

**OAP :**

**O**RIENTATIONS

**D'**AMENAGEMENT

**ET DE P**ROGRAMMATION



**Version 4 : Septembre 2018**

**DOCUMENT DE TRAVAIL –  
version provisoire**

**PREAMBULE .....4**

QUELQUES RAPPELS POUR CONSTRUIRE LES OAP : ..... 4

LA LEGENDE COMMUNE DES CARTES DIAGNOSTIC..... 5

LA LEGENDE COMMUNE DES CARTES PRINCIPES OAP ..... 6

**SITE DES GRANGES ROUGES - BOURRE (OAP BO-1).....7**

**SITE DES VALLEES - BOURRE (OAP BO-2).....9**

**SITE DU PROCHAL – CHISSAY-EN-TOURAIN (OAP CH-1) .....10**

**SITE DU PROCHAL - CHISSAY-EN-TOURAIN (OAP CH-2).....11**

**SITE DU PROCHAL - CHISSAY-EN-TOURAIN (OAP CH-3).....12**

**SITE LE CHAMP DES OISEAUX - CHISSAY-EN-TOURAIN (OAP CH-4) .....13**

**SITE DU VILLAGE DE BEAUNE- CHISSAY-EN-TOURAIN – (OAP CH-5) (CF. OAP MTV -2) .....15**

**SITE DE CIGOGNE– FAVEROLLES SUR CHER (FA - 1) .....17**

**SITE DE LA BIGOTTERIE – FAVEROLLES SUR CHER (OAP – FA -2)..20**

**MONTHOU SUR CHER – DENSIFICATION SUR 3 SITES .....22**

**SITE DE LA CROIX (MO - 1) / SITE DE LA ROUTE DU CHATEAU (MO - 2) / SITE DE LA BOCAGERIE (MO - 3) .....22**

**SITE D’ACTIVITES DE LA BONNETERIE – MONTRICHARD (OAP MVC– 1).....27**

**SITE DE LA SERPE – MONTRICHARD VAL DE CHER (OAP MVC- 2)...28**

**SITE RUE ELTVILLE – MONTRICHARD (OAP MVC- 3) .....30**

**SITE RUE ELTVILLE – MONTRICHARD (OAP MVC 4).....32**

**SITE DES MONTPONNES – MONTRICHARD (OAP MVC - 5).....33**

**SITE DES EPINETTES – MONTRICHARD (OAP MVC - 6).....35**

**SITE DES BELITRES – MONTRICHARD (OAP MVC -7).....37**

**SITE DE RUE DU DONJON- MONTRICHARD VAL DE CHER (OAP MVC - 8).....39**

**SITE DU COTEAU ROUET– MONTRICHARD (OAP MVC - 9) .....41**

**SITE DE L’HOPITAL – MONTRICHARD VAL DE CHER (OAP MVC-10).43**

**SITE RUE AUGUSTE POULAIN – PONTLEVOY (OAP PO - 1).....44**

**SITE DE CHEVRIERE – PONTLEVOY (OAP PO - 2).....46**

2

<b>SITE DE LA PLAINE SAINT GILLES – PONTLEVOY (OAP PO - 3) .....</b>	<b>48</b>	<b>SITE DE LA BODARDERIE– SAINT-JULIEN DE CHEDON (OAP SJ-2)..</b>	<b>75</b>
<b>SITE DE RUE DU 08 MAI 1945- PONTLEVOY (OAP PO - 4) .....</b>	<b>51</b>	<b>SITES DE BORDEBURE – SAINT-JULIEN DE CHEDON (OAP SJ-3) .....</b>	<b>77</b>
<b>SITE DE RUE DES ALOUETTES- PONTLEVOY (OAP PO - 5) .....</b>	<b>53</b>	<b>SITE ROUTE DE LA GENAUDIERE – VALLIERES LES GRANDES (OAP V-1) .....</b>	<b>79</b>
<b>SITE DES ANGUILLEUSES EST ET OUEST – PONTLEVOY (OAP PO - 6 ET OAP PO-7) .....</b>	<b>55</b>	<b>SITES DE LA RUE DE LA GARENNE– VALLIERES LES GRANDES (OAP V-2) .....</b>	<b>81</b>
<b>SITE DE LA RUE DE LA BERSILLIERE – SAINT-GEORGES SUR CHER (OAP SG-1) .....</b>	<b>59</b>	<b>SITE RUE DES POMMERIES – VALLIERES LES GRANDES (OAP V-3)</b>	<b>83</b>
<b>SITE DE LA RUE DES CHAMPS BLANCS – SAINT-GEORGES SUR CHER (OAP SG-2) .....</b>	<b>61</b>	<b>SITE DE LA SERGENTERIE – VALLIERES LES GRANDES (OAP V-4) .</b>	<b>86</b>
<b>SITE DE LA RUE DES CHAMPS BLANCS ET DE LA ROUTE DU MESNIL– SAINT-GEORGES SUR CHER (OAP SG-3).....</b>	<b>63</b>		
<b>SITE DU CHAMP DE FOIRE – SAINT GEORGES SUR CHER (OAP SG-4) .....</b>	<b>65</b>		
<b>SITE LES ROCHES-OUEST – SAINT GEORGES SUR CHER (OAP SG-5) .....</b>	<b>68</b>		
<b>SITE DES RAIMBAUDIERES– SAINT-GEORGES-SUR-CHER (OAP SG-6) .....</b>	<b>70</b>		
<b>SITES DE – SAINT-JULIEN DE CHEDON (OAP SJ-1) .....</b>	<b>73</b>		

## 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](http://Certu.developpement-durable.gouv.fr)*

4

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi du territoire du Cher à la Loire intéressent principalement des sites à aménager :**

- en densification dans chacune des communes,
- en extension urbaine à vocation principale d'habitat et de services
- en extension à vocation principale d'activités

En outre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation développement commercial et artisanal présente les orientations en matière de développement commercial sur le territoire.

## QUELQUES RAPPELS POUR CONSTRUIRE LES OAP :

### **LES DENSITES ATTENDUES :**

- 15 log/ha minimum à Montrichard
- 12 log/ha minimum dans les autres bourgs

A noter : Il nous faudra arbitrer pour chaque zone 1AU les modalités de réalisation et de phasage avec deux distinctions possibles :

- Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant
- Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération (avec possibilité de fixer des seuils minimaux pour chacune des tranches, à l'exception de la dernière qui permet de finir l'opération).

## LA LEGENDE COMMUNE DES CARTES DIAGNOSTIC

### Diagnostic



Périmètre du secteur soumis à OAP

### TRAME VERTE



Boisement



Trame végétale



Haie arborée



Haie arbustive plantée



Alignement d'arbres



Arbre



Coulée verte



Clotures disparâtres



Talus

### TRAME BLEUE



Zone humide / Etang / Plan d'eau



Cours d'eau



Fossé



Sondage



Captage

### SERVITUDES



Gaz



Périmètre STEP



Périmètre de captage



Périmètre de 100 m autour d'une exploitation agricole



Ligne Haute Tension



PPRI



### PATRIMOINE

Point de vue existant



Mur, continuité bâti



Données archéologiques



Cavité souterraine



Cavité/alignement troglodytique



Monument historique et périmètre



Petit patrimoine

### ACCES / DESSERTE



Desserte principale



Desserte secondaire



Desserte tertiaire



Desserte agricole



Voie ferrée



Voie piétonne existante



Accès potentiel linéaire



Accès potentiel



Carrefour dangereux



Place, placette

## LA LEGENDE COMMUNE DES CARTES PRINCIPES OAP

### Principes OAP



Périmètre du secteur soumis à OAP

#### TRAME VERTE



Boisement à préserver, à créer



Trame végétale, coulée verte à créer, à préserver



Haie arborée à créer, à préserver



Haie arbustive à planter ou à préserver



Frange urbaine



Alignement d'arbres à créer, à préserver



Arbre à planter ou à préserver



Espace tampon paysager

#### TRAME BLEUE



Zone humide à prendre en compte dans le cadre du principe éviter/réduire/compenser



Voie d'eau (fossé, cours d'eau) à aménager



Espace à aménager ou à préserver

#### PATRIMOINE



Point de vue à préserver



Mur, continuité bâti à préserver



Composition urbaine et architecturale



Alignement troglodytique à préserver



Loge de vigne à préserver

#### ACCES / DESSERTE



Principe de desserte principale de quartier



Principe de desserte secondaire de quartier



Principe de desserte tertiaire de quartier



Liaison douce à créer



Desserte agricole



Accès directs autorisés



Accès



Carrefour à aménager, à sécuriser



Accès directs interdits

#### BATI



Accroche bâtie à l'alignement de l'espace public, relai par des murets



Place, placette à créer



Courée



Installation et aménagement nécessaire à l'activité touristique



Espace privilégié pour l'accueil d'équipement



Espace privilégié pour l'accueil d'activités



Espace privilégié pour un programme d'habitat



Espace privilégié pour un programme mixte



Secteur de densification des typologies du bâti (maisons de ville, logements denses à l'architecture maîtrisée ...)

## SITE DES GRANGES ROUGES - BOURRE (OAP BO-1)

### CONTEXTE

La zone d'Activités des Granges Rouges est localisées sur le coteau, au nord du territoire de la commune déléguée de Bourré. Celle-ci est aujourd'hui impactée par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain.

Le site concerné par l'OAP constitue une extension de la zone d'activités existantes. Il est bordé à l'est par le Chemin de la Grange Rouge et à l'ouest par la route de Vallagon, en dehors des zones de risque pour les mouvements de terrain

### OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur doit :

- Permettre l'installation d'entreprises nouvelles ou le développement des activités installées.
- Assurer la sécurité de la desserte ;
- Traiter la frange paysagère avec l'espace agricole.

### PROGRAMME

Surface brute du site :	2,01 ha
Vocation des constructions	Activités artisanales ou industrielles
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

Les activités devront s'implanter de sorte à faciliter l'utilisation de l'ensemble de leur parcelle.

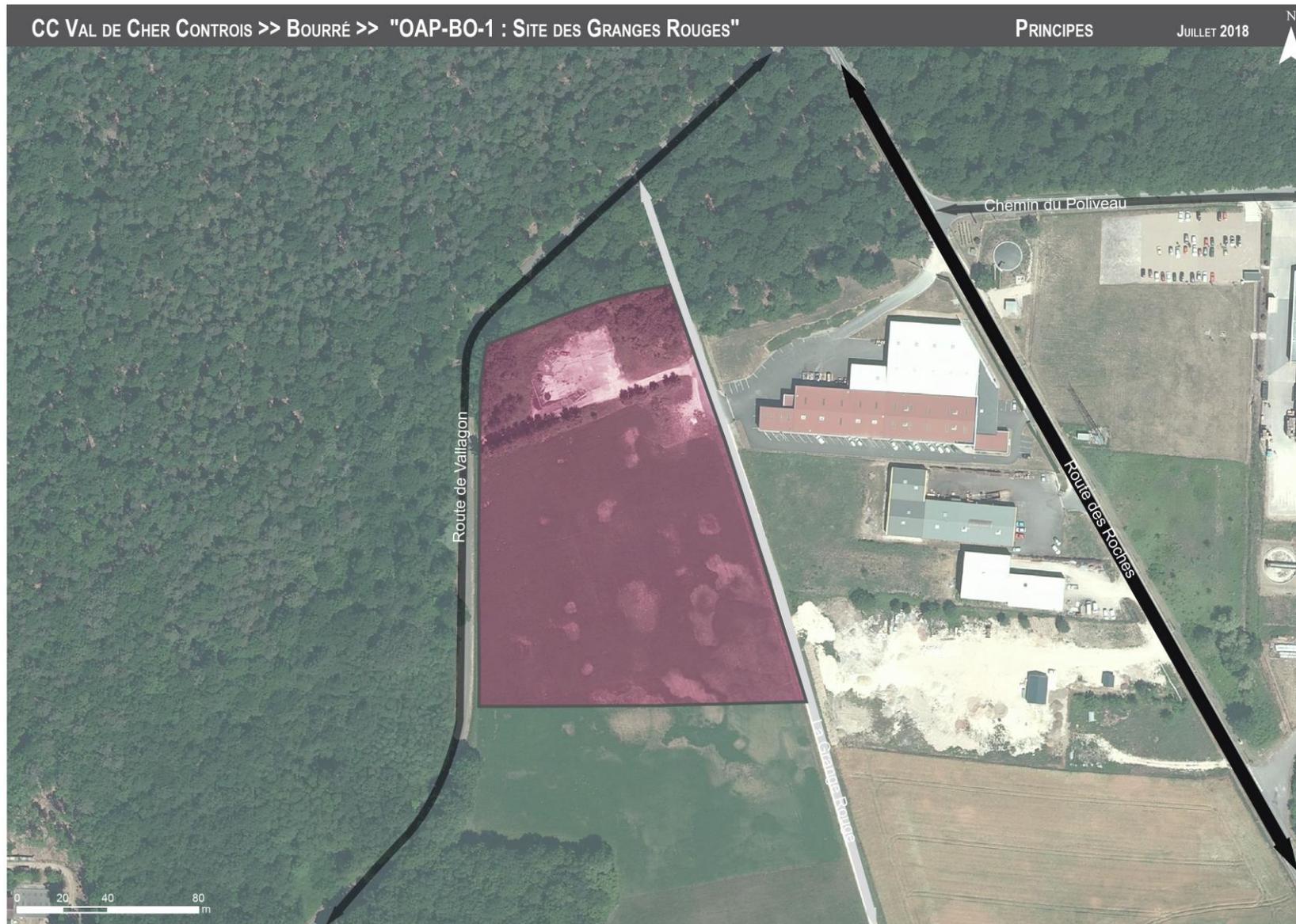
### LES DEPLACEMENTS

Une voie d'accès devra être aménagée depuis la route de Vallagon pour desservir l'ensemble du site.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE DES VALLEES - BOURRE (OAP BO-2)

### CONTEXTE

Le site des Vallées est implanté dans l'un vallon secondaire urbanisé du territoire communal, le long de la route des Vallées et en limite avec le coteau sur sa frange sud-est. Il est ainsi localisé en contrebas de l'urbanisation linéaire le long de la rue des Hirondelles.

Composé d'espaces enherbés avec quelques arbres, puis d'espaces de friche, le site comporte aujourd'hui deux accès aménagés au dessus d'un fossé existant.

### OBJECTIFS

La densification de cet espace doit permettre :

- d'assurer une densification douce à vocation d'habitat, tout en prenant en compte la continuité hydraulique et fossé

### PROGRAMME

Surface brute du site :	0,41 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	5 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	t terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

### LES DEPLACEMENTS

Aucun nouvel accès ne devra être créé sur la route des Vallées. (Les accès devront ainsi être au minimum mutualisés par deux).

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



# SITE DU PROCHAL – CHISSAY-EN-TOURAINÉ (OAP CH-1)

## CONTEXTE

Le site est localisé au sud de la rue du Prochal, qui se caractérise par une urbanisation linéaire ancienne en haut de coteau. Cette urbanisation passée a laissé des espaces densifiables.

Les terrains ont une forte pente vers le sud, limitant les possibilités de densification.

Un chemin communal coupe le site du nord au sud et se reconnecte vers l'est.

## OBJECTIFS

10

- Assurer une densification douce sur le coteau, tout en optimisant l'espace et en limitant l'impact paysager.
- Assurer le maintien du cheminement communal.

## PROGRAMME

Surface brute du site :	0,51 ha
Densité recherchée :	La densité minimale de 12 logements par hectare ne pourra pas être respectée du fait de la pente marquée
Objectif de logements :	4 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	opération devant se réaliser d'un seul tenant

## PARTI D'AMENAGEMENT

## LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

## LES DEPLACEMENTS

Le chemin communal permettra de desservir les constructions de part et d'autre, tout en mutualisant les accès. Les accès direct sur la rue du Prochal sont autorisés.

La continuité du chemin communal devra être maintenue.

## ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Le chemin communal sera le support des réseaux.

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



# SITE DU PROCHAL - CHISSAY-EN-TOURAINES (OAP CH-2)

## CONTEXTE

Le site est localisé au nord de la rue du Prochal, qui se caractérise par une urbanisation linéaire ancienne en haut de coteau. Cette urbanisation passée a laissé des espaces densifiables.

## OBJECTIFS

- Assurer une densification douce sur le coteau, tout en optimisant l'espace et en limitant l'impact paysager.

## PROGRAMME

Surface brute du site :	0,31 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	4 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	opération devant se réaliser d'un seul tenant

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

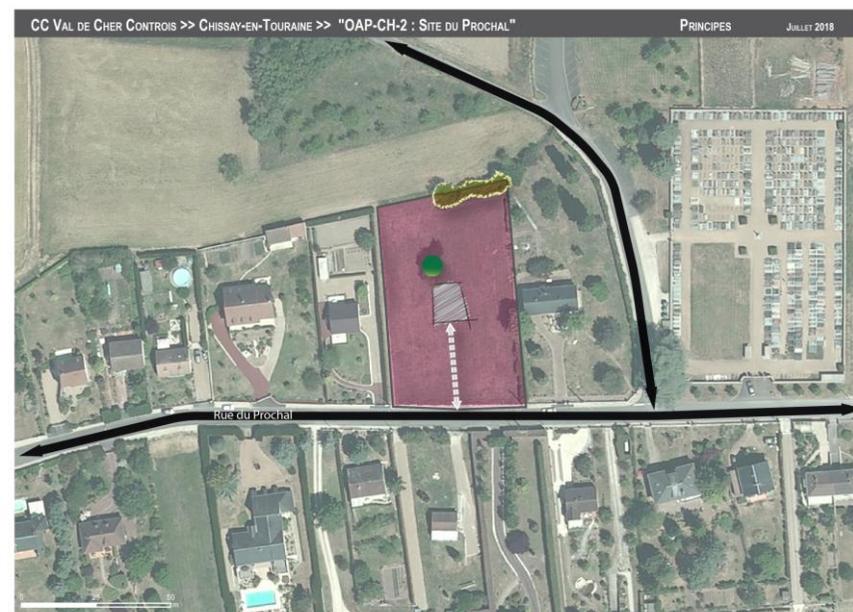
### LES DEPLACEMENTS

La création d'un chemin d'accès unique permettra de desservir les constructions les plus au nord, tout en mutualisant les accès. La création d'autre accès sur la rue du Prochal n'est pas autorisée.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



# SITE DU PROCHAL - CHISSAY-EN-TOURAINES (OAP CH-3)

## CONTEXTE

Le site est localisé au sud de la rue du Prochal, qui se caractérise par une urbanisation linéaire ancienne en haut de coteau. Cette urbanisation passée a laissé des espaces densifiables.

Les terrains ont une forte pente vers le sud, limitant les possibilités de densification.

## OBJECTIFS

-

## PROGRAMME

Surface brute du site :	0,37 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	4 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

### LES DEPLACEMENTS

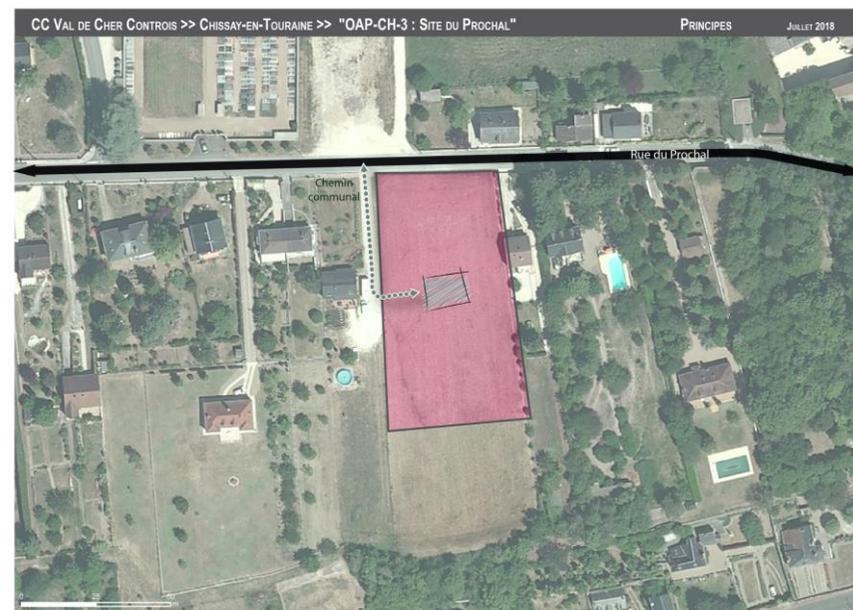
Les constructions devront être desservies par la création d'une voie de desserte mutualisée avec un seul accès sur la rue du Prochal.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

12



# SITE LE CHAMP DES OISEAUX - CHISSAY-EN-

## TOURAIN (OAP CH-4)

### CONTEXTE

Le site est aujourd'hui encadré par une voie communale qui le contourne sur ses limites nord et est. Il s'insère en continuité de lotissements récents, sur la rue des Mésanges à l'est, puis sur la rue des Coudrais à l'ouest mais est bordé par l'espace agricole au nord (en partie boisé).

La topographie du site est assez marquée avec une pente majoritaire vers les nord-ouest.

Quelques arbres fruitiers sont présents sur le site.

### OBJECTIFS

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant,
- Assurer une intégration du bâti dans la pente
- Maintenir la limite physique existante avec l'espace agricole au nord.

### PROGRAMME

Surface brute du site :	0,79 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	9 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions. Elle devra prendre en compte la topographie marquée du site (qui ne facilite pas la prise en compte des principes du bioclimatisme), et permettre la préservation de fruitiers existants.

### LES DEPLACEMENTS

La desserte des lots sera assurée par la réalisation d'une voie tertiaire venant s'appuyer sur la voie communale existante, permettant de desservir les constructions en profondeur. Son profil sera en adéquation avec le nombre de lots desservis. Cette voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

### ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

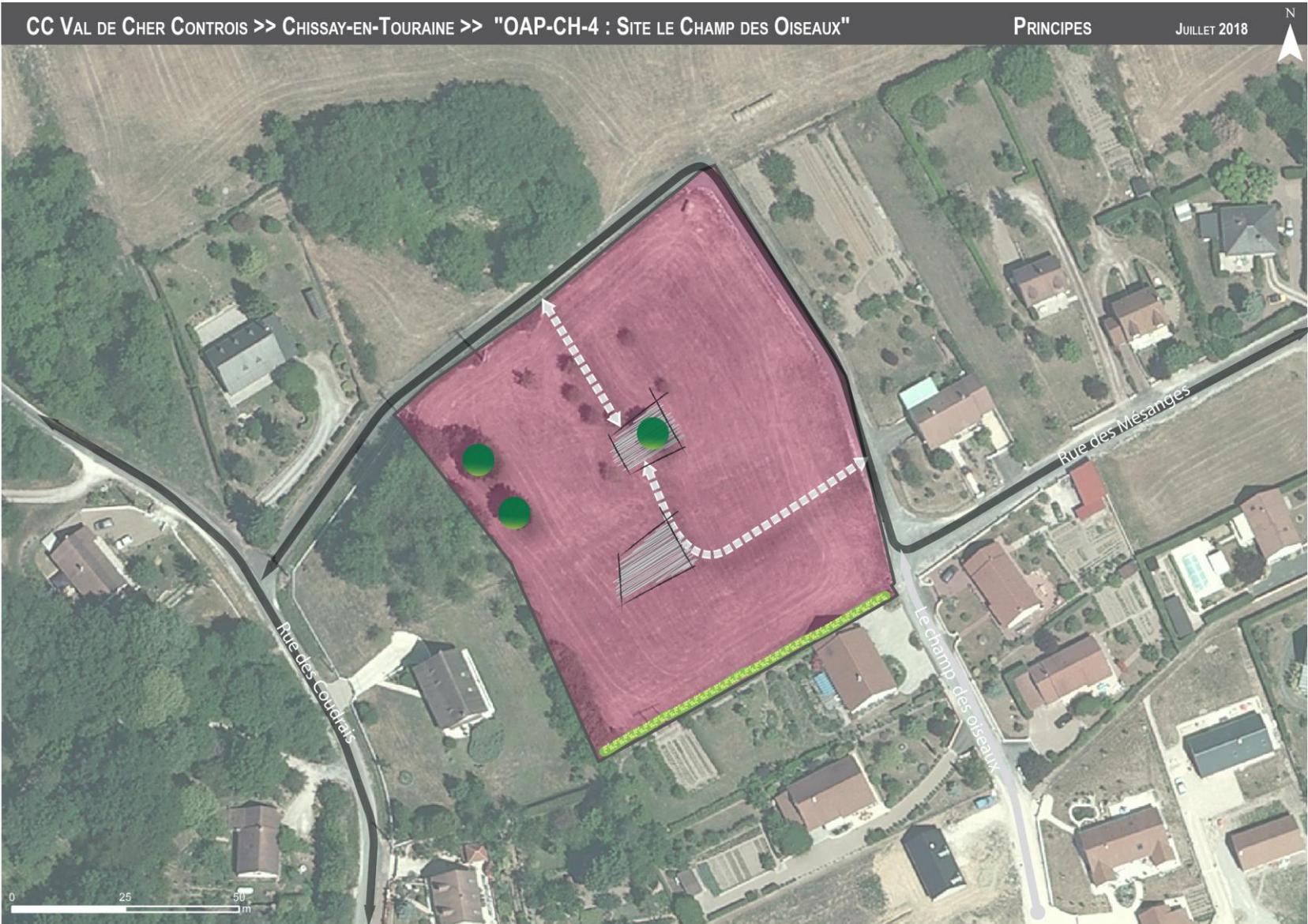
Les croisements entre les voies offriront des occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place de village, d'une placette rurale ou cour de ferme de grande échelle. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à mettre en scène.

La végétation de jardin existante et notamment les quelques arbres de grands développement ou fruitiers seront préservés dans la mesure du possible, confortant la qualité du cadre de vie dès les premières constructions.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible. Du fait de la topographie du site, une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux de voiries.



# SITE DU VILLAGE DE BEAUNE- CHISSAY-EN-

## TOURAINES – (OAP CH-5) (Cf. OAP MTV -2)

### CONTEXTE

Le site identifié pour cette OAP jouxte le site de la Serpe à Montrichard Val de Cher (commune déléguée de Montrichard), en haut du coteau. Ces sites constituent aujourd'hui des sites de densification issus de l'urbanisation linéaire des années passées. Ils offrent une vue dégagée vers la vallée du Cher et vers le coteau d'en face.

Le site localisé sur la commune de Chissay-en-Touraine est longé à l'ouest par un virage de la route d'Amboise. L'accès au site depuis la rue des Bournaï, au nord, constitue aujourd'hui le seul accès possible à ces parcelles, dans des conditions de sécurité suffisantes.

Les deux secteurs sont connectés depuis un chemin existant au sud du site de la Serpe, jusqu'à la rue Vieille d'Amboise à l'est.

### OBJECTIFS

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant,
- Assurer une intégration du bâti dans la pente
- Sécuriser les accès
- Maintenir le cheminement existant entre les deux sites.

### PROGRAMME

Surface brute du site :	0,41 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	5 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements locatifs

Phasage :	Opérations devant respectivement être réalisées d'un seul tenant
-----------	--

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

L'aménagement devra veiller à favoriser une bonne orientation des futures constructions, en privilégiant une forme allongée des parcelles, qui permet une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un « vrai » jardin agréable.

#### LES DEPLACEMENTS

La desserte du secteur du Village Beaune, situé sur Chissay-en-Touraine, se fera depuis la rue des Bournaï, par une voie en sens unique, qui bouclera avec cette même rue via la voie de desserte à aménager sur le secteur de La Serpe sur Montrichard. Aucun accès ne sera autorisé sur la route d'Amboise.

L'accès principal du site, de la Serpe, se fera depuis la rue des Bournaï au nord. Un bouclage devra être assuré entre cet axe et l'axe en sens unique à créer à l'est.

#### AMENAGEMENTS PAYSAGERS

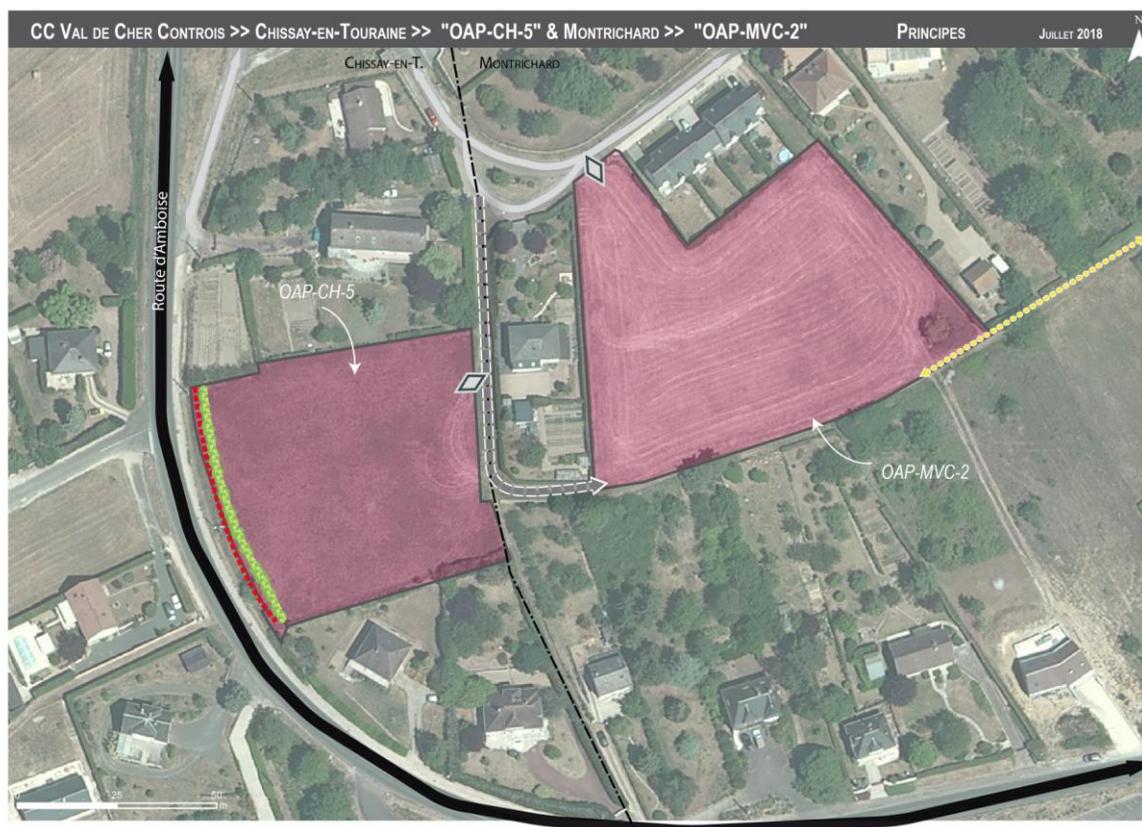
Sur le site : la réalisation d'un aménagement paysager arbustif ou arboré assurera l'intégration paysagère des constructions depuis l'un des grands axes d'entrée d'agglomération de Montrichard Val de Cher.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

16



## SITE DE CIGOGNE– FAVEROLLES SUR CHER (FA -1)

### CONTEXTE

Le site de Cigogne, est localisé sur le plateau de Faverolles-sur-Cher est longé sur sa façade ouest par la route de Cigogne, suivant un axe nord-ouest – sud-est. De forme triangulaire, les façades nord et est du site sont constituées par un chemin rural communal.

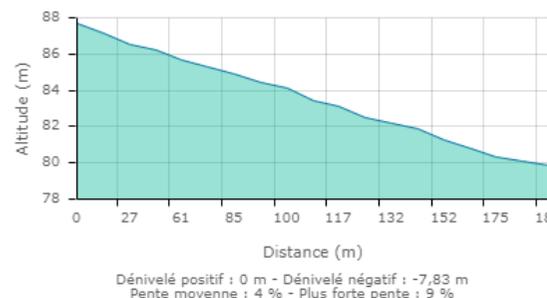
Le site concerné par cette OAP, en pente générale sud/nord est aujourd'hui occupé par des prairies. La différence de niveau topographique entre l'extrémité sud du site et sa limite nord est d'environ 8 mètres, ce qui représentent une pente générale de près de 4% (source : profil altimétrique, [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)). En plus des enjeux liés à la covisibilité du fait de la situation du secteur sur le plateau, la pente induit également des enjeux d'accessibilité et de gestion des eaux de ruissellement importants.

Le site offre ainsi des vues longues et dégagées sur le coteau de Montrichard, mais pas sur la ville ancienne.

L'utilisation passée du plateau pour la viticulture est visible par la présence sur ce site d'une loge de vignes, qui pourra faire l'objet d'une mise en valeur dans le cadre d'un projet d'aménagement.

Par ailleurs, le site est traversé par une ligne électrique surplombant la zone.

### PROFIL ALTIMÉTRIQUE



### OBJECTIFS

- Annoncer la petite polarité commerciale de Montparnasse, par un quartier composé et organisé qui contribue à structurer l'espace aujourd'hui mité
- Conforter la polarité de Montparnasse en lien avec le Family Parc, pôle d'attractivité et d'emplois à proximité immédiate du site
- Maîtriser les ruissellements des eaux pluviales en amont des maisons localisées en contrebas
- Limiter la gestion des déblais/remblais par un dessin intégrant la topographie marquée.
- Préserver la loge de vigne
- Permettre la desserte des fonds de jardins au nord aujourd'hui accessible depuis le chemin agricole

### PROGRAMME

Surface brute du site :	2,20 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	26 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles)
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.



## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

Maintien des deux chemins agricoles nord et est

Question de la qualification de la route de Cigogne avec un élargissement à minima pour un piétonnier dans le cadre du circuit de promenade instauré via le CR 3 qui ramène au centre commercial

Proposition d'une voie de desserte tertiaire qui permet la desserte en profondeur du quartier avec une placette de convivialité

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires. Stationnement adapté aux besoins mais pas sur la route de Cigogne pour ne pas lui donner un caractère urbain à organiser éventuellement en petites poches paysagères au niveau des points d'accroche de la voie tertiaire

### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bâti rural de la commune. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer la route de Cigogne pour affirmer son caractère rural par une composition urbaine et architecturale qui pourra s'appuyer le jeu de murets et d'accroches bâties ou de bâtis proches de l'alignement .

### ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place de village, d'une placette rurale ou cour de ferme de grande échelle. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à préserver et mettre en scène.

L'espace central de desserte proposera une ambiance agréable, déclinant un registre de placette arborée. Il pourra être structuré par des implantations bâties à l'alignement, proposera des ambiances mixtes végétales et minérales pour un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement des voitures. Il sera l'occasion de mettre en valeur un lien visuel et fonctionnel vers la loge de vigne réhabilitée.

Un filtre paysager arboré sera mis en œuvre sur la frange nord, dans la continuité de la végétation existante au nord dans la zone agricole qui sera préservée. Cet espace paysager tampon pourra accueillir les ouvrages de gestion des eaux pluviales et mettra en valeur la loge de vigne, la liaison douce sera assurée par le chemin agricole préservé. Il pourra aussi le cas échéant accueillir des espaces de jardins partagés notamment autour de la loge de vigne.

La frange est en interface l'espace agricole sera qualifiée par une haie arbustive et arborée haute et dense à préserver sur le domaine public, en accompagnement de la desserte agricole, support d'une liaison douce vers la zone commerciale et de services de Montparnasse.

La qualification de la route de Cigogne pourra s'articuler sur la maîtrise des clôtures et la proposition d'un fleurissement au pied des murs et accroches bâties le long de la voie pour lui conférer un caractère rural qualitatif.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : maîtrise des ruissellements en amont des habitations situées en contrebas, infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible. Le projet sera soumis à la Loi sur l'Eau et devra disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.

## SITE DE LA BIGOTTERIE – FAVEROLLES SUR CHER (OAP – FA)

-2)

### CONTEXTE

Le site de la Bigotterie s'inscrit en frange sud du bourg de Faveroles sur le coteau doux du ruisseau d'Aiguevives, à proximité immédiate du pôle d'équipement qui propose une liaison douce sécurisée depuis le site vers le cœur de bourg.

Le site est marqué à l'est comme à l'ouest par des boisements de feuillus plus ou moins entretenus : quelques beaux sujets arborés à l'est, hors périmètre et taillis dense à l'ouest dans le périmètre qui assurent un filtre avec l'environnement agricole ou boisé. La pente (de l'ordre de 5%) oriente le site vers le nord-est.

Au nord, le site prend appui sur une petite voie communale (de l'ordre de 5m d'emprise) d'ambiance rurale qui supporte aujourd'hui une urbanisation assez diffuse et s'ouvre au nord-est sur le pôle d'équipement annoncé par un terrain peu aménagé accueillant un ouvrage technique de gestion des eaux pluviales. L'allée de la Bigotterie est soulignée du côté du site par un léger fossé qui conforte l'ambiance rurale. A l'angle nord-ouest, l'interface avec la voie communale est gérée par un talus.

### OBJECTIFS

- Conforter le bourg à proximité immédiate des équipements
- Qualifier l'interface avec les espaces agricoles du plateau sud
- Composer une nouvelle rue du bourg pour conforter le maillage urbain du village

### PROGRAMME

Surface brute du site :	1.26ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	16 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé

Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### DEPLACEMENTS

La desserte sera assurée par l'allée de la Bigottière. Une voie tertiaire permettra la desserte en profondeur des lots. Cette voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

#### FORMES URBAINES

En frange nord, le long de l'allée de la Bigotterie, la démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer cette allée en rue du bourg par une composition urbaine et architecturale qui pourra s'appuyer sur le jeu de murets et d'accroches bâties ou de bâtis proches de l'alignement.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des îlots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

### ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La qualification des lisières se fera au sud a minima par une haie bocagère comportant une strate arbustive et arborée pouvant ménager quelques fenêtres sur l'environnement agricole, ce traitement peut être remplacé par une masse arborée haute et dense mais ne devra pas se limiter à une haie arbustive taillée. En limite ouest, une frange arborée sera maintenue.

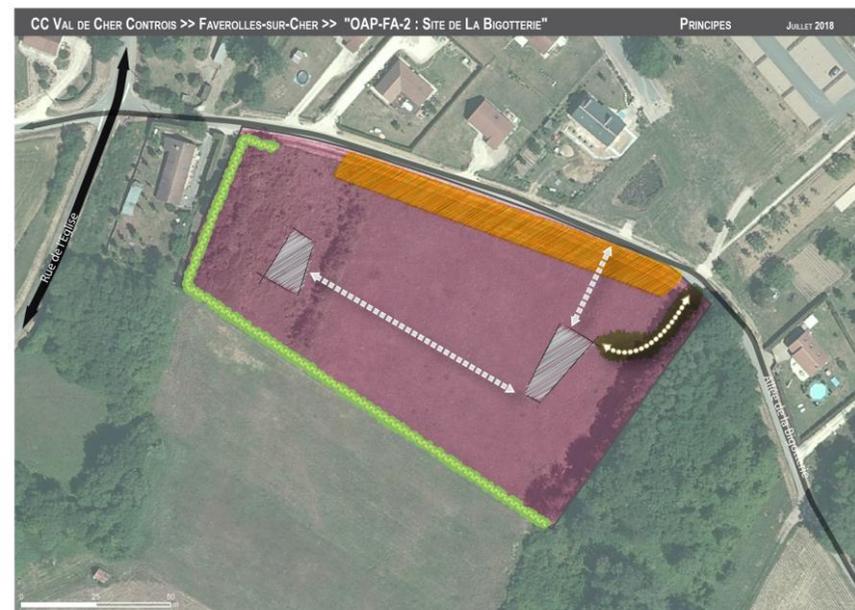
Une liaison douce sera aménagée au sein du quartier, pouvant pour partie être mutualisée avec la chaussée tertiaire, afin de proposer une desserte privilégiée dans l'axe de l'allée plantée menant aux équipements.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

La parcelle 270 est communale, il serait intéressant que la gestion des eaux pluviales soit réfléchi à l'échelle du quartier en reprenant le bassin assez technique qui existe pour proposer un espace paysager agréable en lien avec le pôle d'équipement, à défaut la gestion des eaux pluviales s'effectuera au NE du terrain pour articulation de la liaison douce vers les équipements



## MONTHOU SUR CHER – DENSIFICATION SUR 3 SITES

**SITE DE LA CROIX (MO-1) / SITE DE LA ROUTE DU CHATEAU (MO-2) / SITE DE LA BOCAGERIE (MO-3)**

### CONTEXTE

Le bourg de Monthou-sur-Cher est implanté dans un des vallons secondaires perpendiculaires à la vallée du Cher, le vallon du Bavet, assez loin de la confluence. Son urbanisation s'est développée de façon diffuse et linéaire le long des voies tant dans le vallon que sur les coteaux viticoles du Bavet, étirant la trame bâtie qui relie maintenant le cœur historique et les hameaux viticoles traditionnels composés de très belles propriétés telles la Croix, la Villa Ariane et la Bocagerie. Quelques opérations denses sont venues conforter ces hameaux comme l'opération d'une douzaine de logements face à la Bocagerie.

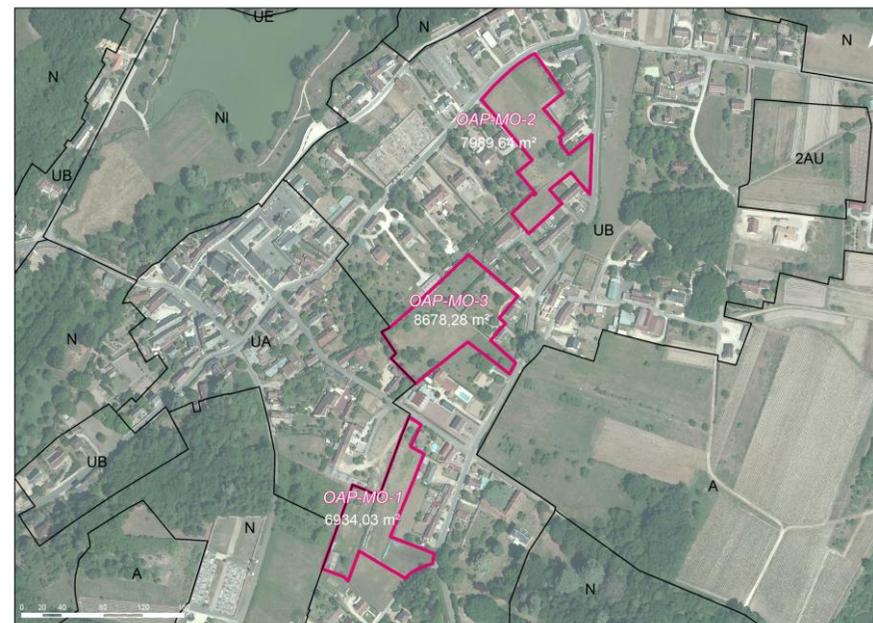
22

Les trois des sites d'OAP identifiés s'inscrivent sur des enclaves dessinées par le mitage en appui sur des parcs arborés, sur des cœurs de jardins.

L'ensemble des sites présente une légère pente orientée plutôt au nord – nord-ouest.

Le centre ancien se caractérise par une structuration des espaces publics par du bâti à l'alignement (souvent annexes ou pignon) relayé par des murets, quelques bâtisses en recul de la voie mais avec un muret en limite d'espace public, laissant apercevoir le jardin d'agrément devant la maison.

La rue du Château est la plus structurante (RD21), elle dessert directement l'un des 4 sites. Elle est confortée par un maillage de petites voies communales au profil étroit, au registre rural alternance de fossés, de murs et d'accroches bâties qui ont perdu au fil du développement urbain diffus leur caractère.



### OBJECTIFS

- Conforter le bourg par la densification de certaines des grosses enclaves agricoles qui caractérisent son urbanisation.
- Conforter le maillage viaire et de liaisons douces pour une bonne perméabilité des ilots, la favorisation des déplacements doux pour aller au cœur du bourg.
- Profiter des opérations nouvelles pour retrouver en front de rue une composition urbaine et architecturale qui s'inspire de l'identité urbaine et architecturale du cœur de bourg.
- Préserver les quelques très beaux arbres ponctuant çà et là les sites et espaces publics.

**PROGRAMME**

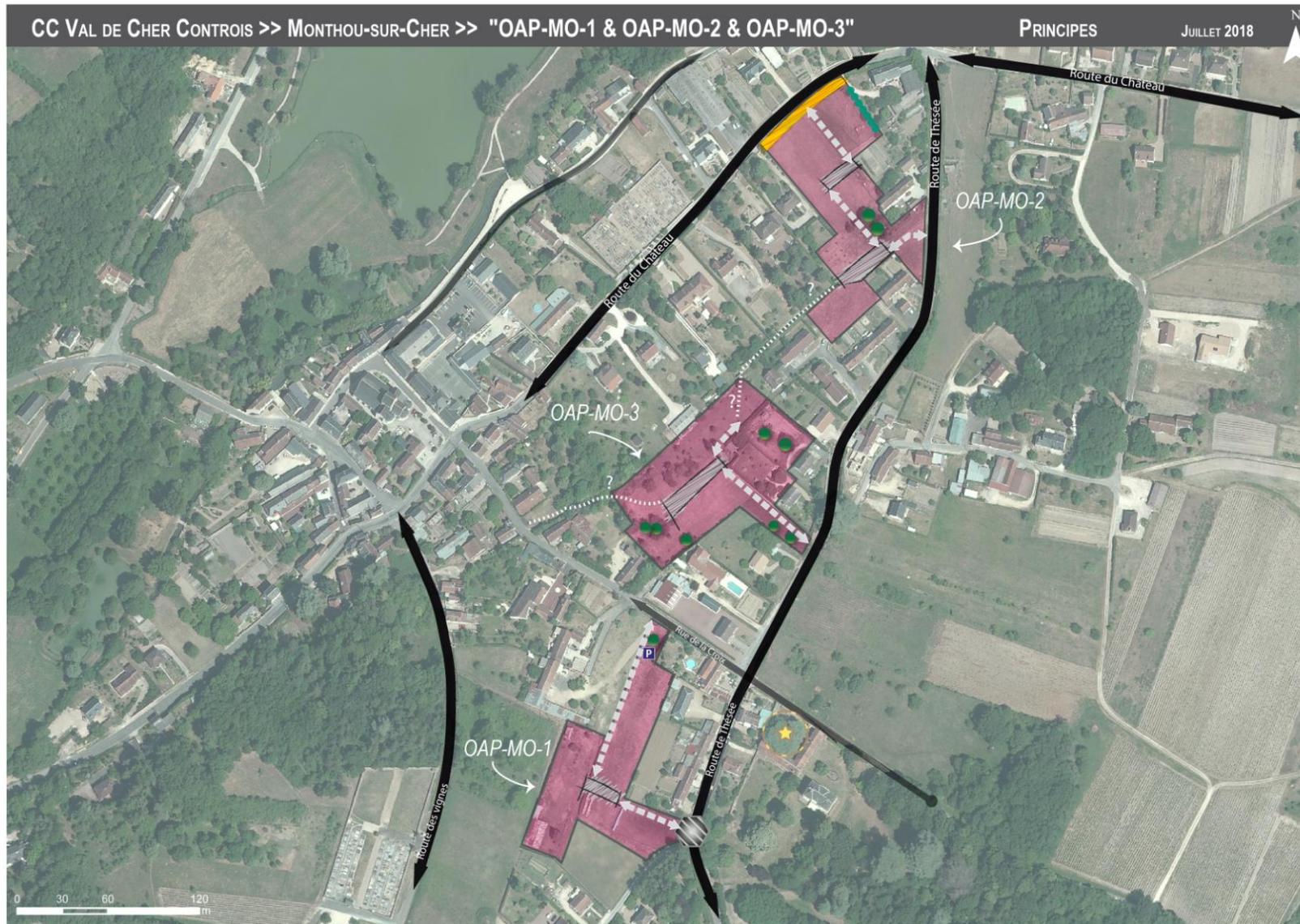
Secteur d'OAP	Site de la Croix (OAP : MO - 1)	Site de la route du Château (OAP : MO - 2)	Site de la Bocagerie (OAP : MO - 3)
Surface brute du site :	0,58ha	0,71ha	0,87ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum	12 logements/ha minimum	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	7 logements minimum	9 logements minimum	11 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé .		
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession). Le Site de la route du Château MO-2, comprend un périmètre au sein duquel du logement locatif social est imposé.		
Phasage :	Opérations d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération		

**PARTI D'AMENAGEMENT****DEPLACEMENTS**

Site OAP	Site de la Croix (OAP : MO - 1)	Site de la route du Château (OAP : MO - 2)	Site de la Bocagerie (OAP : MO - 3)
Desserte assurée par	Rue de la Croix via une parcelle pas suffisamment large pour accueillir des constructions, occasion de créer un espace jardin conservant les arbres, un espace de stationnement mutualisé  Route de Thésée, au niveau du carrefour avec le chemin de la Retraite, nécessitant une vigilance pour la sécurisation du trafic	Route du Château d'eau  Route Thésée, via l'allée du Cèdre, une configuration à réorganiser pouvant permettre la création d'une articulation urbaine intéressante	Route de Thésée via une parcelle pas suffisamment large pour accueillir des constructions, occasion de créer un espace jardin conservant les arbres, un espace de stationnement mutualisé  Le carrefour mutualisé avec la desserte du site de la Villa Ariane est l'occasion de créer un événement urbain en lien avec les deux cèdres qui marquent l'accès au hameau de

			la Bocagerie.
--	--	--	---------------

24



Des voies tertiaires permettront la desserte en profondeur des lots. Ces voies pourront présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des îlots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble. Le registre de courées, de placettes, s'inspirant de la configuration des hameaux agricoles pourra être réinterprété pour proposer des espaces de vie attractifs et conviviaux pouvant être

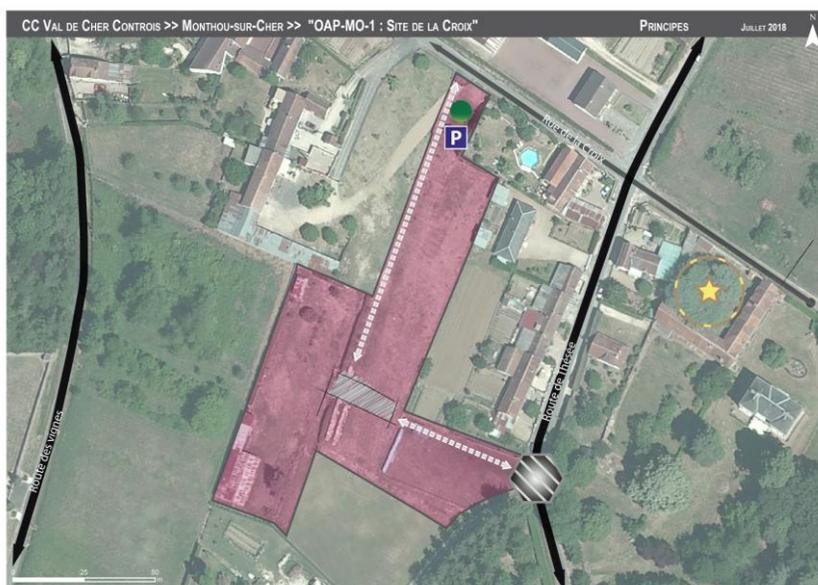
dessinés par l'alignement de quelques éléments bâtis, des registres de murets ...



### ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La qualité du cadre de vie de ce quartier doit reposer sur la préservation des formations végétales existantes à mettre en scène. Quelques arbres intéressants ponctuent les différents sites, ils sont à préserver sauf à démontrer que leur état sanitaire pose problème ou que leur localisation est un véritable obstacle à la desserte ou à l'implantation des constructions. C'est un atout pour la qualité du cadre de vie, l'échelle du quartier recomposé.

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place de village, d'une placette rurale ou cour de ferme de grande échelle. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à préserver et mettre en scène



## ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



# SITE D'ACTIVITES DE LA BONNETERIE – MONTRICHARD

(OAP MVC-1)

## CONTEXTE

La zone d'Activités économique de la Bonneterie est le principal site d'activités de la ville de Montrichard Val de Cher, localisé à l'extrémité nord de la partie urbanisée du plateau, en limite avec la forêt domaniale de Montrichard. Le secteur soumis à OAP termine l'urbanisation du site d'activités à son extrémité sud-ouest, faisant le lien entre zone d'activités au nord, équipements publics (hôpital) et habitations au sud. Les activités qui s'y installeront devront être compatibles avec la proximité d'habitations.

## OBJECTIFS

- Permettre un potentiel d'accueil d'activités économiques supplémentaires, compatibles avec la proximité d'habitations, favorisant la mixité fonctionnelle du tissu urbain et participant du rapprochement des habitations de secteurs d'emplois.
- Aménager une voie de desserte assurant la transition avec le futur quartier situé à l'ouest du site (faisant l'objet de l'OAP MVC – 5), doublée d'une liaison douce sécurisée et paysagée.

## PROGRAMME

Surface brute du site :	
Objectif d'accueil d'activités économiques	Activités de service et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
Phasage :	Opération pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

## LES DEPLACEMENTS

La desserte du secteur sera assurée par la création d'une voie reliant la rue des Bois à la rue des Montponnes qui se termine actuellement en impasse. Cette voie mixte, devra être doublée sur sa frange ouest (frange avec une future zone résidentielle) d'une voie douce dissociée, accompagnée d'un traitement paysager suffisant pour assurer la transition entre activités et habitat.

## ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE DE LA SERPE – MONTRICHARD VAL DE CHER (OAP

MVC-2)

### CONTEXTE

Les sites identifiés cette OAP et l'OAP CH5, se répartissent de part et d'autre des limites communales entre Chissay-en-Touraine et Montrichard Val de Cher (commune déléguée de Montrichard), en haut du coteau. Ces sites constituent aujourd'hui des sites de densification issus de l'urbanisation linéaire des années passées. Ils offrent une vue dégagée vers la vallée du Cher et vers le coteau d'en face.

Le site localisé sur la commune de Montrichard bénéficie d'un accès unique depuis la rue des Bournaï.

Les deux secteurs sont connectés depuis un chemin existant au sud du site de la Serpe, jusqu'à la rue Vieille d'Amboise à l'est.

### OBJECTIFS

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant,
- Assurer une intégration du bâti dans la pente
- Sécuriser les accès
- Maintenir le cheminement existant entre les deux sites.

### PROGRAMME

Surface brute du site :	0,56 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	8 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements locatifs
Phasage :	Opérations devant respectivement être réalisées d'un seul tenant

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

L'aménagement devra veiller à favoriser une bonne orientation des futures constructions, en privilégiant une forme allongée des parcelles, qui permet une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un « vrai » jardin agréable.

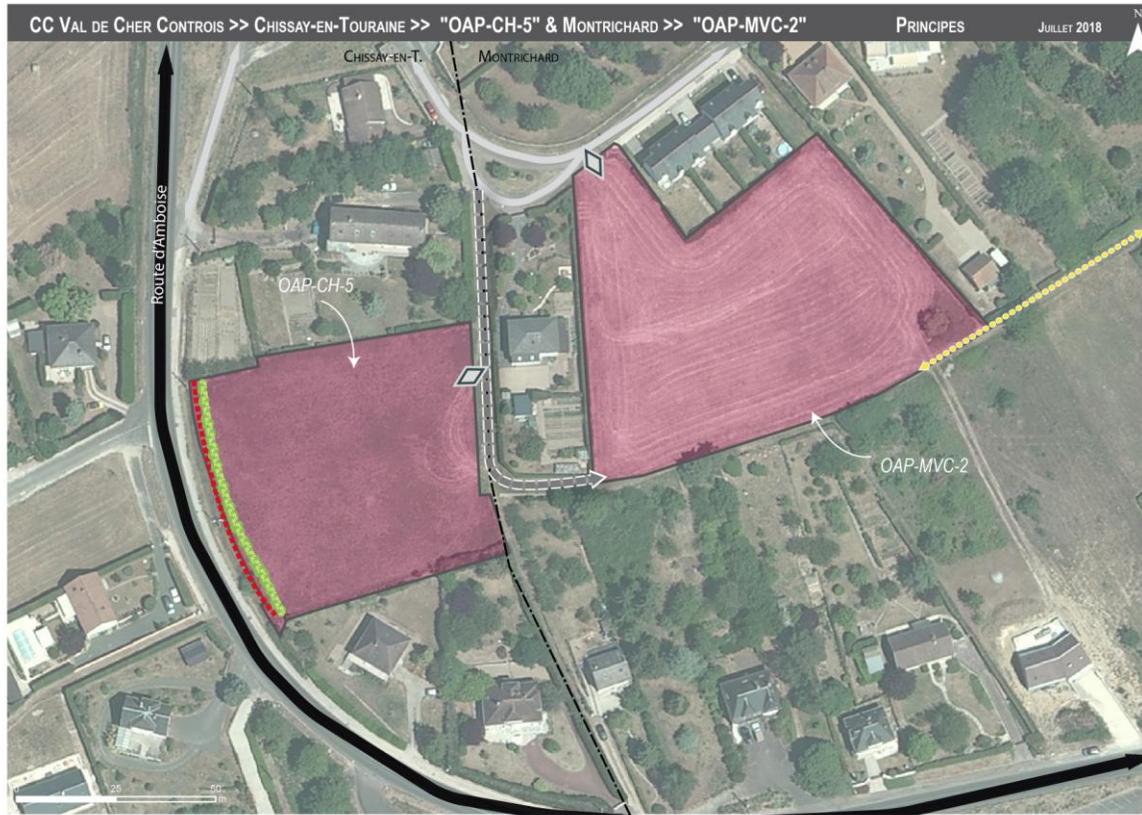
#### LES DEPLACEMENTS

La desserte du secteur du Village Beaune, situé sur Chissay-en-Touraine, se fera depuis la rue des Bournaï, par une voie en sens unique, qui bouclera avec cette même rue via la voie de desserte à aménager sur le secteur de La Serpe sur Montrichard. Aucun accès ne sera autorisé sur la route d'Amboise.

L'accès principal du site, de la Serpe, se fera depuis la rue des Bournaï au nord. Un bouclage devra être assuré entre cet axe et l'axe en sens unique à créer à l'est.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.  
Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE RUE ELTVILLE – MONTRICHARD (OAP MVC-3)

### CONTEXTE

Le site s'inscrit en frange sud-est des Résidences Touraine, dans un ensemble aujourd'hui arboré d'une végétation horticole déclinant un registre de parc (plantation aléatoire en isolé ou en bosquet), sur le coteau du vallon secondaire du Pontcher. Les courbes de niveaux épousent la configuration de la parcelle dont la profondeur du site oscille entre 60 et 70 m.

Le site est accessible depuis la rue Elville qui se connecte à la RD 115 axe structurant de la desserte de Montrichard

### OBJECTIFS

30

- Proposer une offre de logements différenciée au niveau de ses grands ensembles majoritairement destinés aux personnes âgées, pour tendre vers une mixité intergénérationnelle
- Respecter la topographie marquée du site et la trame arborée structurante
- Assurer un aménagement exemplaire de type « écoquartier ».

### PROGRAMME

Surface brute du site :	2,44 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	36 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

La desserte est assurée par une voie tertiaire depuis la rue Elville. Son tracé s'appuiera sur le respect des courbes de niveaux, limitant ainsi les terrassements. Son parcours proposera des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. Elle permettra un maillage entre la rue Elville et la rue du Pontcher. Cette voie pourra prendre la forme d'une venelle partagée de largeur limitée. Dans le cadre du choix des objectifs durables : le stationnement pourra être externalisé. Dans ce cas, la venelle devra toutefois permettre la desserte, même occasionnelle des habitations.

Le schéma de circulation devra être étudié pour limiter les déplacements en voiture et favoriser les déplacements actifs (piétons, cycles). Le mail piéton existant sur le site devra être préservé.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résumeront pas à du stationnement longitudinal systématique le long de voies. Des places de stationnement devront être exigées pour assurer le stationnement des pétitionnaires : soit sur les parcelles individuelles, soit sous forme de poches de stationnement externalisées.

### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

Au regard de la configuration du site (et sa profondeur notamment), pour favoriser une bonne orientation des futures constructions, une forme allongée des parcelles (façade étroite et profondeur étirée) sera privilégiée, et permettra une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un jardin agréable et profond.

De nouvelles typologies bâties seront recherchées pour répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site et son caractère arboré. Des accroches bâties seront recherchées pour marquer l'alignement de la rue Elville et qualifier l'entrée du quartier.

Les constructions pourront être d'architecture diversifiée, afin de limiter leur impact écologique en cohérence avec leur localisation au sein d'un écoquartier, dans la mesure où elles s'intègrent dans leur environnement.

## ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera à préserver au mieux les ensembles arborés intéressants par le biais d'un diagnostic exhaustif et un repérage précis des arbres isolés ou en bosquets existants et de leur état sanitaire. Les arbres préservés pourront être sur des espaces publics ou privés. Le mail arboré existant devra être préservé.

La topographie devra être appréhendée pour maîtriser l'implantation des voies, placettes et maisons.

La frange est sera paysagée dans la continuité du cordon arboré existant au nord-est et pourra le cas échéant accueillir les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales qui devront être qualitatifs et intégrés à l'espace public. Un lien vers la résidence à l'ouest sera aménagé et pourra être poursuivi vers l'est (en lien doux ou mixte avec le rue du Pontcher).

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à mettre en scène.

Sauf impossibilité technique (par exemple du fait de la nature des sols ou de la topographie trop marquée), la gestion des eaux pluviales devra rester aérienne : pour le transport et pour le traitement.

Le choix des revêtements et des matériaux devra être choisi en fonction de :

- la limitation de l'imperméabilisation,
- le coût de mise en œuvre,
- le coût et la fréquence d'entretien,

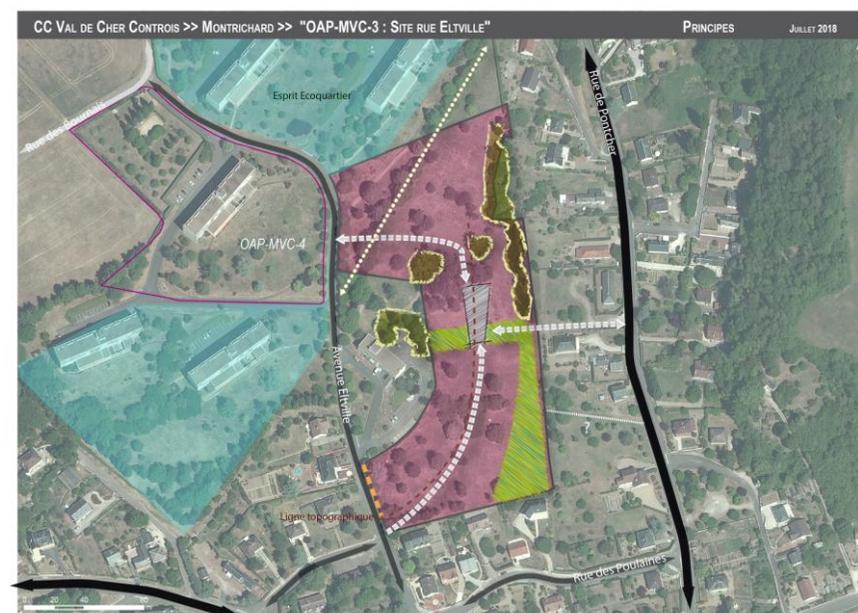
- la durée de vie.

En cas d'installation d'éclairage public, le matériel devra être choisi pour limiter la consommation en électricité et limiter la pollution du ciel nocturne.

## ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE RUE ELTVILLE – MONTRICHARD (OAP MVC 4)

### CONTEXTE

Le site s'inscrit en frange au centre des Résidences Touraine, dans un ensemble aujourd'hui arboré d'une végétation horticole déclinant un registre de parc (plantation aléatoire en isolé ou en bosquet), sur le coteau du vallon secondaire du Pontcher. Le bâtiment bénéficie d'une vue de qualité qui constitue un atout indéniable pour sa valorisation à vocation touristique.

Le site est accessible depuis l'Avenue Elville qui se connecte à la RD 115 axe structurant de la desserte de Montrichard

### OBJECTIFS

- Valoriser le bâtiment à vocation touristique
- Respecter la topographie marquée du site et la trame arborée structurante
- Permettre l'installation d'aménagements et d'installations à vocation touristique

### PROGRAMME

Surface brute du site :	1,5 ha
Vocation	Hébergement hôtelier et touristique, restauration et activités de loisirs

### PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

L'accès voiture existant devra être maintenu par le nord du bâtiment, qui pourra accueillir les stationnements nécessaires à l'activité touristique.

La partie nord du site pourra accueillir les aménagements et installations nécessaires à l'activité touristique (paysagement, stationnement, piscine...)



## SITE DES MONTPONNES – MONTRICHARD (OAP MVC - 5)

### CONTEXTE

Le site des Montponnes s'implante sur le plateau, dans la continuité sud du quartier des Bêlîtres. Il s'incline vers le sud-ouest suivant une pente moyenne marquée d'environ 7% environ, vers le vallon de Pontcher. La végétation de coteau situé à l'ouest du site assure son intégration paysagère depuis cette frange. Les vues longues et dégagées depuis le plateau permettent de percevoir le coteau sud du Cher ainsi que le coteau situé de l'autre côté du vallon de Pontcher, où se trouvent les Résidences Touraine.

Le secteur s'implante à l'ouest d'un futur site d'activités (OAP MVC-1), avec lequel une transition paysagée devra être assurée.

Le site est actuellement traversé par la rue des Chardonnerets qui descend vers le sud et peut être desservi par la rue des Montponnes qui se termine en impasse, à l'extrémité nord-est du site.

### OBJECTIFS

- Maitriser l'urbanisation du tissu résidentiel par la réalisation d'une opération d'ensemble
- Contribuer au maillage des liaisons douces qui définit de nombreux chemins de promenade sur le plateau
- Assurer la transition entre activités et habitat, permettant d'assurer la mixité des fonctions du tissu urbain et de rapprocher lieux d'habitation et lieux d'emplois.

### PROGRAMME

Surface brute du site :	
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat

	intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles)
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont 10% minimum de logements conventionnés
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### DEPLACEMENTS

La desserte du site sera assurée par une voie à créer entre la rue des Montponnes et la rue des Chardonnerets. Cet accès sera l'accès principal du quartier support du plus grand trafic et sera mixte entre activités et habitat sur la frange est du site. Cette partie de voie ouest devra être accompagnée d'une liaison douce dissociée et paysagée, assurant la transition entre partie résidentielle et partie activités économiques.

La desserte des lots pourra ensuite être assurée par la réalisation de voies tertiaires, au profil en adéquation avec le nombre de lots desservis. Le traitement des voies sera différencié afin de créer une hiérarchie lisible et cohérente en termes de largeur et d'aménagement, permettant de proposer pour chaque statut de voie un profil type correspondant. Cependant, chaque voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résument pas à du stationnement longitudinal systématique le long de voies. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

Un réseau dense de liaisons douces devra être aménagé permettant de faciliter les connexions vers le centre-ville, proposant des circuits de promenade et permettant d'assurer l'entretien des franges paysagées à créer.

## FORMES URBAINES

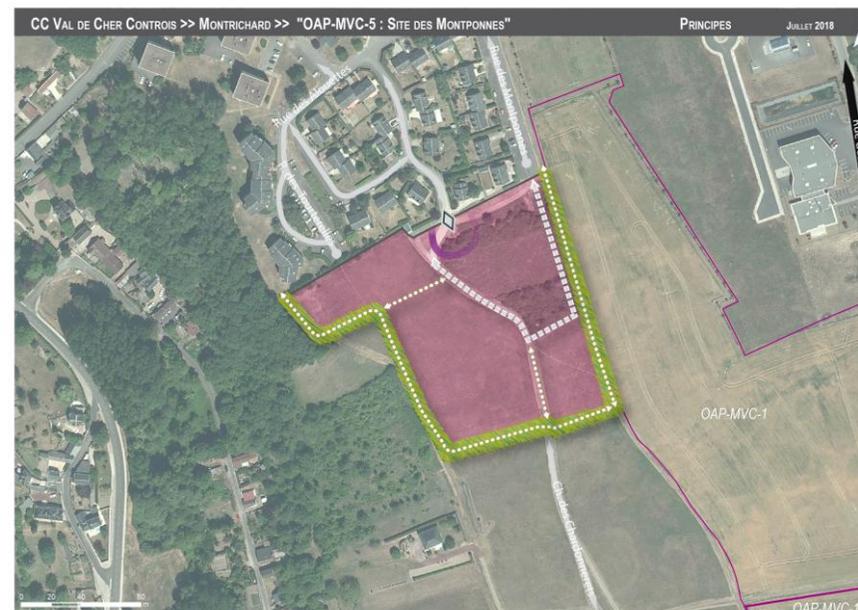
La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

## ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera à prévoir un traitement paysager des franges de l'opération au sud et à l'ouest et à maintenir une frange paysagée à l'ouest. Ces franges accueilleront des liaisons douces et la gestion des eaux pluviales. La topographie devra être appréhendée pour maîtriser l'implantation des voies, placettes et maisons.

Le raccordement aux voies existantes et les croisements des voies internes offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties.



34

## ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

- Eaux usées : raccordement au réseau collectif.
- Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

# SITE DES EPINETTES – MONTRICHARD (OAP MVC - 6)

## CONTEXTE

Le site des Epinettes s'implante sur le rebord de plateau dominant le vallon du Pontcher. IL s'incline vers l'est et le sud-est suivant une pente de 8 à 10% environ. Les frondaisons de la végétation dense du coteau assurent son intégration depuis l'est. Les vues longues et dégagées depuis le plateau des Lieverries permettent de percevoir le cimetière à l'ouest du site mais pas le site des Epinettes.

En revanche depuis le cimetière, le plateau agricole ouvert offre une vue dégagée sur l'ensemble du site des Epinettes. Le jeu de la topographie et l'inclinaison rapide vers l'est tendent à l'effacer, cependant la maîtrise de la hauteur des constructions et de la qualité de la frange ouest le long du chemin rural reste un enjeu primordial.

Le site concerné par l'OAP est l'extrémité nord de l'ensemble des Epinettes, les autres secteurs faisant l'objet de permis d'aménager accordés.

## OCCUPATION DU SOL ACTUELLE DE L'ENSEMBLE DES EPINETTES :

Le site est en appui de la rue du Pontcher à l'est. L'interface avec cette voie est marquée par un coteau abrupt souligné d'une ligne arborée de qualité associant quelques arbres de grands développement feuillus et conifères et au sud un coteau en pente très marqué animé d'arbres de grands développement. La partie sud du site s'inscrit dans un registre de parc agricole et arboré en lien avec une belle demeure. La ceinture arborée constitue un écrin protecteur, une entité arborée à préserver

La desserte du site est assurée :

- A l'est par la rue du Pontcher, avec une topographie marquée, véritable rupture au nord-est
- Au nord par la rue des Epinettes via un chemin agricole, qui assure la desserte de deux habitations.

## OBJECTIFS

- S'inscrire dans le principe identitaire de l'urbanisation des vallons secondaires
- Préserver la partie arborée sud du site, assurant la transition avec le quartier sud
- Conforter au nord le développement résidentiel en maîtrisant l'organisation



## PROGRAMME

Surface brute du site :	1,85ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	28 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles)
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont 10% minimum de logements conventionnés
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

**PARTI D'AMENAGEMENT**

**DEPLACEMENTS**

La desserte du site sera assurée

36



## SITE DES BELITRES – MONTRICHARD (OAP MVC -7)

### CONTEXTE

Le site des Bélitres, implanté sur le coteau du vallon secondaire de la Fontaine de l'Aulne, est caractérisé par une pente notable (10 à 12%) et une végétation spontanée dense qui s'est développée au fil du temps : registre de taillis, ponctuation de quelques arbres au développement harmonieux, véritable atout pour la proposition d'un cadre de vie agréable et arboré. Cerné d'une couronne résidentielle diffuse et/ou organisée, le site est aujourd'hui pratiquement enclavé.

Trois points de connexion restent envisageables et doivent être maintenus :

- Au sud-ouest depuis la rue de Blois, via une parcelle libre qui s'enfriche et accueille quelques arbres de grands développement à conserver
- Au sud-est depuis la Veille de Blois, via un petit chemin d'ambiance rurale aujourd'hui qui dessert les fonds de parcelles et long le site en limite est
- Au nord depuis la route de Blois, via le déboucher du chemin rural qui dessert déjà quelques maisons individuelles.

### OBJECTIFS

- Maitriser l'urbanisation de cette enclave au sein du tissu résidentiel lâche par la réalisation d'une opération d'ensemble
- Contribuer au maillage des liaisons douces qui définit de nombreux chemins de promenade sur le plateau et offre une perméabilité vers le centre-ville

### PROGRAMME

Surface brute du site :	3,9 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	59 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles)

Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont 10% minimum de logements conventionnés
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### DEPLACEMENTS

La desserte du site sera assurée par une voie secondaire dimensionnée depuis la rue de Blois au sud-ouest du site. Cet accès sera l'accès principal du quartier support du plus grand trafic. Le déboucher sur la rue de Blois devra être aménagé en véritable événement urbain.

La desserte des lots sera ensuite assurée par la réalisation de voies tertiaires, au profil en adéquation avec le nombre de lots desservis. Le traitement des voies sera différencié afin de créer une hiérarchie lisible et cohérente en termes de largeur et d'aménagement, permettant de proposer pour chaque statut de voie un profil type correspondant. Cependant, chaque voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résumeront pas à du stationnement longitudinal systématique le long de voies. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

Un réseau dense de liaisons douces devra être aménagé permettant de faciliter les connexions vers le centre-ville, proposant des circuits de promenade. Ces liaisons pourront être en site propre ou sur chaussée mixte ou partagée (notamment en limite est du site, pouvant faciliter à termes la densification des parcelles mitoyennes).

## FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des îlots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

38

Les programmes plus denses de logements groupés et/ou collectifs seront implantés à minima au niveau de l'entrée sud-est et de l'entrée nord et en appui des deux coulées vertes pour assurer une bonne maîtrise architecturale, une identité des entrées de quartiers et une qualification de l'interface espace public / espace privé par le volume bâti. À l'image de l'architecture traditionnelle du centre, les volumes R+1 (+ attique ou combles éventuellement) seront privilégiés, ainsi que les alignements bâtis le long des voies et espaces publics pour caler les fonds de perspective et conforter le caractère urbain de l'opération.

## ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera à préserver au mieux les ensembles arborés intéressants par le biais d'un diagnostic exhaustif de la végétation. Ce diagnostic permettra de définir de façon précise les deux corridors est-ouest à réaliser pour accompagner le phasage du quartier. Ils accueilleront des liaisons douces, la gestion des eaux pluviales et pourront être traversés de façon ponctuelle par une desserte automobile. La topographie devra être appréhendée pour maîtriser l'implantation des voies, placettes et maisons.

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des



places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à mettre en scène.

## ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

## SITE DE RUE DU DONJON- MONTRICHARD VAL DE

### CHER (OAP MVC - 8)

#### CONTEXTE

Le site de la rue du Donjon, située sur le plateau agricole qui surplombe la Vallée de Chanvre au dessus du Donjon de Montrichard Val de Cher, est occupé par une bande agricole enclavée par l'urbanisation antérieure au nord, à l'est et à l'ouest.

L'urbanisation de ce site fermera la bande déjà urbanisée, mais reste sensible à l'échelle du grand paysage, du fait de sa localisation sur le plateau. Il offre des vues longues et dégagées vers le coteau sud du Cher, et des vues plus courtes sur le coteau boisé du donjon.

Le secteur est desservi par la rue du Donjon, qui se poursuit en chemin au sud jusqu'au captage dénommé « Les Vallées de Chanvre », puis jusqu'au centre-ville de Montrichard Val de Cher (à moins de 500 mètres). Il est inclus au sein du périmètre de protection rapproché de ce captage (servitude AS1) : les constructions à usage d'habitation y sont autorisées sous réserve du raccordement à l'assainissement collectif notamment (conformément à l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 28 juin 2002).

#### OBJECTIFS

- Organiser une densification douce sur un secteur enclavé par l'urbanisation antérieure, sur un secteur relié au centre-ville par une liaison douce
- Assurer la transition entre l'espace agricole et le tissu pavillonnaire, permettant également l'intégration paysagère du projet dans le grand paysage
- Prendre en compte la sensibilité liée à la situation du site dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'alimentation en eau potable.

#### PROGRAMME

Surface brute du site :	0,29 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	4 à 5 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

#### PARTI D'AMENAGEMENT

##### LES FORMES URBAINES

Cette opération se situe au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple. L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

Un aménagement paysager devra être mis en œuvre en limite sud du site afin de créer une transition entre l'espace agricole et le tissu résidentiel et d'assurer l'intégration des futures constructions dans le grand paysage).

L'aménagement devra veiller à favoriser une bonne orientation des futures constructions, en privilégiant une forme allongée des parcelles, qui permet une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un « vrai » jardin agréable.

##### LES DEPLACEMENTS

Les accès directs seront créés sur la rue du Donjon.

##### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE DU COTEAU ROUET – MONTRICHARD (OAP MVC - 9)

### CONTEXTE

Le site du Coteau Rouet est cerné (sauf à l'est) par des ensembles pavillonnaires résidentiels. Il se caractérise par un boisement spontané plus ou moins entretenu intégrant quelques sujets arborés intéressants. Implanté sur l'éperon entre les vallées de la Fontaine de l'Aulne à l'ouest et de Chanvre à l'est, il présente une pente notable (~8%) orientée vers le sud-est. Les frondaisons de la végétation dense du coteau de la vallée de Chanvre assurent son intégration.

Il est desservi par la rue du Donjon à l'ouest et souligné au sud par le chemin du coteau Rouet, très étroit au sud et chemin agricole et de promenade à l'est.

### OBJECTIFS

- Maitriser l'urbanisation de cette enclave au sein du tissu résidentiel lâche par la réalisation d'une opération d'ensemble
- Contribuer au maillage des liaisons douces qui définit de nombreux chemins de promenade sur le plateau

### PROGRAMME

Surface brute du site :	1,11ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	17 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

L'accès au site se fera au niveau de la rue du Donjon. Une voie tertiaire permettra la desserte en profondeur des lots. Cette voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Aucun accès direct de lots ou ne sera autorisé le long du chemin du coteau Rouet. Le débouché de la voie tertiaire pourra être envisagé, en sens unique de sortie, sous réserve d'un trafic maîtrisé, pour répondre notamment aux besoins des engins de collecte des ordures ménagères, ou de sécurité sur le chemin du coteau Rouet au sud. A l'est, aucun accès individuel ou véhicule sera autorisé.

Une liaison douce sera proposée au travers du quartier pour rejoindre le chemin rural du coteau Rouet à l'est.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

Au regard de la configuration du site, pour favoriser une bonne orientation des futures constructions, une forme allongée des parcelles (façade étroite et profondeur étirée) sera privilégiée, et permettra une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un jardin agréable et profond.

## ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La liaison douce sera aménagée en préservant une partie de l'armature boisée du site, en préservant les sujets les plus intéressants, en appui de la voie tertiaire pour proposer un cadre de vie agréable.

La topographie devra être appréhendée pour maîtriser l'implantation des voies, placettes et maisons. Les plus beaux sujets arborés seront préservés tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

La voie de desserte sera animée de placettes, lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à préserver et mettre en scène. Elles permettront de gérer la pente tout en proposant du stationnement.

42

Un espace tampon paysager est à aménager sur une bande d'une dizaine de mètres à l'est, composé ponctuellement d'arbres de hautes tiges en s'appuyant sur la trame arborée existante, à l'image des photographies de références ci-dessous. Cet espace pourra permettre d'accueillir la gestion des eaux pluviales.



## ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX



Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

## SITE DE L'HOPITAL – MONTRICHARD VAL DE CHER (OAP MVC-10)

10)

### CONTEXTE

Le site s'inscrit face de l'hôpital et est longé sur sa limite est par la rue des Bois. Il constitue aujourd'hui une réserve pour l'extension du site hospitalier.

### OBJECTIFS

- Permettre une évolution du site hospitalier.

### PROGRAMME

Surface brute du site :	1,3 ha
Vocation	Equipements d'intérêt collectif et services publics, notamment établissements de santé.

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### DEPLACEMENTS

L'accès voiture devra être créé depuis la rue des Bois.

Le projet devra prévoir un nombre suffisant de places de stationnement, en lien avec l'utilisation du site.

#### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE RUE AUGUSTE POULAIN – PONTLEVOY (OAP Po-1)

### CONTEXTE

Le site de la rue Auguste Poulain présente la particularité d'être un cœur d'îlot pour partie arboré (peupleraie, ligne de conifères, ligne de tilleuls). En fond de perspective, dans un jardin voisin, un cèdre domine de sa silhouette caractéristique le site.

Le site est particulièrement bien d'être desservi :

- au nord par une voie largement dimensionnée, la rue Auguste Poulain (RD30) support d'une urbanisation diffuse, caractérisée par de grandes parcelles qui se découpent de façon spontanée pour une densification en plusieurs lignes successives. Une petite opération a été récemment réalisée au nord-est, ménageant une voie de desserte potentielle vers le site
- à l'est la rue de la Boule d'or, rue structurée par des accroches bâties (pignons souvent) à l'alignement et relayé par des murs de pierres
- au sud la rue des Melons, qui présente :
  - sur sa section est les mêmes ambiances que la rue de la Boule d'Or, avec intégré au site d'OAP une ancienne ferme (maison et grange en retrait de la rue, qui est soulignée par un muret de pierre
  - sur sa section ouest, une urbanisation plus diffuse qui ménage un espace entre deux parcelles permettant d'envisager un accès au cœur du site.

Deux hangars sans intérêt architectural sont à démolir pour faciliter les accès au cœur d'îlot.

### OBJECTIFS

- Organiser et structurer le développement de résidentiel de cet îlot
- Qualifier les accroches sur les rues de la Boules d'or et des Melons dans le respect de l'identité des lieux
- Préserver et valoriser la végétation intéressante

### PROGRAMME

Surface brute du site :	2,2 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	26 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### DEPLACEMENTS

La desserte du site sera assurée par un ensemble de voies contribuant au maillage viaire du bourg et secondant la rue de la Boule d'Or. Un ensemble de voies tertiaires permettra la desserte en profondeur des lots. Ces voies pourront présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

Les continuités douces seront assurées soit en site propre en appui par exemple du bel alignement de Tilleuls existant soit en appui des voies de desserte qui pourront être mixtes.

#### FORMES URBAINES

Les deux hangars sans intérêt architectural seront détruits. L'ensemble bâti au sud-est en appui sur la rue des Melons sera quant à lui préservé, ainsi que le muret qui marque l'alignement qui pourra être ponctuellement détruit pour assurer le débouché d'une voie tertiaire.

Des accroches bâties seront recherchées pour marquer l'alignement de la rue de la Boule d'Or et assurer une greffe urbaine du quartier dans le respect de l'identité de cette rue.

D'une manière générale, la démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des îlots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

Au regard de la configuration du site, pour favoriser une bonne orientation des futures constructions, une forme allongée des parcelles (façade étroite et profondeur étirée) sera privilégiée, et permettra une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un jardin agréable et profond.

## ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera à préserver au mieux les ensembles arborés intéressants par le biais d'un diagnostic exhaustif de la végétation, notamment l'alignement de Tilleuls.

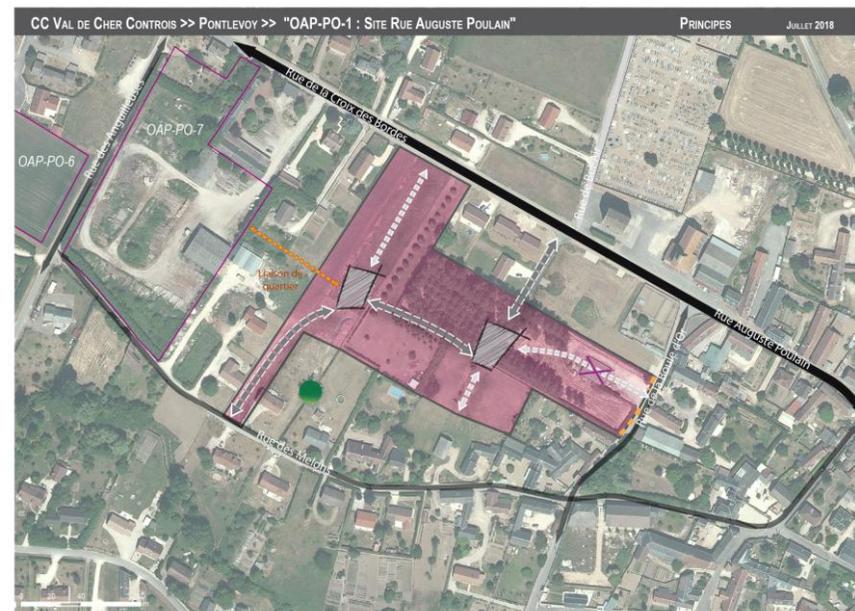
Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à mettre en scène.

Si la gestion des eaux pluviales induit la nécessité de créer un espace de collecte à ciel ouvert, il devra être intégré à un espace public paysager qualitatif, contribuant aux usages récréatifs des futurs habitants.

## ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE DE CHEVRIERE – PONTLEVOY (OAP PO-2)

### CONTEXTE

Le secteur de Chevière est localisé à proximité du centre-bourg de Pontlevoy, au sud-ouest de celui-ci. Le site est bien desservi. Il forme aujourd'hui une dent creuse proche des services et des commerces du bourg. Il bénéficie de perspectives visuelles sur les éléments patrimoniaux forts de la commune (église Saint-Pierre, Abbaye, bâtiments du lycée catholique).

Ce secteur ouvert à l'urbanisation présente une surface globale d'environ 2,19 ha, il est délimité :

- au nord par la rue du gué de Chevière et les fonds de jardins végétalisés des maisons qui la bordent et une ancienne carrière dans l'angle nord-ouest,
- à l'ouest et au sud par des parcelles agricoles, un projet d'aménagement sportif étant envisagé au sud ;
- à l'est par le boulevard des Tilleuls bordé en limite avec le site d'un fossé et d'un alignement de Tilleuls.

Le site présente une topographie peu marquée avec une pente douce vers le nord-est.

Le site est concerné par le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Pierre et de l'ancienne Abbaye.

### OBJECTIFS

- Assurer la greffe urbaine de cette dent creuse
- Réaliser un aménagement respectueux du site et de son identité
- Organiser et structurer le développement résidentiel du secteur

### PROGRAMME

Surface brute du site :	2,2 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	26 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire voire collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération pouvant être réalisée en plusieurs phases dans la mesure où est respecté le principe d'aménagement d'ensemble.

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### DEPLACEMENTS

La desserte du site sera assurée par un ensemble hiérarchisé de voies contribuant à renforcer le maillage viaire du bourg. L'accès principal au site se fera depuis le boulevard des Tilleuls par une voie secondaire. Un ensemble de voies tertiaires permettra la desserte en profondeur des lots. L'aménagement du site devra offrir la possibilité d'un éventuel raccordement viaire en limite ouest de celui-ci.

Les voies pourront présenter sur leur parcours des profils variés créant ainsi des repères identitaires inspirés des ambiances urbaines du centre-bourg. Les voies pourront se dilater pour devenir places ou placettes, supports de convivialité et/ou de stationnement.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des futurs habitants.

Les continuités douces seront assurées soit en site propre soit en appui des voies de desserte qui pourront être mixtes.

## FORMES URBAINES

La conception urbaine s'inscrira dans une démarche soucieuse de l'environnement, des économies d'énergie et du développement durable : gestion des eaux pluviales, orientation du bâti, imperméabilisation des sols...

Pour éviter tout systématisme, une diversité des formes urbaines et architecturale sera recherchée. La programmation devra assurer une mixité sociale avec une offre principale de terrains à bâtir de taille variée et une offre complémentaire de logements sociaux pouvant être de type habitat individuel groupé.

Les rues et emprises publiques seront structurées par un bâti proche de l'alignement. D'une manière générale, la démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg.

La composition parcellaire s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

## ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera à préserver au mieux la végétation existante aux abords du site, notamment l'alignement de Tilleuls situés le long du boulevard des Tilleuls.

Les intersections de chemins et de voiries pourront devenir supports de places et placettes, devenant ainsi des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité aux échelles et ambiances variées. Quelques accroches bâties pourront venir animer ces espaces.

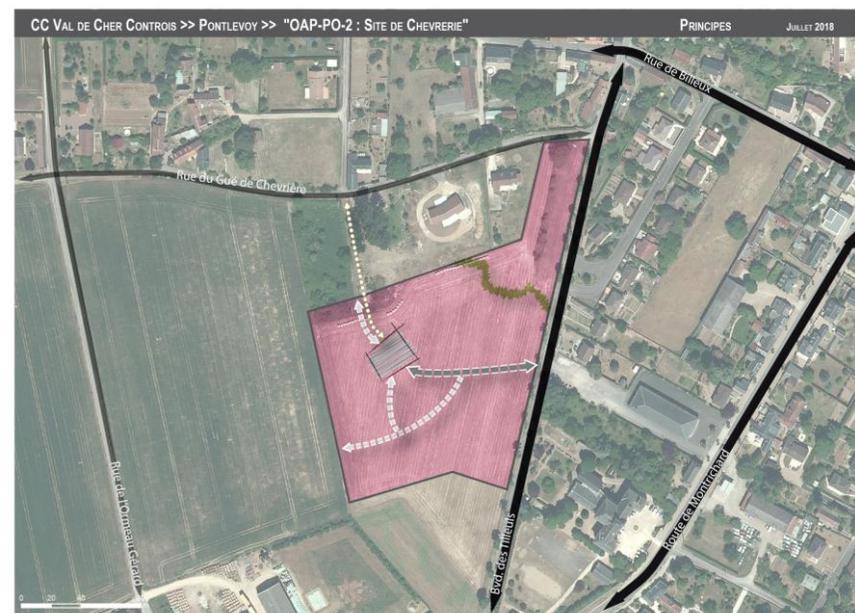
Les aménagements paysagers réalisés en accompagnement des espaces publics assureront un cadre qualitatif et identitaire en privilégiant des essences rustiques et indigènes.

Si la gestion des eaux pluviales induit la nécessité de créer un espace de collecte à ciel ouvert, il devra être intégré à un espace public paysager, contribuant ainsi aux usages récréatifs des futurs habitants.

## ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE DE LA PLAINE SAINT GILLES – PONTLEVOY (OAP Po-3)

### CONTEXTE

Le site s'inscrit sur le plateau agricole ouvert vers le nord et l'est, en appui sur une frange arborée « habitée » à l'ouest et agricole au nord-ouest. Il présente une topographie relativement plane. Un transformateur est implanté à l'angle sud-est du site et devra être intégré dans la future composition du quartier.

Le site est desservi sur l'ensemble de sa façade sud par la Route de Thenay (RD30). En rive sud de cet axe d'entrée de bourg, le mur d'enceinte de la ferme du Château de St Gilles confère au site un caractère patrimonial. En limite est, il est longé par le chemin de la Feuillarde qui mène à une ferme. A l'ouest, le site intègre le chemin d'accès privatif à une maison au cœur du bois.

### OBJECTIFS

- Conforter l'entrée Est de la ville par la proposition d'un quartier, intergénérationnel qui propose un équipement de service structurant pour le territoire comme une maison médicale
- Diversifier l'offre de logement en proposant notamment un village sénior, proposant des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite en association avec des logements dédiés à de jeunes ménages pour conforter le lien social
- Qualifier l'interface avec les espaces agricoles :
  - en ménageant des ouvertures visuelles depuis le cœur du quartier sur la campagne environnante et
  - en proposant un accompagnement végétal des limites nord afin de constituer une frange urbaine présentant un équilibre végétal / bâti harmonieux
- Préserver l'accès à la maison individuelle au nord-ouest du site

### PROGRAMME

Surface brute du site :	2,11 ha dont un espace à réserver à vocation d'équipement et de service (type maison médicale sur une surface de l'ordre de 2500 m <sup>2</sup> ) soit 1,86 ha à vocation résidentielle
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	23 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles)
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont 25% minimum de logements conventionnés (soit un minimum de 6 logements)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### DEPLACEMENTS

La desserte du site sera assurée par une voie secondaire prenant en appui en deux points sur la route de Thenay. L'un de ces points d'accroche s'articulera sur une place urbaine structurée par le pôle de service et le programme intergénérationnel.

Un ensemble de voies tertiaires permettra la desserte en profondeur des lots. Ces voies pourront présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. L'accès à la maison au nord-ouest sera préservé via une petite voie de desserte tertiaire. Les accès directs sur le chemin de la Feuillarde sont interdits.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

Les continuités douces seront assurées soit en site propre soit en appui des voies de desserte qui pourront être mixtes, pour faciliter notamment l'accès au futur équipement de services.

## FORMES URBAINES

Des accroches bâties seront recherchées (y compris au nouveau du nouveau pôle d'équipement) pour marquer l'alignement de la rue de Thenay, faire ainsi écho au mur d'enceinte de la ferme du château, qualifier et marquer l'entrée de ville, mettre en évidence le nouvel équipement structurant et assurer une greffe urbaine du quartier dans le respect de l'identité de cette rue. D'une manière générale, la démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer ce prolongement de la rue du bourg par une composition urbaine et architecturale qui pourra s'appuyer sur le jeu de murets et d'accroches bâties ou de bâtis proches de l'alignement.

Les programmes plus denses de logements groupés et/ou collectifs seront implantés à minima au niveau de l'entrée sud-ouest pour assurer une bonne maîtrise architecturale, une identité de l'entrée de quartiers et une qualification de l'interface espace public / espace privé par le volume bâti. À l'image de l'architecture traditionnelle du centre, les volumes R+1 (+ attique ou combles éventuellement) seront privilégiés, ainsi que les alignements bâtis le long des voies et espaces publics pour caler les fonds de perspective et conforter le caractère urbain de l'opération. Ce programme intergénérationnel viendra conforter le pôle de services et pourra proposer une organisation sur le principe d'un béguinage, permettant la mutualisation de certains espaces communs (placette de convivialité, jardins partagés, salle de convivialité ...)

*Ci-dessous à titre d'exemple une illustration d'un programme intergénérationnel autour d'un équipement public à Etriché (49) :*

*9 logements seniors adaptés PMR + 3 maisons T4 destinées à des familles avec enfants + 2 appartements sur l'équipement communal qui est lui-même composé de la bibliothèque, d'un espace santé-bien-être (3 bureaux mis à disposition des professionnels) et d'une salle de convivialité aux usages diversifiés)*



*La qualification de la rue du Pâtisseau a été travaillée en respectant l'identité du cœur de bourg, accroche bâtie à l'alignement en pignon de l'équipement et structuration par un mur en pierres pour qualifier la limite entre la rue et les jardins*



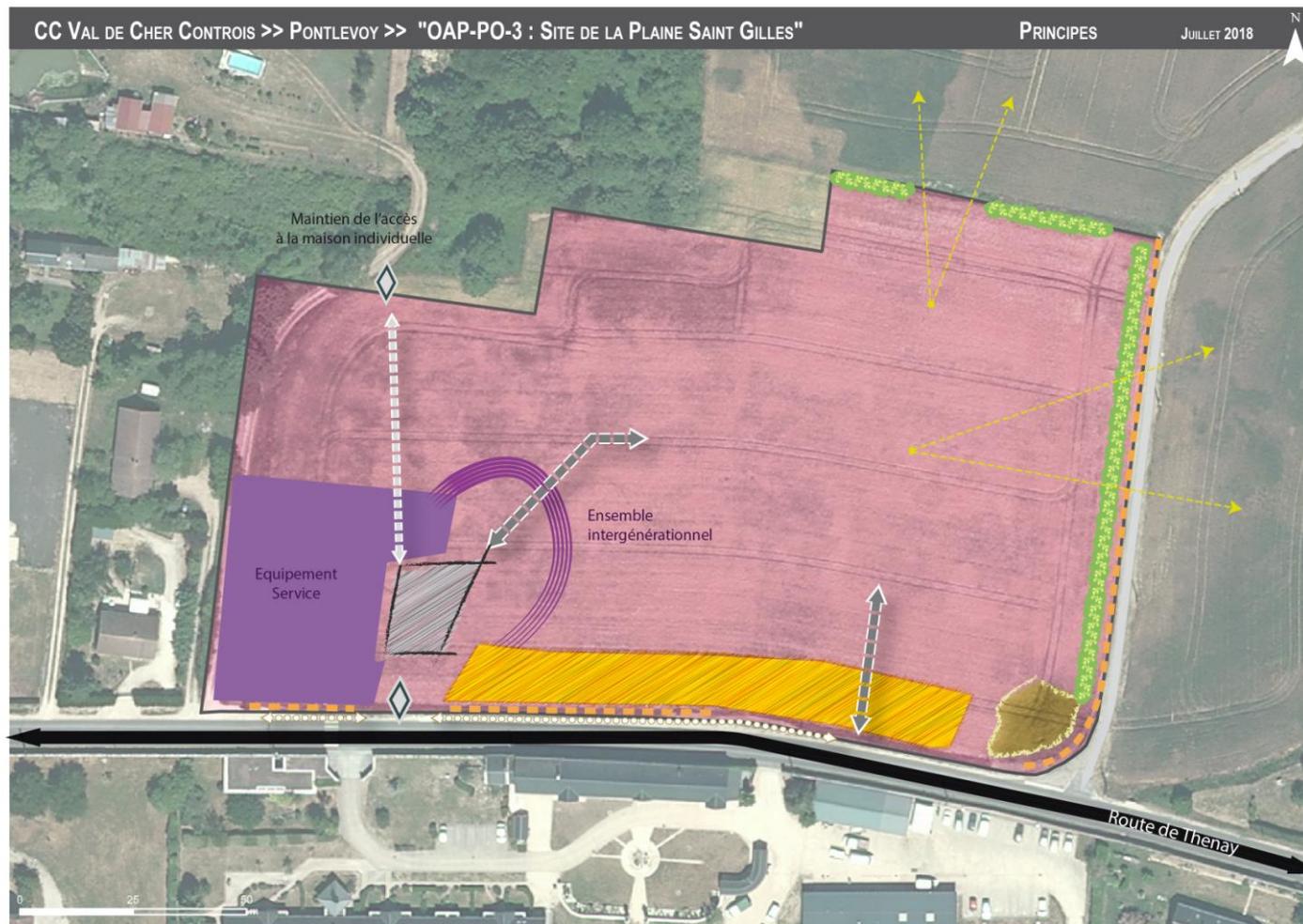
## ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La place principale sera qualitative, arborée, réservant des espaces de convivialité tout en offrant du stationnement à proximité de l'équipement.

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à mettre en scène.

Si la gestion des eaux pluviales induit la nécessité de créer un espace de collecte à ciel ouvert, il devra être intégré à un espace public paysager qualitatif, contribuant aux usages récréatifs des futurs habitants.

La frange nord et est sera qualifiée par une haie bocagère arbustive et arborée, qui ménagera des ouvertures visuelles sur la campagne. Elle pourra s'épaissir au sud-est pour accueillir un bosquet plus marquant, accueillant un ou des arbre(s) marqueur(s) annonçant l'entrée du bourg.



### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

## SITE DE RUE DU 08 MAI 1945- PONTLEVOY (OAP Po-4)

### CONTEXTE

Le terrain faisant l'objet de l'OAP est aujourd'hui enclavé par l'urbanisation sur ses quatre côtés : des jardins de maisons individuelles au sud permettant d'assurer une liaison vers le Foyer rural, le lotissement de la rue des Roses à l'ouest, la rue du 08 mai 1945 au nord et l'urbanisation plus ancienne le long de la route de Montrichard à l'est.

### OBJECTIFS

- Permettre une densification douce de la parcelle enclavée dans le tissu résidentiel en optimisant l'organisation des parcelles
- Assurer une liaison entre la rue du 08 mai 1945 et le Foyer rural.

### PROGRAMME

Surface brute du site :	0,63 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	7 à 8 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	Opération d'un seul tenant

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### LES FORMES URBAINES

Cette opération est localisée au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple. L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc

être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

L'aménagement devra veiller à favoriser une bonne orientation des futures constructions, en privilégiant une forme allongée des parcelles selon un axe nord-ouest / sud-est, qui permet une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un « vrai » jardin agréable.

#### LES DEPLACEMENTS

Une voie de desserte tertiaire, en sens unique devra être créée pour desservir tous les logements depuis la rue du 08 mai 1945 vers le Foyer rural (sens unique nord vers le sud). Un accès devra donc être ménagé entre les jardins privatifs au sud du site, pour permettre la mise en œuvre de cette voie.

Une perméabilité piétonne devra également être assurée vers le Foyer rural, celle-ci pourra être aménagée sous forme de voie partagée avec la voie de desserte.

#### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE DE RUE DES ALOUETTES- PONTLEVOY (OAP PO-5)

### CONTEXTE

La rue des Alouettes propose une ambiance rurale aujourd'hui dominée par le végétal, à créer pour l'aménagement de ce secteur et à décliner sur les espaces publics et/ou privés. Elle s'inscrit comme interface avec la zone d'activités en développement à l'est et son caractère végétal doit être conforté sur sa rive ouest pour limiter la confrontation d'un urbanisme résidentiel et d'activités et proposer un cadre de vie agréable aux futurs résidents

Une partie du site est couverte par un parc arboré, aujourd'hui privatif. Un diagnostic des arbres doit être réalisé pour identifier les sujets à préserver dans le cadre du futur projet.

### OBJECTIFS

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant, en ménageant une interface qualitative avec la ZA
- Sécuriser les accès
- Valoriser le caractère arboré du site

### PROGRAMME

Surface brute du site :	1,1 ha environ
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	13 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	Opération d'un seul tenant

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

Cette opération est localisée au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

L'aménagement devra veiller à favoriser une bonne orientation des futures constructions, en privilégiant une forme allongée des parcelles, qui permet une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un « vrai » jardin agréable.

### LES DEPLACEMENTS

La desserte sera assurée par un accès unique sur la rue des Alouettes, positionné afin de garantir la meilleure visibilité et la sécurité des entrées et sorties de quartier. Une voie tertiaire permettra la desserte des logements.

Une placette, dilation de l'espace public viendra animer le quartier, proposer des espaces de convivialité et du stationnement tout en permettant la desserte des lots. Le profil de la voie sera adapté à son usage, sa fréquentation et pourra décliner un principe de chaussée mixte.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résumeront pas à du stationnement longitudinal systématique le long de voies. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

### ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGER

Un filtre paysager arboré sera mis en œuvre sur la frange est, dans la continuité de la végétation existante au nord-ouest qui sera en partie préservée dans le cadre de l'aménagement. A cette fin un diagnostic des arbres et arbustes existants pourra être réalisé pour déterminer les éléments à conserver ou non. Cet espace paysager tampon

avec l'activité pourra éventuellement accueillir les ouvrages de gestion des eaux pluviales, dans la limite des possibilités techniques.

Une frange arborée devra être préservée sur les limites sud et sud-ouest. Il conviendra par ailleurs de faire établir un diagnostic spécifique des sujets arborés et arbustifs, préalablement à tout aménagement pour identifier l'état sanitaire des sujets, les essences à conserver et à intégrer dans le cadre de la composition du projet.

*NB : les sujets identifiés sur l'OAP le sont à titre indicatif et seront adaptés en fonction du diagnostic établi*

Le cœur du quartier s'organisera autour d'une placette, lieu de rencontre pour les futurs résidents, véritable espace public de convivialité à l'image d'une place de village, d'une placette rurale ou cour de ferme de grande échelle. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à préserver et mettre en scène.

#### 54 ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



# SITE DES ANGUILEUSES EST ET OUEST –

## PONTLEVOY (OAP PO - 6 ET OAP PO-7)

### CONTEXTE

Le site des Anguilleuses s'inscrit de part et d'autre de la rue du même nom. Cette rue aujourd'hui n'a pas ce statut, elle propose un profil rural déstructuré du fait de la clôture peu qualitative du site d'activité. Elle est initiée au nord en accroche sur le carrefour avec la route d'Amboise et la rue de la Croix des Bordes par une opération un peu plus dense, qui propose des volumes équilibrés et bien organisés avec un espace publics récemment aménagés aux fonctions de liaisons douces, récréatives et qui jouxtent des fonctions de collectes en Point d'apport Volontaire. Les aménagements paysagers récents ne permettent pas encore d'assurer une structure végétale forte à l'ensemble mais c'est une histoire de temps ... le fond de perspective est cadrée par la masse végétale de la propriété au nord du cours d'eau. Une maison implantée à l'alignement annonce le carrefour le long de la rue de la Croix des Bordes

Par ailleurs, le site prend appui sur la rue des Melons dont la sinuosité rappelle celle du cours d'eau tout proche, qui serpente au milieu des jardins. L'amorce est de la rue est qualifiée par des formes urbaines qualitatives : implantation à l'alignement de la voie au sud de celle-ci et imbrication et jeux de retraits et de murs au nord de la voie pour définir des cours jardinées exposées sud et permettre un recul des habitations. Vers l'ouest, la rue des Melons perd son identité avec un urbanisme diffus, sur de larges et profondes parcelles, sans qualification de l'interface avec la voie ni recherche dans les implantations bâties



### OBJECTIFS

- Structurer la rue des Anguilleuses et la rue des Melons par la recherche d'une composition urbaine et architecturale qualitative et par la poursuite des aménagements de liaisons douces sur l'accotement est
- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant et en lien avec le site dit de la rue Auguste Poulain
- Rompre avec l'urbanisme d'opportunité pour proposer un quartier qualifiant pour cette entrée ouest de Pontlevoy

### PROGRAMME

	PO – 6	PO - 7
Surface brute du site :	6700 m <sup>2</sup> environ	1,5 ha environ
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	8 logements minimum	18 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel Un minimum de 4 logements individuels groupés	habitat individuel, habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir et/ou programme de maisons de ville	terrains à bâtir et/ou programme de maisons de ville
Phasage :	Opération d'un seul tenant	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sous réserve d'un schéma d'ensemble du quartier

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENT

Le quartier sera desservi par la rue des Anguilleuses, avec un trottoir rive est aménagé, légitimant son statut de voie secondaire du bourg. A l'est, une voie tertiaire nord-sud permettra la desserte du terrain en profondeur entre les rues de la Croix des Bordes et la rue du Melon. A l'ouest la rue du Colonel Bruneau sera prolongée jusqu'à la rue des Anguilleuses, la placette de retournement transformée en placette conviviale pourra accueillir quelques plantations arborées. Son tracé sera brisé pour permettre la desserte en profondeur et maîtriser les vitesses de circulation, elle ne doit en aucun cas devenir un « raccourci ». Des placettes et dilatations de l'espace public viendront animer le quartier, proposer des espaces de convivialité et du stationnement tout en permettant la desserte des lots. Le profil des voies sera adapté à leur usage, leur fréquentation.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résumeront pas à du stationnement longitudinal systématique le long de voies. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des résidents.

### FORME URBAINE

Le bâti existant sera démoli.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer les rues des Anguilleuses et du Melon par une composition urbaine et architecturale qui pourra s'appuyer le jeu de murets et d'accroches bâties ou de bâtis proches de l'alignement, dans l'esprit des constructions existants de l'autre côté de la rue des Melons

De nouvelles typologies bâties seront recherchées pour répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site, dans l'esprit de l'amorce est de la rue des Melons.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme

le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

### ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Des placettes proposeront des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une placette rurale ou cour de ferme de grande échelle. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties et accueilleront de la végétation pour créer un cadre d'envie agréable.

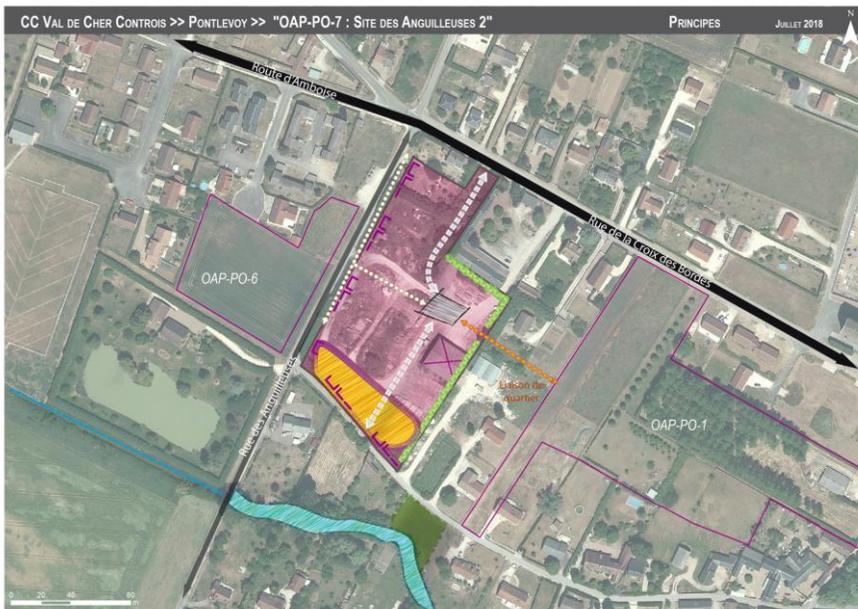
La constitution d'une frange est et ouest paysagère contribuera à préserver l'intimité et à séquencer les jardins au cœur des îlots, véritable filtre paysager entre quartier résidentiel et espace agricole qui pourra accueillir au sud-ouest les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales, ouvrages qui devront s'intégrer dans la pente et composer un espace agréable de promenade.

La gestion des clôtures le long des rues de l'Anguilleuse et du Melon sera finement étudiée et déclinera un registre de mur et murets en alternance avec les accroches bâties. Un fleurissement pied de mur pourra permettre de qualifier les rues.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## UN MODE D'AMENAGEMENT REPRODUCTIBLE : LE PRINCIPE DE COUREES

Le caractère rural de la commune de Beaupréau-en-Mauges est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site.

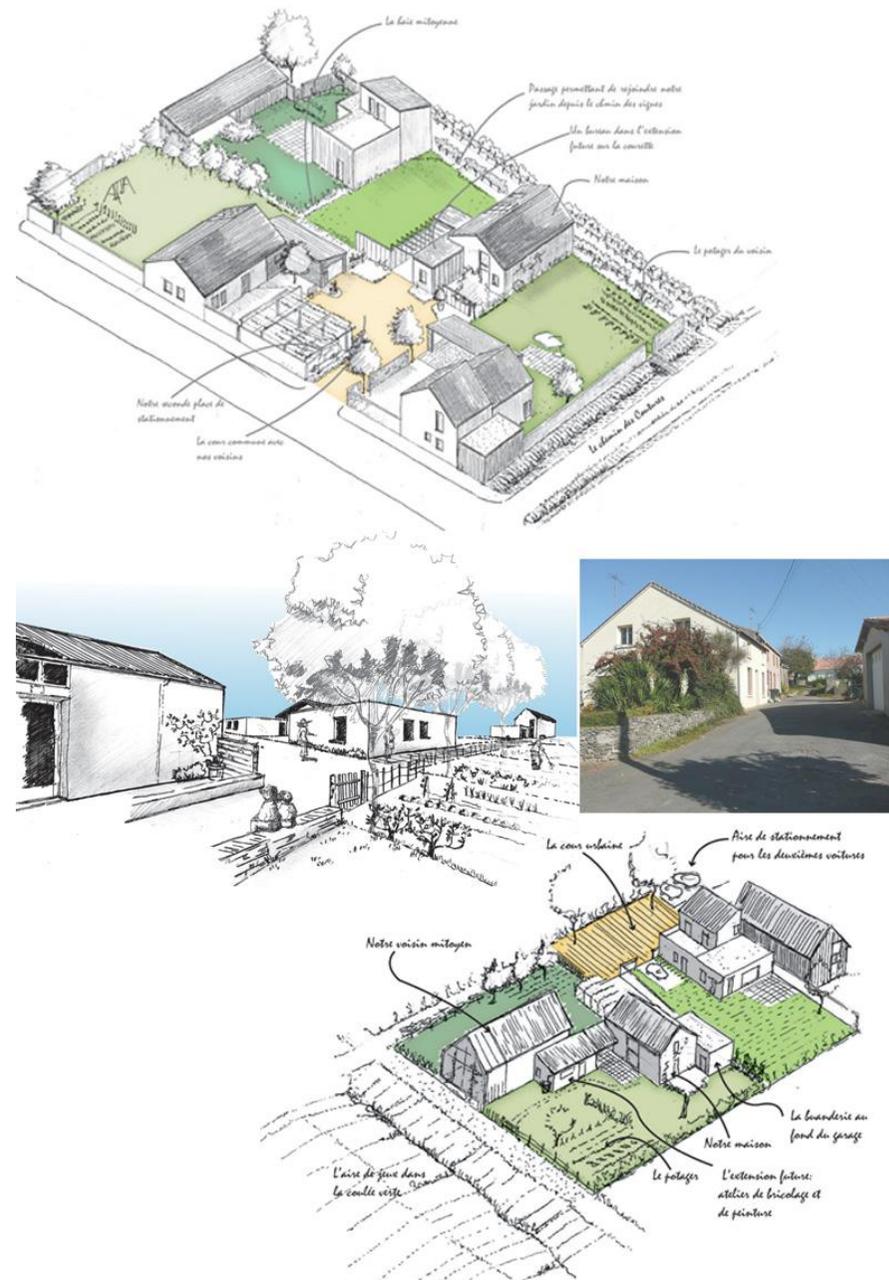
Les illustrations ci-dessous d'anciens corps de ferme et exploitations agricoles localisés dans l'environnement des sites de développement urbain mettent en évidence une composition urbaine qui s'adapte à l'évolutivité du bâti, et qui induit des espaces de convivialité partagés.



58

En effet, suite à une évolution des besoins, ces ensembles bâtis suivent la logique de plusieurs campagnes de construction, organisées autour d'une cour. Cette cour était traditionnellement un espace clos qui évoque les notions de défense, de déplacements, de facilité de surveillance des biens... Elles sont structurées par la trame bâtie qui s'organise au fil des années le long des limites de l'espace public. C'est ce principe qui sera décliné et adapté pour que l'urbanisation de certains quartiers ne se résume pas à un linéaire de maisons égrainé le long de voies sinueuses. La cour prendra demain des fonctions d'espaces partagés, de convivialité, répondant à des usages de desserte, de stationnement, de jeux ... Elles déclineront des ambiances minérales et végétales, elles pourront mettre en scène les arbres existants à préserver, elles seront structurées et appuyées par les accroches bâties de quelques constructions et/ou des registres de murs existants ou à créer.

Les schémas de principe ci-contre illustrent les ambiances recherchées, les intentions d'aménagement ciblées à affiner en fonction des spécificités des secteurs d'OAP concernés



# SITE DE LA RUE DE LA BERSILLIERE – SAINT-GEORGES SUR CHER (OAP SG-1)

## CONTEXTE

Ce site est un espace aujourd'hui enclavé par le tissu résidentiel et la maison de retraite du Val Fleuri, localisé à l'est de la rue de la Bersillière qui borde l'intégralité du site. Il est composé sur sa partie nord par des jardins privés, qui pourraient être densifiés.

La rue de la Bersillière permet de rejoindre la rue du Général de Gaulle et les services et commerces du centre-bourg à environ 800 mètres.

Le site est bordé sur sa frange ouest par un parc boisé, qui sera préservé.

## OBJECTIFS

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant et la proximité de la maison de retraite,
- Sécuriser les accès
- Préserver la frange boisée à l'est du site.

## PROGRAMME

Surface brute du site :	0,59 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	7 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

Cette opération est localisée au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

L'aménagement devra veiller à favoriser une bonne orientation des futures constructions, en privilégiant une forme allongée des parcelles, qui permet une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un « vrai » jardin agréable.

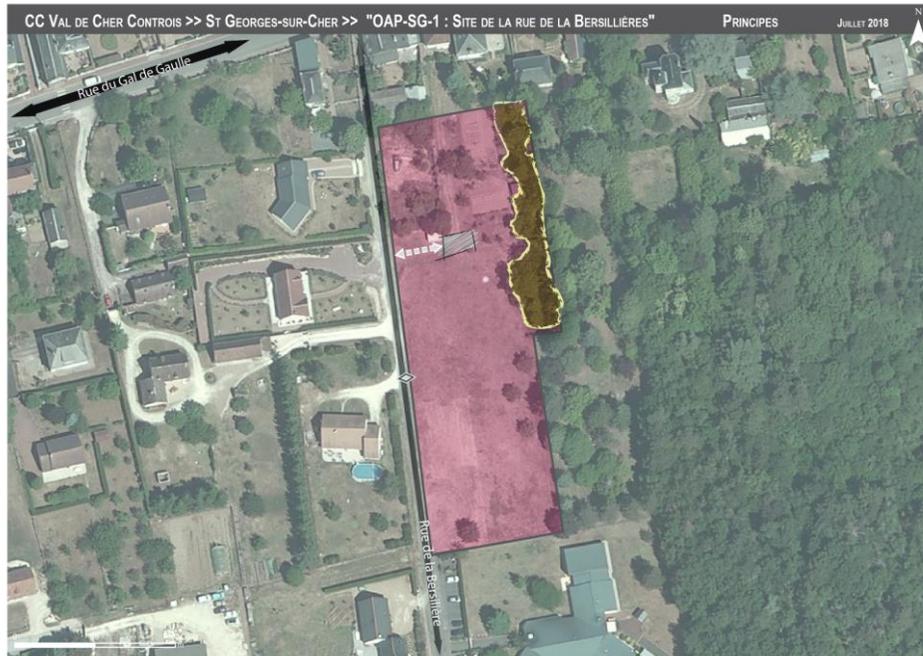
### LES DEPLACEMENTS

Des accès directs pourront être aménagés sur la rue de la Bersillière.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



# SITE DE LA RUE DES CHAMPS BLANCS – SAINT-GEORGES SUR CHER (OAP SG-2)

## CONTEXTE

Ce site est un espace aujourd'hui enclavé par le tissu résidentiel, localisé au nord de la rue des Champs Blancs.

Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

## OBJECTIFS

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant et la proximité de la maison de retraite,
- Sécuriser et regrouper les accès

## PROGRAMME

Surface brute du site :	0,34
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	4 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	Opération d'un seul tenant

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

Cette opération est localisée au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

L'aménagement devra veiller à favoriser une bonne orientation des futures constructions, en privilégiant une forme allongée des parcelles, qui permet une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un « vrai » jardin agréable.

### LES DEPLACEMENTS

Une petite voie de desserte en impasse permettra de regrouper les accès des futures constructions. Les accès directs sur la rue des Champs Blancs sont autorisés.

Cette voie pourra se terminer sur une placette aménagée comme une cour commune aux futures habitations.

Un espace devra être aménagé le long de la rue des Champs Blancs pour permettre le dépôt des conteneurs à déchets les jours de collecte.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : Le site ne dispose pas de l'assainissement collectif, chaque projet devra veiller à mettre en œuvre un système d'assainissement autonome adapté et répondant aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



# SITE DE LA RUE DES CHAMPS BLANCS ET DE LA ROUTE DU MESNIL – SAINT-GEORGES SUR CHER (OAP SG-

3)

## CONTEXTE

Ce site est un espace aujourd'hui enclavé par le tissu résidentiel, localisé au sud de la rue des Champs Blancs et à l'ouest de la route du Mesnil.

Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

## OBJECTIFS

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant et la proximité de la maison de retraite,
- Sécuriser et regrouper les accès

## PROGRAMME

Surface brute du site :	0,47 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	5 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	Opération d'un seul tenant

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

Cette opération est localisée au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

L'aménagement devra veiller à favoriser une bonne orientation des futures constructions, en privilégiant une forme allongée des parcelles, qui permet une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un « vrai » jardin agréable.

La végétation située au sud du site, qui assure aujourd'hui une transition avec la maison individuelle existante devra être en partie préservée.

### LES DEPLACEMENTS

Un accès viaire devra être créé depuis la Route du Mesnil pour desservir l'intérieur du terrain. Celle-ci devra permettre un bouclage piéton vers la rue des Champs Blancs. Celle-ci pourra se terminer par une placette permettant de desservir les habitations et de créer un lieu de rencontre pour les habitants.

Un espace devra être aménagé le long de la rue des Champs Blancs pour permettre le dépôt des conteneurs à déchets les jours de collecte.

Les accès directs sur la rue des Champs Blancs sont autorisés, mais pas sur la route du Mesnil.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE DU CHAMP DE FOIRE – SAINT GEORGES SUR CHER

(OAP Sg-4)

### CONTEXTE

Le site de la rue de Chézelle s'inscrit sur le petit éperon de la confluence entre les vallées du Cher et du Merderon (vallon secondaire perpendiculaire à la vallée du Cher). Ce positionnement spécifique induit un double jeu de pentes orientées vers le nord-est et le nord-ouest. Si la pente est présente elle reste raisonnable (à peine 4% environ vers le nord-ouest).

Le site conserve la trace de son ancienne histoire viticole avec la petite loge de vigne parfaitement conservée, qui constitue un élément de petit patrimoine à préserver et valoriser sur un espace public. Quelques taillis se sont développés, proposant une trame arborée à diagnostiquer. La pointe sud-ouest est plantée de trois conifères, ensemble surprenant dans ce paysage ouvert sur la vallée du Cher, vues longues et dégagées

La desserte du site est assurée par la rue de Chézelle en limite ouest et par la rue Mon Idée au sud. Toutes deux présentent des profils de voies rurales.

Au sud de la rue Mon Idée, la parcelle 1303 accueille un boisement épars de feuillus, à l'image d'un parc ou d'un jardin non clos. Cet ensemble boisé constitue un filtre paysager offrant une interface paysagère de qualité avec l'espace agricole, une limite naturelle à l'urbanisation.

### OBJECTIFS

- Proposer un quartier composé à proximité immédiate du cœur de bourg et des équipements
- Préserver le patrimoine vernaculaire
- Prendre en compte la trame arborée, pour son intérêt écologique, sa fonction de corridor écologique entre le vallon du Merderon et le plateau et sa capacité à proposer une bonne intégration du futur quartier en structurant la pente et facilitant l'étagement de l'urbanisation

### PROGRAMME

Surface brute du site :	5,6 ha environ
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	67 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles)
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont 17% minimum de logements conventionnés (soit un minimum de 10 logements)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### DEPLACEMENTS

Si le site est d'envergure, il ne contribue pas au maillage viaire du bourg, à ce titre l'ensemble des voies de desserte s'apparente plus à des voies tertiaires. Cet ensemble de voies tertiaires permettra la desserte en profondeur des lots. Ces voies pourront présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. Plusieurs points de connexions routières sont autorisés sur la route de Chézelle et rue Mon idée et les accès directs de parcelles sont interdits sur la route de Chézelle. Sur la rue de Mon idée, l'urbanisation étant envisagée de part et d'autre de la rue, les accès directs sont autorisés.

Le site au sud de la rue Mon Idée, sera desservi par une voie tertiaire qui se connectera au minimum en point. Une dilatation sous forme de placette permettra la desserte en profondeur des lots et se poursuivra par une liaison douce dans la frange est.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

Les continuités douces seront assurées soit en site propre au travers de la trame arborée préservée, soit en appui des voies de desserte qui pourront être mixtes. La rue de Chézelle devra être sécurisée et aménagée pour contribuer à marquer l'entrée dans le cœur de bourg et sécuriser les traversées piétonnes. Le cheminement nord-ouest sera aménagé pour permettre de rejoindre de façon sécurisée le pôle d'équipement (objet d'un emplacement réservé).

## FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer ce prolongement de la rue du bourg sur la partie nord-ouest par une composition urbaine et architecturale qui pourra s'appuyer sur le jeu de murets et d'accroches bâties ou de bâtis proches de l'alignement, au niveau de l'opération de logements groupés.

Ce programme plus dense de logements groupés et/ou collectifs sera implanté a minima au niveau de l'entrée nord-ouest pour assurer une bonne maîtrise architecturale, une identité de l'entrée de quartiers et une qualification de l'interface espace public / espace privé par le volume bâti. A l'image de l'architecture traditionnelle du centre, les volumes R+1 (+ attique ou combles éventuellement) seront privilégiés, ainsi que les alignements bâtis le long des voies et espaces publics pour caler les fonds de perspective et conforter le caractère urbain de l'opération.

D'une manière générale, la démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg, tout en respectant le caractère rural du site et sa trame arborée.

## ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à mettre en scène. L'un de ces lieux de rencontre devra s'articuler autour de la loge de vigne qui sera préservée et mise en valeur. Cet espace pourra être une place, placette ou un espace paysager comme un cœur de jardins partagé qui pourrait conférer à la loge de vigne un nouvel usage.

La composition d'ensemble veillera à préserver au mieux les ensembles arborés intéressants par le biais d'un diagnostic exhaustif de la végétation. Ce diagnostic permettra de définir de façon précise le ou les deux corridors est-ouest à conserver pour accompagner l'éventuel phasage du quartier et conserver ce principe d'alcôves arborées qui qualifient le site aujourd'hui et dans lesquelles les futurs hameaux bâtis s'inséreront. Ils accueilleront des liaisons douces, la gestion des eaux pluviales et pourront être traversé de façon ponctuelle par une desserte automobile. La topographie devra être appréhendée pour maîtriser l'implantation des voies, placettes et maisons.

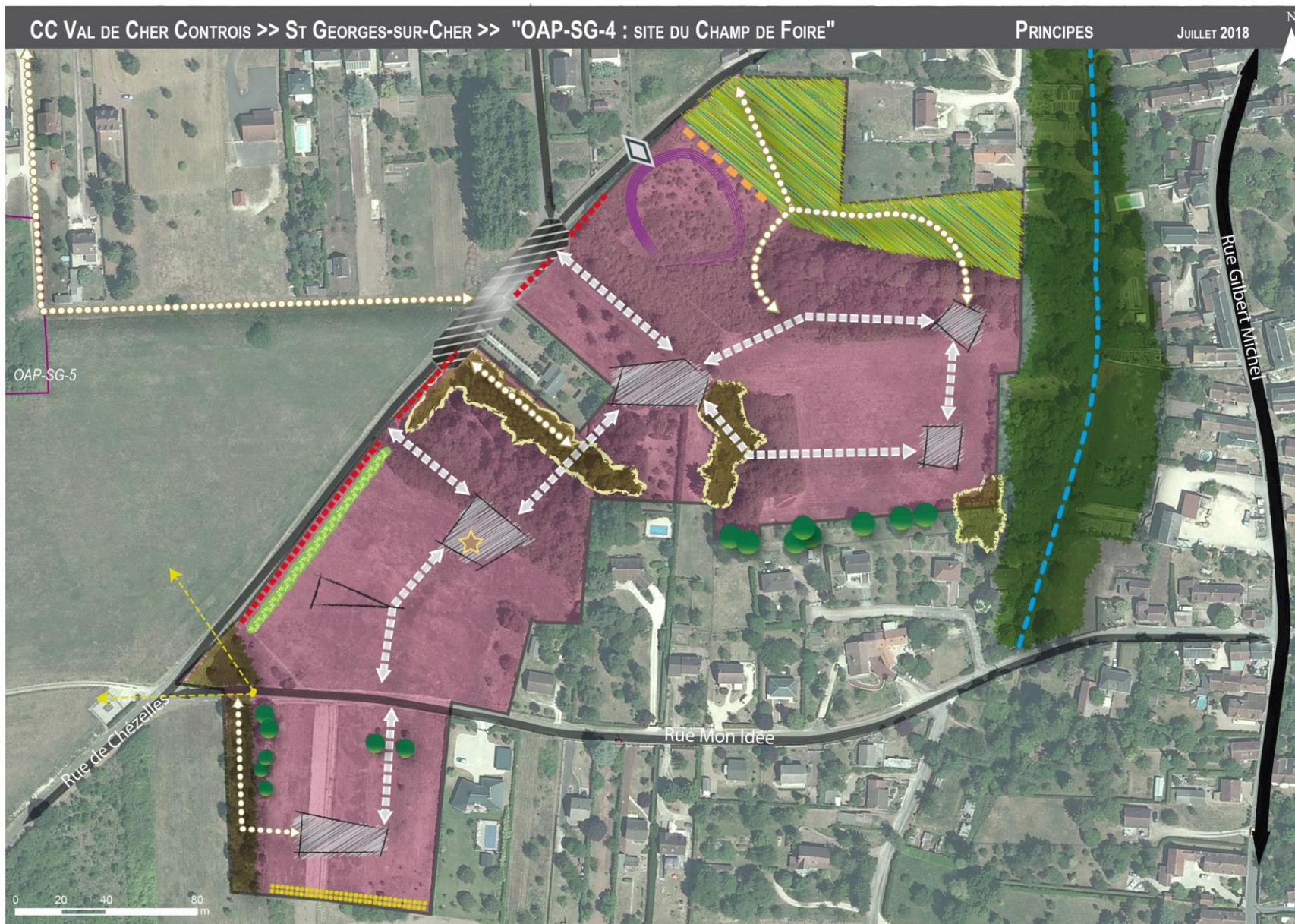
Si la gestion des eaux pluviales induit la nécessité de créer un espace de collecte à ciel ouvert, il devra être intégré à un espace public paysager qualitatif, contribuant aux usages récréatifs des futurs habitants, au nord du site en point bas.

La frange sud et ouest sera qualifiée par une haie arbustive et arborée, qui pourra ménager des ouvertures visuelles sur la campagne. La frange sud-ouest préservera sur l'espace publique la bande arborée sur une largeur d'une dizaine de mètres d'épaisseur. La pointe sud-ouest devra accueillir un bosquet plus marquant, accueillant un ou des arbre(s) marqueur(s) annonçant l'entrée du bourg, tout en ménageant et préservant l'ouverture visuelle sur la vallée du Cher.

## ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



# SITE LES ROCHES-OUEST – SAINT GEORGES SUR CHER

(OAP Sg-5)

## CONTEXTE

- Le coteau arboré, ou front de taille arboré peut-être issu d'un ancien site de carrière qui permet de masquer les vues sur le futur quartier et de maintenir la qualité de la vue depuis le haut de coteau et notamment depuis le carrefour de la route de Chézelle et de la rue Mon Idée.
- Une trame végétale importante devra faire l'objet d'un diagnostic pour conserver les plus sujets, notamment dans la partie nord et sur les limites sud, car elle assure une intégration paysagère et des continuités pour la faune et la flore.

## OBJECTIFS

- Améliorer la qualité urbaine et paysagère de ce site utilisé aujourd'hui pour du stockage, à proximité immédiate des équipements communaux
- Tirer parti de ce site en contrebas du coteau et donc dont l'urbanisation n'aura pas d'impact sur la perception de la frange urbaine sud de Saint Georges.

## PROGRAMME

Surface brute du site :	1,2 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	14 logements minimum
Typologie autorisée :	Logements individuels, logements individuels groupés voir logements intermédiaires.
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

La desserte sera assurée par une voie tertiaire qui se connecte en deux points sur la rue Marcel Bisault. En frange est, une connexion au cheminement qui sera aménagée pour permettre de lier le site dit du Champ de Foire de façon sécurisée le pôle d'équipement (faisant l'objet d'un emplacement réservé).

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

### FORMES URBAINES

De nouvelles typologies bâties seront recherchées pour répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site, dans l'esprit de l'amorce est de la rue des Melons.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

### ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Au nord du site, un ensemble boisé devra être diagnostiqué pour identifier les plus beaux sujets à préserver. Au sud et à l'est, le coteau ou front de taille arboré sera préservé pour assurer l'intégration paysagère du futur quartier. A l'est, il pourra être interrompu et remanié pour la création de la connexion douce et de la voie tertiaire. Un cheminement pourra y être envisagé pour permettre son entretien s'il reste sur le domaine public.

La voie tertiaire pourra proposer une dilatation sous forme de placette conviviale tout en permettant la desserte en profondeur des lots.

En limite ouest, la haie arbustive existante devra être préservée pour qualifier l'interface avec la zone agricole tout en calant le fond de perspective de la voie de desserte. Celle-ci pourra néanmoins être replantée voire renforcée avec un choix d'espèces végétales locales plus étendu, comprenant par exemple quelques éléments arborés.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE DES RAIMBAUDIÈRES – SAINT-GEORGES-SUR-CHER

(OAP Sg-6)

### CONTEXTE

Le site s'inscrit en continuité de la Zone d'activités des Raimbaudières existante, dans le prolongement sud-est et a déjà fait l'objet d'une autorisation pour mettre en œuvre le projet opérationnel.

L'extension de la zone d'activité « Le Clos des Raimbaudières » s'inscrit en limites Sud et Est de l'emprise de l'actuelle zone d'activité. Elle est également délimitée :

- au Nord par la route D976
- au Sud par le chemin de la Croix Bigot
- à l'Ouest par l'urbanisation existante.

La zone d'activité « Le Clos des Raimbaudières » s'étend actuellement sur une superficie de 4,8 ha. Son extension objet porte sur 10,9 ha environ. La collectivité est propriétaire de l'ensemble de l'unité foncière.

L'extension proposée est appelée à satisfaire les besoins de développement économique de l'ancienne intercommunalité à l'horizon de 6-7 ans. A l'échelle de la nouvelle grande intercommunalité Val de Cher Controis, ce projet d'extension vient renforcer le dynamisme économique du territoire qui constitue le second pôle de développement économique de Loir-et-Cher après le territoire d'Agglopolys

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » viendra soulager le secteur urbanisé de Saint-Georges-sur-Cher du trafic de poids lourds, grâce à la réalisation d'un nouveau tourne-à-gauche sur la RD 976 qui constituera demain l'accès principal à toute la zone d'activités.

La vocation de l'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » s'oriente principalement vers l'accueil d'activités artisanales et de services en quête de visibilité et/ou d'accessibilité depuis la RD 976. Les usages industriels et de commerces sont également autorisés.

Ce projet pourrait également permettre à la collectivité d'accompagner les porteurs de projet au travers d'initiatives publiques en matière d'immobilier d'entreprises (atelier-relais, village d'entreprises, pépinière d'entreprises), voire de se constituer une réserve foncière permettant de répondre le moment venu aux besoins de développement d'activités industrielles locales en expansion.

Les terrains constituant ce secteur sont issus majoritairement d'activités humaines antérieures : L'essentiel du projet d'extension correspond à une reconversion d'anciennes carrières, qui ont été remblayées depuis leur abandon, mais qui n'ont pas été réinvesties par l'agriculture en raison de la nature du remblai.

### OBJECTIFS

- Créer des espaces d'accueil d'activités supplémentaires sur la zone d'intérêt communautaire
- Tenir compte des sensibilités environnementales et assurer la mise en œuvre des mesures compensatoires indiquées dans l'évaluation environnementale du projet.

### PROGRAMME

Surface brute du site :	10,9 ha
Vocation	Commerces et activités de services, et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. Le projet prévoit la construction d'un maximum de 41 660 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

### PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### DEPLACEMENTS

Le projet se localise en bordure de la RD 976, infrastructure classée à grande circulation, et vient en continuité de la ZA actuelle via la rue du Clos des Raimbaudières. L'enjeu en termes de mobilité se situe dans la gestion des flux existant et futurs issus, avec une sécurisation nécessaire au droit de la RD 976 qui sera assurée par la mise en place d'un tourne-à gauche sur la RD 976. Cet aménagement permettra par ailleurs de réduire le trafic poids lourds liés à la ZA obligé actuellement d'emprunter la rue du Général de Gaulle.

La connexion avec la ZA actuelle doit s'effectuer par un prolongement de la rue du Clos des Raimbaudières, l'objectif poursuivi étant de ne former qu'une seule zone d'activités étirée le long de la frange sud de la RD976.

Aucun accès direct des parcelles de l'extension de la ZA ne sera autorisé sur la RD 976, la desserte des ilots s'effectuera uniquement à partir de la nouvelle voie interne à la zone.

La desserte de l'extension de la ZA s'opère à partir d'une voie principale structurante, qui traverse l'intégralité du site en reliant le nouveau tourne-à-gauche sur la RD à la rue du Clos des Ramibaudières. Cette artère comprend une chaussée dédiée à la circulation des véhicules motorisés et des cycles, et se double d'un cheminement piéton continu protégé de la chaussée par une bande paysagère pouvant alterner avec du stationnement.

En limite sud du site, le chemin rural n°39 conserve sa vocation de desserte agricole et viticole ; il s'inscrit également dans le réseau de cheminements de promenade du plateau sud du Cher.

En limite sud de l'opération, les abords du chemin rural n°39 dit de la Croix Bigot feront l'objet d'un traitement paysager spécifique de manière à dissimuler les clôtures et assurer la transition avec les secteurs viticoles, cela sans créer un effet d'écran par rapport aux vents pour ne pas augmenter le risque gélif de la vigne.

En limite est, en provenance de Faverolles, les boisements existants de l'autre côté de la frange est de l'extension seront conservés.

Afin de favoriser le maintien des meilleures conditions pour assurer la préservation de l'Azuré du Serpolet, un large couloir paysager nord-sud divisera le site en deux, entre les terres viticoles et le bassin central créée. Ce vaste espace uniquement interrompu par le tracé de la voie principale apportera une nouvelle identité environnementale et paysagère au cœur de l'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières.

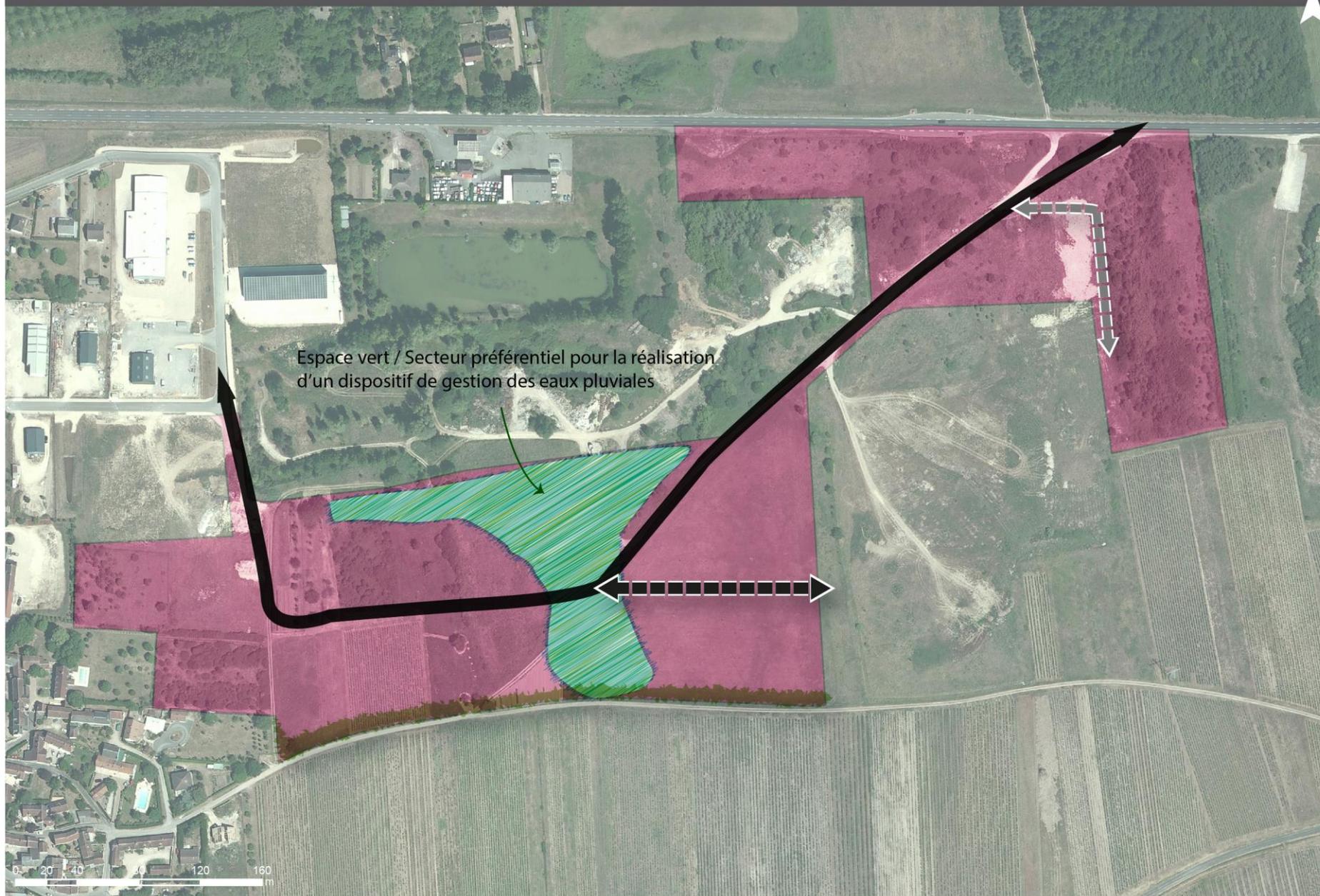
## **ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX**

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux



72



Espace vert / Secteur préférentiel pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales

## SITES DE – SAINT-JULIEN DE CHEDON (OAP S.J-1)

### CONTEXTE

Le secteur soumis à OAP est localisé au nord de la route de Saint-Aignan, et à l'ouest de la route du Peu.

Situé au sud de la Vallée du Cher, le site n'est toutefois concerné par le Plan de Prévention des Risques inondation du Val du Cher que sur son extrémité nord-est

### OBJECTIFS

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant
- Sécuriser et regrouper les accès
- Assurer une intégration paysagère de la frange nord

### PROGRAMME

Surface brute du site :	0,33 ha environ
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	4 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

L'aménagement devra veiller à favoriser une bonne orientation des futures constructions, en privilégiant une forme allongée des parcelles, qui permet une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un « vrai » jardin agréable.

Une frange plantée devra être créée en limite nord du site.

### LES DEPLACEMENTS

Un accès unique devra être créé depuis la route du Peu. Cet accès permettra de desservir des parcelles à l'intérieur de l'îlot, elle pourra se terminer par un espace convivial (cour ou placette).

Aucun accès direct n'est autorisé sur la route de Saint-Aignan (RD 17).

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



# SITE DE LA BODARDERIE– SAINT-JULIEN DE CHEDON

(OAP SJ-2)

## CONTEXTE

Le secteur soumis à OAP localisé à l'ouest de la rue de la Bodarderie, à 300 mètres de la mairie et de l'école.

Le site est occupé par une prairie sur sa majeure partie, puis par des jardins en partie boisés sur sa partie sud. Un hangar servant au stockage d'un car occupe le centre du secteur, celui-ci sera préservé dans le cadre du projet.

Le site est orienté selon une pente sud-est – nord-ouest.

A noter que la majeure partie du site fait l'objet d'une autorisation sous forme d'un permis d'aménager, de maîtrise d'ouvrage communale.

## OBJECTIFS

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant, et permettre notamment la densification douce de fonds de jardin en appui du projet communal.
- Sécuriser et regrouper les accès
- Assurer une intégration paysagère de la frange ouest

## PROGRAMME

Surface brute du site :	1,60 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	19 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

L'aménagement devra veiller à favoriser une bonne orientation des futures constructions, en privilégiant une forme allongée des parcelles, qui permet une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un « vrai » jardin agréable.

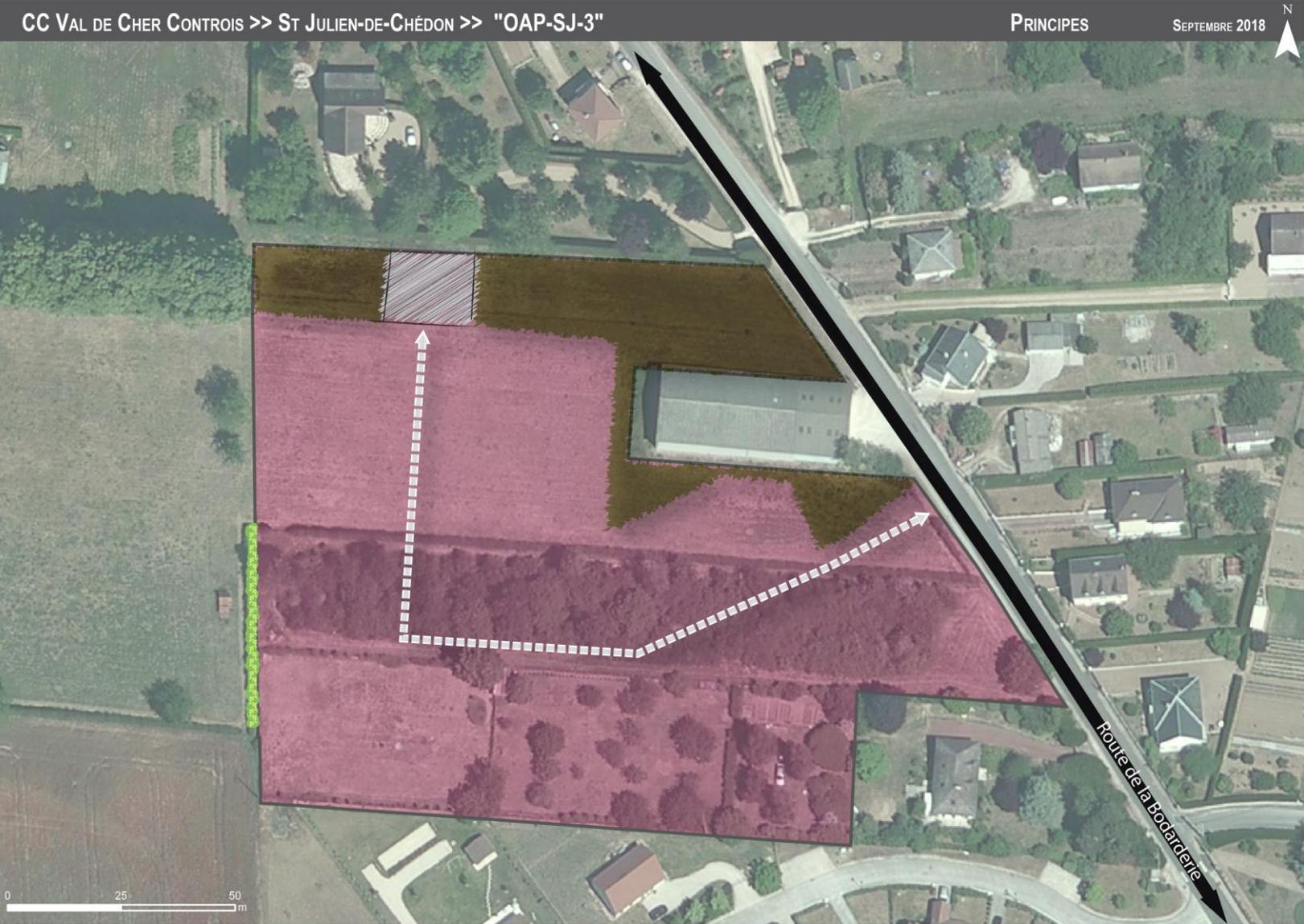
### LES DEPLACEMENTS

Une voie d'accès sera créée afin de desservir l'ensemble du site depuis la route de la Bodarderie, désenclavant également les jardins situés au sud. Cette voie se terminera par une placette qui pourra être aménagée comme un lieu convivial pour les habitants.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible. A noter que le bassin versant intercepté par le site étant supérieur à 1 ha, le projet est soumis à la réglementation de la Loi sur l'eau et devra comprendre les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales. Du fait de la pente générale, ceux-ci pourront être intégrés à l'espace vert en limite nord du site.



76

# SITES DE BORDEBURE – SAINT-JULIEN DE CHEDON

(OAP SJ-3)

## CONTEXTE

Le site concerné par l'OAP est localisé au nord du hameau ancien de Bordebure, et est enclavé entre la route du Château d'eau et le Chemin de Bordebure, bordés sur leurs franges nord par des maisons récentes.

Une partie est aujourd'hui entretenue par un agriculteur, la frange sud-ouest étant occupée par des jardins privés, pouvant faire l'objet d'une densification douce au gré des opportunités foncières. Le site présente ainsi quelques éléments végétaux, qui pourront être intégrés au projet et ainsi participer à la qualité du cadre paysager.

## OBJECTIFS

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant
- Valoriser les éléments végétaux présents sur le site pour assurer la qualité du vie au sein du quartier.

## PROGRAMME

Surface brute du site :	0,67ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	8 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple mais en limite avec un hameau ancien, où le bâti est plus compact et organisé autour de courrées.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions, mais pourra également s'organiser sous forme d'une cour commune, s'inspirant du hameau situé au sud.

L'aménagement devra veiller à favoriser une bonne orientation des futures constructions, en privilégiant une forme allongée des parcelles, qui permet une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un « vrai » jardin agréable.

Un inventaire des éléments végétaux permettra de déterminer les sujets à conserver, notamment sur la partie sud. Ceux-ci pourront être intégrés dans les parcelles privées.

La haie présente sur le site pourra être valorisée sous forme de haie séparative.

### LES DEPLACEMENTS

Les accès directs sur le chemin de Bordebure et la route du château d'eau sont autorisés. L'accès aux parcelles localisées au sud du site devra être organisé sous forme d'une placette, autour de laquelle les constructions pourront s'implanter en s'inspirant de la forme du hameau situé au sud.

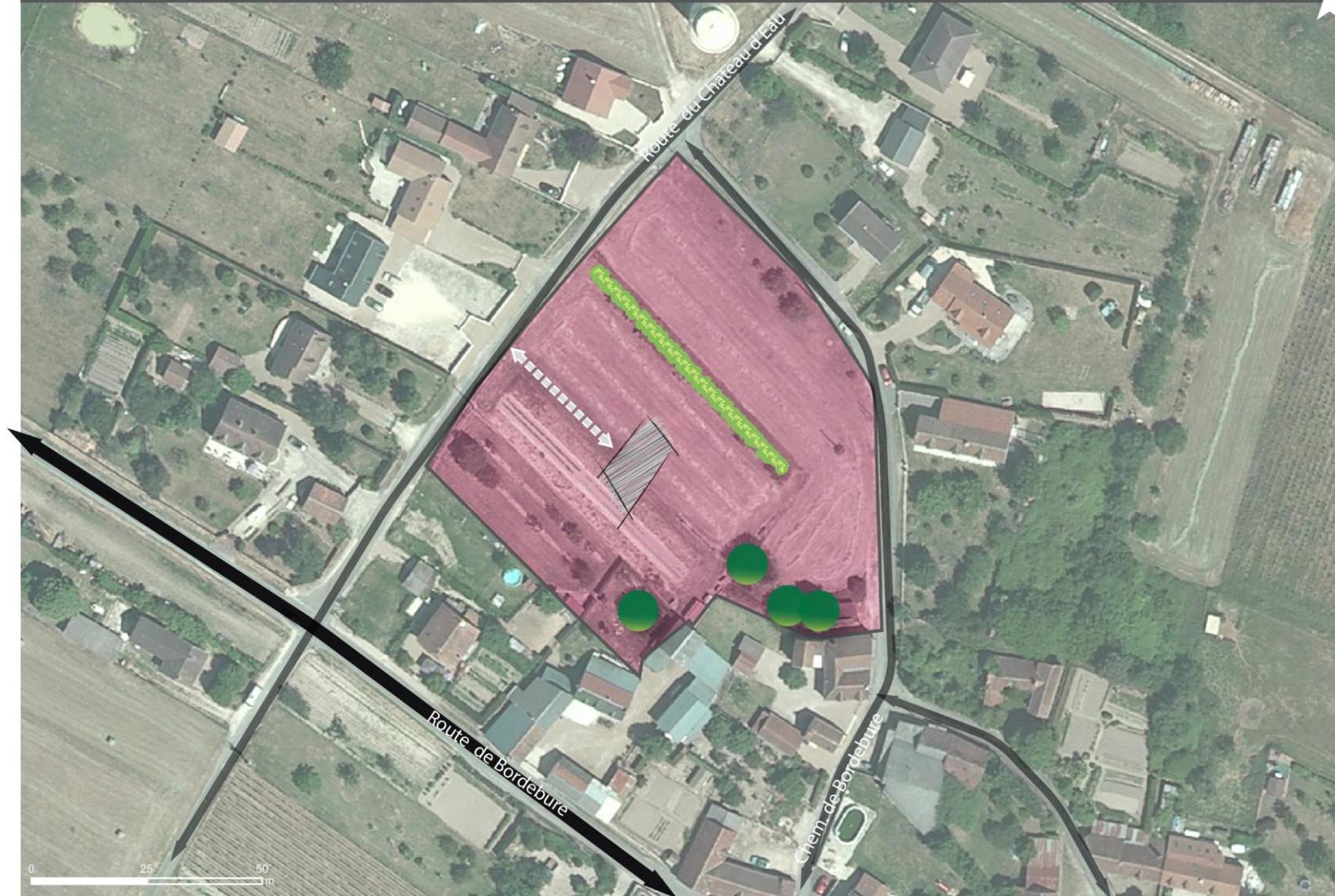
### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



78



## SITE ROUTE DE LA GENAUDIÈRE – VALLIÈRES LES GRANDES

(OAP v-1)

### CONTEXTE

Le site s'inscrit à proximité immédiate du centre bourg et des équipements et services :

- A l'est, le cimetière bordé de son mur sur la route de la Guénaudière qui longe le site et trouve une articulation avec la rue principale au niveau d'un mail qualifiant l'entrée du cimetière
- L'école accessible par un accès piéton depuis la rue des écoles qui borde le site à l'est et en permet la desserte.

Une trame arborée structure aujourd'hui la parcelle, plantation régulière et ordonnée de noyers qui peinent à pousser. Un diagnostic des arbres sera réaliser et permettra d'identifier les plus beaux sujets à conserver.

En limite sud-ouest, le site est marqué par un talus surmonté d'une haie bocagère arbustive (quelques ronces) avec un arbre d'une certaine ampleur et au nord un pommier à l'architecture intéressante. Cette formation végétale n'est pas exceptionnelle dans sa composition floristique, en revanche son positionnement est intéressant dans le jeu de contrepoids et d'épaulement qui s'instaure avec le mur du cimetière

Le site présente une pente de l'ordre de 5% orientée vers le nord-ouest et s'inscrit en surplomb des maisons au nord.

### OBJECTIFS

- Conforter le maillage viaire et doux du bourg
- Proposer un quartier qui conforte et « épaissit » le cœur de bourg en s'inspirant des formes et compositions urbaines traditionnelles
- Qualifier par l'organisation et la maîtrise des implantations bâties, la qualité des espaces publics, les rues du bourg
- Préserver et conforter la haie bocagère sud-ouest, identifier et préserver quelques-uns des noyers les plus intéressants dans leur développement t leur architecture

### PROGRAMME

Surface brute du site :	2,07 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	25 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### DEPLACEMENTS

La desserte du site sera assurée par une voie secondaire contribuant au maillage viaire du bourg et secondant la rue principale. Cette voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. Quelques voies tertiaires permettront la desserte en profondeur des lots et pourront se décliner sur le principe de placettes ou courées.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

Les continuités douces seront assurées soit en site propre en appui par exemple certains des plus beaux noyers à préserver soit en appui des voies de desserte qui pourront être mixtes.

#### FORMES URBAINES

Des accroches bâties seront recherchées pour marquer l'alignement de la rue des écoles et assurer une greffe urbaine du quartier dans le respect de l'identité de cette rue. D'une

manière générale, la démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

Au regard de la configuration du site, pour favoriser une bonne orientation des futures constructions, une forme allongée des parcelles (façade étroite et profondeur étirée) sera privilégiée, et permettra une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un jardin agréable et profond.

80

## ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera à préserver au mieux les arbres les plus intéressants par le biais d'un diagnostic exhaustif des noyers, permettant ainsi outre la préservation d'arbres sains et au port qualitatif de proposer un cadre de vie de qualité dès la création du quartier.

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à mettre en scène.

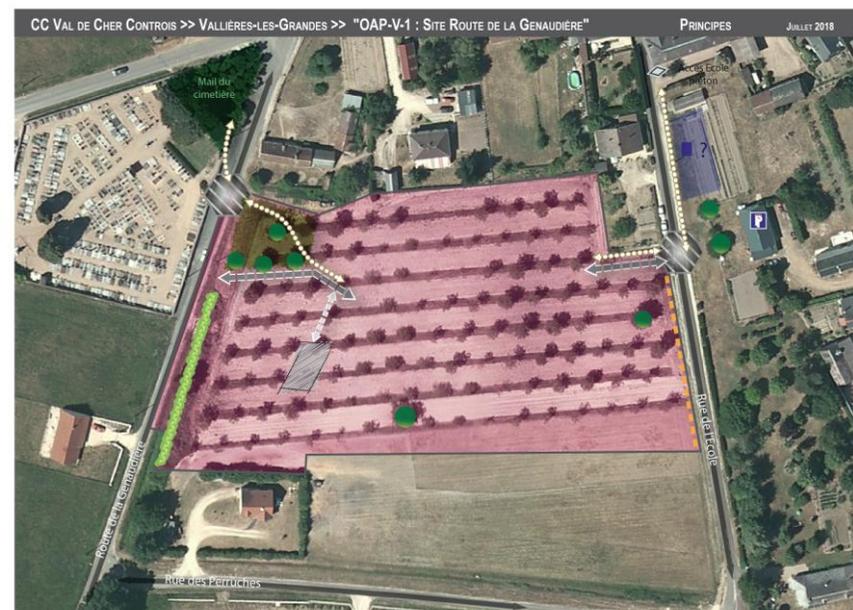
Si la qualification de la frange est du site doit être plutôt urbaine. Celle de la frange ouest sera plutôt végétale pour prendre en compte le talus planté existant, et faire écho au cimetière et à son mail arboré au nord-ouest. Un espace paysager sur l'angle nord-ouest du site, dominant par ailleurs les habitations au nord sera aménagé, création d'un filtre paysager et qualification de l'entrée verte du bourg.

Si la gestion des eaux pluviales induit la nécessité de créer un espace de collecte à ciel ouvert, il devra être intégré à cet espace public paysager qualitatif, contribuant aux usages récréatifs des futurs habitants.

## ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITES DE LA RUE DE LA GARENNE– VALLIERES LES

### GRANDES (OAP V-2)

#### CONTEXTE

Le site concerné par l'OAP est aujourd'hui enclavé par l'urbanisation, et entouré par la rue de la Cure sur sa frange est et par la rue de la Garenne sur ses franges nord et ouest.

Le site présente une haie en limite sud, assurant déjà une transition avec les terrains résidentiels existants.

#### OBJECTIFS

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant

#### PROGRAMME

Surface brute du site :	0,36ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	4 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements

#### PARTI D'AMENAGEMENT

#### LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

L'aménagement devra veiller à favoriser une bonne orientation des futures constructions, en privilégiant une forme allongée des parcelles, qui permet une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un « vrai » jardin agréable.

La haie existante devra en partie être conservée, voire renforcée pour assurer la transition avec les habitations existantes.

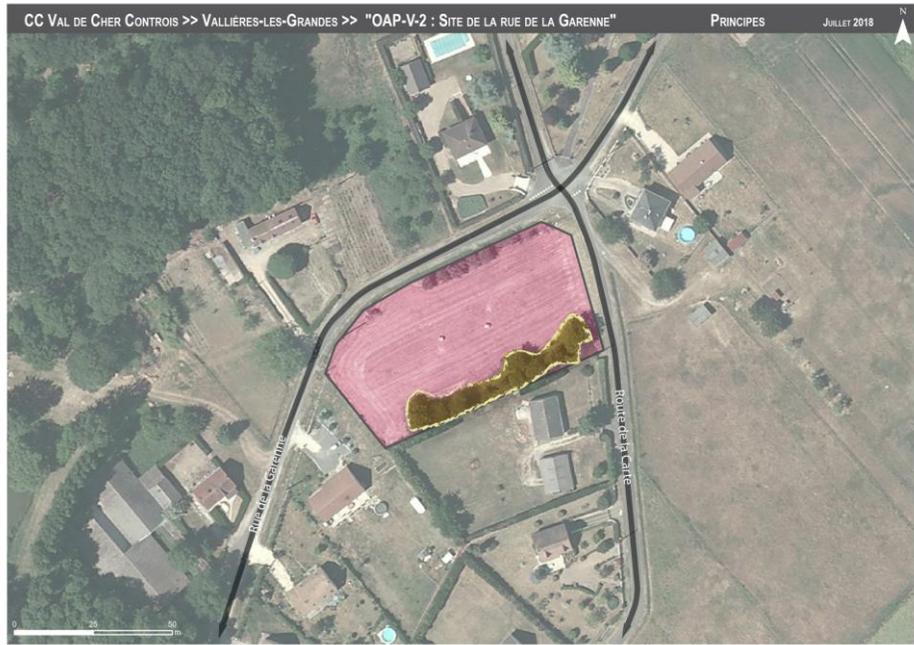
#### LES DEPLACEMENTS

Les accès pourront être réalisés directement le long de la rue de la Garenne et par la rue de la Cure.

#### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE RUE DES POMMERIES – VALLIÈRES LES GRANDES

(OAP V-3)

### CONTEXTE

Le site dit de la rue des Pommeries est caractérisé par une vaste parcelle agricole appuyée à l'ouest sur un bois et inclinée au nord-ouest par une pente de l'ordre de 5%. Sa desserte est assurée par la rue des Pommeries au profil de chemin rural, qui le cerne à l'est en interface avec la maison de retraite et au sud en interface avec le site réservé à l'accueil d'activités artisanales.

Dans sa partie nord, le site ménage une très belle mise en scène de l'église et du bourg historique dans la vallée de La Masse



### OBJECTIFS

- Maitriser le développement résidentiel par le biais d'une organisation composée et limiter ainsi le découpage systématique avec lots en drapeaux qui ne permet pas de participer à la qualification urbaine du bourg
- Conforter le tissu urbain à proximité d'un équipement structurant

### PROGRAMME

Surface brute du site :	1,42 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum,

Objectif de logements	18 logements minimum, sauf si une partie du site est occupée par une activité économique compatible avec la proximité d'habitat : le nombre de logements pourra alors être plus faible, tout en respectant une densité minimale de 12 logements/ha pour la partie consacrée au logement.
Objectif d'activités économiques	La partie sud-ouest du site pourrait permettre l'implantation d'activité économique compatible avec la proximité de logements.
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### DEPLACEMENTS

La desserte du site sera assurée par une voie tertiaire pouvant prendre appui en deux points sur la rue des Pommeries sans pour autant que le bouclage soit imposé. Cette voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. Quelques voies tertiaires permettront la desserte en profondeur des lots et pourront se décliner sur le principe de placettes ou courées.

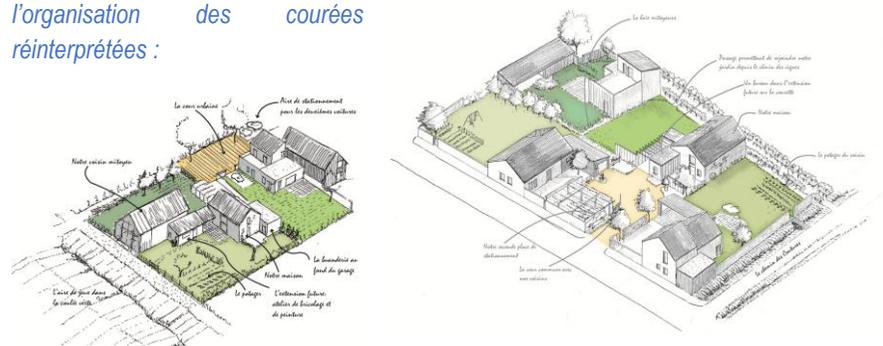
Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

Les continuités douces seront assurées soit en site propre en appui par exemple certains des plus beaux noyers à préserver soit en appui des voies de desserte qui pourront être mixtes.

## FORMES URBAINES

De nouvelles typologies bâties seront recherchées pour répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site, dans l'esprit des corps de ferme et exploitations agricoles localisés dans l'environnement proche du site. En effet, suite à une évolution des besoins, ces ensembles bâtis agricoles et viticoles suivent la logique de plusieurs campagnes de construction, organisées autour d'une cour, espace clos qui évoque les notions de défense, de déplacements, de facilité de surveillance des biens... Elles sont structurées par la trame bâtie qui s'organise au fil des années le long des limites de l'espace public. C'est ce principe qui sera décliné et adapté pour que l'urbanisation de ce quartier ne se résume pas à un linéaire de maisons égrainé le long du chemin des Pommeries.

Principes illustratifs de l'organisation des courées réinterprétées :



Des accroches bâties, relayées par des murets seront recherchées pour marquer l'alignement de la rue des Pommeries et conférer ainsi un caractère paysager et urbain qui s'inscrit dans le respect de l'identité des rues du bourg. D'une manière générale, la démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des îlots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

Au regard de la configuration du site, pour favoriser une bonne orientation des futures constructions, une forme allongée des parcelles (façade étroite et profondeur étirée) sera privilégiée, et permettra une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un jardin agréable et profond.

## ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les courées et placettes offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à mettre en scène. Elles pourront être reliées par une voie tertiaire ou une liaison douce.

Un espace paysager au nord du site sera aménagé, pour mettre en scène la vue sur l'église et le cœur ancien et permettre, si la gestion des eaux pluviales induit la nécessité de créer un espace de collecte à ciel ouvert, de l'intégrer dans un espace public paysager qualitatif, contribuant aux usages récréatifs des futurs habitants.

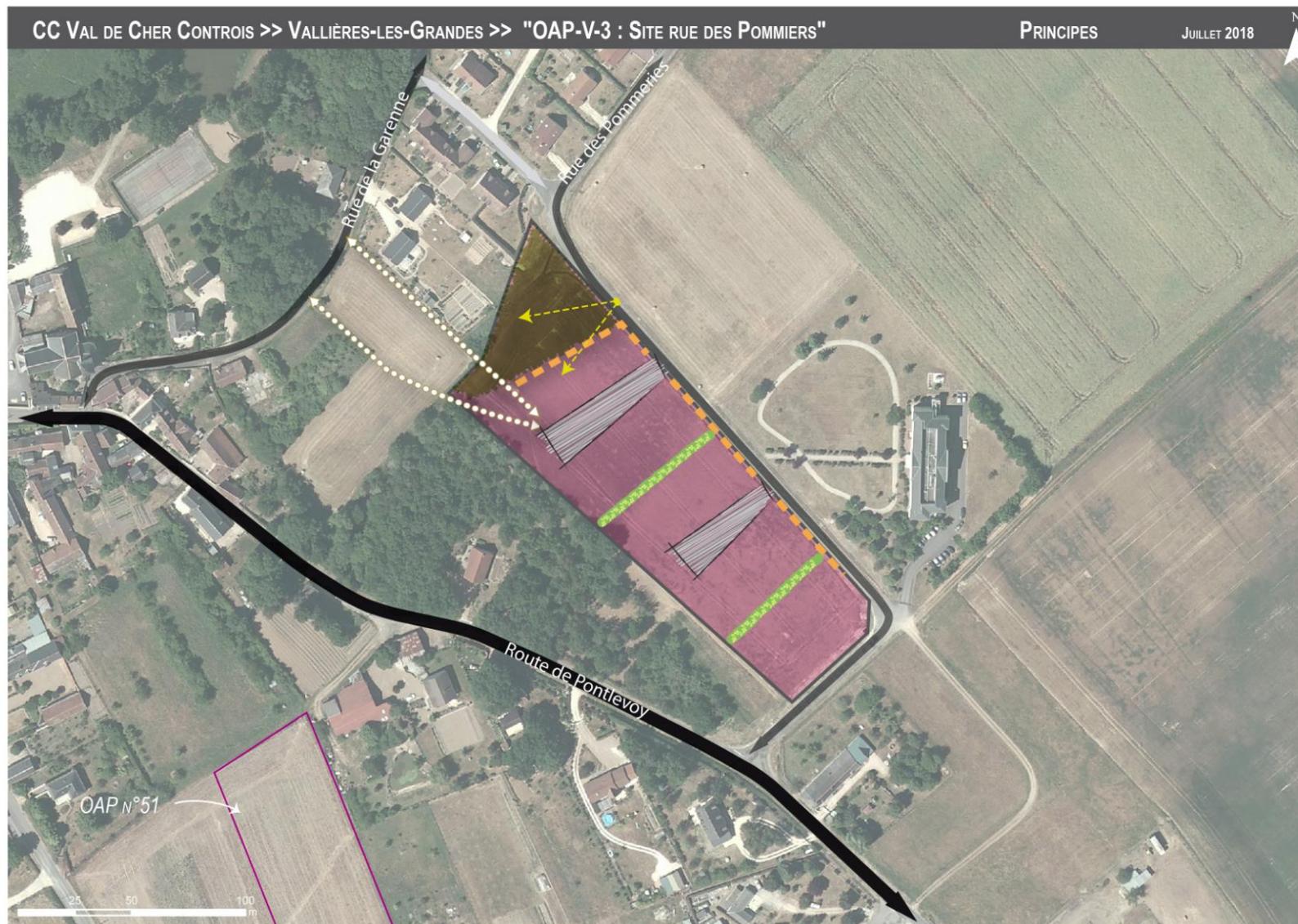
En lien avec le bois qui épaulé le site à l'ouest, des cœurs d'îlots arborés permettraient de structurer la pente et des contribuer à l'intimité des futurs logements. Ils peuvent prendre la forme d'une haie arborée et arbustive su deux rangs a minima.

La topographie devra être appréhendée pour maîtriser l'implantation des voies, placettes et maisons.

## ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



## SITE DE LA SERGENTERIE – VALLIÈRES LES GRANDES

(OAP V-4)

### CONTEXTE

Le site domine la vallée de la Masse et offre de grandes perspectives sur le coteau et les frondaisons des arbres qui envahissent la vallée et portent le regard. Le clocher de l'église se distingue, soulignant la proximité du cœur historique implanté dans la vallée.



La desserte du site est assurée :

- Au nord par un chemin communal aujourd'hui enherbé qui permettrait aussi le désenclavement des parcelles 36, 38 et 39
- Au sud par la rue de la Sergenterie qui longe le site au sud et propose un profil très rural



Le site intègre une parcelle cultivée et des fonds de jardins qui sont animées de quelques arbres qu'il conviendra de diagnostiquer pour définir leur qualité, afin de préserver les plus beaux sujets

### OBJECTIFS

- Maitriser le développement résidentiel par le biais d'une organisation composée et limiter ainsi le découpage systématique avec lots en drapeaux qui ne permet pas de participer à la qualification urbaine du bourg
- Proposer un cadre de vie agréable qui table sur la valorisation des vues sur la vallée et la mise en scène de la vue sur le clocher
- Contribuer au maillage du bourg et au désenclavement des cœurs d'îlots.

### PROGRAMME

Surface brute du site :	1,34 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	17 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### DEPLACEMENTS

La desserte du site sera assurée par une voie tertiaire contribuant au maillage viaire du bourg permettant de rejoindre la rue de la Sergenterie et le chemin communal nord connecté à la route de Pontlevoy. Cette voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. D'autres voies tertiaires vers l'est permettront la desserte en profondeur des lots et pourront se décliner sur le principe de placettes ou courées.

Les accès directs de parcelles sur la rue de la Sergenterie seront interdits.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

Les continuités douces seront assurées soit en site propre soit en appui des voies de desserte qui pourront être mixtes.

## FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux. D'une manière générale, la démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des îlots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

Au regard de la configuration du site, notamment à l'est, pour favoriser une bonne orientation des futures constructions, une forme allongée des parcelles (façade étroite et profondeur étirée) sera privilégiée, et permettra une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un jardin agréable et profond.

## ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera d'une part à mettre en scène la vue sur le clocher de l'église et cela à différents endroits du futur quartier. Elle devra d'autre part, préserver au mieux les arbres les plus intéressants sur les parcelles 127 et 128 par le biais d'un diagnostic exhaustif, permettant ainsi outre la préservation d'arbres sains et au port qualitatif de proposer un cadre de vie de qualité dès la création du quartier.

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de

convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à mettre en scène.

Un espace paysager au nord du site sera aménagé, pour mettre en scène dans la mesure du possible la vue sur le cœur ancien et permettre, si la gestion des eaux pluviales induit la nécessité de créer un espace de collecte à ciel ouvert, de l'intégrer dans un espace public paysager qualitatif, contribuant aux usages récréatifs des futurs habitants.

La frange sud du site sera qualifiée par une ligne arborée et arbustive le long de la rue de la Sergenterie.

## ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

