

03_ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP

Version approuvée

Historique des procédures impactant les OAP :

- Elaboration approuvée le 16 février 2021,
- Mise en compatibilité n°1 approuvée le 22 mars 2023,
- Révision « allégée » n°2 approuvée le 17 décembre 2025,
- Modification de droit commun n°1 approuvée le 17 décembre 2025,
- Modification de droit commun n°2 approuvée le 17 décembre 2025,

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2025 approuvant la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

La Présidente,

Brigitte DUPUIS



SOMMAIRE

PREAMBULE	5
-----------------	---

TABLEAU RECAPITULATIF DU PROGRAMME DES OAP	7
--	---

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – LA PILONIERE	9
---	---

CONTEXTE.....	9
OBJECTIFS	9
PROGRAMME	9
PARTI D'AMENAGEMENT	9

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – LA CYNELIERE	12
---	----

CONTEXTE.....	12
OBJECTIFS	12
PROGRAMME	12
PARTI D'AMENAGEMENT	12

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – BASSE VALLEE	15
---	----

CONTEXTE.....	15
OBJECTIFS	15
PROGRAMME	15
PARTI D'AMENAGEMENT	15

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – MONTPLAISIR ET BEL AIR.....	18
--	----

CONTEXTE.....	18
---------------	----

OBJECTIFS.....	18
PROGRAMME	18
PARTI D'AMENAGEMENT	19

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – MOULIN HABERT	23
--	----

CONTEXTE	23
OBJECTIFS.....	23
PROGRAMME	23
PARTI D'AMENAGEMENT	23

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – COULEE VERTE	26
---	----

CONTEXTE	26
OBJECTIFS.....	26
PROGRAMME	26
PARTI D'AMENAGEMENT	26

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – L'ARGENTERIE.....	29
--	----

CONTEXTE	29
OBJECTIFS.....	29
PROGRAMME	29
PARTI D'AMENAGEMENT	30

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – LE TRONCHOT	33
--	----

CONTEXTE	33
OBJECTIFS.....	33
PROGRAMME	33
PARTI D'AMENAGEMENT	33

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – ENTREE DE VILLE NORD36

CONTEXTE.....	36
OBJECTIFS.....	36
PROGRAMME	36

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – ENTREE DE VILLE NORD A NEUVILLE-SUR-BRENNE38

CONTEXTE.....	38
OBJECTIFS.....	38
PROGRAMME	38
PARTIE D'AMENAGEMENT	38

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – SECTEUR GARE40

CONTEXTE.....	41
OBJECTIFS.....	41
PROGRAMME	41
LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	41
LA QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	41
LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	42

AUTRECHE – LA REMBERGE.....44

CONTEXTE.....	44
OBJECTIFS.....	44
PROGRAMME	44
PARTI D'AMENAGEMENT.....	44

AUTRECHE – ZAC PORTE DE TOURAINE47

CONTEXTE.....	47
OBJECTIFS.....	47
PROGRAMME	47
PARTI D'AMENAGEMENT	47

AUTRECHE – ZAC 2 EXTENSION PORTE DE TOURAINE50

CONTEXTE.....	50
OBJECTIFS.....	50
PROGRAMME	50
PARTI D'AMENAGEMENT	50

AUZOUER-EN-TOURAINE – LES MARTINIERES, LES PATIS, LA QUINTAINE53

CONTEXTE.....	53
OBJECTIFS.....	53
PROGRAMME	53
PARTI D'AMENAGEMENT	53

CROTELLES – ZONE D'ACTIVITES DE L'IMBAUDERIE58

CONTEXTE.....	58
OBJECTIFS.....	58
PROGRAMME	58
PARTI D'AMENAGEMENT	58

CROTELLES – LA MAGDELAINERIE.....61

CONTEXTE.....	61
OBJECTIFS.....	61
PROGRAMME	61
PARTI D'AMENAGEMENT	61

CROTELLES – LES RUELLES.....63

CONTEXTE.....	63
OBJECTIFS.....	63
PROGRAMME	63
PARTI D'AMENAGEMENT.....	63

DAME-MARIE-LES-BOIS – LES VIGNES66

CONTEXTE.....	66
OBJECTIFS.....	66
PROGRAMME	66
PARTI D'AMENAGEMENT.....	66

LA FERRIERE – LA REPUBLIQUE.....68

CONTEXTE.....	68
OBJECTIFS.....	68
PROGRAMME	68
PARTI D'AMENAGEMENT.....	68

LE BOULAY – RUE DE VERSAILLES.....70

CONTEXTE.....	70
OBJECTIFS.....	70
PROGRAMME	70
PARTI D'AMENAGEMENT.....	70

LE BOULAY – BOURG.....73

CONTEXTE.....	73
OBJECTIFS.....	73
PROGRAMME	73
PARTI D'AMENAGEMENT.....	73

LES HERMITES – LA SERPENTERIE.....76

CONTEXTE	76
OBJECTIFS.....	76
PROGRAMME	76
PARTI D'AMENAGEMENT	76

LES HERMITES – LES ARPENTS.....79

CONTEXTE	79
OBJECTIFS.....	79
PROGRAMME	79
PARTI D'AMENAGEMENT	79

MONTHODON – LES LILAS.....82

CONTEXTE	82
OBJECTIFS.....	82
PROGRAMME	82
PARTI D'AMENAGEMENT	82

MORAND – LE PRIEURE.....85

CONTEXTE	85
OBJECTIFS.....	85
PROGRAMME	85
PARTI D'AMENAGEMENT	85

MORAND – LA RAMONERIE.....88

CONTEXTE	88
OBJECTIFS.....	88
PROGRAMME	88
PARTI D'AMENAGEMENT	88

NOUZILLY – CAVES ROCHERON 90

CONTEXTE.....	90
OBJECTIFS.....	90
PROGRAMME	90
PARTI D'AMENAGEMENT.....	90

NOUZILLY – LA GUILLAUMERIE ET SAINT-ROBERT 93

CONTEXTE.....	93
OBJECTIFS.....	93
PROGRAMME	93
PARTI D'AMENAGEMENT.....	93

NOUZILLY – BELLEVUE 96

CONTEXTE.....	96
OBJECTIFS.....	96
PROGRAMME	96
PARTI D'AMENAGEMENT.....	96

NOUZILLY – LE CENTRE-BOURG 99

CONTEXTE.....	99
OBJECTIFS.....	99
PROGRAMME	99
PARTI D'AMENAGEMENT.....	99

SAINT-LAURENT-EN-GATINES – VILLENEUVE..... 102

CONTEXTE.....	102
OBJECTIFS.....	102
PROGRAMME	102
PARTI D'AMENAGEMENT.....	102

SAUNAY – CHEMIN VERT 105

CONTEXTE.....	105
OBJECTIFS.....	105
PROGRAMME	105
PARTI D'AMENAGEMENT.....	105

VILLEDOMER – LA CHANTERIE 108

CONTEXTE.....	108
OBJECTIFS.....	108
PROGRAMME	108
PARTI D'AMENAGEMENT.....	108

VILLEDOMER – LE VEAU 111

CONTEXTE.....	111
OBJECTIFS.....	111
PROGRAMME	111
PARTI D'AMENAGEMENT.....	111

LEGENDE..... 114

PREAMBULE

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Extrait du Certu.developpement-durable.gouv.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi de la Communauté de Communes du Castelrenaudais intéressent des sites identifiés à aménager classés en zones « U » et « 1AU » à vocation dominante d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements :

- En densification ;
- En renouvellement urbain ;
- En extension urbaine ;

Les zones « 2AU », non ouvertes à l'urbanisation à l'approbation de ce PLUi, ne font pas l'objet d'OAP. Celles-ci seront définies au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, en s'appuyant le plus souvent sur des études de faisabilité permettant de crédibiliser les principes d'aménagement retenus.

A noter :

- Les réflexions sont menées sur des densités brutes se basant sur une part en surfaces non cessibles d'environ 30% (espaces communs permettant d'assurer des aménagements de qualité intégrant par exemple une gestion alternative des eaux pluviales...).
- La différence entre une voie principale, voie secondaire ou tertiaire tient du fait qu'elles n'ont pas la même vocation et les mêmes caractéristiques (flux attendus, gabarit, accompagnement végétal, emprises pour les modes doux, voiries partagées, etc.).
- La légende commune à chaque OAP est présente à la toute fin du document et se présente sous la forme d'un dépliant pour une meilleur faciliter dans la lecture des OAP.

TABLEAU RECAPITULATIF DU PROGRAMME DES OAP

Commune	Nom de l'OAP	Surface de l'OAP (ha)	Vocation dominante	Densité min (logts/ha)	Nombre de logements prévus	Nombre de logements prévus en densification/renouvellement	Nombre de logements prévus en extension
Agglo de Château-Renault	La Pilonnière	0,5	Résidentielle	10	5	5	/
Agglo de Château-Renault	La Cynelière	0,7	Résidentielle	20	14	14	/
Agglo de Château-Renault	Basse Vallée	0,3	Résidentielle	40	12	12	/
Agglo de Château-Renault	Montplaisir – Bel Air	4,1	Résidentielle	20	82	82	/
Agglo de Château-Renault	Moulin Habert	1	Résidentielle	20	20	20	/
Agglo de Château-Renault	Coulée Verte	0,1	Résidentielle	20	2	2	/
Agglo de Château-Renault	L'argenterie	5,3	Résidentielle	20	106	82	24
Agglo de Château-Renault	L'argenterie	2,2	Equipement	/	/	/	/
Agglo de Château-Renault	Le Tronchot	1,7	Résidentiel	20	34	34	/
Agglo de Château-Renault	Entrée de Ville Nord	5,8	Commerce	/	/	/	/
Agglo de Château-Renault	Entrée de ville Nord à Neuville-sur-Brenne	7,1	Mixte	/	/	/	/
Agglo de Château-Renault	Secteur gare	17,6	Mixte	/	/	/	/
Autrèche	La Rembèrge	0,9	Résidentielle	13	12	12	/
Autrèche	ZAC 1 Porte de Touraine	23,5	Activité économique	/	/	/	/
Autrèche	ZAC 2 Extension Porte de Touraine	20,6	Activité économique	/	/	/	/
Auzouer-en-Touaine	Les Martinières, les Patis, la Quintaine	5,5	Résidentielle	13	71	71	/
Crotelles	ZA de l'Imbauderie	2,9	Activité économique	/	/	/	/
Crotelles	La Magdelainerie	0,2	Résidentielle	13	3	3	/
Crotelles	Les Ruelles	1.7 ha	Résidentielle	13	22	/	22
Dame-Marie-les-Bois	Les Vignes	0,3	Résidentielle	13	4	4	/
La Ferrière	La République	2,2	Résidentielle	13	Indéterminé	Indéterminé	/
Le Boulay	Rue de Versaille	0,5	Résidentielle	13	7	7	/
Le Boulay	Le Bourg	1.9 ha	Résidentielle	13	25	/	25
Les Hermites	La Serpenterie	1,5	Résidentielle	13	20	/	20

Les Hermites	Les Arpents	2,2	Résidentielle	13	29	29	/
Monthodon	Les Lilas	0,9	Résidentielle	13	12	12	/
Morand	Le Prieuré	1,3	Résidentielle	13	17	17	/
Morand	La Ramonerie	0,5	Equipement	/	/	/	/
Nouzilly	Caves Rocheron	0,5	Résidentielle	16	8	8	/
Nouzilly	La Guillaumerie et St-Robert	2,4	Résidentielle	16	38	38	/
Nouzilly	Bellevue	4,3	Résidentielle	16	69	/	69
Nouzilly	Le Centre-Bourg	0,4	Résidentielle	16	6	6	/
St-Laurent-en-Gâtines	Villeneuve	1,4	Résidentielle	13	18	/	18
Saunay	Chemin Vert	0,9	Résidentielle	13	12	12	/
Villedômer	La Chanterie	1,1	Résidentielle	9	10	/	10
Villedômer	Le Veau	4	Résidentielle	18	72	/	72

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – LA PILONIERE

CONTEXTE

Ce secteur en densification de l'agglomération de Château-Renault est situé à l'est de la RN10 et au Sud du Parc industriel Nord, à proximité d'une piste cyclable et d'un plateau multisport.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est envisagée afin de répondre aux besoins en logements de l'agglomération. Cet espace est stratégique puisque son urbanisation n'entraînera pas de consommation d'espaces agricoles ou naturel.

Le secteur est classé sur la carte des aléas d'argiles en aléa fort. Par conséquent, il est recommandé de faire réaliser par un bureau d'études spécialisé une étude géotechnique.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme ;
- Veiller à la bonne intégration de ce quartier dans son environnement ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,5 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	5 logements

A noter : en raison de la configuration particulière du site, la densité en logements a été volontairement réduite à 10 logs/ha. Il est prévu de compenser le nombre de logements perdus sur un autre site en densification de la commune.

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Le site sera desservi par un accès unique sur sa partie Sud, aucun autre accès ne sera en outre autorisé. La voie interne à la zone sera placée sur sa partie Nord afin de contribuer à l'éloignement des constructions depuis la rocade Est.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration de l'agglomération.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.). Elle devra surtout être imaginée de manière à réinterpréter les formes urbaines environnantes tout en évitant la reprise des codes classiques des formes urbaines pavillonnaires.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – LA PILONNIERE

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – LA

CYNELIERE

CONTEXTE

Ce secteur en densification de l'agglomération de Château-Renault est situé à l'entrée est de la ville, le long de la rue Voltaire. Il s'agit aujourd'hui d'une grande propriété arborée dissimulée à l'arrière d'un mur ancien plutôt préservé.

L'urbanisation de ce site est stratégique puisqu'elle permettra la densification d'un tissu urbain déjà constitué. Néanmoins, la sensibilité paysagère de ce site est à prendre en compte, dans les formes urbaines anciennes qui l'environnent (quelques longères) ainsi que les spécimens arborés qui le composent.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme ;
- Veiller à la préservation de la qualité paysagère de ce site en entrée de ville est ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,7 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	14 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Le site sera desservi par deux accès principaux depuis la rue Voltaire et le maillage viaire interne à la zone sera envisagé de sorte à ne pas engendrer la création de voies en impasse.

En outre, aucun accès direct sur la rue Voltaire ne sera possible.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration de l'agglomération.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement sur la vallée du Gault en contrebas, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.), tout en prenant en compte la complexité du découpage du site. Les formes urbaines anciennes environnantes devront être prises en considération et faire l'objet d'une réinterprétation.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

Afin de préserver la qualité de cette entrée de ville, le mur en façade devra être préservé dans son intégralité hormis les portions nécessairement déconstruites pour la réalisation des accès au site.

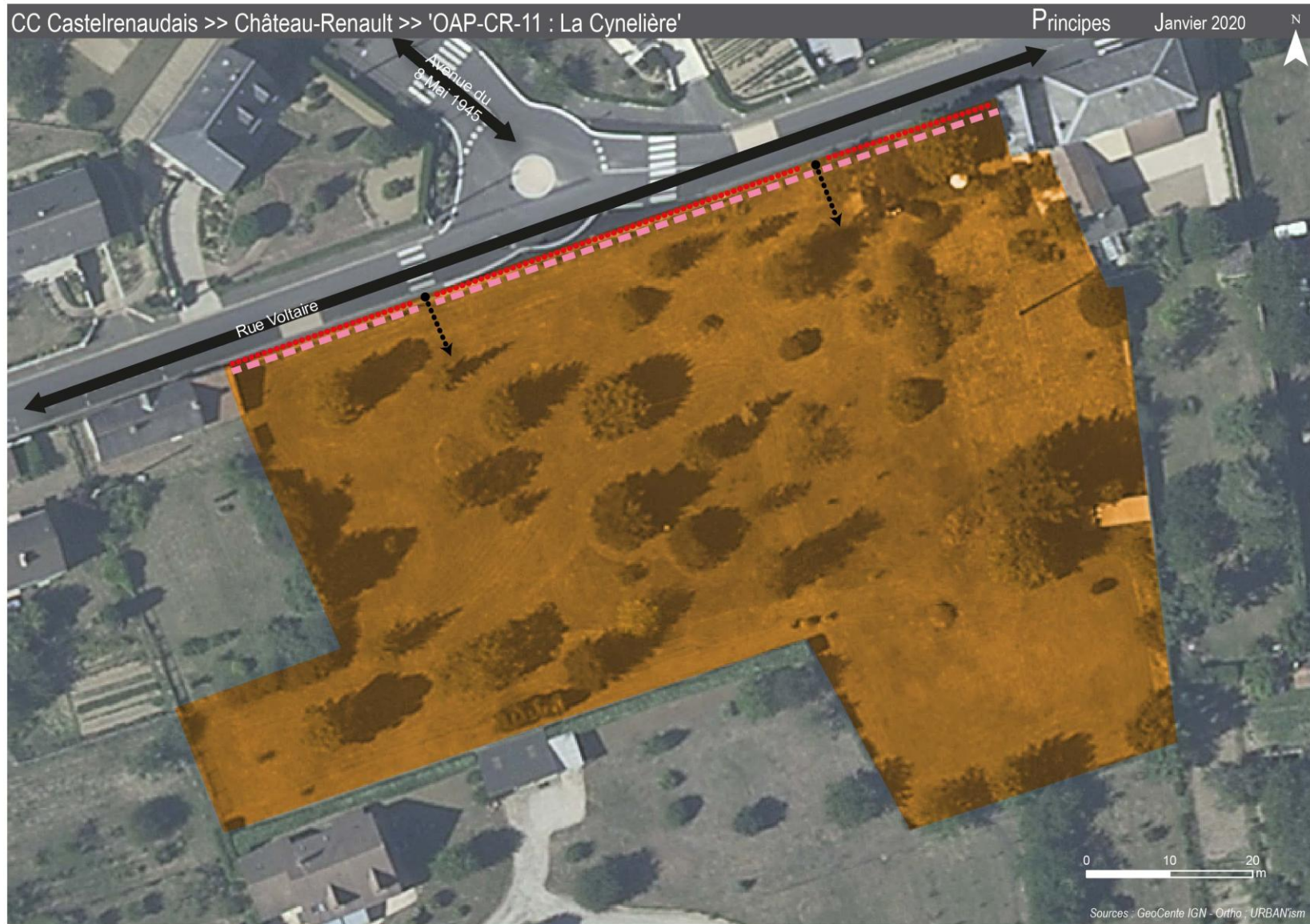
QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Les réflexions sur l'aménagement de ce site devront contribuer à la préservation des espèces arborées déjà présentes afin de limiter les îlots de chaleur et surtout de préserver un cadre de vie de qualité à proximité de la vallée du Gault.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – LA CYNELIERE



AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – BASSE VALLEE

CONTEXTE

Ce secteur en densification de l'agglomération de Château-Renault est situé à proximité du quartier de la gare, dans un cœur d'îlot entouré de logements individuels, de logements collectifs et de quelques équipements (SDIS, salle de sport).

L'urbanisation de ce site est stratégique puisqu'elle permettra la densification d'un tissu urbain déjà constitué. Une attention particulière devra toutefois être portée au découpage parcellaire de ce site dont l'organisation actuelle en lanière date du XIXe siècle.

Les différentes phases d'urbanisation sur cette partie de la ville ayant entraîné un enclavement significatif de ces fonds de parcelles, le désenclavement du site sera un enjeu important à prendre en compte dans le cadre des réflexions sur son aménagement.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme par la réalisation d'une offre en logement diversifiée et notamment de logements sous la forme d'habitat intermédiaire ou individuel groupé ;
- Conserver depuis l'espace public la lecture de l'actuel découpage parcellaire, en reprenant notamment cette ambiance de « jardins urbains » ;
- Désenclaver l'îlot et en profiter pour développer le maillage de déplacements doux sécurisés sur cette partie de l'agglomération ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,3 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	40 logements/ha
Objectif minimum de logements	12 logements

A noter :

- La densité en logements a été surélevée à 40 logts/ha afin de compenser les logements perdus sur un autre site en densification de la commune ;

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La trame viaire sur le site reposera sur le bouclage d'une voie de desserte secondaire se connectant en deux points distincts sur l'Avenue du Maine et la rue de Bretagne récemment coupée à la circulation. Les nouvelles constructions sur le site seront desservies directement par cette voie nouvelle.

Une liaison douce traversante, permettant de relier cette voie de desserte secondaire nouvelle à la rue de la République devra également être mise en place afin de faciliter les déplacements piétons en direction des pôles commerciaux d'Intermarché et de la rue de la République.

Un espace de stationnement visiteur mutualisé devra être envisagé en entrée de site est afin de répondre aux besoins des habitants et de la salle de sport.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration de l'agglomération.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité de logements sous des formes exclusives d'habitat intermédiaire et individuel groupé, répondant à la morphologie urbaine ancienne environnante.

L'organisation parcellaire devra permettre de reprendre le principe actuel de découpage en lanière (avec possibilité de regroupement de parcelles existantes).

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

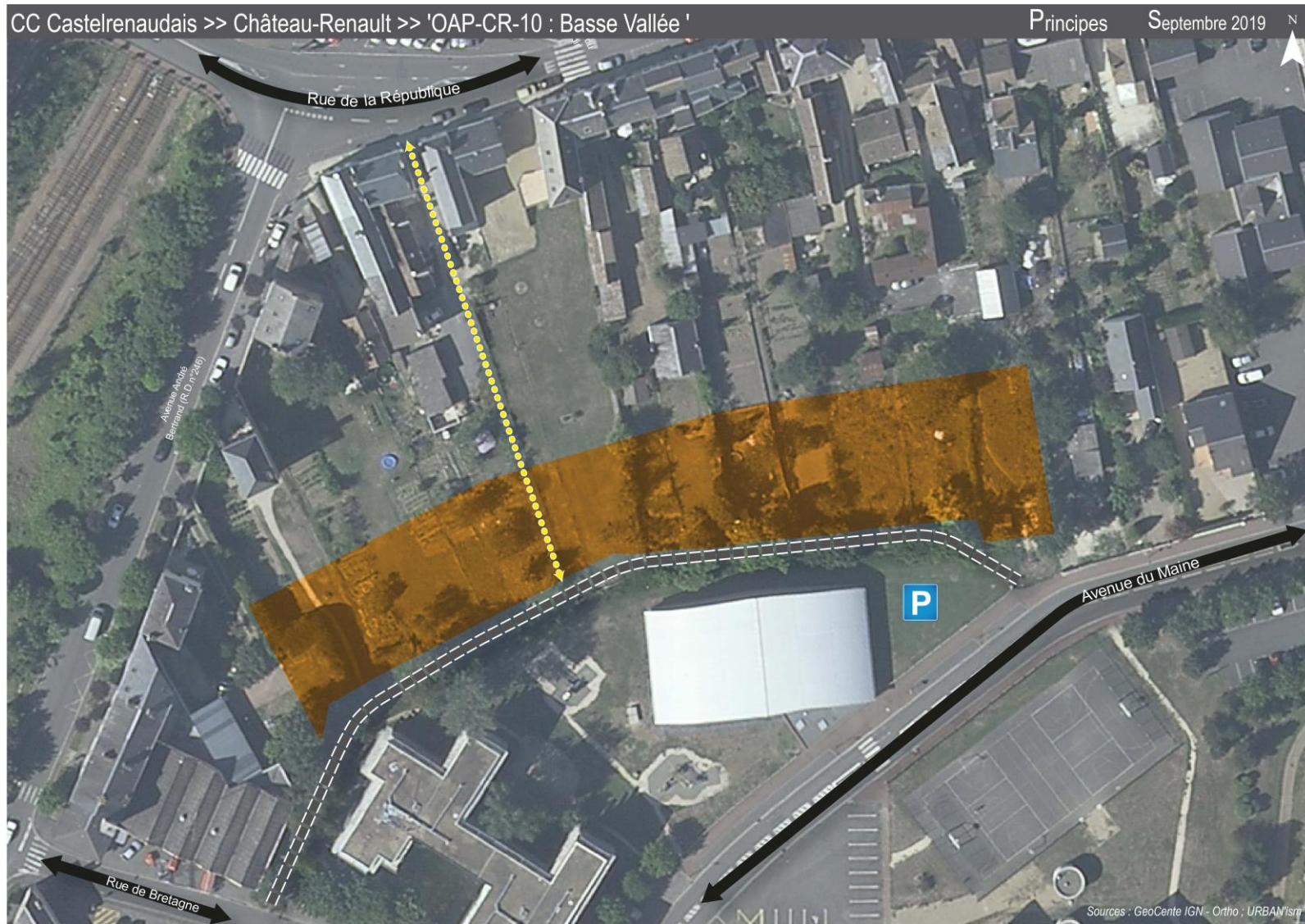
- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;
- La reprise de l'organisation parcellaire ancienne.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif, notamment dans cet espace confiné.

Les réflexions sur l'aménagement de ce site devront contribuer à la préservation des principaux spécimens arborés présents sur ces fonds de jardins afin de limiter les îlots de chaleur dans ce tissu urbain dense. Ces spécimens pourront être conservés soit dans l'espace public (sous la forme d'une voie non rectiligne) soit dans l'espace privatif.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – BASSE VALLEE

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – MONTPLAISIR ET BEL AIR

CONTEXTE

Ces secteurs en densification de l'agglomération de Château-Renault sont tous situés à l'entrée Ouest de la ville. Ils sont le résidu d'anciennes grandes propriétés et leurs parcs qui ont été petit à petit urbanisés sous la forme de lotissement laissant aujourd'hui place à de grandes parcelles non construites en cœur d'îlot.

L'urbanisation de ces sites est stratégique puisqu'elle permettra la densification d'un tissu urbain déjà constitué. Une attention particulière devra toutefois être portée à l'acceptabilité de ces nouveaux espaces construits, dans des espaces déjà très anthropisés sans espaces de respiration significatifs.

Les différentes phases d'urbanisation ayant entraîné l'enclavement de ces cœurs d'îlots, leur désenclavement sera un enjeu important à prendre en compte dans le cadre des réflexions sur leur aménagement.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme, par la réalisation de logements de différentes formes plus ou moins denses, du pavillonnaire au logement collectif ;
- Conserver depuis l'espace public la lecture de l'actuel découpage parcellaire ;
- Désenclaver ces cœurs d'îlot et en profiter pour développer le maillage de déplacements doux sécurisés sur cette partie de l'agglomération ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ;

- Pour le site de Montplaisir : conserver l'ambiance rurale et champêtre de cet espace, en décalage avec les lotissements qui le bordent.

PROGRAMME

Montplaisir :

Surface brute du site	2 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	40 logements

Bel Air 1 :

Surface brute du site	0,1 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	2 logements

Bel Air 2 :

Surface brute du site	0,3 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	6 logements

Bel Air 3 :

Surface brute du site	0,3 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	6 logements

Bel Air 4 :

Surface brute du site	1,1 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	22 logements

Bel Air 5 :

Surface brute du site	0,3 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	6 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La trame viaire sur ces sites s'organisera la plupart du temps autour de voies de desserte tertiaire sur lesquelles se raccorderont directement les constructions nouvelles. Une voie de desserte secondaire devra également être envisagée sur le secteur de Bel Air afin de relier la rue du Bois Bouquin à la rue du Petit Versailles.

Les porteurs de projets resteront libres dans le choix des accès aux sites, hormis pour le secteur de Bel Air où l'accès automobile sera mis en place soit à partir de la rue du Petit Versailles, soit à partir de la rue de la Boisnière. Également, sur la plupart des secteurs, les accès directs sur les principales voies de desserte principale environnantes seront interdits pour des raisons de sécurité.

Plusieurs liaisons douces devront être envisagées sur les sites afin de contribuer à l'amélioration de ce maillage sur cet ensemble pavillonnaire Ouest de la ville. D'ailleurs, le

tracé sinueux du cheminement doux à l'Est du site de Montplaisir devra être repris en intégralité afin de conserver l'un des éléments identitaires du site.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration de l'agglomération.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Ces opérations devront permettre d'offrir une réelle diversité de logements sous différentes formes, de l'habitat individuel à l'habitat collectif.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;
- Pour le site de Montplaisir : la réinterprétation de l'organisation du bâti ancien au Sud-Est, forme urbaine de hameau, en évitant tout systématisme dans l'orientation des façades et avec une implantation proche de la voie.

Sur le site Bel Air 5, l'actuel mur de clôture devra être sauvegardé. Il pourra faire l'objet d'un percement pour la création d'accès au site, avec la prévision d'un accès sécurisé sur la rue du Bois Bouquin.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif, notamment dans ces espaces confinés.

Les réflexions sur l'aménagement de ces sites devront contribuer à la préservation et la mise en valeur des espaces arborés qui y sont présents et ceci afin de limiter la création d'îlots de chaleurs dans ces espaces très urbain et surtout pour multiplier les espaces de respiration structurants sur cet ensemble pavillonnaire Ouest de la ville.

Les espaces en contact direct avec les activités économiques environnantes devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier afin de limiter au mieux les nuisances pour les habitations nouvellement implantées.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – MONTPLAISIR



AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – BEL AIR



AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – MOULIN

HABERT

CONTEXTE

Ce secteur en densification fait partie d'un ensemble urbain en cours de réhabilitation, faisant suite à la disparition d'ensembles industriels anciens en partie démolis. Au cœur de l'agglomération, ce site présente de nombreux atouts avec notamment la proximité d'équipements, de commerces et de services ainsi qu'un environnement urbain et paysager de qualité (vues sur le château et le musée, sur la vallée du Gault).

L'urbanisation de ce site est stratégique puisqu'elle permettra la densification d'un tissu urbain déjà constitué. Toutefois, une attention particulière devra être portée à la qualité des constructions qui y seront envisagées afin que ce nouvel ensemble s'intègre au mieux dans cet environnement urbain historique. Les points de vue monumentaux en direction des quatre monuments majeurs de la ville devront notamment être conservés.

Cette opération devra également être l'occasion de l'aménagement d'espaces paysager de respiration dans cet ensemble très urbain, contribuant notamment à la mise en valeur des bords de rivière.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme par la réalisation d'une offre en logement diversifiée, de l'habitat collectif à l'habitat individuel ;
- Préserver les points de vue vers le promontoire du château avec des volumétries maîtrisées ;
- Veiller à la bonne intégration de ce projet urbain dans son environnement historique ;

- Développer le maillage de déplacements doux sécurisés sur ce cœur d'agglomération ;
- Mettre en valeur les rives du Gault ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

PROGRAMME

Surface brute du site	1 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	20 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Des voiries seront certainement nécessaires à la desserte du cœur d'îlot et seront réfléchies à l'échelle du projet.

Les connexions piétonnes devront être conservées sur et autour du site afin de favoriser les déplacements doux.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration de l'agglomération.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans la vallée du Gault, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des

eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité de logements sous différentes formes, de l'habitat individuel à l'habitat collectif au sein de ce cœur d'agglomération.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'orientation préférentielle des constructions vers le Sud mais non généralisée afin de préserver les vis à vis ;
- La reprise de l'organisation urbaine du bourg et du faubourg « le Bas Pichon » : recherche d'alignements bâtis, privilégier les maisons accolées, entrées à marquer et structuration des rues par des accroches bâties, parcelles en îlot ;
- La préservation des vues sur le château et l'église.

Les constructions envisagées sur le site devront s'inscrire dans les volumétries et les aspects architecturaux observés dans le bourg et autour du site : toitures à deux pentes, R+2 maximum au Nord du site et R+1+combles au Sud, avec matériaux tuiles ou ardoises. Pour s'assurer d'une bonne habitabilité des combles (à court ou moyen terme), un encuvement de 0,40cm minimum est recommandé le cas échéant.

Une véritable qualité architecturale sera attendue sur ce secteur : économie d'énergie, matériaux bio-sourcés, savoirs-faire locaux, etc.

Les clôtures donnant sur l'espace publics devront s'apparenter à des murs ou murs-bahuts afin de structurer le quartier, à l'image de celles rencontrées dans le centre-bourg.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Un parc public, dont il conviendra de définir les usages (naturel parc urbain, jeux, potagers, etc.), devra être mis en place afin de contribuer à la qualité de vie sur cet espace urbain, limiter les îlots de chaleurs, mais surtout préserver les principaux cônes de vues sur le château.

Sur la partie Nord du site, la mise en valeur du Gault (adoucissement des berges et plantations) est indispensable pour faire revenir la nature dans la ville. En effet, l'eau est omniprésente dans le centre-ville mais généralement inaccessible de par la canalisation des cours d'eau liée aux tanneries.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – MOULIN HABERT



AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – COULEE

VERTE

CONTEXTE

Ce secteur en second rideau est aujourd'hui inaccessible pour la construction de logements bien qu'il représente un potentiel de densification intéressant.

L'urbanisation de ce site est stratégique puisqu'elle permettra la densification d'un tissu urbain déjà constitué mais aussi qu'elle rendra accessible aux piétons la coulée verte du Gault depuis la rue Martin Gardien.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme par une offre qualitative en parcelles à construire ;
- Faciliter les déplacements piétons en direction de la coulée verte du Gault depuis la rue Martin Gardien ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,1 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	2 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Une voie de desserte interne devra permettre de desservir les logements à l'intérieur du site depuis la rue Martin Gardien.

Un cheminement doux ouvert au public devra également être mis en place pour rejoindre la rue Martin Gardien à la coulée verte du Gault.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration de l'agglomération.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans la vallée du Gault, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- Les vues sur la vallée du Gault pour la qualité du cadre de vie sur le site ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – COULEE VERTE

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT –

L'ARGENTERIE

CONTEXTE

Le secteur de l'Argenterie est localisé sur la partie Sud de l'agglomération de Château-Renault, sur la commune d'Auzouer-en-Touraine. Ces parcelles, petit à petit enclavées par l'extension urbaine de l'agglomération (quartiers pavillonnaires et secteur de l'hôpital, sont encore exploitées par l'agriculture qui risque à terme de se retirer en raison de la trop grande proximité avec les espaces pavillonnaires et d'équipements environnants.

Les espaces ouverts à l'urbanisation sur cette partie Sud de l'agglomération représentent une superficie totale d'un peu moins de 7ha pour une vocation mixte d'habitat et d'équipements :

- Site n°1 : 3,3 ha à vocation dominante d'habitat ;
- Site n°2 : 2 ha à vocation dominante d'habitat ;
- Site n°3 : 2,2 ha à vocation dominante d'équipements.

Une inadéquation entre les flux de déplacements et la dimension des voiries est aujourd'hui constatée sur cette partie Sud de l'agglomération. L'enjeu principal de l'urbanisation de ce secteur de l'Argenterie est dans un premier temps de ne pas aggraver cette situation, mais surtout de contribuer à son amélioration.

S'agissant de l'un des développements les plus importants de l'agglomération, une attention particulière devra être portée à la qualité du cadre de vie sur le site et notamment à la réalisation d'espaces communs identitaires.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme par la réalisation d'une offre en logement diversifiée, ainsi que la réalisation d'équipements structurants ;
- Contribuer à l'amélioration du maillage routier et piéton de la partie Sud de l'agglomération ;
- Veiller à la bonne intégration d'un projet urbain d'envergure dans son environnement urbain déjà constitué.
- Limiter la consommation d'espaces agricoles stratégique en localisant le développement de l'agglomération sur des parcelles agricoles peu propices à l'exploitation (proximité de l'urbanisation, enclavement, etc.)

PROGRAMME

Site n°1 :

Surface brute du site	3,3 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	66 logements

Site n°2 :

Surface brute du site	2 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	40 logements

Site n°3 :

Surface brute du site	2,2 ha
Vocation dominante	Equipement

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Le maillage viaire à l'intérieur de ces 3 sites devra être envisagé à l'échelle des projets. Ces derniers devront néanmoins proposer un maillage de liaisons douces significatif et limiteront le plus possible la création de voies se terminant en impasse. Chaque projet devra conserver une perméabilité importante et notamment sur la partie agricole Sud du site en vue d'un éventuel développement de l'urbanisation sur le plus long terme.

Les 3 sites seront desservis par des voies de dessertes principales se connectant aux voies ou amorces de voies déjà en place à proximité. Ces voies, en plus d'être calibrées pour la desserte de ces nouveaux projets devront également permettre le désenclavement des quartiers récents sur cette partie de l'agglomération. Ce projet urbain sera notamment l'occasion de rejoindre le Boulevard Jules Joran à la rue d'Amboise par d'autres possibilités que l'unique voie au calibrage limité actuellement en place.

Même si elles ne sont pas dessinées, des liaisons douces sécurisées et séparées des flux principaux devront être mises en place et se connecter aux maillages de liaisons douces des quartiers environnants.

Aucun accès direct sur la rue d'Amboise ne sera autorisé.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur

des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra se constituer comme un quartier nouveau dans la ville « un bourg dans une ville », se distinguant avec détermination de la forme standardisée des lotissements pavillonnaires environnants. La déclinaison des différentes organisations bâties locales pourrait permettre notamment de créer un quartier propre au lieu avec une diversité dans l'organisation viaire et bâtie.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

Les équipements envisagés sur le site devront permettre de répondre aux besoins révélés sur cette partie de l'agglomération et plus largement à l'échelle de la Communauté de Communes. Par leur architecture, ils se constitueront comme des éléments identitaires de ces quartiers nouveaux de l'agglomération.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Deux espaces verts structurants à la jonction entre les grandes unités de cette partie d'agglomération devront être envisagés comme des espaces de respiration à l'intérieur de ces espaces très urbains mais également comme des éléments identitaires de ces quartiers nouvellement réalisés. Les alignements boisés sur la partie Sud-Est pourront notamment faire partie de ces éléments de « nature » structurants, ils devront donc être préservés et mis en valeur.

Quelques arbres sont présents sur le site, les réflexions menées sur les différents projets devront permettre d'en conserver un maximum de spécimens.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – L'ARGENTERIE



AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – LE TRONCHOT

CONTEXTE

Le secteur du Tronchot est localisé sur la partie Nord de l'agglomération de Château-Renault, à cheval sur les communes de Neuville-sur-Brenne et Château-Renault. Cette parcelle, petit à petit enclavée par l'extension urbaine de l'agglomération est encore exploitée par l'agriculture qui risque à terme de se retirer en raison de la trop grande proximité avec de nombreux espaces habités.

Cet espace ouvert à l'urbanisation sur cette partie Nord de l'agglomération représente une superficie de 1,7ha pour une vocation dominante de logements

Une inadéquation entre les flux de déplacements et la dimension des voiries est aujourd'hui constatée sur cette partie Nord de l'agglomération. L'enjeu principal de l'urbanisation de ce quartier est dans un premier temps de ne pas aggraver cette situation, mais surtout de contribuer à son amélioration.

S'agissant de l'un des développements les plus importants de l'agglomération, une attention particulière devra être portée à la qualité du cadre de vie sur le site et notamment à la réalisation d'espaces communs identitaires.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme par la réalisation d'une offre en logement diversifiée ;
- Contribuer à l'amélioration du maillage routier et piéton de la partie Nord de l'agglomération ;
- Veiller à la bonne intégration d'un projet urbain d'envergure dans son environnement urbain déjà constitué.

- Limiter la consommation d'espaces agricoles stratégique en localisant le développement de l'agglomération sur des parcelles agricoles peu propices à l'exploitation (proximité de l'urbanisation, enclavement, etc.)

PROGRAMME

Surface brute du site	1,7 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	34 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Le maillage viaire à l'intérieur de ce site prendra la forme de voies de desserte secondaires permettant dans un premier temps de desservir les constructions à l'intérieur du site et à une échelle plus large permettant une plus grande fluidité des flux sur cette extension Nord de l'agglomération (inadéquation du calibre de la rue du Tronchot avec les flux qu'elle supporte).

Quelques placettes pourront être mises en place le long de ces voies nouvelles pour la desserte en profondeur de quelques constructions mais également se constituant comme support identitaire de ce quartier Nord.

Afin d'éviter la multiplication des accès sur la rue du Tronchot, les accès directs sur cette voie seront interdits.

De nombreuses liaisons douces devront être envisagées sur ce site afin de permettre aux habitants de cette partie Nord de l'agglomération de rejoindre de manière sécurisée les équipements, commerces et services du centre-ville de Château-Renault.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées

produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.). Elle devra surtout être imaginée de manière à réinterpréter les formes urbaines environnantes tout en évitant la reprise des codes classiques des formes urbaines pavillonnaires.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Des espaces verts structurants devront être envisagés comme des espaces de respiration à l'intérieur de ces espaces très urbains mais également comme des éléments identitaires de ces quartiers nouvellement réalisés. Ces espaces verts contribueront notamment à gérer l'interface entre les nouveaux espaces urbanisés et le site du cimetière, ainsi que la proximité avec la RD 910 (marge de recul inconstructible imposée à partir de cet axe classé à grande circulation).

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – LE TRONCHOT



AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – ENTREE DE VILLE NORD

CONTEXTE

L'entrée Nord de l'Agglomération Castelrenaudine est caractérisée par une absence de structuration urbaine, fort dommageable au regard de son statut d'entrée principale depuis la RD910, des fonctions urbaines présentes (pôle d'équipement scolaire et sportif, pôle commercial) et d'un développement à vocation d'habitat à ses franges, l'ensemble générant des flux importants et diversifiés (véhicules légers, poids, cars de transport scolaire, piétons, deux-roues).

Cette absence de structuration urbaine est liée à un développement urbain peu maîtrisé par le passé qui a abouti à une juxtaposition de fonctions urbaines et de constructions d'échelle variable, sans remise en cause de la qualification routière de la rue Gambetta, qui a en quelque sorte conservé sa physionomie d'avant la déviation jusqu'à la porte d'entrée du centre-ville marquée par le château d'eau. De même le carrefour sur la RD910, qui a une configuration particulière le rendant peu fonctionnel et donc peu sécurisé (la rue Gambetta et l'avenue du 8 Mai 1945 se rejoignant à hauteur de l'intersection avec la RD910), n'a pas fait l'objet d'aménagement spécifique pour lui conférer un caractère plus urbain (gestion en tourne à gauche) en phase avec son usage actuel et sa fonction de porte d'entrée de l'agglomération.

Aujourd'hui il apparaît surtout que ce secteur présente un potentiel de densification (terrain à l'arrière du Lidl) et de renouvellement urbain (îlot commercial, locaux EDF, plateau sécurité routière au sein du pôle d'équipements) important, notamment aux abords de la Place de Gaulle.

OBJECTIFS

- Sécuriser et mettre en scène par le végétal la porte d'entrée dans la ville depuis la RD910 (carrefour avec l'avenue du 8 Mai 1945 et la RD910) ;
- Requalifier la rue Gambetta pour réduire l'emprise dédiée à la circulation automobile et créer un paysage urbain où le végétal occupera une place essentielle ;

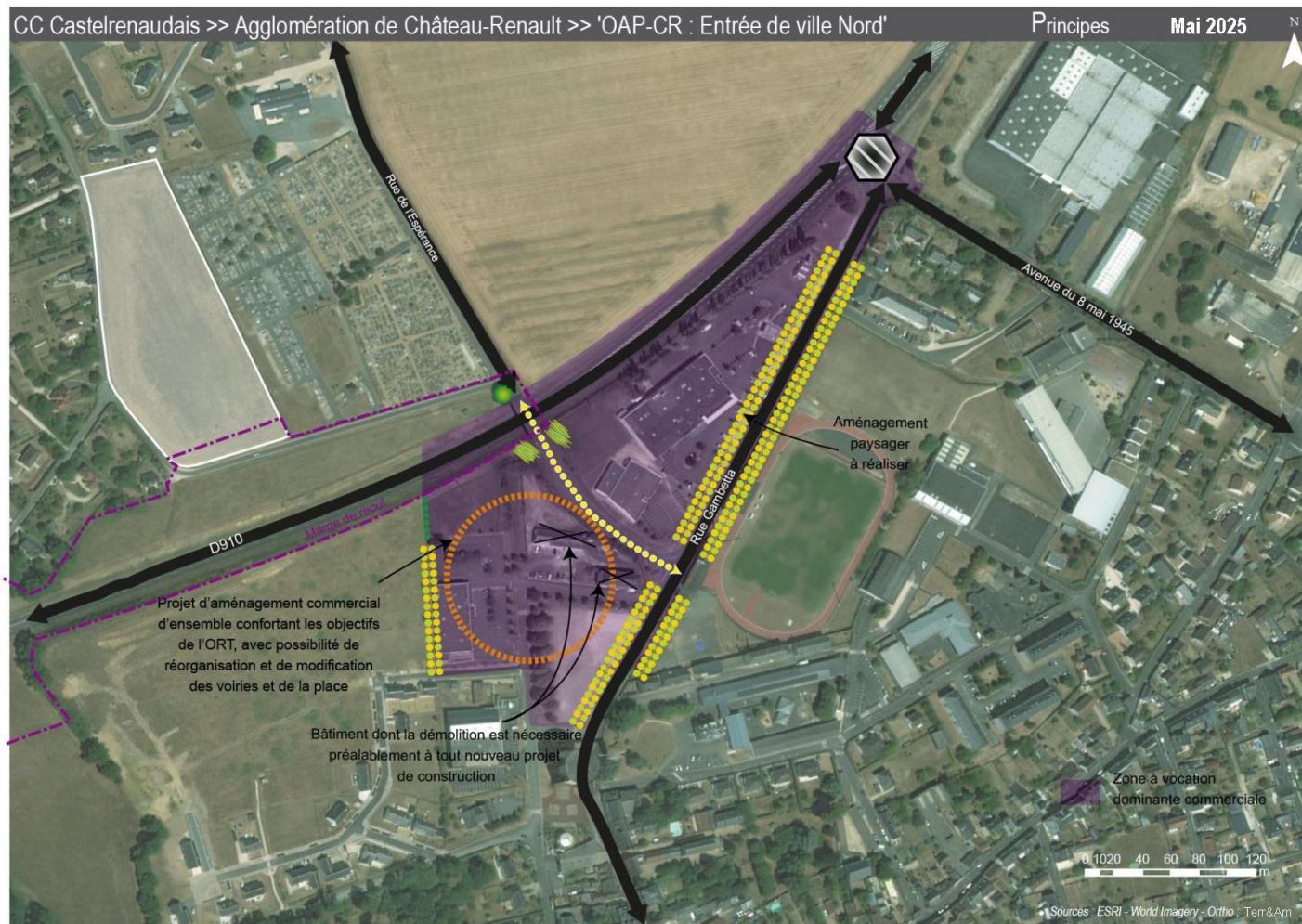
- Restructurer le pôle commercial existant pour une optimisation du foncier et une structuration de la rue Gambetta par du bâti qualifiant ;
- Valoriser le foncier disponible (locaux EDF, terrain à l'arrière du Lidl, plateau sécurité routière au sein du pôle d'équipements, une partie de la Place de Gaulles sous-utilisée), afin de dynamiser un quartier qui accueille de nouveaux habitants avec le lotissement du Parc et la croissance urbaine envisagée sur la partie Nord de l'agglomération, Ainsi, avant tout nouveau projet de constructions (neuves, extensions, changements de destinations...) sur le site, la démolition préalable des deux bâtiments identifiés sur le schéma de l'OAP est nécessaire afin de procéder à la réorganisation globale de la trame urbaine de cette entrée de ville Nord.
- Mutualiser les espaces de stationnement pour les nouvelles cellules commerciales souhaitant s'implanter.
- Assurer une transition entre cette zone commerciale et le quartier pavillonnaire adjacent par la création d'un véritable écran végétal.

PROGRAMME

Surface brute du site	5,8 ha
Vocation dominante	Commerciale

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – ENTREE DE VILLE NORD

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – ENTREE DE VILLE NORD



AGGLOMÉRATION DE CHATEAU-RENAULT – ENTREE DE VILLE NORD A NEUVILLE-SUR-BRENNE

CONTEXTE

Dans la continuité de la zone d'entrée de ville Nord située sur la commune de Château-Renault, ce secteur couvre la future zone d'activités économique portée par la Communauté de Communes du Castelrenaudais. Cette zone doit venir compléter l'offre proposée par le Parc Industriel Nord, situé de l'autre côté de la RD 910.

Une marge d'inconstructibilité de 75 mètres s'applique sur ce secteur ; une étude Loi Barnier a été réalisée (et annexée au PLUi), dans le cadre de la révision allégée n°2.

OBJECTIFS

- Sécuriser l'accès la zone, en lisière de la RD 910 ;
- Favoriser un développement urbaine mixte, en soutenant l'accueil de nouvelles activités économiques, dans le prolongement du Parc Industriel Nord et de la zone commerciale de Château-Renault, ainsi que l'accueil d'équipements publics structurants (ex : centre de secours) ;
- Maintenir le dynamisme économique du cœur d'agglomération, en profitant de la visibilité offerte par la RD 910 ;
- Assurer l'intégration paysagère des futures constructions qui s'implanteront sur ce secteur ouvert, avec une transition douce vers les espaces résidentiels et agricoles voisins ;
- Promouvoir les déplacements multimodaux au sein du périmètre.

PROGRAMME

Surface brute du site	7.1 ha
Vocation dominante	Mixte (équipement et activité)

PARTIE D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La trame viaire sur ce secteur d'organisera autour d'une voie d'accès principale, qui sera connectée au carrefour giratoire, situé au Sud-Est.

Un accès secondaire pourra être créé depuis la Rue de l'Espérance, à l'Ouest du secteur, pour favoriser une meilleure circulation au sein de la zone.

Une liaison douce devra être créé en suivant la voirie principale, pour faciliter la traversée sécurisée de la zone par les modes doux, entre les secteurs d'habitations au Nord et la zone commerciale au Sud.

Pour la gestion des eaux usées, les nouvelles constructions devront être raccordés au réseau public d'assainissement, qui sera prolongé sur la zone.

Une gestion intégrée des eaux pluviales devra être mise en œuvre, en limitant l'imperméabilisation des sols. Un bassin de rétention ou d'infiltration (si la nature du sol le permet) sera réalisé.

Les futurs espaces de stationnement pourront faire l'objet de mutualisation pour les nouvelles constructions.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les constructions rechercheront une simplicité d'aspect et de forme, pour favoriser une meilleure intégration paysagère.

Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activité. Il semble donc plus opportun de privilégier les toitures-terrasses ou avec de très faibles pentes, qui tendront à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

Pour les bâtiments à usage d'activité économique, il apparaît essentiel :

- De proscrire l'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture, pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier ;
- De limiter le nombre de matériaux et de privilégier la simplicité de leur mise en œuvre ;
- De privilégier un traitement homogène des façades, à l'exception des entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées. Une harmonie d'ensemble devra toutefois être respectée.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La réalisation des voies de desserte devra être accompagnée d'une trame paysagère qualitative (ex : noues ou fossés végétalisés, haies en façades, etc.).

Un traitement particulier des lisières de la zone devra être effectué :

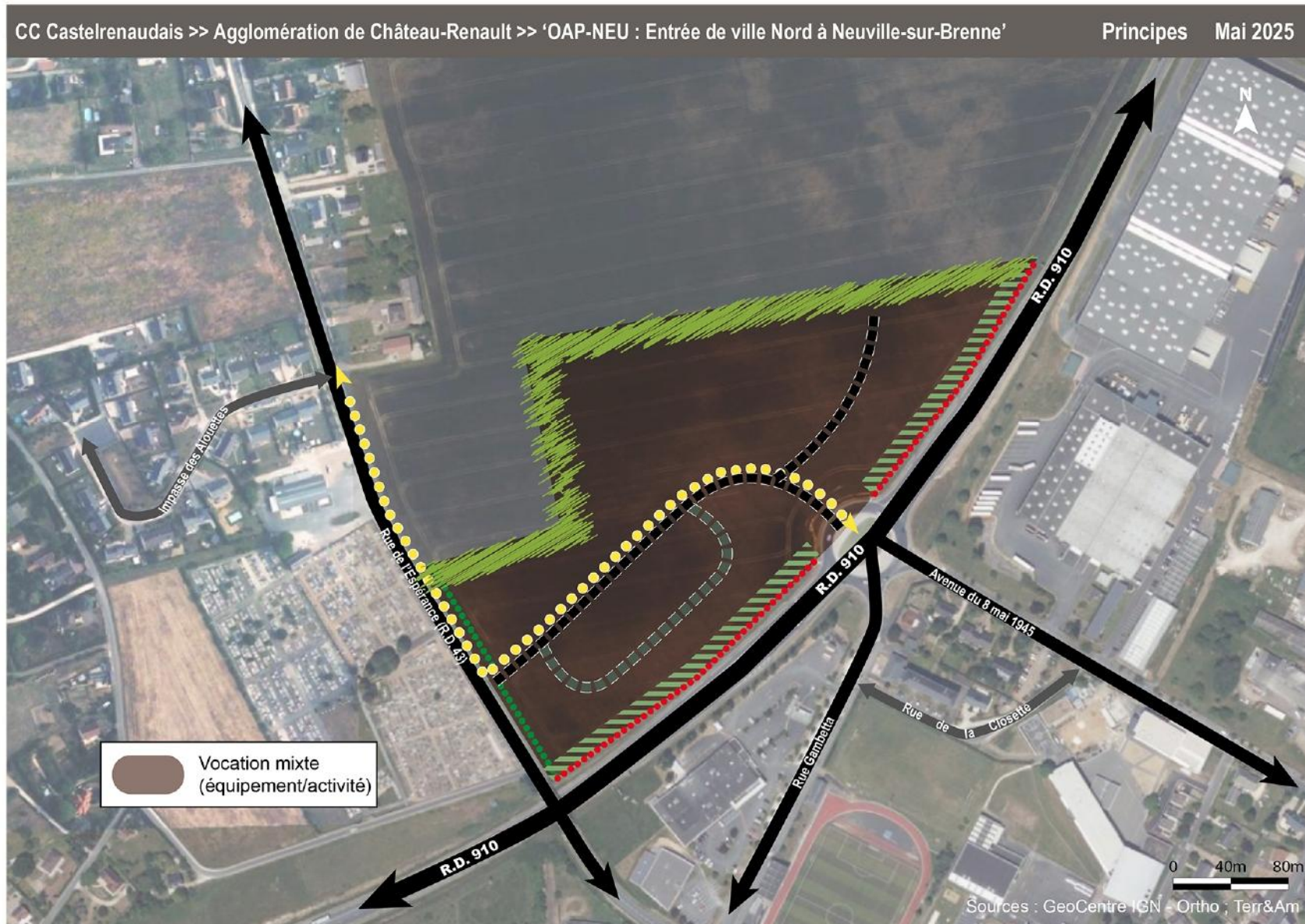
- Au nord, à proximité des espaces agricole et des futures zones d'habitation, un merlon planté et arboré devra être créé, d'une vingtaine de mètres de largeur. Ce merlon planté devra permettre le développement d'une strate arbustive dense et sera composé d'essences végétales locales et diversifiées, avec un feuillage persistant ;
- Au sud, le long de la RD 910, un espace végétalisé d'environ 10 mètres de largeur, à compter des limites parcellaires, devra être réalisé. Cet espace devra être composé d'une haie végétale de faible hauteur, composée d'essences

végétales locales et diversifiées, en veillant à conserver une certaine visibilité depuis la RD 910.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront accompagnés d'un traitement paysager. Ces aménagements participeront à la qualité paysagère de la zone.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

AGGLOMÉRATION DE CHÂTEAU-RENAULT - ENTRÉE DE VILLE NORD À NEUVILLE-SUR-BRENNE



AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – SECTEUR

GARE

CONTEXTE

Les différentes études conduites par la commune de Château-Renault sur le secteur de la Gare ont aujourd'hui conduit à un projet global de renouvellement urbain de ce secteur en y envisageant le développement d'un quartier nouveau mêlant activités économiques, équipements, hébergements hôteliers, services, logements, bureaux, etc.

Ce site est vaste et présente de nombreux potentiels, qu'il s'agisse de bâtiments à démolir, à préserver ou à réhabiliter, de vastes friches à densifier ou d'espaces publics à requalifier. Il se trouve également être la principale entrée Sud de la ville depuis l'agglomération tourangelle et nécessite donc un traitement très particulier.

OBJECTIFS

- Permettre le renouvellement urbain de ce secteur gare par une transformation générale de son identité, profondément ancrée dans les enjeux de demain : mixité fonctionnelle et sociale, mise en valeur des éléments naturels, préservation des éléments anciens qualitatifs, formes architecturales contemporaines, etc. ;
- Mettre en valeur l'entrée de ville de Château-Renault ;
- Rendre plus lisible l'accès à la gare ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, sur les parcelles non construites et par la réutilisation de bâtis existant ou pouvant être démolis.

PROGRAMME

Surface brute du site	17,6 ha
Vocation dominante	Mixte

LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Cette OAP précise les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités autorisés dans la zone :

- En dehors du secteur délimité sur le plan de l'OAP désigné comme « secteur dédié aux activités industrielles » les destinations autorisées dans la zone sont celles décrites dans le règlement de zone UG, hormis les sous-destinations industrie et entrepôts. Les activités artisanales affiliées à l'industrie sont toutefois autorisées dans la zone sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage ;
- A l'intérieur du secteur délimité sur le plan de l'OAP désigné comme « secteur dédié aux activités industrielles » les destinations autorisées dans la zone sont celles décrites dans le règlement de zone UG, hormis les destinations : habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et la sous-destination bureau.

Dans les secteurs où la sous-destination logement est autorisée, les programmes devront prendre différentes formes, de l'habitat intermédiaire à l'habitat collectif. Les formes d'habitat individuel sont donc proscrites.

LA QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Initialement composé de formes architecturales peu valorisantes, ce secteur gare doit être révélé par de nouvelles formes architecturales identitaires. Les constructions datant pour la plupart de l'après-guerre pourront être supprimées et remplacées par de nouvelles facilitant, notamment sur le secteur d'entrée de ville, la mise en valeur du quartier.

Quelques éléments structurants d'implantations devront être préservés mais les nouvelles formes urbaines envisagées se voudront volontairement transgressives et proactives sur les enjeux environnementaux et climatiques de demain.

De par sa localisation stratégique, à proximité des principaux commerces, équipements, services de l'agglomération, ce site est propice à la densification quel que soit les destinations des constructions envisagées. Les hauteurs des bâtiments seront donc volontairement plus élevées, hormis sur les parcelles en renouvellement urbain faisant face à la gare où la hauteur des constructions est limitée à R+2 contribuant à la mise en scène du Boulevard National par la reproduction des hauteurs des constructions anciennes présentes sur le site.

LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

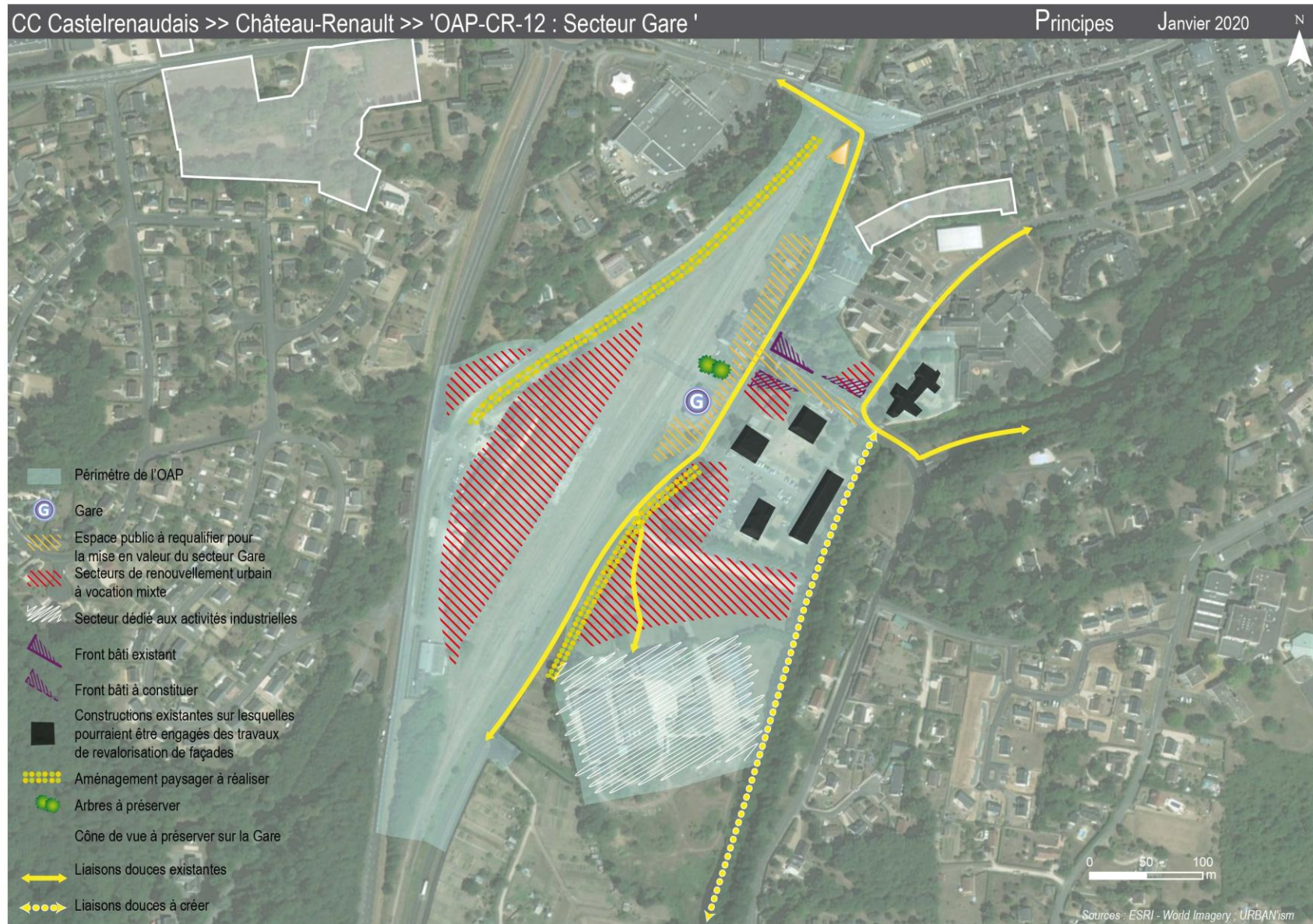
La mise en valeur de ces entrées sur la ville passe avant tout par une meilleure lisibilité des espaces publics et par la valeur qualitative qui s'en dégage.

Ainsi, un travail fin devra être effectué sur la rue Professeur G. Louis ainsi que sur l'avenue André Bertrand afin d'y signifier qu'il s'agit bien d'une entrée dans la ville (entrée routière et ferroviaire).

Les espaces publics seront également le support de cette nouvelle identité souhaitée pour le quartier : réduction de la perception très routière de ce quartier d'après-guerre, valorisation de la vallée de la Brenne pour une perception plus « naturelle » du quartier en appui d'espaces publics où le végétal occupe une place plus importante (limitation des îlots de chaleur, amélioration de l'absorption des eaux pluviales, etc.).

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – SECTEUR GARE



AUTRÈCHE – LA REMBERGE

CONTEXTE

Le bourg d'Autrèche est historiquement contenu par la RD 31 sur sa partie Ouest, ainsi que par le ruisseau de la Remberge et son étang sur une grande partie Nord-Est. Le reste du développement communal, plus récent, s'organise autour de d'un échangeur autoroutier de l'A10.

Au sein de son bourg, la commune dispose encore de quelques espaces à densifier dont celui de la Remberge. Combiné au site d'une ancienne activité de terrassement, ces deux espaces d'une superficie totale de 0,9ha sont stratégiques puisque leur urbanisation n'entraînera pas de consommation d'espaces agricole ou naturel. Leur proximité avec le centre-bourg contribuera également au maintien des équipements encore présents.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée mais nécessite au préalable la démolition des hangars d'activités ainsi que des études sur le niveau de pollution du site.

La proximité avec le centre-bourg ancien ainsi que le ruisseau de la Remberge implique nécessairement la prise en compte d'enjeux paysagers dans le cadre de son urbanisation.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant notamment au maintien des équipements ;
- Améliorer le maillage viaire sur la partie Sud-Est du bourg ;
- Veiller à la bonne intégration de ce nouveau quartier dans le bourg ancien et dans le paysage bocager environnant.
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle et notamment par le réinvestissement d'une friche artisanale.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,9 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	12 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Le site sera desservi par 2 accès principaux créés sur la rue Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue du 11 Novembre 1918. Aucun accès direct sur ces voies ne sera en outre autorisé.

Un accès à la parcelle arrière, située le long de la Remberge, devra être maintenu pour le développement futur éventuel de la zone

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement sur le ruisseau de la Remberge, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre la réinterprétation des formes urbaines présentes sur le centre-bourg, notamment les formes d'espaces semi-privatif reprenant les modèles de cour.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

Les constructions donnant sur les rues du 11 novembre 1918 et du Maréchal de Lattre de Tassigny présenteront obligatoirement une façade à l'alignement de ces voies, reprenant la logique de l'implantation des constructions sur le bourg ancien.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Une haie participant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera plantée sur une grande partie Est du site.

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie sur le site, quelques arbres existants devront être préservés.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE D'AUTRECHE – LA REMBERGE



AUTRECHE – ZAC PORTE DE TOURAINE

CONTEXTE

La zone d'activités Porte de Touraine à Autrèche participe à la mise en œuvre des orientations définies par le SCoT ABC en matière de développement économique puisqu'elle est identifiée comme l'une des trois zones d'activités structurante du territoire.

Le périmètre de cette OAP correspond au périmètre de la ZAC « Porte de Touraine » dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 23 avril 2019.

Le site est actuellement desservi par les voies principales de la première phase d'urbanisation de cette zone d'activités (rue des Charmes et rue des Chênes) débouchant elles-mêmes sur la route départementale 31, à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A10.

En partie Nord-Ouest, le ferme de Bellevue et ses abords aménagés sous forme de vergers font partie intégrante de la zone. Les aménagements envisagés sur la zone ne devront pas constituer une gêne pour son bon fonctionnement et devront au contraire permettre sa mise en valeur.

OBJECTIFS

- Permettre l'accueil d'entreprises sur le territoire dans un environnement propice au dynamisme de l'activité économique et générant peu de contraintes à leur implantation (proximité de l'échangeur, accessibilité, terrain plat, éloignement de l'habitat, etc.) ;
- Assurer une mixité des typologies d'entreprises ;
- Promouvoir l'usage des déplacements « doux » et alternatifs à l'automobile ;
- Promouvoir l'insertion sociale et professionnelle ;

- Participer à la transition énergétique du territoire ;
- Garantir la bonne intégration de la zone à son territoire et assurer une transition respectueuse entre la zone d'activités et les terres agricoles.

PROGRAMME

Surface brute du site	23,5 ha
Vocation dominante	Activités économiques (artisanat, industrie, bureaux, entrepôts)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des voies internes à la zone

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte de cette extension de la zone d'activités Porte de Touraine s'effectuera à partir d'un accès principal depuis la rue des Charmes se prolongeant par une voie principale de desserte.

Un accès secondaire à la zone, en partie Sud, pourra être envisagé dans le cas où l'installation des futures entreprises le nécessiterait.

Un accès prévu pour le développement futur de la zone devra être préservé sur sa partie Nord.

La création de connexions douces vers les chemins ruraux existantes au Nord et à l'Est, ces derniers étant conservés en tant que chemins ou, le cas échéant, en tant qu'accès riverains.

Un accompagnement « doux » devra être effectué pour les voies internes à la zone.

Pour la gestion des eaux usées, les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement qui sera prolongé sur la zone.

La gestion des eaux de pluies sera assurée par la mise en place de bassins de rétention en partie centrale de la zone. Par ailleurs, afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement sur le réseau collectif, l'imperméabilisation des sols devra être limitée.

Les futurs espaces de stationnement pourront faire l'objet de mutualisation pour les nouvelles activités souhaitant s'implanter sur la zone.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favoriseront son insertion paysagère. En outre, elles pourront contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...). Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribueront à la qualité globale de la zone d'activité.

Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges il semble essentiel de privilégier les toitures-terrasses ou à très faible pente qui tendront à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

Par ailleurs, il apparaît essentiel :

- De proscrire l'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.
- De limiter le nombre de matériaux, et de privilégier la simplicité de leur mise en œuvre (éviter les bardages obliques par exemple).
- De privilégier un traitement homogène des façades. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble.
-

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

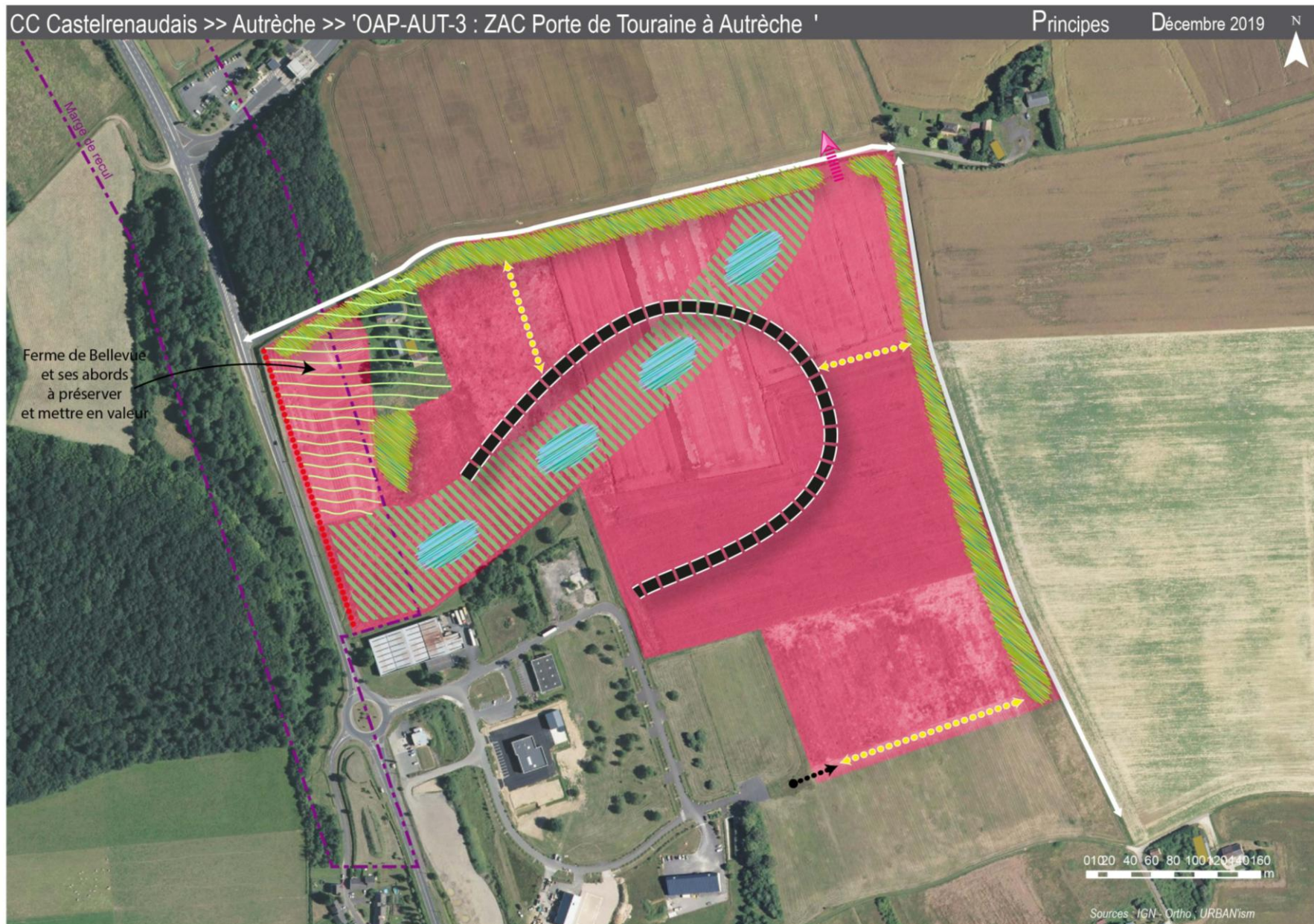
La réalisation de la voie de desserte principale à la zone devra être accompagnée d'une trame paysagère qualitative (noues ou fossés végétalisés, haies en façades de lots, etc.).

Un traitement particulier des franges devra permettre d'assurer la meilleure intégration possible de la zone à son environnement. D'ailleurs, les points les plus proches des lieux d'habitations (l'Epinière au Nord-Est, la Logerie au Sud-Est) seront traités sous formes de bosquets se constituant comme des masques visuels entre les habitations et les entreprises.

En cœur d'opération, une « coulée verte » sera réalisée en accompagnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales, le cas échéant. Elle participera à la qualité paysagère et à la convivialité de la zone tout en offrant un espace de gestion des eaux de pluie faiblement imperméabilisé.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE D'AUTRECHE – ZAC PORTE DE TOURAINE



AUTRECHE – ZAC 2 EXTENSION PORTE DE TOURAINE

CONTEXTE

L'extension de la zone d'activités Porte de Touraine à Autrèche participe à la mise en œuvre des orientations définies par le SCoT ABC en matière de développement économique puisqu'elle est identifiée comme l'une des trois zones d'activités structurante du territoire.

Le périmètre de cette OAP correspond au périmètre de la ZAC 2 « Extension Porte de Touraine » initiée par délibération du Conseil Communautaire le 16 mars 2022.

Le site est actuellement desservi par les voies principales de la première phase d'urbanisation de cette zone (ZAC 1 « Porte de Touraine ») débouchant elles-mêmes sur la route départementale 31, à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A10

OBJECTIFS

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire dans un environnement propice au dynamisme de l'activité économique et générant peu de contraintes à leur implantation (proximité de l'échangeur, accessibilité, éloignement de l'habitat, etc.)
- Prioriser l'accueil de nouvelles entreprises et d'activités importantes par leur taille, leur flux de transport et leur besoin en infrastructure;
- Promouvoir les déplacements multimodaux en facilitant l'accès aux transports partagés et aux transports collectifs comme alternative à l'usage individuel de la voiture.
- Promouvoir l'insertion sociale et professionnelle
- Participer à la transition énergétique du territoire

- Garantir la bonne intégration de la zone à son territoire et assurer une transition respectueuse entre la zone d'activités et les terres agricoles

PROGRAMME

Surface brute du site	20,6 ha
Vocation dominante	Activités économiques d'envergure (industrie, entrepôts et activités de bureaux)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des voies internes à la zone

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte de cette seconde extension de la zone d'activités Porte de Touraine s'effectuera à partir d'un accès principal depuis le giratoire de la RD 31 puis par le prolongement de la voie de desserte principale de zone existante vers l'extension.

Les chemins ruraux existants sur les contours du périmètre seront préservés et maintiennent leur vocation (Chemin de Bellevue au sud et chemin rural n°5 à l'ouest). Les accès Poids-Lourds et les véhicules usagers de la zone ne pourront accéder au site par le chemin de Bellevue.

Un accompagnement « doux » devra être effectué pour les voies internes à la zone

Pour la gestion des eaux usées, les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement qui sera prolongé sur la zone.

La gestion des eaux de pluies sera assurée par la mise en place de bassins de rétention ou d'infiltration si la nature du sol le permet. Par ailleurs, afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement sur le réseau collectif, l'imperméabilisation des sols devra être limitée.

Les futurs espaces de stationnement pourront faire l'objet de mutualisation pour les nouvelles activités souhaitant s'implanter sur la zone.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favoriseront son insertion paysagère. En outre, elles pourront contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...). Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribueront à la qualité globale de la zone d'activité.

Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges il semble essentiel de privilégier les toitures-terrasses ou à très faible pente qui tendront à réduire l'impact des constructions dans le paysage

Par ailleurs, il apparaît essentiel :

- De proscrire l'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.
- De limiter le nombre de matériaux, et de privilégier la simplicité de leur mise en œuvre.
- De privilégier un traitement homogène des façades. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La réalisation de la voie de desserte principale à la zone devra être accompagnée d'une trame paysagère qualitative (noues ou fossés végétalisés, haies en façades de lots, etc.).

Un traitement particulier des franges devra permettre d'assurer la meilleure intégration possible de la zone à son environnement. Notamment en façade de l'A10 où l'étude dérogation Loi Barnier précise les aménagements prévus. Par ailleurs, le point le plus proche du lieu d'habitation dit « la Logerie » au Sud-Est sera traité sous formes de

bosquets se constituant comme des masques visuels entre les habitations et les entreprises.

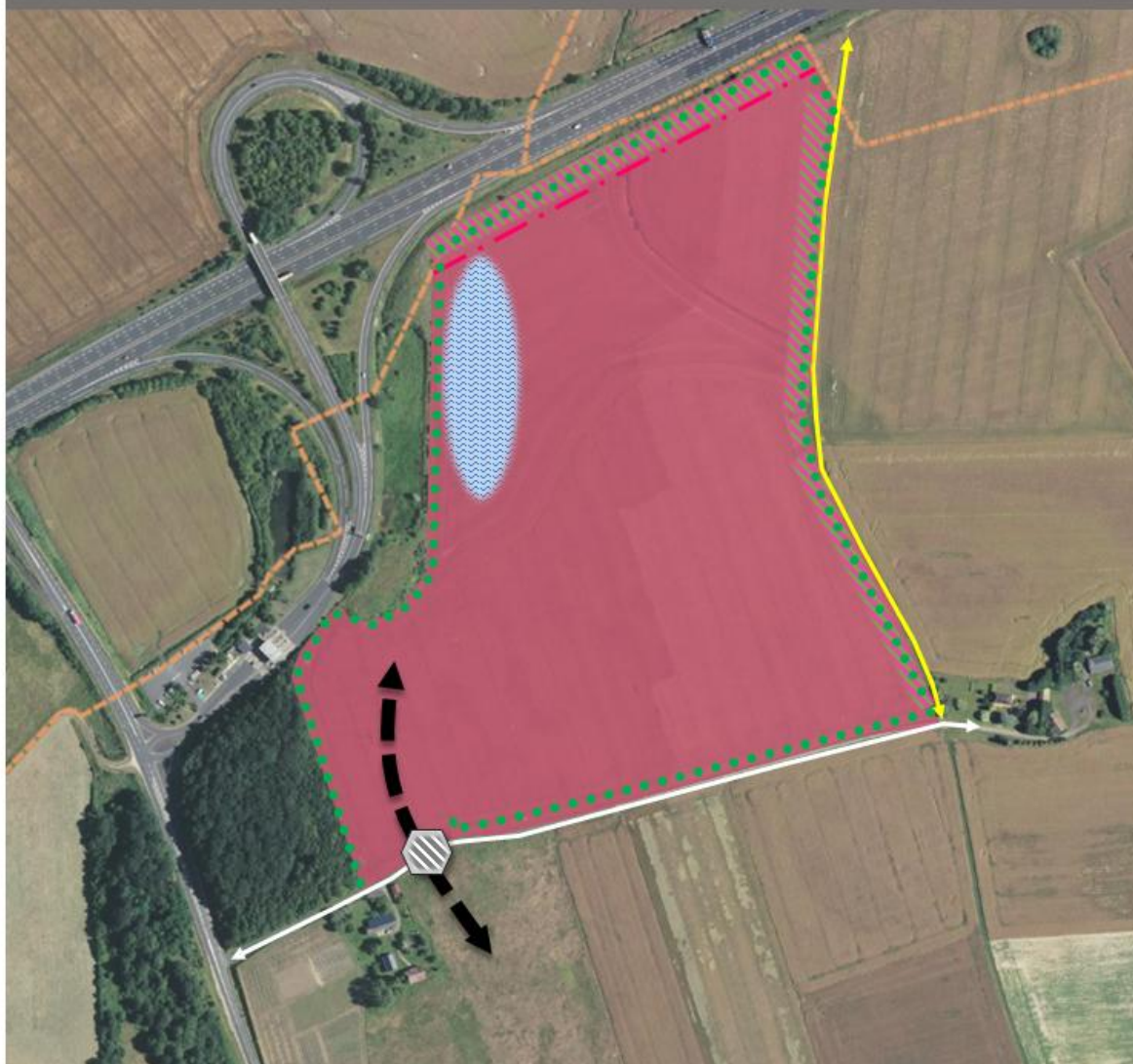
Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront accompagnés d'un traitement paysager en bordure de bassin et de plantations des talus au maximum. Ces aménagements participent à la qualité paysagère et à la convivialité de la zone tout en offrant un espace de gestion des eaux de pluie faiblement imperméabilisé

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE D'AUTRECHE – ZAC 2 EXTENSION PORTE DE TOURAINE

CC Castelrenaudais >> Autrèche >> OAP : ZAC 2 Extension Porte de Touraine

Principes d'aménagement



Destination et vocation

-  Vocation dominant économique à court terme
-  Dérogation au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme dite « Loi Barnier ». Recul d'inconstructibilité positionné à 55 m de l'axe de l'A10.

Réseaux à développer et aménager dans le cadre du projet

-  Desserte principale à créer ou à réaménager
-  Liaison douce, chemin rural existant à conserver
-  Desserte tertiaire
-  Carrefour à aménager, à sécuriser

Éléments de composition à développer dans le cadre du projet

-  Haie à planter
-  Espace vert à aménager
-  Secteur préférentiel pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales

AUZOUER-EN-TOURAIN – LES MARTINIÈRES, LES PATIS, LA

QUINTAINE

CONTEXTE

Historiquement, la commune d'Auzouer-en-Touraine s'est développée autour de son bourg principal ainsi qu'en périphérie de l'agglomération de Château-Renault. La partie ancienne de son bourg principal s'organise le long de la rue du Général de Gaulle tandis que les parties plus récentes se sont constituées le long des autres voies communales, prenant généralement la forme de lotissements de formes rectangulaires ou de quelques découpages parcellaires linéaires.

Au fur et à mesure de son expansion, le bourg a vu apparaître quelques poches d'espaces vides qui constituent aujourd'hui de véritables potentiels de densification propices au développement démographique communal.

Les sites des Martinières, de la Quintaine et des Patis sont les 3 principaux espaces vides de ce bourg, la réalisation de 3 programmes de logements y est donc envisagée.

Les différentes phases d'urbanisation ayant entraîné l'enclavement de ces 3 sites, ils présentent alors l'enjeu commun de l'accessibilité.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements ;
- Veiller à la bonne intégration et au bon fonctionnement de ces quartiers nouveaux par leur désenclavement ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

PROGRAMME

Les Martinières :

Surface brute du site	1,4 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	18 logements

La Quintaine :

Surface brute du site	2,5 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	32 logements

Les Patis :

Surface brute du site	1,6 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	21 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte du site de la Quintaine se réalisera depuis 3 accès principaux, reliant la rue du 8 mai à la rue de la Quintaine, pour un maillage viaire optimal sur le site.

La desserte du site des Patis se réalisera depuis 2 accès principaux, reliant la rue des Pâtis à la rue du 14 Juillet, pour un maillage viaire optimal sur le site.

La desserte du site des Martinières reposera quant à elle sur des voies de desserte tertiaire à réfléchir à l'échelle du projet et quelques accès annexes.

Une liaison douce aboutissant sur la rue du Général de Gaulle devra être mise en place pour le site des Martinières, afin d'y faciliter les déplacements piétons en direction des équipements du bourg.

Les accès directs sont interdits sur la rue des Patis, la rue du 14 Juillet et la rue de la Quintaine, mais restent autorisés sur la rue de la Breloque, peu passante.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur les sites et se raccorder au réseau existant à leur périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement sur le ruisseau de la Quintaine, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Pour les Martinières et la Quintaine : Ces opérations devront permettre une réinterprétation des formes urbaines environnantes de centre-bourg ancien.

Pour les Patis : Cette opération devra surtout s'attarder à offrir une réelle diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.).

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La sensibilité paysagère sur ces trois sites reste limitée, en raison notamment de leur enclavement au sein d'espaces déjà urbanisés. Néanmoins, afin de ne pas négliger la qualité du cadre de vie pour les futurs habitants, les principaux éléments végétaux seront préservés (haies, arbres, etc.) ou sélectionnés en fonction de leur état sanitaire et de leur intérêt paysager. Les quelques haies à préserver pourront néanmoins être ajourées ponctuellement pour la réalisation d'accès aux sites. Sur le site du Patis, un espace arboré devra être planté sur la partie Nord du site afin de s'assurer de la bonne cohabitation entre les nouvelles constructions et les espaces cultivés environnants.

Les projets veilleront à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies ... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE D'AUZOUER-EN-TOURAIN – LES PATIS



COMMUNE D'AUZOUER-EN-TOURAIN – LA QUINTAINE



COMMUNE D'AUZOUER-EN-TOURAIN – LES MARTINIÈRES



CROTELLES – ZONE D'ACTIVITES DE L'IMBAUDERIE

CONTEXTE

La zone d'activités de l'Imbauderie à Crotelles est une zone d'activités intercommunale. Du fait de sa localisation au long de la RD910 (en discontinuité du bourg), cette zone est attractive, incitant la Communauté de Communes à envisager son extension.

Ce site est actuellement desservi de manière sécurisée par la rue de l'Imbauderie, parallèle à la RD 910.

OBJECTIFS

- Permettre l'accueil d'entreprises dans un environnement propice au dynamisme de l'activité économique et générant peu de contraintes à leur implantation (visibilité, accessibilité, terrain plat, éloignement de l'habitat, etc.) ;
- Assurer l'intégration paysagère des futures constructions qui s'implanteront dans ce paysage ouvert de plateau.

PROGRAMME

Surface brute du site	2,9 ha
Vocation dominante	Activités économiques (artisanat, industrie, bureaux, entrepôts)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte secondaire interne à l'opération

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte de cette extension de la zone d'activités de l'Imbauderie s'effectuera à partir de la rue de l'Imbauderie, les accès directs sur cette voie ainsi que sur la RD 473 étant interdits.

Une voie de desserte secondaire interne à la zone permettra l'accès aux nouvelles activités qui s'y planteront.

Une liaison douce reliant cette extension de la zone d'activités à l'entrée Sud du bourg devra également être envisagée.

Pour la gestion des eaux usées, les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement présent à proximité du site.

La présence d'une ligne haute tension aérienne traversant la zone devra être prise en compte afin d'optimiser au maximum le parcellaire mis en vente.

Les futurs espaces de stationnement pourront faire l'objet de mutualisation pour les nouvelles activités souhaitant s'implanter sur la zone.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favoriseront son insertion paysagère. En outre, elles pourront contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...). Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribueront à la qualité globale de la zone d'activité.

Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges il semble essentiel de privilégier les toitures-terrasses ou à très faible pente qui tendront à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

Par ailleurs, il apparaît essentiel :

- De proscrire l'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.
- De limiter le nombre de matériaux, et de privilégier la simplicité de leur mise en œuvre (éviter les bardages obliques par exemple).
- De privilégier un traitement homogène des façades. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble.

La RN10 étant classée « route à grande circulation », une marge de recul inconstructible de 75m à partir de cet axe s'applique sur la zone de l'Imbauderie. Ainsi, les espaces inconstructibles de cette zone devront être aménagés en espaces paysagers.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Afin de contribuer à l'intégration visuelle de ces nouveaux éléments bâtis, une zone tampon sous la forme d'un espace arboré plus épais qu'une simple haie bocagère et surtout composée d'essences mixtes intégrant un feuillage persistant, devra être plantée sur les parties Nord et Ouest du site.

A l'inverse, il est préférable de conserver une certaine visibilité depuis la RD910 pour les activités qui s'y planteront et ainsi de ne rien planter sur cette façade Sud. Dans le meilleur des cas, une haie de faible hauteur pourra être plantée notamment pour l'intégration des espaces de stockage et de stationnement.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE DE CROTELLES – ZONE D'ACTIVITES DE L'IMBAUDERIE



CROTELLES – LA MAGDELAINERIE

CONTEXTE

Le secteur de la Magdelainerie se trouve en entrée de bourg Nord, et concerne une parcelle située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Son urbanisation est stratégique puisqu'il s'agit d'une parcelle de grande dimension, située en entrée de bourg. Elle devra donc répondre à des nombreux enjeux.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions en entrée de bourg ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle et en optimisant l'utilisation du foncier.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,2 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	3 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte de ce site ne pourra pas se réaliser depuis la RD73 mais depuis le chemin qui dessert actuellement un ancien corps de ferme.

Pour la gestion des eaux usées, les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement présent à proximité du site.

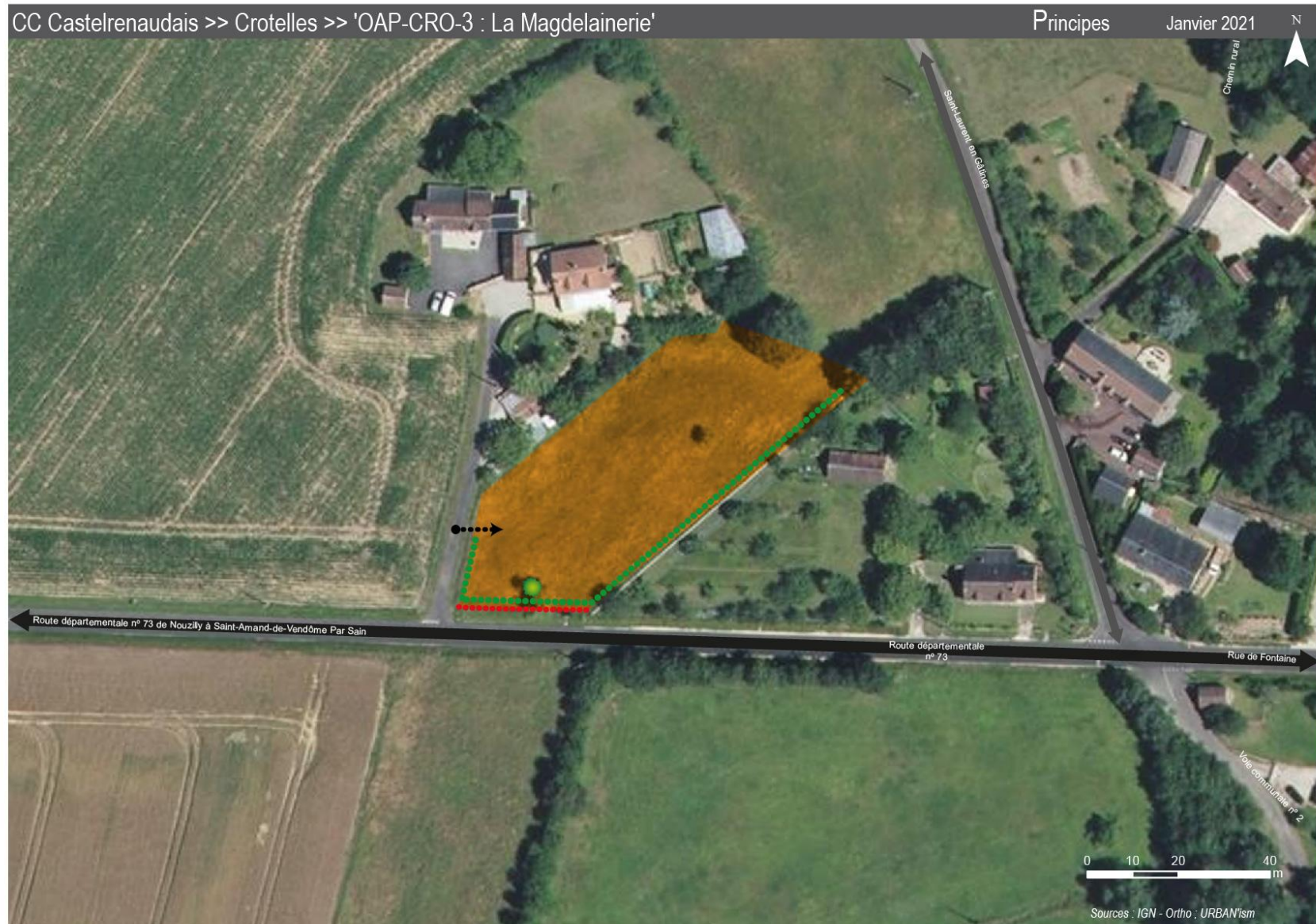
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les porteurs de projets veilleront, par les formes architecturales envisagées, à ne pas nuire à la qualité de cette entrée de bourg.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Afin de contribuer à l'intégration visuelle de ces nouveaux éléments bâtis, une haie devra être plantée sur le pourtour du site.

COMMUNE DE CROTELLES – LA MAGDELAINERIE



CROTELLES – LES RUELLES

CONTEXTE

Le secteur « Les Ruelles » se situe à l'Ouest du bourg de Crotelles, dans la continuité d'espaces déjà aménagés récemment. Il témoigne de la volonté de la commune de favoriser un développement en épaississement du tissu urbain, plutôt que de façon linéaire, le long des axes routiers. Ce secteur représente environ 1.7 ha mobilisables pour l'accueil de nouveaux logements. La mobilisation de cet espace est stratégique pour le développement démographique de la commune de Crotelles.

Le site est identifié comme un espace de prairie à l'état naturel. Le faible relief est favorable à l'urbanisation.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions vis-à-vis des espaces naturels attenants ;
- Limiter la consommation d'espaces agricoles en privilégiant un secteur en extension inexploité.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.7 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	22 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte de ce secteur sera possible uniquement dans le prolongement des voiries existantes au Sud afin d'assurer la cohérence d'ensemble de l'aménagement du secteur.

Aucun accès ne sera permis depuis la limite Ouest du secteur, qui sera à maintenir pour la circulation des engins agricoles.

Pour la gestion des eaux usées, les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement présent à proximité du site. Les eaux usées produites par les nouvelles constructions seront donc traitées par la station d'épuration communale.

Afin de limiter les rejets d'eau de ruissellement dans la vallée du Madelon située à l'Est, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle, sauf incapacité technique avérée. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles, ...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité des parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, point de vue, ...). Elle devra être imaginée de manière à réinterpréter les formes urbaines environnantes, tout en évitant la reprise des codes classiques des formes urbaines pavillonnaires.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements, en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Afin de contribuer à l'intégration visuelle et environnementale de ces nouveaux éléments bâtis :

- Une haie devra être plantée en limite Ouest du périmètre, sans impacter les espaces agricoles attenants ;
- La lisière boisée au Nord devra être préservée.

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE DE CROTELLES – LES RUELLES



DAME-MARIE-LES-BOIS – LES VIGNES

CONTEXTE

Une parcelle située à l'angle de la rue des Vignes et du Vau Corneille présente une superficie importante à l'intérieur de l'enveloppe urbaine par rapport à la dimension de cette commune rurale. Sa densification est donc stratégique pour le développement démographique du bourg de Dame-Marie-les-Bois.

OBJECTIFS

- Répondre à la demande en logements sur la commune ;
- Prévoir le développement ultérieur du bourg.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,3 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	4 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

L'accès à chacune des parcelles s'effectuera directement sur la rue des Vignes.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.).

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;
- De profiter du cadre paysager environnant.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture dans l'organisation du stationnement privatif.

COMMUNE DE DAME-MARIE-LES-BOIS – LES VIGNES



LA FERRIERE – LA REPUBLIQUE

CONTEXTE

Des espaces de vide au sein du bourg de La Ferrière se sont petit à petit formés au fil des différentes phases de son urbanisation.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer l'urbanisation de ces espaces stratégiques, localisés en entrée de bourg Nord-Est.

OBJECTIFS

- Répondre à la demande en logements sur la commune ;
- Faciliter l'intégration de constructions nouvelles en entrée de ce bourg préservé ;
- Prendre en compte la proximité d'espaces agricoles cultivés.

PROGRAMME

Surface brute du site	2,2 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	Indéterminé

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Les constructions seront raccordées directement à la rue de la République où les porteurs de projets veilleront, par les aménagements réalisés, à la sécurité d'insertion sur cette voie.

Le secteur n'étant pas raccordé à l'assainissement collectif, toutes les constructions nouvelles devront disposer de leur propre système d'assainissement autonome.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Afin de préserver la qualité paysagère de cette entrée de bourg et reproduire les formes urbaines environnantes, les constructions envisagées devront toutes présenter au moins un pignon ou une façade en limite d'espace public, sauf si des contraintes techniques imposent un recul plus important (dans ce cas, ce sont les règles d'implantations de la zone UB qui s'imposent).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Afin de gérer au mieux la présence d'un espace cultivé à l'arrière de cette OAP, une haie à planter ainsi qu'un secteur inconstructible sont imposés par le schéma.

COMMUNE DE LA FERRIERE – LA REPUBLIQUE

CC Castelrenaudais >> La Ferrière >> 'OAP-FER-1 : La République'

Principes

Janvier 2021

N



LE BOULAY – RUE DE VERSAILLES

CONTEXTE

Le bourg principal du Boulay s'organise autour d'un noyau ancien sur lequel se sont greffés quelques quartiers d'habitat pavillonnaire (les quartiers en épaisseur de la rue de Versailles ainsi que le quartier de la Vinetterie en épaisseur de la rue du Commerce).

Ces extensions pavillonnaires, généralement organisées le long des principaux axes de la commune, ont pu contribuer à la création de grandes dents creuses, propices à la densification et permettant de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La commune du Boulay envisage ainsi l'urbanisation d'un site d'une superficie de 0,5 ha en second rideau de la rue de Versailles. L'enjeu principal de ce site reste celui de son accès, celui-ci ne peut s'organiser que sur des parcelles privées que la collectivité s'engage à acquérir.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements ;
- Veiller à la bonne intégration de ce nouveau quartier dans son environnement urbain ;
- Rapprocher les futurs habitants des équipements et services de la commune pour limiter les besoins en déplacements ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,5 ha
Vocation dominante	Résidentielle

Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	7 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Le site sera desservi par un seul et unique accès donnant sur la rue de Versailles. Aucun autre accès ne pouvant être envisagé en raison de l'urbanisation dense environnante.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.). Elle devra surtout être imaginée de manière à réinterpréter les formes urbaines environnantes tout en évitant la reprise des codes classiques des formes urbaines pavillonnaires.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie sur le site, un espace vert sera aménagé en partie centrale.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE DE LE BOULAY – RUE DE VERSAILLES



LE BOULAY – BOURG

CONTEXTE

Situé en épaississement de la sortie Sud du bourg de Le Boulay, à proximité de la RD54 qui relie la commune à Château-Renault, le secteur concerné par l'étude représente une superficie d'environ 1.9 ha.

A noter que le secteur est prolongé à l'Est par une zone 2AUh d'une superficie d'environ 0.9 ha, identifiée pour le développement à plus long terme de l'offre d'habitat sur la commune.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements ;
- Veiller à la bonne intégration de ce nouveau quartier dans son environnement urbain et à proximité d'espaces agricoles ;
- Limiter l'urbanisation linéaire en privilégiant un épaississement des espaces déjà urbanisés.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.9 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	25 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte du site s'effectuera depuis deux accès, permettant ainsi de connecter ce futur quartier aux espaces urbanisés existants. Un premier accès sera possible dans la continuité de la rue de la Vinetterie au Sud-Est, tandis qu'un second accès sera à créer au Nord-Est pour permettre une connexion directe à la RD54.

Afin de ne pas obérer le développement de ce secteur à plus long terme, des accès vers l'Est devront être préservés.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.). Elle devra surtout être imaginée de manière à réinterpréter les formes urbaines environnantes tout en évitant la reprise des codes classiques des formes urbaines pavillonnaires.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

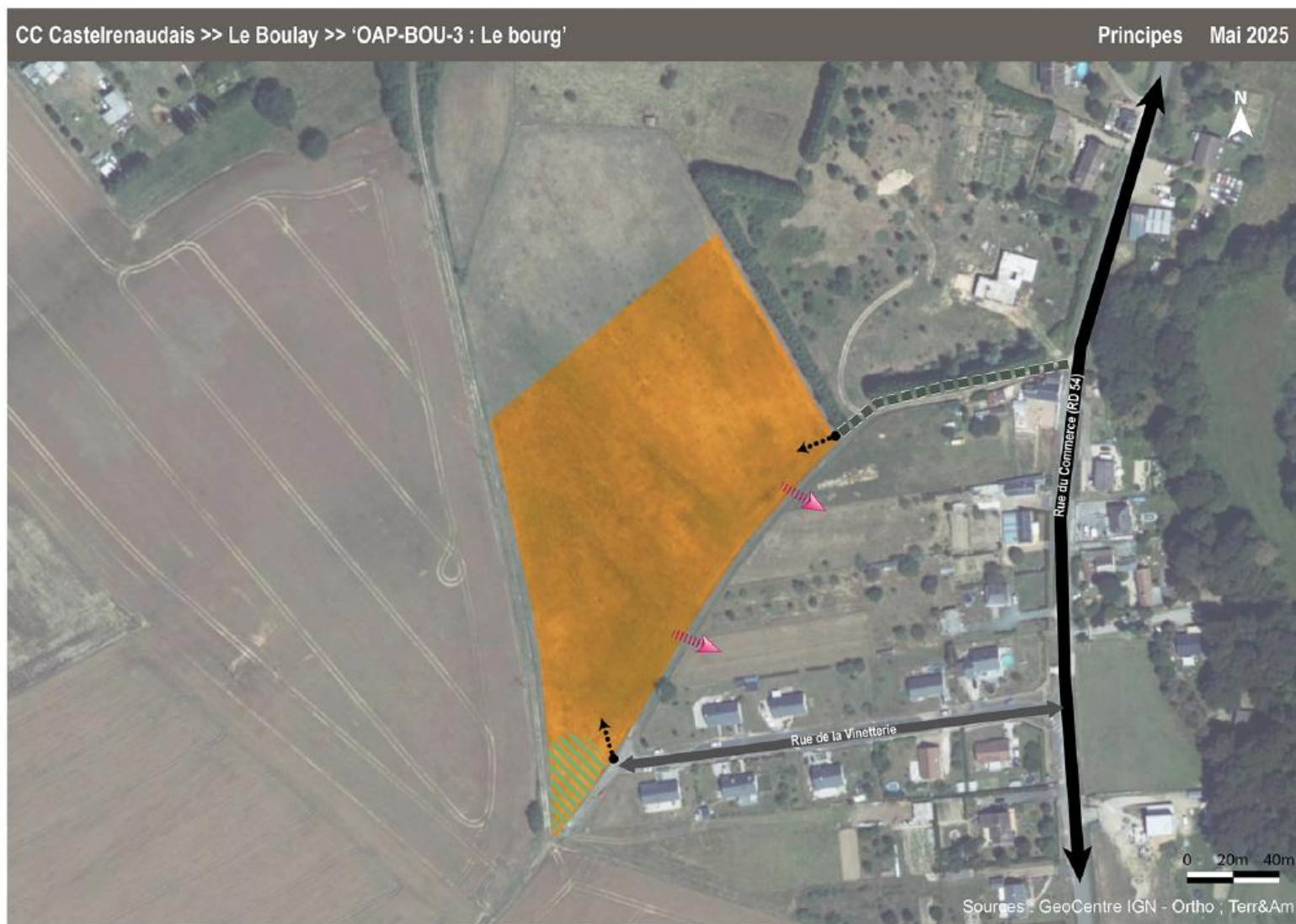
QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie sur le site, au moins un espace vert sera aménagé, notamment à l'Ouest du périmètre.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE DE LE BOULAY – LE BOURG



LES HERMITES – LA SERPENTERIE

CONTEXTE

Le bourg principal des Hermites s'est historiquement développé de manière linéaire, le long des principaux axes routiers (RD 47 et RD 72). Dorénavant, la commune souhaite s'inscrire dans un développement en épaisseur de son bourg, à l'image de l'éco-quartier des Arpents.

Le site de la Serpenterie semble ainsi le plus propice à un développement de ce type, en raison notamment de sa proximité avec le centre-bourg et de son détachement des espaces agricoles encore exploités

La pente importante ainsi que l'important vis à vis depuis l'entrée Sud du bourg sont des enjeux à prendre en compte dans le cadre de son aménagement.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements, commerces et services du centre-bourg ;
- Veiller à la bonne intégration et au bon fonctionnement viaire de ce quartier nouveau ;
- Limiter la consommation d'espaces agricoles encore exploités.

PROGRAMME

Surface brute du site	1,5 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	20 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Le site sera desservi par deux accès Nord et Sud depuis le chemin rural n°40, afin de limiter les besoins en voirie nouvelle et faciliter la fluidité des déplacements sur cette partie du bourg actuellement enclavée.

Deux accès devront être préservés sur la partie Est du site dans l'éventualité de son développement sur le plus long terme.

Un cheminement doux sur la partie Est du site devra être mis en place afin de contribuer au développement de ce maillage sur la partie Est du bourg.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de réduire les rejets d'eaux de ruissellement sur la vallée en contrebas, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

La présence d'une ligne haute tension aérienne traversant la zone devra être prise en compte afin d'optimiser au maximum le parcellaire mis en vente.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre la réinterprétation des formes urbaines de centre-bourg ancien, pour la constitution d'un vrai quartier disposant de son identité propre dans la ville.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;
- L'intégration paysagère de ces nouvelles constructions visibles depuis l'entrée de bourg Sud.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Une haie contribuant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera plantée sur les limites Sud, Ouest et Est du site, en complément de l'arbre à préserver sur la partie Sud-Ouest.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE DE LES HERMITES - LA SERPENTERIE



LES HERMITES – LES ARPENTS

CONTEXTE

Le bourg principal des Hermites s'est historiquement développé de manière linéaire, le long des principaux axes routiers (RD 47 et RD 72). Dorénavant, la commune souhaite s'inscrire dans un développement en épaisseur de son bourg, à l'image de ce site des Arpents.

Le site des Arpents est localisé au Nord du bourg et s'inscrit dans un cadre végétal de qualité, à l'arrière d'une ligne d'habitations existantes le long de la RD47. La proximité immédiate de l'école et de son parking, et du cœur de bourg avec ses principaux commerces et équipements, sont un atout pour ce projet d'habitat.

Une partie de ce site des Arpents est un éco-quartier labellisé par le Ministère du logement et du Développement Durable, les constructions qui y seront réalisées devront donc répondre à certaines exigences.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements, commerces et services du centre-bourg ;
- Proposer une offre en logements diversifiée : éco-quartier, logements personnes âgées, etc.
- Veiller à la bonne intégration de cet espace dans son environnement agricole ;
- Prendre en compte le risque d'effondrement de terrain (évalué comme relativement faible) en raison de la présence de cavités souterraines. Cet aléa obligera à la prise en compte de mesures constructives particulières en matière de fondation ;
- Limiter la consommation d'espaces agricoles encore exploités.

PROGRAMME

Surface brute du site	2,2 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	29 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Le site est traversé par une voie principale (chemin rural reliant la RD47 au chemin rural n°1) desservant de part et d'autre les logements déjà construits ou à venir.

La liaison douce déjà existante, permettant de relier de manière privilégiée le site au centre-bourg et au site de l'école devra être préservé dans le cadre des aménagements qui y sont envisagés.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de réduire les rejets d'eaux de ruissellement sur la vallée en contrebas, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...). Les espaces publics devront notamment s'inscrire dans cet objectif.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité de logements, dans leurs dimensions et leur localisation (isolement, points de vue, etc.). Les formes urbaines qui y

seront envisagées devront se constituer comme le prolongement de la morphologie urbaine du centre-bourg (ilots / habitat dense individuel, courées, jardins en cœur d'îlots, etc.).

Il est recommandé dans le cadre de ce projet que les logements répondent à une certaine qualité environnementale et performance énergétique : bio climatisme, principes de sobriété et de performance énergétique dans les choix constructifs (« l'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas »)

L'intégration paysagère de ces nouvelles constructions visibles depuis l'entrée de bourg Nord devra être gérée par la limitation de la largeur de leur pignon et par leur morphologie de toitures à deux pentes.

En raison du risque d'effondrement de terrain, les logements envisagés sur le site devront répondre aux exigences réglementaires en vigueur concernant ce risque.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

L'intégration paysagère des constructions et des aménagements est un principe de composition important pour l'aménagement du secteur, notamment pour la lisière Nord-Ouest du Village. Des plantations devront donc être réalisées en fond de jardins afin d'organiser un espace de transition entre les champs et le village en traduisant l'idée d'une « haie habitée », d'une frange boisée, dans laquelle s'insèrent quelques habitations nouvelles.

Un espace libre de construction destiné à l'accueil de jardins privés et/ou publics est préservé dans la partie Sud et la lisière Est du secteur, formant un cœur d'ilot vert et espaces de transition avec le tissu urbanisé actuel.

Les essences végétales indigènes seront privilégiées.

COMMUNE DE LES HERMITES – LES ARPENTS



MONTHODON – LES LILAS

CONTEXTE

Le développement du bourg de Monthodon s'est historiquement organisé le long des principaux axes de la commune. Malgré cette urbanisation linéaire, ce bourg s'est concentré autour de ses principaux équipements impliquant aujourd'hui le nombre réduit d'espaces de vides propices à la densification.

Le secteur des Lilas fait partis de ces derniers espaces de vide et représente une opportunité intéressante pour le développement maîtrisé de la commune, sans consommation de terre agricole ou naturelle.

Sa localisation en entrée de bourg nécessite qu'une attention particulière soit portée à l'implantation du bâti en bord de rue des Lilas, le projet se concentrera ainsi à répondre à cet enjeu.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements ;
- Veiller à la bonne intégration de ce quartier en entrée de bourg Nord-est, au sein de son environnement bâti ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,9 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	12 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte du site des Lilas reposera sur une voie de desserte secondaire. Tous les nouveaux logements seront ainsi raccordés à cette voie, aucun accès direct sur la rue des Lilas n'étant autorisé.

Un accès devra être préservé sur les espaces agricoles à l'Est afin de ne pas obérer un développement éventuel du bourg sur le plus long terme.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.). Elle devra surtout être imaginée de manière à réinterpréter les formes urbaines environnantes tout en évitant la reprise des codes classiques des formes urbaines pavillonnaires.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

Les constructions donnant sur la rue des Lilas présenteront obligatoirement une façade à l'alignement de cette voie, reprenant la logique d'implantation des constructions sur le bourg ancien et marquant de ce fait l'entrée dans l'espace aggloméré.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Une haie participant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera plantée sur la partie est du site.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE DE MONTHODON – LES LILAS



MORAND – LE PRIEURÉ

CONTEXTE

La zone à urbaniser du Prieuré est située au Nord du bourg, le long de la route de Château-Renault.

D'une superficie de 1,3 ha, l'urbanisation de ce site permettra de répondre aux besoins en développement démographique de la commune sans engendrer la moindre consommation d'espace agricole ou naturel.

Sa localisation en entrée de bourg implique nécessairement la prise en compte d'enjeux paysagers pour les futures constructions.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements ;
- Contribuer à la qualité de l'entrée principale du bourg, sur sa façade Nord ;
- Contribuer au développement d'un maillage de déplacements doux sécurisés, en direction notamment des équipements scolaires ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

PROGRAMME

Surface brute du site	1,3 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	17 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Afin d'éviter la multiplication des accès sur la route de Château-Renault, les accès directs sur cette voie seront interdits. L'accès aux habitations sera assuré par une voie de desserte secondaire interne à la zone débouchant sur la rue du Prieuré.

Afin de contribuer à l'amélioration du maillage de déplacements doux sur la partie Nord du bourg, une liaison douce devra permettre de relier, à travers le site, la rue du Prieuré à la route de Château-Renault.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre la réinterprétation des formes urbaines environnantes de bourg ancien.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

Les constructions donnant sur la route de Château-Renault présenteront obligatoirement une façade à l'alignement de cette voie, marquant de ce fait l'entrée dans le bourg ancien.

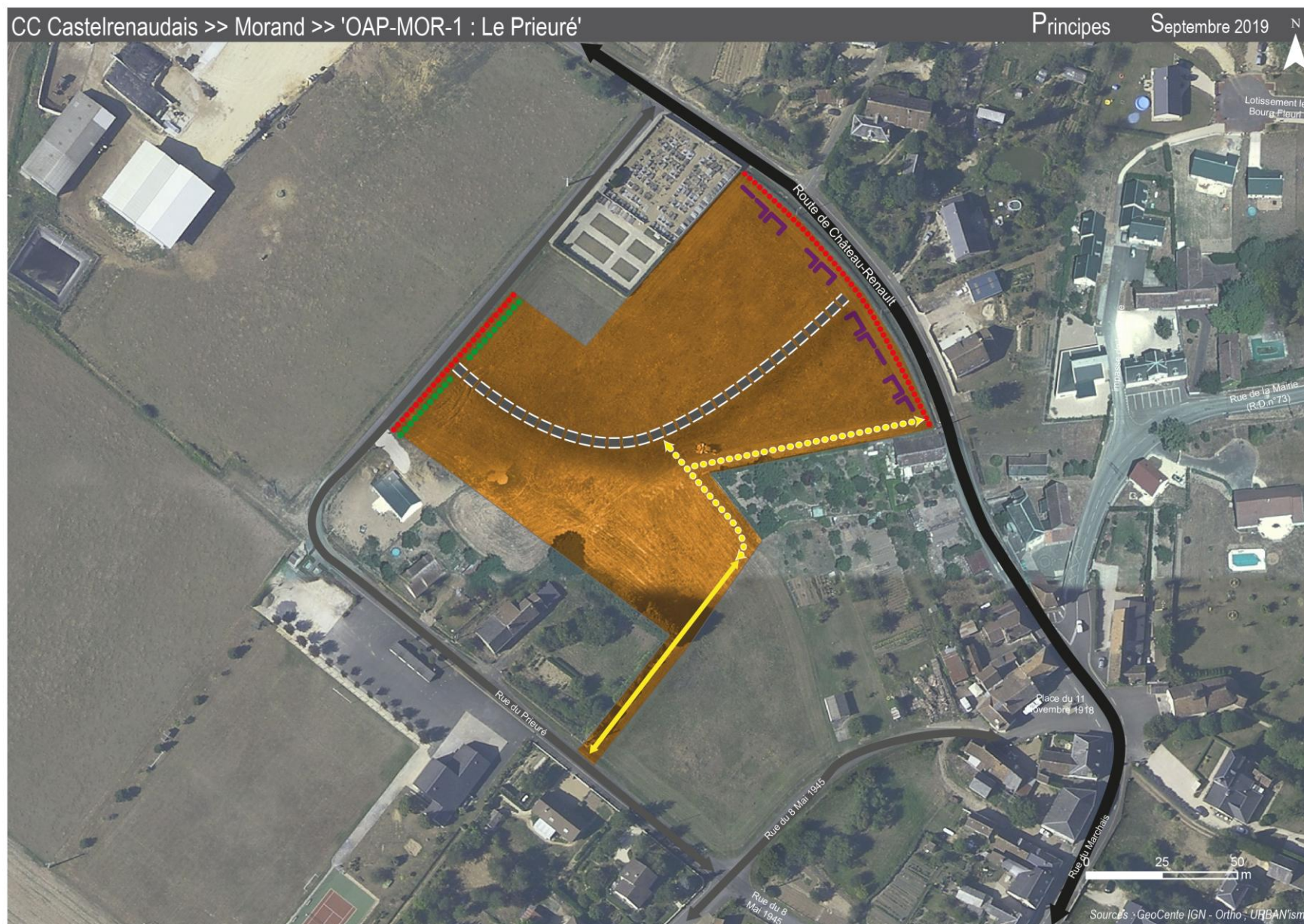
QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Afin de faciliter la cohabitation entre l'exploitation agricole localisée au Nord du site et les nouvelles habitations, une haie devra être plantée le long de la rue du Prieuré, limitant ainsi les émissions de poussières et la covisibilité entre les deux sites.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE DE MORAND – LE PRIEURÉ



MORAND – LA RAMONERIE

CONTEXTE

Dans le cadre de ses réflexions sur la desserte du territoire de l'Indre-et-Loire, le SDIS 37 a conclu sur le positionnement d'une nouvelle base d'intervention sur la commune de Morand.

En réponse à ce besoin, la commune a fléché le site de la Ramonerie en bord de RD 73 pour son accès sécurisé depuis la route de la Ramonerie ainsi que son éloignement optimal du centre-bourg.

OBJECTIFS

- Assurer un service d'intervention de proximité ;
- Ne pas engendrer de nuisances sur le centre-bourg ;
- Veiller à la bonne intégration de nouveaux éléments bâtis en entrée de bourg Sud, dans un environnement rural ouvert.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,5 ha
Vocation dominante	Equipement

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

L'accès au site sera réalisé depuis la rue de la Ramonerie. Aucun accès direct sur la RD 73 ne sera autorisé. Toutefois, le carrefour à l'intersection de la rue de la Ramonerie et la RD73 devra être aménagé (élargissement) en prévoyant une structure poids lourds.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les typologies architecturales envisagées sur le site ne devront pas nuire à la qualité de cette entrée de bourg.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Une haie contribuant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera plantée sur les limites Sud et Est du site.

COMMUNE DE MORAND – LA RAMONERIE



NOUZILLY – CAVES ROCHERON

CONTEXTE

Ce secteur situé au bout de la rue des Caves Rocheron est un espace de friche non construit et entouré de quelques constructions d'habitations.

Son urbanisation est stratégique pour le développement communal puisque sa situation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine permettra d'offrir une diversité de logements sans consommation d'espace agricole ou naturel supplémentaire.

L'étroitesse de la rue des Caves Rocheron nécessitera qu'un espace commun soit aménagé sur le site afin notamment que les véhicules de services (secours, collecte des déchets, etc.) puissent s'y retourner. Cet espace commun pourra également contenir quelques places de stationnement.

OBJECTIFS

- Répondre à la forte demande en logements sur ce « pôle relais », proche de l'agglomération tourangelle ;
- Proposer une diversité d'offre en logements pour répondre à un grand panel de besoins ;
- Veiller au bon fonctionnement de la circulation sur ce site enclavé ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,5 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	16 logements/ha

Objectif minimum de logements	8 logements
-------------------------------	-------------

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Le site sera desservi par l'actuelle rue des Caves Rocherons, le long de laquelle sera aménagé un espace de retournement et quelques places de stationnement.

Une liaison douce en direction de l'espace de loisirs de l'étang doit être mise en place sur la partie Est du site.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de limiter l'apport d'eaux de ruissellements sur les points bas du site, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.). Elle devra surtout être imaginée de manière à réinterpréter les formes urbaines environnantes tout en évitant la reprise des codes classiques des formes urbaines pavillonnaires.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;

- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif, notamment dans cet environnement naturel de qualité.

L'espace boisé localisé sur la partie Sud-Ouest du site, menant directement au secteur de l'étang, devra être préservé afin de conserver la qualité du cadre de vie sur cette partie du bourg.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE DE NOUZILLY – CAVES ROCHERON

NOUZILLY – LA GUILLAUMERIE ET SAINT-ROBERT

CONTEXTE

Les secteurs de la Guillaumerie et de Saint-Robert sont deux espaces enclavés (agricoles et jardins de particuliers) en bord d'enveloppe urbaine Nord du Bourg de Nouzilly. Ces espaces se sont constitués suite à la réalisation des lotissements de la Guillaumerie et de Saint-Robert, des amorces de voies ont d'ailleurs été prévues pour les desservir.

Leur urbanisation sera l'occasion de répondre aux besoins en logements sur la commune, sur des espaces ne pouvant plus être utilisés par l'activité agricole en raison de leur enclavement. Cet enclavement est d'ailleurs l'enjeu principal sur ces deux sites.

OBJECTIFS

- Répondre à la forte demande en logements sur ce « pôle relais », proche de l'agglomération tourangelle ;
- Veiller au bon fonctionnement de la circulation sur ces sites enclavés ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles encore exploitables ;
- Prendre en compte la présence de la Ligne à Très Haute Tension toute proche.

PROGRAMME

Saint-Robert :

Surface brute du site	1 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	16 logements/ha
Objectif minimum de logements	16 logements

La Guillaumerie :

Surface brute du site	1,4 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	16 logements/ha
Objectif minimum de logements	22 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Des voies de desserte secondaires reliant les principales voiries alentours seront mise en place afin de desservir un grand nombre de constructions sur les deux sites.

Plus particulièrement, sur le site de la Guillaumerie, la voie principale à mettre en place devra permettre le raccordement de la rue de la Guillaumerie au chemin du Champboureau.

Des liaisons douces en direction des espaces agricoles environnant seront mises en place et notamment sur le site de la Guillaumerie afin de le relier au chemin de la Guillaumerie en direction de la Guinaudière. L'autre cheminement sur Saint-Robert permettra entre autres de rejoindre la nouvelle aire de covoiturage envisagée par la commune.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur les sites et se raccorder au réseau existant à leur périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Ces opérations devront permettre d'offrir une réelle diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.). Elle devra surtout être imaginée de manière à réinterpréter les formes urbaines environnantes tout en évitant la reprise des codes classiques des formes urbaines pavillonnaires.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;
- Limiter l'impact visuel de la Ligne à Très Haute Tension.

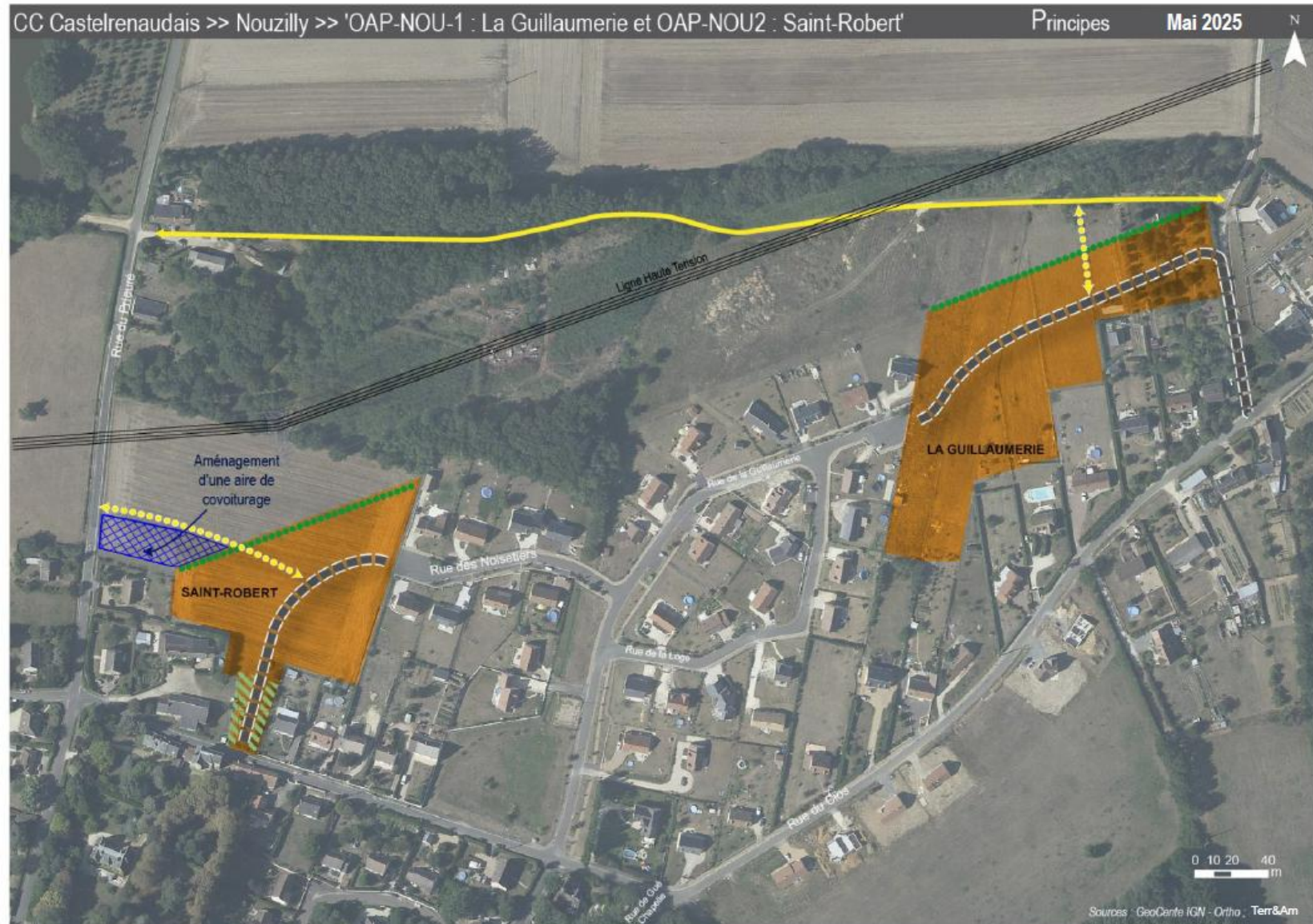
QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Une haie devra être plantée sur les fonds de parcelles afin de réduire les nuisances visuelles liées à la ligne THT. Cette haie participera également à l'intégration de ces constructions nouvelles dans le paysage environnant.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE DE NOUZILLY – LA GUILLAUMERIE ET SAINT-ROBERT



NOUZILLY – BELLEVUE

CONTEXTE

Le secteur de Bellevue se situe dans la continuité du projet urbain des Vignes du Prieuré, développement urbain le plus récent de la commune, prévu pour la réalisation d'une cinquantaine de logements.

Ce site est composé de deux parties :

- Une première zone d'environ 2 ha dont l'aménagement est prioritaire et qui représente le principal secteur de développement à court terme de la commune
- Une deuxième zone d'environ 2 ha également, au Nord, ouverte à l'urbanisation dans un second temps, dès l'instant où la première zone sera aménagée.

L'urbanisation de ce site en entrée de ville est stratégique puisqu'elle contribuera au désenclavement des quartiers les plus récents, aujourd'hui seulement desservis par une voie au calibre inadapté.

OBJECTIFS

- Répondre à la forte demande en logements sur ce « pôle relais », proche de l'agglomération tourangelle ;
- Contribuer à l'amélioration du maillage routier et piéton de la partie Ouest du bourg ;
- Veiller à la bonne intégration de ce quartier dans son environnement rural et urbain et préserver les vues sur le bourg ancien.

PROGRAMME

	1 ^{ère} phase	2 ^e phase
Surface brute du site	2,2 ha	2.1 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue	
Densité brute minimale	16 logements/ha	
Objectif minimum de logements	35 logements	34 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte du site de Bellevue s'effectuera depuis 2 accès principaux permettant de relier le quartier des Vignes du Prieuré au carrefour à réaliser à l'intersection de la RD5 et du chemin de Bellevue. Un autre accès, débouchant sur l'actuelle rue de la Chardonneret (à élargir) permettra une irrigation optimale de ce site.

La desserte de la 2^{nde} phase d'aménagement de la zone sera effectuée en interne, à partir d'un accès préservé au sein de la 1^{ère} phase aménagée.

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 5.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement sur le vallon en contrebas, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra se constituer comme un quartier nouveau dans la ville faisant unité avec le quartier récent des Vignes du Prieuré. Elle devra éviter, avec détermination, la constitution de formes standardisées de certains lotissements pavillonnaires environnants. La déclinaison des différentes organisations bâties locales pourrait permettre notamment de créer un quartier propre au lieu avec une diversité dans l'organisation viaire et bâtie.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;
- De profiter du cadre paysager environnant et des points de vue sur le bourg ancien.

L'aménagement de la 2^{de} phase du secteur sera permis dès lors que celui de la 1^{ère} phase aura été effectué.

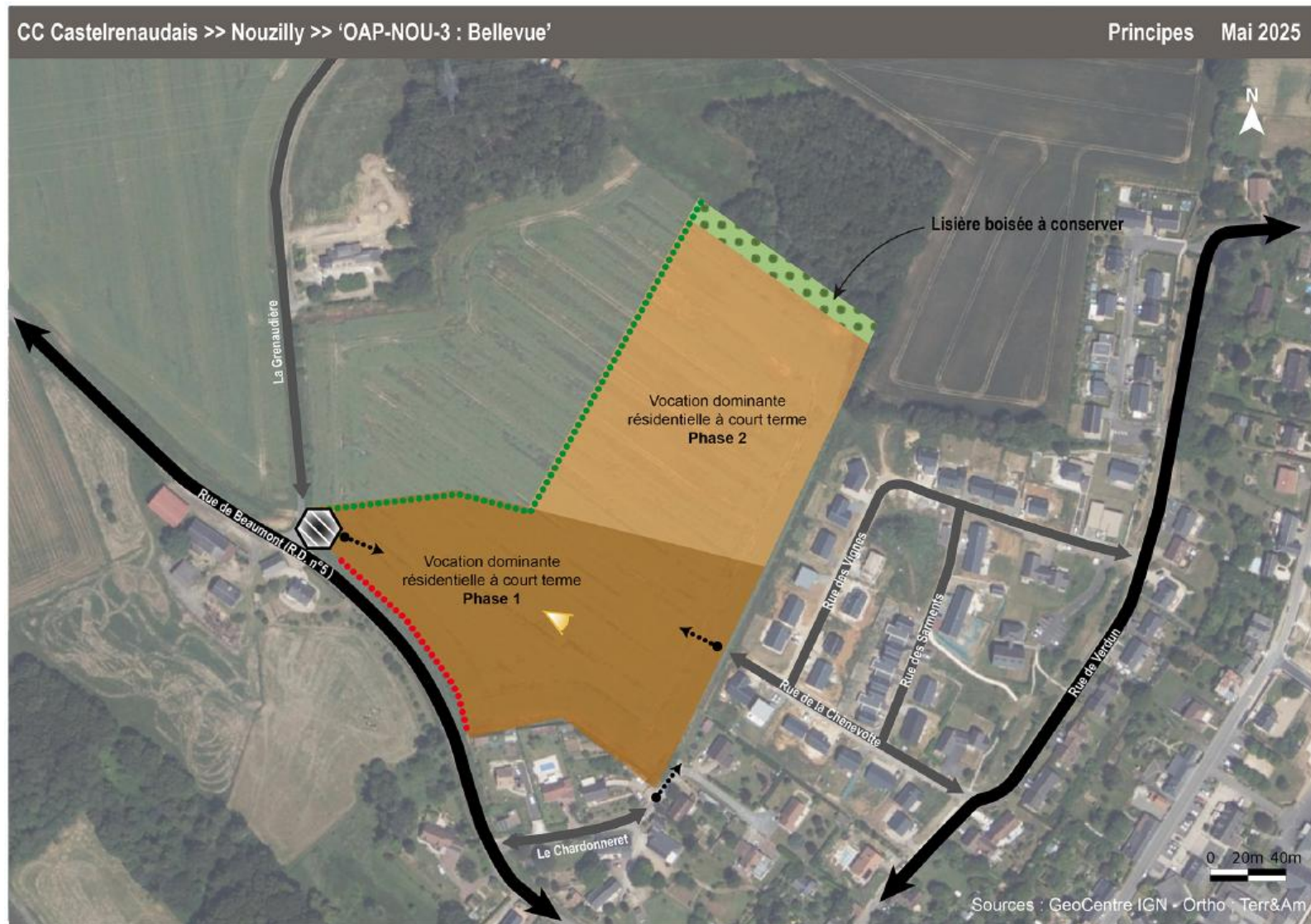
QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

La lisière boisée située à l'extrémité Nord du secteur devra être préservée.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE DE NOUZILLY – BELLEVUE



NOUZILLY – LE CENTRE-BOURG

CONTEXTE

Ce secteur situé dans le centre-bourg entre la mairie, la rue Boivinet et l'Avenue du Camp Romain est propice à la réalisation d'une offre spécifique en logements à proximité des principaux équipements, commerces et services.

Son urbanisation nécessitera préalablement le remaniement du découpage parcellaire, la création d'accès mais surtout la démolition de quelques éléments bâtis (logements en mauvais état, garages en tôle, etc.). Elle nécessitera également le déplacement des ateliers communaux, probablement à proximité du site de l'étang.

Cette opération de renouvellement est stratégique pour le développement communal car elle permettra par l'apport de nouveaux habitants de faire vivre les commerces à proximité mais également permettra la création de nouveaux logements sans consommation d'espace agricole ou naturel supplémentaire.

Les formes urbaines réalisées devront s'apparenter à celles retrouvées dans ce centre-bourg ancien et quelques espaces de respiration devront être aménagés pour limiter la formation d'îlots de chaleur.

OBJECTIFS

- Répondre à la forte demande en logements sur ce « pôle relais », proche de l'agglomération tourangelle, par une offre en logements plus spécifique d'intermédiaire à collectif ;
- Reprendre les formes urbaines observables sur le centre-bourg ancien ;
- Veiller au bon fonctionnement du maillage viaire sur ce site enclavé ;
- Prévoir un raccordement piéton sécurisé au site scolaire ;
- Limiter la formation d'îlots de chaleur par la réalisation d'espaces verts ;

- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels par la réalisation d'une opération de renouvellement urbain.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,4 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	16 logements/ha
Objectif minimum de logements	6 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Le maillage viaire réalisé sur le site permettra de rejoindre en deux points l'Avenue du Camp Romain à la rue Paul Boivinet. Des emplacements réservés ont été délimités sur le plan de zonage afin de permettre la création des accès manquant depuis l'avenue du Camp Romain.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre la réinterprétation des formes urbaines environnantes, de centre-bourg ancien.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;
- La reprise des implantations observables sur le bourg ancien par la mise en place d'au moins une accroche bâtie le long des voies.

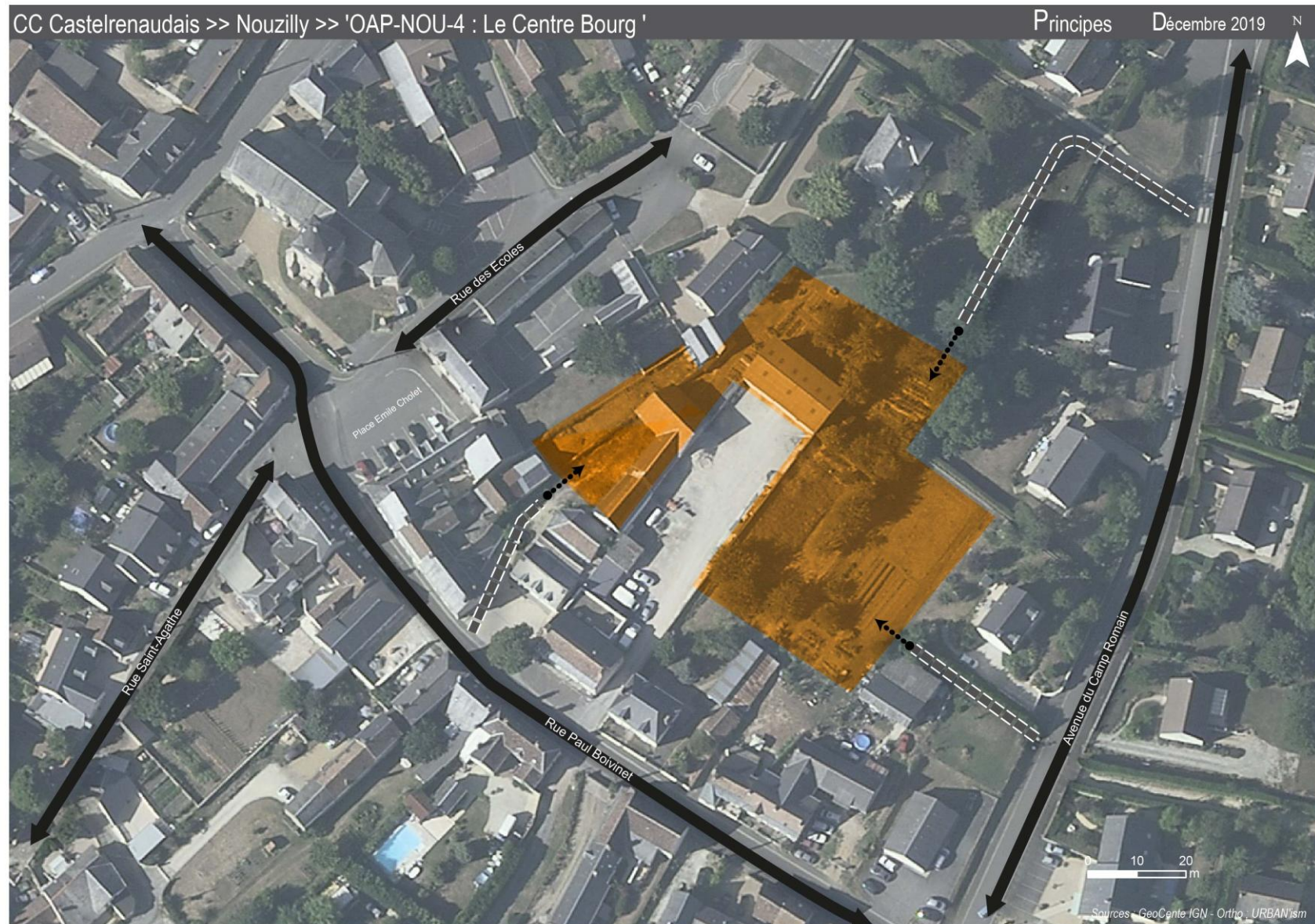
QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Il veillera également à limiter la création d'îlots de chaleur dans cet environnement très minéral par l'organisation d'espaces verts.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE DE NOUZILLY – LE CENTRE-BOURG



SAINT-LAURENT-EN-GATINES – VILLENEUVE

CONTEXTE

Hormis le site en renouvellement/densification du centre-bourg, très peu d'autres sites propices à la densification sont observables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Laurent-en-Gâtines.

Ainsi, le site de Villeneuve, en extension de l'enveloppe urbaine du bourg, est désigné par la municipalité comme son principal secteur de développement démographique. D'une superficie d'environ 1,4ha, il permettra l'accueil d'un minimum de 18 logements.

Son positionnement en entrée de bourg Ouest fait du paysage l'enjeu principal à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement du site.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements, commerces et services ;
- Faciliter l'intégration des nouvelles constructions en entrée de bourg Ouest, dans un environnement rural ouvert.

PROGRAMME

Surface brute du site	1,4 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	18 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La trame viaire sur le site reposera sur le bouclage d'une voie de desserte secondaire se connectant en deux points distincts sur la rue de Villeneuve. Des voies de desserte tertiaires complémentaires pouvant se terminer en impasse seront probablement à prévoir pour desservir en profondeur le site.

Afin d'éviter la multiplication des accès sur la rue de Villeneuve, les accès directs sur cette voie seront interdits.

Un accès devra être préservé sur la partie Sud du site dans l'éventualité de son raccordement sur le long terme à de nouveaux quartiers d'habitat.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...). Qualité urbaine et architecturale

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.). Elle devra surtout être imaginée de manière à réinterpréter les formes urbaines environnantes tout en évitant la reprise des codes classiques des formes urbaines pavillonnaires.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Une haie contribuant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera plantée sur les limites Sud et Ouest du site.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE DE SAINT-LAURENT-EN-GATINES – VILLENEUVE



SAUNAY – CHEMIN VERT

CONTEXTE

Le bourg de la commune de Saunay s'est historiquement développé le long de la Rue Camille Mortier, soit sous la forme de découpages parcellaires en lanières soit sous la forme de petits lotissements en épaisseur. Cette organisation a engendré la création d'espaces de vide propices à la construction de nouveaux logements.

C'est notamment le cas du site du Chemin Vert. En effet, d'une superficie de 0,9ha, il représente l'opportunité de la construction de nouveaux logements à proximité des équipements du centre-bourg, sans consommation d'espace agricole ou naturel.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements ;
- Veiller au bon fonctionnement de la circulation sur ce site enclavé ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,9 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	13 logements/ha
Objectif minimum de logements	12 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La trame viaire sur le site reposera sur le bouclage d'une voie de desserte secondaire se connectant en un point sur la rue Camille Mortier.

Un accès devra être préservé sur la partie Nord du site dans l'éventualité de son raccordement sur le long terme à un nouvel axe routier Nord ou de nouveaux développements urbains.

Une liaison douce reliant le site au chemin rural Nord devra être mise en place afin de faciliter et sécuriser les déplacements piétons en direction des principaux équipements communaux (stade, école, etc.).

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement sur la vallée en contrebas, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre la réinterprétation des formes urbaines environnantes de bourg ancien en évitant, avec détermination, la constitution d'un lotissement pavillonnaire.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Une haie contribuant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera plantée sur la limite Nord du site.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE DE SAUNAY – CHEMIN VERT



VILLEDOMER – LA CHANTERIE

CONTEXTE

Très contraint dans son développement, le bourg de la commune de Villedômer s'est historiquement étendu en épaisseur de la rue du Général de Gaulle, sous la forme de vastes lotissements. Ces contraintes ont également mené à un développement récent du village historique de la Chanterie de l'autre côté de la vallée de la Brenne.

C'est notamment sur ce village historique qu'une parcelle non valorisée par l'activité agricole est identifiée par la commune de Villedômer comme faisant partie de ses projets en développement sur le court terme. En effet, cette parcelle est propice à la construction puisqu'elle ne se trouve qu'à 300m du bourg principal et de ses commerces et services, qu'elle est reliée à ce bourg par une liaison douce et que son urbanisation n'entraînera pas de consommation d'espace agricole encore en exploitation.

Les principaux enjeux à prendre en compte sur le site sont sa topographie, assez marquée, ainsi que la question paysagère, du fait de son positionnement en entrée de bourg.

OBJECTIFS

- Permettre le développement du parc de logements de la commune afin de répondre à la forte demande ;
- Veiller à la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement (topographie, paysage, etc.) ;
- Ne pas engendrer de risque supplémentaire en lien avec les flux importants observés sur la RD 73 ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles encore en exploitation.

PROGRAMME

Surface brute du site	1,1 ha
-----------------------	--------

Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	9 logements/ha
Objectif minimum de logements	10 logements

La densité recherchée sur ce site est moindre que celle imposée par le PADD pour une commune « pôle relais ». En effet, la topographie assez marquée ainsi que la morphologie de la parcelle ne permettent pas d'atteindre le minimum de 18 logements sur cette parcelle d'1 ha. Néanmoins, les 8 logements qui ne seront pas réalisés sur cette opération seront compensés sur le site principal de développement de la commune, Le Veau.

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Les constructions seront desservies par une voie commune de desserte interne débouchant sur la route de la Hémond. En effet, les accès directs seront interdits sur la RD73 en raison des flux existants sur cet axe.

Pour la gestion des eaux usées, chaque habitation devra disposer de son propre système d'assainissement autonome répondant à la réglementation en vigueur.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement sur la vallée de la Brenne, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.), tout en prenant en compte la complexité du découpage du site.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

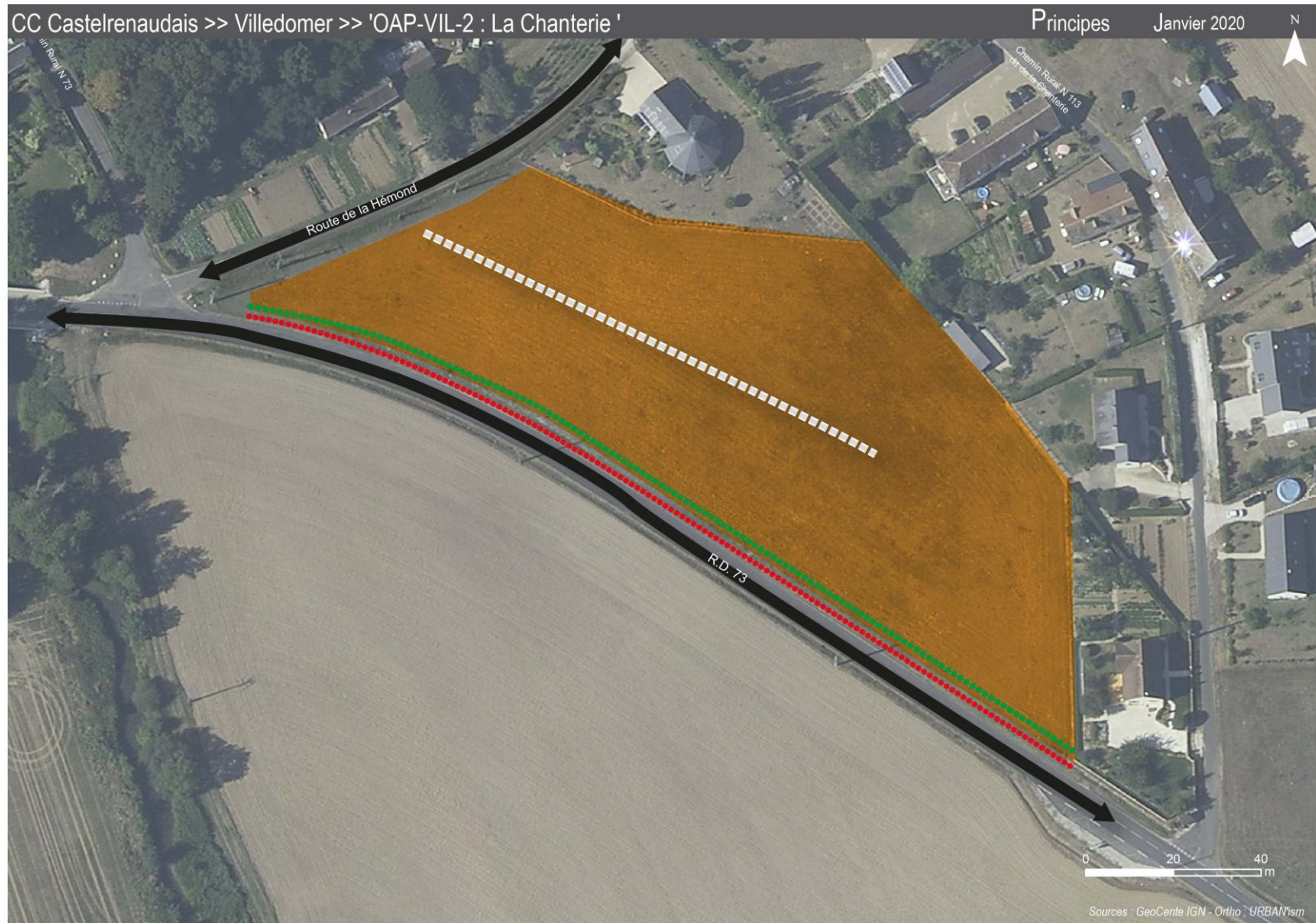
QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Une haie contribuant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera plantée sur la limite Sud du site, en façade sur la RD 37.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

COMMUNE DE VILLEDOMER – LA CHANTERIE



VILLEDOMER – LE VEAU

CONTEXTE

Très contraint dans son développement, le bourg de la commune de Villedômer s'est historiquement étendu en épaisseur de la rue du Général de Gaulle, sous la forme de vastes lotissements.

Afin de répondre aux besoins importants en logements sur cette commune « pôle relais », dont l'urbanisation a longtemps été bloquée, la municipalité a désigné le site du Veau, d'une superficie de 7,3 ha comme son principal espace de développement (à court et long terme), dans la continuité de ses lotissements les plus récents. Des amorces de voiries ont d'ailleurs été prévues pour la desserte de ce site.

S'agissant d'un projet d'envergure, dans sa dimension et le nombre de logements prévus (environ 120 logements), de nombreux enjeux sont à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement du site : paysage en entrée de ville, qualité du cadre de vie, accessibilité, liaisons douces, etc.

A noter, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation n'est déterminée qu'à l'échelle de la zone 1AUh (4ha). Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sera délimitée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh (3,3 ha).

OBJECTIFS

- Permettre le développement du parc de logements de la commune afin de répondre à la forte demande ;
- Veiller à la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement (topographie, paysage, etc.) ;
- Ne pas engendrer de risque supplémentaire en lien avec les flux importants observés sur la RD 273 ;
- Adapter le maillage viaire aux flux attendus sur le site ;

- Ne pas obérer le développement en profondeur du site sur le plus long terme.

PROGRAMME

Surface brute du site	4 ha
Vocation dominante	Résidentielle, diversité sociale attendue
Densité brute minimale	18 logements/ha
Objectif minimum de logements	72 logements

La densité recherchée sur ce site est plus importante que celle imposée par le PADD pour une commune « pôle relais ». En effet, les 8 logements minimum qui n'auront pu être réalisés sur le site de la Chanterie feront l'objet d'une compensation sur le site du Veau.

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Le maillage viaire sur le site s'organise autour de 2 accès principaux reliant la rue Jean-Philippe Rameau à la RD273 où devra être mis en place un nouveau carrefour dimensionné à l'échelle du projet.

Aucun accès direct sur la RD273 ne sera autorisé en raison des flux existants sur cet axe.

Deux accès devront être préservés sur la partie Ouest et Nord du site afin de prévoir le développement à plus long terme de cette nouvelle partie du bourg et ne pas enclaver des parcelles encore exploitées par l'activité agricole.

Deux liaisons douces principales devront être mises en place sur la partie Sud-Est du site afin d'organiser des parcours privilégiés en direction du centre-bourg.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement sur la vallée de la Brenne, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra se constituer comme un quartier nouveau de la commune « un nouveau bourg à la sortie du bourg », se distinguant avec détermination de la forme standardisée des lotissements pavillonnaires environnants. La déclinaison des différentes organisations bâties locales pourrait permettre notamment de créer un quartier propre au lieu avec une diversité dans l'organisation viaire et bâtie.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif.

Une haie contribuant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et à la gestion du contact avec les espaces cultivés environnants, sera plantée sur la limite Nord du site et en façade sur la RD 273.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

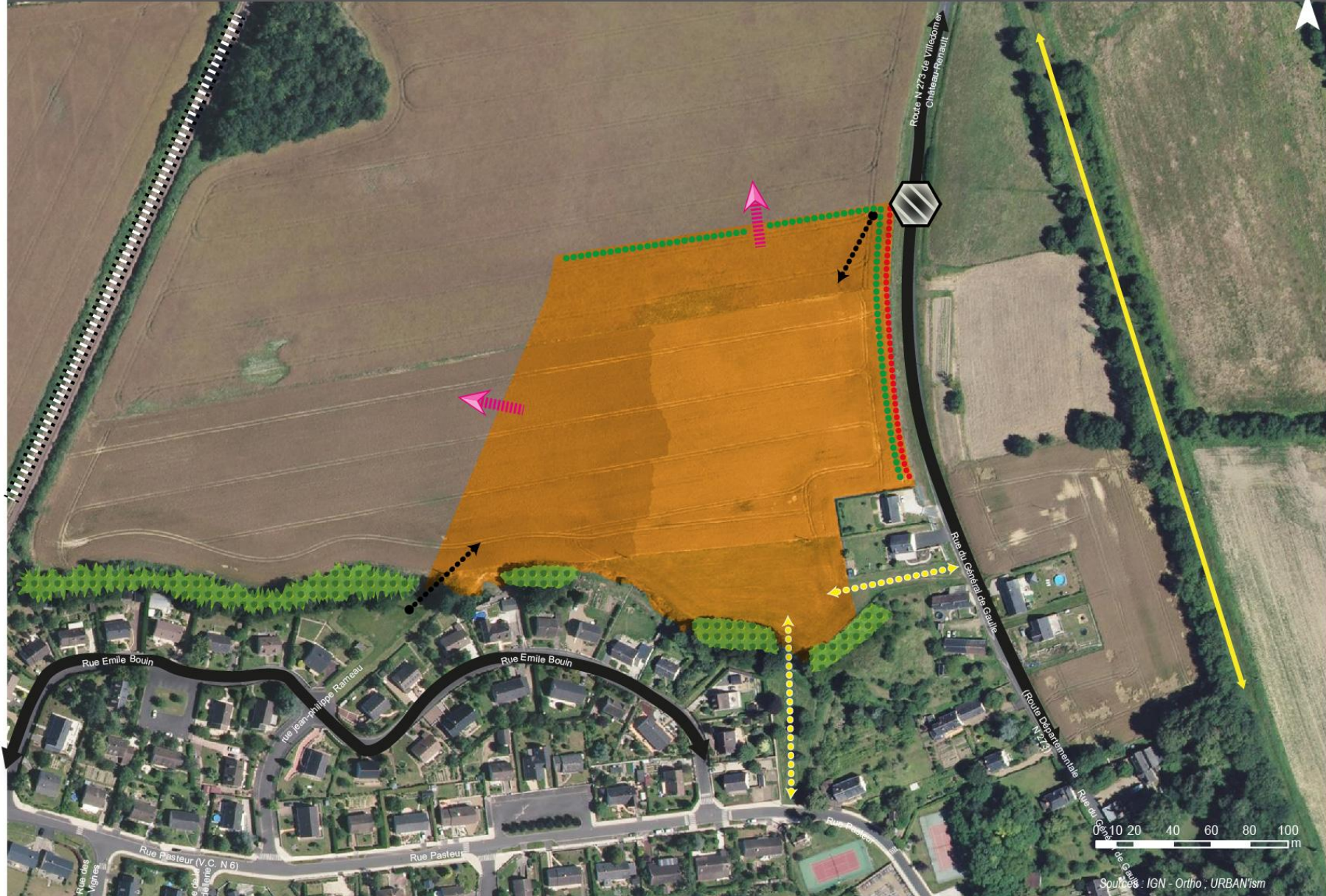
COMMUNE DE VILLEDOMER – LE VEAU

CC Castelrenaudais >> Villedomer >> 'OAP-VIL-1 : Le Veau '

Principes

Janvier 2021

N



LEGENDE

LÉGENDE DES OAP

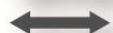
PLUi - CC du Castelrenaudais
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

DESTINATION ET VOCATION

-  Vocation dominante résidentielle à court terme
-  Vocation dominante économique à court terme
-  Vocation dominante équipement et loisirs à court terme

DESSERTE ET MOBILITÉ

Réseaux existants et conditions d'accès à prendre en compte dans le projet

-  Desserte principale
-  Desserte secondaire
-  Desserte tertiaire
-  Voie ferrée
-  Liaison douce, chemin rural existant à conserver
-  Accès automobile direct interdit

Réseaux à développer et aménager dans le cadre du projet

-  Desserte principale à créer ou à réaménager
-  Desserte secondaire à créer ou à réaménager
-  Desserte tertiaire à créer ou à réaménager
-  Liaison douce à créer ou à réaménager
-  Accès à préserver pour un développement ultérieur
-  Carrefour à aménager, à sécuriser
-  Localisation préférentielle d'une offre de stationnement à créer ou à renforcer
-  Accès automobile possible à l'opération

QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Éléments existants à prendre en compte dans le projet

-  Arbre à conserver
-  Boisement à conserver
-  Point de vue à préserver
-  Mare à préserver
-  Haie à préserver
-  Mur à préserver

Éléments de composition à développer dans le cadre du projet

-  Accroche bâtie à créer à l'alignement d'une voie ou emprise publique
-  Place, placette à créer
-  Espace vert à aménager
-  Espace arboré à planter
-  Haie à planter
-  Secteur préférentiel pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales
-  Emplacement réservé