

DEPARTEMENT DE L'INDRE
Commune d'ARGY

Vu pour être annexé à
la délibération du Conseil
Municipal du 28 septembre 2017
Le Maire,



B. BONNIN-VILLETON



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**



Approuvé le 28 Septembre 2017

DEPARTEMENT DE L'INDRE

Commune d'ARGY

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 28 septembre 2017
Le Maire,



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

B. BONNIN-VILLENOIS

B. Bonnino

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Approuvé le 28 Septembre 2017

Table des matières

Préambule.....	3
Localisation des secteurs concernés par une OAP.....	4
Projet 1- Zone à urbaniser dans la continuité du lotissement communal "Les Augères"	5
Situation	6
Surface.....	6
Vocation actuelle.....	6
Contexte	6
Les dessertes actuelles	6
Principe d'aménagement	7
1. Densification	7
2. Desserte	7
3. Insertion paysagère.....	7
4. Aménagement durable.....	7
Schéma d'aménagement sans échelle	8
Projet 2- Zone à urbaniser Rue des Jardiniers.....	9
Situation	10
Surface.....	10
Vocation actuelle.....	10
Contexte	10
Les dessertes actuelles.....	10
Principe d'aménagement	11
5. Densification	11
6. Desserte	11
7. Insertion paysagère.....	11
8. Aménagement durable.....	11
Schéma d'aménagement sans échelle	12

Préambule

- En application des articles L151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des "Orientations d'Aménagement et de Programmation" par quartier ou secteur. Ces orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

- Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.
Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

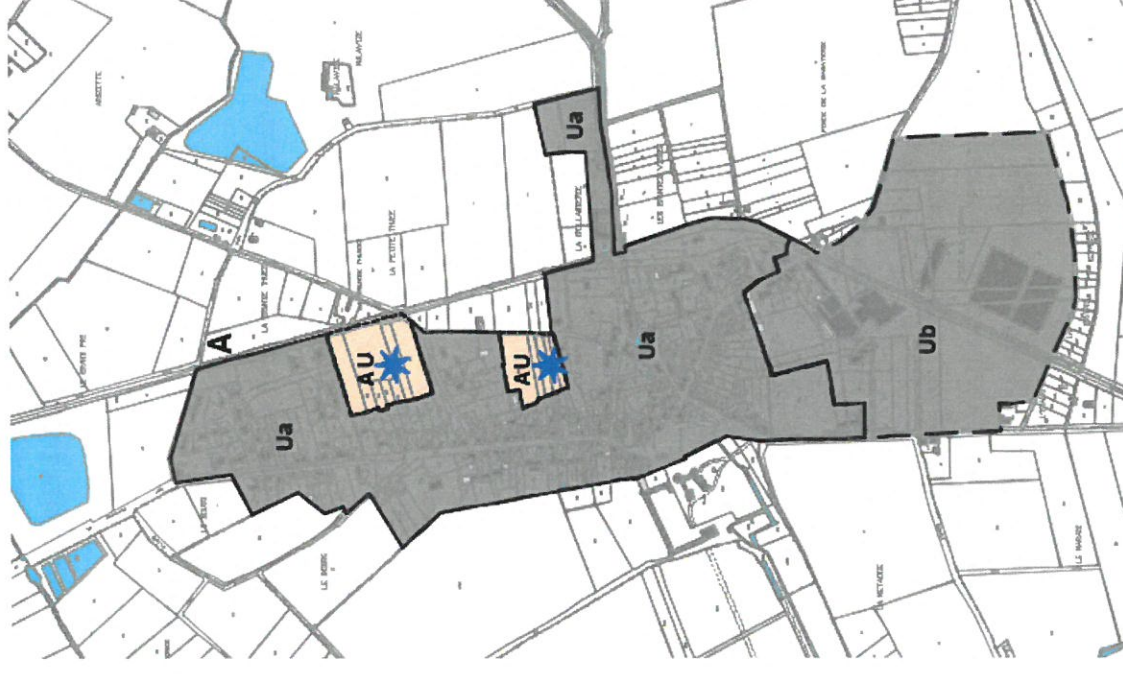
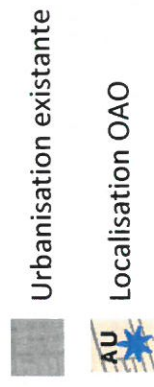
Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations d'aménagement définies ci-dessous et d'autre part, être conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers en termes de compatibilité.

Localisation des secteurs concernés par une OAP

Les secteurs soumis à un schéma de principes d'orientation d'aménagement sont situés dans le bourg d'ARGY sur les zones à urbaniser :

- entre la Route de Sougé et le lotissement communal "Les Augères"
- Rue des Jardiniers



Projet 1- Zone à urbaniser dans la continuité du lotissement communal "Les Augères"

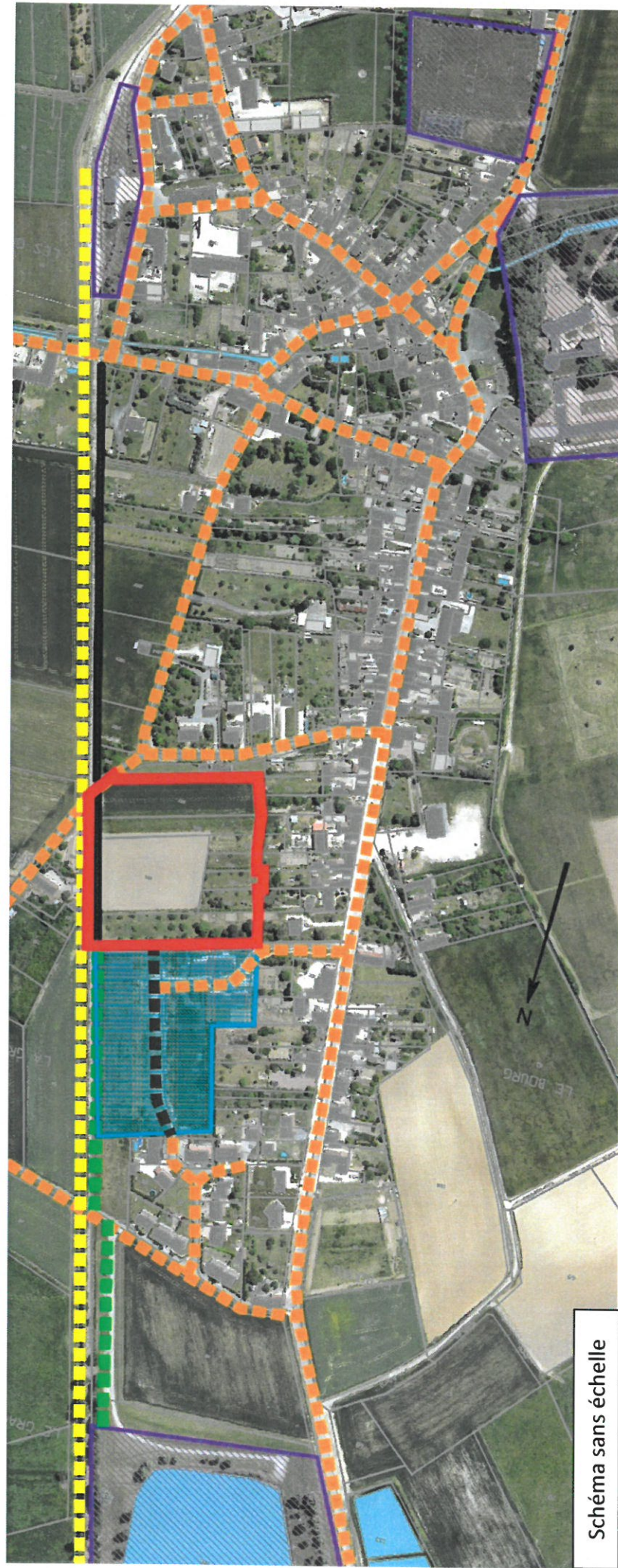


Schéma sans échelle

LEGENDE

-  Limite du secteur concerné par l'OAP
-  Centre d'intérêt touristique ou de loisir
-  Lotissement communal "Les Augères"
-  Voies principales du bourg

-  Voie ferrée touristique
-  Liaison piétonne existante
-  Voie en cours de réalisation
-  Emplacement réservé pour continuité liaison piétonne

Situation

- Localisation du secteur en centre bourg, dans sa partie Nord-Est
- Ce secteur est visible depuis la Route de Sougé
- Cette zone à urbaniser se trouve en continuité du lotissement communal "Les Augères" en cours de réalisation et en bordure de la voie ferrée touristique du B/A

Surface

- 1,7 hectare

Vocation actuelle

- Ce secteur est en partie cultivé sur environ 9000m² et le reste correspond à des terrains d'agrément.

Contexte

-**Contexte urbain** : Le site se trouve en arrière plan du front bâti de la Route de Pellevoisin, rue principale d'ARGY, où les habitations sont de type ancien, mais les terrains ne sont pas visibles depuis cette rue. Il est également en continuité d'habitations plus récentes type pavillonnaire du lotissement communal les "Augères" au sein duquel il existe une réelle connexion du fait de la présence d'un accès en attente.

La zone à urbaniser se trouve néanmoins dans le périmètre de protection des Monuments Historiques du Château et de la gare.

-**Contexte naturel** : le site se trouve dans un paysage fermé, aucun point de vue ayant un intérêt n'est à déplorer. La végétation correspond à des arbres et arbuste d'espèces différentes dont fruitiers essentiellement présentes dans les terrains d'agréments des constructions aux alentours.

Les dessertes actuelles

- L'accès à la zone AU se fait par la voirie en attente du lotissement communal "Les Augères" et par la Route de Sougé



Principe d'aménagement

Ce secteur ne pourra être urbanisé qu'avec la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AU.

1. Densification

Le projet d'aménagement prévoira **17 à 20 lots** sur ce secteur ce qui correspond à une surface moyenne parcellaire de 850 à 1000m². Cependant, la taille des habitations et des parcelles peut varier afin de répondre aux différents besoins des futurs résidents et ainsi favoriser la mixité sociale de la commune.

2. Desserte

Les caractéristiques principales de la voirie sont :

- d'aboutir à un maillage de la voirie entre celle du lotissement communal des Augères et la Route de Sougé
- de permettre une circulation à double sens, sans pour autant avoir une largeur de voirie trop importante qui favoriserait les risques et les nuisances.
- de prendre en compte la circulation piétonne en plus de l'emplacement réservé prévu à cet effet à l'arrière de la future zone urbanisée
- d'avoir un accompagnement végétal d'essences locales adapté aux conditions de visibilité notamment pour l'entrée du lotissement route de Sougé

Le projet d'aménagement de liaison piétonne à l'arrière du lotissement privilégiera un revêtement perméable aux eaux de pluies dans le sol.

3. Insertion paysagère

Une haie arborée et/ou arbustive d'essences locales sera constituée en accompagnement du cheminement piéton en limite de zone AU. Elle permettra la diminution de l'impact visuel et une meilleure insertion du nouveau quartier urbain dans le paysage.

4. Aménagement durable

Afin de contribuer au développement durable, il est rappelé que la prise en compte de l'économie d'énergie et la qualité environnementale au sein des nouvelles constructions peut nettement améliorer la qualité de vie des futurs acquéreurs. La gestion des eaux pluviales, l'implantation de la construction, l'utilisation des énergies renouvelables, la gestion des espaces publics sont des concepts sur lesquels il conviendrait d'accorder une plus grande importance au sein de ce nouveau quartier.

Schéma d'aménagement sans échelle



LEGENDE

-  Limite du secteur concerné par l'OAP
-  Haie arborée et/ou arbustive en accompagnement de la liaison piétonne
-  Principe de voirie
-  Accès du secteur
-  Emplacement réservé relevant du règlement
-  Création d'un minimum de 17 lots avec des parcelles de taille pouvant varier

Projet 2- Zone à urbaniser Rue des Jardiniers

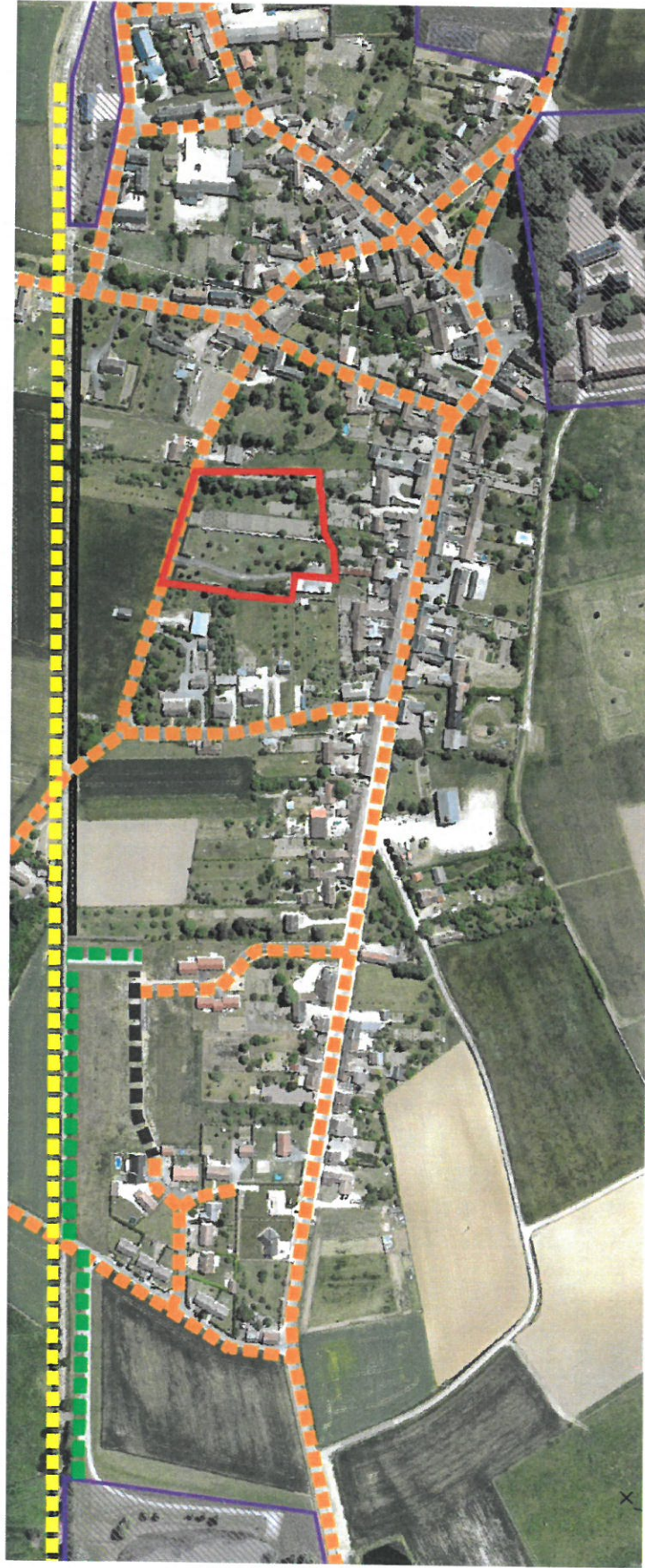


Schéma sans échelle

LEGENDE



Limite du secteur concerné par l'OAP



Centre d'intérêt touristique ou de loisir



Voies principales du bourg



Vole ferrée touristique



Liaison piétonne existante



Voie en cours de réalisation



Emplacement réservé pour continuité liaison piétonne

Situation

- Localisation du secteur en centre bourg
- Ce secteur est visible depuis la Rue des Jardiniers
- Cette zone à urbaniser se trouve entre la voie ferrée touristique du B/A et la Rue de Pellevoisin

Surface

- 0,9 hectare

Vocation actuelle

- Ce secteur est actuellement à usage de terrains d'agrément, de vergers, de jardins potagers.

Contexte

-**Contexte urbain** : Le site se trouve en arrière plan du front bâti de la Route de Pellevoisin, rue principale d'ARGY, où les habitations sont de type ancien, mais les terrains ne sont pas visibles depuis cette rue.
La zone à urbaniser se trouve dans le périmètre de protection des Monuments Historiques du Château et de la gare.

-**Contexte naturel** : le site se trouve dans un paysage fermé. La végétation correspond à des arbres et arbuste d'espèces différentes essentiellement présentes dans les terrains d'agréments des constructions et d'une haie de thuyas qui limite complètement la visibilité d'une partie du terrain actuellement.

Les dessertes actuelles

- L'accès à la zone AU se fait principalement par la Rue des Jardiniers



Principe d'aménagement

Ce secteur ne pourra être urbanisé qu'avec la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AU.

5. Densification

Le projet d'aménagement prévoira **9 à 10 lots** sur ce secteur ce qui correspond à une surface moyenne parcellaire de 850 à 1000m². Cependant, la taille des habitations et des parcelles peut varier afin de répondre aux différents besoins des futurs résidents et ainsi favoriser la mixité sociale de la commune.

6. Desserte

Les caractéristiques principales de la voirie seront :

- de permettre une circulation à double sens, sans pour autant avoir une largeur de voirie trop importante qui favoriserait la vitesse et les risques
- de réaliser une placette de retournement
- de prendre en compte la circulation piétonne

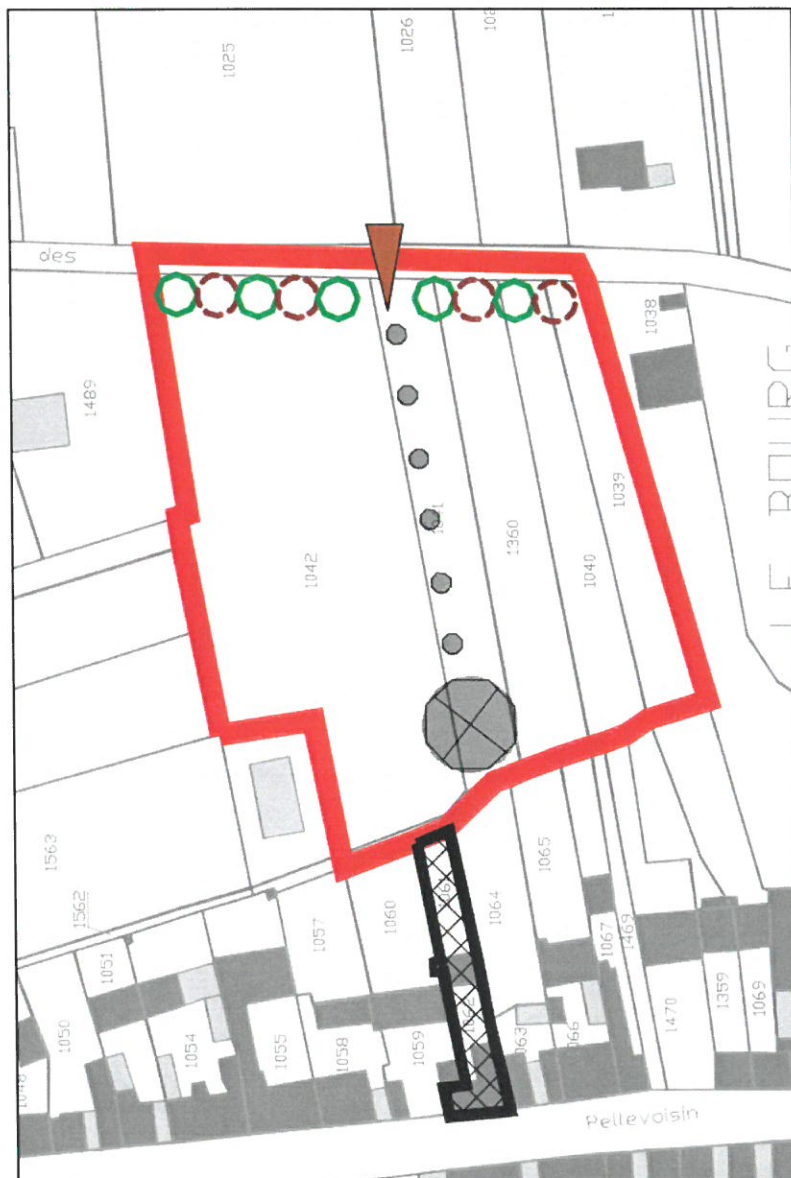
7. Insertion paysagère

Une haie arborée et/ou arbustive d'essences locales pourra être réalisée en limite de zone AU coté Rue des jardiniers. Elle permettra la diminution de l'impact visuel et une meilleure insertion du nouveau quartier urbain dans le paysage.

8. Aménagement durable

Afin de contribuer au développement durable, il est rappelé que la prise en compte de l'économie d'énergie et la qualité environnementale au sein des nouvelles constructions peut nettement améliorer la qualité de vie des futurs acquéreurs. La gestion des eaux pluviales, l'implantation de la construction, l'utilisation des énergies renouvelables, la gestion des espaces publics sont des concepts sur lesquels il conviendrait d'accorder une plus grande importance au sein de ce nouveau quartier.

z ←



LEGENDE

Limite du secteur concerné par l'OAP

Hale arborée et/ou arbustive en accompagnement de la liaison piétonne

Principe de voirie

Accès du secteur

Principe de placette de retournement

Emplacement réservé relevant du règlement

**Création d'un minimum de 9 lots avec
des parcelles de taille pouvant varier**

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 28.10.94



Le Mare,

Approuvé le 28-09-2017
Page 12

MR. BONNIN-BILLETANT
BR. Perout