



OAP

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du 13 mars 2017

approuvant l'élaboration du PLU de
Beaulieu-lès-Loches

Le Maire,
Sophie METADIER



PREAMBULE	3
1 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SITES A VOCATION DOMINANTE D'HABITAT	4
FICHE A : DISPOSITIONS COMMUNES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
FICHE A1 : LA CHARBONNERIE	15
FICHE A2 : SAINT-MAURICE.....	21
FICHE A3 : L'AUMONIER	27
FICHE A4 : LES POURNINES	33
FICHE A5 : CHAMP EPIN.....	38
2 : L'URBANISATION ANCIENNE DE COTEAU.....	46
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	46
PRINCIPES ARCHITECTURAUX ET D'ENTRETIEN DES COTEAUX A METTRE EN OEUVRE	46
CONSEILS ET RECOMMANDATIONS	47
PRINCIPES VISANT A FAVORISER L'ACCUEIL DES CHIROPTERES A PRENDRE EN COMPTE.....	47
PRINCIPES POUR L'ENTRETIEN DES PELOUSES CALCAIRES A PRENDRE EN COMPTE	47

PRÉAMBULE

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

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 site Certu.developpement-durable.gouv.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Beaulieu-lès-Loches intéressent les sites à densifier au cœur du centre-ancien de la **Charbonnerie**, de **Saint-Maurice**, de **l'Aumônier** et des **Pournines**, ainsi que le site d'extension de **Champ Epin**, en continuité directe avec le centre ancien. **Tous ces sites ont une vocation dominante d'accueil de nouvelles habitations, des programmes spécifiques de logements pour les personnes âgées, d'équipements, de commerces... n'étant évidemment pas à exclure.**

Les OAP de ces futurs quartiers constitutifs de Beaulieu-lès-Loches sont présentées sous forme de fiches présentant :

- les principaux éléments de leur état initial de l'environnement illustrés par des photographies et des schémas (localisation, desserte, risques, contexte architectural et paysager, autres documents réglementaires à prendre en compte...),
- un schéma graphique accompagné de sa légende commentée qui décrit ainsi les Orientations d'Aménagement à respecter dans un critère de compatibilité, ainsi que la programmation attendue (précisions sur la vocation du site, superficie constructible, nombre de logements, formes urbaines recherchées).

Outre ces fiches spécifiques, les pétitionnaires doivent également consulter la fiche générale « Dispositions communes des Orientations d'Aménagement et de Programmation » :

- qui expose la philosophie d'aménagement de la collectivité qui doit devenir la clé de voûte de tous projets d'aménagement,
- qui présente des exemples remarquables à Beaulieu-lès-Loches de profils de rues, d'implantation des constructions, de qualification des espaces publics, d'externalisation du stationnement... dans lesquels puiser comme sources d'inspiration pour l'aménagement des futurs quartiers,
- qui sensibilise aux moyens de réaliser des économies d'énergie en respectant les principes du bioclimatisme et aux moyens de garantir l'intimité et le bien vivre ensemble des habitants.

Une OAP spécifique à la préservation et à la valorisation de l'urbanisation de coteau est également formulée (reprise des principes de l'Aire de mise Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) afin de sensibiliser et conseiller les propriétaires et habitants de ce patrimoine particulier.

4

Ces OAP s'appliquent aux sites à densifier au cœur du centre-ancien de la **Charbonnerie**, de **Saint-Maurice**, de l'**Aumônier** et des **Pournines**, ainsi que le site d'extension de **Champ Epin**, en continuité directe avec le centre ancien. **Pour chacun des sites les fiches suivantes sont à consulter** (cf. plan de localisation ci-contre) :

- **La Charbonnerie** : fiche A et A1
- **Saint-Maurice** : fiche A et A2
- **l'Aumônier** : fiche A et A3
- **les Pournines** : fiche A et A4
- **Champ Epin** : fiche A et A5

1. OAP des sites à vocation dominante d'habitat

L'AUMONIER : FICHES A ET A3

ST-MAURICE : FICHES A ET A2

CHAMP EPIN : FICHES A ET A5

Abbatiale et mairie

LA CHARBONNERIE : FICHES A ET A1

LES POURNINES : FICHES A ET A4

0 100 m

FICHE A : DISPOSITIONS COMMUNES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Concevoir de nouveaux quartiers dans l'esprit des quartiers anciens de Beaulieu-lès-Loches

EXTRAIT DE L'AIRE DE MIS EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) DE BEAULIEU-LES-LOCHES

« Le centre de Beaulieu, considéré comme agréable, avec du charme et à préserver, présente un parcellaire avec une majorité de maisons sur rue, avec faitage parallèle ou perpendiculaire à la voie, et jardins, tranquilles, à l'arrière. Cette mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes permet, de fait, de réduire les co-visibilités entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vie privés. Les espaces publics, variés et multiples, apportent une qualité paysagère et participent à l'attrait bellilocien. En outre, ils jouent un rôle social notable entre les habitants.

Les opérations d'aménagement chercheront à recréer cet esprit. L'espace public contribue au patrimoine paysager de la commune, joue un rôle prépondérant et doit être traité avec soin, offrant une palette de lieux adaptés au caractère semi-rural de la commune (places, sentiers, ruelles, espaces verts...). L'objectif est de créer de nouveaux quartiers reliés au centre, reliés entre eux et à leur environnement, en évitant le phénomène d'étalement urbain sans âme. Les projets doivent s'inspirer de ce qui fait l'intérêt et la spécificité du bourg : organisation des rues, implantation des maisons, sens des faitages, mitoyenneté ...

La superficie des parcelles sera étudiée dans une optique d'économie du foncier, ce qui ne signifie pas une superficie uniforme. Les maisons individuelles sur grandes parcelles consomment beaucoup d'espace, alors que d'autres types de logements permettent d'accueillir un plus grand nombre d'habitants sur une même surface. Compte tenu des coûts élevés du foncier et de la construction, il sera proposé différents types de logements pour accueillir une population mixte. Les opérations viseront globalement une densité bâtie plus élevée que celle proposée dans les secteurs pavillonnaires voisins.

Par exemple, la forme allongée des parcelles convient à un habitat s'implantant en limite, avec création d'un petit jardin, soit derrière la construction si elle est proche de l'alignement, soit devant la construction, dans le cas d'une implantation vers le fond de parcelle. Dans le cas de maisons implantées sur une limite, voire sur deux, on préférera un découpage avec limites séparatives parallèles. Le long d'une voie publique, le découpage recherchera des limites séparatives perpendiculaires à la voie. »

1 - Exemples de profils et de qualification de voies de desserte attendus



1. Profil d'une voie principale de desserte : chaussée de 5 m-5.50 m, stationnement longitudinal paysager sur un côté, trottoir ou bande piétonne sur un ou des deux côtés, alignement du bâti à la voirie

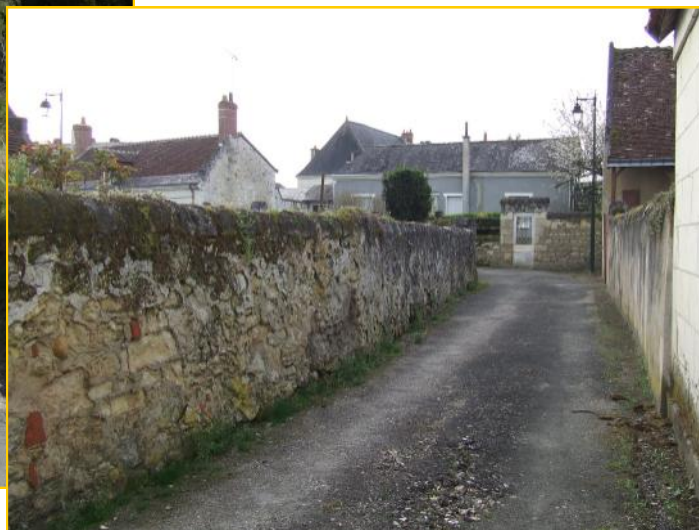


2. Profil d'une voie secondaire de desserte et de voies partagées : chaussée de 4 m-4.50 m, quelques dilatations pour le stationnement bande piétonne matérialisée ou non selon le trafic véhicule envisagé, structuration de la rue par l'alignement du bâti à la voirie, ou en cas de retrait, par un mur



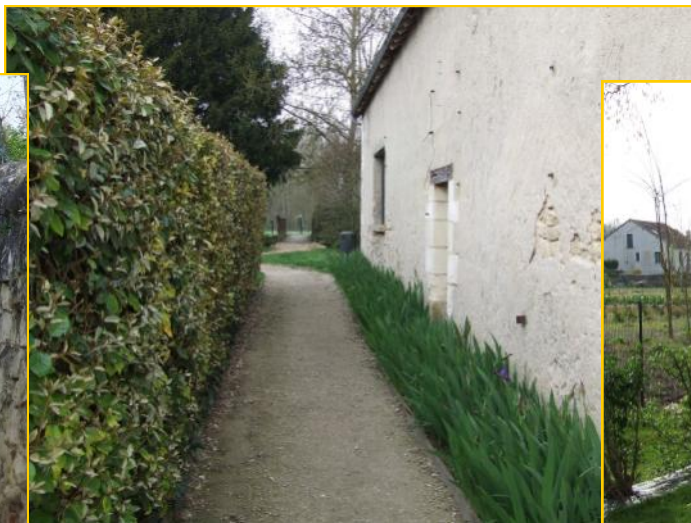
3. Exemple de profil de voirie qualifiée par des alignements bâtis mais aussi par un traitement paysager (alignements arborés d'arbres fruitiers rappelant ceux fréquemment observés dans le bourg et plantations arbustives)

2 - Exemples de profils et de qualification des venelles et cheminements piétonniers attendus



1. Exemples de venelles avec une chaussée de 3-4 m environ, délimitées par des clos de murs avec, à gauche, un fleurissement en pied de mur qualificatif

2. Exemples de cheminements piétonniers : simple bande enherbée soulignée par des murs, sente gravillonnée avec fleurissements en pied de mur, emprise plus large avec traitement paysager de part et d'autre...



3 - Exemples d'implantations du bâti attendues



1. Exemples d'alignement du bâti en façade sur rue avec parfois de légers retraits occupés par des plantations fleuries mettant en valeur les constructions
2. Exemples d'alignements bâtis en façade avec des retraits plus importants compensés par un mur ou un muret surmonté d'une grille
3. Exemples d'alignements bâtis par le pignon afin de bénéficier d'une exposition sud au soleil plus favorable, la parcelle étant refermée pour préserver l'intimité des habitants par un mur
4. Exemple de structuration d'une place par des alignements bâtis

4 - Exemples d'organisation et de traitements qualitatifs de petites places et courées attendus



5 - Principes de base pour une externalisation du stationnement

2



1



photo : geoportail.fr

1. Espace de stationnement privatif commun à plusieurs habitations. On peut envisager également un traitement plus qualitatif avec des pergolas, voire la réalisation de garages en tant que tels (cf. exemple ci-dessous de Saint-Léger-des-Bois en Maine-en-Loire).

2. Habitations accessibles par des venelles fréquentées exceptionnellement par les véhicules (secours, déménagements, livraisons) et/ou par des cheminements piétonniers. Les distances entre le parc de stationnement et les habitations doivent être courtes pour que le système fonctionne et soit accepté de tous (une centaine de mètres maximum).

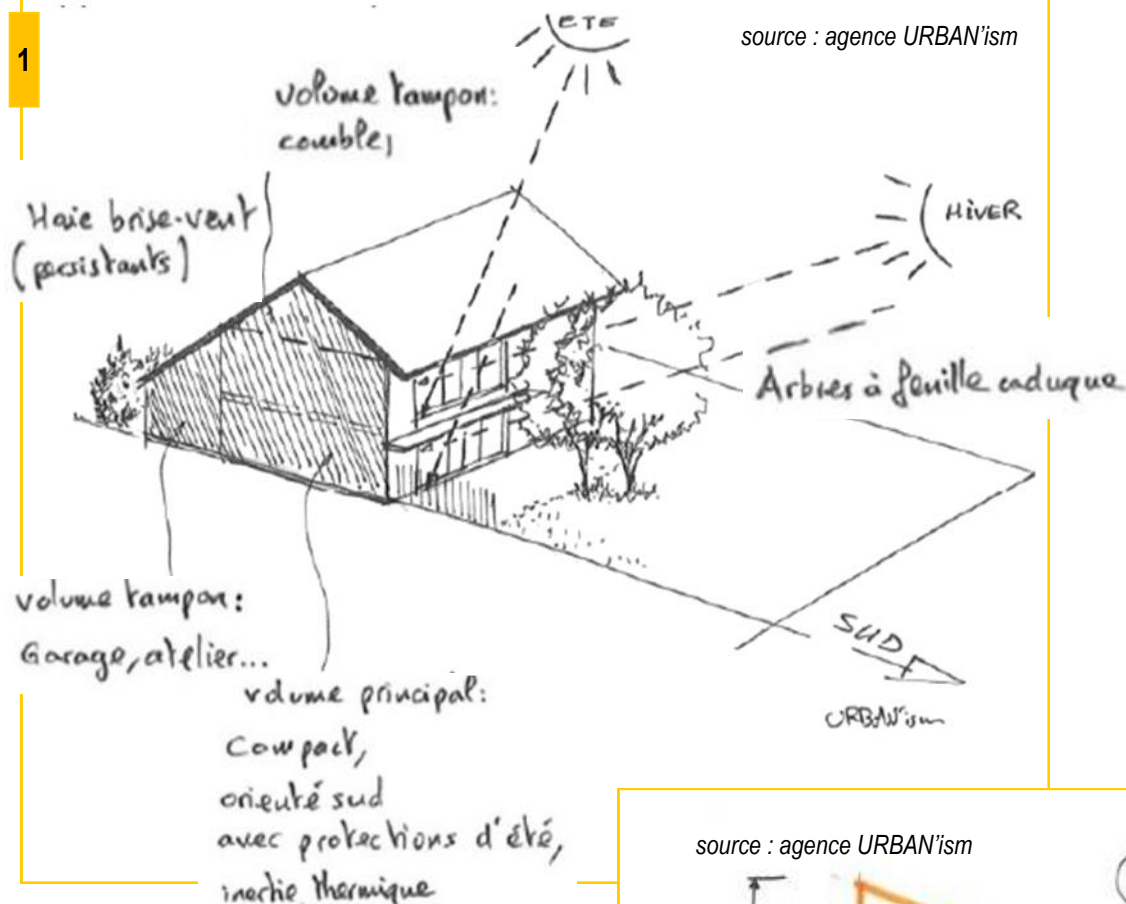


Autre exemple à Saint-Léger-des-Bois (49)

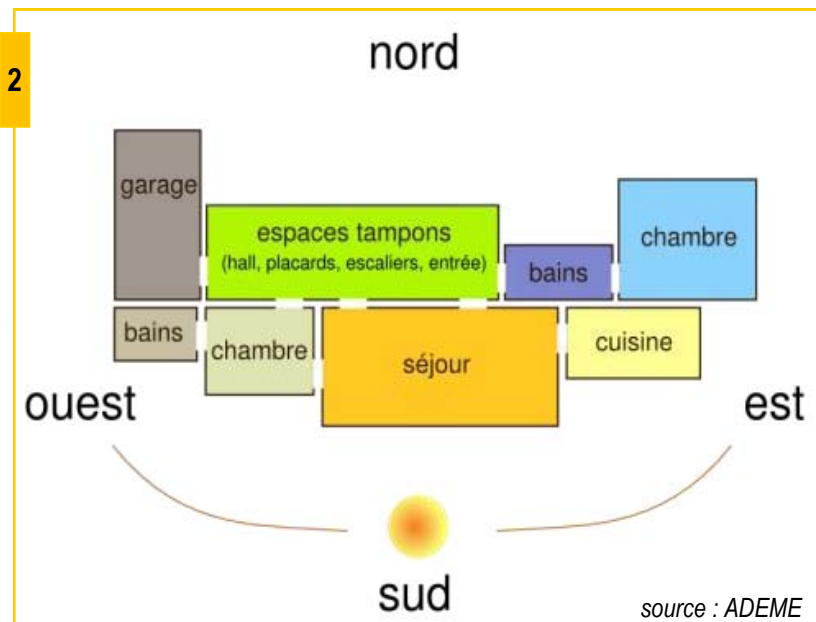




1

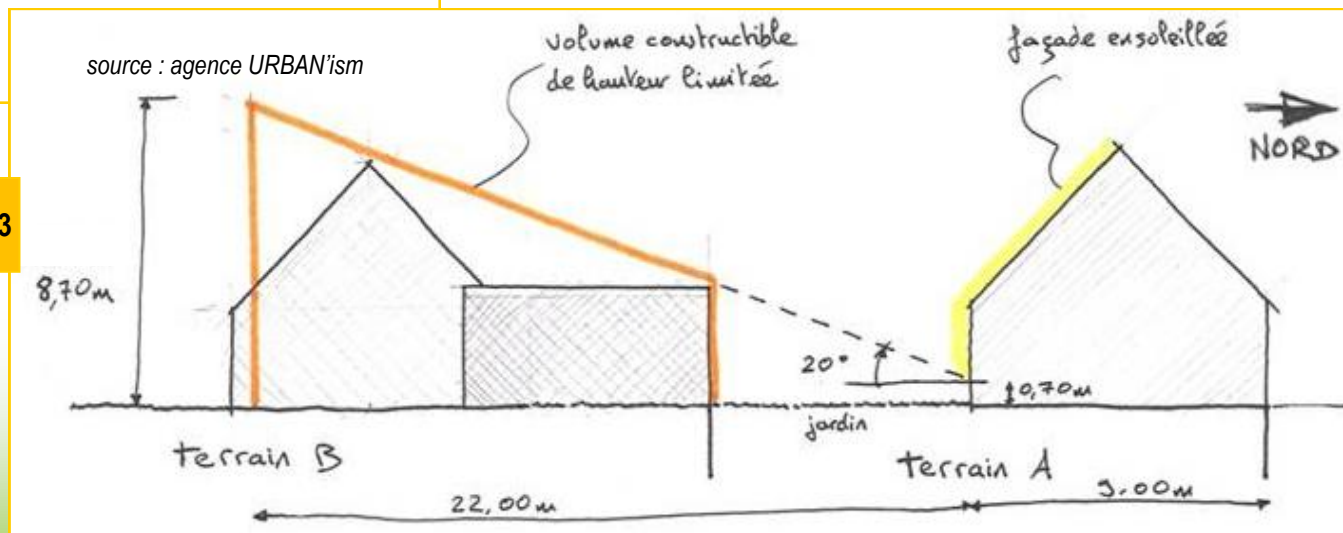


2

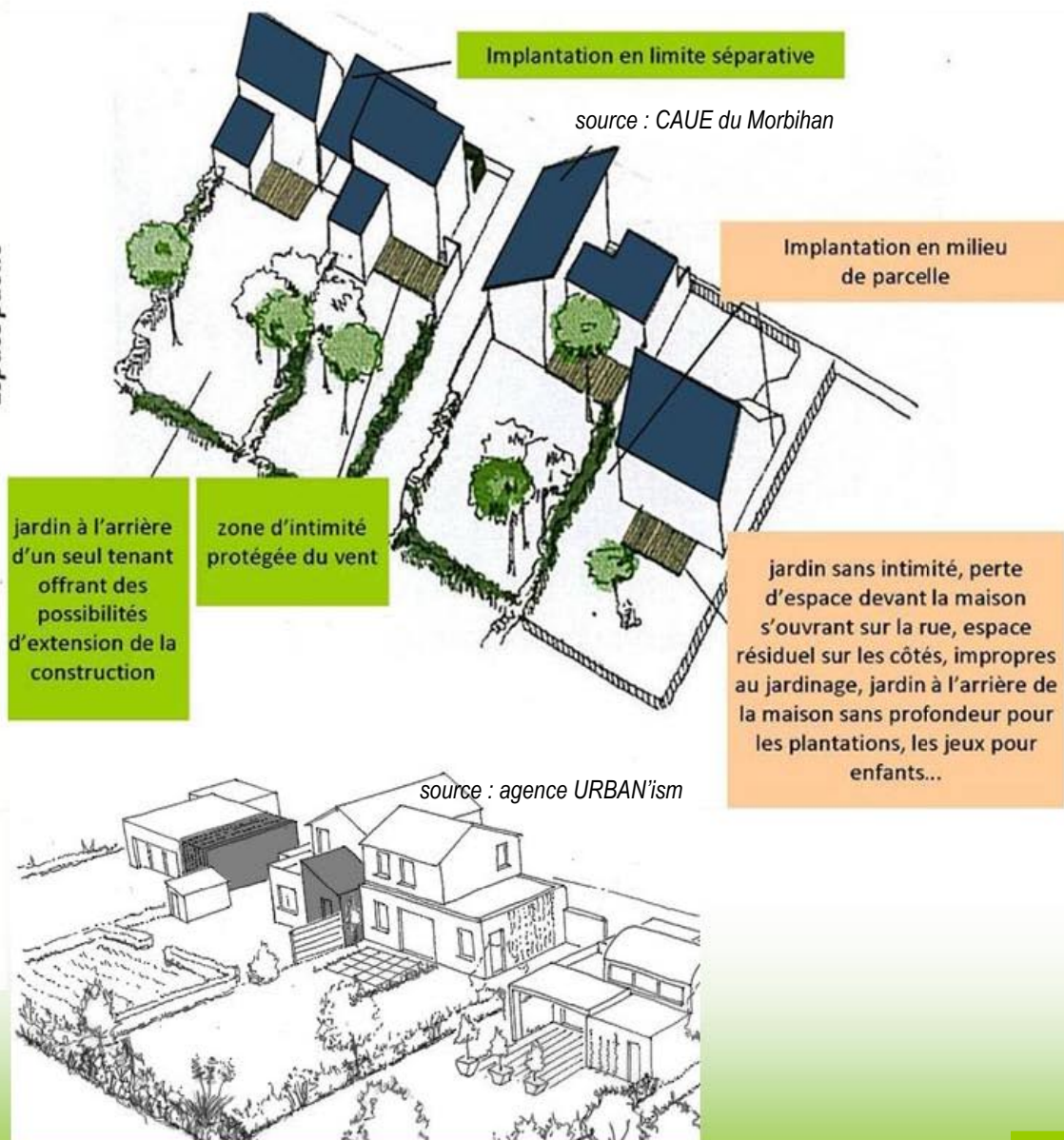
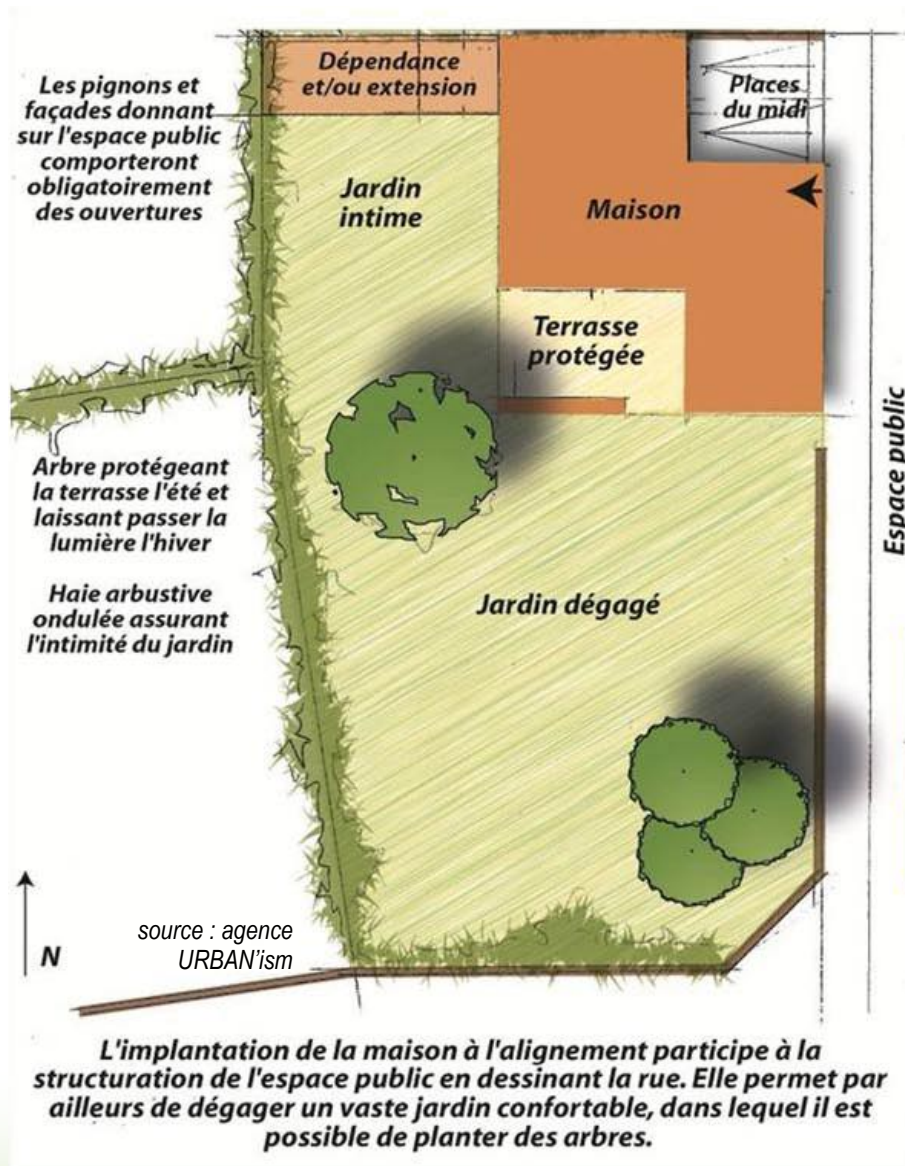


1. Planter la bonne végétation au bon endroit : au sud, plantation d'arbres à feuilles caduques pour filtrer les rayons du soleil en été et les laisser passer en hiver ; au nord, plantation d'une haie à feuillage persistant afin de briser le vent du nord
2. Privilégier les pièces ne nécessitant que peu de chauffage au nord, elles joueront de plus le rôle d'espaces-tampons
3. Veiller à ne pas créer d'ombres portées sur la maison de mon voisin lui limitant le recours aux panneaux solaires

3



Principes favorisant l'intimité et le bien vivre ensemble :
de l'intérêt de concevoir des parcelles en lanière, plus longues que larges



FICHE A1 : LA CHARBONNERIE

Elaboration du PLU de Beaulieu-les-Loches - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Etat initial de l'environnement - La Charbonnerie - juillet 2016

urban
ism

Groupe scolaire et
périscolaire

Mairie
et place centrale

Terrain de sport

1. Loge protégée au titre de l'AVAP et donnant sur la place des Ecoles
2. Vue du site depuis le chemin des Ecoliers
3. Rue de la Charbonnerie
4. Rue Basile





Emprise du site faisant l'objet d'une OAP



Chemin des Ecoliers paysager



Bâti à l'alignement structurant la place de l'école et son parc de stationnement



Site clos d'un mur ancien au long de la rue de la Charbonnerie et de la rue Bazile



Rue particulièrement étroite en sens unique



Intersection offrant peu de marges de manoeuvre



Espace légèrement en contrehaut par rapport à la place de l'Ecole

- site hors PPRi

- site inclus dans l'AVAP, secteur S2 Abords paysagers du centre historique :

Monument Historique



mur repéré remarquable



bâti repéré remarquable



bâti repéré caractéristique



petit patrimoine



aux abords immédiats du site

- inclus dans le site inscrit du Vieux Logis de Beaulieu

Elaboration du PLU de Beaulieu-les-Loches - Orientations d'Aménagement et de Programmation - La Charbonnerie - juillet 2016

urban
ISM

Groupe scolaire et
périscolaire

P

Mairie

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

vocation : vocation dominante d'accueil d'habitations pouvant se prêter également à l'accueil de locaux commerciaux ou d'opérations de type logements adaptés pour les personnes âgées par exemple

superficie : 8900 m² environ (habitation existante à prendre en compte)

nombre de logements minimum à réaliser : 13 logements selon une densité minimale s'orientant vers les 15 logements par ha. Une grande diversité dans la taille des parcelles doit être mise en oeuvre. Un nombre inférieur de logements pourra être accepté s'il est justifié par la prise en compte de contraintes techniques (gestion des eaux pluviales, division parcellaire par rapport à la maison existante, par exemple) ou par l'intégration d'un équipement commercial ou équipement collectif au programme

typologies d'habitat possibles attendues : habitat individuel pur, habitat individuel groupé, petit collectif, habitat intermédiaire

Terrain de sport

0 10 m 50 m

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Emprise du site faisant l'objet d'une OAP



Chemin des Ecoliers paysager



Bâti à l'alignement structurant la place de l'école et son parc de stationnement



Site clos d'un mur ancien au long de la rue de la Charbonnerie et de la rue Bazile



Rue particulièrement étroite en sens unique



Intersection offrant peu de marges de manoeuvre



Espace légèrement en contrehaut par rapport à la place de l'Ecole

- site hors PPRI

- site inclus dans l'AVAP, secteur S2 Abords paysagers du centre historique :

Monument Historique



mur repéré remarquable



bâti repéré remarquable



bâti repéré caractéristique



petit patrimoine



- inclus dans le site inscrit du Vieux Logis de Beaulieu

aux abords immédiats du site

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Emprise du site faisant l'objet d'une OAP



Principe de voie de desserte à aménager si possible entre la rue de la Charbonnerie et la rue Basile en envisageant éventuellement une mise à sens unique du fait de l'étroitesse de la rue Basile et de son intersection difficile avec la rue de la Charbonnerie. Dans ce cas, à l'intersection avec la rue Basile, une petite place devra être aménagée afin de créer un élargissement de la rue.

D'autres solutions sont envisageables, comme par exemple une desserte entre la place des Ecoles et la rue de la Charbonnerie ou une organisation sous forme de courées accessibles depuis la rue de la Charbonnerie, de la rue Bazile ou la place des Ecoles.

Dans tous les cas, les voies de desserte devront intégrer un cheminement piétonnier ou prendre la forme d'une voie partagée (véhicules/piétons). Afin de limiter la vitesse des véhicules et structurer l'espace, les rues et venelles créées ne seront pas trop larges et seront qualifiées sobrement, à l'image des rues et venelles composant les espaces anciens de Beaulieu-lès-Loches (cf. les exemples de compositions urbaines - Dispositions communes des OAP)



Ambiance de clos de mur à valoriser par une protection du mur au long de la rue de la Charbonnerie : limiter les percées à celles nécessaires au passage des voies de desserte, privilégier les percées existantes et interdire la création d'accès individuels directs depuis les rues existantes



Voies de desserte devant être animées par au moins une dilatation permettant par exemple de créer un événement, de gérer le stationnement visiteur, de créer un stationnement externalisé... ou d'assurer le demi-tour des véhicules si un bouclage avec la rue Basile n'est pas envisageable. Dans ce cas, la petite place créée devra s'ouvrir sur le chemin des Ecoliers avec un débouché piétonnier



Voies principales de desserte, petites places et courées à structurer et animer par des accroches bâties (tout ou partie de la façade, accroche par une annexe...), en évitant tout systématisme, des retraits à l'alignement pouvant être envisagés (cf. les exemples de compositions urbaines - Dispositions communes des OAP)



Lisière avec la place des Ecoles et le chemin des Ecoliers à qualifier par une structuration par du bâti et/ou un espace vert et dans une optique de valorisation de la petite folie existante (petit patrimoine protégé au titre de l'AVAP). Dans le cas de la création d'une centralité commerciale, cette accroche sur la place des Ecoles semble la plus adaptée.



Principe d'implantation d'un espace vert, espace de détente ouvert au public à aménager au sein du quartier



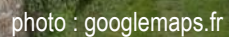
Principe de cheminement piétonnier à aménager a minima en direction du chemin des Ecoliers et de la place des Ecoles

FICHE A2 : SAINT-MAURICE



2. Jolie sente de la rue Chaude à l'arrière de St-Maurice qui pourrait permettre un accès au verger communal

2



6. Vue du site depuis la rue Saint-Maurice

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Emprise du site faisant l'objet d'une OAP



Cheminement piétonnier



Site clos d'un muret ou d'un mur ancien au long de la rue Saint-Maurice ainsi que partiellement en fond de parcelles



Percée ou accès préexistant



Petit patrimoine non inventorié par l'AVAP (puits et loge)



Rue Saint-Maurice assez large, partiellement en sens unique



Vues sur la silhouette du centre ancien, le site étant en léger contrehaut, avec le sommet du donjon et de l'église de Loches émergeant sporadiquement des toitures



Prairie et verger communaux d'accès et de fréquentation confidentiels



Ensemble de jardins



Talus prononcé

- site hors PPRI

- site inclus dans l'AVAP, secteur S1 Centre urbain historique et secteur S2 Abords paysagers du centre historique :

Monument Historique



mur repéré remarquable



bâti repéré remarquable



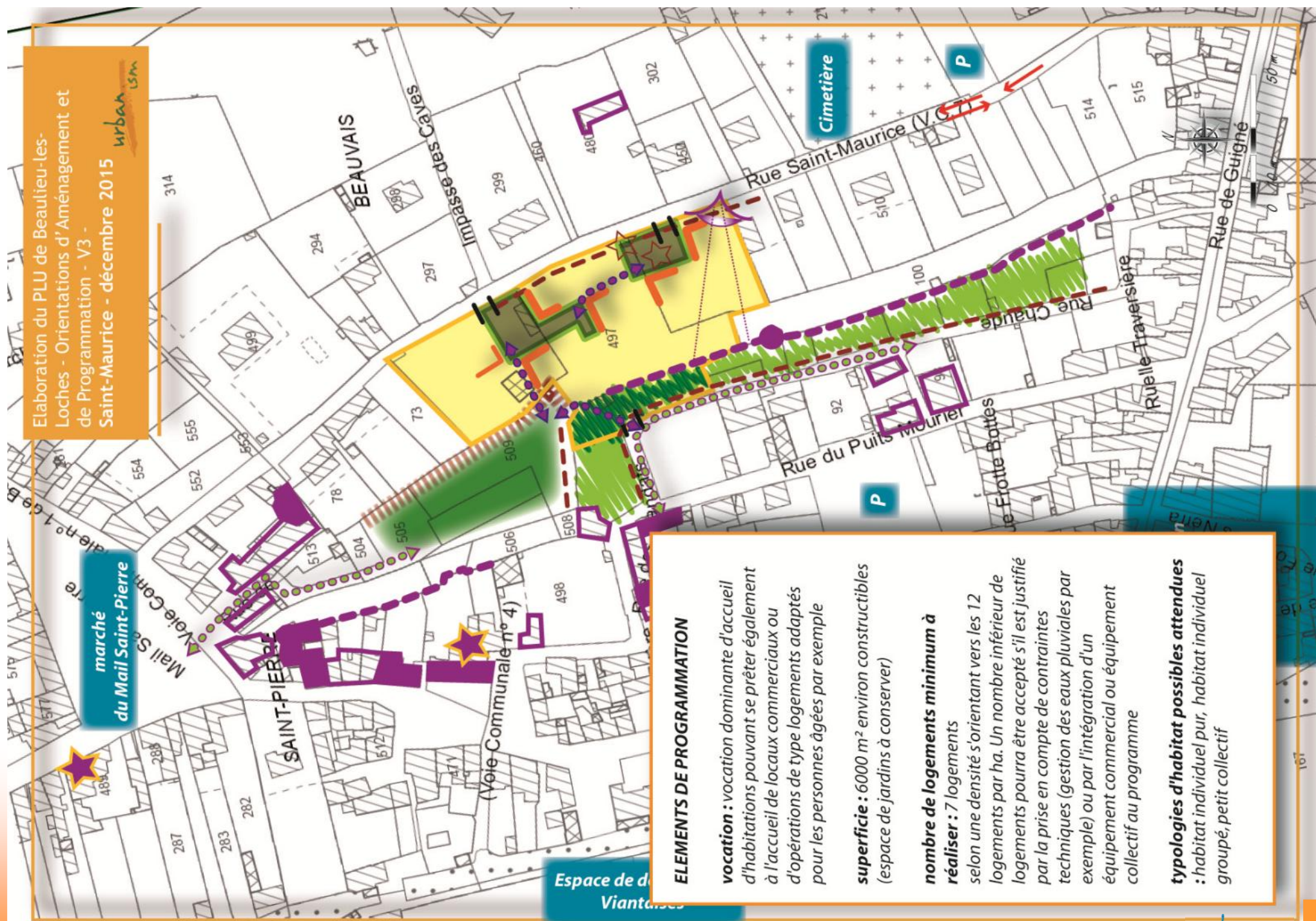
bâti repéré caractéristique



aux abords immédiats du site

- inclus dans le site inscrit du Vieux Logis de Beaulieu

SAINT-MAURICE - Orientations d'Aménagement et de Programmation - 1/2



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

*Emprise du site faisant l'objet d'une OAP**Cheminement piétonnier**Site clos d'un muret ou d'un mur ancien au long de la rue Saint-Maurice ainsi que partiellement en fond de parcelles**Percée ou accès préexistant**Petit patrimoine non inventorié par l'AVAP (puits et loge)**Rue Saint-Maurice assez large, partiellement en sens unique**Vues sur la silhouette du centre ancien, le site étant en léger contrehaut, avec le sommet du donjon et de l'église de Loches émergeant sporadiquement des toitures**Prairie et verger communaux d'accès et de fréquentation confidentiels**Ensemble de jardins**Talus prononcé**- site hors PPRI**- site inclus dans l'AVAP, secteur S1 Centre urbain historique et secteur S2 Abords paysagers du centre historique :**Monument Historique**mur repéré remarquable**bâti repéré remarquable**bâti repéré caractéristique**aux abords immédiats du site**- inclus dans le site inscrit du Vieux Logis de Beaulieu*

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Emprise du site faisant l'objet d'une OAP**Ambiance de clos de mur à valoriser par une protection du mur : limiter les percées à celles nécessaires au passage des voies de desserte, privilégier les percées existantes et interdire la création d'accès individuels directs depuis les rues existantes**Principe de courée de desserte à créer à partir des percées existantes (qui seront élargies, si nécessaire) et dans un souci de valorisation du bâti ancien existant (petit patrimoine) et permettant également de créer du stationnement externalisé, du stationnement visiteur, du stationnement pour les clients en cas de création d'une petite centralité commerciale...**Courée à structurer et animer par des accroches bâties (tout ou partie de la façade, accroche par une annexe...), en évitant tout systématisme, des retraits à l'alignement pouvant être envisagés (cf. les exemples de compositions urbaines - Dispositions communes des OAP)**Cône de vue sur le patrimoine bâti à apprécier et à mettre en valeur par exemple au niveau des courées, en étant vigilant sur l'implantation et la hauteur des constructions et des arbres de hautes tiges...**Espace de jardins/vergers à aménager en continuité avec ceux préexistants**Principes de cheminement piétonniers à aménager au coeur du quartier, au coeur des jardins familiaux et en direction de l'espace vert communal qui sera à valoriser*

FICHE A3 : L'AUMÔNIER

Elaboration du PLU de Beaulieu-les-Loches - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Etat initial de l'environnement - L'Aumônier - novembre 2015



1. Talus prononcé au long de la rue Basse
2. Impasse du Faubourg Saint-Pierre
3. Vue du site depuis la ruelle de l'Aumônier



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Emprise du site faisant l'objet d'une OAP



Impasse du Faubourg Saint-Pierre étroite



Zone sous-cavées identifiée par le Syndicat des Cavités de l'Indre-et-Loire



Topographie relativement prononcée avec un dénivelé entre l'entrée des caves et la rue Basse d'une dizaine de mètres



Talus d'1 à 2 m de haut environ au long de la rue Basse et talus empierré de 80 cm environ au long de la ruelle de l'Aumônier



Espace densément boisé servant d'appui paysager aux constructions



Rue Basse structurée par des alignements et des accroches bâties

- site en partie dans le PPRi (lisière avec la rue Basse)

- site inclus dans l'AVAP, secteur S2 Abords paysagers du centre historique :

bâti repéré caractéristique



Caves et constructions troglodytiques



aux abords immédiats du site

Elaboration du PLU de Beaulieu-les-Loches - Orientations d'Aménagement et de Programmation - V3
L'Aumônier - décembre 2015 *urbanism*

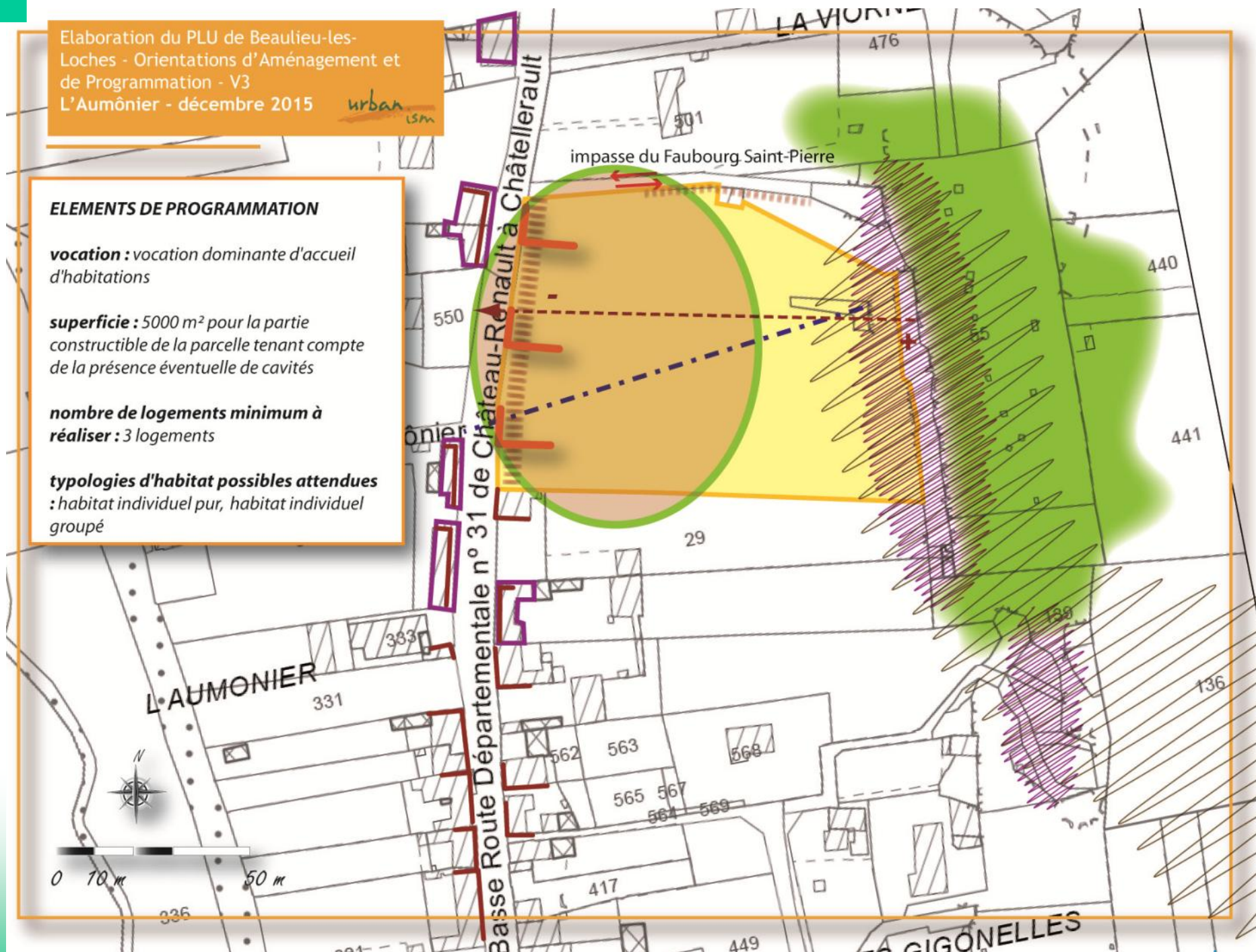
ELEMENTS DE PROGRAMMATION

vocation : vocation dominante d'accueil d'habitations

superficie : 5000 m² pour la partie constructible de la parcelle tenant compte de la présence éventuelle de cavités

nombre de logements minimum à réaliser : 3 logements

typologies d'habitat possibles attendues : habitat individuel pur, habitat individuel groupé



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Emprise du site faisant l'objet d'une OAP



Impasse du Faubourg Saint-Pierre étroite



Zone sous-cavées identifiée par le Syndicat des Cavités de l'Indre-et-Loire



Topographie relativement prononcée avec un dénivelé entre l'entrée des caves et la rue Basse d'une dizaine de mètres



Talus d'1 à 2 m de haut environ au long de la rue Basse et talus empierré de 80 cm environ au long de la ruelle de l'Aumônier



Espace densément boisé servant d'appui paysager aux constructions



Rue Basse structurée par des alignements et des accroches bâties

- site en partie dans le PPRI (lisière avec la rue Basse)

- site inclus dans l'AVAP, secteur S2 Abords paysagers du centre historique :

bâti repéré caractéristique



aux abords immédiats du site

Caves et constructions troglodytiques



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Emprise du site faisant l'objet d'une OAP



Qualification de la lisière du site avec la rue Basse à effectuer par une continuité bâtie avec les habitations existantes de la rue Basse à assurer par décaissement du coteau OU par un recul suffisant des constructions dans la profondeur du site :

- dans le premier cas, il conviendrait de tirer parti de la topographie par des habitations implantées en pignon sur rue et comportant un rez-de-chaussée s'ouvrant sur une cour ou un jardin exposés au sud, et pouvant être occupé par un garage donnant sur la rue Basse, et un rez-de-jardin, à hauteur du talus. Des portes de garage arrondies, à l'image des proches rencontrés çà et là sur la commune, permettraient de mieux intégrer et de donner du cachet aux garages ainsi créés sur la rue ;
- dans le second cas, le talus devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité (conservation des plus beaux sujets existants, nouvelles plantations arborées et arbustives, plantations couvre-sol de type lierre, pervenches, etc.). Aucune construction ne doit s'implanter à l'aplomb du talus.



Zone potentiellement sous-cavée dont il est vivement conseillé de vérifier la délimitation exacte et, le cas échéant, au sein de laquelle les constructions sont à proscrire

FICHE A4 : LES POURNINES

Elaboration du PLU de Beaulieu-lès-Loches - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Etat initial de l'environnement - Les Pournines - novembre 2015

urban
ism



1

1. Vues patrimoniales sur Loches et le clocher de l'abbatiale de Beaulieu-lès-Loches
2. Vue du site depuis le chemin agricole



2

LES POURNINES - Etat initial de l'environnement

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Emprise du site faisant l'objet d'une OAP



Cheminement piétonnier et desserte agricole



Rue de la Tour Chevalleau particulièrement étroite à l'amorce du centre-ancien



Zone sous-cavées identifiée par le Syndicat des Cavités de l'Indre-et-Loire



Vue panoramique sur l'espace agricole avec le donjon l'église et le château de Loches et l'abbatiale de Beaulieu-lès-Loches



Espace densément boisé servant d'appui paysager aux constructions

- site hors PPRi

- site inclus dans l'AVAP, secteur S2 Abords paysagers du centre historique

Elaboration du PLU de Beaulieu-les-Loches - Orientations d'Aménagement et de Programmation - V3 -
Les Pournines - décembre 2015 *urban*

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

vocation : vocation dominante d'accueil d'habitations

superficie : 9000 m² environ

nombre de logements minimum à réaliser : 10 logements selon une densité s'orientant vers les 12 logements par ha. Une grande diversité dans la taille des parcelles doit être mise en oeuvre. Un nombre inférieur de logements pourra être accepté s'il est justifié par la prise en compte de contraintes techniques (gestion des eaux pluviales, par exemple) ou par l'intégration d'un équipement collectif au programme

typologies d'habitat possibles attendues : habitat individuel pur, habitat individuel groupé, petit collectif, habitat intermédiaire



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Emprise du site faisant l'objet d'une OAP



Cheminement piétonnier et desserte agricole



Rue de la Tour Chevalleau particulièrement étroite à l'amorce du centre-ancien



Zone sous-cavées identifiée par le Syndicat des Cavités de l'Indre-et-Loire



Vue panoramique sur l'espace agricole avec le donjon l'église et le château de Loches et l'abbatiale de Beaulieu-lès-Loches



Espace densément boisé servant d'appui paysager aux constructions

- site hors PPRI

- site inclus dans l'AVAP, secteur S2 Abords paysagers du centre historique

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Emprise du site faisant l'objet d'une OAP



Principe de parc de stationnement externalisé et paysager de manière qualitative à aménager à l'entrée du quartier depuis la rue des Pournines avec une voie de desserte (cf. les exemples de compositions urbaines - Dispositions communes des OAP)



Principe de venelle à aménager pour la desserte interne du quartier, sa fréquentation par les voitures devant rester exceptionnelle (cf. les exemples de compositions urbaines - Dispositions communes des OAP)

Un bouclage avec le chemin agricole ouest reste envisageable, à condition d'être le plus au nord possible



Principe de cheminement piétonnier à aménager entre les venelles et le chemin rural existant



Venelle à structurer et animer par des accroches bâties (tout ou partie de la façade, accroche par une annexe...), en évitant tout systématisme, des retraits à l'alignement pouvant être envisagés (cf. les exemples de compositions urbaines - Dispositions communes des OAP)



Vue panoramique sur le patrimoine bâti à apprécier et à mettre en valeur en étant vigilant sur l'implantation et la hauteur des constructions, le tracé des venelles de desserte...



Lisière avec l'espace agricole à traiter sous la forme d'une bande plantée arbustive souple permettant d'intégrer les constructions tout en conservant des vues sur le patrimoine bâti depuis le site

FICHE A5 : CHAMP EPIN

CHAMP EPIN - Etat initial de l'environnement dressé par les services de l'ADAC (Agence Départementale d'Aide aux Collectivités)

Le site du « Champ Epin » est très contraint, notamment de par sa topographie. Le coteau le long de la rue de Guigné est très abrupt et il paraît difficilement envisageable de venir y créer un accès pour les véhicules motorisés (économiquement et esthétiquement). De même, les cavités présentes jusqu'à la ruelle du Diable ne permettront pas la création d'habitations sur une bande dont la largeur sera à définir. Les accès existants au site semblent être les points d'accroche du projet et il conviendra d'étudier précisément le rétablissement de la liaison Est via le chemin d'exploitation (construction récente d'un garage sur le chemin obstruant la sortie sur la rue de Guigné).

En effet, à terme, le quartier « Champ Epin - Les Pournines - Les Roches - Près de la Tour Chevalleau » pourrait regrouper entre 110 et 130 logements. Cette densification générera une augmentation des circulations dans la rue de la Tour Chevalleau (actuellement seul accès existant).

La création d'un deuxième accès doit être envisagée (non nécessaire au démarrage du projet) afin de ne pas apporter trop de circulation dans les rues de la Tour Chevalleau et dans la rue de Guigné.

Site hors PPRi

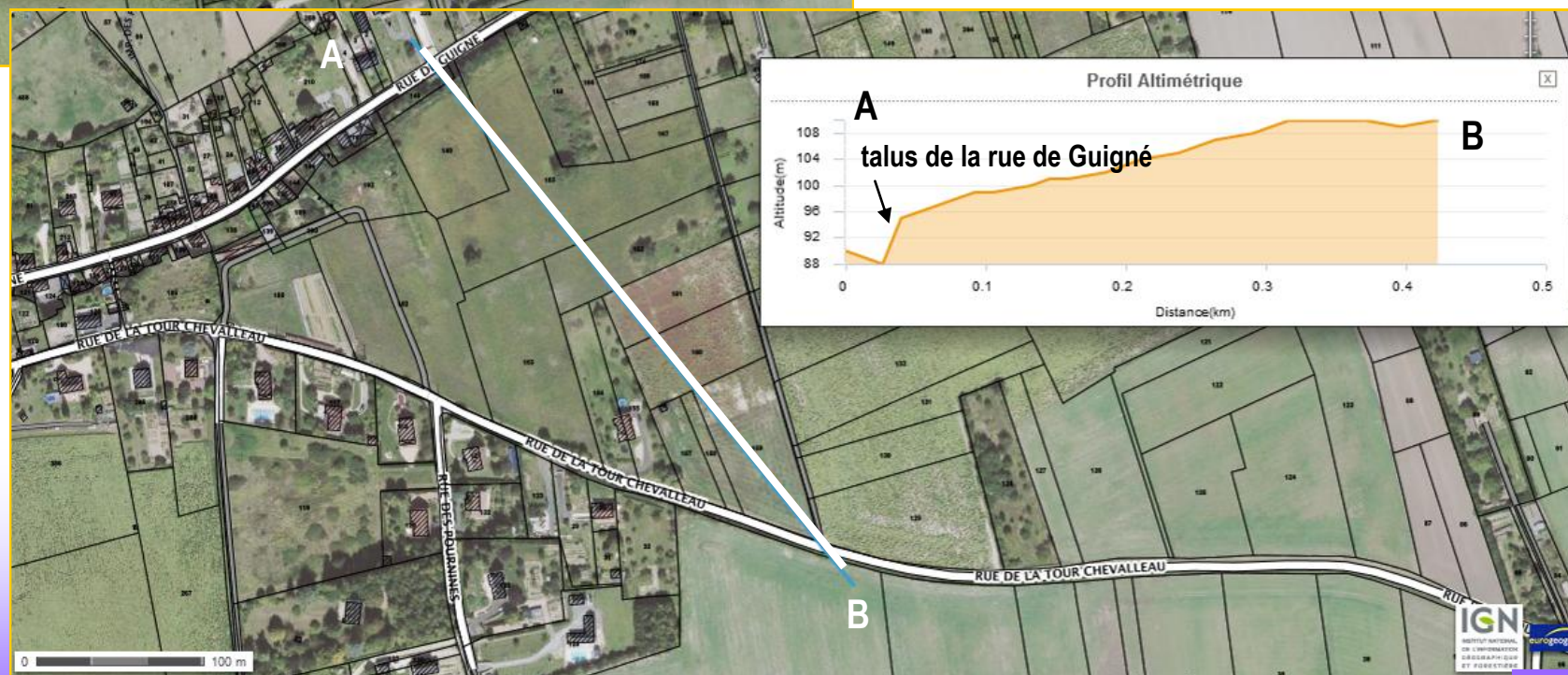
Site inclus dans l'AVAP, secteur S1 Centre urbain historique et S2 Abords paysagers du centre historique

4 se reporter au n° des photos page suivante

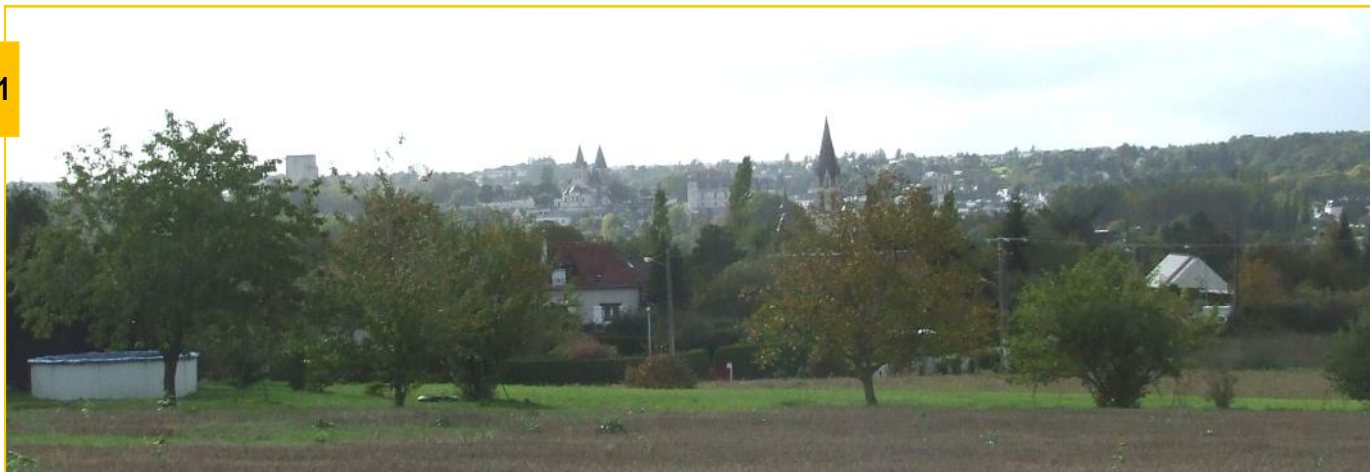




1. Vue du site depuis la rue de la Tour Chevalleau, à hauteur des Pournines
2. Vue du site depuis le haut du coteau de la rue de Guigné
3. Rue de la Tour Chevalleau, particulièrement étroite et bordée de murs et habitations
4. Rue de Guigné, suffisamment dimensionnée, mais bordée d'un très haut talus (5-6 m) à hauteur de la partie ouest



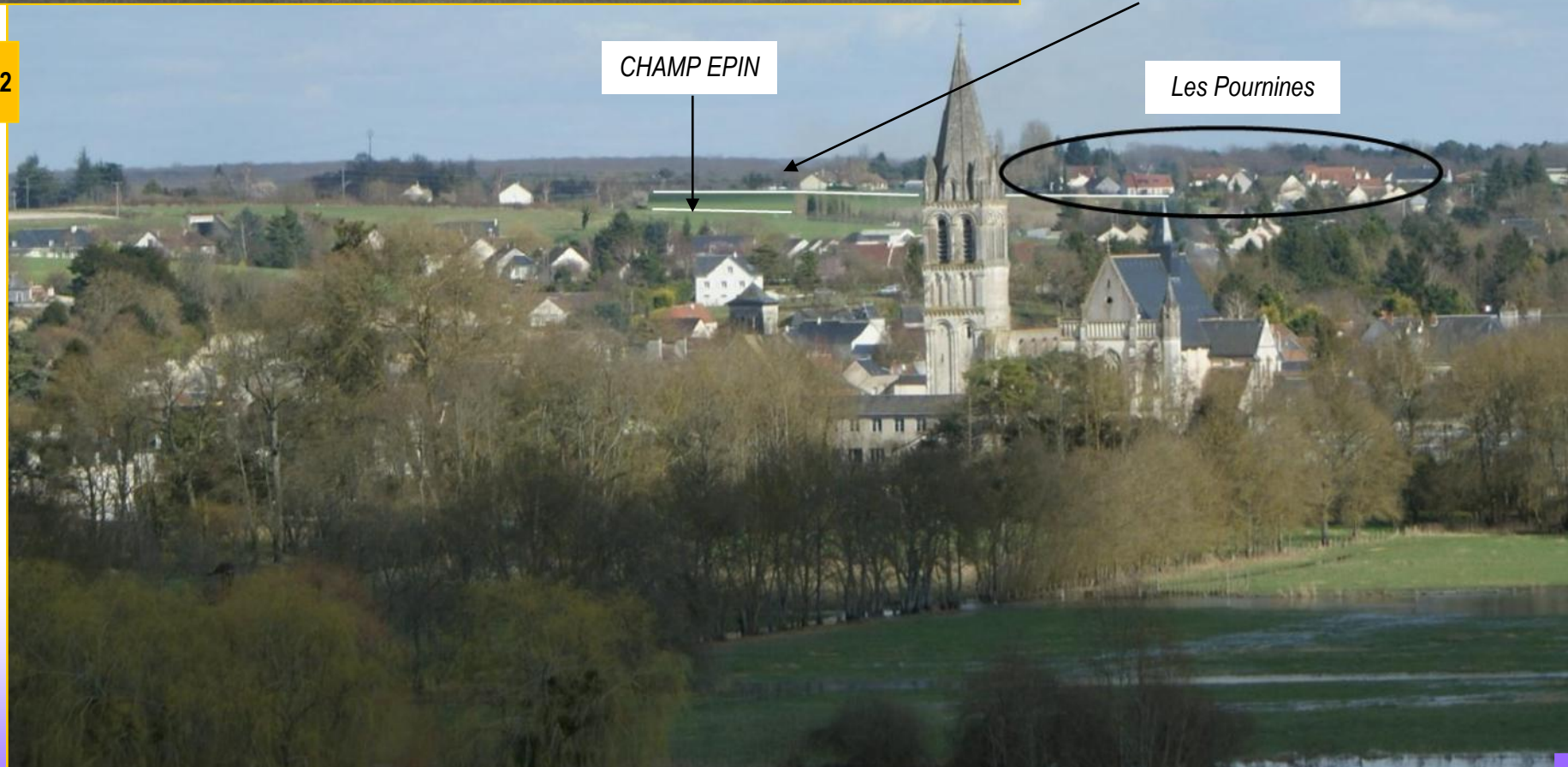
1



1. Vues patrimoniales sur les Monuments Historiques de Loches et de Beaulieu-lès-Loches depuis la desserte agricole Est de Champ Epin
2. Vue du site de Champ Epin depuis les terrasses du château de Loches

Lisière boisée lointaine servant d'appui aux constructions

2



ELEMENTS DE PROGRAMMATION

vocation : vocation dominante d'accueil d'habitations

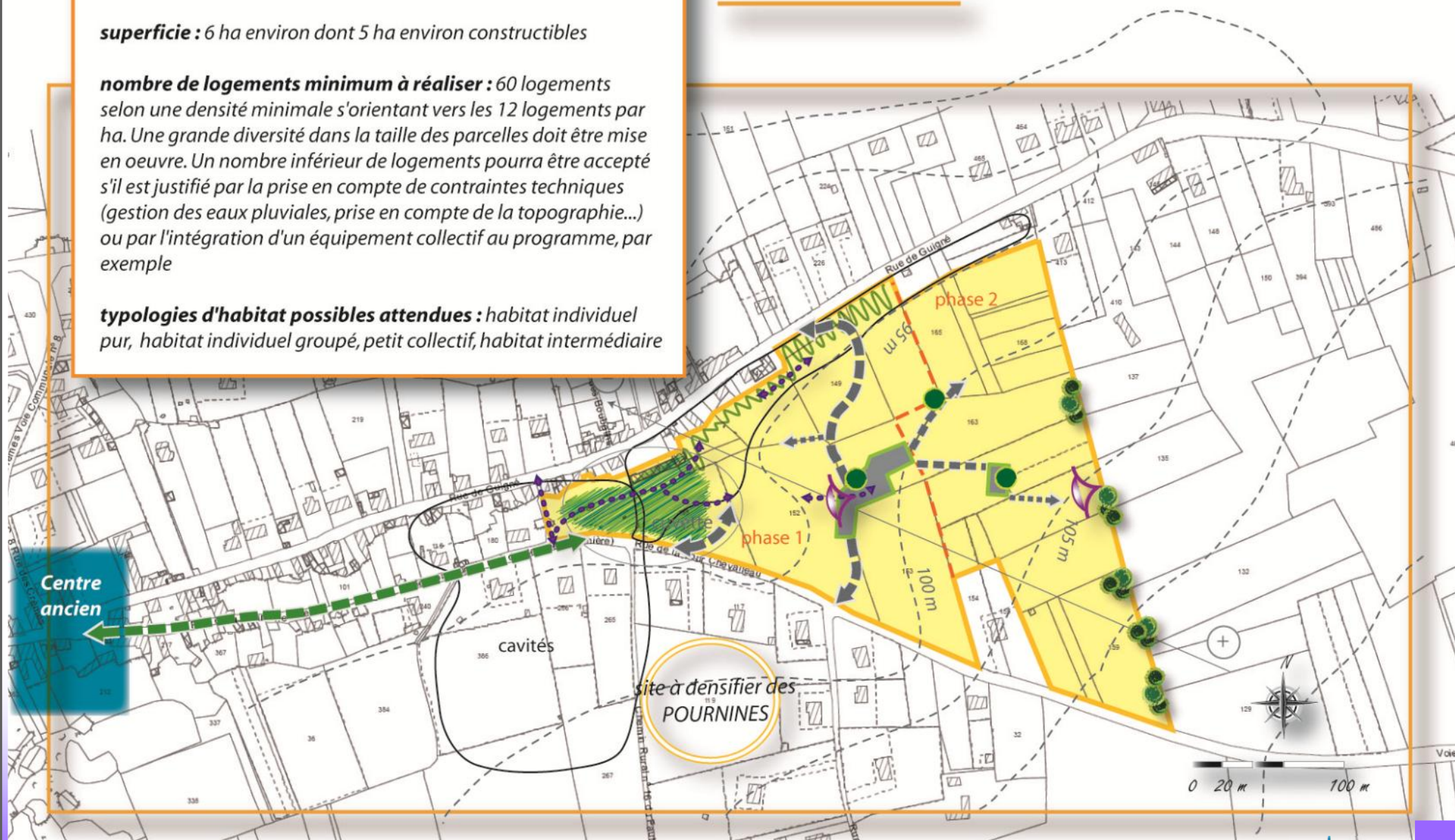
superficie : 6 ha environ dont 5 ha environ constructibles

nombre de logements minimum à réaliser : 60 logements selon une densité minimale s'orientant vers les 12 logements par ha. Une grande diversité dans la taille des parcelles doit être mise en oeuvre. Un nombre inférieur de logements pourra être accepté s'il est justifié par la prise en compte de contraintes techniques (gestion des eaux pluviales, prise en compte de la topographie...) ou par l'intégration d'un équipement collectif au programme, par exemple

typologies d'habitat possibles attendues : habitat individuel pur, habitat individuel groupé, petit collectif, habitat intermédiaire

Elaboration du PLU de Beaulieu-les-Loches - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Champ Epin - juillet 2016

urban
ism



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REMARQUES IMPORTANTES :

- Au vu de la localisation stratégique du site aux portes du bourg ancien, de ces contraintes d'aménagement (topographie, coteau prononcé, présence de cavités, accès...) et du nombre de logements à accueillir, une étude approfondie de tous ces paramètres et de ceux liés aux réseaux, aux conditions de desserte depuis la rue de la Tour Chevalleau et de la rue de Guigné et à la place de la voiture au sein du quartier doit impérativement être menée avant tout projet d'aménagement.
- L'aménagement du site doit s'effectuer ainsi dans une démarche de qualification urbaine, architecturale et paysagère poussée, dans un esprit innovant et créatif, afin d'aboutir à l'émergence d'un nouveau quartier identitaire, unique et attractif, à l'image de Beaulieu-lès-Loches.
- L'Orientations d'Aménagement et de Programmation ici présentée est volontairement peu précise et peu restrictive, afin de ne pas limiter les initiatives ultérieures. Elle fixe uniquement les grands principes d'aménagement intangibles qui devront fonder le projet d'aménagement.



Emprise du site faisant l'objet d'une OAP



Topographie relativement prononcée (25 m sur 350 m environ d'orientation Sud-Est/Nord-Ouest) qui ne doit pas être vécue comme une contrainte, mais dont il s'agit bien au contraire de tirer parti dans l'aménagement du site : étagement des constructions, délimitation d'îlots présentant différentes ambiances, jeux avec la topographie avec une urbanisation en terrasse, passage des rues de desserte sur les courbes de niveau afin d'éviter trop de voies en pente...

Phénomène de covisibilité avec le château, l'église et le donjon de Loches et l'abbatiale de Beaulieu à étudier et apprécier, notamment depuis les terrasses du château de Loches et à prendre en compte :

- par une maîtrise de la densification des constructions, un effet aggloméré rendu de loin étant perçu de manière plus favorable qu'une diffusion éparse des constructions,
- par une maîtrise de l'aspect architectural des constructions, notamment du point de vue des couleurs des matériaux de façade qui ne devront pas être trop clairs, et par une maîtrise de l'accompagnement paysager des constructions
- par la lisière boisée lointaine perceptible depuis les terrasses du château servant d'appui aux constructions et qui sera visuellement à renforcer par un traitement paysager adéquat de la lisière Est du site avec l'espace agricole
- par une mise en scène de ces cônes de vues patrimoniaux au sein du quartier : au niveau des voies de desserte, des cheminements piétonniers, de l'implantation des constructions, des traitements paysagers...





Portion de la rue de la Tour Chevalleau à aménager en zone de rencontre (voie limitée à 20 km/h permettant une utilisation commune et sécurisée des piétons, des cyclistes et des véhicules) et permettre l'accès au quartier de Champ Epin dans des conditions favorables



Desserte du quartier à assurer par une hiérarchisation des voies :



- principe d'une rue principale de desserte à aménager à terme entre la rue de Guigné et la rue de la Tour Chevalleau.



- principe de rues secondaires et de venelles à aménager en fonction du nombre de constructions à desservir, innervant la profondeur du site

Dans tous les cas, ces voies de desserte devront intégrer un cheminement piétonnier ou prendre la forme d'une voie partagée (véhicules/piétons). Afin de limiter la vitesse des véhicules et structurer l'espace, les rues et venelles créées ne seront pas trop larges et seront qualifiées sobrement, à l'image des rues et venelles composant les espaces anciens de Beaulieu-lès-Loches (cf. les exemples de compositions urbaines - Dispositions communes des OAP)

Un principe de continuité des dessertes devra être prévu et assuré avec la phase 2 d'urbanisation prévue



Principe de cheminement piétonnier à aménager au sein du quartier avec au moins un débouché à créer sur la rue de Guigné et la rue de la Tour Chevalleau



Quartier à composer avec des espaces publics sobres et de qualité, à l'image du centre ancien, en laissant place à des espaces verts, des jardins et des vergers collectifs, mais aussi à des courées, des petites places, des places, prenant forme au long des voies de desserte et les animant. Ces dilatations des voies de desserte doivent également permettre de gérer l'impact de la voiture dans le quartier par la création de stationnement visiteur, de parc de stationnement externalisé (cf. les exemples de compositions urbaines - Dispositions communes des OAP), etc.

Les voies de desserte, places, petites places et courées seront à structurer et animer par des accroches bâties (tout ou partie de la façade, accroche par une annexe...), en évitant tout systématisme, des retraits à l'alignement pouvant être envisagés (cf. les exemples de compositions urbaines - Dispositions communes des OAP)

Les arbres isolés préexistants identifiés dans l'évaluation environnementale du PLU, devront, sauf contrainte technique forte ou aspect sanitaire, être conservés et intégrés aux espaces publics ou parcelles créés.



Talus végétalisé très prononcé avec présence de cavités . Il s'agit de ne pas construire à l'aplomb du coteau pour des raisons de qualité paysagère et de conserver et entretenir la haie arborée en conséquence du fait de son rôle dans la réduction des risques de mouvements de terrain. **L'ensemble de cet espace sensible dont il convient d'apprécier la juste profondeur sera donc à préserver de l'urbanisation**



Cuvette et point bas du site avec présence de cavités, à valoriser par un espace public accueillant, le cas échéant la gestion des eaux pluviales :

Dans le cas de la réalisation d'un bassin de rétention, celui-ci devra s'intégrer dans un espace paysager qualitatif (cf. exemples - Dispositions communes des OAP)

2 : L'URBANISATION ANCIENNE DE COTEAU

L'urbanisation de coteau, caves et habitat troglodytique, est également un patrimoine spécifique de Beaulieu-lès-Loches. Le PLU ambitionne de lui permettre une valorisation et une protection. En effet, elle offre la possibilité de développer de multiples vocations : habitation, hébergement touristique, salle de réception, musée... mais dans un contexte à risque d'effondrement, de mouvements de terrain, que le respect de quelques règles de base permet de maîtriser.

Il s'agit par ailleurs de ne pas négliger les opportunités d'accueil que les coteaux offrent aux Chiroptères (chauves-souris) et à l'essor d'une flore et d'une faune particulière composée notamment d'orchidées, de papillons et d'oiseaux, sur les pelouses calcaires, qui peuvent se développer sur les rebords du coteau. Les coteaux participent donc eux aussi de la Trame Verte et Bleue de la commune.

- 46 Les OAP et les conseils et recommandations énoncés ci-après sont établis dans un esprit pédagogique. Ils visent à sensibiliser les propriétaires et habitants des coteaux à veiller avec respect à ce patrimoine présentant de nombreux intérêts.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRINCIPES ARCHITECTURAUX ET D'ENTRETIEN DES COTEAUX A METTRE EN OEUVRE

D'APRES L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) DE BEAULIEU-LES-LOCHES :

La démolition d'éléments spécifiques à l'architecture souterraine est à proscrire, sauf si l'état de stabilité induit des risques pour la sécurité des personnes. La démolition d'éléments anciens d'intérêt patrimonial tels que ouvertures, éléments de façade monolithique, fours, puits est interdite. Dans le cas de réaménagement d'une cave, et avant tout travaux, une expertise préalable à la stabilité et à la sécurité devrait être réalisée afin de définir la faisabilité et les modalités des travaux.

Les terrains en amont des caves représentent une des parties essentielles de l'environnement qui influe sur la cave. La dégradation des cavités est très souvent initiée par l'action des systèmes racinaires de la végétation, et/ou par une mauvaise maîtrise des eaux de ruissellement ou les eaux d'infiltration. Les fossés ou autres aménagements hydrauliques doivent être entretenus et nettoyés régulièrement. Ils ne

doivent pas être bouchés ou dérivés. Concernant la végétation, sur une bande de 5 m depuis le front de coteau, la plantation d'arbres de haute tige doit être évitée. Les arbres de haute tige existants, dont les racines pénètrent au sein de la masse rocheuse, doivent être élagués sévèrement, de manière à stopper leur développement racinaire et réduire leur prise au vent. La végétation arbustive doit être régulièrement taillée. Afin de favoriser le maintien des terres, des essences couvrantes et des arbustes adaptés doivent être plantés, tels que plantes vivaces et arbustes bas préférentiellement.

Concernant le renforcement des crêtes de coteau, des travaux sont souvent nécessaires pour stabiliser des sols au comportement meuble, soumis aux ravinements. Après purge et/ou reprofilage des sols superficiels, la mise en œuvre de grillage plaqué est une technique adaptée. L'adjonction de feutres coco ou feutres pré-ensemencés est fortement déconseillée, au profit de plantations d'essences vivaces.

La restauration des murs de soutènement doit privilégier le principe de rejointoyage, plutôt que l'enduit. L'utilisation de produits hydrauliques (chaux ou ciment) est fortement déconseillée. Autant que possible, un drainage de l'ouvrage sera instauré.

Les façades sont l'identité première des cavités souterraines et des troglodytes. L'édification de murs pleins, empêchant la circulation de l'air est déconseillée. On privilégiera l'installation de grilles ou de portes à claire-voie. La modification des ouvertures est fortement déconseillée, afin de conserver l'identité du troglodyte. La restauration doit privilégier les matériaux traditionnels : pierres de tuffeau ; linteau bois ou béton avec parement tuffeau (IPN déconseillé) ; produits hydrauliques (chaux hydraulique ou ciment) fortement déconseillés ; chaux aérienne ou chaux grasse fortement conseillée. Les éléments de façade monolithique doivent être impérativement conservés. Afin de conserver l'aspect d'origine, il sera préféré pour les renforcements les techniques d'ancrage aux maçonneries en contrefort, placées en avant de façade. Les éléments de maçonnerie en soutènement devront, autant que possible, être drainés. L'utilisation des produits hydrauliques est à éviter, au profit de la chaux aérienne.

Les puits de ventilation existants doivent être conservés en fonction. Leurs sorties extérieures doivent être maintenues en bon état.

CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

PRINCIPES VISANT A FAVORISER L'ACCUEIL DES CHIROPTERES A PRENDRE EN COMPTE

CONSEILS DU CONSERVATOIRE DES ESPACES NATURELS DE LA REGION CENTRE

- ne pas obturer les puits d'aération
- éviter les vibrations autour ou au-dessus de ces caves (attention aux travaux sur les habitations et la voirie existantes...)
- ne pas entraver la circulation des chauves-souris au niveau des portes des caves en conservant une ouverture en haut de la porte ou bien en installant une grille horizontale et non verticale

PRINCIPES POUR L'ENTRETIEN DES PELOUSES CALCAIRES A PRENDRE EN COMPTE

CONSEILS DE LA LIGUE DE PROTECTION DES OISEAUX

En dehors de quelques pelouses pionnières se développant sur des dalles calcaires ou de pelouses de haute altitude, les pelouses sèches calcicoles sont, pour la plupart, des milieux créés par l'homme. Elles sont issues du défrichement des terres pour des besoins divers dont le pâturage extensif. Sans pâturage, fauche ou écobuage, les buissons et arbustes apparaissent : le milieu se referme et évolue la plupart du temps vers un fourré puis un boisement. Le pâturage est donc une condition nécessaire à un entretien durable de ces milieux, mais évidemment, il n'est pas toujours possible !

Lorsque la pelouse est envahie par les buissons, il est nécessaire de pratiquer un débroussaillage. Il est très important de ne pas arracher les buissons mais de les couper à la base afin de ne pas déstructurer la faible épaisseur de sol. L'arrachage favoriserait pendant quelques années l'apparition de plantes communes au détriment des plantes typiques des pelouses, et rendrait le sol plus sensible à l'érosion.

Dans la mesure du possible, on privilégiera un débroussaillage manuel avec des outils à mains ou des outils à moteur portés à dos d'homme. Le travail est alors sélectif, ce qui permet de conserver quelques arbustes qui fourniront de l'ombre au bétail, ou des fruitiers intéressants pour l'avifaune.

