

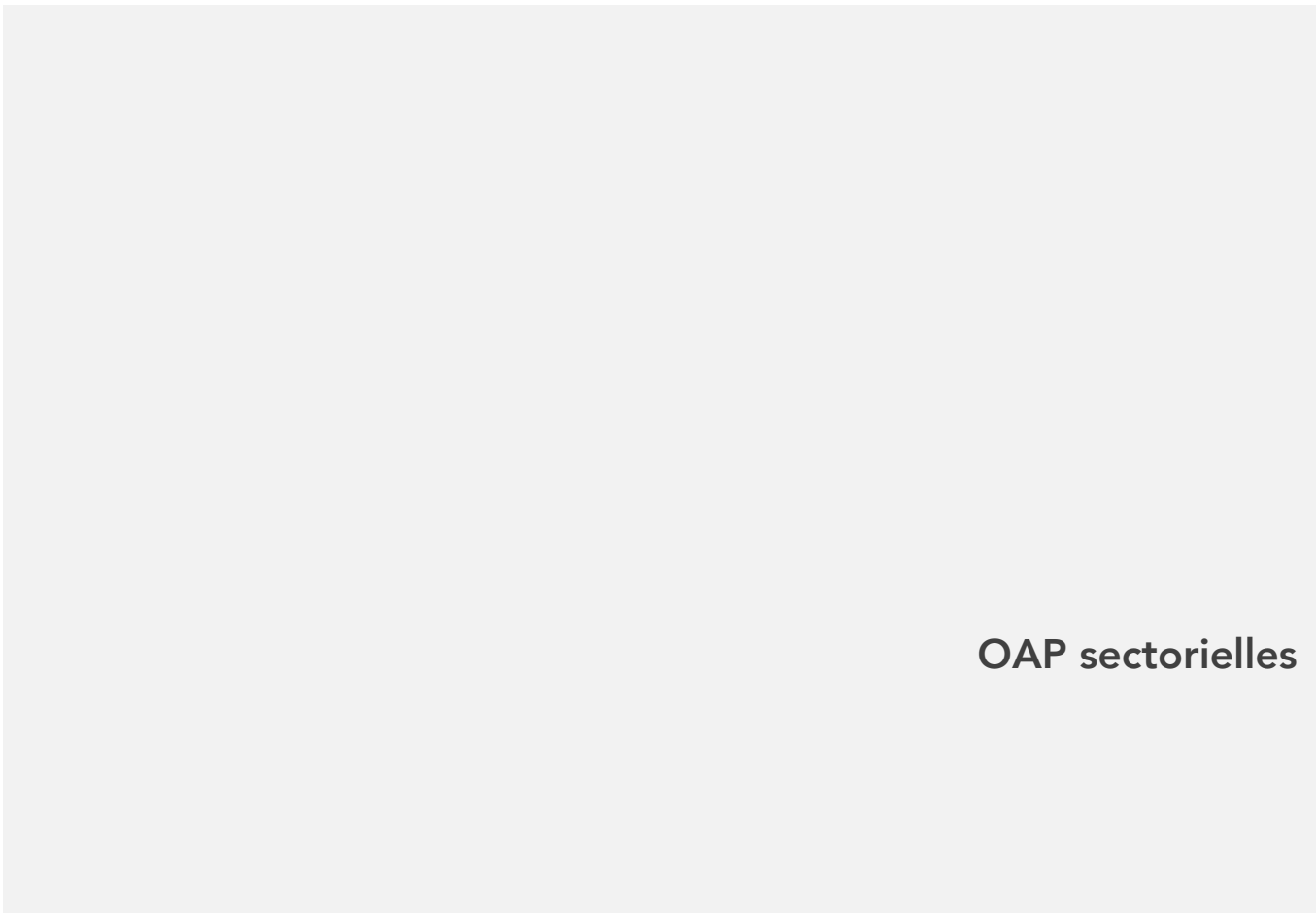
# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Pièce 3

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE DU : **28 octobre 2021**



OAP SECTORIELLES	4
INTRODUCTION	5
ATHEE-SUR-CHER	11
BLERE	26
CÉRÉ LA RONDE	42
CHENONCEAUX	51
CHISSEAUX	57
CIGOGNE	63
CIVRAY DE TOURAINE	69
COURÇAY	72
LA CROIX EN TOURAINE	78
FRANCUEIL	93
LUZILLE	99
SAINT MARTIN LE BEAU	105
SUBLAINES	123
OAP THEMATIQUE VALLÉE DU CHER	126



**OAP sectorielles**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs de projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de Bléré Val-de-Cher.

### **Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

- Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.
- Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

- Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLUi.

### **Repérage des OAP aux documents graphiques du règlement**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage au document graphique du règlement (plans de zonage du PLUi).

Les éléments suivants figurent, pour partie ou en totalité selon les secteurs d'OAP, sur les plans des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La présente légende explicative vise à donner des clefs de lecture communes pour l'application des OAP. Il est précisé que chaque élément peut trouver sa déclinaison en fonction de son contexte topographique et de ses spécificités morphologiques et que les schémas d'OAP déclinent, ponctuellement, des orientations particulières non présentées dans cette légende explicative.

### Principes d'accessibilité, desserte, stationnement



#### Accès sécurisé à créer

Un ou plusieurs accès sécurisés permettant l'accessibilité du secteur d'OAP aux réseaux viaires existants sont à aménager. L'emplacement précis et la forme de l'intersection viaire pourront être définis au regard de la morphologie du terrain. La représentation ne symbolise pas un carrefour giratoire.

Sauf mention contraire sur le schéma ou dans le texte de l'OAP, d'autres accès au secteur, en complément de ceux matérialisés, pourront être réalisés.

Néanmoins :

- l'aménagement de chaque site est guidé par une recherche d'optimisation des accès et leur multiplication sur une même voie est à proscrire,
- ces accès ne devront pas remettre profondément en cause les principes d'aménagement fixés par d'autres orientations prévues sur le schéma d'OAP.

#### Voie à requalifier

L'accessibilité viaire du secteur d'OAP donne lieu à la requalification d'une voie existante : adaptation du dimensionnement à l'opération future, sécurisation de la voie, amélioration du revêtement...



#### Voie de desserte à créer

La création d'une voie de desserte permet l'accessibilité viaire du secteur d'OAP par son raccordement à la circulation routière. Sauf mention spécifique, les voies peuvent être réalisées en double sens ou sens unique, en fonction des besoins de l'opération, de l'intégration au réseau viaire existant, et de la prise en compte des normes de sécurité publique.

Sauf mention contraire, et sans remettre profondément en cause les principes d'aménagement du secteur, des voies complémentaires, autres que celles matérialisées sur le schéma de l'OAP, pourront être réalisées, notamment pour assurer la desserte interne au site.



#### Accès et desserte par les modes doux à créer

Afin de permettre une accessibilité piétons et cyclistes (mode doux et mobilité alternative) au secteur d'OAP, une voie propre dédiée à cette mobilité est aménagée. Elle peut être réalisée en forme de pistes cyclables longeant le réseau viaire.

Des voies complémentaires, autres que celles matérialisées sur le schéma d'OAP et favorisant le développement des modes doux, pourront être créées. Elles ne devront pas remettre profondément en cause les principes d'aménagement fixés par d'autres orientations.



#### Espace public à créer

L'optimisation de l'urbanisation du secteur d'OAP et l'assurance d'une bonne articulation entre espaces bâtis, réseaux viaires et espaces libres amènent à prévoir la réalisation d'un espace public.

L'OAP n'impose pas de conception spécifique.

### Principes d'orientations paysagères



#### **Transition paysagère à organiser**

Transition avec les espaces agricoles et / ou naturels : L'urbanisation des secteurs d'OAP situés à proximité d'espaces ouverts, agricoles et / ou naturels, offrant parfois de larges perspectives, amène à prévoir des aménagements permettant de gérer cette sensibilité paysagère : insertion des lisières urbaines, maintien de transparences visuelles entre le tissu urbain et les espaces ouverts environnants.

Transition entre des espaces aux vocations différenciées : Afin d'assurer la bonne cohabitation entre diverses fonctions urbaines, notamment économiques et résidentielles, l'urbanisation des secteurs d'OAP amène à prévoir des aménagement permettant de gérer une transition douce et de ménager des espaces tampons : plantations à prévoir, en déclinant une ou plusieurs strates végétales (herbacée, arbustive et arborée).



#### **Bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer**

Afin de permettre une intégration paysagère des sites d'OAP, une bande végétalisée permet de créer une interface avec les terrains limitrophes en forme de jardins et/ou de plantations linéaires et ponctuelles.

La déclinaison du principe de bande végétalisée n'implique pas nécessairement la présence d'une strate arborée.



#### **Zone humide à préserver**

L'aménagement du secteur d'OAP ne doit pas remettre en cause la fonctionnalité écologique de la zone humide.



#### **Arbre à maintenir**

La conservation d'arbres reconnus remarquables sur le périmètre du projet ainsi que leur intégration dans l'opération sont à rechercher. L'arbre contribue à la qualité paysagère et urbaine du projet.

Il est précisé que l'abattage est possible si des motifs d'ordre sanitaire ou de sécurité publique l'imposent.

## Principes d'aménagement face au bruit

Cette fiche décrit différentes pratiques d'aménagement mobilisables pour diminuer l'impact des nuisances sonores dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation concernés par des classements sonores des infrastructures de transport terrestres.

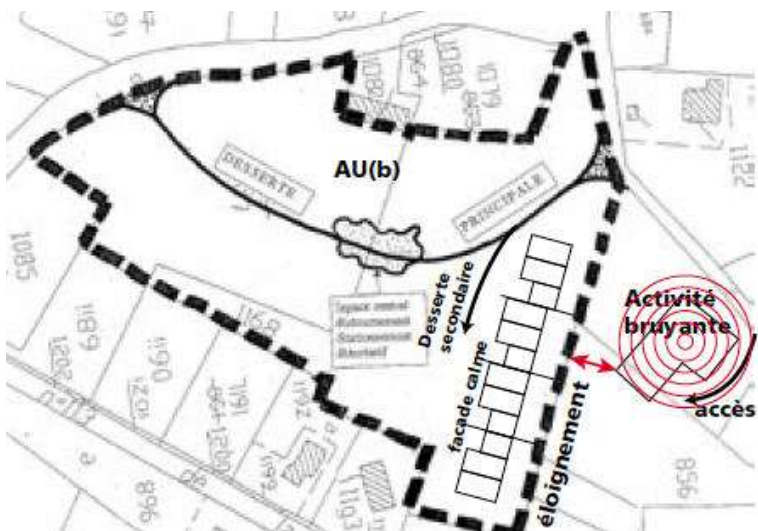
Ces dispositions pourront être mises en place en fonction des caractéristiques de chaque orientation d'aménagement et de programmation : vocation, localisation par rapport aux infrastructures, densité minimale, etc.

De manière générale, les nouvelles constructions situées dans le périmètre de bruit des infrastructures de transport terrestre respecteront les prescriptions d'isolement acoustique dédiées.

### Aménagement de zones tampons

La mise à distance des nouvelles constructions par rapport aux infrastructures existantes peut réduire l'exposition au bruit.

Cet espace tampon peut être un retrait des constructions par rapport à l'alignement / aux limites séparatives des routes et voies ferrées, et/ou s'accompagner de l'aménagement d'un espace paysager de type haie, pouvant atténuer le bruit : cette zone tampon remplit alors également des fonctions écologiques et paysagères.



### Organisation des constructions

Lorsque l'orientation d'aménagement comprend différentes vocations, il est conseillé d'implanter les fonctions économiques et commerciales « en écran » face aux infrastructures bruyantes, afin de protéger les espaces résidentiels installés en second plan.

Lorsque l'orientation d'aménagement comprend une vocation unique, la protection des bâtiments en second plan pourra être privilégiée par un travail sur les hauteurs des bâtiments réalisés, soit par la disposition d'un bâtiment-écran protégeant les autres, soit par l'épannelage des bâtiments.



« Épannelage » des bâtiments



Bâtiment-écran protégeant les autres constructions

Illustrations : Outil Bruit et PLU, Pôle Bruit Isère, 2006



## Principes d'aménagement face au bruit

### Disposition des pièces

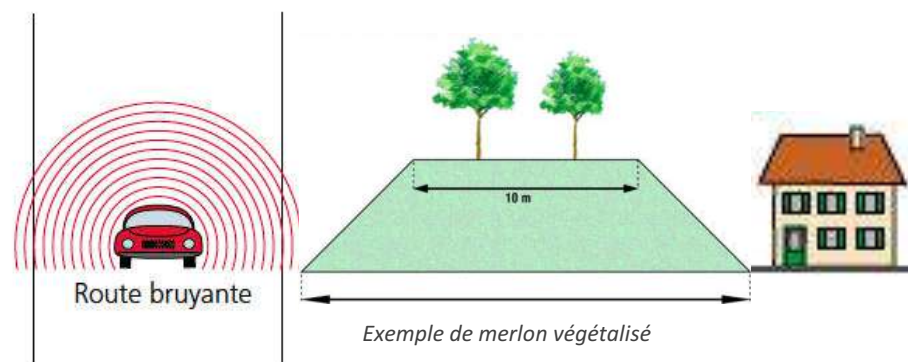
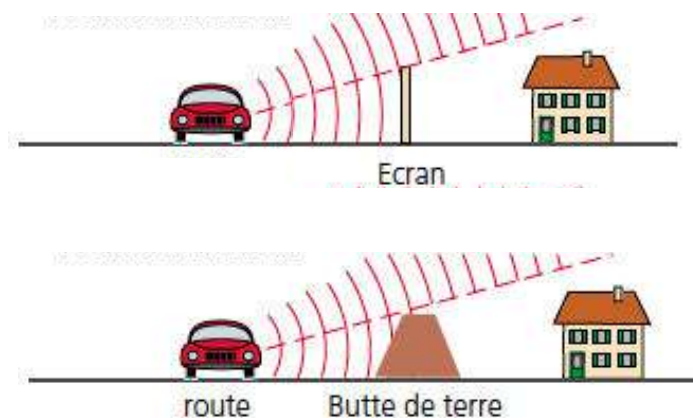
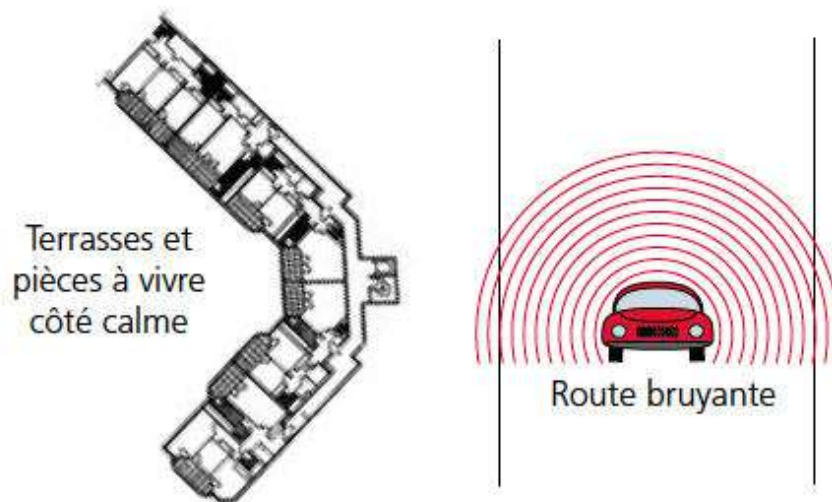
L'orientation et la disposition des constructions à usage d'habitation seront étudiées pour atténuer les nuisances sonores dans les pièces à vivre, particulièrement celles destinées au repos nocturne (chambres).

La valorisation des espaces extérieurs protégés du bruit par cette disposition sera recherchée, par l'installation de jardins ou d'espaces de convivialité par exemple.

### Installation de dispositifs de protection

L'installation de dispositifs techniques, tels que les merlons ou les écrans acoustiques, pourra être étudiée lorsque ceux-ci s'avèrent pertinents.

Une attention sera apportée à l'intégration paysagère, urbaine et environnementale de ces dispositifs.



Illustrations : Outil Bruit et PLU, Pôle Bruit Isère, 2006

## INTRODUCTION – TABLEAU DE SYNTHÈSE

COMMUNE	SECTEUR OAP	SUPERFICIE SECTEUR OAP (en ha)	DENSIFICATION OU EXTENSION	VOCATION	NOMBRE DE LOGEMENTS INSCRITS DANS LES OAP
Athée-sur-Cher	Scierie	4,2	Extension	Economique	/
	Chemin des Brebis	1,1	Extension	Résidentielle	20
	Rue des Vignes	2,9	Extension	Résidentielle	50
	Gangnerie	3,3	Extension	Résidentielle	50
	Bois l'Abbé	4,3	Extension	Résidentielle	70
Bléré	La Varenne	8,8	Extension	Mixte	20 logements / ha pour la partie dédiée au logement
	Bois Gaulpied	62,4	Extension	Economique	
	Les Aigremonts	16,4 dont 12,0 en zone AU (le reste étant en N)	Extension	Résidentielle	240
	Vauloger	3,8 dont 2,7 en zone AU (le reste étant en N)	Extension	Résidentielle	45
Céré-la-Ronde	Montcartier	5,1	Extension	Résidentielle	108
	Rue de la Ronde	1,3	Extension	Résidentielle	13
	Bourg	0,4	Densification	Résidentielle	5
Chenonceaux	George Sand	0,6	Extension	Mixte	/
	Rue de la Chevalerie	0,5	Extension	Résidentielle	7
Chisseaux	Bourg	1,2	Densification	Résidentielle	15
	Dégrainière	1,1	Extension	Résidentielle	10
Cigogné	Rue des Vignes	0,8	Densification	Résidentielle	/
	Bourg	0,8	Extension	Résidentielle	9
Civray-de-Touraine	Marquetterie	1,4	Extension	Equipements	/
	Les Varennettes	1,9	Extension	Résidentielle	22
Courçay	Napoléon	0,5	Extension	Résidentielle	7
	Veneuil	0,3	Densification	Résidentielle	4
Francueil	Juchepies	3,6	Extension	Résidentielle	50
	Rue de Chenonceaux	1,7	Extension	Economique	/
La Croix-en-Touraine	Rue des Passeurs	1,7	Extension	Résidentielle	21
	Le Peu	1,4	Densification	Résidentielle	22
	La Rousselière	1,2	Extension	Résidentielle	14
	Rue de Chenonceaux	1,1	Extension	Résidentielle	18
	Rue de la Chauvinière	1,3	Extension	Résidentielle	25
Luzillé	Meudon	0,6	Extension	Résidentielle	10
	Bourg	0,4	Densification	Résidentielle	4
Saint-Martin-le-Beau	La Bigarrière	12 dont 4,5 en zone AU (le reste étant en U)	Extension	Résidentielle	80
	Secteur gare	1,2	Extension	Mixte	20
	Les Plantes Baron	4,5 dont 2,2 en zone AU (le reste étant en U)	Extension	Equipements	/
	Vieux Four	0,4	Densification	Résidentielle	7
	Vieux Château	1,0	Densification	Résidentielle	14
Sublaines	Moulin à vent	0,6	Densification	Résidentielle	9
	Bourg	0,6	Densification	Résidentielle	8

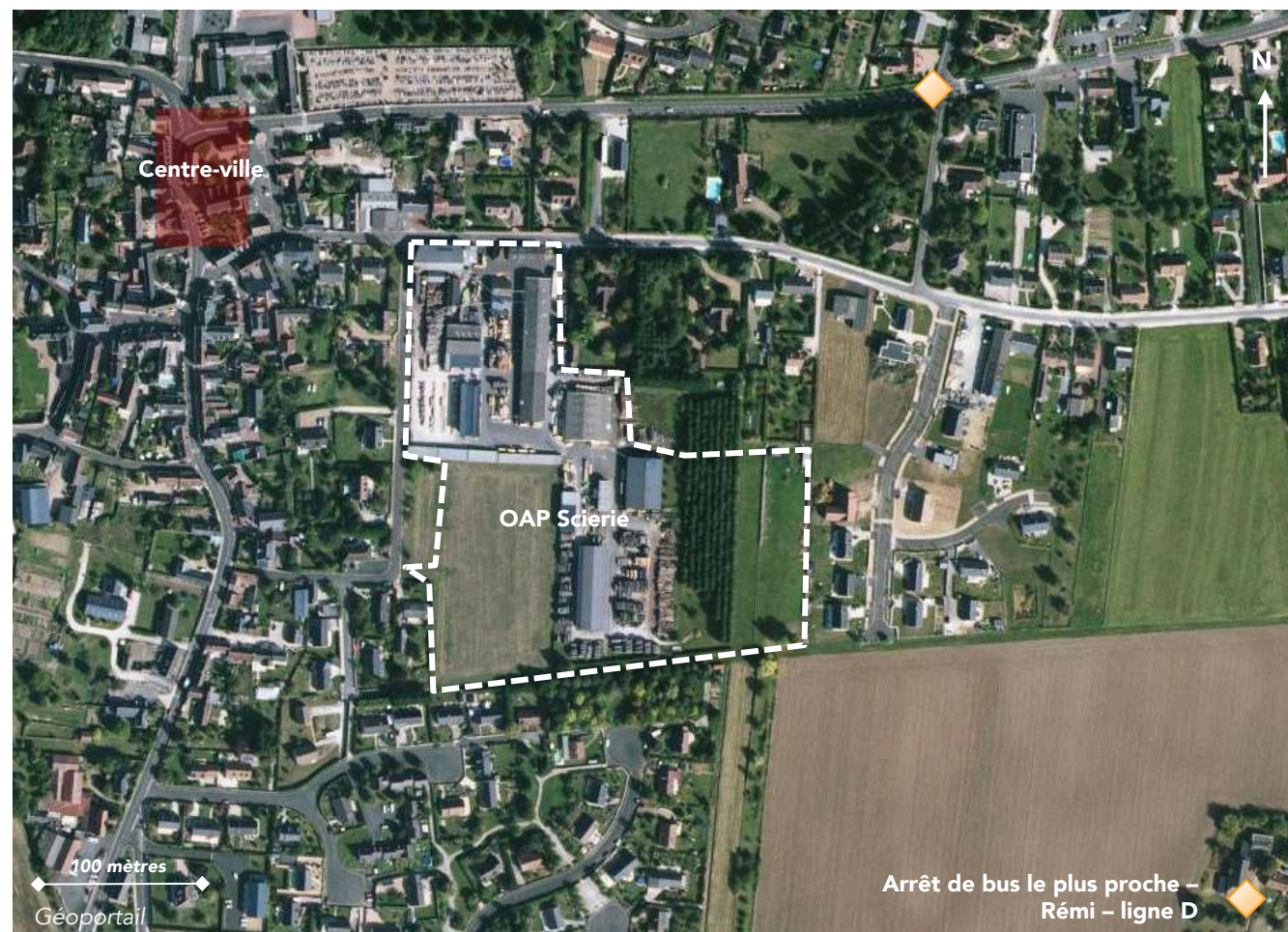
NB : les surfaces des secteurs d'OAP peuvent être différentes des surfaces des zones AU inscrites sur le plan de zonage dans la mesure où le périmètre de l'OAP peut parfois porter sur un périmètre de projet dépassant celui de la zone à urbaniser, pour intégrer par exemple, des terrains déjà bâtis ou des emprises publiques à requalifier.

## LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Scierie » est situé au cœur du bourg principal d'Athée-sur-Cher, en continuité de l'actuel site de production Landré Bois, société en activité depuis une cinquantaine d'années et dont le site d'exploitation et de travail du bois (sciage, rabotage) rue de la Gangnerie constitue un fleuron de l'économie locale (transformation des bois issus des forêts de Touraine).

Le secteur d'OAP prend place dans un tissu urbain mixte : au Nord, à l'Ouest et à l'Est il est en contact avec les fonds de jardin de maisons, lorsqu'au Sud il est séparé de ces mêmes types d'espaces par le chemin du Bois l'abbé.

Le secteur d'OAP « Scierie » s'étend sur 4,2 hectares dont 1 hectare identifié en zone AU.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Un accès au site devra être aménagé sur la façade Ouest du secteur d'OAP. Compte tenu de son dimensionnement, aucun accès depuis le chemin du Bois l'Abbé ne sera autorisé.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l'intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition entre espaces économiques et tissus résidentiels environnants, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- au Nord, à l'Est et à l'Ouest, en lien avec les habitations existantes : la transition paysagère sera notamment composée d'arbres de haute tige d'essence locale.
- au Sud, en prolongement de la haie existante, afin d'assurer une transition avec les espaces agricoles et naturels.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante économique (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre en foncier économique de la commune.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

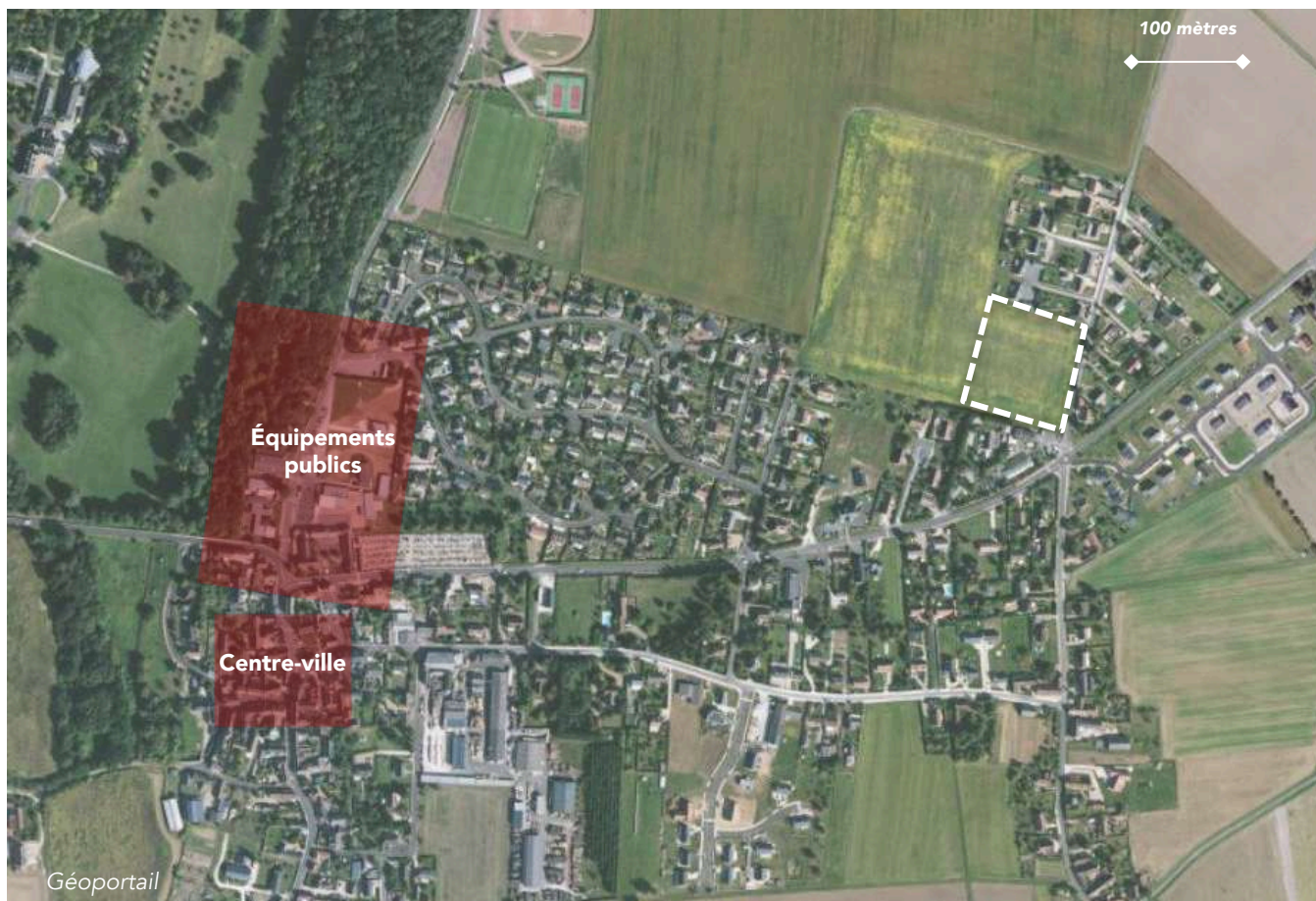
L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation fixés par la présente OAP.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « chemin des Brebis » est situé à l'Est de la commune d'Athée-sur-Cher. Il s'inscrit dans le prolongement de tissus urbanisés résidentiels, à dominante pavillonnaire. Aujourd'hui à vocation agricole, son urbanisation permettra d'assurer une continuité urbaine. Le site est accessible par la rue de la Chèvre.

Le secteur d'OAP se situe à un peu plus de 10 minutes à pied du centre-ville (supérette, boulangerie, mairie, salle des fêtes, écoles, etc.)

Le site d'OAP « chemin des Brebis » s'étend sur une surface de 1,1 hectare.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. Deux accès tous modes au site sont prévus, depuis le chemin des Brebis. Ces points de raccordement devront être aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Une voie de desserte à sens unique afin de ne pas multiplier les entrées / sorties sur le chemin des Brebis permettra l'accès aux futures constructions. Une ou plusieurs autres voies pourront être créées. Ces voies devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé de la voie de desserte matérialisé sur le schéma de l'OAP et sera connecté aux accès au site.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « chemin des Brebis » constitue un nouveau secteur d'urbanisation, à l'articulation entre espaces urbain et agricole. L'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- La voie de desserte depuis le chemin des Brebis fera l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation de bandes végétalisées, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composées par des jardins privatifs des futures constructions.
- A l'Ouest du site, une transition paysagère devra être aménagée pour gérer l'interface entre espace urbain et espace agricole et pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions. Les éventuelles clôtures donnant sur les espaces agricoles devront être discrètes et végétales avant tout.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

La réalisation de logements éco-responsables est ainsi à rechercher.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante

résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). Ainsi, une part de logements locatifs en petites typologies (T1/T2) devra être prévue dans l'opération.

20 logements seront réalisés sur le site d'OAP. Il s'agit de prévoir la réalisation d'au moins :

- 10% de logements locatifs,
- 20% de petits logements (T1 et T2).

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au bon avancement de l'aménagement du secteur d'OAP Bois l'Abbé (obtention de 80% des permis de construire du site).



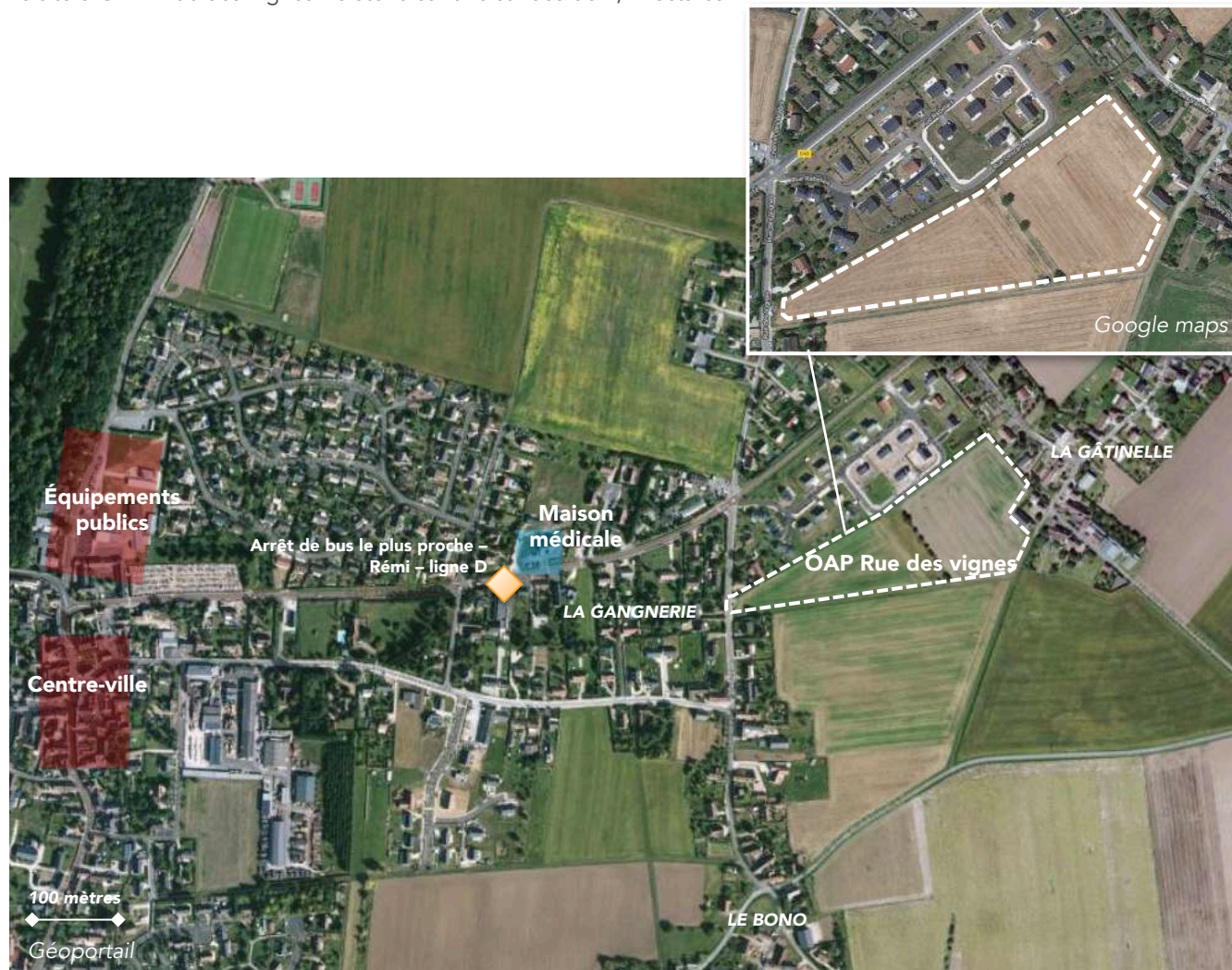
## LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « rue des Vignes » est situé à l'Est de la commune d'Athée-sur-Cher et fait le lien entre les lieux-dits de la Gâtinelle et de la Gangnerie. Le site est délimité par la rue des Vignes à l'Ouest, la rue des Sources et le chemin communal dans son prolongement à l'Est, un chemin communal au Sud et les fonds de jardin du lotissement rue Rabelais et rue Descartes.

Les abords du site d'OAP sont à dominante résidentielle avec, d'une part, une implantation bâtie ancienne au Sud et à l'Est à la Gâtinelle et au Bono, et, d'autre part, des constructions plus récentes au Nord.

Le site d'OAP « rue des Vignes » s'étend sur une surface de 2,9 hectares.

OAP – rue des Vignes – Athée-sur-Cher





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Plusieurs accès au site seront aménagés : un à l'Ouest depuis la rue des Vignes, et deux au Nord, depuis la rue Descartes.

Ces points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Deux voies de desserte permettront de traverser le secteur d'OAP d'Est en Ouest (voie à sens unique) et du Nord au Sud. Une ou plusieurs autres voies pourront être créées pour desservir les futures constructions. Les voies nouvelles devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements réservés aux modes de circulation doux suivront le tracé des voies de desserte figurées au plan de l'OAP et seront connectés aux accès au site. Par ailleurs, d'autres cheminements doux sont à aménager : vers la rue Rabelais, en cœur du site et en limite Sud (s'appuyant sur la voie existante).

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « rue des Vignes » est à l'interface entre des tissus urbanisés à vocation résidentielle et des espaces agricoles. Son urbanisation devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'accompagner la transition entre espaces urbains et agricoles et de parfaire le paysage du seuil urbain :

- Les voies de desserte figurant sur le schéma de l'OAP feront l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par

des jardins privatifs des futures constructions.

- Au Sud du site, une transition paysagère entre les futures constructions et les espaces agricoles devra être aménagée afin de garantir une bonne intégration paysagère et d'assurer une compatibilité des fonctions résidentielles et agricoles. Les éventuelles clôtures donnant sur les espaces agricoles devront être discrètes et végétales avant tout.
- Au centre du secteur, la haie bocagère existante est à préserver et à amplifier : elle rappelle l'organisation des espaces agricoles environnants. Un percement de cette haie pourra être prévu pour permettre l'aménagement d'un cheminement doux.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvert fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). 50 logements seront réalisés sur le site d'OAP. L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). Il s'agira ainsi de prévoir la réalisation d'au moins :

- 10% de logements locatifs,
- 20% de petits logements (T1 et T2).

En outre, la réalisation de logements « éco-responsables » sera recherchée.

L'urbanisation de la zone s'organisera en deux phases. La réalisation d'une phase est conditionnée par l'achèvement ou le bon avancement de l'aménagement et de la commercialisation de la phase précédente.

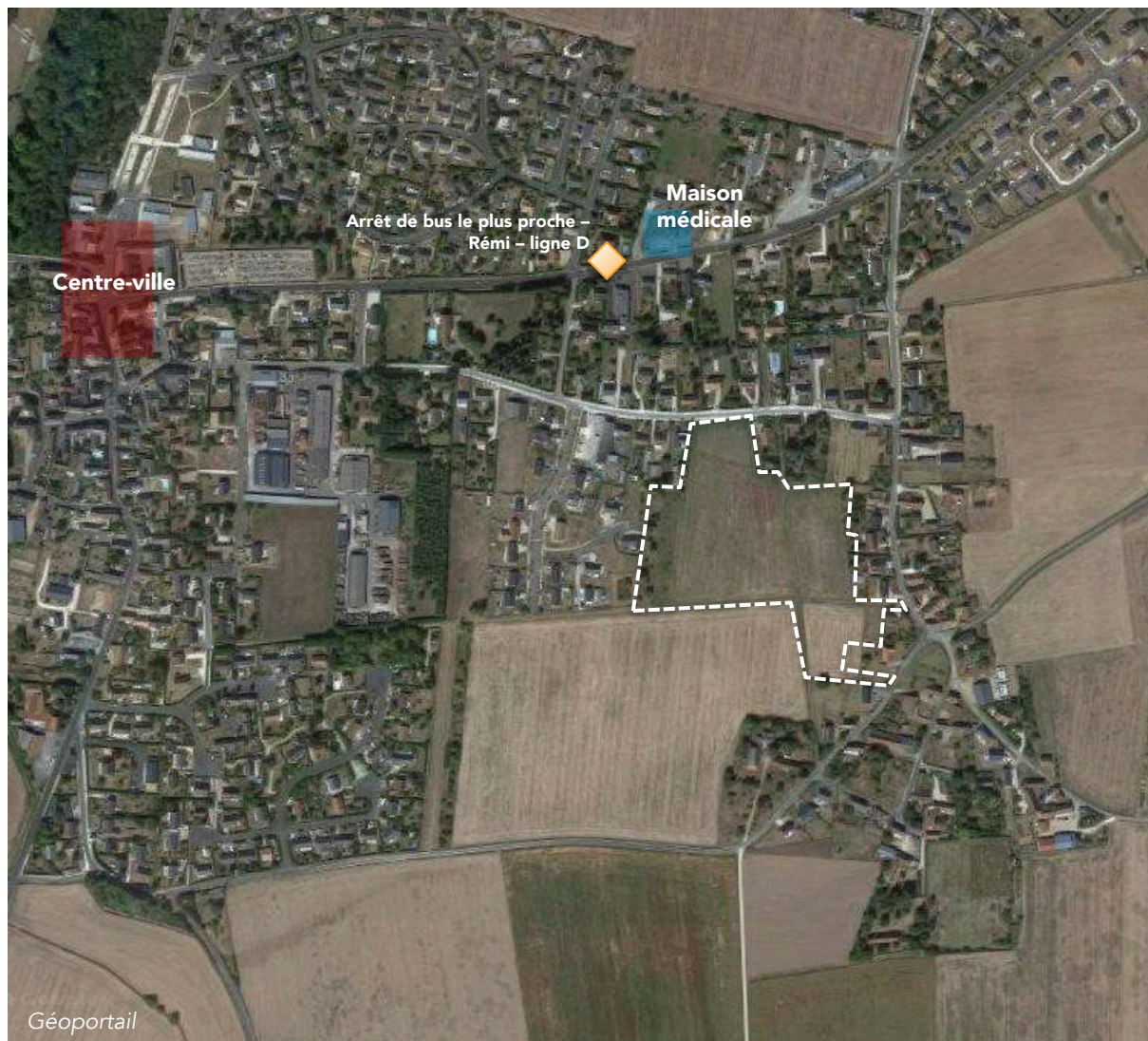
L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au bon avancement de l'aménagement du secteur d'OAP Bois l'Abbé (obtention de 80% des permis de construire du site).

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Gangnerie » est situé au Sud-Est de la commune d'Athée-sur-Cher. Le site est délimité par la rue de la Gangnerie au Nord, le chemin du Bois l'Abbé au Sud et les fonds de jardin de tissus résidentiels à l'Est et à l'Ouest. Le secteur de développement de l'urbanisation du Bois l'Abbé s'inscrit dans le prolongement Sud de l'OAP Gangnerie.

Les abords du site d'OAP sont à dominante résidentielle, caractérisés par la présence de bâti pavillonnaire.

Le site d'OAP « Gangnerie » s'étend sur une surface de 3,3 hectares.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Plusieurs accès au site seront aménagés : un au Nord depuis la rue de la Gangnerie, un à l'Est depuis la rue des Vignes et un à l'Ouest, dans le prolongement de l'opération résidentielle récente.

Ces points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Deux voies de desserte permettront de traverser le secteur d'OAP d'Est en Ouest et du Nord au Sud. Une ou plusieurs autres voies pourront être créées pour desservir les futures constructions. Les voies nouvelles devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements réservés aux modes de circulation doux suivront le tracé des voies de desserte figurées au plan de l'OAP et seront connectés aux accès au site. Il s'agira également de raccorder les voies douces au chemin du Bois l'Abbé dont la vocation de liaison douce doit être préservée et renforcée. Les points de traversée du chemin, permettant d'accéder au site d'OAP du Bois l'Abbé, devront être réalisés dans un souci de préservation et de valorisation de la liaison douce (revêtement particulier, vigilance sur le traitement des traversées, sécurisation des traversées).

Une zone de rencontre sera aménagée sur le chemin du Bois l'Abbé, permettant d'assurer les liaisons entre le secteur de la Gangnerie et celui du Bois l'Abbé. Son revêtement sera perméable, pour conserver l'aspect du chemin.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Gangnerie » s'inscrit dans un

environnement à dominante résidentielle. Son urbanisation devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'accompagner la transition avec les espaces urbains environnants :

- Les voies de desserte figurant sur le schéma de l'OAP feront l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, en limite des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.

Il s'agira également de prévoir l'aménagement d'un espace public à vocation ludique de type jardin d'enfants dans le secteur d'OAP (localisation non matérialisée sur le schéma d'OAP).

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables,

végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

La réalisation de logements éco-responsables est ainsi à rechercher.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). 50 logements seront réalisés sur le site d'OAP. L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). Il s'agira ainsi de prévoir la réalisation d'au moins :

- 10% de logements locatifs,
- 20% de petits logements (T1 et T2).

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

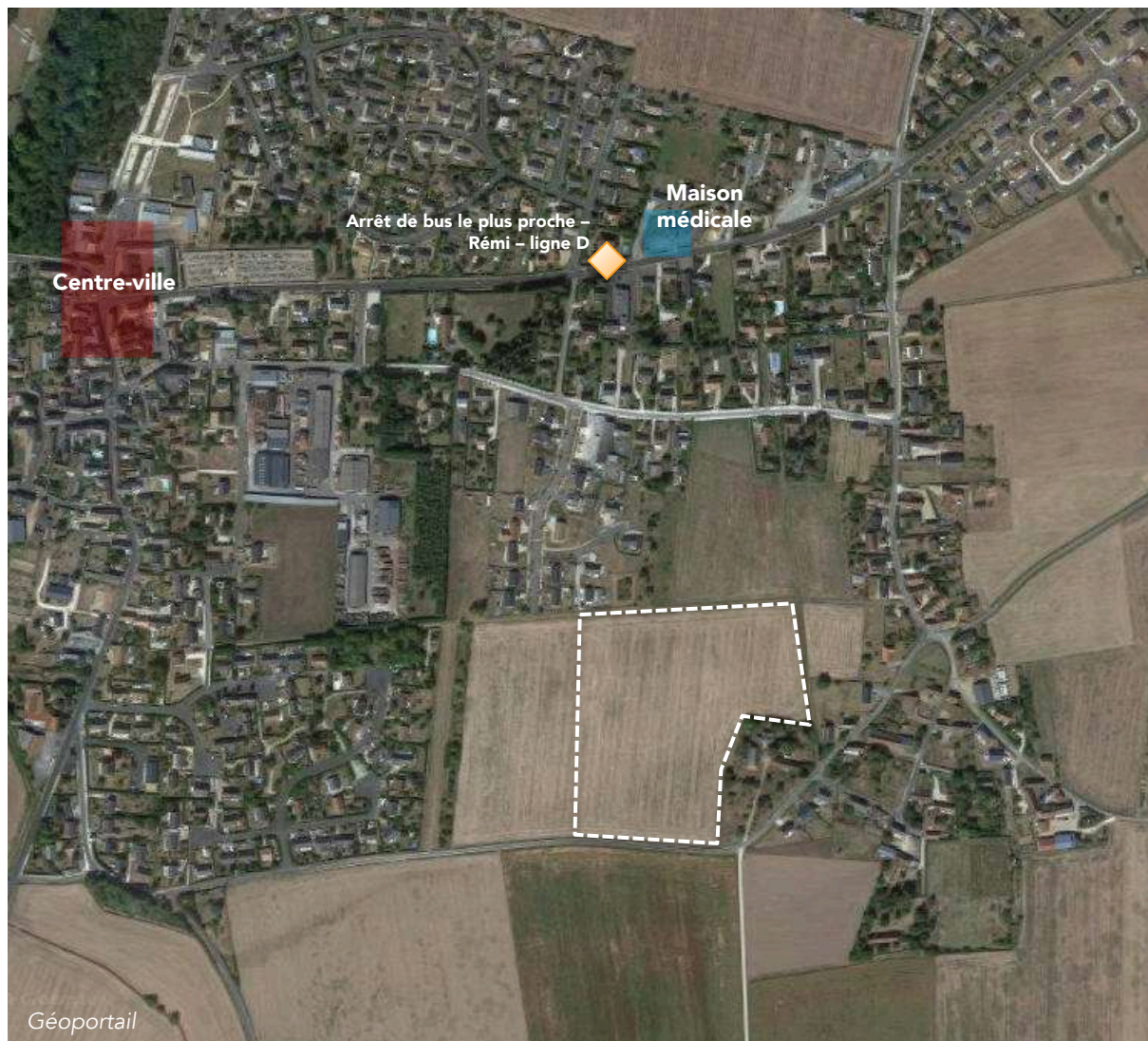
L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

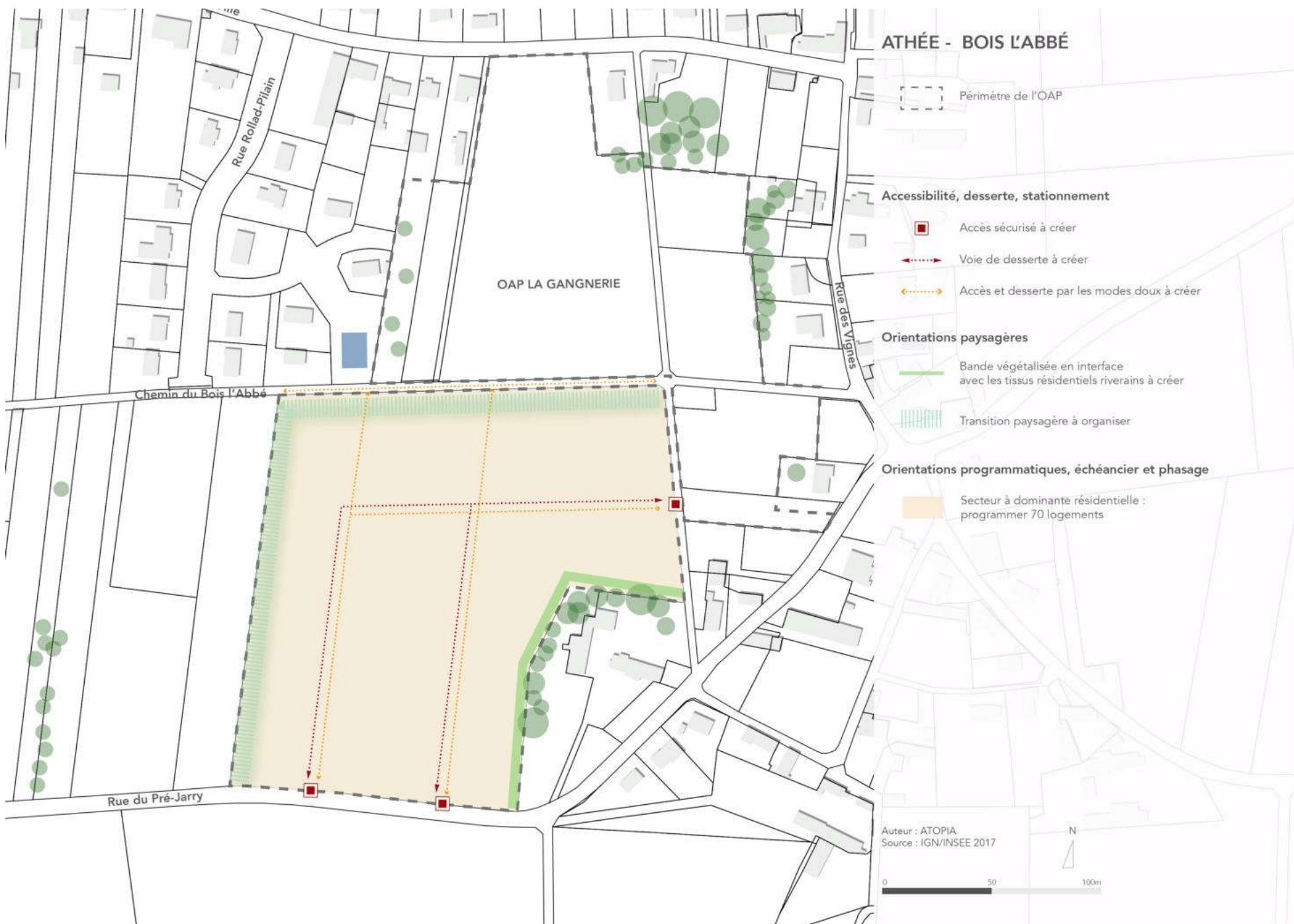
## LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Bois l'Abbé » est situé au Sud-Est de la commune d'Athée-sur-Cher, dans le prolongement du site d'urbanisation future de la Gangnerie. Le site est délimité par le chemin du Bois l'Abbé au Nord, la rue du Pré-Jarry au Sud, des espaces agricoles à l'Ouest et des fonds de jardin de tissu résidentiel à l'Est.

Les abords du site d'OAP sont à dominante résidentielle et agricole.

Le site d'OAP « Bois l'Abbé » s'étend sur une surface de 4,3 hectares.







### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Plusieurs accès au site seront aménagés : un à l'Est vers la rue des Vignes, dans le prolongement de la future voie de desserte réalisée dans le cadre de l'urbanisation du site de la Gangnerie, deux au Sud, vers la rue du Pré-Jarry.

Ces points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Trois voies de desserte permettront de traverser le secteur d'OAP. Une ou plusieurs autres voies pourront être créées pour desservir les futures constructions. Les voies nouvelles devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements réservés aux modes de circulation doux suivront le tracé des voies de desserte figurées au plan de l'OAP et seront connectés aux accès au site. Il s'agira également de raccorder les voies douces au chemin du Bois l'Abbé dont la vocation de liaison douce doit être préservée et renforcée. Les points de traversée du chemin, permettant d'accéder au site d'OAP du Bois l'Abbé, devront être réalisés dans un souci de préservation et de valorisation de la liaison douce (revêtement particulier, vigilance sur le traitement des traversées, sécurisation des traversées).

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Bois l'Abbé » est à l'interface entre des tissus urbanisés à vocation résidentielle et des espaces agricoles. Son urbanisation devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'accompagner la transition entre espaces urbains et agricoles et de parfaire le paysage du seuil urbain :

- Les voies de desserte figurant sur le schéma de l'OAP feront l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, en limite des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.
- Au Sud du site, une transition paysagère entre les futures constructions et les espaces agricoles devra être aménagée afin de garantir une bonne intégration paysagère et d'assurer une compatibilité des fonctions résidentielles et agricoles. Les éventuelles clôtures donnant sur les espaces agricoles devront être discrètes et végétales avant tout.
- Au Nord du site, une transition paysagère sera à organiser avec le chemin du Bois l'Abbé et les futures constructions du site de la Gangnerie, afin d'assurer la bonne intégration des futures constructions.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés

constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

La réalisation de logements éco-responsables est ainsi à rechercher.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). 70 logements seront réalisés sur le site d'OAP. L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). Il s'agira ainsi de prévoir la réalisation d'au moins :

- 10% de logements locatifs,
- 20% de petits logements (T1 et T2).

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au bon avancement de l'aménagement du secteur d'OAP Gangnerie (obtention de 80% des permis de construire du site).

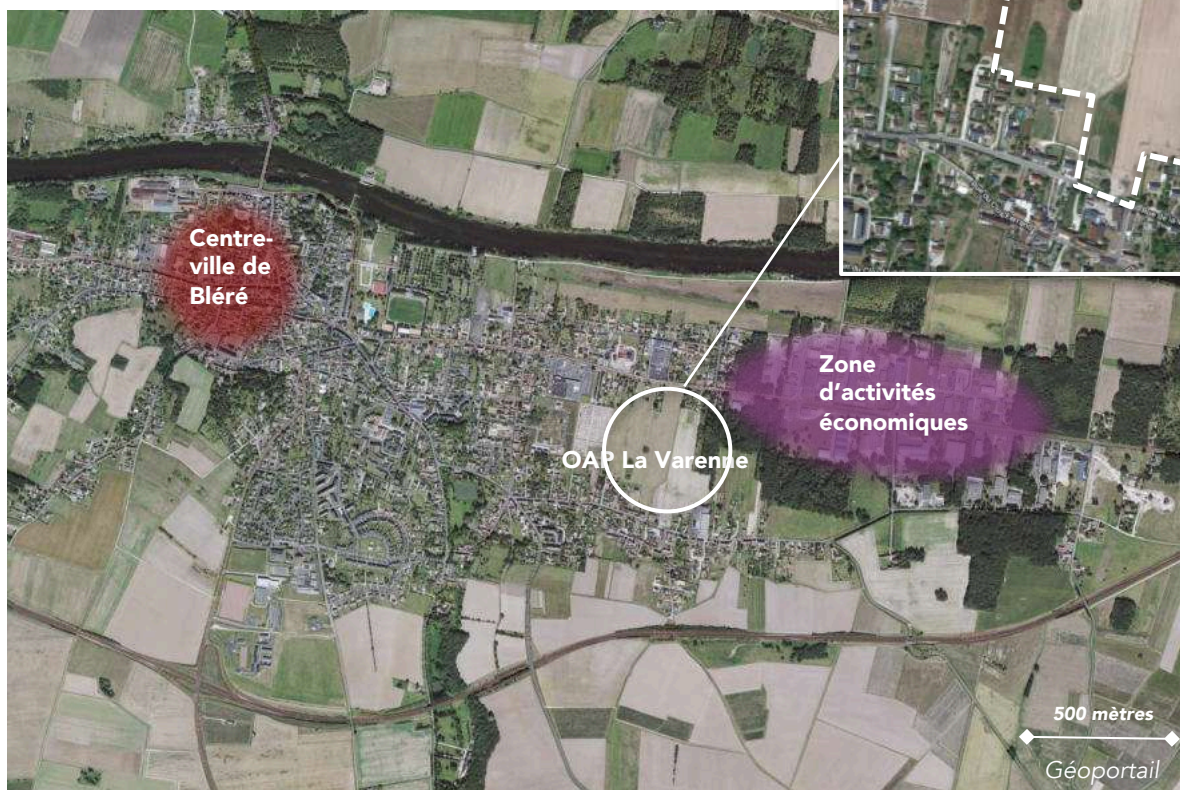
## LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « La Varenne » est situé à l'Est de Bléré, à environ 15-20 minutes à pied du centre-ville. Il est bordé au Nord par la RD376, au Sud par le tissu résidentiel de la rue de la Varenne, à l'Ouest par le cimetière et à l'Est par des espaces boisés et naturels.

Le secteur s'inscrit dans un tissu urbain caractérisé par une mixité de fonctions : habitat, commerce et activités (ZA à l'Est du site) le long de la RD et tissu à vocation résidentielle dominante, au Sud, aux abords de la rue de la Varenne.

Le site d'OAP « La Varenne » s'étend sur une surface de 8,8 hectares.

L'aménagement futur du secteur ne doit pas rompre les équilibres socio-économiques et paysager de la ville





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Trois accès seront aménagés : deux au Nord du site, depuis la RD376 et un au Sud depuis la rue de la Varenne. Les accès Nord depuis la RD doivent faciliter l'accès aux futures constructions commerciales et éviter des flux trop nombreux dans le Sud du secteur, à vocation résidentielle dominante.

Ces points de raccordement avec les voies existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée. Une attention particulière sera portée à la sécurisation des accès au site depuis la route départementale.

Une voie de desserte traversera le site du Nord au Sud. Une ou plusieurs autres voies de desserte seront à créer. La largeur des futures voies devra être proportionnée en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. Les emprises des chaussées créées dans le secteur d'OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements réservés aux modes de circulation doux suivront, a minima, le tracé des voies de desserte figurant sur le schéma de l'OAP. En outre, deux cheminements doux sont à organiser aux franges Est et Ouest du site (accès à l'allée Pierre et Marie Curie et au chemin longeant le cimetière).

Concernant le stationnement, une mutualisation des espaces de parking liés aux futures constructions commerciales devra être recherchée (secteur Nord).

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour favoriser l'intégration des futures constructions, l'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- Les voies de desserte figurant sur le schéma de l'OAP feront l'objet d'un accompagnement paysager. Une attention particulière sera à porter à l'aménagement végétalisé de l'accès principal Nord, depuis la RD376.
- Des transitions paysagères seront aménagées en limite Nord avec les jardins des habitations de la RD, en limite Ouest avec le cimetière et en limite Est avec les boisements existants.
- Au Sud du site, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira

l'implantation d'une bande végétalisée, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.

- L'urbanisation de l'OAP devra prendre en compte et valoriser l'arbre existant situé au centre du site.
- Au cœur du secteur :
  - Une transition paysagère sera prévue et constituera un espace tampon végétalisé entre les espaces à vocation économique et ceux à vocation résidentielle, permettant d'assurer une bonne cohabitation des fonctions. Cet espace pourra comprendre du stationnement lié aux commerces mais un traitement paysager qualitatif des futurs parkings est attendu.
  - Un espace public central végétalisé, sera réalisé. Il permettra d'assurer des liens tant fonctionnels que paysagers entre le Nord et le Sud du site.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires,

éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Le site d'OAP abrite, au Sud, une zone humide dont le tracé précis devra être défini lors des études de conception du projet. L'aménagement du secteur d'OAP ne doit pas remettre en cause la fonctionnalité écologique de la zone humide. A défaut, des mesures compensatoires prévues dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE du bassin Versant du Cher seront à respecter.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Le secteur d'OAP à vocation à accueillir des activités commerciales (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi) au Nord (en lien avec la RD) et de l'habitat au Sud (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi).

L'urbanisation permettra la constitution d'une nouvelle offre commerciale et participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle de la commune et de l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). Une densité de 20 logements hectare est à respecter avec, dans tous les cas, la réalisation d'au moins 45 logements.

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéances.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en œuvre en plusieurs étapes, d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, comprenant une partie nord dédiée aux activités commerciales ; le reste de l'aménagement devant permettre de respecter les objectifs de création de logements inscrit dans le PADD, en associant une mixité d'occupations des espaces : logements variés, espaces ludiques, voies douces, voies de desserte, équipements, espaces verts, maraîchage dans une esprit de compatibilité paysagère et de nuisances limitées.

OAP – ZAC Sublaines – Bois Gaulpied –  
phase 2 – Bléré

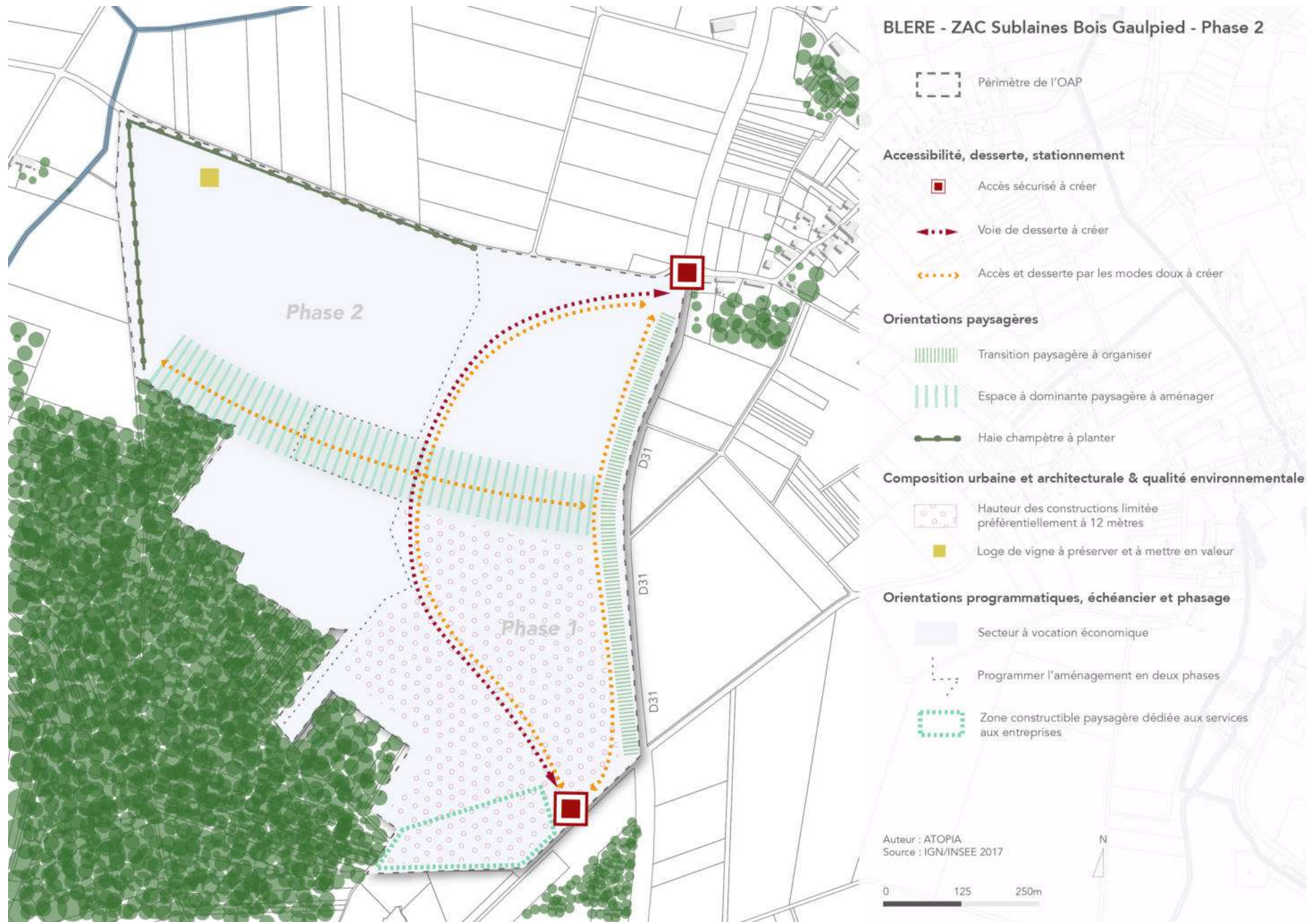
### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « ZAC Sublaines – Bois Gaulpied – phase 2 » est situé au Sud de Bléré, en limite avec la commune de Sublaines. Le site constitue la deuxième tranche de la zone d'activités Sublaines – Bois Gaulpied ; il s'inscrit dans le prolongement des aménagements dédiés aux activités économiques réalisés à Sublaines.

Les abords du secteur d'OAP sont constitués d'espaces agricoles et naturels, avec, notamment, la présence du bois Gaulpied en limite Ouest. Le site est bordé par la RD31 à l'Est. Quelques constructions d'habitations marquent les abords Nord-Est du secteur (hameau des Vallées).

Le site d'OAP « ZAC Sublaines – Bois Gaulpied – phase 2 » s'étend sur une surface de 62,4 hectares.





## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

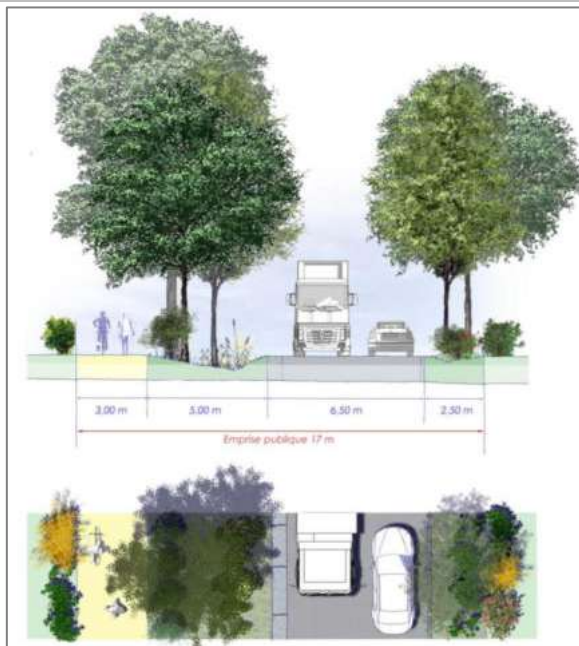
Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Deux accès au site seront aménagés : un accès au Sud, en accroche de la voie de la ZAE existante à Sublaines et un autre au Nord, en accroche sur la RD31. Ces points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée. Une attention particulière à la sécurisation de l'accès au site depuis la route départementale devra être apportée.

- Concernant l'accès au Sud : un carrefour simple sera aménagé et un parking poids-lourds devra être prévu à proximité de l'accès.
- Concernant l'accès au Nord : l'entrée dans la zone d'activités se fera via le tourne-à-gauche déjà réalisé.

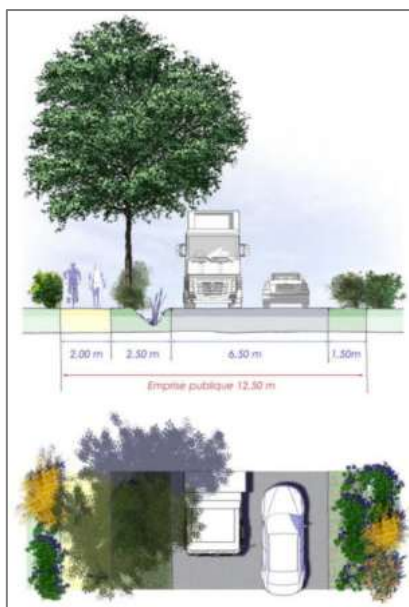
Une voie de desserte traversera le site d'OAP du Nord au Sud. D'autres voies de desserte seront créées pour desservir les futures constructions. Ces voies nouvelles devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité et confort à tous les usagers.

Un réseau de cheminements réservés aux modes de circulation doux sera mis en place dans le secteur d'OAP :

- Un cheminement modes doux sera réalisé en complément de la voie de desserte Nord/Sud figurant sur le schéma de l'OAP.
- Une liaison douce sera également aménagée le long de la RD31, dans la bande d'inconstructibilité des 25 mètres.
- D'autres cheminements modes doux seront réalisés.



Voirie de desserte Nord-Sud – coupe – principes d'aménagement / Source : dossier de réalisation de la ZAC



Autres voies de desserte – coupe – principes d'aménagement / Source : dossier de réalisation de la ZAC

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'accompagner la transition entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels, l'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- Au cœur du site, les espaces situés sous la ligne haute tension devront être traités en espaces diversifiés à dominante végétalisée (bosquets, arbres de haut jet, verger...). D'autres usages pourraient être envisagées, notamment en faveur du développement des énergies renouvelables.
- Les entrées Sud et Nord de la zone seront particulièrement soignées. Au Sud, les aménagements réalisés dans le cadre de l'accès et pour le secteur de services aux entreprises seront en harmonie avec ceux de la commune de Sublaines (plantation de bosquets et d'arbres de haut jet, intégration paysagère du parking poids-lourds).
- Une transition paysagère ainsi qu'un cheminement doux seront aménagés le long de la RD31, dans la bande inconstructible des 25 mètres.
- En limites avec les espaces agricoles, des haies champêtres seront plantées.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Le site a vocation à accueillir de nouvelles activités prenant place dans des bâtiments aux volumes simples dont la hauteur devra permettre une insertion au site (hors éléments de superstructure). Dans la partie Sud du secteur d'OAP, la hauteur des constructions sera, de préférence, inférieure à 12 mètres (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi).

Une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents pourra être recherchée pour présenter une diversité architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie,...) et d'adapter la composition des constructions au terrain naturel.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

L'aménagement du secteur d'OAP devra prendre en compte et valoriser la loge de vigne existante au Nord du secteur.

D'une manière générale, les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. A ce titre, un ou plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales sont à aménager.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante économique (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). Au Sud du site, des constructions et aménagements dédiés aux services aux entreprises seront préférentiellement implantés tels que des restaurants ou crèches d'entreprises. L'urbanisation de la zone participera au renforcement et à la diversification de l'offre économique de la commune et de l'intercommunalité.

L'urbanisation de la zone comportera deux phases, définies en tenant compte des bassins versants pour la gestion des eaux pluviales. Néanmoins, pour ne pas engendrer un éventuel frein au développement de l'activité économique du territoire, l'aménagement de la phase 2 pourra être réalisé dès lors que les disponibilités foncières de la phase 1 ne permettront pas de répondre à une demande d'implantation d'entreprise.

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.



### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Les Aigremonts » est situé au Sud Est du tissu urbanisé de Bléré, à environ 10-15 minutes à pied du centre-ville. Le site est délimité par la rue du Chemin Blanc à l'Ouest, la rue de Loches à l'Est et des espaces agricoles et naturels au Nord et au Sud.

Les abords du site sont composés de tissus résidentiels à dominante d'habitat individuel ainsi que d'espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, le collège le Réflexoir et des équipements sportifs (notamment le gymnase des Aigremonts) sont présents à proximité immédiate de la partie Sud du secteur d'OAP.

Le site d'OAP « Les Aigremonts » s'étend sur une surface de 16,4 hectares, dont une partie est identifiée en zone naturelle (N) au document graphique du PLUi.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Deux accès sont prévus rue du Chemin Blanc, deux vers la rue de la Croix Beauchêne, un autre débouchant sur le chemin d'Espagne et un dernier accès au Sud du site.

Ces points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

La desserte du secteur d'OAP se fera via :

- La requalification du chemin d'Espagne (à adapter à l'urbanisation future des Aigremonts),
- La création de nouvelles voies de desserte permettant de traverser le site du Nord au Sud et d'Est en Ouest,
- Une ou plusieurs autres voies seront à créer pour desservir les futures constructions.

Les voies nouvelles devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements réservés aux modes de circulation doux suivront le tracé des nouvelles voies de desserte figurées au plan de l'OAP et seront connectés aux accès au site. En outre, une desserte modes doux est à prévoir au Nord du site, dans le cadre d'un futur cheminement piéton vers le centre de Bléré.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Les Aigremonts » est à l'interface entre des tissus urbanisés à vocation résidentielle et des espaces agricoles. Son urbanisation devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'accompagner la transition entre espaces urbains et agricoles et de parfaire

le paysage du seuil urbain :

- Les voies de desserte figurant sur le schéma de l'OAP feront l'objet d'un accompagnement paysager.
- Une coulée verte est à prévoir au cœur du site, permettant à la fois pour partie de contribuer à la gestion des eaux pluviales et d'être le support d'une liaison douce et de pratiques de loisirs. Elle s'articule autour du talweg existant dont le rôle dans l'écoulement des eaux dépasse le strict cadre du secteur de l'OAP.
- Des espaces paysagers sont à aménager sur les franges Nord et Est du site, en lien avec la végétation existante.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvert sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). 240 logements seront réalisés sur le site d'OAP. L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). Il s'agira de prévoir la réalisation d'au moins :

- 25% de logement social dont au moins 50% de T2 – T3,
- 10% de logements locatifs libres.

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance mais se réalisera en 6 phases, l'ouverture d'une phase étant conditionnée par l'achèvement ou le bon avancement de l'aménagement de la phase précédente.

Il est précisé que la phase inscrite en zone 2AU nécessite une évolution du PLUi pour être ouverte à l'urbanisation.

Pour les autres phases : l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Vauloger » est situé à l'Ouest du tissu urbanisé de Bléré, à environ 5 minutes en voiture du centre-ville. Le site est délimité par la RD976 à l'Ouest, la rue du Four à Chaux au Sud et à l'Est et un tissu d'habitat individuel au Nord.

Les abords du site sont composés de tissus résidentiels à dominante d'habitat individuel ainsi que d'espaces agricoles et naturels.

Le site d'OAP « Vauloger » s'étend sur une surface de 3,8 hectares.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Un accès est prévu rue du Four à Chaux.

Ce point de raccordement avec les voiries existantes sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Une voie de desserte permettra de desservir les futures constructions. Une ou plusieurs autres voies pourront être créées.

Les voies nouvelles devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Un cheminement réservé aux modes doux suivra le tracé de la nouvelle voie figurée au plan de l'OAP et sera connecté aux accès au site.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Vauloger » est à l'interface entre des tissus urbanisés à vocation résidentielle et des espaces agricoles et naturels. Il constitue un secteur situé en limite d'urbanisation, inscrit dans la rocade (RD976). Son urbanisation devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'accompagner la transition entre espaces urbains et agricoles et de parfaire le paysage du seuil urbain :

- La voie de desserte figurant sur le schéma de l'OAP fera l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, en limite des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.

- A l'Ouest du secteur, une transition paysagère devra être aménagée pour gérer l'interface entre espace urbain et espace agricole et pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions. Les éventuelles clôtures donnant sur les espaces agricoles devront être discrètes et végétales avant tout. Cette transition paysagère permettra également d'assurer une protection visuelle vis-à-vis de la RD976.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Il s'agira en outre d'intégrer dans l'aménagement du secteur des dispositifs visant à réduire les nuisances sonores pouvant être générées par la RD 976. Sur ce point, se référer à la fiche « Principes d'aménagement face au bruit » en début de document.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). 45 logements seront réalisés sur le site d'OAP.

L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). Il s'agira de prévoir la réalisation d'au moins :

- 25% de logement social dont au moins 50% de T2 – T3,
- 10% de logements locatifs libres.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

Il est précisé que le site d'OAP, inscrit en zone 2AU au document graphique, nécessite une évolution du PLUi pour être ouvert à l'urbanisation.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Montcartier » est situé à l'Ouest de la commune de Bléré, à environ 10-15 minutes à pied du centre-ville. Le site est délimité par la route de Tours au Nord, la rue du Four à Chaux à l'Ouest, la rue des Canaux à l'Est et des espaces agricoles et naturels au Sud.

Les abords du site sont composés de tissus résidentiels à dominante d'habitat individuel ainsi que d'espaces agricoles et naturels.

Le site d'OAP « Montcartier » s'étend sur une surface de 5,1 hectares.







### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Quatre accès sont prévus : un vers la route de Tours, deux vers la rue des Canaux et un à l'Ouest du secteur, permettant de rejoindre la rue du Four à Chaux.

Ces points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Plusieurs voies de desserte permettront de desservir les futures constructions.

Les voies nouvelles devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements réservés aux modes de circulation doux suivront le tracé des voies nouvelles figurant au plan de l'OAP et seront connectés aux accès au site. En outre, une desserte modes doux doit être prévue à l'Est du site, vers la rue du 18 juin.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Montcartier » est à l'interface entre des tissus urbanisés à vocation résidentielle et des espaces agricoles et naturels. Son urbanisation devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'accompagner la transition entre espaces urbains et agricoles et de parfaire le paysage du seuil urbain :

- Les voies de desserte figurant sur le schéma de l'OAP feront l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation de bandes végétalisées, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composées par des jardins privatifs des futures constructions.

- A l'Ouest et au Sud du secteur, une transition paysagère devra être aménagée pour gérer l'interface entre espace urbain et espace agricole et pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions. Les éventuelles clôtures donnant sur les espaces agricoles devront être discrètes et végétales avant tout.
- En entrée Sud du secteur, l'OAP prévoit l'aménagement d'un espace vert, s'inspirant de la culture de vigne.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable

(solaire, photovoltaïque, géothermie...).

L'implantation des futures constructions devra tenir compte de la topographie du site, légèrement en pente du Sud vers le Nord.

Une insertion paysagère des futures constructions particulièrement soignée devra être proposée afin de valoriser et de mettre en scène la vue sur le coteau boisé de la rive Sud du Cher, depuis le haut du secteur d'OAP.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). 108 logements seront réalisés sur le site d'OAP. L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). Il s'agira de prévoir la réalisation d'au moins :

- 25% de logement social dont au moins 50% de T2 – T3,
- 10% de logements locatifs libres.

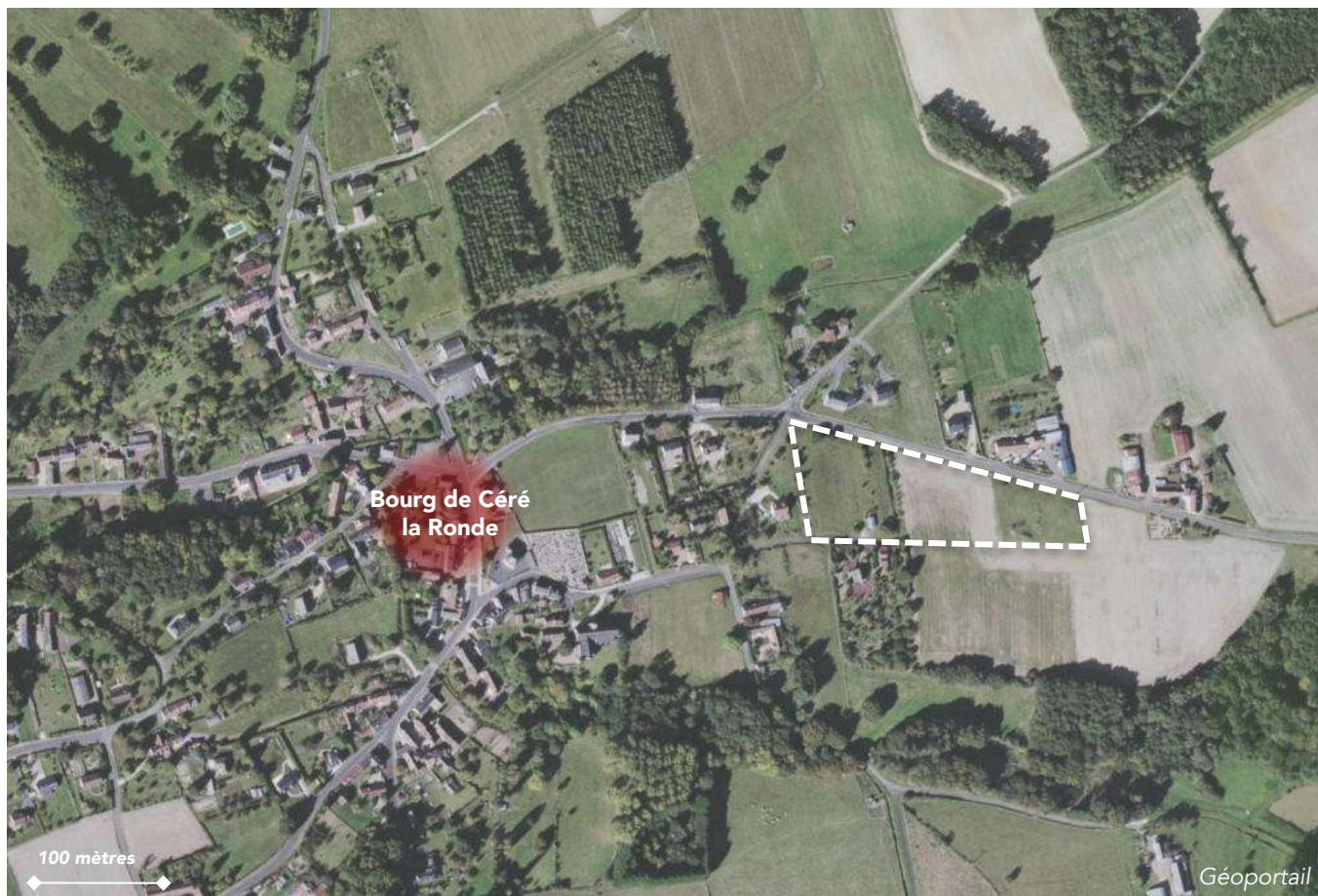
L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « rue de la Ronde », aujourd'hui à vocation naturelle et agricole est situé à l'Est de la commune. Il s'inscrit dans le prolongement de tissus urbanisés résidentiels, à dominante pavillonnaire. Desservi par la rue de la Ronde, le site bénéficie de la proximité immédiate du bourg de Céré la Ronde et de ses services.

Le site d'OAP « rue de la Ronde » s'étend sur une surface de 1,3 hectare.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. Ces points de raccordement devront être aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

La/les nouvelle(s) voie(s) devra/ont être proportionné(es) en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements réservés aux modes de circulation doux pourront être aménagés et seront connectés aux accès au site.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « rue de la Ronde » constitue un nouveau secteur d'urbanisation, à l'articulation entre espaces urbain et agricole. L'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- La voie de desserte depuis la rue de la Ronde fera l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation de bandes végétalisées, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.
- Au Sud et à l'Est du site, une transition paysagère devra être aménagée pour gérer l'interface entre espace urbain et espace agricole et pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions. Les éventuelles clôtures donnant sur les espaces agricoles devront être discrètes et végétales avant tout.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité,

notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Il s'agira également de porter une attention particulière à l'implantation, au gabarit et à l'aspect des futures constructions marquant l'entrée de ville et constituant la première image de la commune.

En outre, il s'agira de veiller à valoriser la vue existante vers l'église. Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à

l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée).

13 logements seront réalisés sur le site d'OAP. La densité prévue sur le site tient compte de la position du secteur, en entrée de bourg, caractérisé par un tissu lâche, ceci afin d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans le tissu existant.

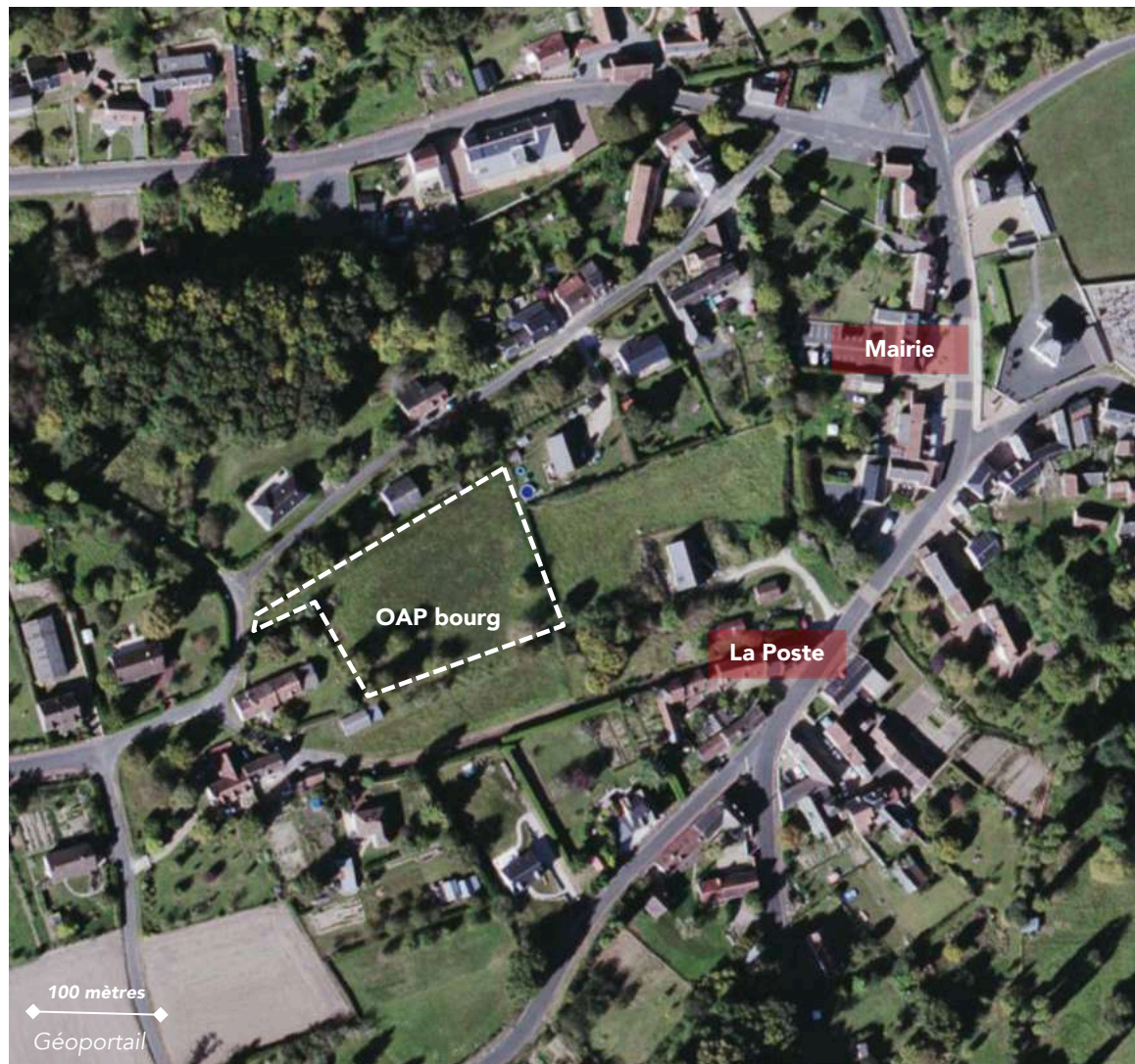
L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance mais sera organisée en 3 phases, sans priorité de réalisation les unes par rapport aux autres. La réalisation d'une phase est conditionnée par l'achèvement ou le bon avancement de l'aménagement et de la commercialisation de la phase précédente.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « bourg » est situé à l'Ouest du bourg de Céré-la-Ronde. Il est délimité au Nord par la rue Saint-Jacques, à l'Ouest par la rue de la Chesnaie et au Sud par le chemin de la Poste.

Les abords du site d'OAP sont à dominante résidentielle mais les commerces et services du bourg sont à 5 minutes à pied : mairie, poste, café.

Le site d'OAP « bourg » s'étend sur une surface de 0,4 hectare.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Un accès est notamment prévu depuis la rue Saint-Jacques. En revanche, au-delà de l'entrée du chemin de la Poste, aucun accès voiture n'est prévu. Le chemin doit rester une desserte douce.

Ces points de raccordement seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Plusieurs voies de desserte permettront l'accès aux futures constructions. Ces voies devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements réservés aux modes de circulation doux seront aménagés.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « bourg » est à l'interface entre le bourg et le tissu d'habitat individuel à ses abords. Son urbanisation devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'assurer une bonne transition entre le bourg et l'habitat pavillonnaire :

- Les voies de desserte pouvant faire l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation de bandes végétalisées, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composées par des jardins privatifs des futures constructions.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan

écologique.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). 5 logements devront être réalisés sur le site d'OAP.

L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée).

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

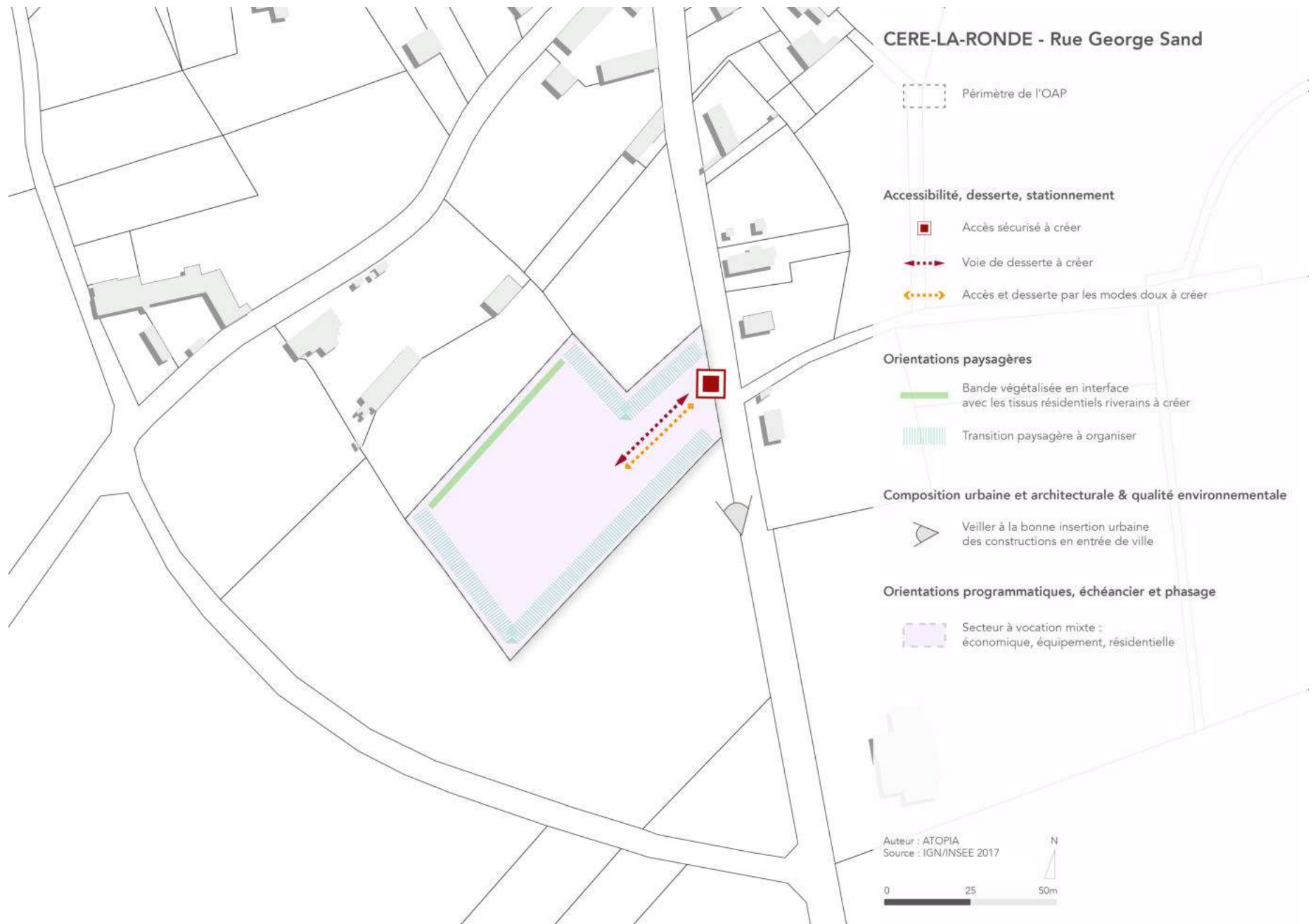
### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « rue George Sand » est situé au Sud du bourg de Céré-la-Ronde, en bordure de la RD 81, en position d'entrée de ville. Les abords du site de l'OAP sont variés : salle des fêtes, bâtiments agricoles, habitations, boisement et espaces agricoles. Le secteur n'est qu'à quelques minutes à pied du bourg de Céré la Ronde et de ses services.

Le site d'OAP « rue George Sand » s'étend sur une surface de 0,6 hectare.







### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Un accès voiture et modes doux est prévu sur la RD81. Ce point de raccordement sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Une voie de desserte depuis la RD permettra l'accès aux futures constructions. Une ou plusieurs autres voies pourront être créées. Ces voies devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé de la voie de desserte depuis la RD.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « rue George Sand » est positionné en entrée de ville, à l'interface entre espaces urbain et agricole. Son urbanisation devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'assurer une bonne transition entre le bourg et l'habitat pavillonnaire :

- La voie de desserte figurant sur le schéma de l'OAP fera l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation de bandes végétalisées, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composées par des jardins privatifs des futures constructions.
- Au Sud, à l'Est et à l'Ouest du site, une transition paysagère devra être aménagée pour gérer l'interface entre espace urbain et espace agricole et pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions. Les éventuelles clôtures donnant sur les espaces agricoles devront être discrètes et végétales avant tout.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Il s'agira également de porter une attention particulière à l'implantation, au gabarit et à l'aspect des futures constructions marquant l'entrée de ville et constituant la première image de la commune.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est mixte : vocations économique, d'équipement, résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni

phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation fixés par la présente OAP.

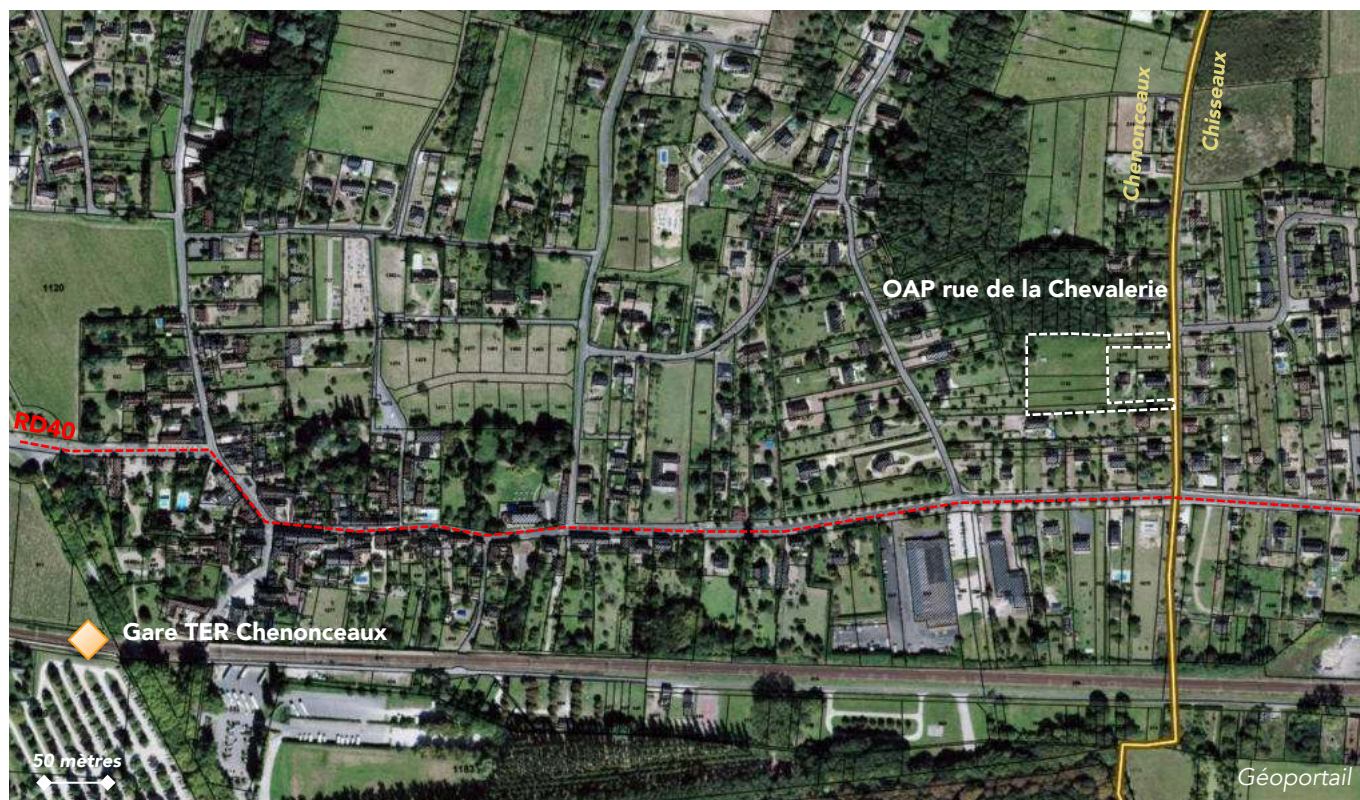
### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

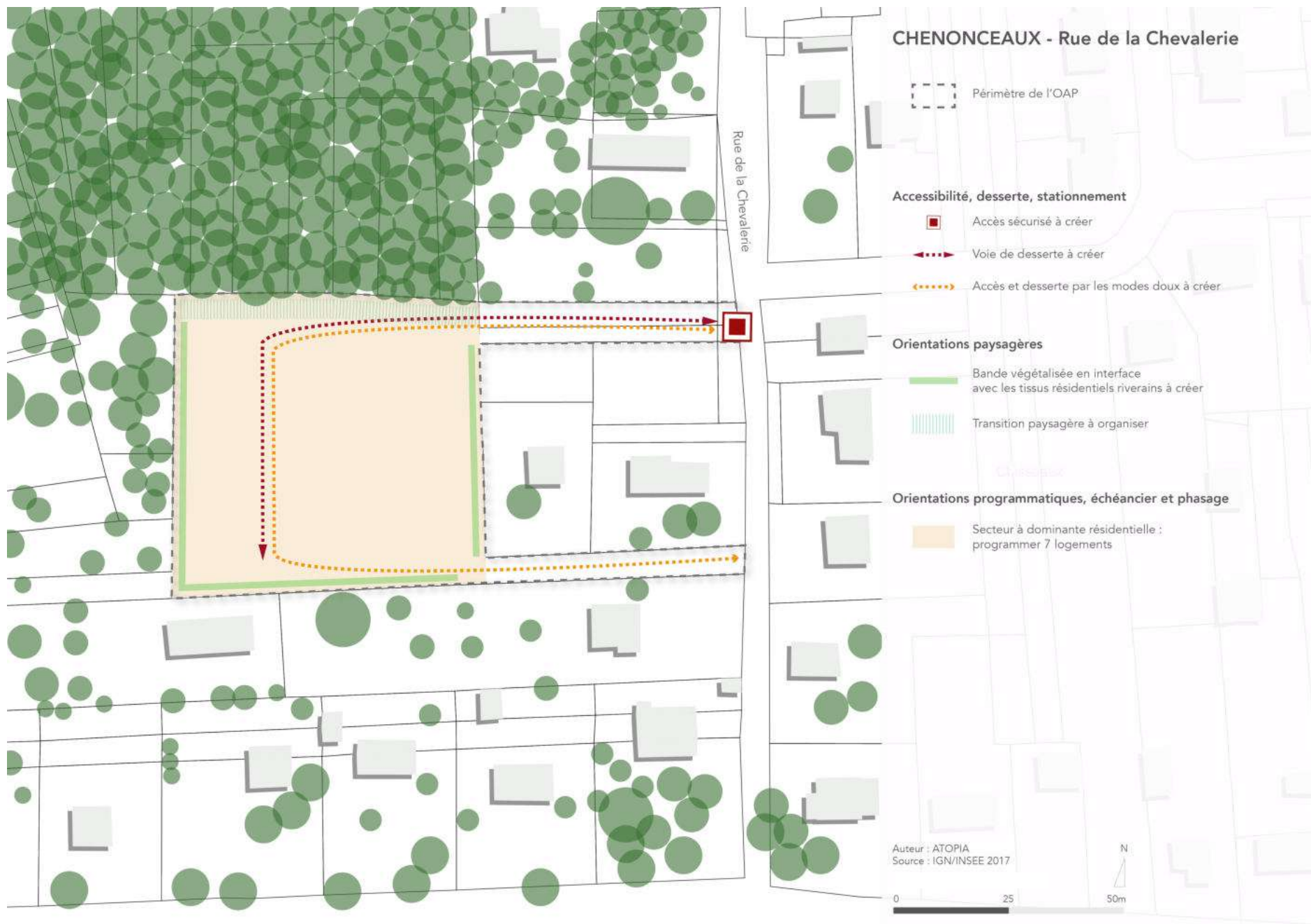
Le secteur d'OAP « rue de la Chevalerie » est situé à l'Est de la commune de Chenonceaux, au Nord du tissu d'habitat individuel de la RD40. Il constitue un cœur d'îlot vert, composé d'une prairie non cultivée, entre la rue de la Chevalerie et la rue des Rossignollières. Le site s'adosse à un ensemble de fonds de parcelles jardinés ou paysagers des constructions d'habitation individuelle des rues Bretonneau au Sud et des Rossignollières à l'Ouest. La limite Nord du site est marquée par la présence de boisements.

Le secteur d'OAP se situe à 15 minutes à pied de la gare TER de Chenonceaux, via un cheminement sécurisé le long de la RD 40.

Le site d'OAP « rue de la Chevalerie » s'étend sur une surface de 0,5 hectare.

OAP – rue de la Chevalerie – Chenonceaux





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la rue de la Chevalerie. Ce point de raccordement sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée. Un autre accès, modes doux uniquement, sera à aménager sur la partie Sud de la rue de la Chevalerie, permettant ainsi de limiter les accès voitures depuis la rue de la Chevalerie tout en assurant une traversée du secteur d'OAP par les modes doux.

Une voie de desserte traversera le site d'OAP. Une ou plusieurs autres voies pourront être à prévoir pour desservir les futures constructions. Ces voies devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé de la voie de desserte figurant au schéma de l'OAP et sera connecté par deux accès à la rue de la Chevalerie.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « rue de la Chevalerie » est situé dans le prolongement du tissu pavillonnaire de la rue de la Chevalerie. Afin d'accompagner la transition entre les espaces urbains et les espaces naturels boisés au Nord du secteur et de parfaire le paysage du seuil urbain, l'urbanisation du site d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- La voie de desserte indiquée sur le schéma de l'OAP fera l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée à l'Ouest et au Sud en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.

- Au Nord, une transition paysagère devra être aménagée pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions et gérer l'interface avec les espaces boisés. Les éventuelles clôtures donnant sur ces espaces naturels devront être discrètes et végétales avant tout.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec le tissu bâti résidentiel environnant.

Les projets devront tenir compte de la spécificité patrimoniale de la commune de Chenonceaux, abritant le château du même nom. Une attention particulière est attendue quant à la qualité architecturale des bâtis et à leur insertion dans un environnement patrimonial exceptionnel.

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). 7 logements seront réalisés sur le site d'OAP.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Bourg » est situé au centre de la commune de Chenonceaux, au nord du tissu d'habitat individuel de la RD40. Il constitue un cœur d'îlot vert, composé d'une prairie non cultivée, entre la rue des bleuets, la rue Creuse et la rue des Cuseniers. Le site s'adosse à un ensemble de parcelles jardinées ou boisées et des constructions d'habitation individuelle au sud donnant sur la rue Bretonneau. Un cimetière se trouve au nord-ouest du site, à l'angle du secteur d'étude.

Le secteur d'OAP se situe à 5 minutes à pied de la gare TER de Chenonceaux, via un cheminement sécurisé le long de la rue du Château, de la RD 40 et de la rue du Cusenier.

Le site d'OAP « rue de la Chevalerie » s'étend sur une surface de 1,2 hectare.

OAP – bourg – Chenonceaux





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Les points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Les futures voies de dessertes devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et de constructions desservies. L'emprise des chaussées sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Un espace public et un espace de stationnement paysager sera créer le long de la rue Cusenier.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Bourg » est situé dans le prolongement du tissu bâti ancien de la rue Cusenier et de la rue Bretonneau. Afin d'accompagner la transition entre les espaces urbains et les espaces boisés au sud du secteur, l'urbanisation du site d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

- A ce titre, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira une transition paysagère au sud en limite des tissus résidentiels et boisés existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact

des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec le tissu bâti résidentiel environnant.

Les projets devront tenir compte de la spécificité patrimoniale de la commune de Chenonceaux, abritant le château du même nom. Une attention particulière est attendue quant à la qualité architecturale des bâtis et à leur insertion dans un environnement patrimonial exceptionnel.

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

En outre, des perméabilités visuelles seront à préserver depuis la rue des Bleuets vers la vallée du Cher.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). 15 logements seront réalisés sur le site d'OAP.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

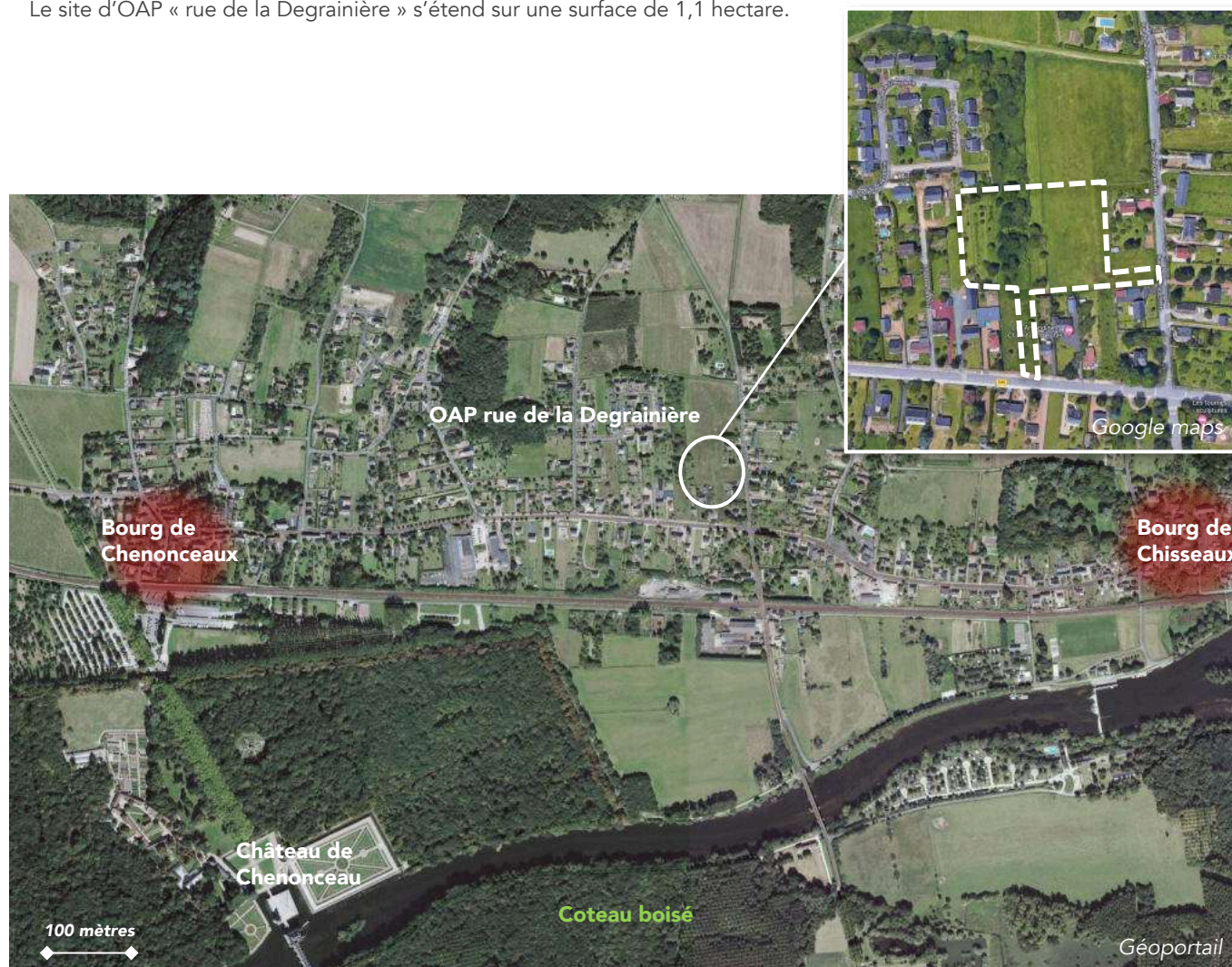


### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « rue de la Degrainière » est situé à l'Ouest de Chisseaux, à proximité de Chenonceaux. Le site est délimité par la rue de l'Europe au Sud (RD40), la rue de la Degrainière à l'Est, des espaces naturels au Nord et des boisements et jardins privés à l'Ouest.

Les abords du site d'OAP sont à dominante pavillonnaire mais des activités sont également présentes : chambres d'hôtes, hôtels, restaurants, en lien avec le château de Chenonceaux situé à 1,5 kilomètres. Une opération récente de maisons groupées a été réalisée au Nord-Ouest du site de l'OAP, clos de la Chevalerie.

Le site d'OAP « rue de la Degrainière » s'étend sur une surface de 1,1 hectare.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Trois accès au site seront aménagés : deux depuis la rue de la Dégrainière et un depuis la rue de l'Europe (RD40). Ces points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée. Une attention particulière à la sécurisation de l'accès au site depuis la route départementale devra être apportée.

Plusieurs voies de desserte permettront l'accès aux futures constructions. Elles devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements réservés aux modes de circulation douce suivront le tracé des voies de desserte figurant sur le schéma de l'OAP et seront connectés aux accès au site.

Par ailleurs, l'emprise nécessaire à l'aménagement d'un futur accès voiture, au Nord du site, doit être laissé libre, afin de permettre un éventuel raccordement dans le cadre d'une potentielle urbanisation au Nord du secteur d'OAP.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « rue de la Dégrainière » est situé à l'arrière de fronts bâtis discontinus le long de la rue de la Dégrainière et de la RD40. Afin d'accompagner la transition entre les espaces urbains et naturels et de parfaire le paysage du seuil urbain, l'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.
- Au Nord du secteur, une transition paysagère devra

être aménagée pour gérer l'interface entre espace urbain et espace boisé et pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions. Les éventuelles clôtures donnant sur les espaces boisés et devront être discrètes et végétales avant tout.

- Au Nord du site, une insertion paysagère des futures constructions particulièrement soignée devra être proposée afin de valoriser et de mettre en scène la vue sur le coteau boisé de la rive Sud du Cher, depuis le haut de la rue Dégrainière.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en

œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

L'implantation des futures constructions devra tenir compte de la topographie du site. L'implantation et le gabarit des constructions ne devront pas masquer l'entièreté de la ligne de crête du coteau boisé de la rive Sud du Cher. Des percées visuelles vers ce coteau devront être organisées dans le plan de composition.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée).

10 logements seront être réalisés sur le site d'OAP. La densité prévue sur le site tient compte de sa position sur le coteau et vise à assurer une bonne intégration des futures constructions dans le tissu existant.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Vignes-Chisseaux » est situé au Nord du bourg principal de Chisseaux

Le secteur d'OAP prend place dans un tissu urbain essentiellement résidentiel avec des maisons individuelles. Au Sud, à l'Est et à l'Ouest il est en contact avec les fonds de jardin de maisons tandis qu'au Nord il est bordé par le cimetière.

Le secteur d'OAP « Vignes-Chisseaux » s'étend sur 0,8 hectares.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Les points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Les futures voies de dessertes devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et de constructions desservies. L'emprise des chaussées sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements doux seront aménagés et connectés aux accès au site.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « rue des Vignes » s'inscrit au sein du tissu déjà urbanisé de la commune.. Son urbanisation devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. En outre, il s'agira de veiller à valoriser les vues existantes vers l'église.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

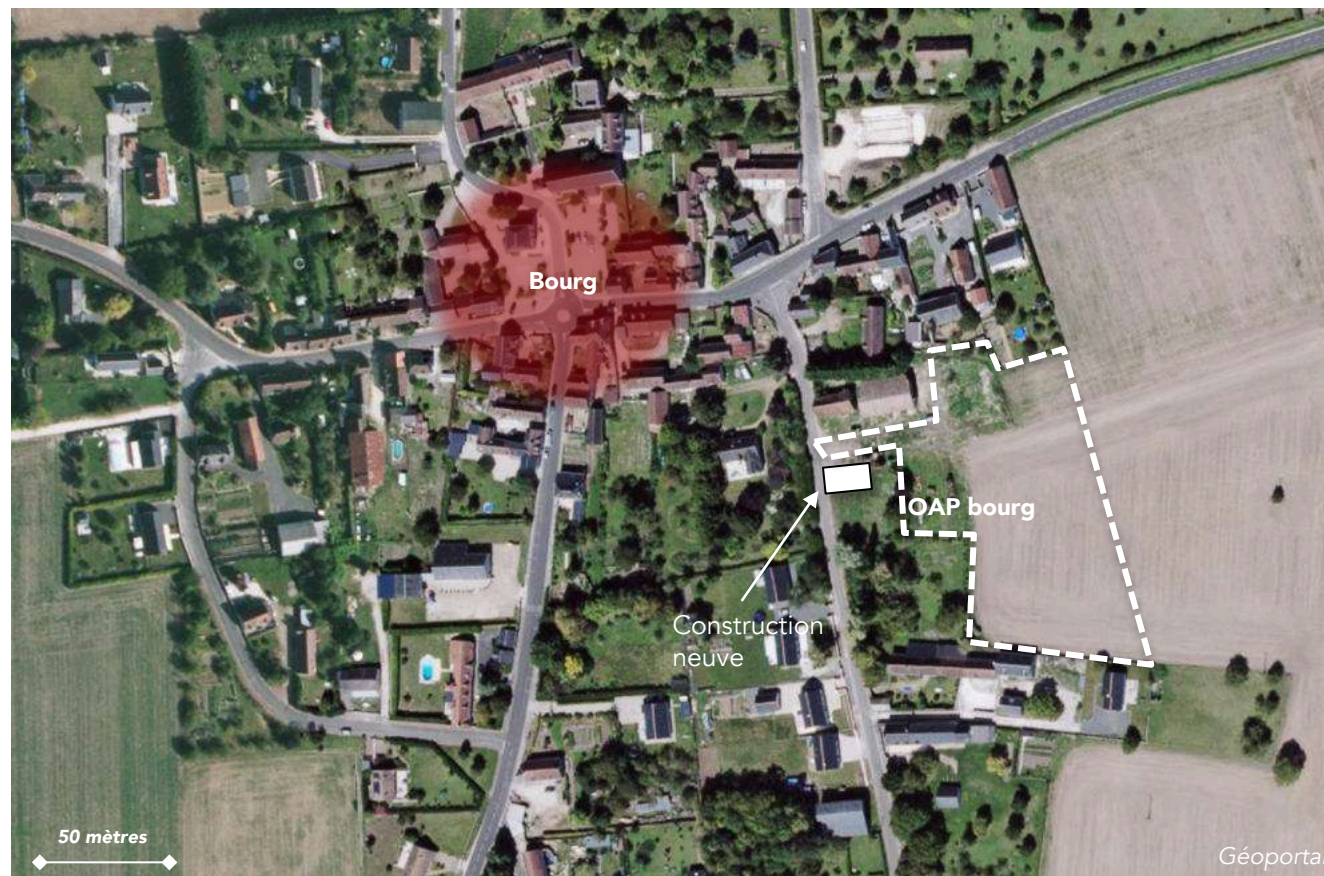
La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi).

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « bourg » est situé au Sud-Est du bourg de Cigné, à l'Est de la rue de Chédigny. Il correspond à des espaces agricoles. Une construction récente a été réalisée rue de Chédigny, au Nord du site d'OAP.

Les abords du secteur sont à dominante résidentielle (bâti traditionnel du bourg et pavillons plus récents) mais les services du bourg sont à proximité immédiate.

Le site d'OAP « bourg » s'étend sur une surface de 0,8 hectare.







### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la rue de Chédigny. Ce point de raccordement sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Une voie de desserte depuis la rue de Chédigny permettra l'accès aux futures constructions. Une ou plusieurs autres voies pourront être créées. Ces voies devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Un cheminement réservé aux modes de circulation douce suivra le tracé de la voie de desserte figurant sur le schéma de l'OAP et sera connecté à l'accès à la rue de Chédigny.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « bourg » est situé en limite Sud-Est du bourg. Afin d'accompagner la transition entre les espaces urbains et agricoles et d'assurer une liaison entre le tissu bâti ancien du bourg et l'habitat individuel plus récent à ses abords, l'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.
- A l'Est du site, une transition paysagère devra être aménagée pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions et gérer l'interface avec les espaces agricoles. Les éventuelles clôtures donnant sur ces espaces agricoles devront être discrètes et végétales avant tout.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). 9 logements seront réalisés sur le site d'OAP.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP «La Marqueterie » est situé à l'Ouest de la commune de Cigogné, dans le prolongement des opérations récentes du Clos d'Alban. Les abords du secteur sont mixtes : équipements et habitations. Le site, aujourd'hui à vocation agricole, s'inscrit en limite avec des espaces boisés.

Le site d'OAP « La Marqueterie » s'étend sur une surface de 1,4 hectare.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à l'une des voies de desserte réalisée dans le cadre du Clos d'Alban, au Sud du périmètre de l'OAP. Ce point de raccordement sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Une voie de desserte permettra l'accès aux futures constructions. Une ou plusieurs autres voies pourront être créées. Ces voies devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Un cheminement réservé aux modes de circulation douce suivra le tracé de la voie de desserte figurant sur le schéma de l'OAP.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « La Marqueterie » est situé hors du bourg de Cigogné, dans le prolongement des équipements du Clos d'Alban. Afin d'accompagner la transition entre les espaces urbains et agricoles et naturels, l'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- Au Nord, à l'Est et à l'Ouest du site, une transition paysagère devra être aménagée pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions et gérer l'interface avec les espaces agricoles et naturels (boisements au Nord). Les éventuelles clôtures donnant sur ces espaces agricoles et naturels devront être discrètes et végétales avant tout.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan

écologique.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante d'équipement (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi).

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation fixés par la

présente OAP.

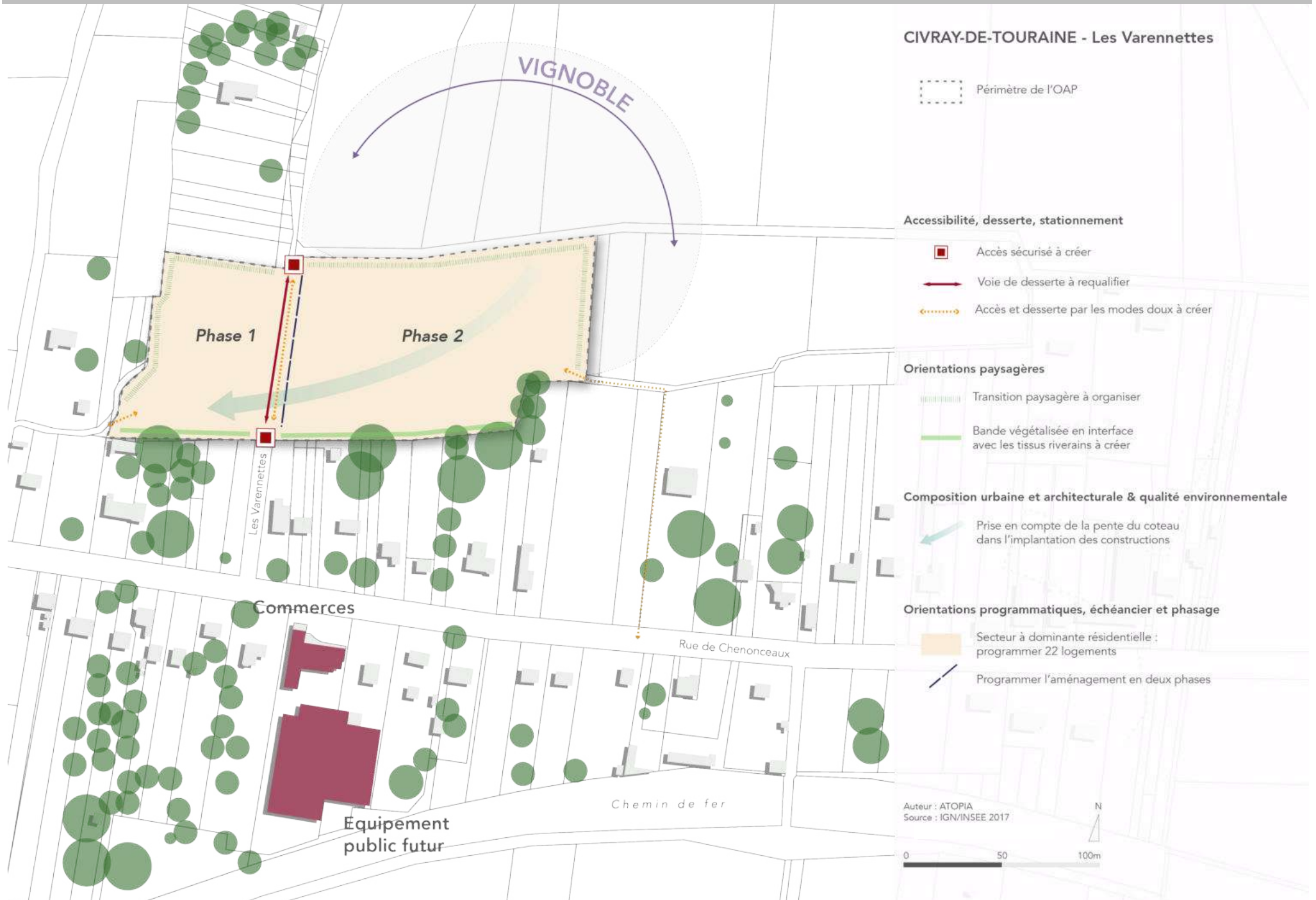
## LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « les Varennettes » est situé au Nord-Est de Civray-de-Touraine. Le site est bordé par un chemin communal donnant sur la RD40 et menant à la fois aux vignes plantées au même niveau sur le coteau (sur ses flancs Est et Nord) et à de nouvelles constructions d'habitation individuelle au Sud (en cours de réalisation).

Le secteur se situe à moins de 5 minutes à pied d'une offre de commerces et de services de proximité avec le centre commercial de Civray-de-Touraine (boucherie, boulangerie, coiffure) et un équipement associatif et à 10 minutes à pied des équipements publics communaux (mairie, école, salle des fêtes).

Le secteur d'OAP « les Varennettes » s'étend sur 1,9 hectare.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. Un accès tous modes au site sera aménagé depuis le chemin des Varennettes, permettant d'accéder à la RD40. Ce point de raccordement sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée. En outre, un accès au Nord du site devra être prévu pour desservir la maison existante.

Le chemin des Varennettes sera requalifié pour constituer la voie d'accès principal au site. Il sera adapté à sa nouvelle fonction de desserte et répondra par ses dimensions aux besoins associés aux futurs logements. D'autres voies seront à prévoir pour desservir les constructions, de part et d'autre du chemin requalifié. Ces voies devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé de la voie de desserte figurant au schéma de l'OAP et sera connecté à l'accès via le chemin des Varennettes. Par ailleurs, deux autres liaisons / accès modes doux sont à prévoir aux extrémités Est et Ouest du site, permettant notamment des accès facilités à la rue de Chenonceaux.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « les Varennettes » est situé à l'arrière du front bâti de la RD40. Afin d'accompagner la transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles et de parfaire le paysage du seuil urbain, l'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- La voie de desserte indiquée sur le schéma de l'OAP fera l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, au Sud, en

limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.

- Au Nord, à l'Ouest et à l'Est du site, des transitions paysagères devront être aménagées pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions et gérer l'interface avec les espaces agricoles. Les éventuelles clôtures donnant sur les espaces agricoles devront être discrètes et végétales avant tout.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec le tissu bâti résidentiel environnant.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable

(solaire, photovoltaïque, géothermie...).

L'implantation des futures constructions devra tenir compte de la topographie du site, légèrement en pente du Nord-Est vers le Sud-Ouest.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée).

22 logements seront réalisés sur le site d'OAP. La densité prévue sur le site tient compte de sa position, sur le coteau, en limite d'urbanisation, à proximité d'espaces viticoles et de ses abords, caractérisés par un tissu résidentiel lâche. La phase 1 sera marquée par une densité moindre qu'en phase 2.

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance mais se déroulera en deux phases, la réalisation de la phase 2 étant conditionnée par l'achèvement ou le bon avancement de l'aménagement et de la commercialisation de la phase 1.

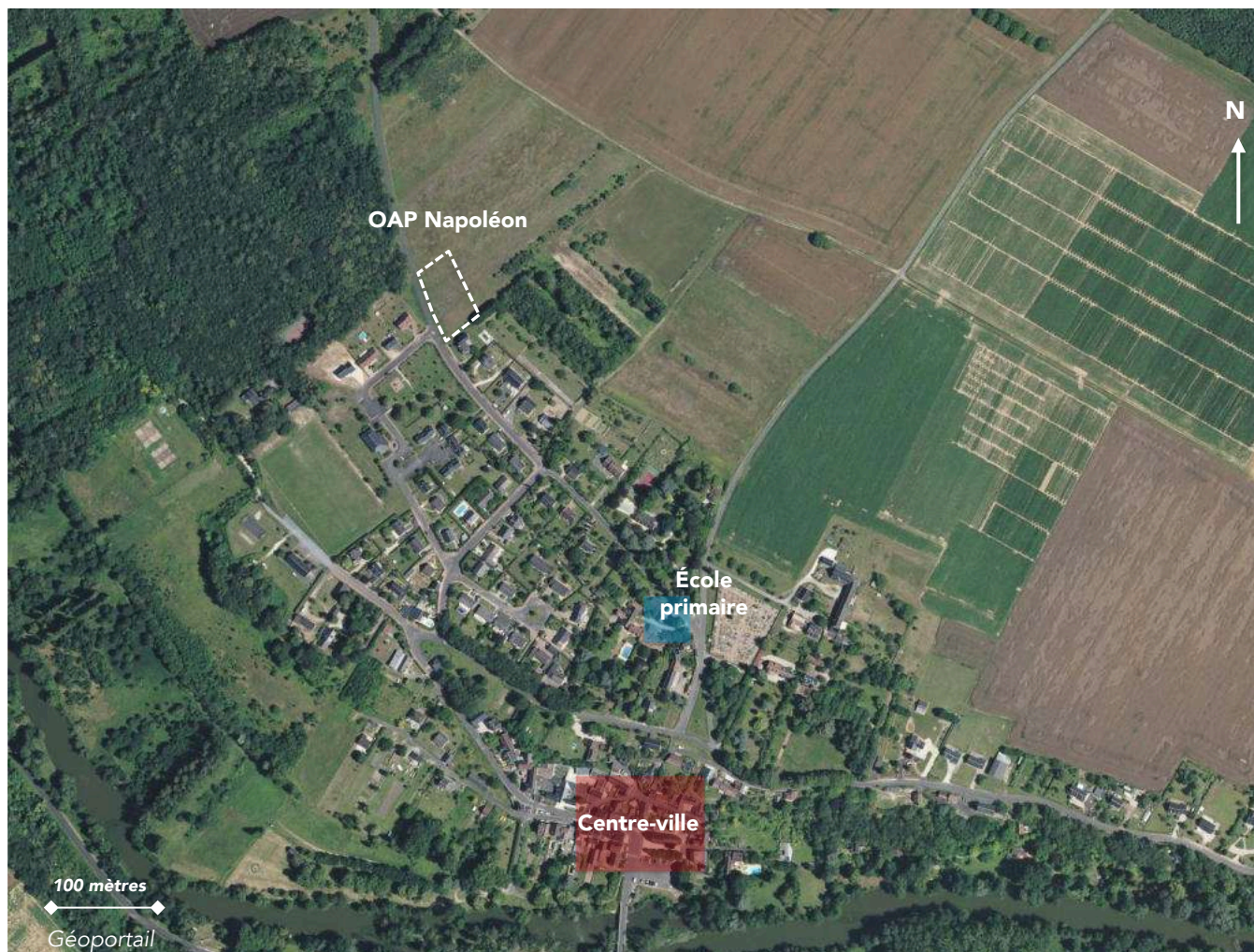
L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Napoléon » est situé au Nord-Ouest du bourg principal de Courçay, en continuité des habitations présentes le long de la rue Napoléon débouchant sur l'école primaire.

Le secteur d'OAP prend place dans un tissu urbain mixte : au Nord et à l'Ouest il est en contact avec une zone agricole et au Sud avec les fonds de jardin de maisons.

Le secteur d'OAP « Napoléon » s'étend sur 0,5 hectares.







### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Les points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Les futures voies de dessertes devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et de constructions desservies. L'emprise des chaussées sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements doux seront aménagés et connectés aux accès au site.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Rue Napoléon » est à l'interface entre des tissus urbanisés à vocation résidentielle et des espaces agricoles. Son urbanisation devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'accompagner la transition entre espaces urbains et agricoles et de parfaire le paysage du seuil urbain :

- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.
- Des transitions paysagères entre les futures constructions et les espaces agricoles devront être aménagées afin de garantir une bonne intégration paysagère et d'assurer une compatibilité des fonctions résidentielles et agricoles. Les éventuelles clôtures donnant sur les espaces agricoles devront être discrètes et végétales avant tout.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et

présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Il s'agira également de porter une attention particulière à l'implantation, au gabarit et à l'aspect des futures constructions marquant l'entrée de ville et constituant la première image de la commune.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). 7 logements seront réalisés sur le site d'OAP. L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée).

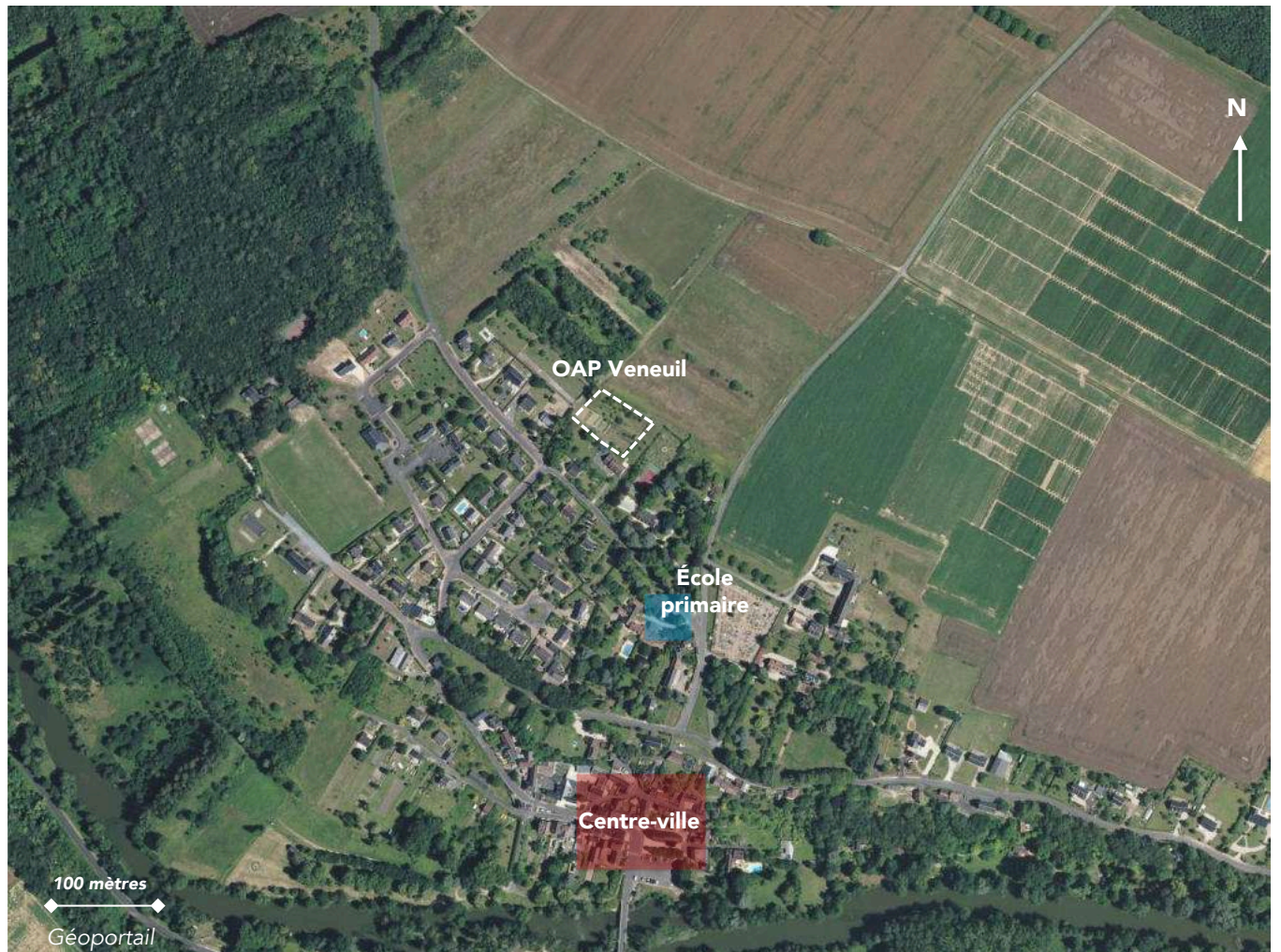
L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Veneuil » est situé au Nord-Ouest du bourg principal de Courçay, en continuité des habitations présentes le long de la rue Napoléon débouchant sur l'école primaire.

Le secteur d'OAP prend place dans un tissu urbain mixte, à l'articulation entre tissu résidentiel et espaces agri-naturels.

Le secteur d'OAP « Veneuil » s'étend sur 0,3 hectares.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la voirie existante rue de Veneuil. Ces points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Les futures voies de dessertes devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et de constructions desservies. L'emprise des chaussées sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements doux seront aménagés et connectés aux accès au site.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Rue de Veneuil » est à l'interface entre des tissus urbanisés à vocation résidentielle et des espaces agricoles. Son urbanisation devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'accompagner la transition entre espaces urbains et agricoles et de parfaire le paysage du seuil urbain :

- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.
- Au nord du site, une transition paysagère entre les futures constructions et les espaces agricoles devra être aménagée afin de garantir une bonne intégration paysagère et d'assurer une compatibilité des fonctions résidentielles et agricoles. Les éventuelles clôtures donnant sur les espaces agricoles devront être discrètes et végétales avant tout.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. En outre, il s'agira de veiller à valoriser la vue existante vers l'église.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). 4 logements seront réalisés sur le site d'OAP. L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée).

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

OAP – rue des Passeurs – La Croix-en-Touraine

## LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « rue des Passeurs » est situé au Nord du tissu urbanisé de la Croix-en-Touraine, à environ 15 minutes à pied du centre-ville. Le site occupe une position d'entrée de ville. Il est bordé au Nord par la rue de Saint-Marc, à l'Ouest par le ruisseau de Villarçon et à l'Est par la rue du Coteau.

Le secteur s'inscrit dans un environnement résidentiel, à dominante pavillonnaire. Des opérations récentes d'habitat individuel ont été réalisées à proximité (Ouest de la rue des Passeurs) et l'urbanisation du secteur au Sud du site d'OAP est en cours.

Le site d'OAP « rue des Passeurs » s'étend sur une surface de 1,7 hectare.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la voie existante. Les accès au site seront aménagés depuis la rue des Passeurs ainsi que depuis le Sud du secteur, dans le prolongement de la voirie réalisée dans le cadre de l'opération résidentielle « les Passeurs 1 ». Ces points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Une ou plusieurs voies voitures et modes doux devront être aménagées pour desservir les futures constructions. Leur largeur devra être proportionnée en fonction de l'importance de l'opération. Les emprises des chaussées créées dans le secteur d'OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner la transition entre les futures constructions et les constructions existantes et pour favoriser l'intégration des futures constructions en entrée de ville et dans un tissu résidentiel constitué, l'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- Les voies de desserte feront l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, en limites du site, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Le site d'OAP abrite, à l'Est, une zone humide dont le tracé précis devra être défini lors des études de conception du projet. L'aménagement du secteur d'OAP ne doit pas remettre en cause la fonctionnalité écologique de la zone humide. A défaut, des mesures compensatoires prévues dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE du bassin Versant du Cher seront à respecter.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). Il s'agira ainsi de prévoir spécifiquement des logements locatifs de type T2 et T3 ainsi que des logements en location-accession (à hauteur de 10% minimum).

21 logements seront réalisés sur le site d'OAP. La densité prévue tient compte de la présence de la zone humide en lisière Est du site, dont la fonctionnalité écologique est à préserver.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.



### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Le Peu » est situé en immédiate périphérie du centre-ville de la Croix-en-Touraine. Il bénéficie de la proximité d'une école et de commerces et services. Il est bordé par la RD40 au Sud, la rue de la Hercerie à l'Est et le ruisseau de Villarçon à l'Ouest.

Le secteur constitue un cœur d'îlot inscrit dans un environnement résidentiel, à l'articulation entre les formes d'habitat du bourg de la commune et un tissu pavillonnaire plus récent.

Le site d'OAP « Le Peu » s'étend sur une surface de 1,4 hectare.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Trois accès au site seront aménagés depuis la rue Paul Louis Courier et la rue de la République. Ces points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée. Une attention particulière à la sécurisation des accès au site devra être apportée au regard de l'étroitesse des voies et de l'implantation des constructions existantes, rendant parfois difficile la visibilité (spécifiquement pour l'accès rue de la République).

Une voie de desserte traversera le site d'OAP. Une ou plusieurs autres voies pourront être aménagées pour desservir les futures constructions. La largeur des futures voies devra être proportionnée en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. Les emprises des chaussées créées dans le secteur d'OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Un réseau de cheminements réservés aux modes doux sera réalisé au sein du secteur d'OAP :

- en accompagnement de la voie figurant au schéma de l'OAP,
- et le long du ruisseau de Villarçon.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Le Peu » est situé dans un cœur d'îlot résidentiel, à l'articulation entre le bourg et les tissus pavillonnaires périphériques. Il constitue par ailleurs un élément de la trame verte en ville, liant notamment les boisements des abords du ruisseau de la Bellefontaine au Nord au parc de la mairie au Sud.

Dans ce contexte, l'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira

l'implantation d'une bande végétalisée, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.

- La végétation le long du ruisseau de Villarçon devra être conservée ou reconstituée en cas d'arrachage / abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Le cheminement doux aménagé le long du ruisseau devra être végétalisé pour conforter la trame verte des berges du cours d'eau. Les éventuelles clôtures donnant sur le ruisseau devront être discrètes et végétales avant tout.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les

préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

L'implantation des futures constructions devra tenir compte de la topographie du site.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). Il s'agira ainsi de prévoir spécifiquement des logements locatifs de type T2 et T3 ainsi que des logements en location-accession (à hauteur de 10% minimum).

22 logements seront réalisés sur le site d'OAP. La densité prévue tient compte des contraintes topographiques et d'accès du site, ceci afin d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans le tissu existant.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au regard notamment des contraintes d'accès et de topographie du site.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

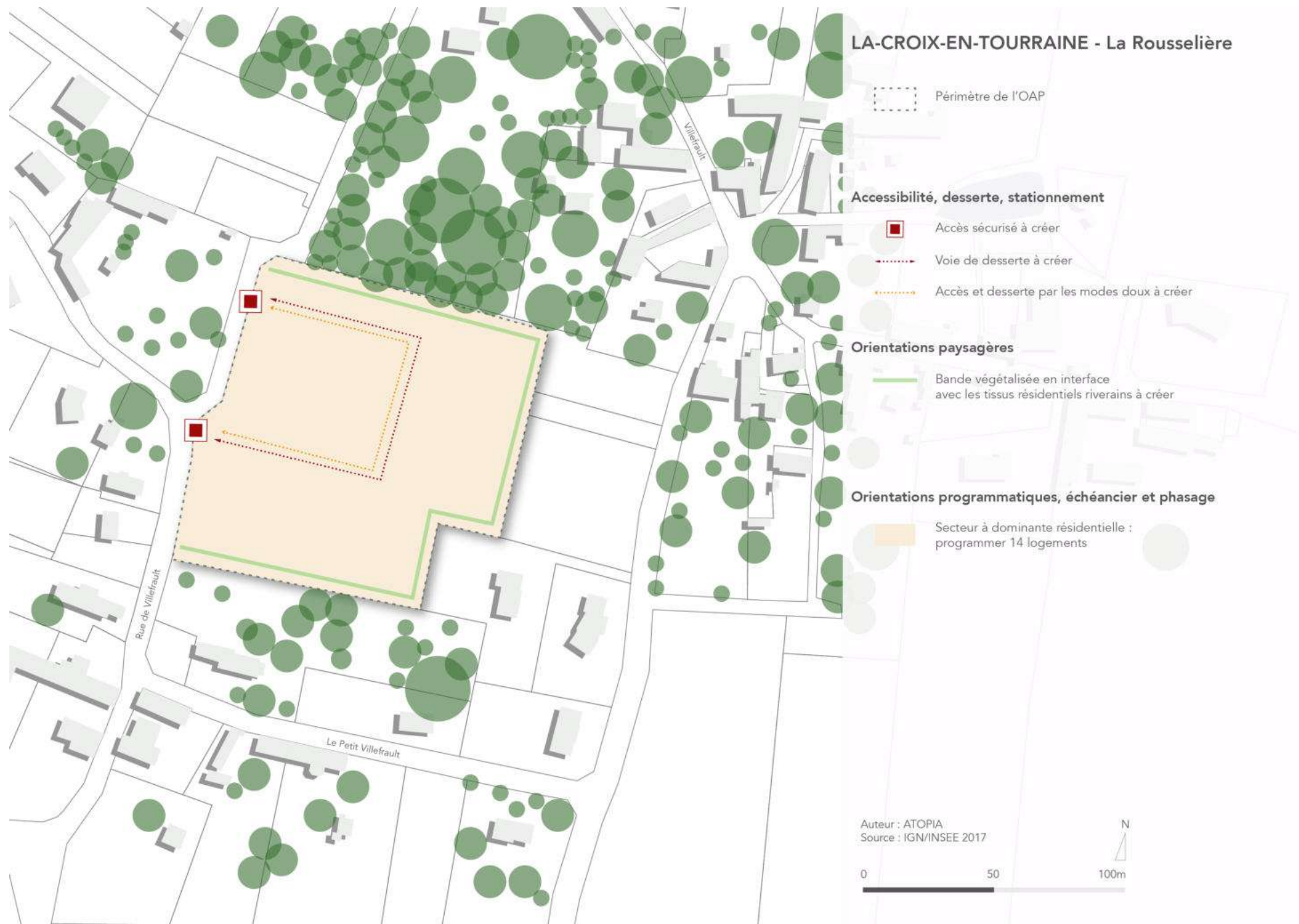
Le secteur d'OAP « La Rousselière » est situé au Nord-Ouest de La Croix-en-Touraine, en limite avec Dierre, au sein du hameau du Grand Villefrault, dont l'existence est signalée depuis la carte de Cassini (XVII<sup>ème</sup> siècle).

Le secteur d'OAP est desservi à l'Ouest par la rue de Villefrault. Il se trouve en contact au Sud avec des jardins et une voie d'accès privée d'une maison individuelle construite au début des années 2010. Au Nord, il donne sur un parc arboré privé et des espaces privatifs des bâtisses agricoles anciennes donnant sur la rue du Grand Villefrault. Au Nord-Ouest, des logements individuels ont récemment été construits (sur la commune de Dierre).

Le secteur se situe à moins de 5 minutes en voiture, 10 minutes en vélo, 30 minutes à pied de la gare TER de Bléré – La Croix ou du centre-bourg de La Croix-en-Touraine et de son offre de services et de commerces de proximité.

Le secteur d'OAP « La Rousselière » s'étend sur 1,2 hectare.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Deux accès au site seront aménagés depuis la rue de Villefrault. Ces points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Une voie desservira le site d'OAP. Une ou plusieurs autres voies pourront être aménagées pour desservir les futures constructions. Ces voies devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé de la voie figurant au schéma de l'OAP et sera connecté aux accès au site.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « La Rousselière » est situé au cœur du hameau du Grand Villefrault, marqué par une végétalisation importante. Le secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- La voie de desserte indiquée sur le schéma de l'OAP fera l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, en limite des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privés des futures constructions.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Il s'agira ainsi de favoriser le développement de constructions s'insérant dans le tissu existant du hameau et valorisant ses caractéristiques morphologiques traditionnelles

Les projets seront cependant ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Il s'agira en outre de prévoir une attention particulière au traitement des clôtures donnant sur la rue de Villefrault, axe structurant du hameau.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). Il s'agira ainsi de prévoir spécifiquement des logements locatifs de type T2 et T3

ainsi que des logements en location-accession (à hauteur de 10% minimum).

14 logements seront réalisés sur le site d'OAP. La densité prévue dans le secteur tient compte de sa position en cœur de hameau et de ses abords, caractérisés par un tissu résidentiel lâche.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

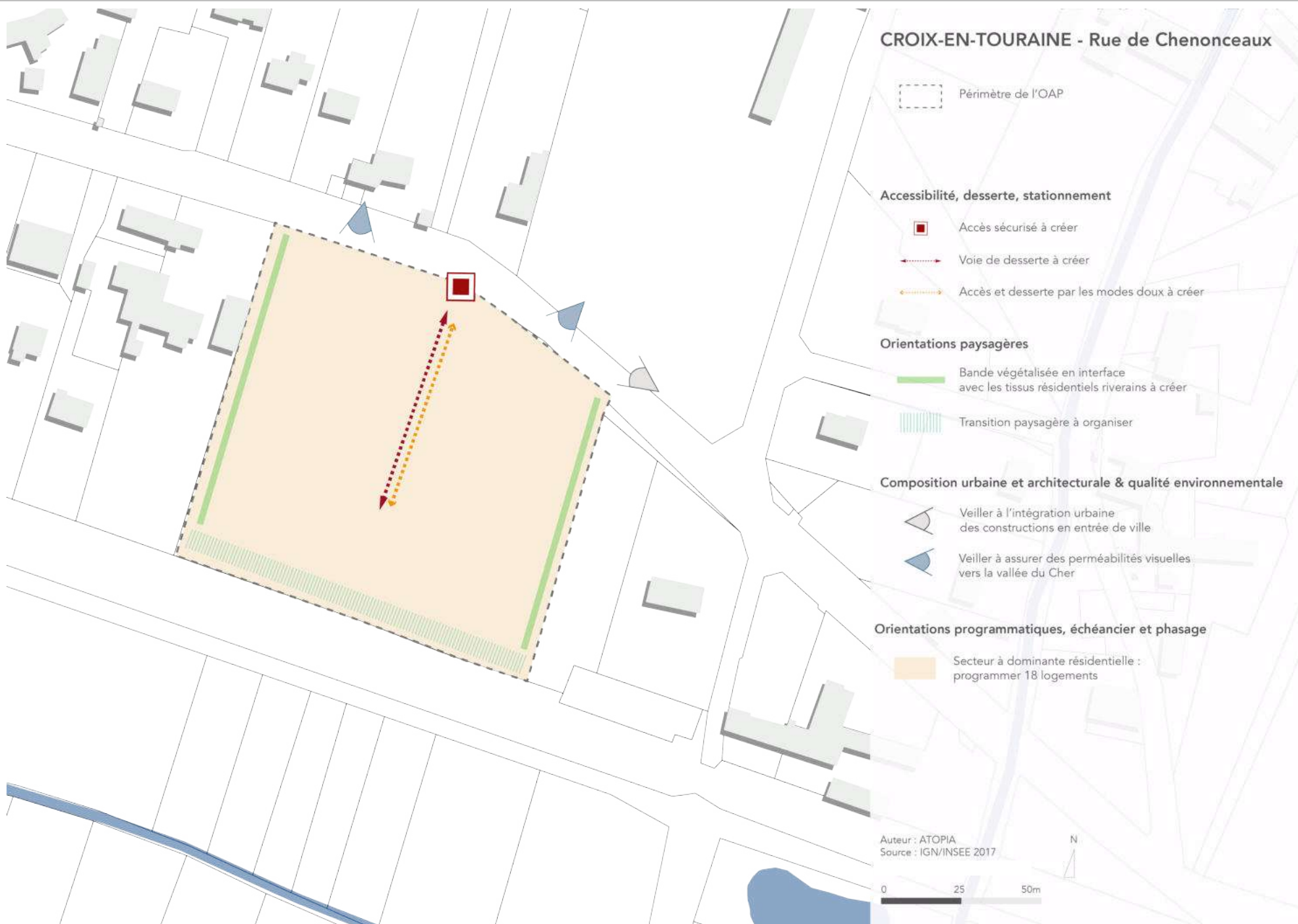
OAP – rue de Chenonceaux – La Croix-en-Touraine

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « rue de Chenonceaux » est situé sur la frange Est de la commune de la Croix en Touraine, en entrée de ville. Le site s'inscrit en continuité d'un tissu à dominante résidentielle pavillonnaire. Le périmètre est limité au Nord par la rue de Chenonceaux et au Sud par la voie ferrée.

Le site d'OAP « rue de Chenonceaux » s'étend sur une surface de 1,1 hectare.







### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. Un accès tous modes au site est prévu depuis la rue de Chenonceaux. Ce point de raccordement devra être aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée. Une attention particulière sera portée à la prise en compte des difficultés de visibilité le long de la RD 40.

Une voie de desserte permettra l'accès aux futures constructions. Une ou plusieurs autres voies pourront être créées. Ces voies devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé de la voie de desserte et sera connecté aux accès au site.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « rue de Chenonceaux » s'inscrit dans le prolongement du tissu urbanisé existant entre La Croix en Touraine et Civray de Touraine. Le site constitue l'une des entrées de ville. L'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- La voie de desserte depuis la rue de Chenonceaux fera l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation de bandes végétalisées, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composées par des jardins privatifs des futures constructions.
- Au Sud du site, une transition paysagère devra être aménagée pour gérer la transition avec la voie ferrée et constituer une zone tampon entre cette dernière et les futures constructions.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Il s'agira également de porter une attention particulière à l'implantation, au gabarit et à l'aspect des futures constructions marquant l'entrée de ville et constituant la première image de la commune.

Il s'agira en outre de prévoir une transition qualitative entre les futures constructions et le bâti ancien existant situé à l'ouest du secteur. Une attention sera à porter aux gabarits des futurs bâtis. La valorisation de l'alignement existant pourrait être recherchée via un traitement qualitatif de clôture.

Il s'agira également de veiller à aménager des perméabilités visuelles depuis la RD 40 vers la vallée du Cher (attention à porter à l'implantation des constructions).

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition

valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

En outre, l'aménagement du secteur intégrera la présence d'un transformateur existant sur le site.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). Il s'agira ainsi de prévoir spécifiquement des logements locatifs de type T2 et T3 ainsi que des logements en location-accession (à hauteur de 10% minimum).

18 logements seront réalisés sur le site d'OAP.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

OAP – rue de la Chauvinière – La Croix-en-Touraine

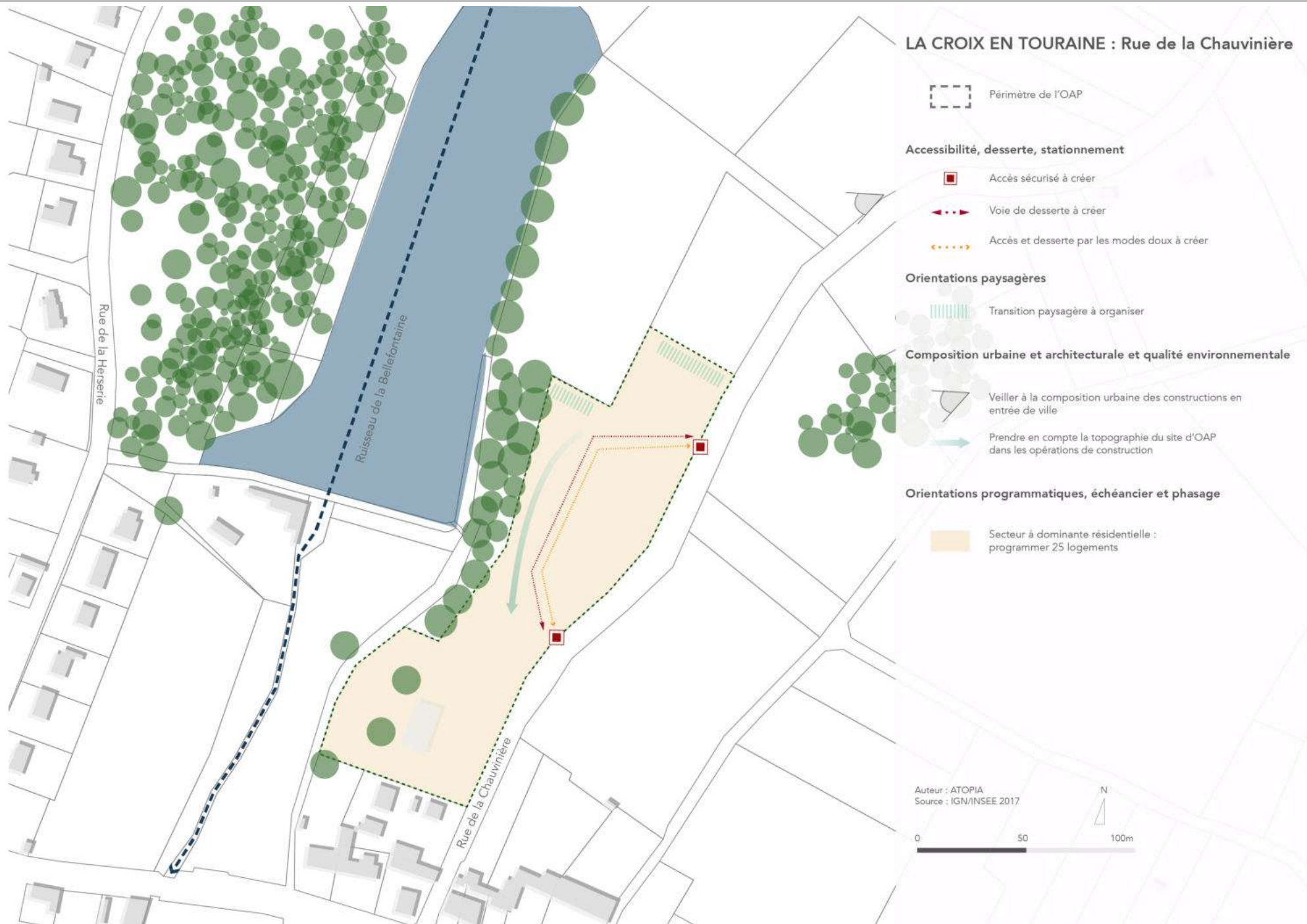
### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « rue de la Chauvinière » est situé en entrée Est du centre-ville de la Croix-en-Touraine. Il est délimité à l'Est par la rue de la Chauvinière et le cimetière, à l'Ouest par le ruisseau de Bellefontaine et sa végétation, au Nord par des espaces agricoles et naturels et au Sud par les tissus urbanisés bordant la RD40.

Le site bénéficie de la proximité des équipements, commerces et services du centre de la commune, à 10-15 minutes à pied.

Le site d'OAP « rue de la Chauvinière » s'étend sur une surface de 1,3 hectares.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. Deux accès tous modes au site sont prévus depuis la rue de la Chauvinière. Ces points de raccordement devront être aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Une voie de desserte permettra l'accès aux futures constructions. Une ou plusieurs autres voies pourront être créées. Ces voies devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé de la voie de desserte et sera connecté aux accès au site.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « rue de de la Chauvinière » s'inscrit en limite d'urbanisation, à proximité immédiate du ruisseau de Bellefontaine et de ses abords boisés. Il constitue l'une des entrées de ville, depuis le coteau. L'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- La voie de desserte depuis depuis la rue de la Chauvinière fera l'objet d'un accompagnement paysager.
- Les boisements situés aux abords du ruisseau de la Bellefontaine devront être conservés ou reconstitués en cas d'arrachage / abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.
- Au Nord du site, une transition paysagère devra être aménagée pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions et gérer l'interface avec les espaces agricoles. Les éventuelles clôtures donnant sur les espaces agricoles devront être discrètes et végétales

avant tout.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Il s'agira de porter une attention particulière à l'implantation, au gabarit et à l'aspect des futures constructions marquant l'entrée de ville et constituant la première image de la commune.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

L'implantation des futures constructions devra tenir compte de la topographie du site, légèrement en pente du Nord vers le Sud.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

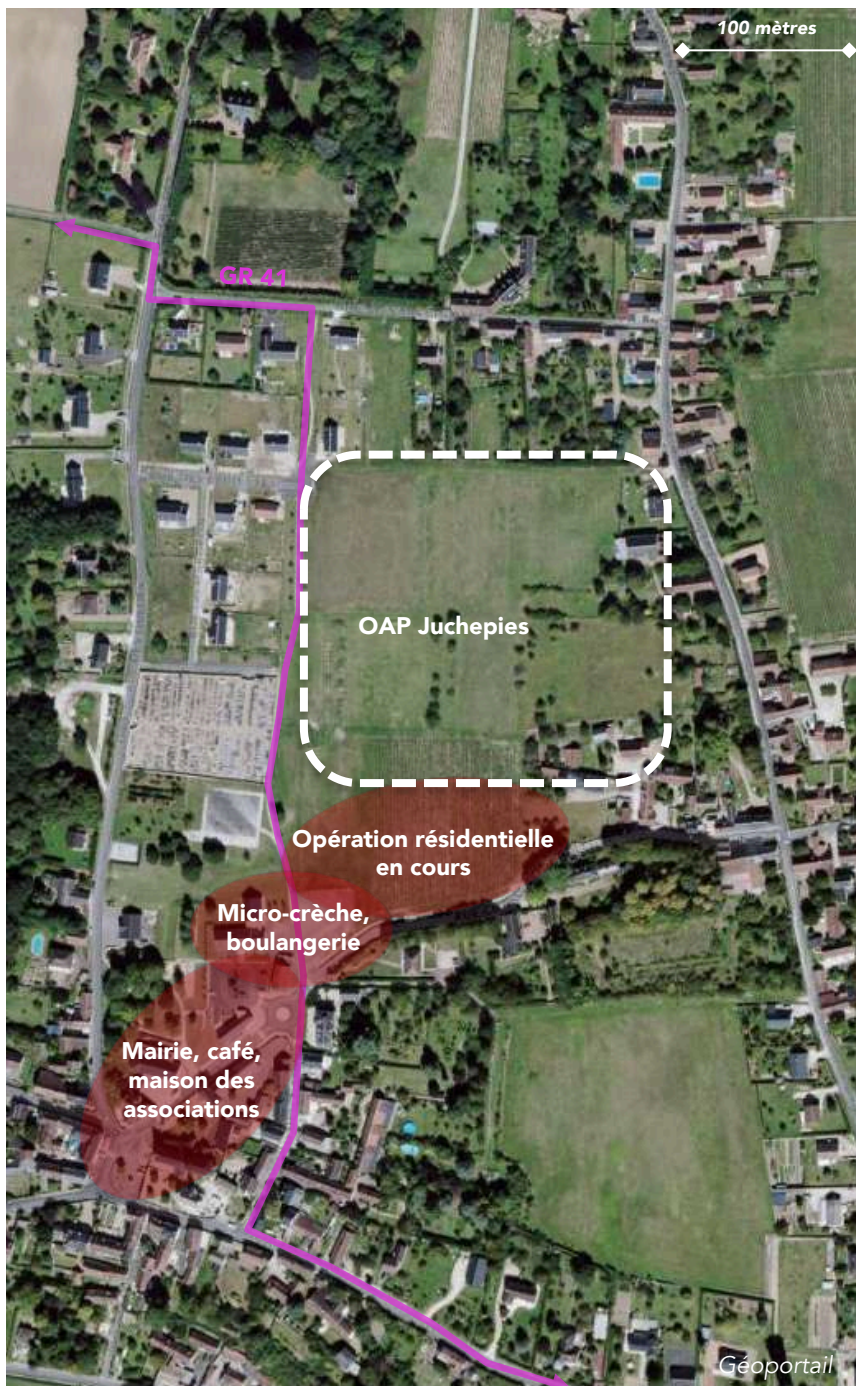
La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). Il s'agira ainsi de prévoir spécifiquement des logements locatifs de type T2 et T3 ainsi que des logements en location-accession (à hauteur de 10% minimum).

25 logements seront réalisés sur le site d'OAP. La densité prévue tient compte de la position du secteur, en entrée de ville, sur le coteau, et de ses abords : ruisseau et végétation associée, espaces naturels et agricoles.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

OAP – Juchepies - Francueil



**LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI**

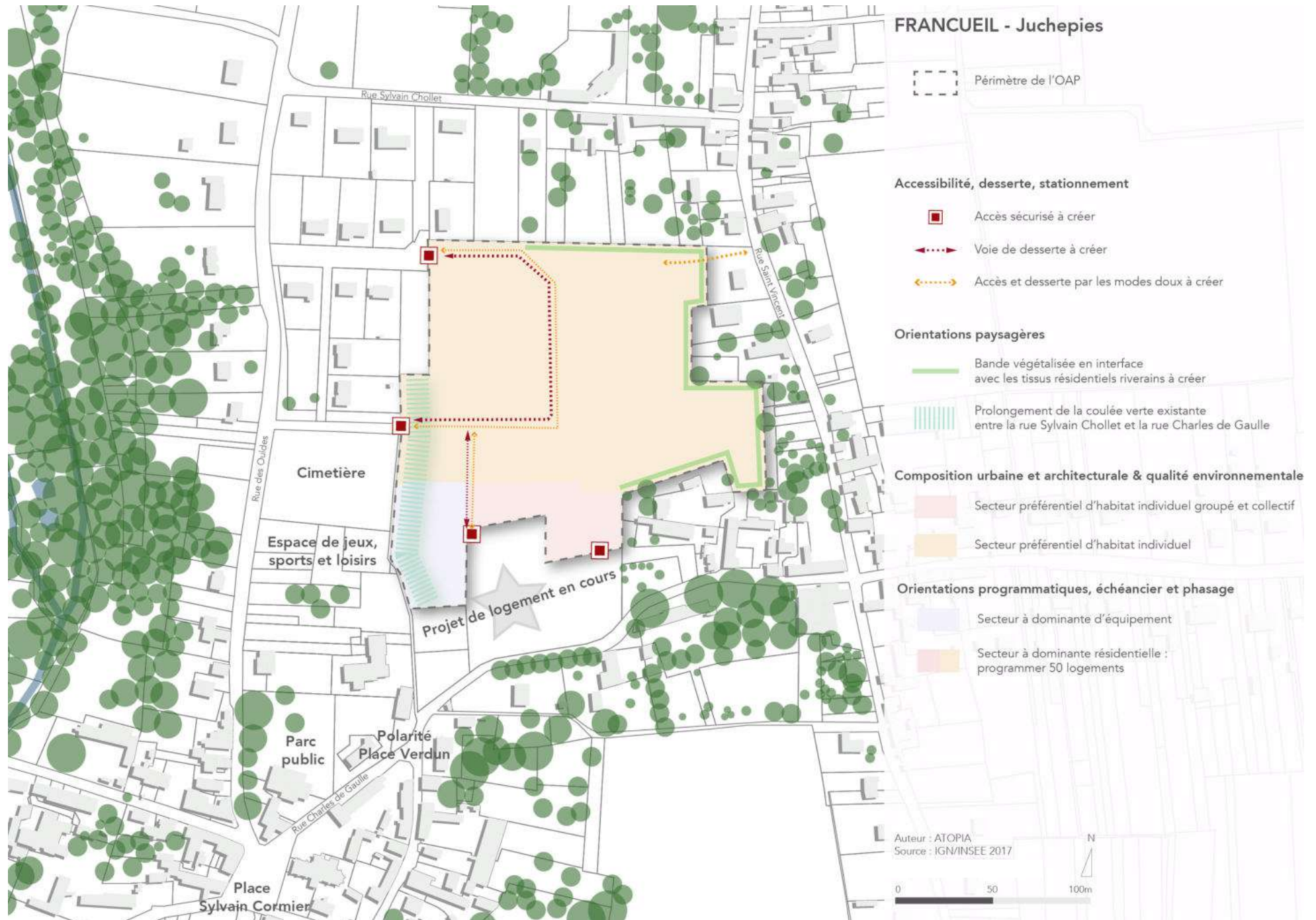
Le secteur d'OAP « Juchepies » est situé dans le prolongement du centre-ville de Francueil, au sein d'une vaste disponibilité foncière ceinte en totalité par un tissu urbain à dominante résidentielle (habitat individuel) dont il donne sur les fonds de parcelles jardinés ou paysagers.

Au Sud, il est en contact avec une opération de 16 logements en cours de réalisation.

Le secteur d'OAP constitue la seconde phase d'intensification urbaine du centre-bourg de Francueil ; il s'inscrit dans le prolongement de l'opération récente au Sud et se trouve à proximité de la totalité de l'offre de services, équipements et commerces de Francueil, située au Sud et Sud-Ouest.

Il est longé par l'Ouest par le chemin de Grand Randonnée n°41 « Pays de Châteaux en Châteaux, entre la Loire et le Cher ».

Le site d'OAP « Juchepies » s'étend sur une surface de 3,6 hectares.



## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Plusieurs accès au site seront aménagés : deux vers la rue des Ouldes et deux depuis la rue Charles de Gaulle. Ces points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Une voie de desserte permettra de traverser le secteur du Nord au Sud et une autre de relier la rue des Ouldes en longeant le cimetière. Une ou plusieurs autres voies seront à aménager pour desservir les futures constructions. Ces voies devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Les futurs cheminements doux s'intégreront au réseau existant :

- Des cheminements réservés aux modes de circulation doux suivront le tracé des voies figurant au schéma de l'OAP.
- Un cheminement sera aménagé le long de la rue Charles de Gaulle, dans le prolongement des aménagements réalisés place Verdun.
- Un cheminement sera à réaliser afin de raccorder la liaison douce à l'arrière du cimetière et celle du secteur d'habitat des Ouldes.
- Un cheminement doux sera aménagé entre le secteur d'OAP et la rue Saint-Vincent.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin de favoriser la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'enclave que constitue aujourd'hui le secteur de l'OAP « Juchepies », l'urbanisation du site fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- Les voies de desserte inscrites sur le schéma de l'OAP feront l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, en limite des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.
- Des aménagements paysagers sont à prévoir dans la partie Ouest du secteur d'OAP afin d'affirmer la coulée verte déjà partiellement réalisée entre la rue Sylvain Chollet et la rue Charles de Gaulle.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

## COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Le site d'OAP est à l'articulation entre le bâti ancien du bourg de Francueil et des secteurs pavillonnaires plus récents et moins denses.

La composition urbaine se présentera préférentiellement sous forme d'habitat individuel groupé et d'habitat collectif au Sud du site d'OAP et d'habitat individuel au Nord.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et

environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). Cependant, un secteur à l'Ouest du secteur est identifié comme secteur préférentiel pour l'accueil d'équipement(s).

L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). 50 logements seront réalisés sur le site d'OAP.

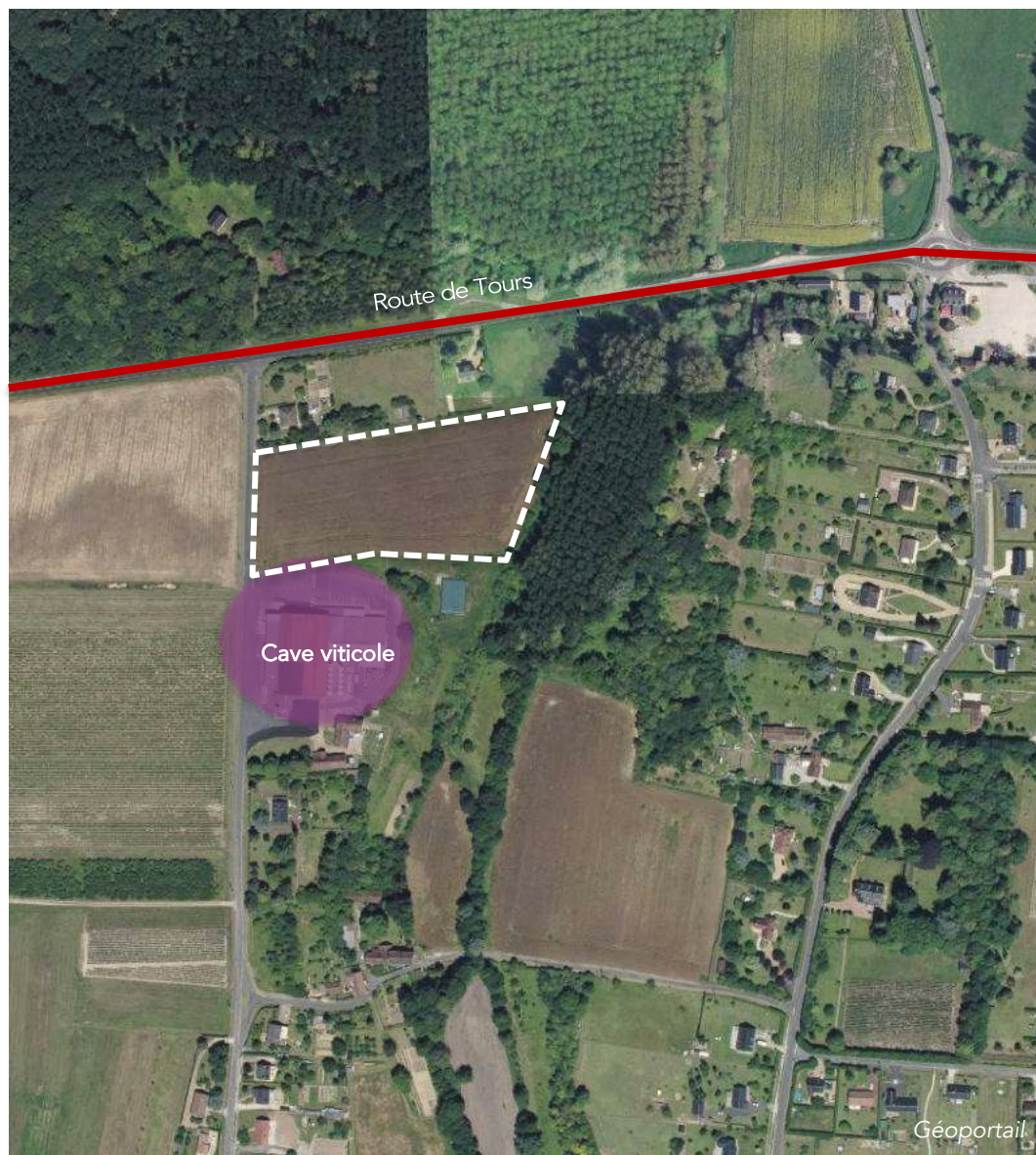
L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « rue de Chenonceaux » est situé à proximité de la route de Tours, au Nord-Ouest du bourg de Francueil. Il s'inscrit dans le prolongement de la cave viticole située rue de Chenonceaux.

Le site d'OAP « Bourg » s'étend sur une surface de 1,7 hectare.







### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Un ou plusieurs accès au site devront être aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l'intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition entre espaces économiques et espaces résidentiels et naturels, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution d'une transition paysagère au Nord en lien avec les habitations existantes.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture

contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

Il s'agira également de porter une attention particulière à l'implantation, au gabarit et à l'aspect des futures constructions marquant l'une des entrées de ville et particulièrement visibles depuis la route de Tours.

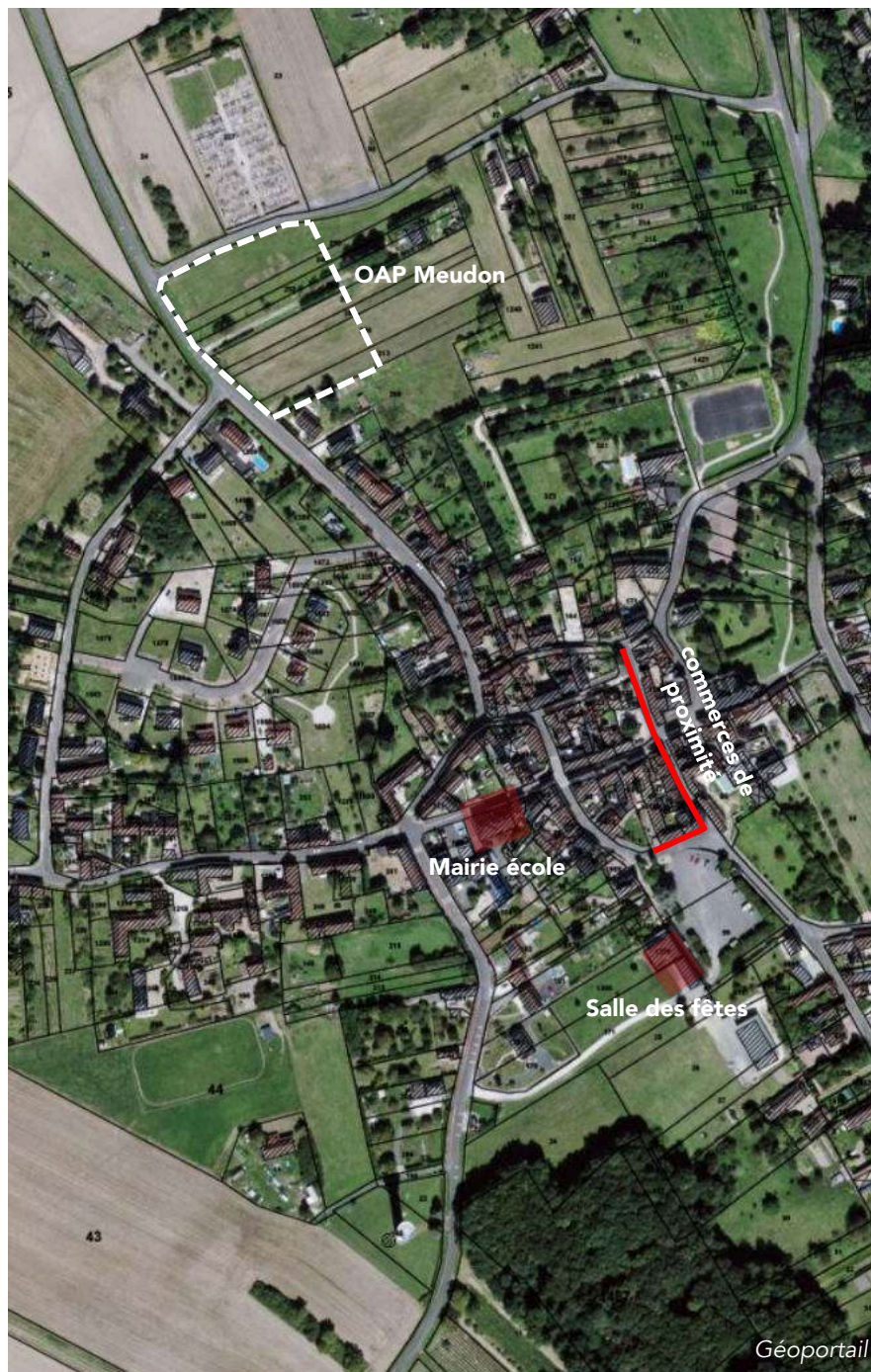
### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante économique (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre en foncier économique de la commune.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation fixés par la présente OAP.

OAP – Meudon – Luzillé



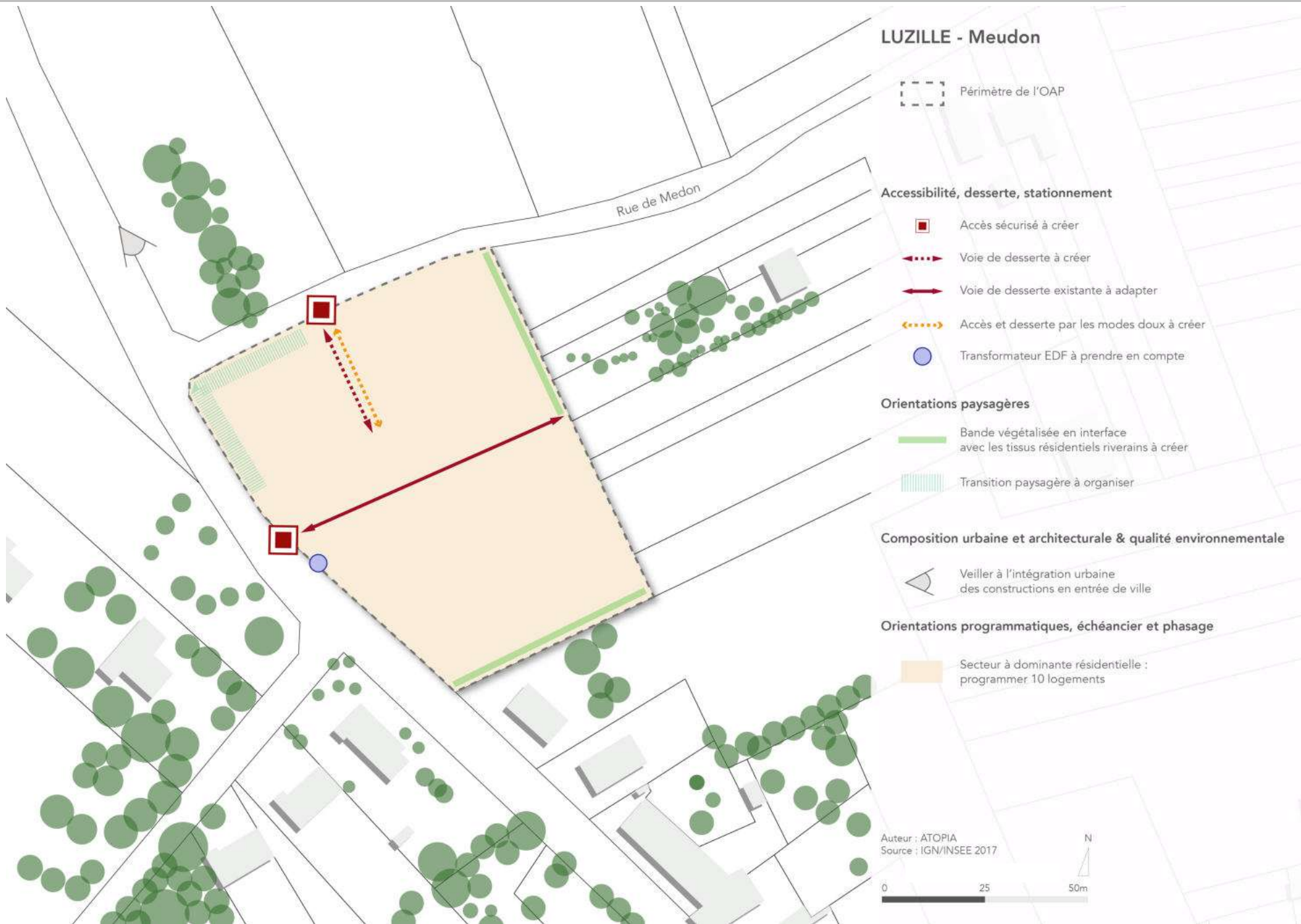
## LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Meudon » est situé au Nord de la commune de Luzillé, en entrée de ville, en vis-à-vis du cimetière et en bordure de la RD52.

Il prend place sur une portion de terrains aujourd'hui non occupés et non cultivés. Une voie de desserte d'une construction individuelle traverse le site.

Les abords du secteur d'OAP sont à dominante résidentielle et agricole. Le bourg de Luzillé et ses équipements sont accessibles en moins de 10 minutes à pied.

Le site d'OAP « Meudon » s'étend sur une surface de 0,6 hectare.



### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Afin d'éviter la multiplication des accès le long de la RD52, l'accès existant permettant la desserte de l'habitation au Nord du site d'OAP sera valorisé. La voie sera adaptée à la future opération. Un autre accès au site, rue de Meudon, est prévu.

Ces points de raccordement seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Une voie de desserte depuis la rue de Meudon permettra d'accéder aux futures constructions. Une ou plusieurs autres voies pourront être aménagées. Ces voies devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé de la voie à créer figurant au schéma de l'OAP et sera connecté à l'accès à la rue de Meudon.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Meudon » est situé en entrée de ville. Afin d'accompagner la transition entre les espaces urbains et naturels et agricoles et de parfaire le paysage du seuil urbain, l'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- La voie de desserte à créer indiquée sur le schéma de l'OAP fera l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation de bandes végétalisées, en limite des tissus résidentiels existants, à l'Ouest et au Sud du site, pouvant être composées par des jardins privatifs des futures constructions.

- Au Nord, une transition paysagère devra être aménagée pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions et gérer l'interface avec les espaces agricoles et naturels. Les éventuelles clôtures donnant sur ces espaces devront être discrètes et végétales avant tout.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Il s'agira également de porter une attention particulière à l'implantation, au gabarit et à l'aspect des futures constructions marquant l'entrée de ville et constituant la première image de la commune.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable

(solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). 10 logements seront réalisés sur le site d'OAP.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Bourg » est situé à l'Ouest du bourg de Luzillé, le long de la RD80 et en face du groupe scolaire. Le site bénéficie de la proximité immédiate des équipements, commerces et services du bourg. Actuellement occupé par des espaces en friches, le secteur d'OAP s'inscrit dans un tissu à dominante résidentielle, caractérisé par la présence de bâtis aux formes traditionnelles du bourg et par des constructions d'habitation plus récentes.

Le site d'OAP « Bourg » s'étend sur une surface de 0,4 hectare.


OAP – Bourg – Luzillé




### LUZILLE - Bourg

 Périmètre de l'OAP

#### Accessibilité, desserte, stationnement


 Accès sécurisé à créer

 Voie de desserte à créer

#### Orientations paysagères

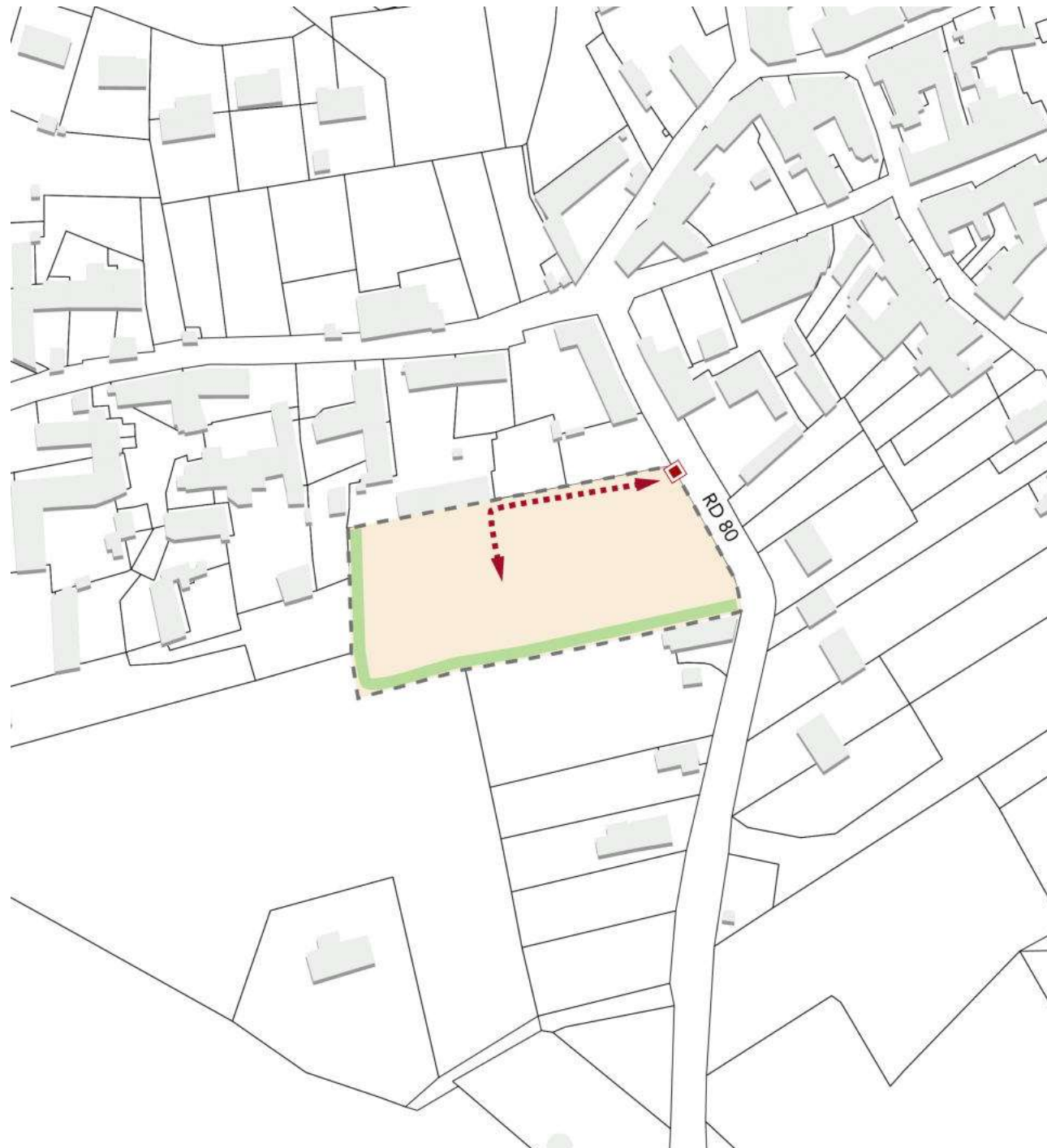
 Bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer

#### Orientations programmatiques, échéancier et phasage

 Secteur à dominante résidentielle : programmer 4 logements

Auteur : ATOPIA  
Source : IGN/INSEE 2017

0 25 50m



### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. Un accès depuis la RD80 sera prévu et permettra de desservir les constructions existantes situées au Nord du périmètre de l'OAP et les futurs bâtis.

Ce point de raccordement sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Une voie de desserte depuis la RD80 permettra l'accès aux constructions. Elle devra être proportionnée en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Bourg » est situé en entrée de bourg ; il fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- La voie de desserte indiquée sur le schéma de l'OAP fera l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation de bandes végétalisées, en limite des tissus résidentiels existants, pouvant être composées par des jardins privatifs des futures constructions.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie

du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). 4 logements seront réalisés sur le site d'OAP.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation en logements fixés par la présente OAP.



### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Vieux Four » est situé à l'Ouest de la commune de Saint-Martin-le-Beau, rue du Vieux Four. Le site aujourd'hui occupé par des jardins constitue une opportunité foncière dans un tissu bâti à dominante résidentielle déjà constitué. Le site bénéficie de la proximité d'équipements sportifs ainsi que scolaire (école maternelle Françoise Dolto) et d'un arrêt de car.

Le site d'OAP « Vieux Four » s'étend sur une surface de 0,4 hectare.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. La rue du Vieux Four constitue la voie de support pour les accès directs aux futurs logements.

Ces points de raccordement seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

En outre, une voie de desserte de l'îlot est à créer. Elle devra être proportionnée en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements réservés aux modes de circulation douce seront aménagés rue du Vieux Four et le long de la desserte interne à l'îlot.

Afin d'optimiser l'urbanisation du secteur d'OAP, et, au regard de sa profondeur, un principe de placette intérieure pourra permettre de venir densifier le cœur de cet îlot. Cet espace public se verra simple et convivial, à l'échelle du site.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Vieux Four » s'inscrit au cœur d'un tissu urbain déjà constitué, à vocation majoritairement résidentielle. Afin de favoriser la bonne intégration des constructions, le secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- La voie de desserte indiquée sur le schéma de l'OAP fera l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation de bandes végétalisées, en limite des tissus résidentiels existants pouvant être composées par des jardins privatifs des futures constructions.

- Deux arbres de haute tige existants sont à maintenir. En cas d'arrachage ou d'abattage pour des motifs de sécurité publique ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé, de nouveaux arbres devront être plantés.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvert sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Le principe d'une façade urbaine sur la rue du Vieux Four devra être proposé dans l'objectif de renforcer la lecture urbaine de cet espace ainsi que de renforcer le caractère de « rue » de cette voie : accès directs, expositions des

façades, alignement ou implantation du bâti suivant un retrait mesuré, registre cohérent des clôtures, etc.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement foncier). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). 7 logements seront réalisés sur le site d'OAP.

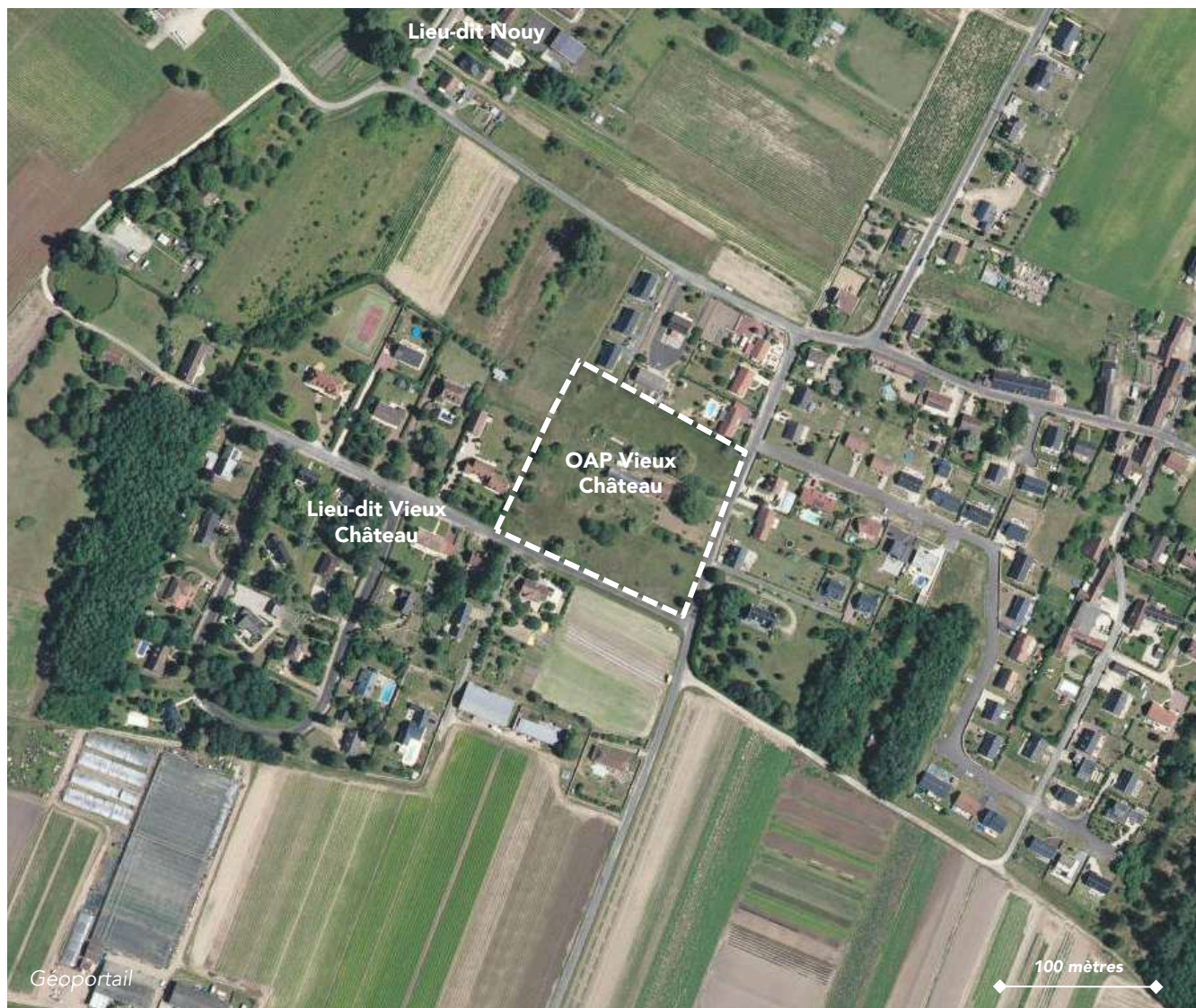
L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais les aménagements successifs réalisés ne devront pas venir compromettre les grands principes de l'OAP.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Vieux Château » est situé en limite Ouest de Saint-Martin-le-Beau, dans le lieu-dit Vieux Château. Ce secteur de jardins et d'espaces libres constitue une opportunité foncière dans un tissu déjà constitué, à dominante résidentielle. Le site comprend en son cœur un bâti ancien avec son jardin clos de mur.

Le site d'OAP « Vieux château » s'étend sur une surface d'1 hectare.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

L'accessibilité au site peut être double : depuis les rues du Vieux Château ou du Moulin à vent, à condition en cas de création de voie nouvelle, d'enclaver le futur déboucher suffisamment loin du carrefour – respect du positionnement des accès de desserte.

Des accès directs aux futurs logements peuvent être créés depuis ces voies.

Ces accès seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Afin d'optimiser l'urbanisation de ce secteur et au regard de sa profondeur, un principe de placette intérieure pourra permettre de venir densifier le cœur de cet îlot. Cet espace public se vaudra simple et convivial, à l'échelle du site.

Une desserte en bouclage pourra aussi constituer une alternative à l'accessibilité du site. Dans ce cas, cette voie devra être proportionnée en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Vieux Château » s'inscrit au cœur d'un tissu urbain déjà constitué, à vocation majoritairement résidentielle. Afin de favoriser la bonne intégration des constructions, le secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- Des arbres de haute tige existants sont à maintenir. En cas d'arrachage ou d'abattage pour des motifs de sécurité publique ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé, de nouveaux arbres devront être plantés.

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvert sol fonctionnel sur le plan écologique.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Le principe d'une façade urbaine sur les deux rues du Vieux Château et du Moulin à Vent devra être proposé dans l'objectif de renforcer la lecture urbaine de cet espace ainsi que de renforcer le caractère de « rue » des voies : accès directs, exposition des façades, alignement ou implantation du bâti suivant un retrait mesurée, registre des clôtures, etc.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). 14 logements seront réalisés sur le site d'OAP.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais les aménagements successifs réalisés ne devront pas venir compromettre les grands principes de l'OAP.

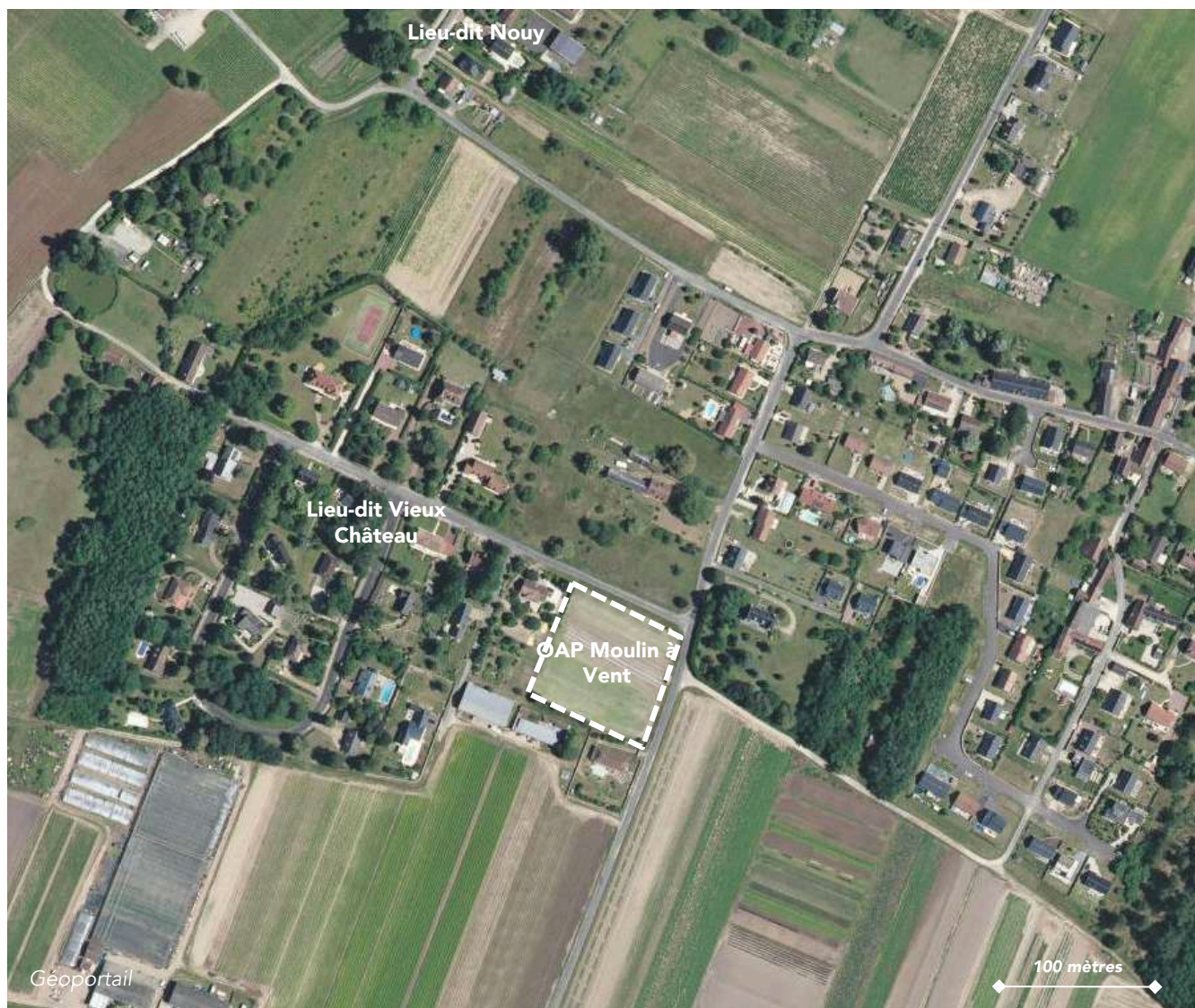
Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

OAP – Moulin à Vent – Saint-Martin-le-Beau

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Moulin à Vent » est situé en limite Ouest de Saint-Martin-le-Beau, dans le lieu-dit Vieux Château. Ce secteur s'inscrit à l'interface entre tissu bâti à vocation résidentielle et espaces agricoles, notamment à vocation maraîchère.

Le site d'OAP « Sud de la Résistance » s'étend sur une surface de 0,6 hectare.







### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

L'accessibilité au site peut être double : depuis les rues du Vieux Château ou du Moulin à vent, à condition en cas de création de voie nouvelle, d'enclaver le futur déboucher suffisamment loin du carrefour – respect du positionnement des accès de desserte.

Des accès directs aux futurs logements peuvent être créés depuis ces voies.

Ces accès seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Afin d'optimiser l'urbanisation de ce secteur et au regard de sa profondeur, son urbanisation pourra s'organiser selon deux principes :

- Une desserte par placette intérieure pourra permettre de venir densifier le cœur de cet îlot. Cet espace public se voudra simple et convivial, à l'échelle du site.
- Une desserte traversante par une voie interne de distribution. Dans ce cas, cette voie devra être proportionnée en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

L'environnement du projet représente une ambiance rurale, mais dont le mitage progressif par un bâti pavillonnaire est venu transformer la lecture.

Cette dent creuse est entourée tantôt en frange Sud par le bâti ancien d'une ancienne ferme tantôt à l'Est et à l'Ouest par des pavillons ; alors qu'en rive Sud la culture maraichère est encore omniprésente.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Le principe d'une façade urbaine sur les deux rues du Vieux Château et du Moulin à Vent devra être proposé dans l'objectif de renforcer la lecture urbaine de cet espace ainsi que de renforcer le caractère de « rue » des voies : accès directs, exposition des façades, alignement ou implantation du bâti suivant un retrait mesurée, registre des clôtures, etc.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). 9 logements seront réalisés sur le site d'OAP.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais les aménagements successifs réalisés ne devront pas venir compromettre les grands principes de l'OAP.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « La Bigarrière » est situé au Nord-Ouest du centre-ville de Saint-Martin-le-Beau. Il bénéficie de la proximité de services, commerces et équipements, notamment scolaires avec l'école de la Bergeonnerie. Cette offre sera renforcée par la réalisation d'un futur équipement aux Plantes Baron, à l'Ouest du secteur d'OAP.

Le site s'inscrit en limite d'urbanisation, à l'arrière du front bâti résidentiel de la rue de la Résistance. Au Nord du secteur d'OAP s'étend le plateau viticole et de vastes espaces agricoles.

Le site d'OAP « La Bigarrière » s'étend sur une surface de 12 hectares, déjà partiellement construits. Le secteur d'extension représente 4,5 ha.



SAINT-MARTIN-LE-BEAU : La Bigarrière



### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Plusieurs accès sont envisageables : à l'Ouest via le chemin des Marronniers, à l'Est depuis la rue Traversière et au Sud via la rue de la Résistance, avec un carrefour à aménager.

Ces points de raccordement seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Plusieurs voies de desserte permettront de traverser le site. Ainsi des liaisons douces Est-Ouest sont à maintenir et des liaisons Nord-Sud à mettre en place le long des équipements sportifs et de loisirs et en direction du futur groupe scolaire. En outre, un projet de mise en œuvre d'une voie de liaison inter-quartier sera organisé au travers d'un bouclage Nord reliant la rue de la Résistance vers le Carroir Taupin.

Ces voies devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements réservés aux modes de circulation doux seront par ailleurs aménagés.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « La Bigarrière » constitue une limite d'urbanisation, à l'interface entre fonds de jardin et plateau viticole. Afin de favoriser la bonne intégration des constructions, le secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Il s'agira de travailler finement et avec soin les intimités et les transitions entre les jardins, les vignes et l'urbanisation à venir :

- Les voies de desserte indiquées sur le schéma de l'OAP feront l'objet d'un accompagnement paysager.
- Une transition paysagère est à prévoir au Nord du site,

en limite avec le plateau viticole. Cette bande tampon d'une dizaine de mètres minimum devra être maintenue inconstructible et de nature végétale entre les futures constructions et les parcelles viticoles.

- Le bâti devra être calé en amont de la ligne de crête, afin de faciliter son intégration dans le grand paysage du coteau viticole.
- Des lignes de plantation intermédiaires parallèles aux lignes topographiques devront être prévues pour absorber les volumes.
- Un espace vert fonctionnel de transition pourrait être aménagé à l'Est du site, en lien avec le bassin de rétention dans le talweg.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Une attention particulière devra être portée à l'implantation du bâti afin de faciliter son intégration dans le grand paysage du coteau viticole.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). 80 logements seront réalisés sur le site d'OAP. Il s'agira de prévoir la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

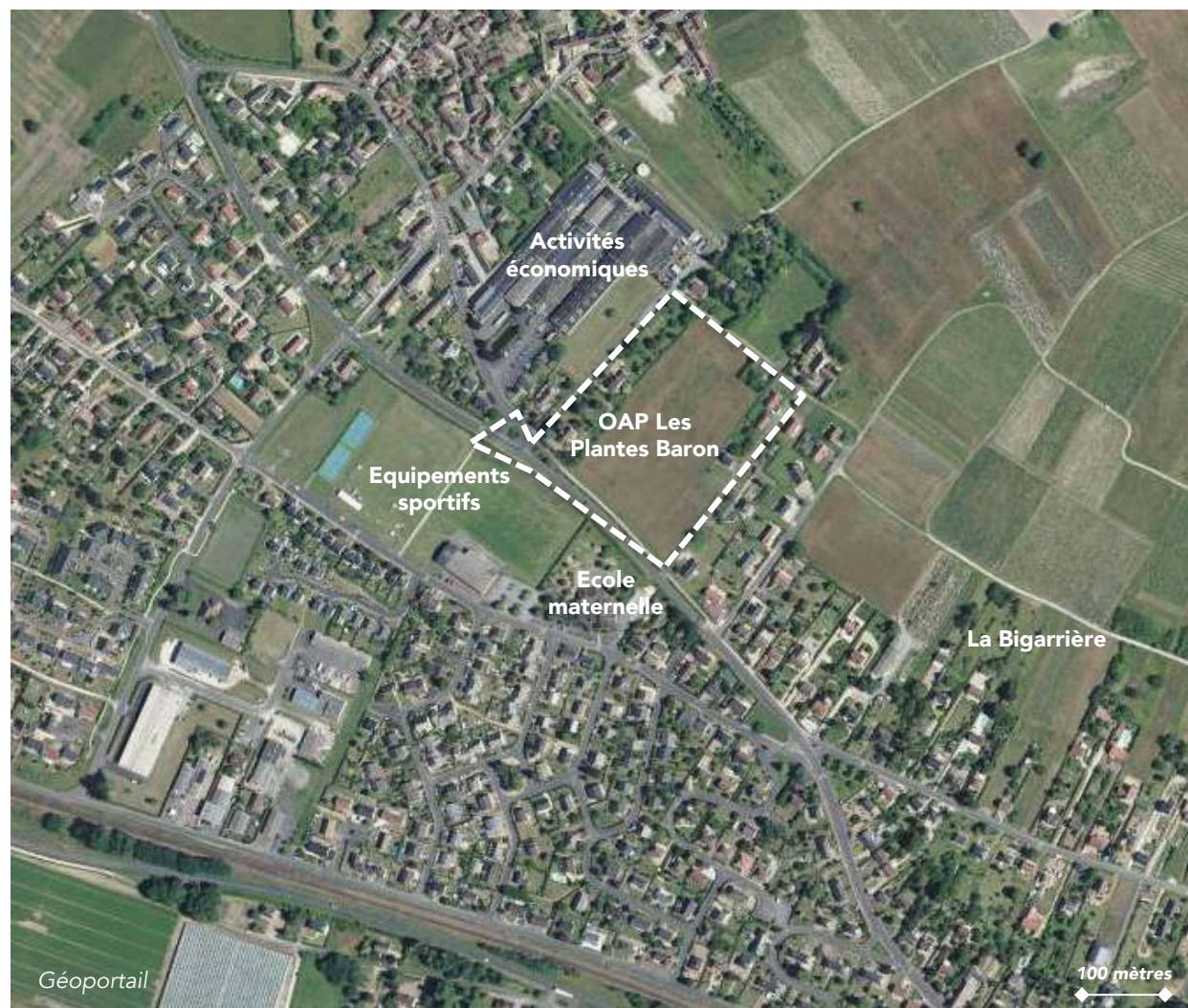
L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

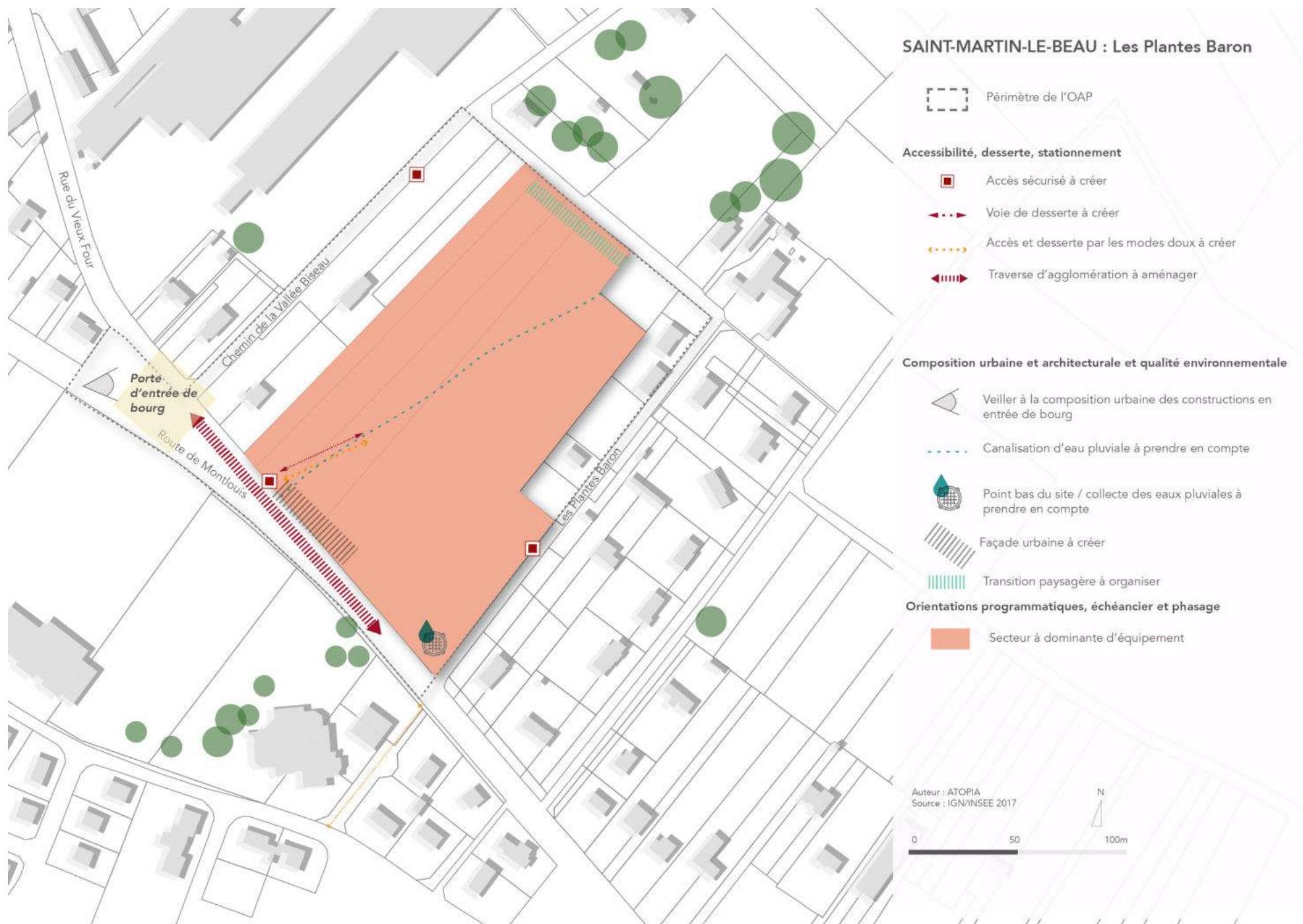
### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Les Plantes Baron » est situé au Nord-Ouest du centre-ville de Saint-Martin-le-Beau, en bordure de la route de Montlouis (RD80). Il s'inscrit dans un tissu à dominante résidentielle, qui comprend également des activités (Pullflex) et des équipements (sportifs et scolaires notamment).

Le site est délimité par la route de Montlouis au Sud, le chemin de la Vallée Biseau à l'Ouest, la rue des Plantes Baron à l'Est et au Nord par des espaces de jardin.

Le site d'OAP « Les Plantes Baron » s'étend sur une surface de 4,5 hectares.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. L'accès principal au site est à prévoir depuis la route de Montlouis (RD80), depuis le carrefour aménagé (giratoire) existant. D'autres accès pourront être prévus depuis le chemin de la Vallée Biseau et la rue des Plantes Baron pour constituer des bouclages.

Ces points de raccordement seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Les voies de desserte du site devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements réservés aux modes de circulation doux seront aménagés. Il s'agira de préserver la continuité douce sécurisée qui longe la route de Montlouis et de prévoir un cheminement doux le long de la voie principale d'accès future depuis la RD80. Une liaison douce est également à prévoir depuis le Sud de l'OAP vers l'école maternelle Françoise Dolto.

Le secteur d'OAP est concerné par le projet d'aménagement de la traverse d'agglomération (rue de la Résistance).

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Les Plantes Baron » est pleinement inséré dans le centre bourg, marqué par un environnement bâti et une situation stratégique, à la charnière entre bourg ancien et extensions urbaines.

Afin de favoriser la bonne intégration des constructions, le secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- La voie de desserte principale, depuis la route de Montlouis, fera l'objet d'un accompagnement paysager.

- La proximité des habitations devra être prise en compte dans l'organisation globale du site, afin de mettre en œuvre des transitions paysagères et de préserver l'intimité des jardins.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. Le point bas du site en bordure Sud/Est de la voie sert d'ores et déjà à la collecte des eaux pluviales. Il s'agit de tenir compte de cette donnée naturelle et topographique dans l'aménagement de la future zone.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Le point bas du site en bordure Sud-Est de la voie sert d'ores et déjà à la collecte des eaux pluviales. Il s'agit de tenir compte de cette donnée naturelle topographique

dans l'aménagement de la future zone.

Dans le cadre de l'urbanisation du secteur, il est demandé qu'une façade urbaine soit mise en œuvre sur la route de Montlouis avec accès, façade architecturale et mise en scène des futures constructions. En effet, le paysage de la route de Montlouis est aujourd'hui marqué par une rupture de continuité en raison de l'absence de front urbain des deux côtés de la voie.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante d'équipements publics ou d'intérêt public - par exemple : groupe scolaire (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi) et/ou de commerces et de logements de type maisons de bourg (possibilité de logements sociaux).

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Gare » est situé aux abords de la gare de Saint-Martin-de-Beau, à l'interface entre cœur de ville et développement résidentiel plus récent. Il abrite aujourd'hui la gare mais également des espaces de stockage, de stationnement ainsi que des bâtiments d'habitation.

Le site d'OAP « Gare » s'étend sur une surface de 1,2 hectare.







### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Un accès identifié existe d'ores et déjà au travers de la rue de la Gare, avec un carrefour aménagé sur la rue de Tours symbolisant l'entrée dans le centre bourg.

Avec la restructuration de ce secteur et son urbanisation, l'identification de l'entrée dans le centre bourg va glisser vers l'Ouest pour se positionner sur le carrefour avec la rue de la Bourdaisière. Son aménagement urbain devra être en cohérence avec ce nouveau rôle, tout comme l'aménagement du tronçon de la rue de Tours entre ce dernier et la rue de la Gare.

Les accès seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Les voies de desserte devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Des cheminements réservés aux modes de circulation doux seront aménagés. Il s'agira notamment d'affirmer la continuité douce longeant la voie ferrée en direction des fonds de jardins en débouchant sur la rue A Courtemanche.

Les parkings existants au service de la gare pourront être mutualisés au service des futures occupations – commerces, équipements, services et logements.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « Secteur Gare » est pleinement intégré au centre de Saint-Martin-le-Beau. Il est un secteur stratégique, à l'articulation entre centre et extensions pavillonnaires. Afin de favoriser la bonne intégration des constructions, le secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- La proximité des habitations et des fonds de jardins devra être pris en compte dans l'organisation globale du site afin de mettre en œuvre des transitions paysagères et de préserver l'intimité des jardins.

- Le patrimoine végétal identifié sur le schéma de l'OAP (haies et arbres) devra être intégré dans le projet d'aménagement. En cas d'arrachage ou d'abattage pour des motifs de sécurité publique, en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou pour les besoins du projet, de nouveaux espaces végétaux devront être prévus.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants.

Le site est pleinement inséré dans le bourg, avec une double façade sur le centre bourg et la gare, qui lui confère un intérêt urbain stratégique. L'espace, aujourd'hui à dominante logistique, prendra du fait de ses futures occupations une nouvelle dimension urbaine, dans le prolongement direct du centre bourg historique. De ce fait, tous les paramètres d'urbanité devront s'y retrouver : alignement, densité, hauteur, façades urbaines sur rue, alternance de bâti et d'espaces publics conviviaux, traitement qualitatif de ces espaces, qualité architecturale...

Ainsi, en particulier, le rythme de la façade urbaine dessinée sur l'OAP graphique sur la rue de Tours devra être prolongée dans le cadre de l'aménagement de la future porte d'entrée du centre bourg – carrefour des rues de Tours et de la Bourdaisière.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Les deux bâtiments identitaires du patrimoine ferroviaire, à savoir, les quais de déchargement et l'ancienne gare, devront être conservés au mieux et trouver de nouvelles fonctions dans le cadre du futur projet.

Il s'agira en outre d'intégrer dans l'aménagement du secteur des dispositifs visant à réduire les nuisances sonores pouvant être générées par les voies ferrées. Sur ce point, ce référer à la fiche « principes d'aménagement face au bruit » en début de document.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Le secteur d'OAP sera à vocation mixte : équipements, commerces, services, habitat (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). Le secteur accueillera notamment une vingtaine de logements sociaux.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « bourg » est situé dans le cœur de bourg de la commune de Sublaines, à proximité immédiate de la mairie et de l'école. Il constitue un nouveau secteur d'urbanisation, à l'interface entre espaces urbanisés et espaces agricoles. Le secteur est concerné par la présence d'une zone Natura 2000.

Le site d'OAP « bourg » s'étend sur une surface de 0,6 hectare.





### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. L'accès au site est prévu depuis la rue du 8 mai 1945.

Ce point de raccordement sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Une voie de desserte permettra d'accéder aux futures constructions. Une ou plusieurs autres voies pourront être aménagées. Ces voies devront être proportionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP « bourg » est situé à l'interface d'espaces urbanisés et agricoles. Afin d'accompagner la transition entre ces espaces et de parfaire le paysage du seuil urbain, l'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- La voie de desserte à créer indiquée sur le schéma de l'OAP fera l'objet d'un accompagnement paysager.
- L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation de bandes végétalisées, en limite des tissus urbanisés existants pouvant être composées par des jardins privatifs des futures constructions.
- Au Nord et à l'Ouest, une transition paysagère devra être aménagée pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions et gérer l'interface avec les espaces agricoles et naturels. Les éventuelles clôtures donnant sur ces espaces devront être discrètes et végétales avant tout.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.
- Il s'agira de rechercher la plantation de végétations hautes, permettant de servir de refuge aux oiseaux (cf zone Natura 2000 directive oiseaux) et de favoriser le développement de strates végétales multiples (herbacée, arbustive, arborée).

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Il s'agira également de porter une attention particulière à l'implantation, au gabarit et à l'aspect des futures constructions marquant l'entrée de ville et constituant la première image de la commune.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET

### PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée). 8 logements seront réalisés sur le site d'OAP.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.



**OAP thématique**

PLUi – Bléré Val de Cher

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vallée du Cher

# SOMMAIRE

INTRODUCTION : Site de la vallée du Cher,  
périmètre et organisation de l'OAP

CARTES DE SYNTHÈSE : Moteurs de la vallée  
du Cher et leviers de mise en valeur

FICHES THEMATIQUES :

- Chemins et circulations
- Usages
- Patrimoine architectural et environnemental
- Mise en scène du paysage
- Interface bâti / non bâti



## INTRODUCTION

## MODE D'EMPLOI DE L'OAP

L'OAP s'organise autour de cartes de synthèse, dressant le constat des dynamiques existantes dans la vallée du Cher, mais aussi les futurs leviers de valorisation pouvant y être développés. Elle est complétée par des fiches thématiques faisant écho aux éléments cartographiques, mais ne s'y limitant pas, et constituant des outils transversaux pour la Communauté de communes de Bléré Val de Cher, au service d'une valorisation partagée de la vallée. La présente OAP est l'un des éléments permettant un travail collaboratif entre la CC et le Département, les communes, la DRAC...



## LA VALLÉE DU CHER

Le territoire de la vallée du Cher est structuré par sa rivière qui traverse d'Est en Ouest le Blérois. Le Cher présente un fond de vallée plat qui s'élargit progressivement vers l'aval, à Saint-Martin-Le-Beau, annonçant sa confluence avec la Loire.

Les abords du Cher se caractérisent par la présence de milieux naturels, composés d'une ripisylve et de boisements, et de terres agricoles, marquées notamment par le maraichage.

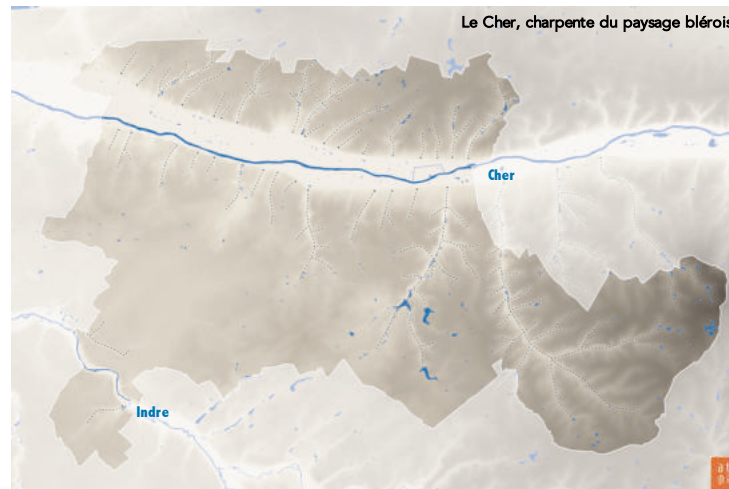
Aux abords du pôle urbain de Bléré-La-Croix, l'intensité bâtie et démographique de la vallée est moindre et laisse place à une ambiance plus rurale, le développement de l'urbanisation se concentrant plutôt sur les plateaux d'Amboise et tourangeau.

Cette organisation urbaine favorise la présence de milieux naturels qui doivent être préservés, d'une part en raison de leur qualité environnementale, d'autre part car ils constituent un atout majeur dans la valorisation et l'attractivité de la Communauté de communes de Bléré Val de Cher.

## LE PERIMETRE de l'OAP



Une OAP d'intérêt intercommunal  
9 communes concernées

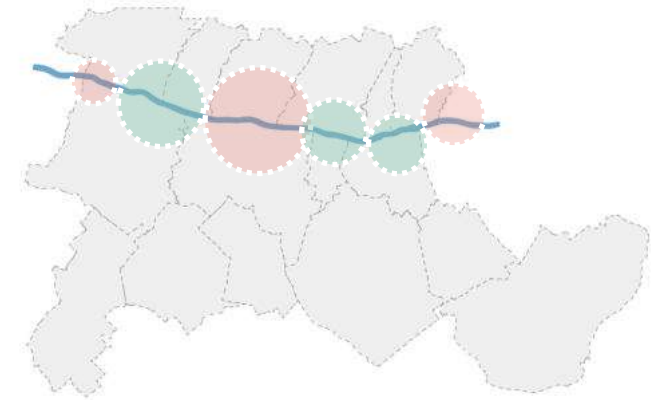


L'OAP concerne les abords immédiats du Cher

## LES OBJECTIFS DE l'OAP

L'attractivité de Bléré Val de Cher repose en partie sur sa capacité à proposer un projet cohérent et fédérateur autour de la vallée du Cher. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), vise ainsi à traduire les objectifs complémentaires suivants :

- La valorisation des atouts et des potentiels touristiques de la vallée du Cher, en adéquation avec l'offre touristique de Bléré Val de Cher.
- La gestion durable de la vallée du Cher par la valorisation du patrimoine bâti, la préservation des fonctionnalités écologiques, la prise en compte du risque inondation et une valorisation des paysages.
- L'amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers, à travers le développement des mobilités douces et la découverte du patrimoine paysager et architectural.



○ Séquences urbaines

○ Séquences agri-naturelles

Selon les thématiques et les actions entreprises dans la Vallée, les préconisations de la présente OAP peuvent varier entre séquences urbaines et séquences agri-naturelles.



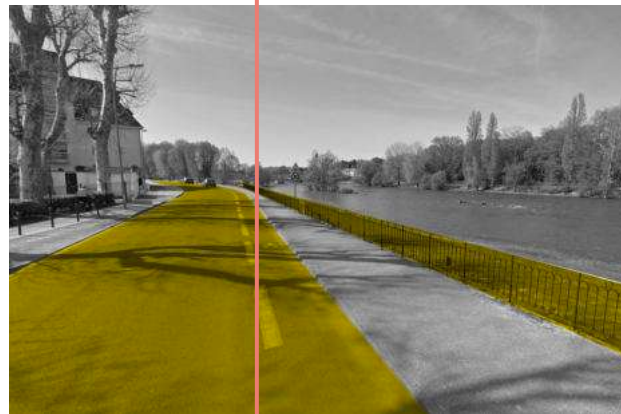
### CARACTERISTIQUES

Les séquences agri-naturelles se caractérisent par une ripisylve développée, des terres cultivées et une faible artificialisation des sols. Ce patrimoine éco-paysager constitue une valeur ajoutée pour le territoire de la Communauté de communes de Bléré Val de Cher qu'il est nécessaire de valoriser, notamment par des aménagements ponctuels, permettant de mettre en scène le paysage et par une attention particulière au traitement des berges (aménagement de cheminements, installation d'éléments de signalétique...)



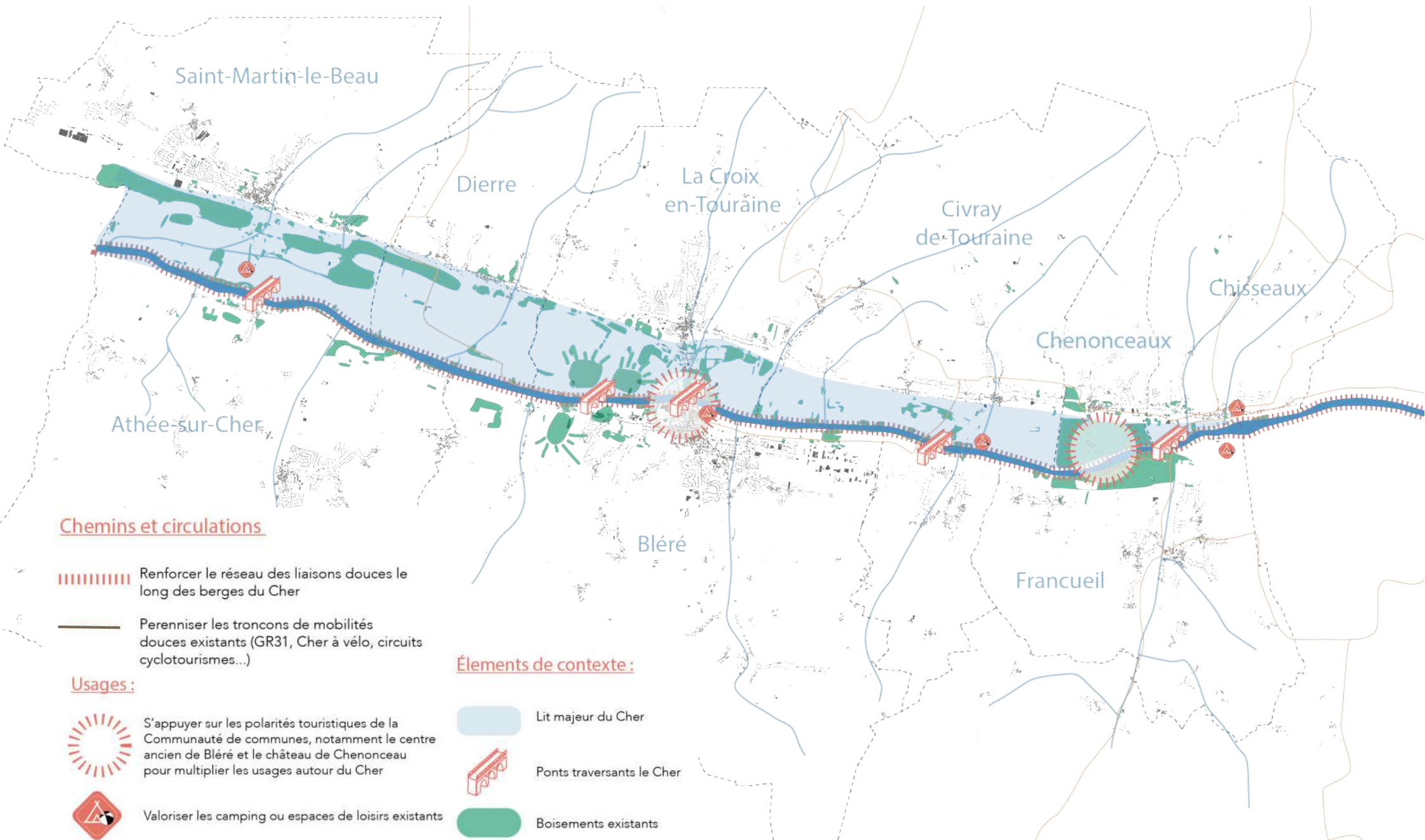
### CARACTERISTIQUES

Les séquences urbaines se caractérisent par des espaces plus artificialisés avec la présence d'équipements et d'infrastructures liés aux usages urbains. Ces espaces sont soumis à une fréquentation plus importante : les aménagements des abords du Cher doivent alors permettre à la fois de préserver les berges, de valoriser le patrimoine architectural et environnemental qui s'y trouve et de constituer des points d'appels vers le Cher depuis la ville. En contexte urbain, l'accès aux berges est parfois plus complexe que dans les séquences agri-naturelles qui bordent le Cher. Une attention particulière doit alors être portée aux connections entre berges et voies d'accès.

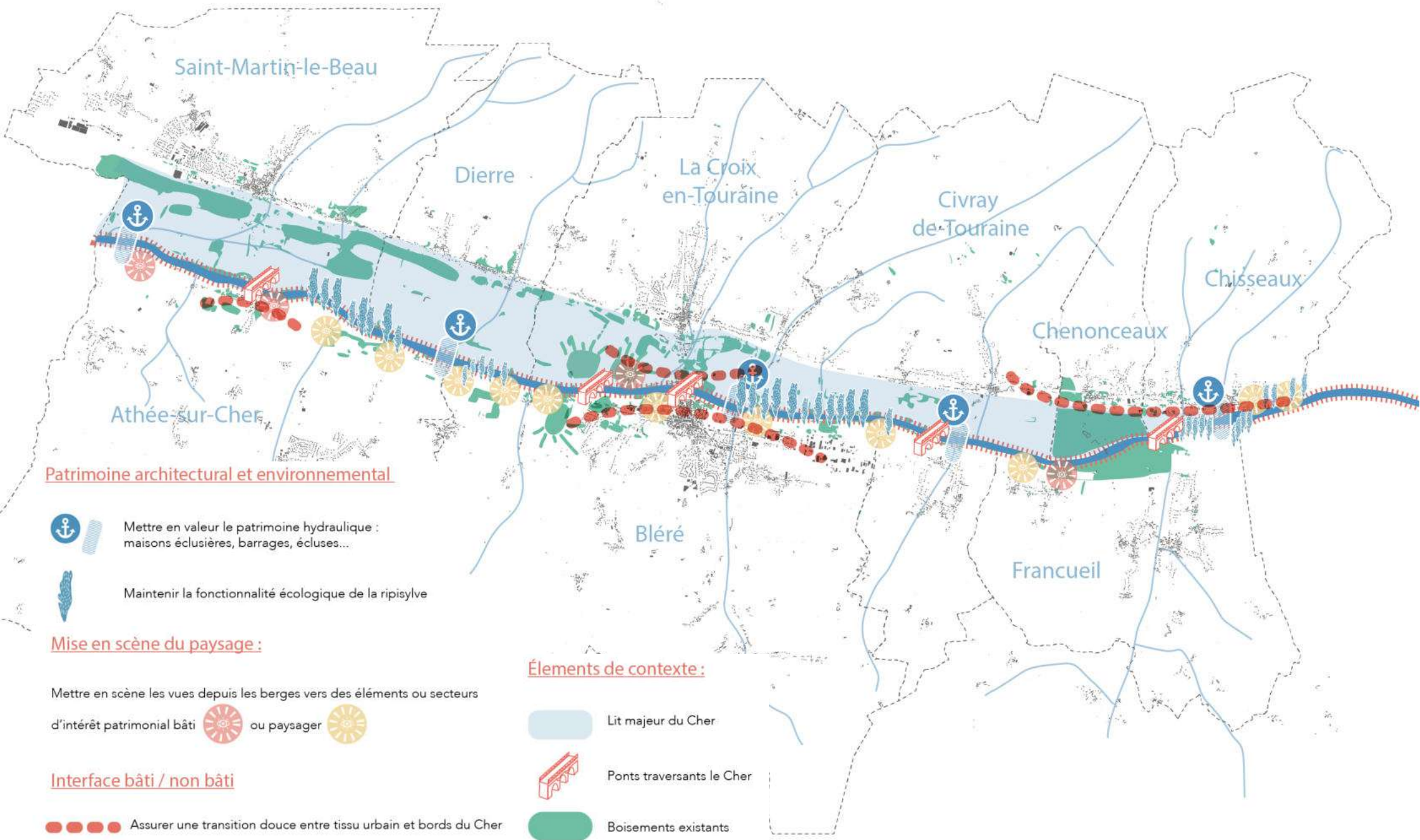


## CARTES DE SYNTHÈSE

# La vallée du Cher : moteurs de la vallée du Cher et leviers de mise en valeur



# La vallée du Cher : moteurs de la vallée du Cher et leviers de mise en valeur



## FICHES THÉMATIQUES

# CHEMINS ET CIRCULATIONS

## PRESENTATION

Les abords du Cher présentent des qualités paysagères évidentes. Pour autant les continuités piétonnes et cyclables ne sont pas toujours assurées.

L'OAP de la vallée du Cher porte un objectif d'harmonisation des aménagements de circulation à l'échelle du territoire intercommunal.

- Dans la lignée des aménagements du Cher à vélo, la pérennisation et le développement de circulations douces, continues et au traitement homogène, constitue l'un des enjeux de valorisation du Cher pour la Communauté de communes de Bléré-Val de Cher.
- Il s'agit également de réfléchir aux aménagements, plus urbains, permettant l'accès à ces circulations douces (espaces de stationnement notamment)
- Enfin, les abords du Cher doivent être envisagés comme des espaces partagés supports d'une diversité d'usages. Ainsi, l'ambition de valorisation des déplacements doux ne doit pas occulter les autres besoins en circulation, liés aux activités de pêche et aux mobilités des engins agricoles notamment.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

**Localisation** : La valorisation et le développement des circulations douces, comme la prise en compte de tous les besoins en mobilité, est à prévoir en continu le long des berges du Cher.

L'interconnexion avec des sentiers et aménagements existants est à rechercher et des accès fréquents doivent être aménagés, notamment depuis les bourgs des communes.

Des points d'accès multi-usages doivent être prévus afin de permettre les mobilités de tous : promeneurs, pêcheurs, agriculteurs, services d'intérêt collectif...

### Formes :

- La largeur des nouvelles voies douces doit permettre une pratique facilitée et sécurisée du vélo à vitesse maîtrisée par des usagers débutants ou des enfants. Une largeur de 3 m minimum est à rechercher. Dans un contexte urbain, plus fréquenté, cette largeur peut être comprise entre 3 m et 5 m. Les piétons et les cycles peuvent être séparés si nécessaire.
- La nature des revêtements choisis pour l'aménagement de liaisons douces (matériaux non liés : ne comportant pas de ciment) n'est pas adaptée au marquage au sol. La signalisation verticale est donc privilégiée pour toute indication de localisation ou information.
- Des espaces de convivialité entre usagers et des connexions à d'autres réseaux cyclables, aux chemins de randonnée et aux boucles pédestres locales sont à aménager.

## ENJEUX & CONTRAINTES

Les abords du Cher doivent être pensés comme un espace ouvert multimodal. Il peut être envisagé de disposer du mobilier anti-intrusion aux extrémités de certaines liaisons douces. Leur présence ne doit cependant pas gêner la circulation des personnes à mobilité réduite ni d'usagers ayant des besoins spécifiques (pêcheurs, agriculteurs...). Une attention particulière est à porter aux choix des matériaux et des couleurs utilisés en cas d'installation de barrières dans un souci de préservation de l'identité paysagère des berges du Cher.

Il s'agit de :

- Favoriser la circulation des cyclistes en évitant d'implanter trop fréquemment du mobilier le long du parcours et limiter les conflits d'usages,
- Garantir un bon niveau d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- Intégrer un accès aux véhicules de sécurité et d'entretien,
- Tenir compte des contraintes du site, notamment du risque inondation.



Sentier de valorisation patrimoniale - Aizier,



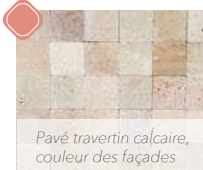
Voie verte et signalétique - Abbeville



Aménagement des quais de la Saone



Sentier du Moulin du Loiret - Olivet



Pavé travertin calcaire, couleur des façades



Pavés pierres bleues/grises, couleur toiture



Exemple de revêtement en stabilisé



Signalétique et mobilier en bois dans une forêt - Allemagne



Voie verte le long d'un cours d'eau - Kentucky



Projet d'aménagement des berges du Cher - Montluçon



Aménagement paysager des espaces de stationnement - Château de Villandy

○ Séquences urbaines

○ Séquences agri-naturelles



# USAGES

## PRESENTATION

Les atouts offerts par le Cher peuvent être les supports d'une pluralité d'usages liés à l'environnement, au paysage, au patrimoine...

L'OAP de la vallée du Cher porte un objectif de rapprochement des habitants et usagers du territoire de la Communauté de communes au Cher. Des initiatives sont déjà portées par les collectivités, visant, notamment, à faire du Cher le support d'événements festifs (exemple : Jour de Cher).

Des installations et aménagements de type guinguettes, espaces de repos, tables de pique-nique mais aussi pontons, campings etc répondent à l'un des enjeux de valorisation du Cher porté par Bléré Val de Cher : soutenir et diversifier les pratiques autour du Cher.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Localisation :

- Les installations et aménagements favorisant la multiplicité et la diversité des usages sont à favoriser sur des sites présentant un intérêt paysager, patrimonial et/ou environnemental.
- Ils sont à organiser en lien avec le tracé des cheminements doux existants et futurs et avec les accès aux berges du Cher.
- Ils doivent être implantés dans une double logique
  - de réponse à des besoins (repos le long d'un parcours notamment),
  - et de distillation, le long des berges, de points d'attractivité, constituant autant de portes d'entrée vers le Cher pour les habitants et les usagers.

### Formes :

- Une artificialisation minimum des sols est à rechercher, tout comme un moindre impact paysager et environnemental.
- Les matériaux utilisés et les couleurs choisies devront prendre en compte, l'identité paysagère de la vallée du Cher. Il s'agit d'employer des matériaux et couleurs caractéristiques du territoire ou du bois.
- Les installations et aménagements implantées en milieux urbains pourront être plus architecturés, tout en veillant à limiter l'impact sur les sols, l'environnement et les paysages.

## ENJEUX & CONTRAINTES

La multiplication et la diversification des usages aux abords du Cher, par le développement d'installations et d'aménagements, doit répondre aux contraintes et enjeux suivants :

- Favoriser l'appropriation de la vallée du Cher par les habitants et les usagers, en évitant une juxtaposition de mobilier et d'éléments le long des berges et en s'adaptant à la fréquentation de la vallée,
- Garantir un bon niveau d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- Intégrer les caractéristiques du milieu dans l'implantation des structures (prise en compte du risque inondation notamment),
- Eviter la détérioration des installations et aménagements.



Terrasse, table de pique nique et hamacs - Tour-en-Sologne



Platelage et mobilier bois - Suède



Camping écologique - Slovénie



Banc à aiguilles - Bléré



Pêcherie Nantes



Pontons au niveau de l'eau - Le Perreux



Guinguette - Bordeaux



Signalétique modulaire - élément de curiosité et point d'attractivité

# PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ENVIRONNEMENTAL

## PRESENTATION

La vallée du Cher est marquée par une richesse et une diversité du patrimoine tant bâti (lié à l'eau notamment : maisons éclésières, barrages...) qu'environnemental.

L'OAP porte un double objectif de préservation et de mise en valeur des éléments constitutifs du patrimoine de la vallée du Cher.

- Le bon entretien des éléments de patrimoine bâti comme la garantie du bon fonctionnement écologique du Cher sont un préalable...
- ...aux actions de valorisation et de sensibilisation. Au-delà de leur mise en valeur pour leur qualité intrinsèque, les éléments de patrimoine peuvent être les supports d'événements pédagogiques et festifs.



Rampant en pierre le long du Cher.



Ecluse et barrage à aiguilles sur le Cher

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

**Localisation :** Les éléments de patrimoine architectural et environnemental sont présents sur toute la continuité des berges du Cher, de Saint-Martin-le-Beau à Chisseaux.

**Formes :**

- La mise en valeur des éléments de patrimoine passe par l'installation de signalétique et dispositifs d'information et de sensibilisation. Le choix des matériaux et des couleurs pour ces aménagements s'inscrit dans le respect de l'identité paysagère de la vallée du Cher.
- Un traitement qualitatif des abords des éléments de patrimoine garantit leur valorisation et leur attractivité : des revêtements en harmonie avec le paysage et les caractéristiques architecturales des constructions sont à rechercher. Pour autant, ponctuellement, des matériaux et couleurs contrastés peuvent être employés afin de souligner un élément de patrimoine.

## ENJEUX & CONTRAINTES

La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et environnemental des abords du Cher doit répondre aux contraintes et enjeux suivants :

- Mettre en valeur sans menacer les qualités des éléments de patrimoine bâti comme environnemental,
- Favoriser l'appropriation de l'identité des berges du Cher par tous,
- Garantir un bon niveau d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- Tenir compte des contraintes du site, notamment du risque inondation.



Valorisation du patrimoine faunistique - Pêcherie - Nantes



Valorisation du patrimoine végétal



Visite scénographique dans l'abbaye de Villers-la-Ville



Valorisation du patrimoine architectural par un traitement végétal - Lyon



Valorisation du patrimoine du Cher - exemple du sentier de découverte du Cher - Athée-sur-Cher



# MISE EN SCÈNE DU PAYSAGE

## PRESENTATION

La vallée du Cher est ponctuée de sites d'intérêts paysagers remarquables, aux tonalités urbaines ou naturelles : vues sur les coteaux et les grands espaces boisés, parc et château de Chenonceaux, centre historique de Bléré...

L'OAP de la vallée du Cher porte un objectif de mise en valeur des éléments de paysage le long des berges du Cher, qu'il s'agisse de paysages uniques comme de ceux du quotidien.

La mise en scène du paysage passe par des installations et aménagements conçus pour favoriser sa contemplation et souligner sa richesse : belvédères, pontons, mobiliers urbains...

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

**Localisation :** La mise en scène du paysage se fait tout au long de la continuité des berges du Cher, de l'Est à l'Ouest du territoire intercommunal. Cependant, certains secteurs revêtent un intérêt paysager particulièrement significatif, en raison de leur ouverture et / ou de la présence d'éléments remarquables (château de Chenonceau).

### Formes :

- Les installations et aménagements visant la mise en scène du paysage jouent avec leur environnement, parfois en s'y intégrant, parfois en contrastant avec celui-ci.
- Une artificialisation minimum des sols est à rechercher.
- Les matériaux utilisés et les couleurs choisies devront prendre en compte, l'identité paysagère de la vallée du Cher. Il s'agit d'employer des matériaux et couleurs caractéristiques du territoire ou du bois.
- Les installations et aménagements implantées en milieux urbains pourront être plus architecturés, tout en veillant à limiter l'impact sur les sols, l'environnement et les paysages.

## ENJEUX & CONTRAINTES

La mise en scène du paysage doit répondre aux contraintes et enjeux suivants :

- Mettre en valeur sans menacer les qualités des paysages,
- Favoriser l'appropriation de l'identité des berges du Cher par tous,
- Garantir un bon niveau d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- Tenir compte des contraintes du site, notamment du risque inondation.

◆ Séquences urbaines

◆ Séquences agri-naturelles



# INTERFACE BÂTI / NON BÂTI

## PRESENTATION

Le long des berges du Cher, l'articulation entre espaces non bâtis et espaces bâtis, notamment associés aux habitations, peut parfois remettre en cause la qualité paysagère du site et ses fonctionnalités écologiques mais également susciter des conflits d'usages.

Les abords du Cher abritent, par ailleurs, quelques locaux techniques et constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services collectifs, posant la question de leur intégration dans l'environnement.

L'OAP vallée du Cher porte un double objectif

- de traitement harmonieux et qualitatif de l'interface entre espaces public et privé, essentiellement par une attention aux clôtures,
- et de qualité architecturale des constructions techniques.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

**Localisation :** Les séquences urbaines des berges du Cher sont les plus sensibles à la question de l'interface entre espaces bâtis et non bâtis mais l'ensemble des abords du Cher, de l'Est à l'Ouest du territoire intercommunal, peuvent être concernés.

### Formes :

- Une attention particulière est à porter au traitement des clôtures, lorsqu'elles existent, entre espaces bâtis (privés ou public) et non bâtis des berges du Cher. Les clôtures perméables et végétales sont à privilégier. Les murs anciens aux qualités patrimoniales sont à préserver et mettre en valeur.
- Les locaux et constructions nécessaires aux équipements et aux réseaux d'intérêt général doivent être adaptés à leur environnement de par leur gabarit, leur implantation et le choix des matériaux. Une insertion la plus discrète possible est à rechercher.

## ENJEUX & CONTRAINTES

Le traitement de l'interface entre espaces bâti et non bâti doit répondre aux enjeux et contraintes suivants :

- Concilier les dispositifs de clôture et les espaces non bâtis et ouverts des berges du Cher,
- Répondre aux besoins associés aux équipements et réseaux d'intérêt collectif sans remettre en cause les qualités paysagères et environnementales des abords du Cher,
- Tenir compte des contraintes du site, notamment du risque inondation.



Clôture béton d'un côté et mur en pierre de l'autre, le long du Cher



Clôture en schiste ardoisier



Clôture végétale

*Fraxinus excelsior, Frêne commun, Oleaceae*



Toilettes sèches - Athée-sur-Cher



*Salix alba, Salice blanc, SALICACEAE*



Locaux techniques - Pontoise



Locaux techniques et toiture végétalisée