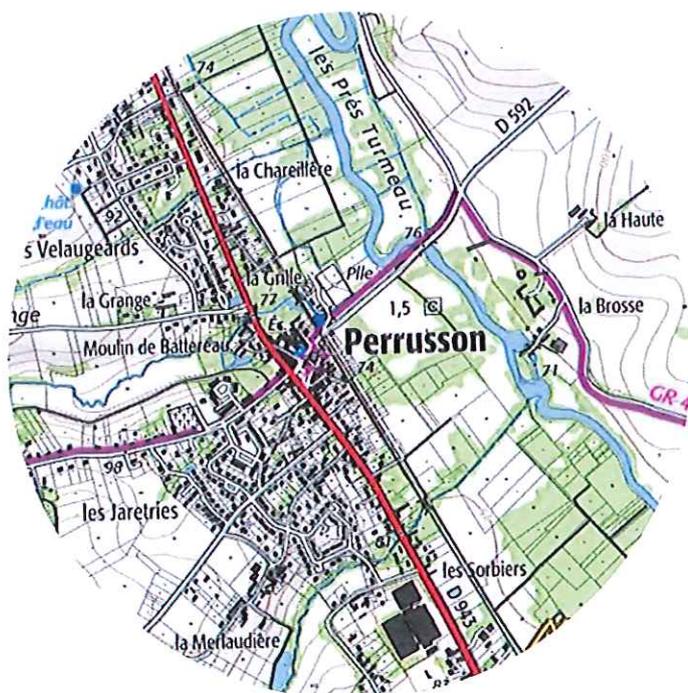


Commune de

# PERRUSSON

## Modification de droit commun n°1 du PLU



### 02\_OAP C – Rue des Platanes

Vu pour être annexé à la délibération du 26 juillet 2021  
approuvant les dispositions de la modification n°1.

Fait à Perrusson,

Le Maire,



**APPROUVE (PLU) : 10/01/2019**

**APPROUVE (Modification simplifiée n°1) : 22/05/2019**

**APPROUVE (Révision allégée n°1) : 26/07/2021**

**APPROUVE (Modification n°1) : 26/07/2021**

Dossier 20013719-  
PERRUSSON-801  
22/06/2021

réalisé par



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



## TABLE DES MATIERES

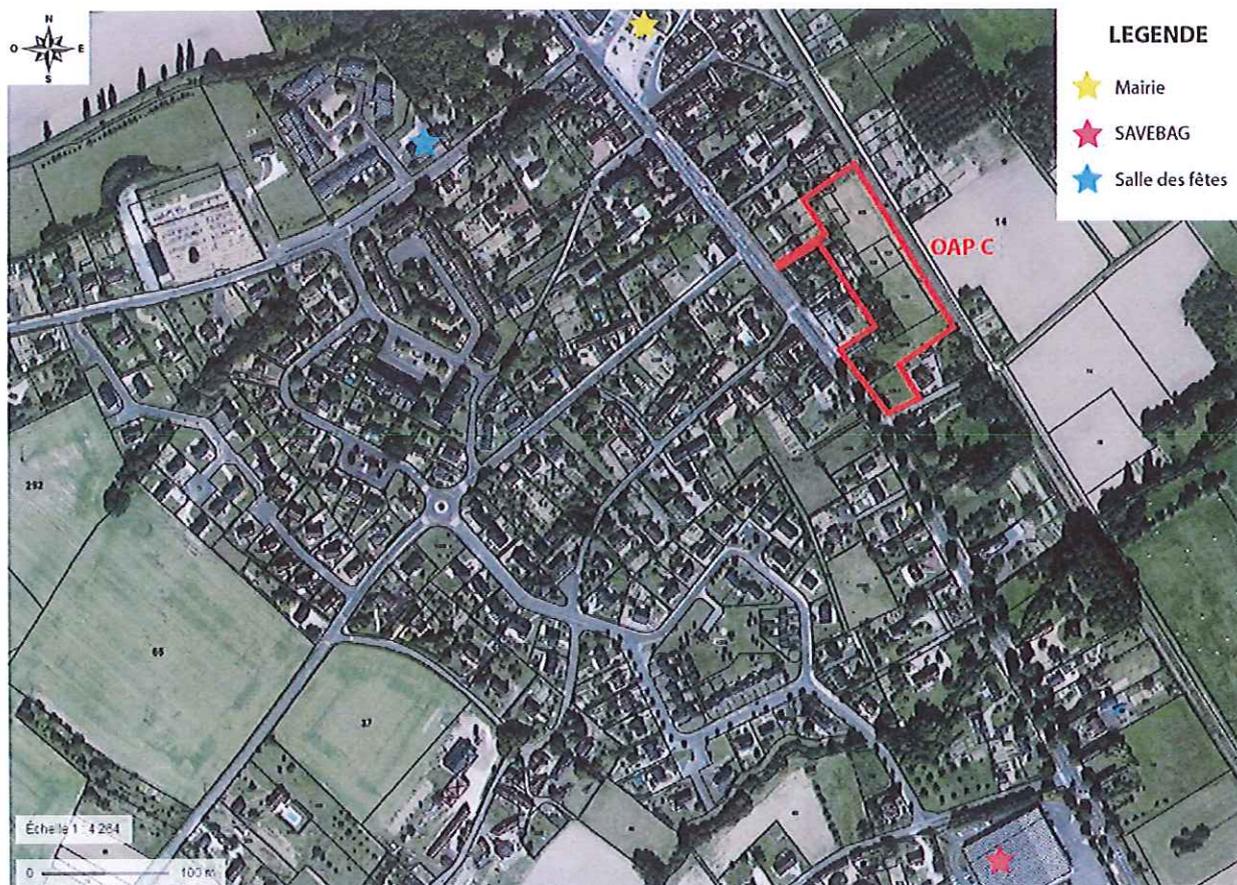
<b>1. OAP C – RUE DES PLATANES</b> .....	<b>3</b>
1.1. LOCALISATION DU SITE .....	3
1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE .....	4
1.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....	6



## 1. OAP C – RUE DES PLATANES

### 1.1. 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.



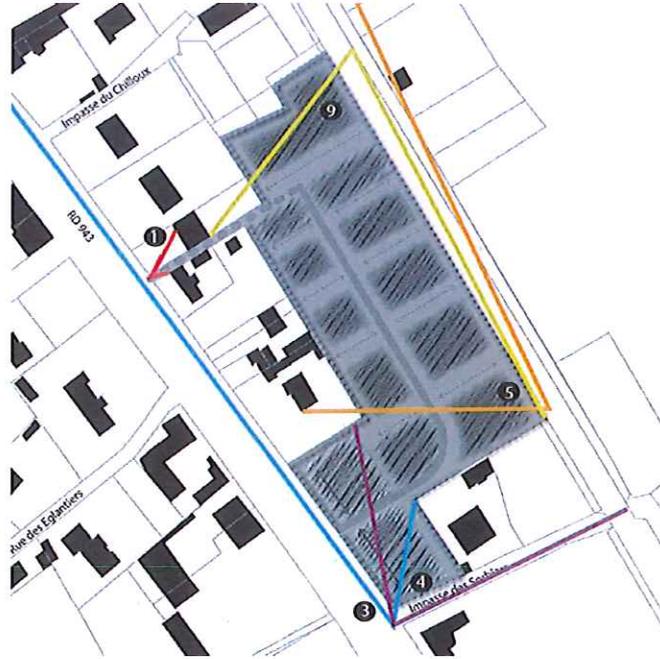
*Localisation de l'OAP C*

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.



## 1.2. 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 :**



### 1.3. 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 ;



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

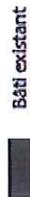
- **Créer au minimum 16 logements** (individuel, collectif ou inclusif) sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion 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.

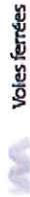


Commune de Perrusson  
 Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
**Orientation d'Aménagement et  
 de Programmation C  
 (Variante 1)**

**Éléments existants :**

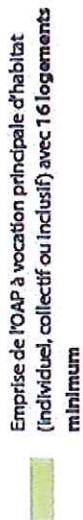


Bâti existant

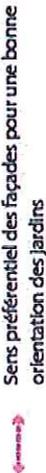


Voies ferrées

**Principes d'aménagement :**



Emprise de l'OAP 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



audicé  
 Groupement  
 Régulation - Environnement Conseil  
 Sources du fond de plan : Cadastre - commune - 2016  
 Sources des données : Environnement Conseil

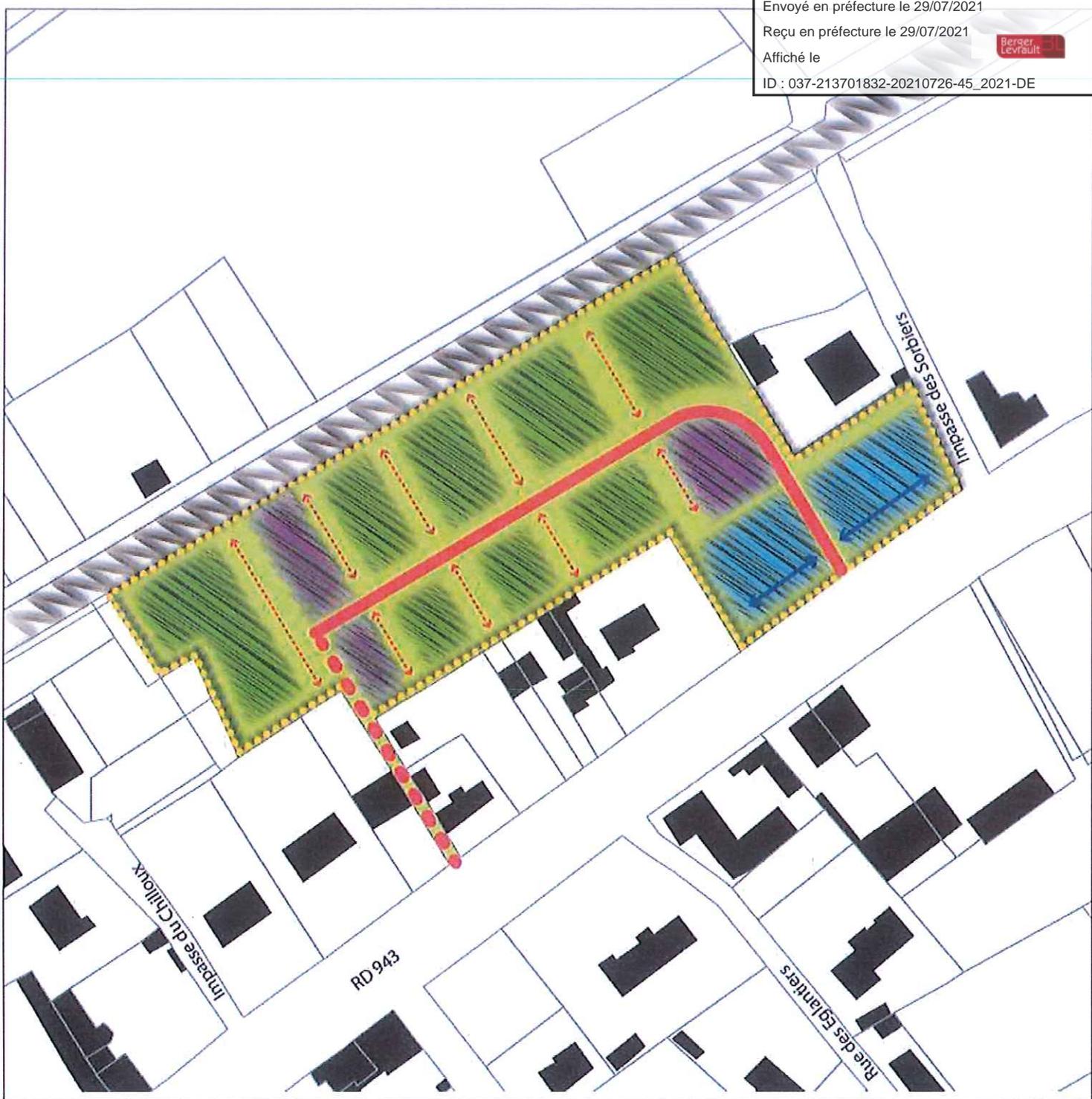
Envoyé en préfecture le 29/07/2021

Reçu en préfecture le 29/07/2021

Affiché le

ID : 037-213701832-20210726-45\_2021-DE

Berger  
 Levrault



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

**Éléments existants :**

-  Bâti existant
-  Voies ferrées

**Principes d'aménagement :**

Emprise de l'OUAP 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

Allignement des façades

Voie de desserte principale partagée avec les piétons

«Connexion piétonne»

Plantation de haies bocagères composées d'essences  
 locales



**audicé**  
 COMMUNE DE PERRUSSON

0 20m

Réalisation : Environnement Conseil  
 Sources du fond de plan : Cadastre - commune - 2016  
 Sources des données : Environnement Conseil

