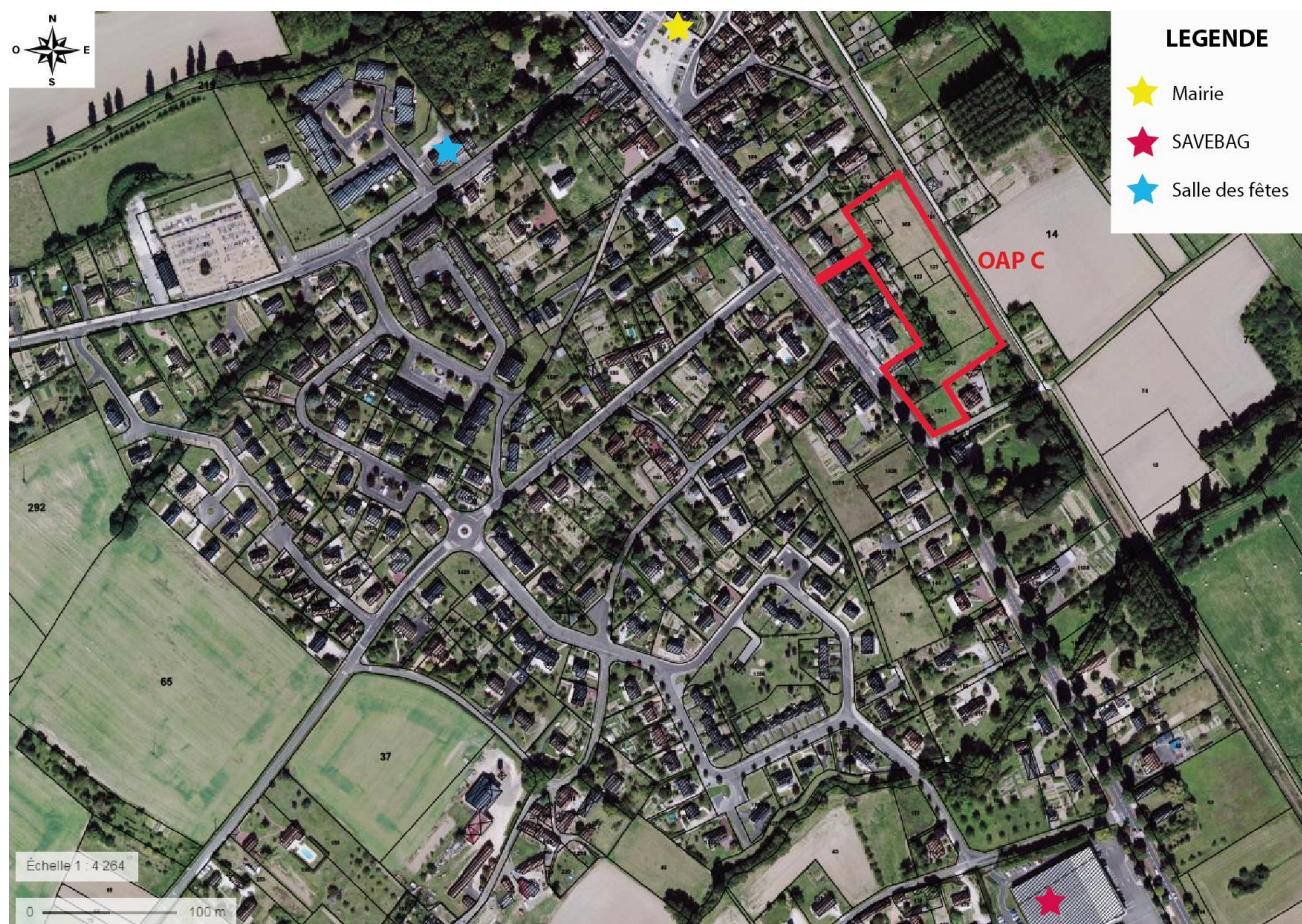
0 20m



2.3. OAP C – RUE DES PLATANES

A. Localisation du site

Le site retenu pour accueillir une partie importante du volet habitat du PLU (16 logements projetés) est situé à proximité (moins de 200 mètres) du bourg, avec l'école et la salle des fêtes. L'accès se fait par la RD 943. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder à la commune de Loches.



Localisation de l'OAP C

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra d'éviter un **espace délaissé** dans le bourg, et de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec l'implantation de maisons sur de plus petites parcelles, adaptée au vieillissement de la population. L'objectif de cette OAP est de répondre à un besoin de logements tout en préservant l'activité agricole en place en densifiant cet espace (16 logements/hectare), et en accueillant des commerces/services en front à rue sur la départementale.

B. Reportage photographique

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation. Le reportage photographique complet est présent en annexe de cette pièce du PLU.



Différentes vues sur l'OAP C

Vue n°1 :



Vue n°3 :



Vue n°4 :



Vue n°5 :



Vue n°9 :



C. Les objectifs d'aménagement

Afin de s'adapter à deux types de projets : vers un lotissement, ou vers une zone permettant un habitat mixte, les élus ont définis deux variantes du projet.

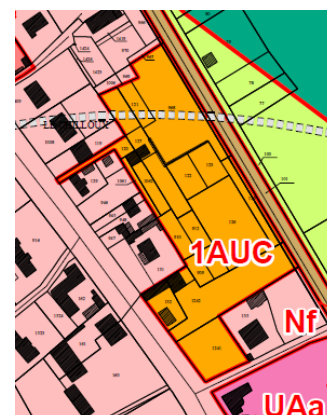
Pour l'aménagement de ce site dans le cas de la variante 1, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 16 logements** (individuel, collectif ou inclusif) sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de **16 logements par hectare** ;
- Créer un espace public et/ou stationnement pour **inciter la mobilité douce** et des **espaces de rencontres et de convivialité** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par des plantations de haies bocagères diversifiées locales, et la création de cheminements piétons permettant de relier la nouvelle opération aux autres chemins, rejoignant les équipements par exemple ;
- **Inciter à la construction de bâtiments bioclimatiques**, avec des jardins orientés au sud et des façades perpendiculaires à la chaussée ;
- **Créer des commerces/services/équipements en front à rue de la départementale 943**, véritable vitrine au vu de sa fréquentation, et des logements en étage afin de respecter les constructions en R+1 autour du secteur ;
- ~~Créer une réserve foncière pour une connexion piétonne permettant de relier le site vers le projet de voie verte sur la voie ferrée.~~

Pour l'aménagement de ce site dans le cas de la variante 2, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 16 logements** (individuel, collectif ou inclusif) sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de **16 logements par hectare** ;
- Créer un espace public et/ou stationnement pour **inciter la mobilité douce** et des **espaces de rencontres et de convivialité** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par des plantations de haies bocagères diversifiées locales, et la création de cheminements piétons permettant de relier la nouvelle opération aux autres chemins, rejoignant les équipements par exemple ;
- **Inciter à la construction de bâtiments bioclimatiques**, avec des jardins orientés au sud et des façades perpendiculaires à la chaussée pour les logements individuels ou collectifs ;
- **Projeter** en fond du projet, **un espace de développement de logements inclusifs** avec un espace public et/ou stationnement ;
- **Créer des commerces/services/équipements en front à rue de la départementale 943**, véritable vitrine au vu de sa fréquentation, et des logements en étage afin de respecter les constructions en R+1 autour du secteur.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AUc sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.



Orientation d'Aménagement et de Programmation C (Variante 1)

Éléments existants :

■ Bâti existant

☞ Voies ferrées

Principes d'aménagement :

■ Emprise de l'OAAP à vocation principale d'habitat (individuel, collectif ou inclusif) avec **16 logements minimum** (R+1+C, hauteur : 12m maximum)

☞ Sens préférentiel des façades pour une bonne orientation des jardins

☞ Jardins privés et stationnement

☞ Espace public/stationnement

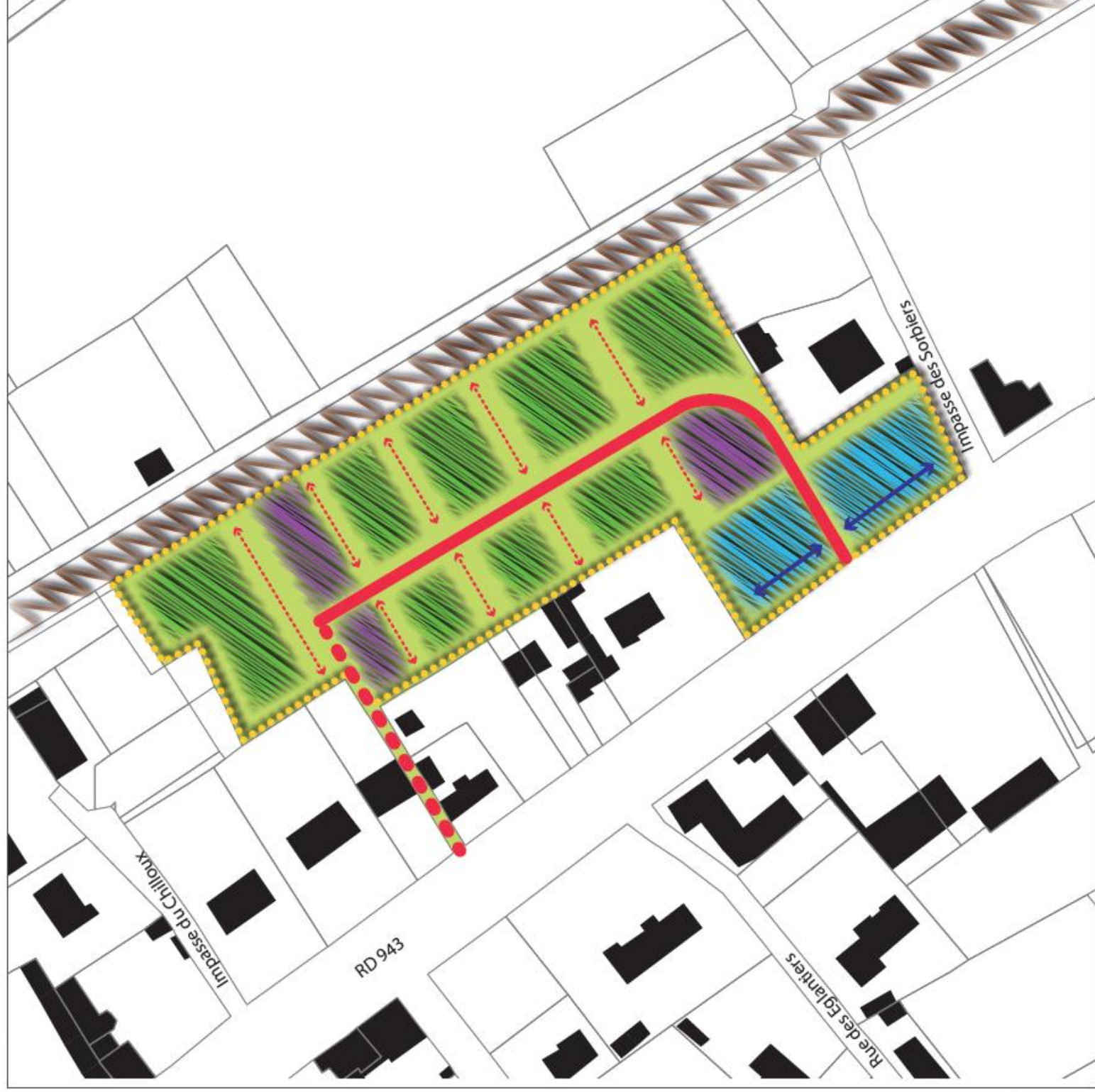
☞ Emprise réservée aux commerces/services/logements/équipements avec implantation traditionnelle du bâti : un pignon ou une façade implantée en limite d'emprise publique

☞ Alignement des façades

☞ Voie de desserte principale partagée avec les piétons

☞ «Connexion piétonne»

☞ Plantation de haies bocagères composées d'essences locales



Orientation d'Aménagement et de Programmation C (Variante 2)

Éléments existants :



Principes d'aménagement :

Emprise de l'OA à vocation principale d'habitat
 (individuel, collectif ou inclusif) avec **16 logements**
 minimum
 (R+1+C, hauteur : 12m maximum)



Sens préférentiel des façades pour une bonne
 orientation des jardins



Espace pour les logements inclusifs



Jardins privés et stationnement



Espace public/stationnement



Emprise réservée aux
 commerces/services/logements/équipements avec
 implantation traditionnelle du bâti : un pignon ou une
 façade implantée en limite d'emprise publique



Alignement des façades



Voie de desserte principale partagée avec les piétons



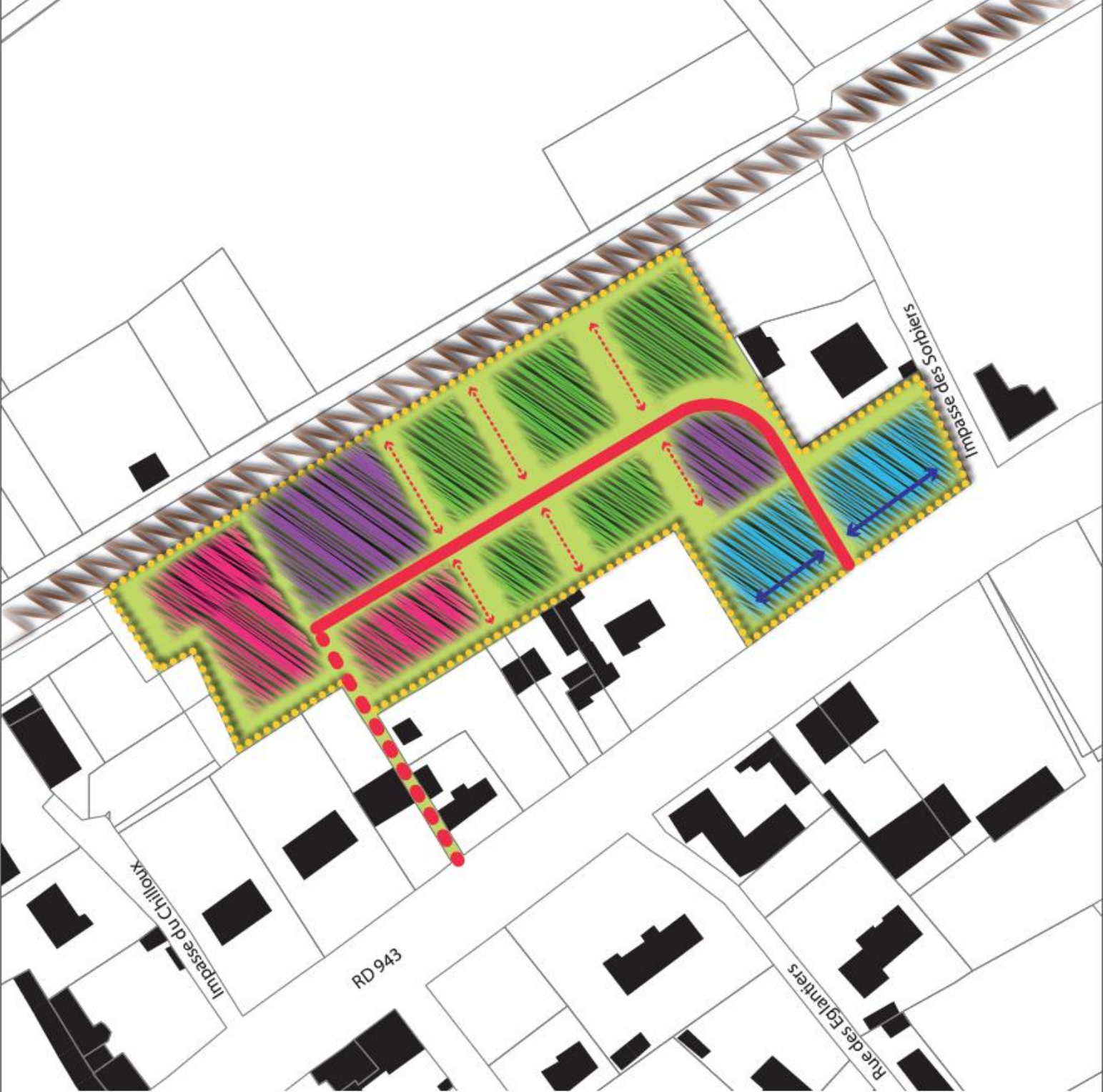
«Connexion piétonne»



Plantation de haies bocagères composées d'essences
 locales



0 20m



2.4. OAP D – RUE DES PLATANES

A. Localisation du site

Le site retenu se situe à proximité (moins de 300 mètres) du bourg, avec l'école et la mairie. L'accès se fait par la RD 943. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder à la commune de Loches.



Localisation de l'OAP D

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra d'éviter un **espace délaissé** dans le bourg, et de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec l'implantation de maisons en front à rue.

B. Reportage photographique

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation. Le reportage photographique complet est présent en annexe de cette pièce du PLU.



Différentes vues de l'OAP D

Vue n°1 :



Vue n°6 :

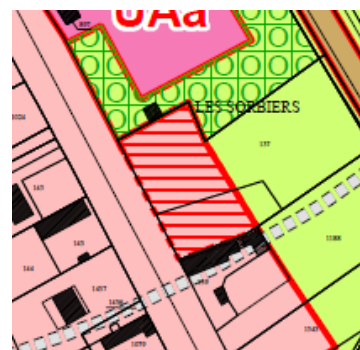


C. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 2 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé et des contraintes techniques (RD 943 et zones humides pressenties) ;
- **Inciter à la construction de bâtiments bioclimatiques**, avec des jardins orientés au sud et des façades perpendiculaires à la chaussée, respectant l'implantation du bâti à proximité (avec pignon sur la départementale) ;
- **Préserver des espaces sensibles** en fond de parcelle avec des zones humides pressenties, en ne permettant pas de nouvelles constructions sur ces derniers.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone UB avec une trame « Orientation d'Aménagement et de Programmation » sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.



Orientation d'Aménagement et de Programmation D

Éléments existants :



Bâti existant



Boisement humide existant à préserver



Emprise de l'OAAP à vocation principale d'habitat avec
2 logements minimum de volumétrie R+C



Bâti avec pignon sur la RD 943



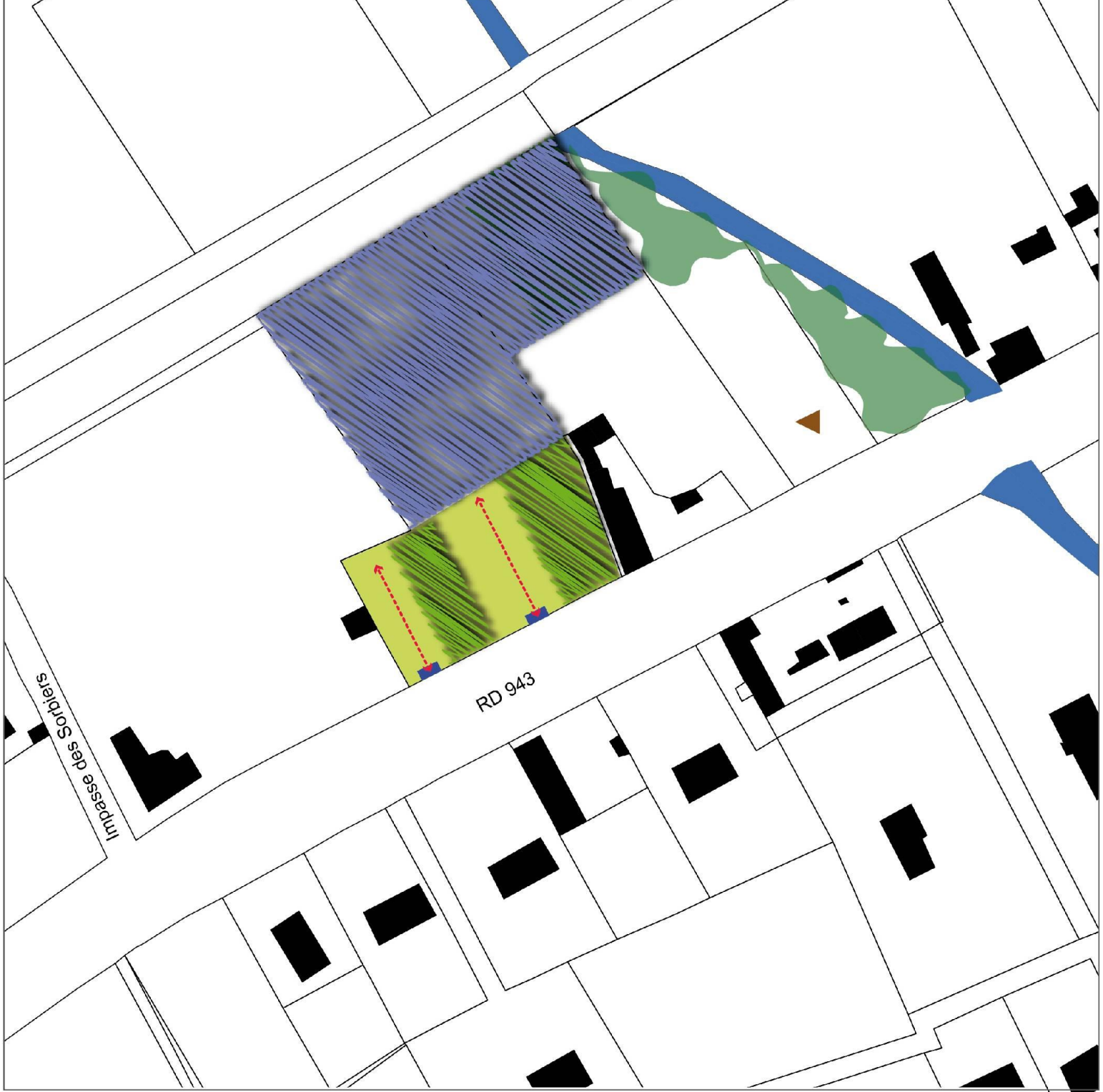
Construction manquante au cadastre



Jardins et stationnements privés



Préservation des zones humides présentes



2.5. OAP E – RUE DU PRIEURÉ

A. Localisation du site

Le site retenu est destiné à une vocation d'habitation (24 logements projetés). Il est situé à proximité (moins de 200 mètres) de SAVEBAG, principal employeur local, et à moins de 600 mètres du centre-bourg avec ces commerces et équipements. L'accès se fait par la rue du Prieuré permettant de rejoindre la RD 943. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder à la commune de Loches.

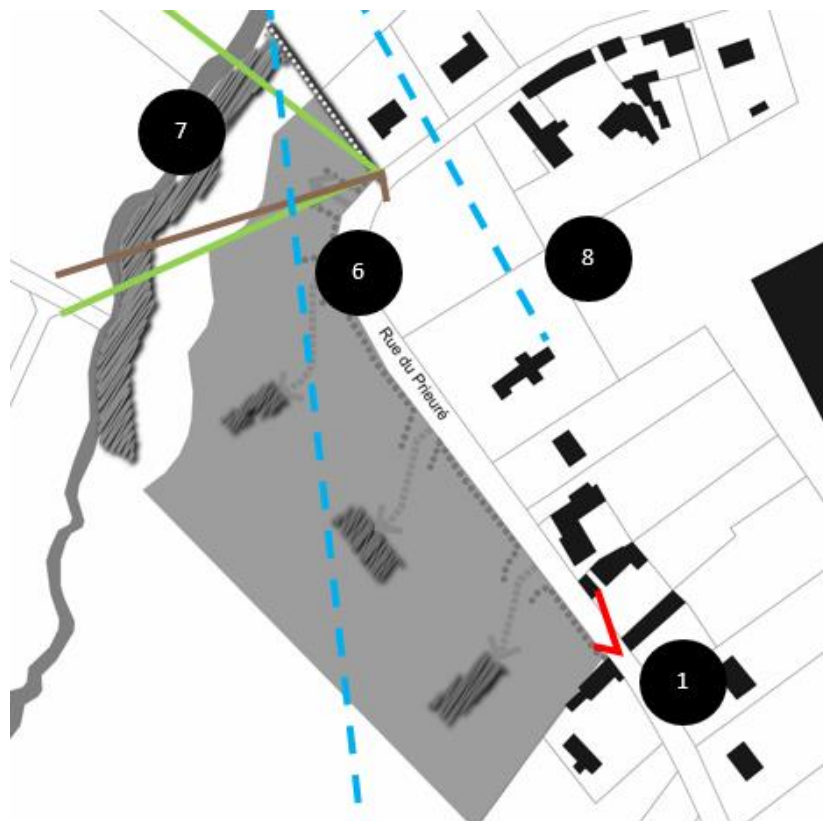


Localisation de l'OAP E

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre l'entreprise SAVEBAG et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec une continuité d'urbanisation par rapport à la rue du Prieuré. L'objectif de cette OAP est de répondre à un besoin de logements tout en préservant l'environnement bâti rural dans lequel s'insère l'opération. La densité projetée est de 13 logements/hectare et permet de trouver un juste équilibre entre optimisation du foncier et intégration dans les formes urbaines de proximité. L'accès de l'OAP est projeté par une route communale existante dont le bord est concerné par un talus que le projet préserve. Le front bâti est ainsi projeté avec un recul plus important, tenant compte du talus existant.

B. Reportage photographique

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation. Le reportage photographique complet est présent en annexe de cette pièce du PLU.



Différentes vues de l'OAP E

Vue n° 1 :



Vue n° 6 :



Vue n° 7 :

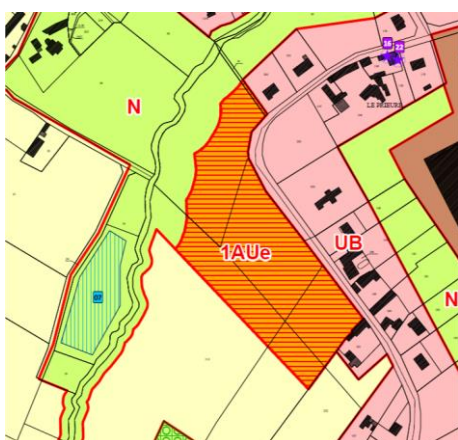


C. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 24 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- **Créer au maximum 4 accès** sur la rue du Prieuré, en raison du manque de visibilité ;

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé et des contraintes techniques (fort relief du terrain et présence de talus et fossés à préserver) avec une densité de logements de **13 logements par hectare** ;
- Préserver le linéaire boisé et le talus existant, afin d'**affirmer l'intégration paysagère** de ce site ;
- **Gérer les risques** des biens et des personnes, en respectant un **profil diagonal afin de limiter la pente et mieux gérer le ruissellement** au niveau de la rue du Prieuré ;
- **Préserver des espaces sensibles** le long du ruisseau avec des zones humides, en ne permettant pas de nouvelles constructions sur ces derniers ;
- **Créer un espace public central** pour chaque accès, avec la possibilité de construire des logements respectant **l'implantation traditionnelle du bâti**, afin de limiter la consommation d'espaces et maintenir le boisement.



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AUe sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.

Orientation d'Aménagement et de Programmation E

Éléments existants :

Bâti existant



Principes d'aménagement :

Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat avec

24 logements minimum

4 accès maximum sur la rue du Prieuré



Connexion piétonne



Maintien du linéaire boisé et du talus existant

(4 ruptures du linéaire maximum autorisé)



Espace public avec implantation traditionnelle du bâti : un pignon ou une façade implantée en limite d'emprise publique



Voirie avec un profil diagonal pour limiter la pente et mieux gérer le ruissellement



Accès unique pour un ou plusieurs logements



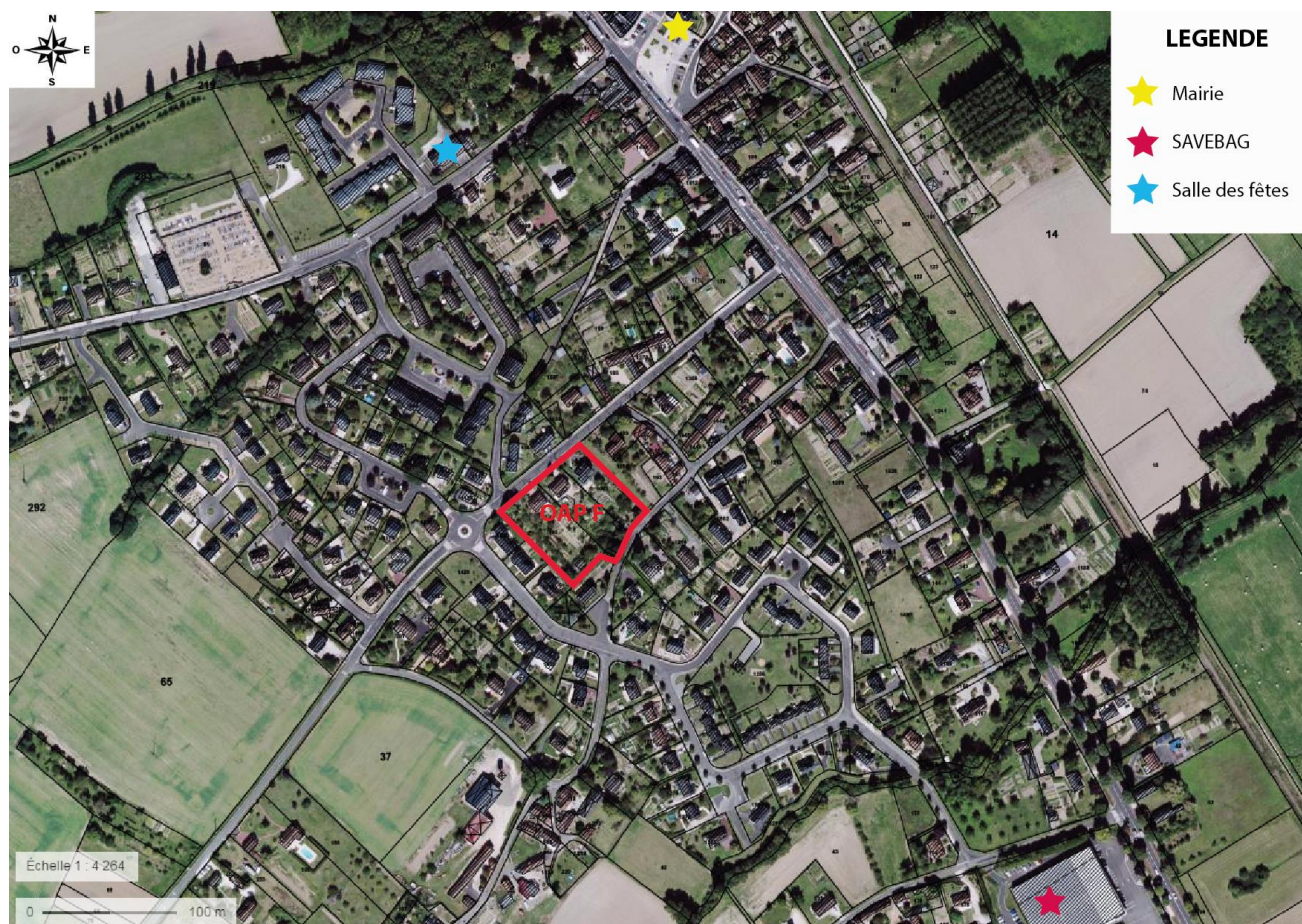
Secteur humide à préserver



2.6. OAP F – RUE DES GLYCINES

A. Localisation du site

Le site retenu se situe à proximité (moins de 400 mètres) du bourg, avec l'école et la mairie. L'accès se fait par la rue des Glycines, qui permet d'accéder à la RD 943. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder à la commune de Loches.



Localisation de l'OAP F

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'OAP de ce site permettra aux élus de maîtriser un **espace délaissé** dans le bourg, et de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec l'implantation de maisons en front à rue.

B. Reportage photographique

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation. Le reportage photographique complet est présent en annexe de cette pièce du PLU.



Vues différentes sur l'OAP F

Vue n°1 :





Vue n°4 :



Vue n°6 :



Vue n°7 :

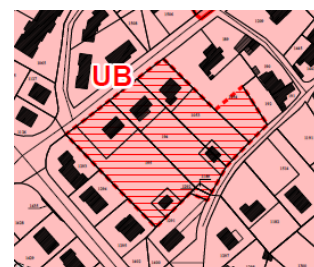


C. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 4 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé et des contraintes techniques (fond de jardin et voie sans issue) ;
- Permettre la **création d'un seul et unique accès individuel à chaque nouveau logement, soit au maximum 4 accès** pour limiter le nombre d'accès sur la rue des Glycines et des Eglantiers, dont la dernière dispose d'une voirie restreinte ;
- **Intégrer les nouvelles constructions** dans le site, en respectant l'implantation traditionnelle avec un principe d'accroche du bâti sur la limite d'emprise publique pour la partie de la rue des Eglantiers.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone UB avec une trame « Orientation d'Aménagement et de Programmation » sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.



Orientation d'Aménagement et de Programmation F

Éléments existants :



Principes d'aménagement :

Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat avec

4 nouveaux logements minimum

Opportunités d'accès individuels
(un accès par nouveau logement)

Principe d'accroche du bâti sur la limite d'emprise
publique (pignon ou autre façade de la construction de
la construction principale)

