



COMMUNE DE TRUYES

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Pièce n°3

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 17/12/2019	
Enquête publique du 12/10/2020 au 13/11/2020	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 13/02/2021	

Identification du document

Elément	
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation Elaboration du PLU de Truyes
Nom du fichier	Truyes_OAP_APPROBATION
Version	02/2021
Rédacteur	AFA, LLE
Vérificateur	ANL
Chef d'agence	SEC

SOMMAIRE

PARTIE I - PRÉAMBULE	4
PARTIE II - OBJECTIFS ET APPLICATION	6
PARTIE III - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	8
LES PRINCIPES GÉNÉRAUX.....	8
PARTIE IV - LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	13
1. SECTEUR DE LA TOUR CARRÉE.....	14
2. SECTEUR DES VAUZELLES	17
3. SECTEUR DE LA PIÈCE DES RAIES	21
4. SECTEUR DE CANDY	25
PARTIE V - LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	28
1. SECTEUR DE LA CARRIÈRE.....	29
PARTIE VI - AU SEIN DU TISSU URBAIN	32
1. SECTEUR DU CHATEAU JOUAN.....	33

PARTIE I

PRÉAMBULE

Les articles L151-1 et L151-2 du Code de l'urbanisme indiquent que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5. »

« Il comprend : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme précisent que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L 151-35 et L151-36.

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Les OAP complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatibles mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le dispose l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) **doivent être compatibles avec les principes énoncés.**

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP, pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.

Chaque tranche devra respecter le nombre de logements minimum prévu dans l'OAP.

PARTIE II

OBJECTIFS ET APPLICATION

Le présent document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Truyes est organisé en quatre parties :

- Les orientations d'aménagement et de programmation : principes généraux ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'habitat ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités économiques ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation au sein du tissu urbain.

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Sur certains secteurs soumis à OAP, des cheminements doux devront permettre de connecter le secteur soit au centre-bourg, soit un autre point d'intérêt à proximité (arrêt de bus, commerces, école, etc.).

Conformément à l'article L.152-1 Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans **un rapport de compatibilité** :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

PARTIE III

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

1.1 CONDITIONS D'URBANISATION ET STRUCTURATION URBAINE DU SECTEUR

INSERTION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Ainsi, dans le cadre de l'établissement de chaque projet d'aménagement, l'analyse des tissus bâtis environnants permettra de définir un certain nombre de constances, de particularités mais aussi d'accidents dans le(s) tissu(s) de référence. Ces éléments permettront de définir :

- La forme, l'organisation et la diversité de taille des parcelles ;
- Le ou les types d'implantation à prévoir par rapport aux voies ou aux espaces publics et ce en fonction de l'orientation solaire et de la pente ;
- Les différents types d'aménagement paysager à prévoir (clôtures, transitions avec l'espace agricole, etc.) ;
- Les caractéristiques des voies et des espaces publics en fonction de leur hiérarchie (en termes de vues offertes, d'échelle, d'ambiance, d'usage et de matériaux) ;
- Et éventuellement les masses bâties et les orientations privilégiées des faîtages par rapport aux voies et à la pente.

Cette réinterprétation des formes urbaines existantes sera également modulée par les éléments spécifiques au site : topographie, points de vue vers des éléments patrimoniaux ou des repères à valoriser, raccordement au réseau viaire voisin, éléments végétaux à conserver, etc.

DENSITÉ URBAINE, MIXITÉ ET ÉCONOMIE DU SOL

Les opérations nouvelles à dominante habitat concourent à satisfaire l'**objectif minimum de densité de 15 logements à l'hectare**. Ces prescriptions permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain de la commune.

De plus, dans un objectif de mixité sociale, les OAP visent un objectif minimum de **21% de logements sociaux en moyenne à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement à dominante habitat**.

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisées dans les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle, commerciale, d'équipements, compatibles avec l'habitat, permettent d'assurer le développement d'une mixité en typologie d'habitat et en formes architecturales, ainsi qu'en fonctions urbaines.

ESPACES PUBLICS

En fonction des secteurs, des espaces publics pourraient être aménagés. Ils chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu aux alentours et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et limiter la consommation d'énergie.

1.2 ORGANISATION DE LA DESSERTE ET ORIENTATIONS RELATIVES À LA TRAME VIAIRE

RACCORDEMENT SUR LE MAILLAGE EXISTANT

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

CHEMINEMENTS DOUX

Les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle de la commune de Truyes, permettant à la fois les circulations vers les deux centralités et les circulations transversales.

ENTRÉES DE BOURG

Une attention particulière devra être portée aux secteurs d'extension urbaine localisés en entrée de bourg.

1.3 ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

TRAME HYDRAULIQUE

La trame des zones humides, des mares et des fossés existants sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères à haute valeur écologique permettant d'accueillir des espèces patrimoniales. Il en va de même pour la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. Ainsi, cette gestion de l'eau doit permettre de préserver et de conforter les parcours paysagers et les continuités (trame verte urbaine) au sein de l'opération.

Les zones de gestion des eaux pluviales telles que spatialisées sur les schémas de ce document sont des zones de principe. Les aménagements hydrauliques feront l'objet d'un dimensionnement précis pouvant modifier la délimitation ainsi que l'emplacement précis des zones.

TRAME VÉGÉTALE

Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des franges urbaines, de manière à garantir l'insertion des futurs quartiers dans le paysage et préserver des vues de qualité aux abords du bourg.

Les boisements, les haies ou les espaces végétalisés devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Ils pourront faire l'objet d'un aménagement pour être intégrés aux espaces publics. Si le projet d'aménagement justifie la

nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation écologique et paysagère avec la mise en place de milieux équivalents dans des sites cohérents avec la trame verte et bleue.






Les espèces végétales sélectionnées devront être d'origine locale, indigène et adaptées (sols, hygrométrie, etc.). De plus, les plantes invasives réglementées seront interdites ainsi que les espèces invasives avérées dans la Région.

1.4 LÉGENDE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION








DESSERTE ET CIRCULATION

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|---------------------------------|
|  | Principe d'accès |  | Principe d'aire de retournement |
|  | Principe de voirie |  | Principe de liaison douce |
|  | Principe de desserte des lots | | |

ORGANISATION DU BÂTI

- | | |
|---|--|
|  | Zone à vocation principale d'habitat |
|  | Zone à vocation principale d'habitat dense |
|  | Zone mixte : activités de commerces et services et logements |
|  | Zone à vocation principale d'économie |
|  | Principe de placette |

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- | | |
|---|---|
|  | Arbre à conserver dans la mesure du possible |
|  | Caractère boisé à conserver |
|  | Espace boisé à conserver |
|  | Principe d'espace vert à aménager/conserver pouvant servir d'espace de gestion des eaux pluviales |
|  | Frange paysagère à conserver |
|  | Frange paysagère à créer |
|  | Mur en pierre à conserver (hors création d'accès) |

PARTIE IV

LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

1. SECTEUR DE LA TOUR CARRÉE



Contexte



Localisation

Situé dans le prolongement à l'ouest du bourg, le site est à proximité de l'Indre et de la RD943, reliant Tours à Loches. Le périmètre de protection de la Chapelle Saint-Blaise (monument historique) couvre une grande partie du secteur. L'urbanisation sera donc soumise à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations pavillonnaires individuelles. On trouve également des habitats semi-collectifs, ainsi qu'un secteur d'activités, commerces et services à l'est.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le site est en pente vers l'Indre. Divers boisements et haies sont présents sur le site ou à proximité immédiate.



Objectifs

- Intégrer le projet au tissu urbain alentour ;
- Favoriser une bonne intégration des constructions ;
- Connecter le secteur au réseau viaire existant ;
- Valoriser le caractère boisé du site ;
- Prendre en compte la présence de la chapelle Saint-Blaise à proximité et de son périmètre de protection ;
- Intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales.

Principes d'aménagement

Formes urbaines et organisation du bâti

Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel, intermédiaire et collectif.

Le secteur situé à l'ouest accueillera une opération plus dense, composée de logements intermédiaires ou de petits collectifs.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Un espace public de type placette pourra être réalisé à l'entrée de l'opération.

Organisation de la desserte et des déplacements

Le positionnement des accès doit permettre de se rattacher à 3 voies : la rue de la Tour Carrée, la rue du Coteau et l'allée des Vignes de Saint-Blaise.

Une possibilité d'accès futur sera à conserver vers le nord-ouest dans une optique de développement futur et pour permettre un bouclage futur de la voirie.

Des cheminements doux seront créés vers l'Indre, par le sud du secteur et vers le centre-bourg. D'autres cheminements doux pourront être aménagés sur le site pour favoriser les modes de circulation douce.

Des espaces de stationnement mutualisé seront à privilégier.

Insertion paysagère et environnement

Le boisement présent est à conserver, il pourra faire l'objet d'un aménagement permettant son accès au public (liaison douce, etc.). Un aménagement qualitatif de ce secteur devra être réalisé afin que ces parcelles ne constituent pas un délaissé.

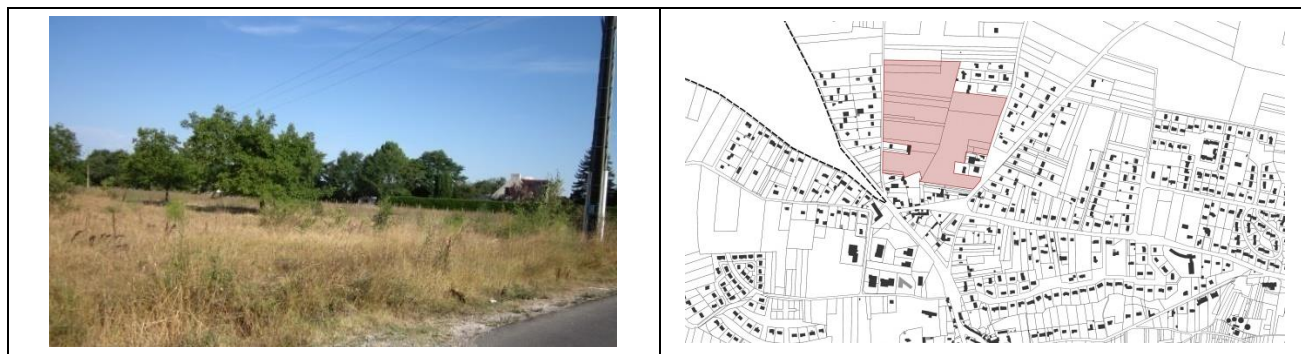
L'aménagement du secteur devra intégrer la gestion des eaux pluviales.

Programmation de l'aménagement

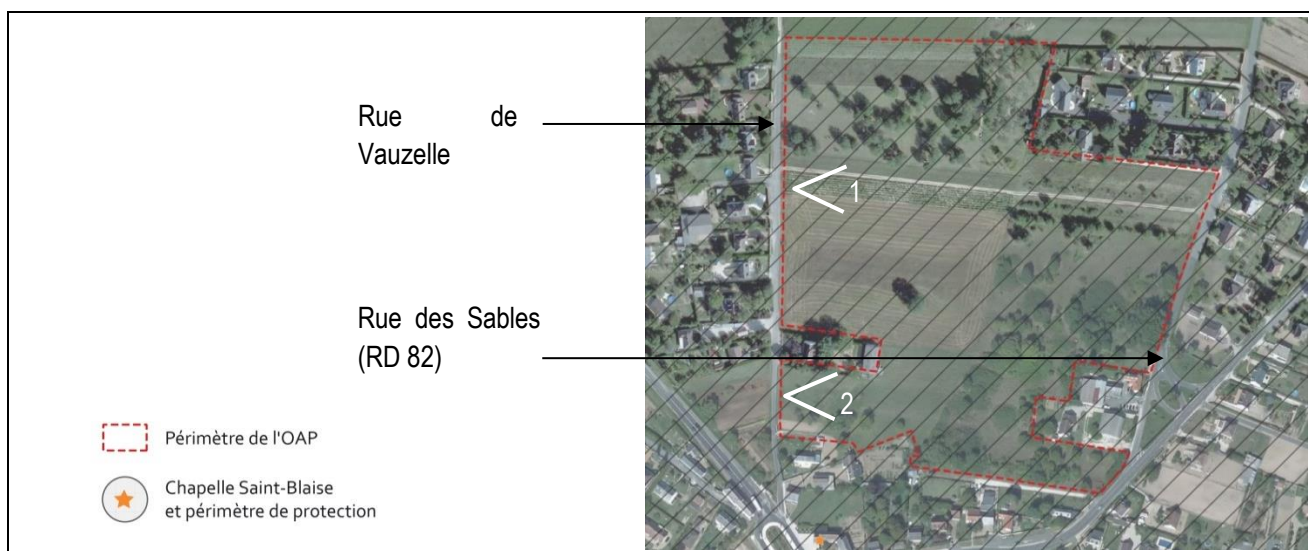
Surface totale (hectares)	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logements sociaux
5,2 hectares	78	16



2. SECTEUR DES VAUZELLES



Contexte



Localisation

Le secteur des Vauzelles est situé au nord du bourg, à proximité de la RD 943, à l'est de Truyes. Le périmètre de protection de la Chapelle Saint-Blaise, monument historique, couvre entièrement le secteur. L'urbanisation sera donc soumise à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

Caractéristiques urbaines

L'environnement urbain alentour se compose d'habitats pavillonnaires. Seuls les espaces au nord du secteur ne sont pas urbanisés. La rue de Vauzelle dessert l'ouest du secteur. Elle est relativement étroite (environ 4 mètres de large). La RD 82 longe l'est du secteur.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le secteur est plat. Il présente quelques boisements et friches éparses. Le nord du secteur est en frange d'urbanisation, il est visible depuis les routes alentours.



Objectifs

- Intégrer le projet au tissu urbain alentour ;
- Favoriser une bonne intégration des constructions ;
- Connecter le secteur au réseau viaire existant ;
- Prendre en compte la présence de la chapelle Saint-Blaise à proximité et de son périmètre de protection.

Principes d'aménagement

Phasage

L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte à 80% de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation. Les deux phases devront respecter la densité minimale de 15 logements par hectare. L'ensemble des logements sociaux à réaliser devront se situer dans la phase 1.

Formes urbaines et organisation du bâti

Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel, intermédiaire et collectif.

Une mixité fonctionnelle sera recherchée sur la partie sud-ouest du secteur, avec l'installation d'activités commerciales et de service en rez-de-chaussée. Les logements seront situés en étage. Un espace public de type placette pourra être réalisé à l'entrée de l'opération.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Organisation de la desserte et des déplacements

3 accès seront créés depuis les voiries existantes : 2 depuis la rue de Vauzelle et 1 depuis la rue des Sables. La rue de Vauzelle devra être recalibrée pour assurer une circulation sécurisée à double sens. L'accès sur la rue des Sables devra être implanté à une distance suffisante au nord du carrefour avec la RD afin de sécuriser la circulation.

Le type d'aménagement à prévoir à l'intersection avec la RD devra être validé par le STA de l'Ile-Bouchard.

Une amorce de voirie vers le nord devra être prévue.

La voirie de ce secteur se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte du secteur.

Un cheminement doux en site propre devra être créé au sud-est du secteur afin de relier le centre-bourg. D'autres cheminements doux pourront être aménagés sur le site pour favoriser les modes de circulation douce.

Des espaces de stationnement mutualisé seront à privilégier.

Insertion paysagère et environnement

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole au nord sera exigée.

L'aménagement du secteur devra intégrer la gestion des eaux pluviales.

Programmation de l'aménagement

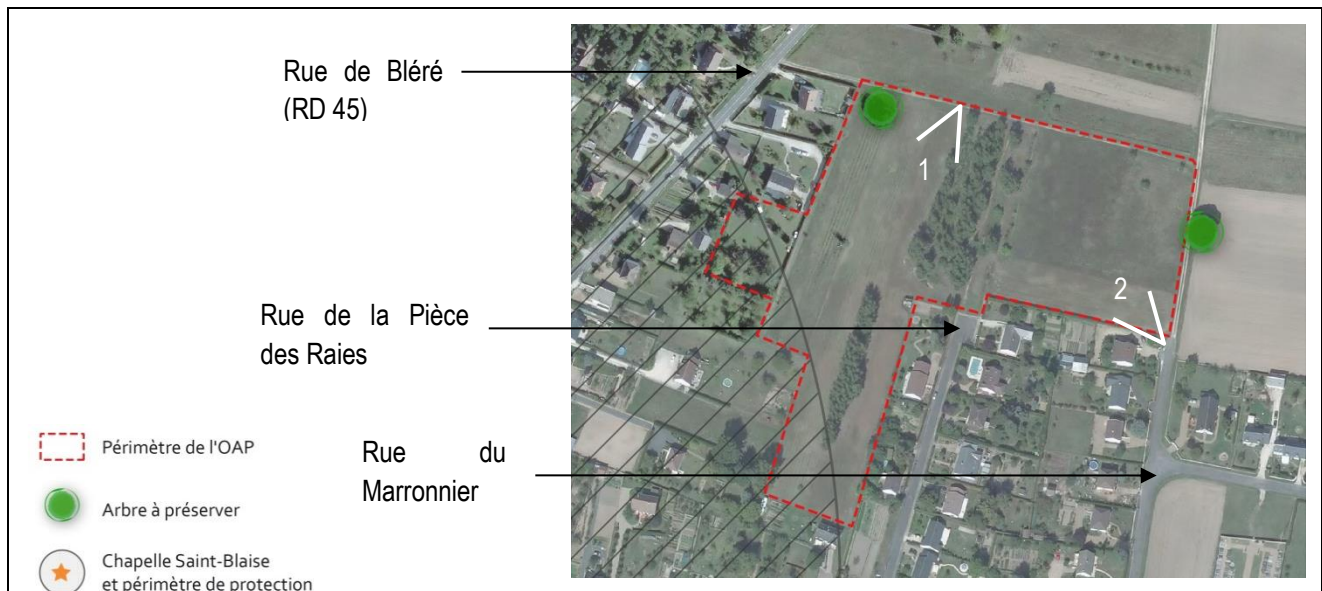
Surface totale (hectares)	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logements sociaux
7,8 hectares	119	25 (qui devront être intégrés dans la phase 1)



3. SECTEUR DE LA PIÈCE DES RAIES



Contexte



Localisation

Le secteur de la Pièce des Raies est situé au nord du bourg. Le périmètre de protection de la Chapelle Saint-Blaise, monument historique, couvre entièrement le secteur. L'urbanisation sera donc soumise à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations pavillonnaires individuelles. Les formes urbaines varient en fonction des années de construction.

Le site est à proximité de la RD 45 et est desservi par la rue Simone Veil, la rue du Marronnier et la rue de la Pièce des Raies dont le gabarit est étroit.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le secteur est plat et présente deux boisements constitués majoritairement de bouleaux. Deux châtaigniers remarquables sont présents au nord et à l'est du site.

Le secteur présente une forte covisibilité avec la RD 45.



Objectifs

- Intégrer le projet au tissu urbain alentour ;
- Favoriser une bonne intégration des constructions ;
- Connecter le secteur au réseau viaire existant ;
- Prendre en compte la présence de la chapelle Saint-Blaise à proximité et de son périmètre de protection.

Principes d'aménagement

Phasage

L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1. La zone correspondant à la phase 2 sera ouverte à l'urbanisation quand la zone correspondant à la phase 1 sera couverte à 80% de sa surface. Les deux phases devront respecter la densité minimale de 15 logements par hectare.

Formes urbaines et organisation du bâti

Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel et intermédiaire. L'opération pourra également permettre l'installation de bureaux au nord-ouest du secteur afin de rechercher une mixité fonctionnelle.

Un espace public de type placette pourra être réalisé au centre de l'opération.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès se rattachera à la rue Simone Veil depuis l'est du secteur. Afin de permettre un bouclage de la circulation, un accès sera réalisé sur la rue de la Pièce des Raies.

Une amorce de voirie vers le nord devra être prévue.

Un cheminement doux en site propre devra être créé au sud-est du secteur. D'autres cheminements doux pourront être aménagés sur le site pour favoriser les modes de circulation douce.

Des espaces de stationnement mutualisé seront à privilégier.

Insertion paysagère et environnement

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Ainsi, les 2 arbres identifiés devront être conservés.

Une transition végétale avec l'espace agricole au nord sera exigée.

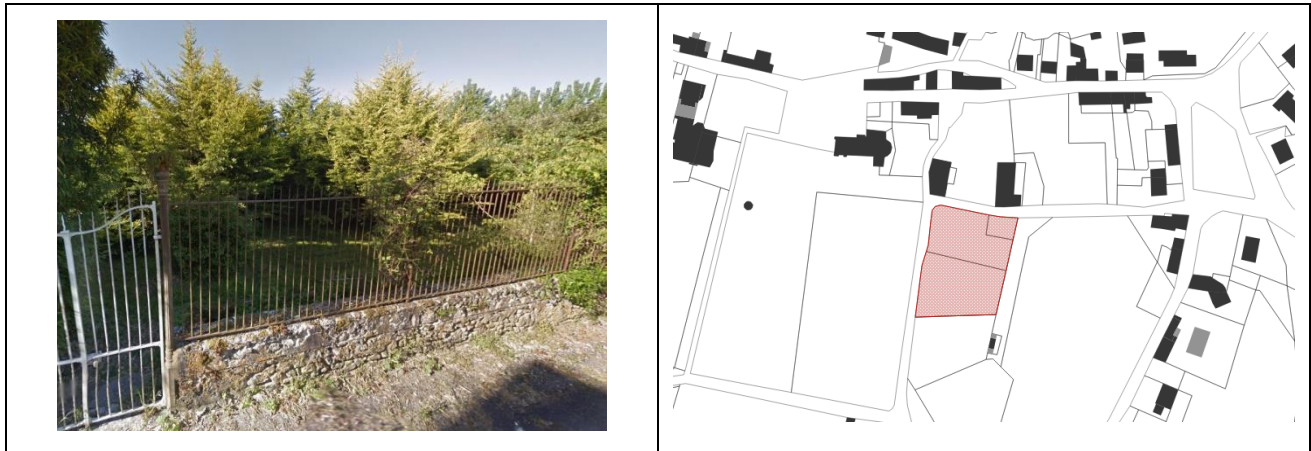
L'aménagement du secteur devra intégrer la gestion des eaux pluviales.

Programmation de l'aménagement

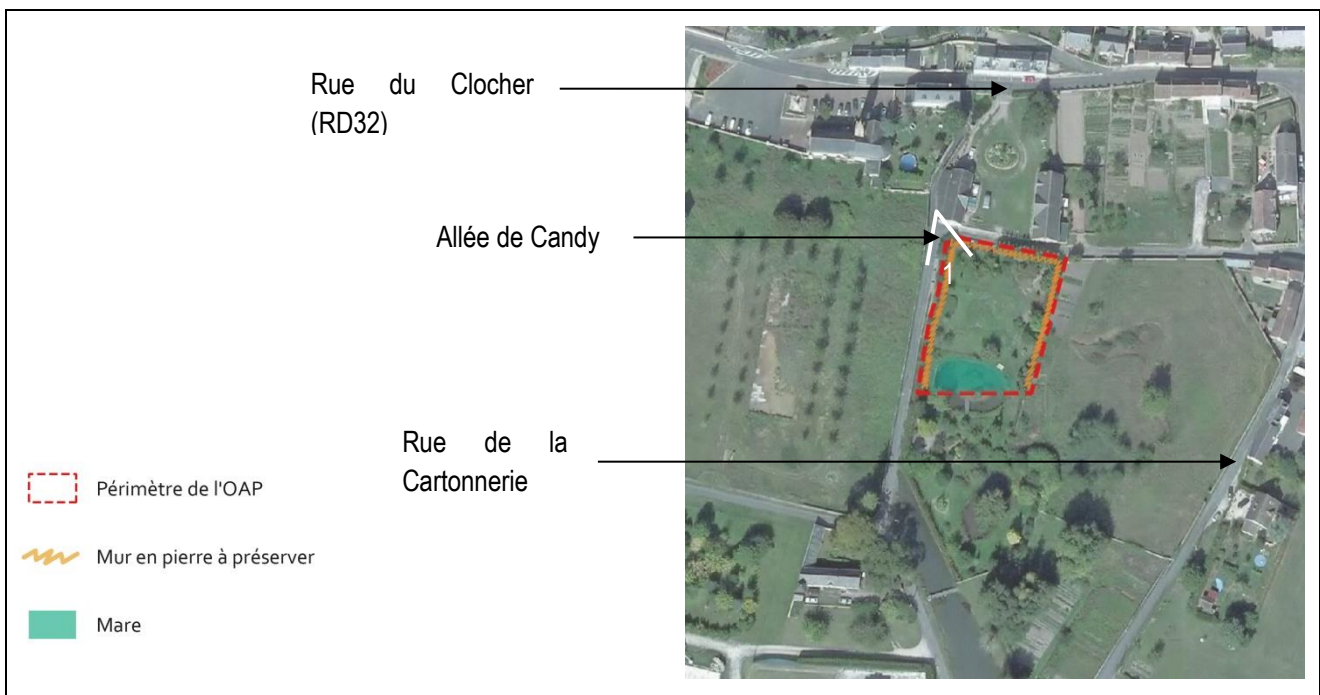
Surface totale (hectares)	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logements sociaux
3,2 hectares	48	10



4. SECTEUR DE CANDY



Contexte



Localisation

Le secteur de Candy est situé au sud du bourg, entre l'église et la cartonnerie, à proximité immédiate du centre ancien.

Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations anciennes.

Le site est à proximité de la RD 32 et est desservi par l'allée de Candy dont le gabarit est étroit.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le secteur est plat et présente un caractère boisé intéressant. Il est entouré par des murs en pierre. Une mare est présente au Sud du secteur.



Objectifs

- Intégrer le projet au tissu urbain alentour ;
- Favoriser une bonne intégration des constructions ;
- Connecter le secteur au réseau viaire existant ;
- Prendre en compte la présence du caractère naturel et patrimonial du site.

Principes d'aménagement

Formes urbaines et organisation du bâti

Le bâti respectera les proportions et implantations des habitations environnantes.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès sera créé depuis l'Allée de Candy. Les accès aux lots devront être mutualisés.

Insertion paysagère et environnement

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Les murs en pierre devront être préservés. Seul un accès pourra être autorisé.

L'aménagement du secteur devra intégrer la gestion des eaux pluviales sur la partie Sud.

Programmation de l'aménagement

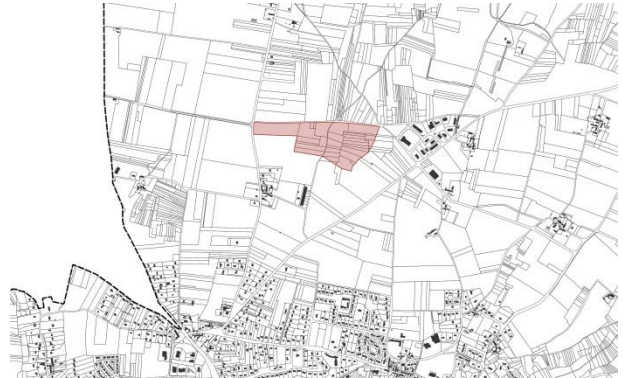
Surface totale (hectares)	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logements sociaux
0,2 hectare	1	0



PARTIE V

LE SECTEUR D'URBANISATION FUTURE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1. SECTEUR DE LA CARRIÈRE



Contexte

 Périimètre de l'OAP

 Frange à préserver



Localisation

Le secteur est situé au centre de la commune, à proximité de la carrière qui n'est plus exploitée. Le site était lui-même exploité auparavant.

Caractéristiques urbaines

La zone d'activités des Perchées est située à l'est du secteur. La desserte du secteur se fait actuellement par la route menant à l'ancienne carrière.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le site, au sein d'un territoire de plateau, présente des forts reliefs ponctuels, vestige de l'activité d'exploitation. Des haies sont présentes à l'est et à l'ouest du secteur. Le secteur est visible depuis la RD45.



Objectifs

- Intégrer le projet au sein de son environnement (ancienne carrière et zone d'activités) ;
- Veiller à une intégration paysagère qualitative ;
- Connecter le secteur au réseau viaire existant.

Principes d'aménagement

Formes urbaines et organisation du bâti

La zone accueillera uniquement des bâtiments à vocation d'activité économique.

Organisation de la desserte et des déplacements

L'ensemble des lots seront directement desservis par la voirie existante qui devra être recalibrée pour assurer une circulation sécurisée à double sens.

Insertion paysagère et environnement

Afin de favoriser l'intégration paysagère, une trame végétale sera plantée au sud du secteur, elle assurera également une continuité végétale avec les haies existantes à conserver.

La mare située au nord du secteur devra être préservée, associée à une continuité verte à préserver d'environ 10 mètres de large pour permettre l'écoulement des eaux, etc.

Programmation de l'aménagement

Surface totale (hectares)

8,9 hectares dont 5,0 hectares en zone 1AUE



PARTIE VI

AU SEIN DU TISSU URBAIN

1. SECTEUR DU CHATEAU JOUAN



Principes d'aménagement

Formes urbaines et organisation du bâti

Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel et/ou intermédiaire. Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Organisation de la desserte et des déplacements

L'opération devra obligatoirement prévoir un cheminement doux traversant le secteur d'est en ouest.

Programmation de l'aménagement

Surface totale (hectares)	Nombre minimum de logements
0,47 hectare	7

