Communauté de Communes

TOURAINE VAL DE VIENNE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TOME 3 PÔLES DE PROXIMITÉ

VERSION	DATE	DESCRIPTION
Version approuvée	24 février 2025	OAP – tome 3

Vu pour être annexé à la délibération du 24/02/2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Fait à Panzoult,
Le Président,

Communauté de Communes
Touraine Val de Vienne
14 Route de Chinon
37220 PANZOULT

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

CHAPITRE 5 : OAP DES PÔLES DE PROXIMITÉ 9

1. ANTOGNY LE TILLAC 10

1.1. SECTEUR DU CENTRE-BOURG 10

1.1.1. CONTEXTE 10
1.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 11
1.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 13
1.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 14

1.2. SECTEUR SOUS LE QUART 15

1.2.1. CONTEXTE 15
1.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 16
1.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 18
1.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 19

1.3. SECTEUR DE LA FONTAINE 20

1.3.1. CONTEXTE 20
1.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 21
1.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 22
1.3.4. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION 22
1.3.5. SCHÉMA DE PRINCIPES 23

2. AVON LES ROCHES 24

2.1. SECTEUR DE LA CHÈVRERIE 24

2.1.1. CONTEXTE 24
2.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 25
2.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 27
2.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 28

3. BRAYE SOUS FAYE 29

3.1. SECTEUR DU PIED SEC 29

3.1.1. CONTEXTE 29
3.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 30
3.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 31
3.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 32

4. BRIZAY 33

4.1. SECTEUR DE LA CHAUMINE 33

4.1.1. CONTEXTE 33
4.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 34
4.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 35
4.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 36

5. COURCOUÉ 37

5.1. SECTEUR RICHELIEU 37

5.1.1. CONTEXTE 37
5.1.2. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 38

5.1.3. SCHÉMA DE PRINCIPES 39

6. CROUZILLES 40

6.1. SECTEUR DE LA MÉTAIRIE 40

6.1.1. CONTEXTE 40
6.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 41
6.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 43
6.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 44

6.2. SECTEUR DE MANNES 45

6.1.5. CONTEXTE 45
6.1.6. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 46
6.1.7. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 47
6.1.8. SCHÉMA DE PRINCIPES 48

7. FAYE LA VINEUSE 49

7.1. SECTEUR DE LA VAU 49

7.1.1. CONTEXTE 49
7.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 50
7.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 51
7.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 52
7.1.5. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION 53

8. LA TOUR SAINT GELIN 54

8.1. SECTEUR DU STADE 54

8.1.1. CONTEXTE 54
8.1.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 55
8.1.3. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 56
8.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 57

8.2. SECTEUR DES MARES 58

8.2.1. CONTEXTE 58
8.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 59
8.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 61
8.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 62

9. LÉMERÉ 63

9.1. SECTEUR DU CENTRE-BOURG 63

9.1.1. CONTEXTE 63
9.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 64
9.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 66
9.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 67
9.1.5. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION 68

9.2. SECTEUR DU COUDRAY 69

9.2.1. CONTEXTE 69
9.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 70
9.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 72
9.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 73
9.2.5. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION 74

10. LUZÉ 75

10.1. SECTEUR DE LA PLAISANCE 75

10.1.1. CONTEXTE 75
10.1.2. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 76
10.1.3. SCHÉMA DE PRINCIPES 77

11. MAILLÉ 78

11.1. SECTEUR DE LA RECONSTRUCTION 78

11.1.1. CONTEXTE 78
11.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 79
11.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 80
11.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 85

11.2. SECTEUR DU STADE 86

11.2.1. CONTEXTE 86
11.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 87
11.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 88
11.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 89

11.3. SECTEUR DU PARC 90

11.3.1. CONTEXTE 90
11.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 91
11.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 93
23.4 SCHÉMA DE PRINCIPES 94

12. NEUIL 95

12.1. SECTEUR DU CENTRE BOURG 95

12.1.1. CONTEXTE 95
12.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 96
12.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 98
24.4 SCHÉMA DE PRINCIPES 99

12.2. SECTEUR DU TENNIS 100

12.2.1. CONTEXTE 100
12.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 101
12.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 102
12.2.4. LE SCHÉMA DE PRINCIPES 103

12.3. SECTEUR DU MARRON 104

12.3.1. CONTEXTE 104
12.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 105
12.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 106
12.3.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 107

12.4. SECTEUR DU MARRON 2 108

12.4.1. CONTEXTE 108
12.4.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 109
12.4.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 110
12.4.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 111

12.5. SECTEUR DE L'ÉCOLE 112

12.5.1. CONTEXTE 112
12.5.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 113

12.5.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 114
12.5.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 115

13. PORTS-SUR-VIENNE 116

13.1. SECTEUR DU PRESBYTÈRE 116

13.1.1. CONTEXTE 116
13.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 117
13.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 118
13.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 119

13.2. SECTEUR DE LA VIENNE 120

13.2.1. CONTEXTE 120
13.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 122
13.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 124
13.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 125
13.2.5. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION 126

14. RAZINES 127

14.1. SECTEUR DES ÉCOLES 127

14.1.1. CONTEXTE 127
14.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 128
14.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 129
14.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 130
14.1.5. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION 131

15. RILLY SUR VIENNE 132

15.1. SECTEUR DE LA PIECE BASSE 132

15.1.1. CONTEXTE 132
15.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 133
15.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 134
15.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 135

16. SAZILLY 136

16.1. SECTEUR DES GRANDES RUES 136

16.1.1. CONTEXTE 136
16.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 137
16.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 138
16.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 139

17. TAVANT 140

17.1. SECTEUR PORT DE VAU 140

17.1.1. CONTEXTE 140
17.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 141
17.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 143
17.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 144

17.2. SECTEUR RUE GRANDE 145

17.2.1. CONTEXTE 145
17.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 146
17.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 147
17.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 148

18. THENEUIL 149

18.1. SECTEUR GRANDE RUE-BOURG 149

18.1.1. CONTEXTE 149
18.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 150
18.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 152
18.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 153

18.2. SECTEUR DU LAVOIR 154

18.2.1. CONTEXTE 154
18.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 155
18.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 156
18.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 157

18.3. SECTEUR DE LA MAIRIE 158

18.3.1. CONTEXTE 158
18.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 159
18.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 160
18.3.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 161

18.4. SECTEUR RUE GRANDE - ENTRÉE 162

18.4.1. CONTEXTE 162
18.4.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 163
18.4.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 164
18.4.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 165

19. TROGUES 166

19.1. SECTEUR TROMPE-COQUIN 166

19.1.1. CONTEXTE 166
19.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 167
19.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 168
19.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 169

19.2. SECTEUR BAS SALVERT 170

19.2.1. CONTEXTE 170
19.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 171
19.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 172
19.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 173

19.3. SECTEUR DE LA GARE 174

19.3.1. CONTEXTE 174
19.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 175
19.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 176
19.3.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 177

20. VERNEUIL LE CHÂTEAU 178

20.1. SECTEUR ENTRÉE DE BOURG 178

20.1.1. CONTEXTE 178
20.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 179
20.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 180
20.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 181

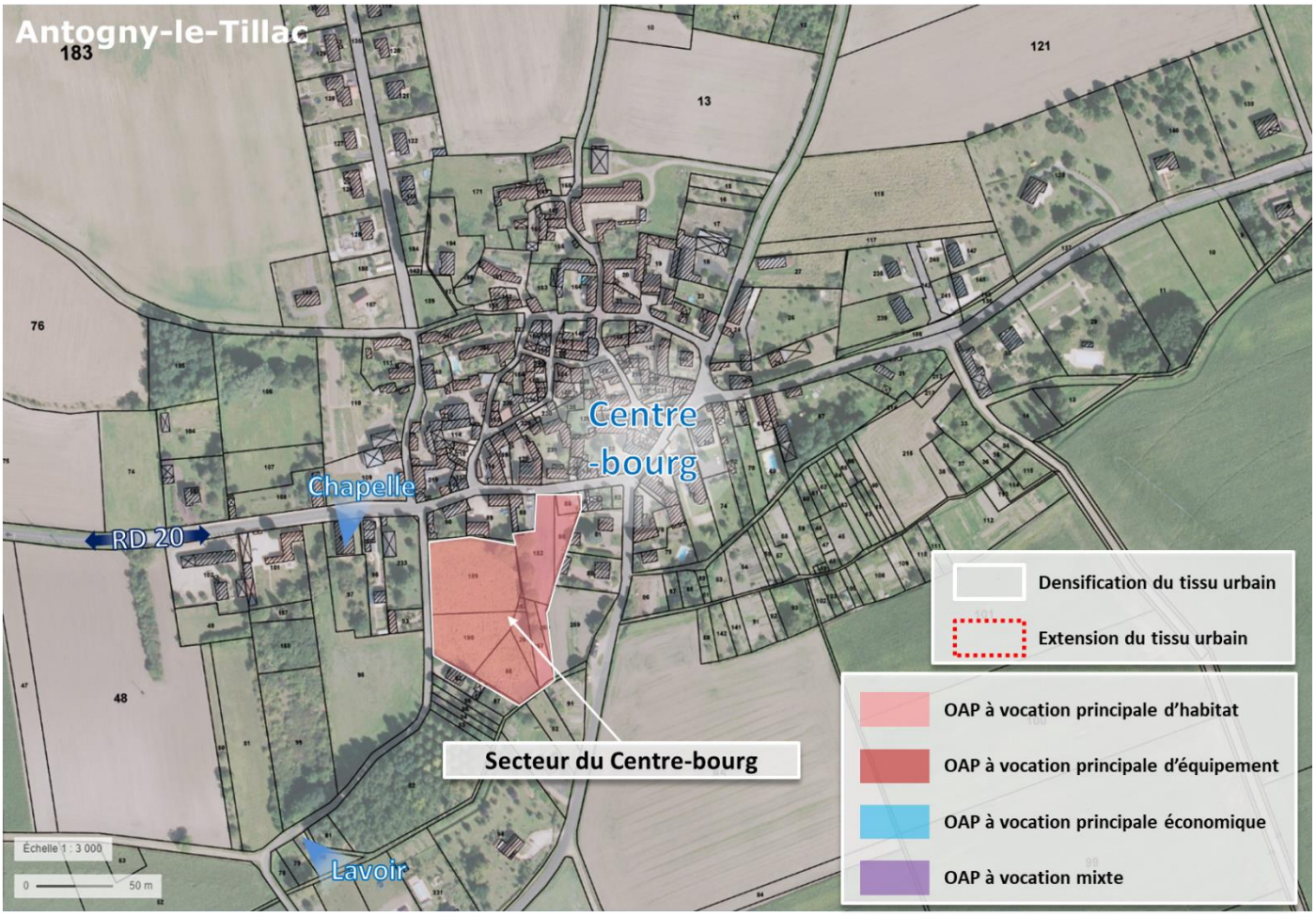
20.2. SECTEUR LA BOUROUSE 182

20.2.1. CONTEXTE 182
20.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 183
20.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 184
20.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES 185

CHAPITRE 5 : OAP DES PÔLES DE PROXIMITÉ

1. ANTOGNY LE TILLAC

1.1. SECTEUR DU CENTRE-BOURG



Chiffres clés :

- 0,8 ha dont 0,57 dédié à l'habitat ;
- 7 logements minimum
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 50m

1.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis en jachère. Le secteur comprend une aire de stationnement existante à requalifier pour la valorisation du centre bourg ancien. La densification du secteur est un enjeu pour la requalification du centre bourg avec l'accueil de nouveaux habitants à proximité des équipements et services de la commune. Les limites du secteur sont matérialisées par des espaces bâtis.

1.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

1.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 7 logements** sur 0,57 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **12 logements par hectare**.
- Assurer une **transition douce entre le bâti ancien et les futures constructions**.
- Aménager une **aire de stationnement de qualité** répondant au besoin de la commune.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante** entre route de Richelieu et la rue de la Fontaine.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales en limite de secteur ;
- Aménager un **espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ;
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive le long du fossé** au sud du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

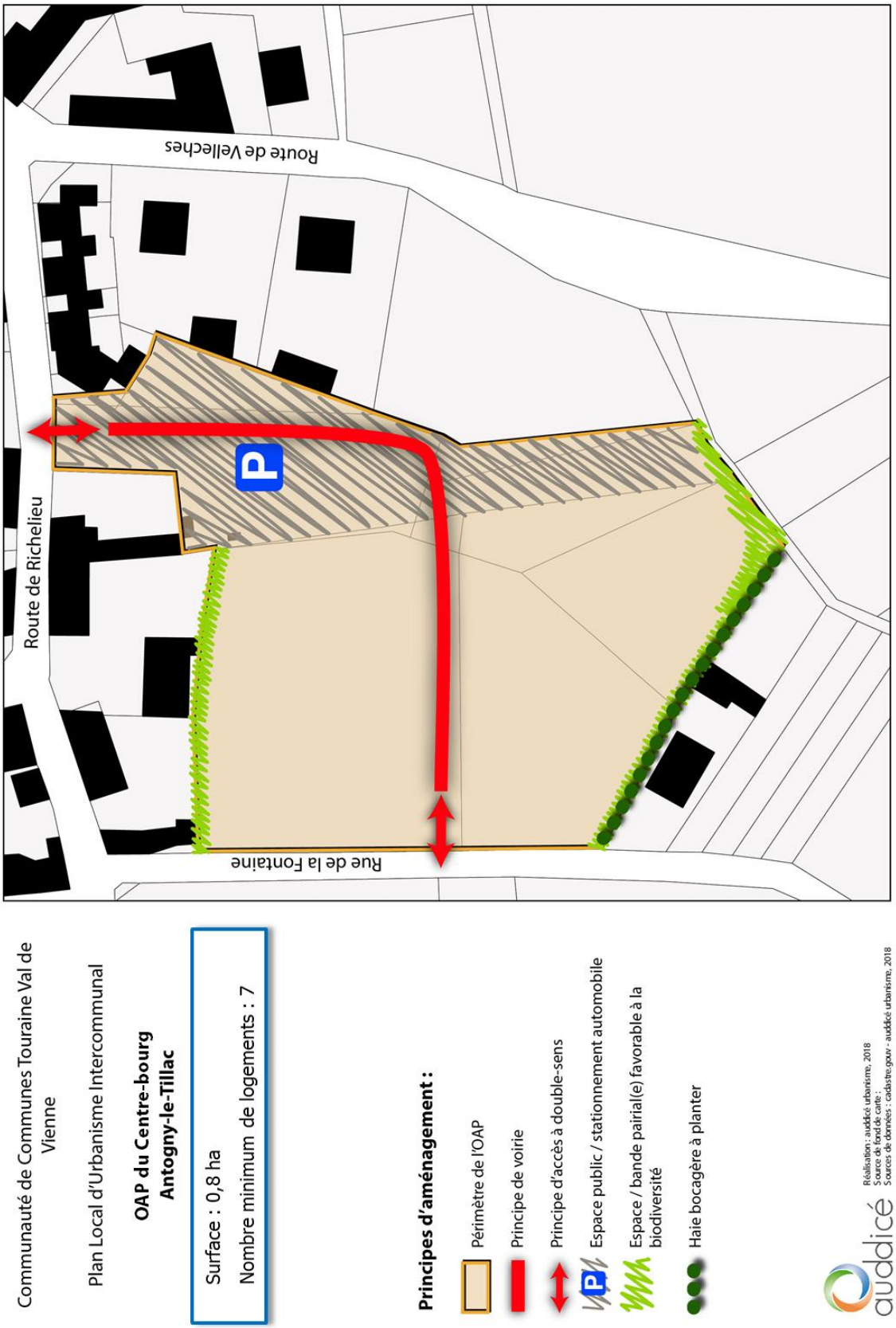
Le choix du site permet une densification du centre bourg principal de la commune. Le site, déjà occupé par une aire de stationnement vise à requalifier cet espace en y intégrant de nouvelles constructions à proximité des équipements et services de la commune dans l'ambition de les pérenniser.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite notamment le ramassage des déchets ménagers.

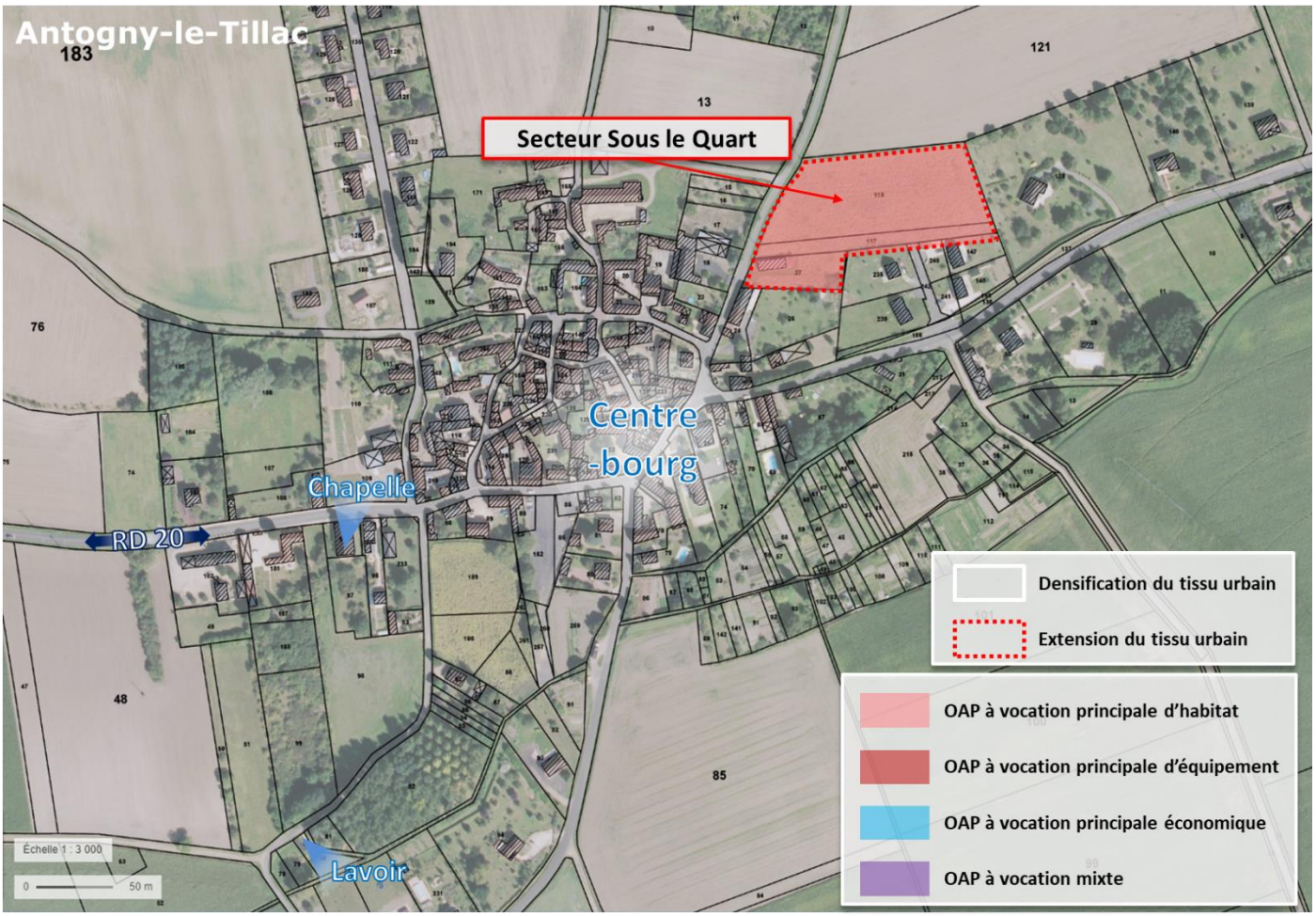
Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être réalisé entre l'espace naturel, matérialisé par un fossé d'écoulement, et l'espace habité. Ce traitement se matérialisera par une haie bocagère ou une bande prairial assurant également un rôle de couloir écologique en lien avec le boisement existant.

Enfin, l'OAP préconise un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive.

1.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



1.2. SECTEUR SOUS LE QUART



Chiffres clés :

- 0,8 ha dédié à de l'habitat ;
- 10 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 200m

1.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond une parcelle comprenant un petit hangar de stockage désuet et une parcelle non bâtie. Cette dernière est exploitée en grandes cultures. Le site s'inscrit dans la continuité d'un lotissement dont la voirie existante permet d'y envisager un accès. Les élus y projettent la création de nouveaux logements dans l'ambition de structurer l'enveloppe urbaine du bourg et d'y pérenniser ses équipements. Le secteur se présente comme une entrée de bourg à qualifier afin de valoriser ce dernier.

1.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

13
4

1.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 10 logements** sur 0,8 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.
- Retirer le **hangar désuet** existant ;
- Assurer une **implantation du bâti harmonieuse** avec les constructions existantes.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte interne à double sens** depuis la rue Sous le Quart débouchant sur la rue du Bois Bidon.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales en limite nord du secteur ;
- **Valoriser le mur de pierre** sur les abords Sud du secteur ;
- Aménager un **espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

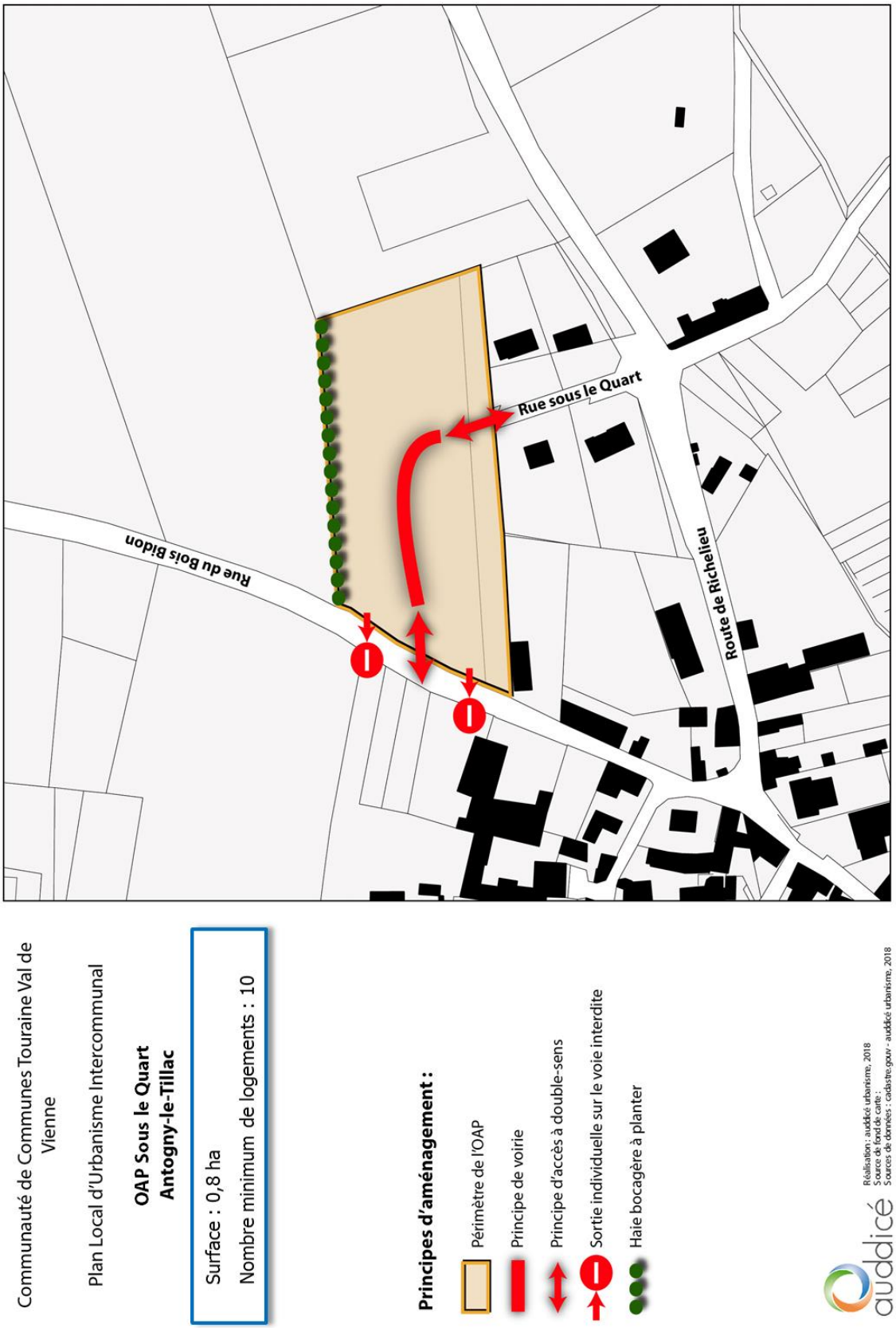
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le choix du site permet l'urbanisation de terrains en continuité avec le récent lotissement. La voirie, rue Sous le Quart, sera prolongée pour assurer un bouclage avec la rue du Bois Bidon. L'OAP préconise la démolition d'un hangar de stockage, de taille modeste et non entretenu pour valoriser l'entrée de bourg Nord-Est. De ce fait, une attention particulière sera portée sur l'implantation des nouvelles constructions afin de marquer une entrée de qualité en cohérence avec le bâti existant.

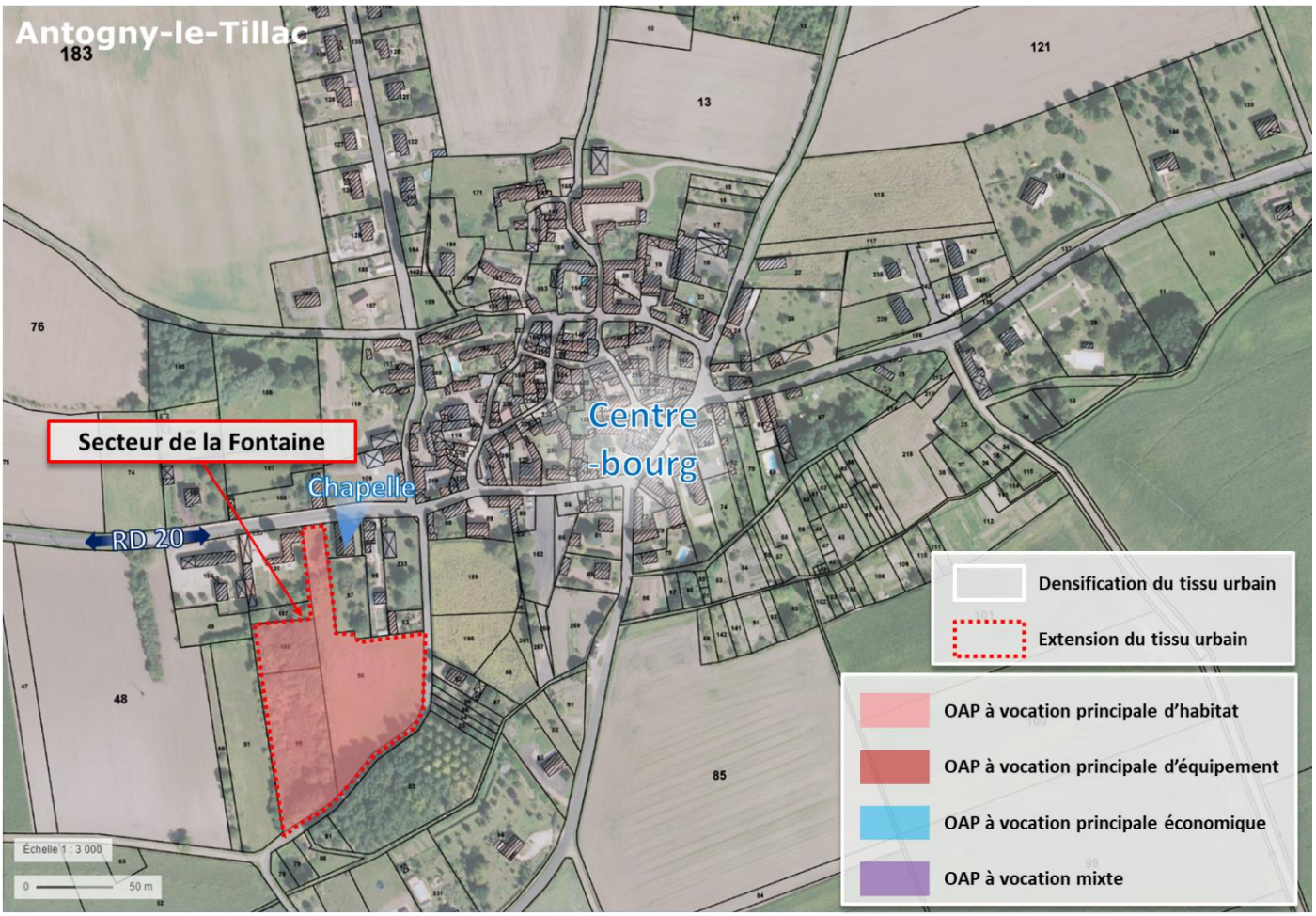
Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage, ce qui améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements de haies d'essences locales entre l'espace agricole et l'espace habité. Ce traitement assure également un rôle de continuité écologique sur la commune et marque les limites de l'urbanisation.

1.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



1.3. SECTEUR DE LA FONTAINE



Chiffres clés :

- 1,1 ha dédié à de l'habitat ;
- 13 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 250m

1.3.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de parcelles situées entre la chapelle, route de Richelieu, et le lavoir, rue de la Fontaine. Il fait face au secteur du centre-bourg, se composant d'une parcelle en jachère et d'une autre de prairie arbustive. Les élus y projettent la création de nouveaux logements dans l'ambition de structurer l'enveloppe urbaine du bourg et y pérenniser ses équipements.

En cas de fort développement de la commune, le site permettra de répondre aux besoins en logements. Il ne constitue pas la priorité dans l'urbanisation du centre bourg de la commune.

1.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

1.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 13 logements** sur 1,1 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.
- Assurer une **implantation du bâti harmonieuse** avec les constructions existantes.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte interne à double sens** depuis la rue Sous le Quart débouchant sur la rue du Bois Bidon.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Valoriser les cônes de vue sur la chapelle** ; Non représenté graphiquement sur l'OAP donc impossible à faire appliquer
- Aménager un **espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation ou la conservation de haies diversifiées** issues d'essences locales en limite Ouest du secteur ;
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le choix du site permet d'envisager un développement de la commune à moyen terme. Le secteur n'étant pas la priorité des élus dans le renforcement du centre-bourg, celui-ci est contraint à un échéancier d'ouverture à l'urbanisation prescrivant que le secteur Sous le Quart, sur la commune, soit commercialisé à 80%.

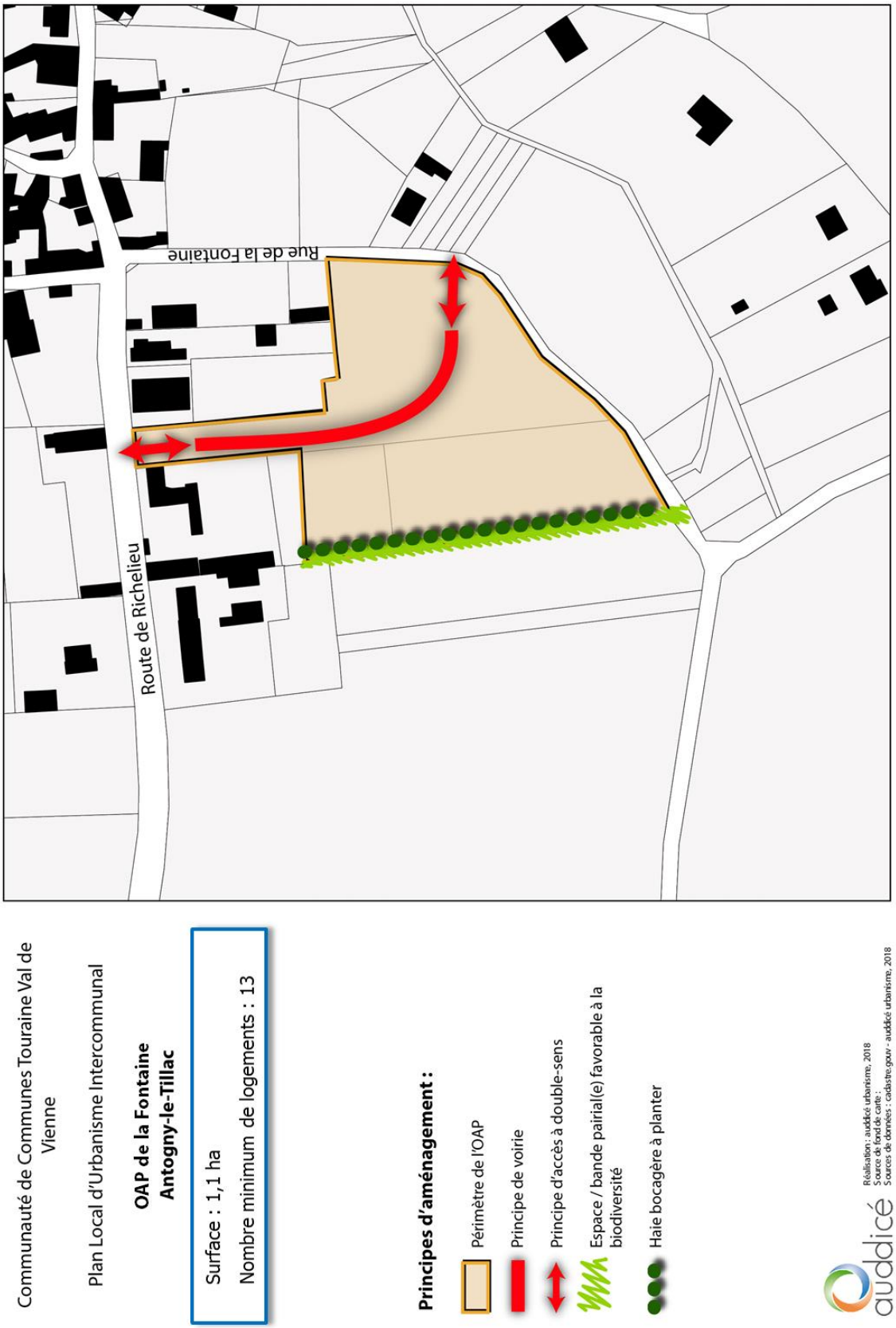
Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage, ce qui améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements de haies d'essences locales entre l'espace agricole et l'espace habité. Ce traitement assure également un rôle de continuité écologique sur la commune et marque les limites de l'urbanisation.

1.3.4. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

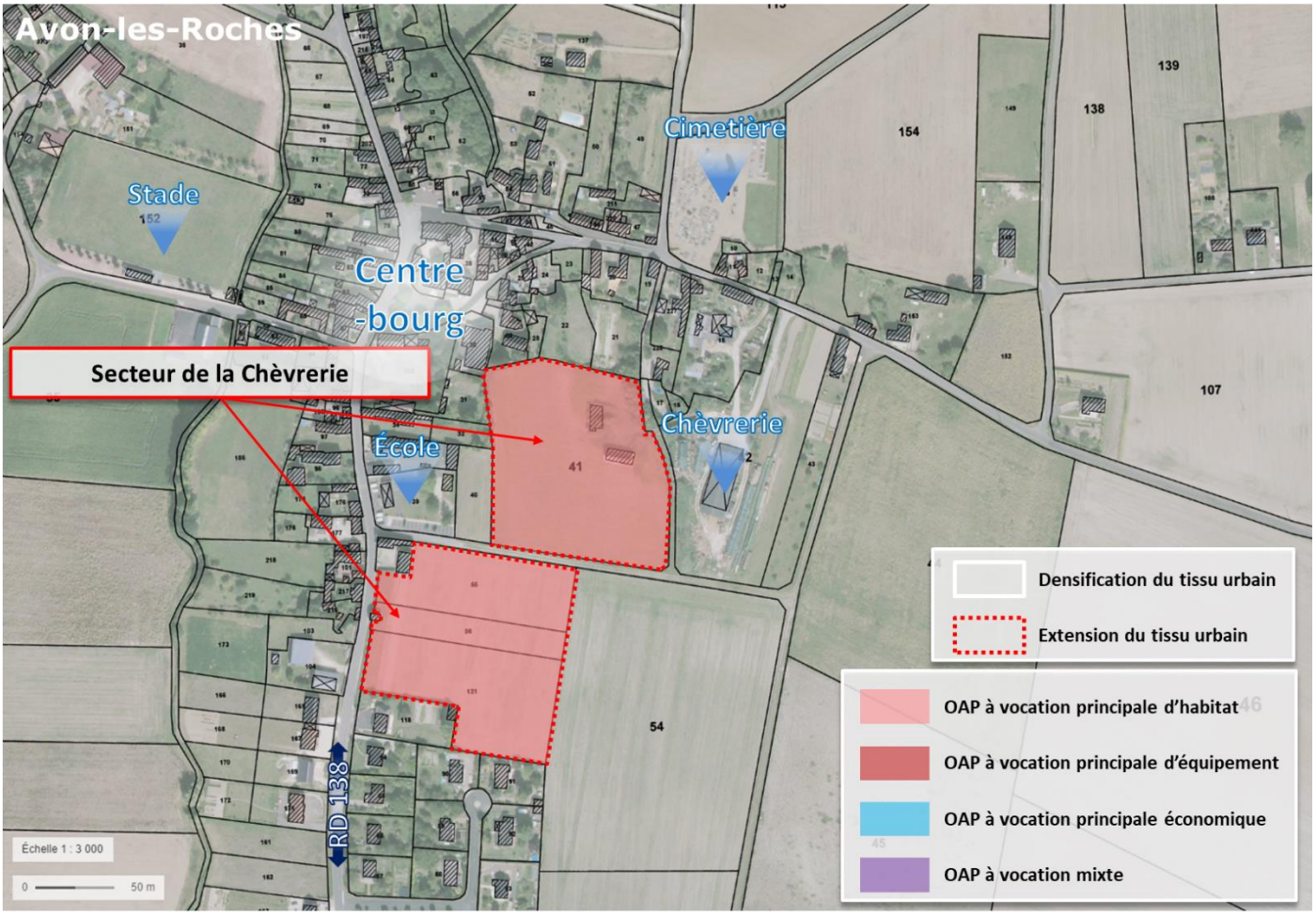
Le secteur est soumis à des conditions d'ouverture à l'urbanisation. En effet, 80% des lots du secteur « sous le quart » et du secteur « du centre-bourg », sur la même commune, doivent être commercialisés avant d'ouvrir le secteur de la Fontaine à l'urbanisation.

1.3.5. SCHÉMA DE PRINCIPES



2. AVON LES ROCHES

2.1. SECTEUR DE LA CHÈVRERIE



Chiffres clés :

- 2,7 ha dédiés à l'habitat dont 0,2 inconstructible ;
- 30 logements minimum
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 100m

2.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de parcelles de relativement vastes dont l'une est exploitée en grandes cultures. Le secteur est adjacent à l'école de la commune, entre le centre-bourg et le quartier pavillonnaire. Le site comprend un ancien bâtiment agricole de caractère. La frange Est du site est caractérisée par la présence d'une chèvrerie rendant une partie du secteur inconstructible en raison du périmètre de réciprocité de 50m.

L'accès au secteur est à ce jour permis par un chemin de terre à renforcer. Le secteur est l'unique zone de projet de la commune pour permettre son développement et assurer le maintien de ses services et équipements par l'accueil de nouveaux habitants.

2.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

4

2.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 30 logements** sur 2,5 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- **Renforcer la voie d'accès** au secteur, chemin de la Tour, depuis la rue de Feunet tout en assurant une circulation apaisée ;
- **Eviter les sorties individuelles de véhicules** sur la nouvelle voie d'accès, chemin de la Tour, afin de sécuriser la circulation autour de l'espace scolaire ;
- Privilégier un accès aux logements via une **voie de desserte traversante ou en bouclage.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prendre en compte le périmètre de protection de la chèvrerie, en valorisant par exemple cet espace inconstructible par un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive notamment afin de créer un espace tampon avec l'activité agricole ;**
- Aménager un **espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ;
- **Conserver l'ancienne grange,** d'intérêt patrimonial, en envisageant sa réhabilitation en habitation ;
- Préconiser **la plantation d'espèces indigènes locales et une gestion extensive en limite de site ;**
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

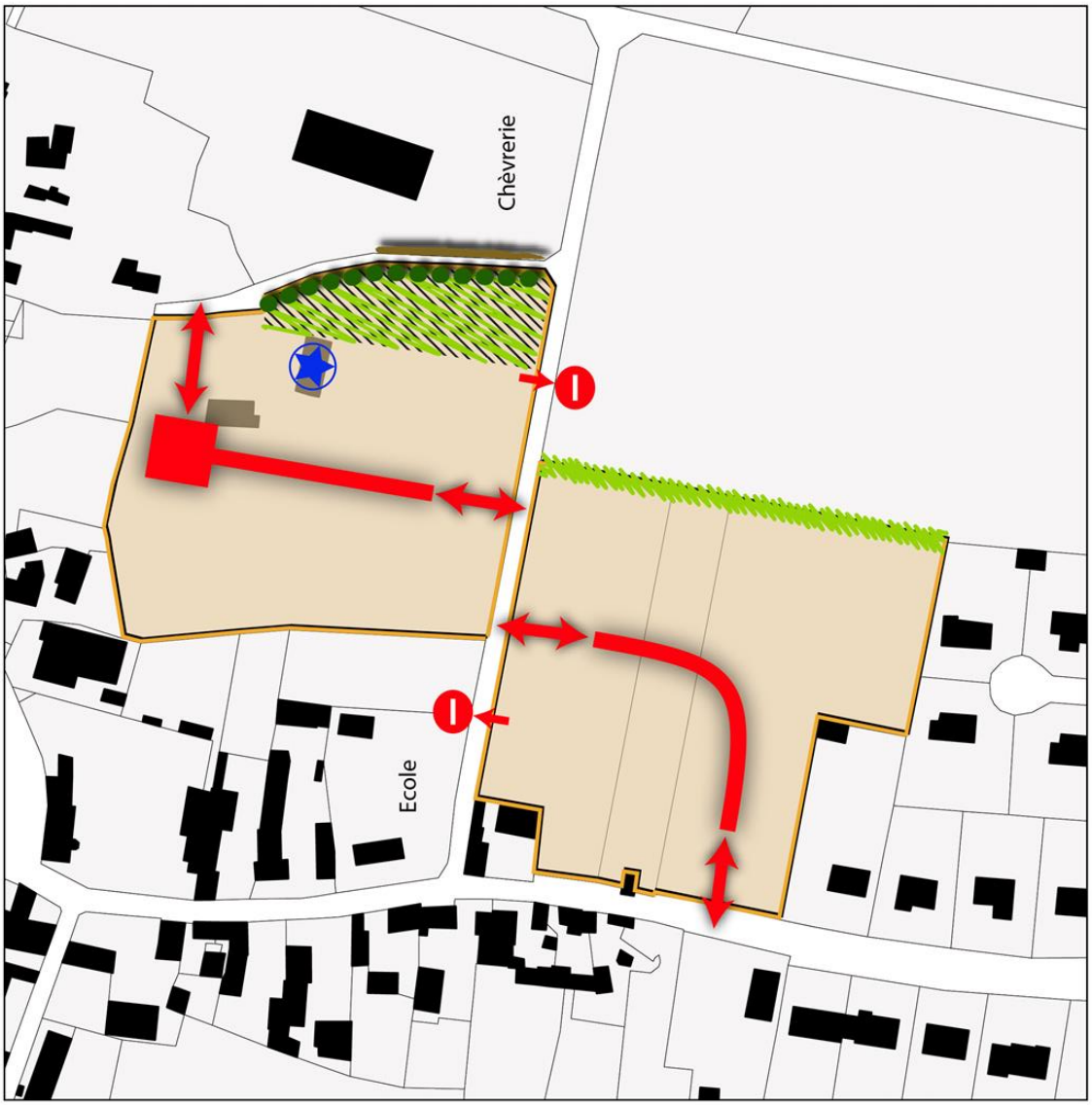
Le choix du site permet l'urbanisation d'un secteur entre le centre bourg et le quartier pavillonnaire, adjacent à l'école. La présence de cette dernière renforce l'intérêt portée au secteur.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit le renforcement du chemin de la Tour afin de permettre un accès qualitatif à l'espace d'habitat. Proportionnellement à la taille de la voirie projetée et la nécessité de sécurisation de l'espace scolaire, celle-ci sera à double sens ou en sens unique. Dans ce dernier cas, l'aménagement devra assurer une circulation fluide des véhicules.

Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, des voiries en bouclage devront être privilégiées. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement adaptée devra être envisagée.

Pour limiter l'impact paysager, l'ancienne grange, d'intérêt patrimonial, sera intégrée au projet. En outre, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Est du site. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère assurera également un rôle de couloir écologique mais surtout d'écran entre l'espace bâti et l'espace agricole.

2.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de la Chèvrerie
Avon-les-Roches

Surface : 2,7 ha (1,3 + 1,4) dont 0,2 inconstructibles

Nombre minimum de logements : 30

Elements existants :

- Eléments patrimoniaux à conserver
- Talus à conserver

Principes d'aménagement :

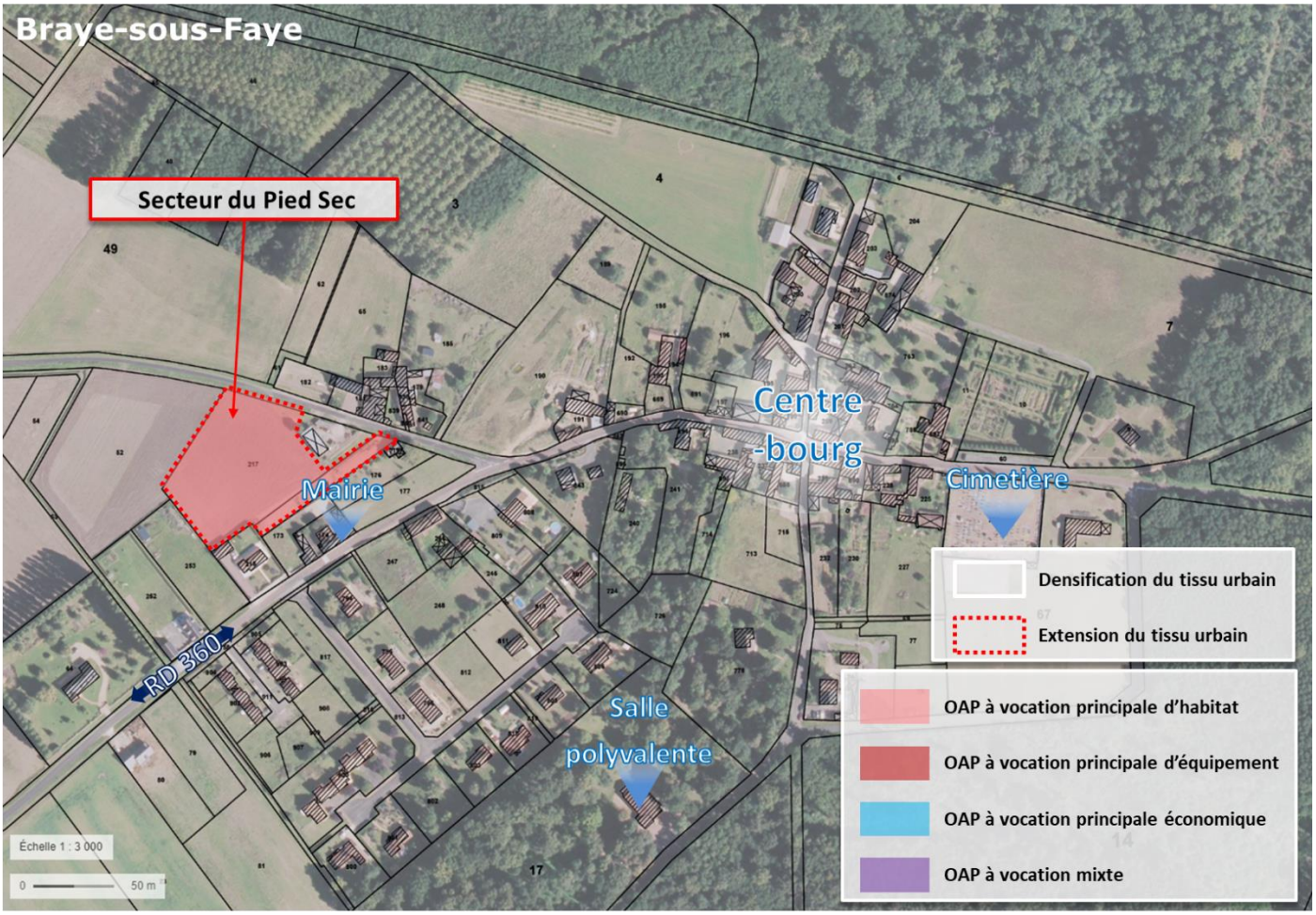
- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie
- Placette de retournement
- Principe d'accès à double-sens
- Sortie individuelle sur la voie interdite
- Espace inconstructible
- Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité
- Haie bocagère à planter

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

3. BRAYE SOUS FAYE

3.1. SECTEUR DU PIED SEC



Chiffres clés :

- 0,75 ha dédié à de l'habitat ;
- 9 logements minimums ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare.
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 100m

3.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond essentiellement à une parcelle cultivée en grandes cultures, occupée par un hangar agricole, et située derrière la mairie. Le secteur offre un potentiel de renforcement du bourg face au quartier pavillonnaire de la commune.

Le secteur est l'unique zone de projet de la commune pour permettre son développement et assurer le maintien de ses services et équipements par l'accueil de nouveaux habitants. Il se présente comme une entrée de bourg à valoriser.

3.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

3.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 9 logements** sur 0,75 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage** depuis la rue Pied Sec.
- **Interdire les sorties individuelles** sur la rue Pied Sec.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales en limites ouest et nord ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

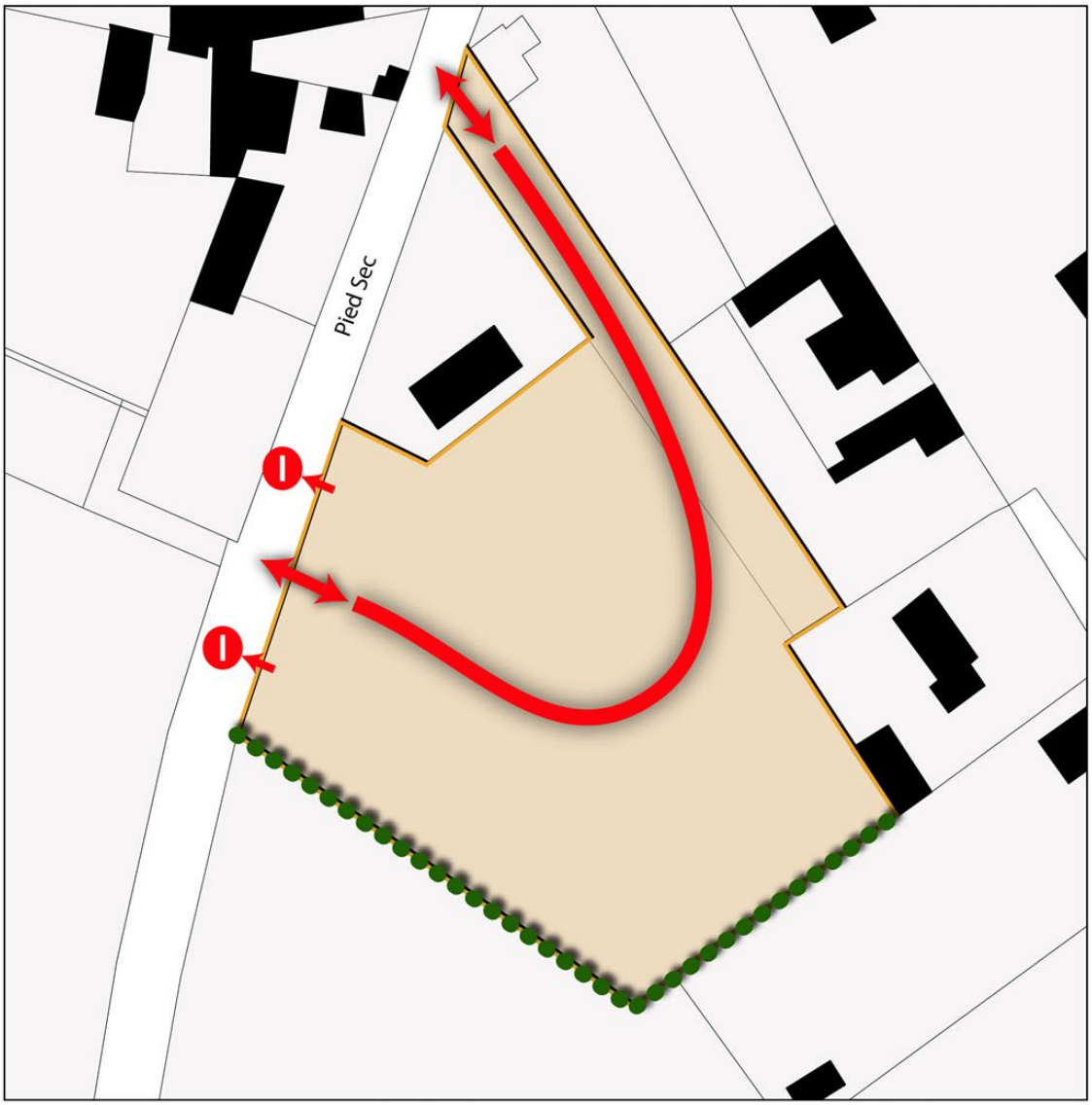
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le choix du site permet le renforcement du quartier de la mairie. En outre, le secteur à proximité de l'école permet d'assurer un développement cohérent du bourg en limitant les investissements et pérennisant les équipements de la commune.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante afin d'améliorer la perméabilité du tissu urbain et de faciliter le ramassage des déchets ménagers.

En outre, la plantation d'une haie bocagère est prescrite afin d'assurer une transition urbaine harmonieuse et notamment entre l'espace bâti et l'espace cultivé. Cette haie marque également les limites de l'urbanisation et matérialisera l'entrée de bourg.

3.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP du Pied Sec
Braye-sous-Faye

Surface : 0,75 ha
Nombre minimum de logements : 9

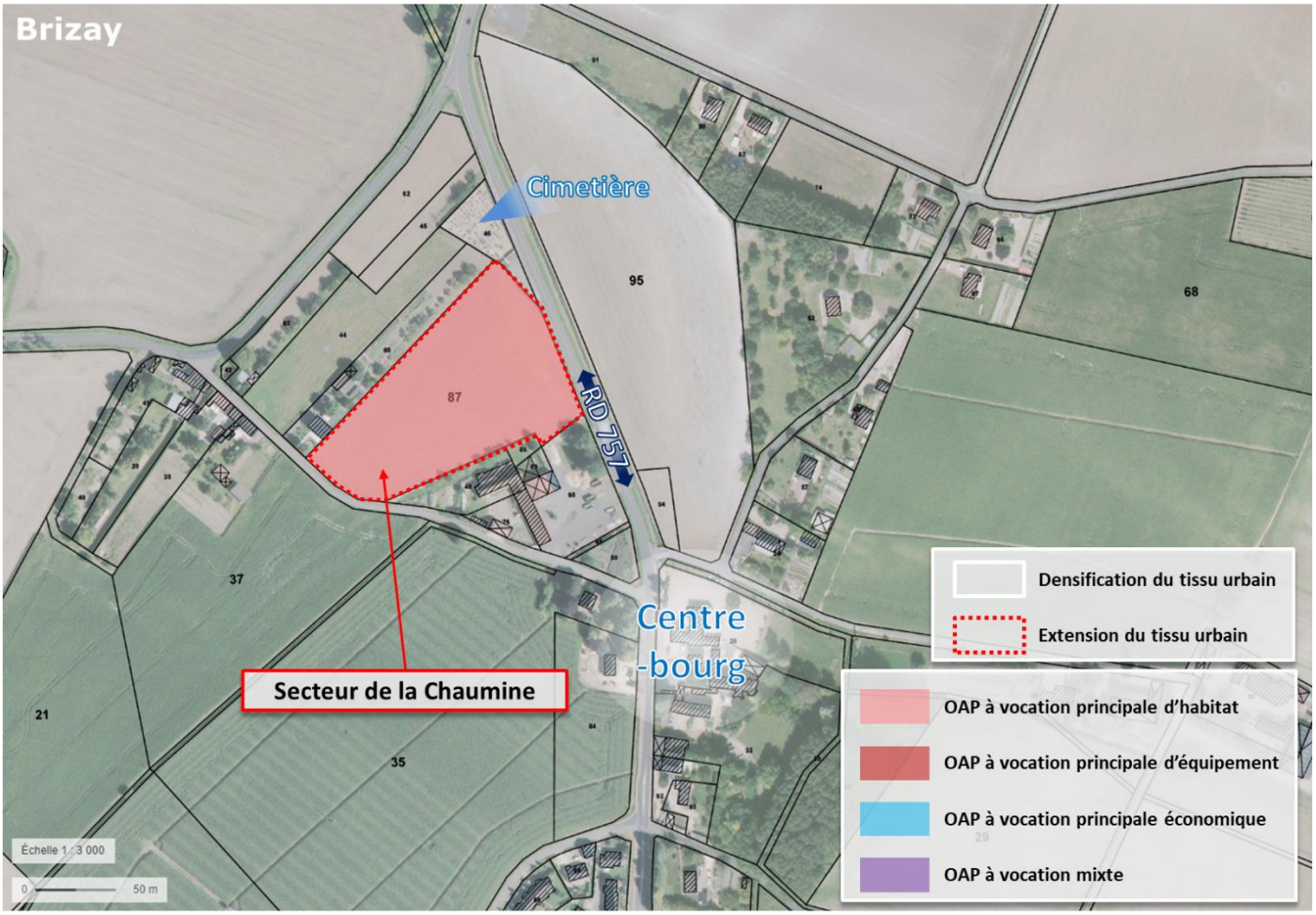
Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie
- Principe d'accès à double-sens
- Sortie individuelle sur le voie interdite
- Haie bocagère à planter

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

4. BRIZAY

4.1. SECTEUR DE LA CHAUMINE



Chiffres clés :

- 1,26 ha dédiés à de l'habitat ;
- 15 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare.
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 250m

4.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à celui déjà ciblé par l'ancien document d'urbanisme communal. Il est composé d'une parcelle cultivée en grandes cultures, situé à proximité du cimetière de la commune et d'un siège d'exploitation agricole. Le terrain descend en pente douce vers la RD 757 et est marqué sur sa lisière Est par un talus relativement prononcé. Le secteur est le seul de la commune qui se situe dans le bourg, participant au renforcement de ce dernier. Un second secteur, en continuité avec L'Île Bouchard est plus favorable au renforcement de cette dernière qu'à la commune de Brizay. En l'absence de cœur de bourg clairement constitué à Brizay, l'enjeu principal d'urbanisation du site à prendre en compte dans le projet d'aménagement est de chercher à marquer cette entrée dans le bourg et de lui redonner un peu de consistance.

4.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

4.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 15 logements** sur 1,26 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte** depuis la route de la Chaumine.
- **Interdire tout accès individuel** sur la route principale.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Aménager un **espace de gestion des eaux pluviales** favorable à la biodiversité au point le plus bas ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales sur les abords du site ;
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ;**
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

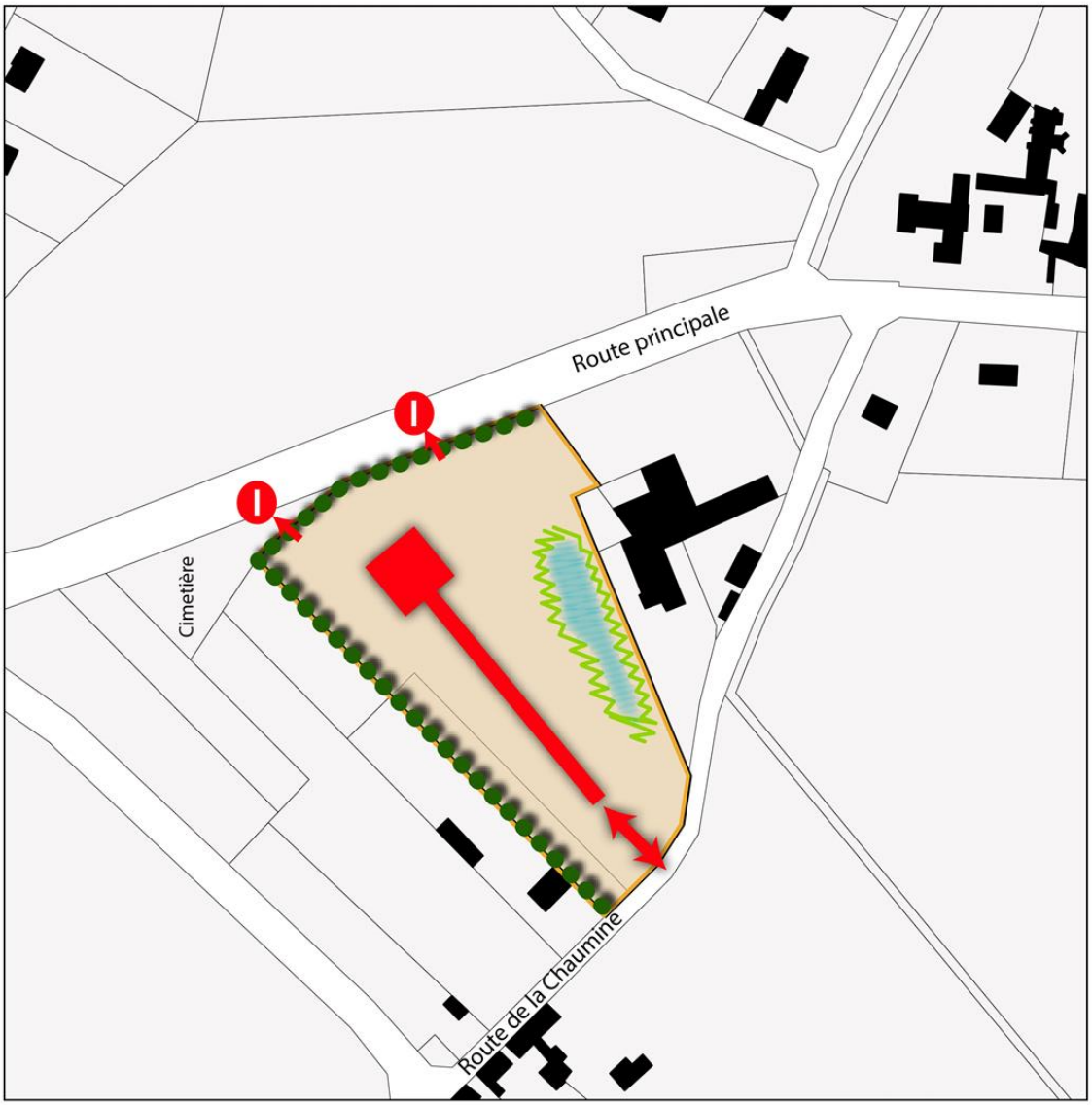
Le choix du site permet le renforcement du bourg sur un secteur relativement plat.

Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être privilégiée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement adaptée devra être envisagée.

Pour limiter l'impact paysager, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Est et de la frange Nord du site. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère assurera également un rôle de couloir écologique mais surtout d'écran entre l'espace bâti et les autres équipements (notamment le cimetière).

En outre, la partie basse du site devra être privilégié pour une gestion des eaux pluviales avec un traitement favorable à la biodiversité.

4.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP du Cimetière
Brizay

Surface : 1.26 ha
Nombre minimum de logements : 15

Principes d'aménagement :

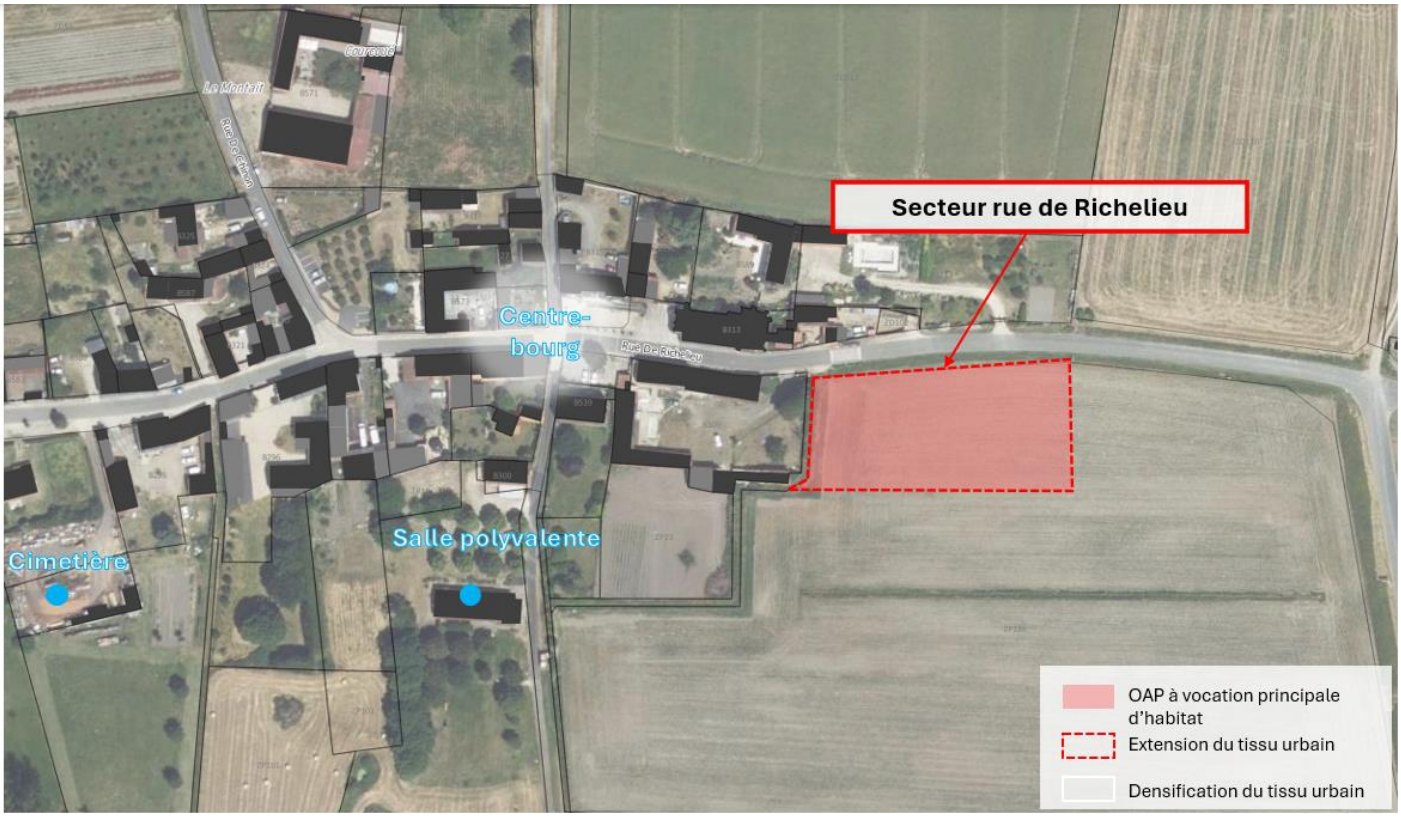
- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie avec placette de retournement
- Principe d'accès à double-sens
- Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité
- Secteur dédié à la gestion des eaux pluviales
- Sortie individuelle sur la voie interdite
- Haie bocagère à planter

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

5. COURCOUÉ

5.1. SECTEUR RICHELIEU



Additif suite à la révision allégée n°2 approuvée le 24/02/2025

Chiffres clés :

- 0,4 ha dédié à de l'habitat ;
- 5 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 100m

5.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis et exploités en grandes cultures. Le secteur est situé en entrée du bourg de Courcoué long de la rue de Richelieu. Il s'inscrit en continuité d'un espace cultivé sur sa frange Sud. La limite Ouest est assurée par le secteur déjà bâti à l'ouest.

Le secteur est l'unique zone de projet de la commune pour permettre son développement et assurer le maintien de ses services et équipements par l'accueil de nouveaux habitants.

5.1.2. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est réalisable au fur et à mesure.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 5 logements** sur 0,4 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.
- Imposer un alignement des nouvelles constructions avec la rue de Richelieu afin de créer une véritable entrée de bourg.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte depuis la rue de Richelieu.**
- Les services territoriaux d'aménagement devront être consultés avant de créer des accès sur les voies départementales.

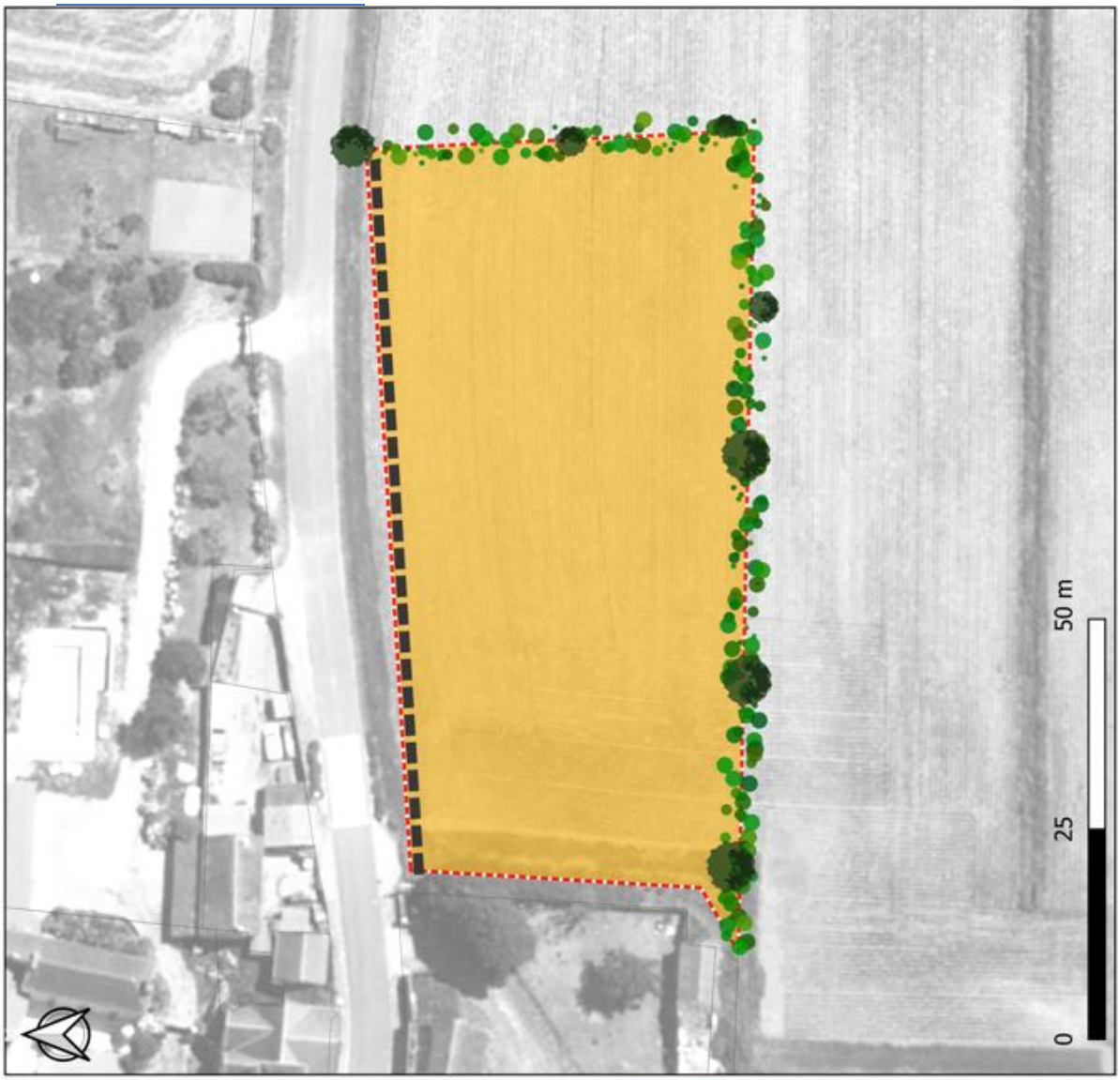
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales sur les abords du site, notamment au sud et à l'est pour faire tampon avec les parcelles cultivées.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune sur un secteur situé à proximité du centre-bourg. Ce secteur est le seul site de développement projeté sur la commune. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation. Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la rue de Richelieu. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.

5.1.3. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de Richelieu - Courcoué

Périmètre

Limite de l'OAP

Principes d'occupation de l'espace

Secteur d'habitat

Front bâti structurant

Principes paysagers et envrionnementaux

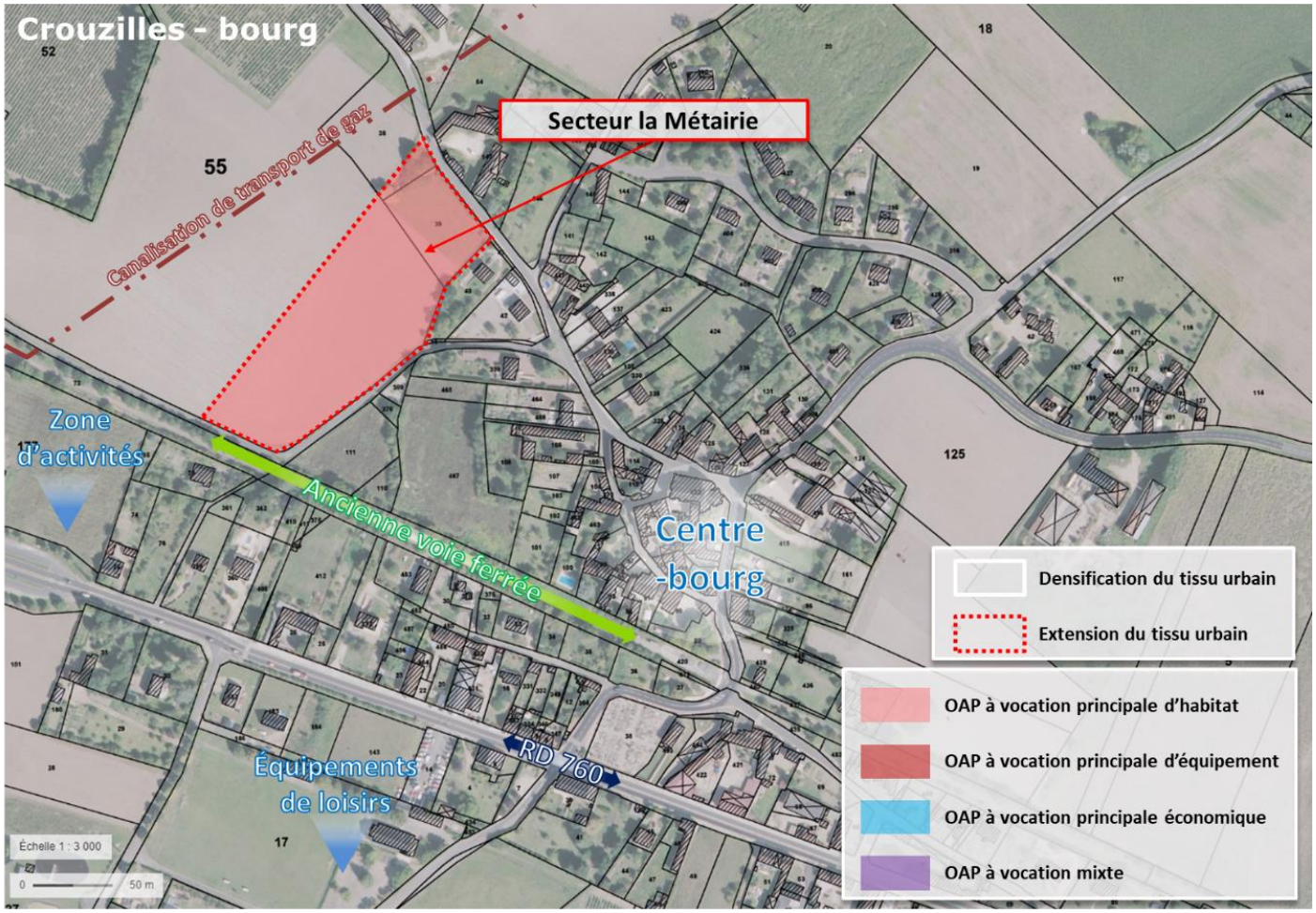
Haie paysagère à créer ou à préserver

Surface : 0,4 ha
Nombre minimum de logements :
5

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 10.01.2024

6. CROUZILLES

6.1. SECTEUR DE LA MÉTAIRIE



<u>chiffres clés :</u>

- 1,4 ha dédié à de l'habitat ;
- 17 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 250m

6.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à celui déjà ciblé par l'ancien document d'urbanisme communal. Situé à l'ouest du centre-bourg, ce site fait face à une opération d'aménagement d'une quinzaine de lots. Le secteur est cultivé et classé en AOC (non planté). Il est encadré au nord, par un bosquet réalisant une limite naturelle intégratrice sur laquelle les aménagements pourront s'appuyer. Le site est exclu des périmètres de danger de la canalisation de transports de gaz. Le propriétaire et l'exploitant sont favorables au projet. Les réseaux de service publics sont disponibles : voirie, eau potable, défense incendie, assainissement collectif, électricité et téléphone.

6.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

55
4

6.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 17 logements** sur 1,4 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante entre la rue de Croque-Montagne et la rue Perrotin.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Valoriser la **présence de l'ancienne voie ferrée** permettant une connexion avec le centre bourg ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de développement pour la commune à proximité de son centre bourg. Le risque d'inondation de la Vienne, souligné par le PPRi, amène à un développement à l'ouest du bourg sur des espaces agricoles non plantés. Les élus souhaitent renforcer l'enveloppe urbaine du bourg par l'accueil de nouveaux habitants afin de pérenniser les équipements et services sur la commune. L'OAP prévoit la création d'une voirie traversante. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. Pour limiter l'impact paysager, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Nord du site. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère assurera également un rôle de couloir écologique mais surtout d'écran entre l'espace bâti et l'espace cultivé. Les éléments paysagers existants tels que des haies ou des cordons bocagers devront être préservés et intégrés au projet.

6.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP La Métairie
Crouzilles

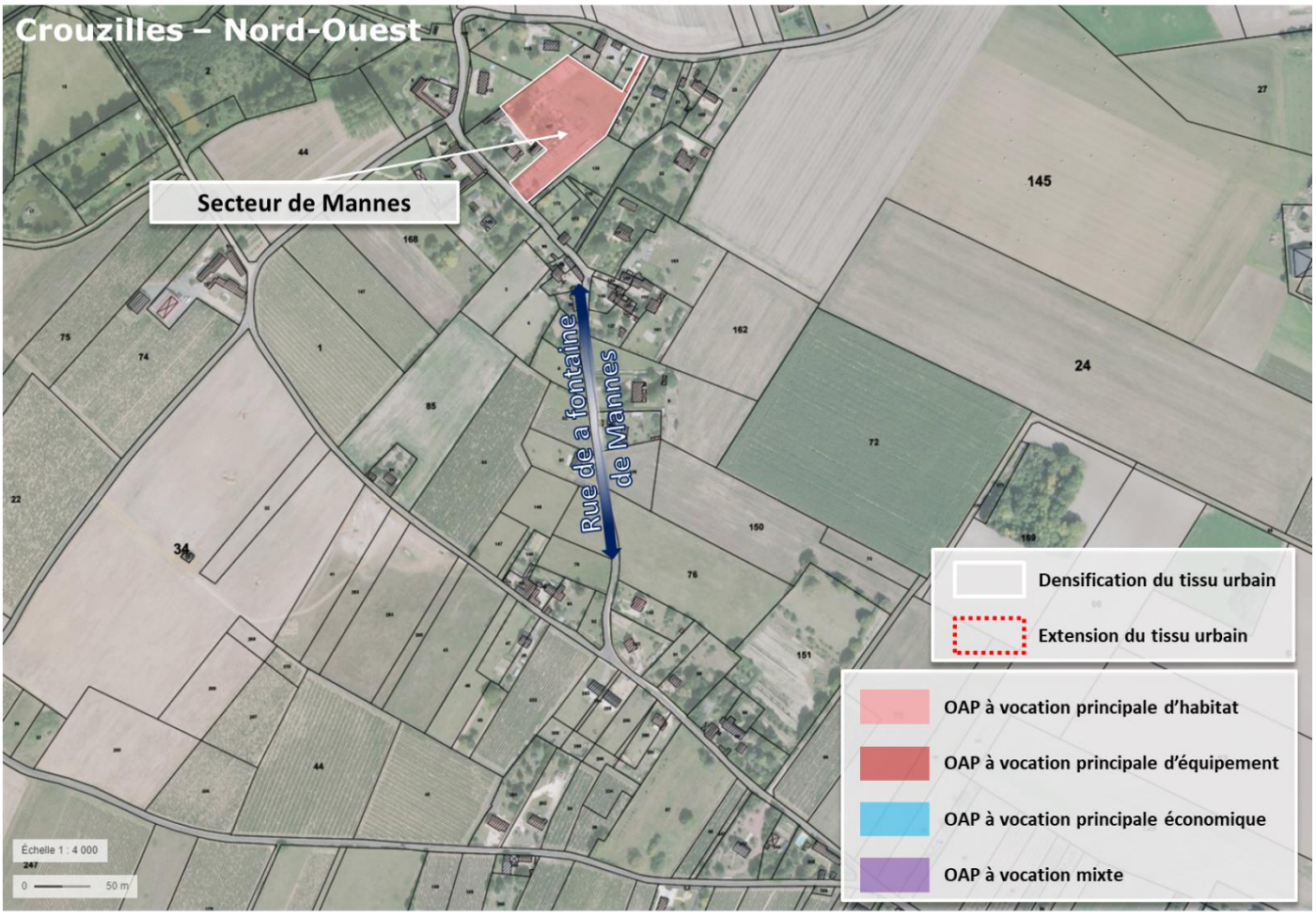
Surface : 1,4 ha
Nombre minimum de logements : 17

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie
- Principe d'accès à double sens
- Haie bocagère à planter

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

6.2. SECTEUR DE MANNES



Chiffres clés :

- 0,8 ha dédié à de l'habitat ;
- 8 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 10 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 2 km

6.1.5. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un terrain de taille importante, inscrit dans un contexte de village d'habitat pavillonnaire ayant isolé cet îlot central. Les réseaux de service publics sont disponibles : voirie, eau potable, défense incendie, électricité et téléphone.

6.1.6. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

6.1.7. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 8 logements** sur 0,8 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **10 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante depuis la rue de la Fontaine de Mannes.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

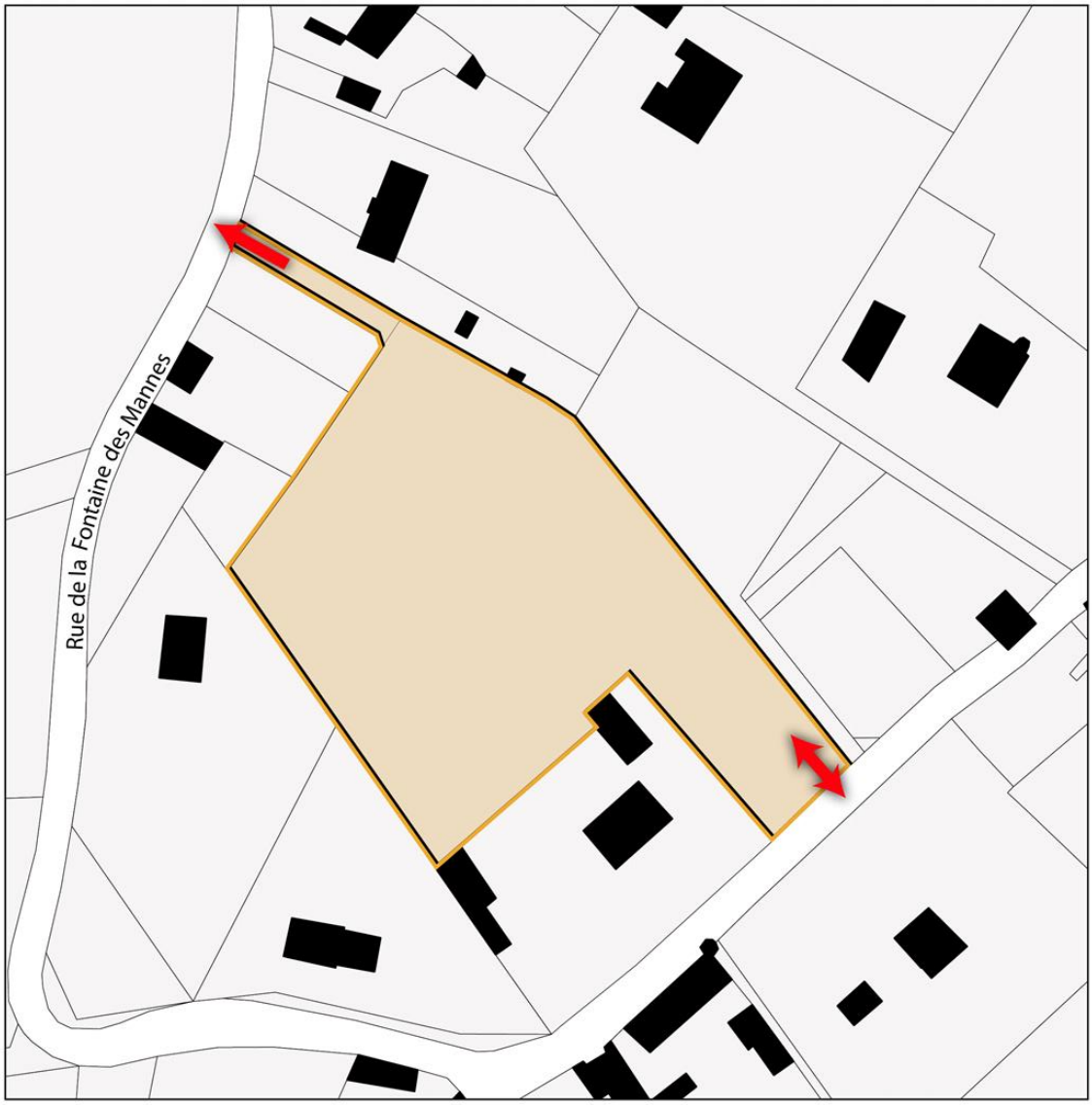
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales au sud du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Les objectifs d'aménagement visent à permettre une densification du secteur de Mannes déjà caractérisé par de l'habitat pavillonnaire.

La desserte du secteur, sera assurée par la réalisation d'une voirie traversante. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

6.1.8. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de Mannes
Crouzilles

Surface : 0,8 ha
Nombre minimum de logements : 8

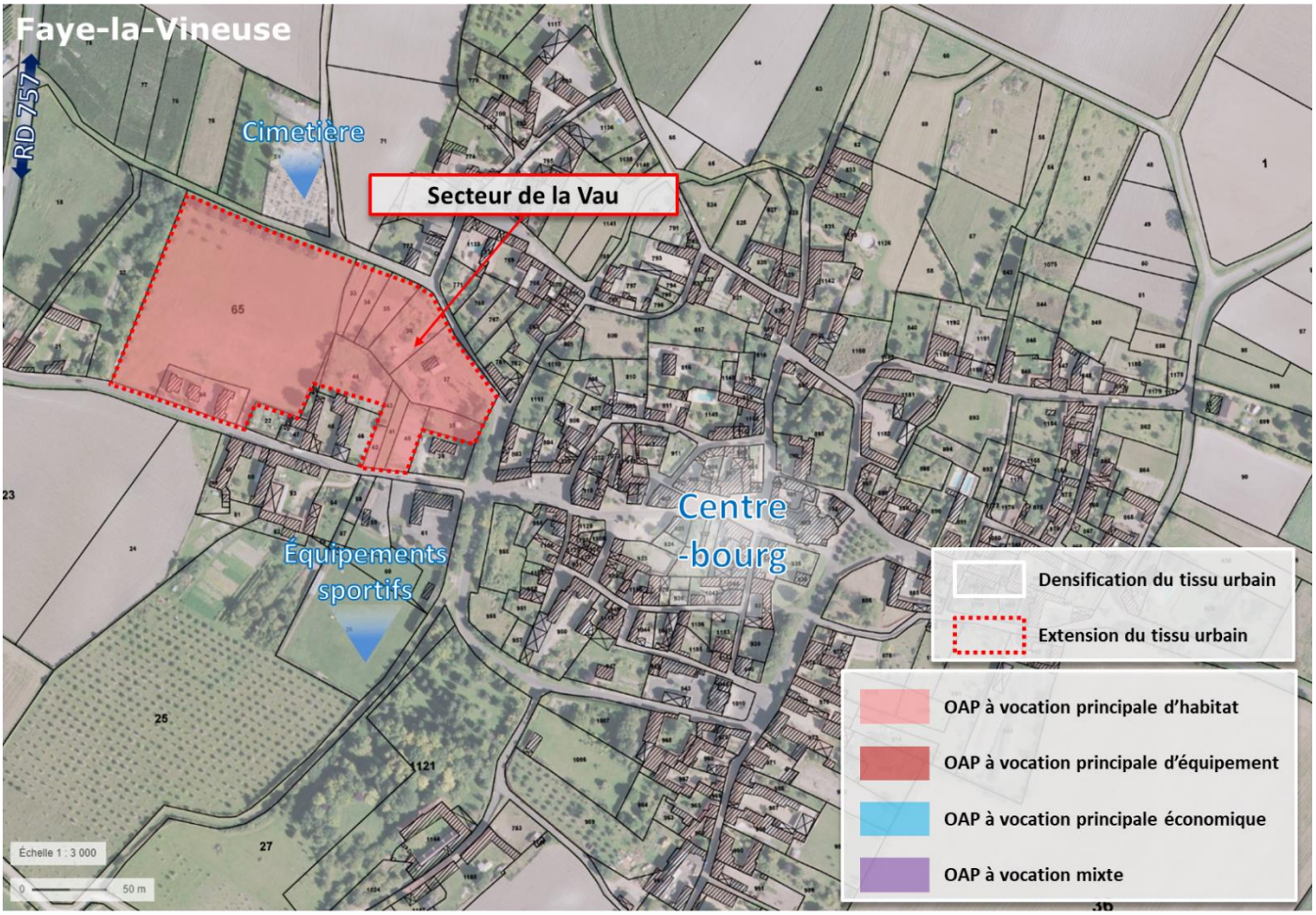
Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès en sens unique
- Principe d'accès à double-sens

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

7. FAYE LA VINEUSE

7.1. SECTEUR DE LA VAU



Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025

Chiffres clés :

- 2,35 ha dédiés à de l'habitat ;
- 28 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 250m

7.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de parcelles, propriété de la commune, et inexploité par l'agriculture. Le site a déjà fait l'objet d'un projet qui n'a pas abouti. Situé à l'Ouest de centre-bourg, le secteur est la seule zone de projet de la commune afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants. Il s'inscrit dans l'ambition communale de développer l'offre en logements de la commune à proximité des équipements et services de cette dernière.

Le secteur comprend une partie sous cavée dont une analyse devra être faite avant toute construction sur celle-ci. Cette partie est actuellement occupée par un séchoir à tabac.

Une partie du secteur se trouve en extension du tissu urbain et une autre en renouvellement urbain.

7.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

7.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum** 28 logements sur 2,35 hectares dédiés à de l'habitat. Ce chiffre pourra être revu à la baisse si un plus large secteur révèle des espaces sous-cavés. Inversement, il devra être revu à la hausse si aucun secteur ne se révèle sous-cavé. Dans ce cas, le nombre de logements minimum à créer sera de 31. Cependant, la densité de 12 logements hectare devra être respectée.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.
- Optimiser les secteurs de l'OAP non constructibles du fait de la présence d'espaces sous-cavés, notamment au nord-est de l'OAP. Valoriser ces secteurs en tant qu'espace vert favorable à la biodiversité.

Mobilité et connexions urbaines

- Aménager **un cheminement piéton au nord du site vers la place de Saint Jouin.**
- Accéder aux logements via un accès prévu rue du cimetière. La position de cet accès pourra être revue et reportée à un autre endroit si l'espace sous-cavé se révèle plus large. Des accès secondaires mutualisés entre les habitations pourront être prévus au sud de l'OAP rue de la Vau ;

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prendre en compte la partie sous cavée, en valorisant par exemple cet espace inconstructible par un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive.** Une étude de risques sur les parcelles comptant un espace sous-cavé sera obligatoirement demandée pour tout aménagement **;**
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales en limite du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Aménager un espace de loisirs au sud de l'OAP.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur est l'unique zone de développement projetée sur la commune. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.
Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.
La partie sous cavée n'est volontairement pas constructible et devra faire l'objet d'un traitement paysager valorisant le site.
En outre, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation du secteur selon 3 parties permet une gestion de l'urbanisation et l'adaptation progressive des équipements communaux.

7.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP secteur de la Vau - Faye-la-Vineuse

Périmètre

- Limite de l'OAP

Principes d'occupation de l'espace

- Zone non aedificandi en l'absence d'études de risques
- Secteur d'habitat
- Aire de jeux

Principes d'accès et de desserte

- Mode doux secondaire
- Accès

Principes paysagers et envrionnementaux

- Haie paysagère à créer ou à préserver

Surface : 2,58 ha (dont 0,23 ha de zone non constructible)
Nombre minimum de logements : 28 (chiffre variable en fonction de la baisse ou de la hausse d'espaces inconstructibles.

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 03.05.2024

7.1.5. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP secteur de la Vau - Faye-la-Vineuse

Phasage

Phase 1
Phase 2
Phase 3

Ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 : Non conditionnée

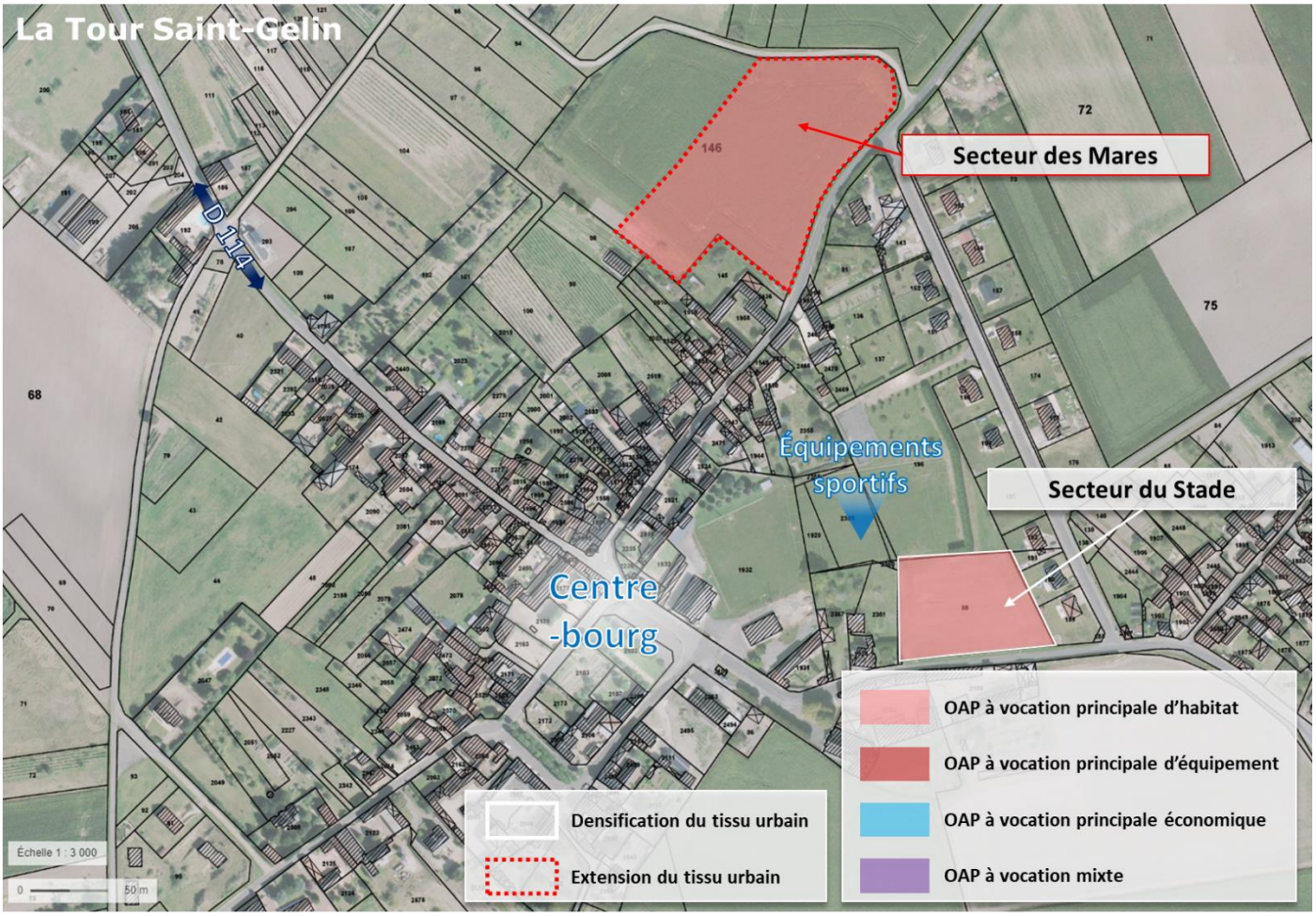
Phase 2 : Lorsque 75 % des lots de la phase 1 seront commercialisés.

Phase 3 : Lorsque 75 % des lots de la phase 2 seront commercialisés.

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 22.12.2023

8. LA TOUR SAINT GELIN

8.1. SECTEUR DU STADE



Chiffres clés :

- 0,5 ha dédié à de l'habitat ;
- 6 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 50m

8.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une unique parcelle cultivée en grandes culture et ceinturée par l'urbanisation du centre-bourg. Le site est limité au nord par l'espace sportif de la commune. La mise en place de l'OAP vise à assurer une urbanisation cohérente du secteur en assurant une densification raisonnée à proximité des services, commerces et équipements du centre-bourg.

8.1.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

8.1.3. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 6 logements** sur 0,5 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en impasse depuis la rue de l'église.**
- **Permettre la création d'un cheminement doux** vers les équipements sportifs ;

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Assurer un **traitement paysager** sur les abords du site ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

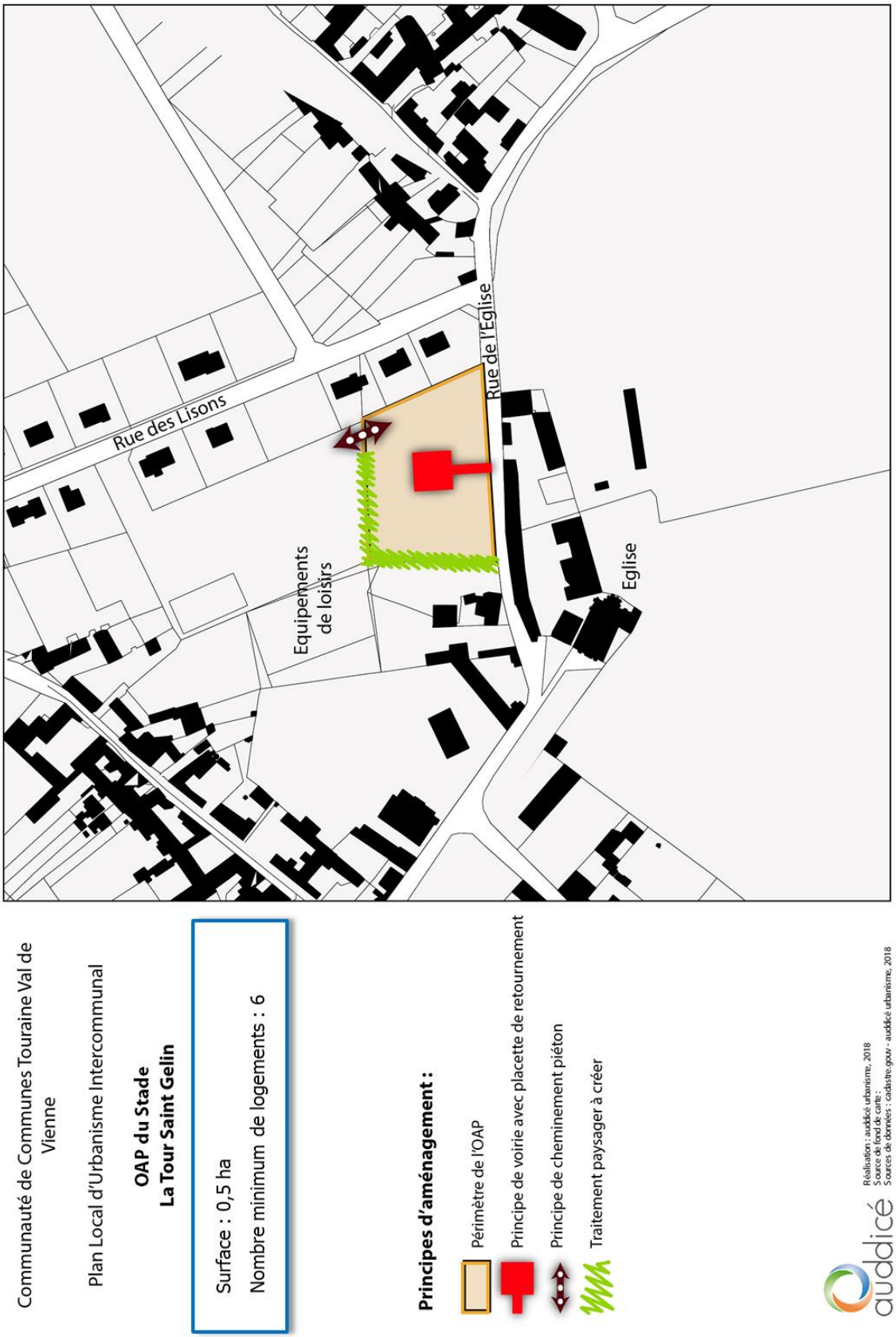
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Les objectifs d'aménagement visent à permettre une densification d'une dent creuse en cœur de bourg. L'urbanisation alentour contraint fortement l'aisance d'exploitation des terres.

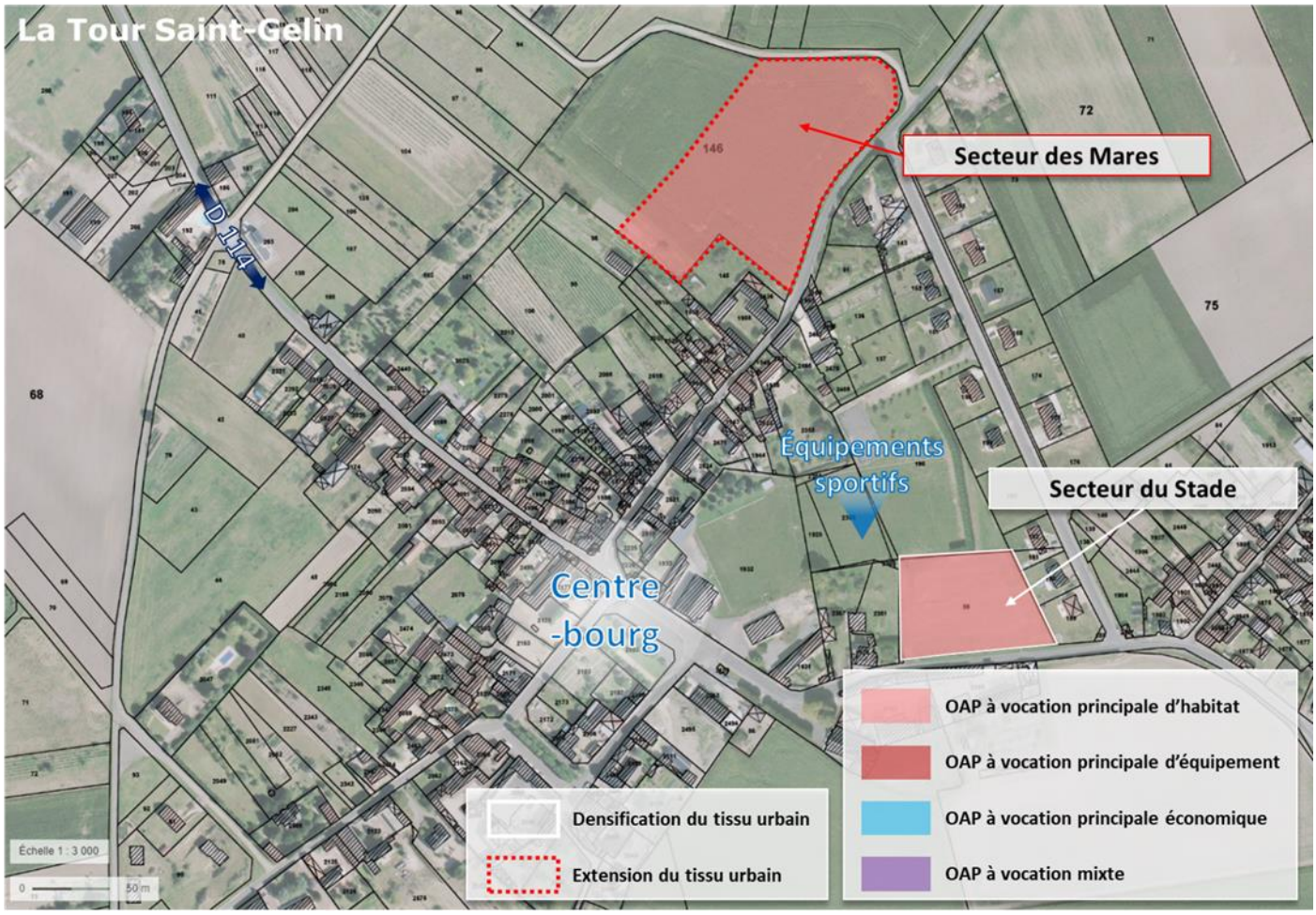
Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager sur les abords du site. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en impasse du fait des difficultés techniques de réalisation d'une voire en bouclage. Néanmoins, un cheminement doux permettant l'accès au stade est souhaité pour perméabiliser le cœur d'ilot.

8.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



8.2. SECTEUR DES MARES



Chiffres clés :

- 1,1 ha dédié à de l'habitat ;
- 13 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 300m

8.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une unique parcelle agricole. Le secteur fait face à une urbanisation récente de la commune d'une quinzaine d'habitations. Il est en continuité du centre bourg dont il marque l'entrée Nord.

8.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

146
4

8.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 13 logements** sur 1,1 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte à double sens (en bouclage) depuis la rue des Mares.**
- **Renforcer le chemin d'accès existant** en limite Nord du site, proportionnellement à la circulation projetée.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales aux abords du secteur ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de renforcement du centre bourg, à proximité des services et équipements de ce dernier. L'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la rue des Mares débouchant sur un chemin d'accès à renforcer. Un principe de voirie en bouclage est privilégié afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. En outre, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Les haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation et de couloir écologiques pour la trame verte et bleue de la commune.

8.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP des Mares
La Tour Saint-Gelin

Surface : 1,1 ha
Nombre minimum de logements : 13

Element existant :

- Chemin d'accès à élargir

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie
- Principe d'accès à double-sens
- Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité
- Haie bocagère à planter

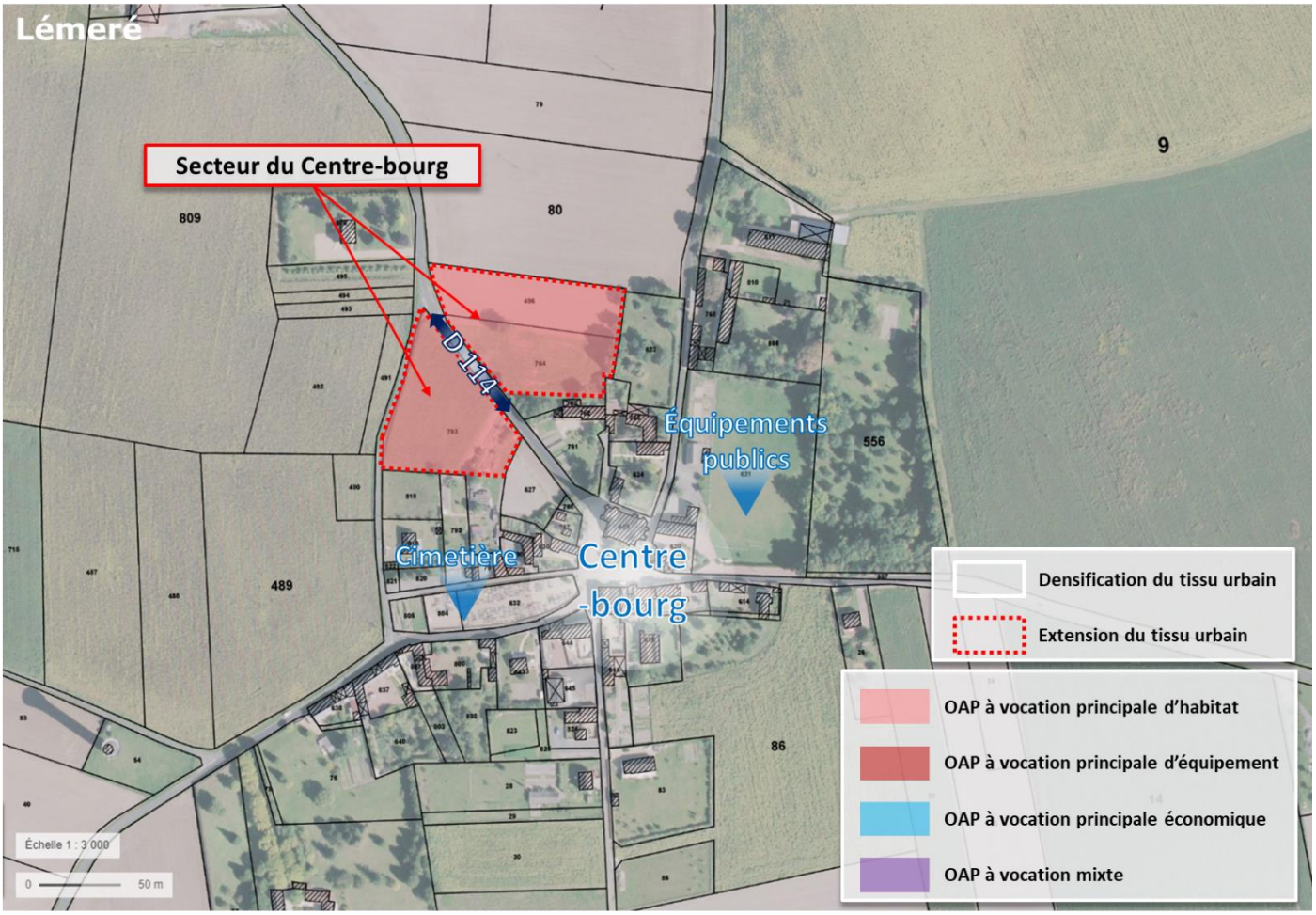
1:2 000
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

auddicé

9. LÉMERÉ

9.1. SECTEUR DU CENTRE-BOURG



Chiffres clés :

- 1,2 ha dédié à de l'habitat ;
- 14 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 50m

9.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à trois parcelles relativement vastes dont une seule est exploitée en grande culture. Le secteur se présente comme l'entrée de bourg Nord-Ouest, traversé par la RD114 qui offre une perspective de qualité sur l'église.

Ce secteur représente un potentiel de renforcement du bourg. L'urbanisation récente de la commune s'étant essentiellement concentrée sur le secteur du Coudray, le projet d'aménagement consiste à marquer cette entrée dans le bourg et à lui donner de la consistance.

La commune de Lémeré ne dispose pas de système d'assainissement collectif.

9.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

80
4

9.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus**, contraint par les exigences du SCoT, ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 14 logements** sur 1,2 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare** ;
- Assurer un **recul minimal de 3m des nouvelles constructions** par rapport à l'axe de la D114.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis la D114.**
- Limiter la **multiplication des sorties individuelles** sur la D114.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

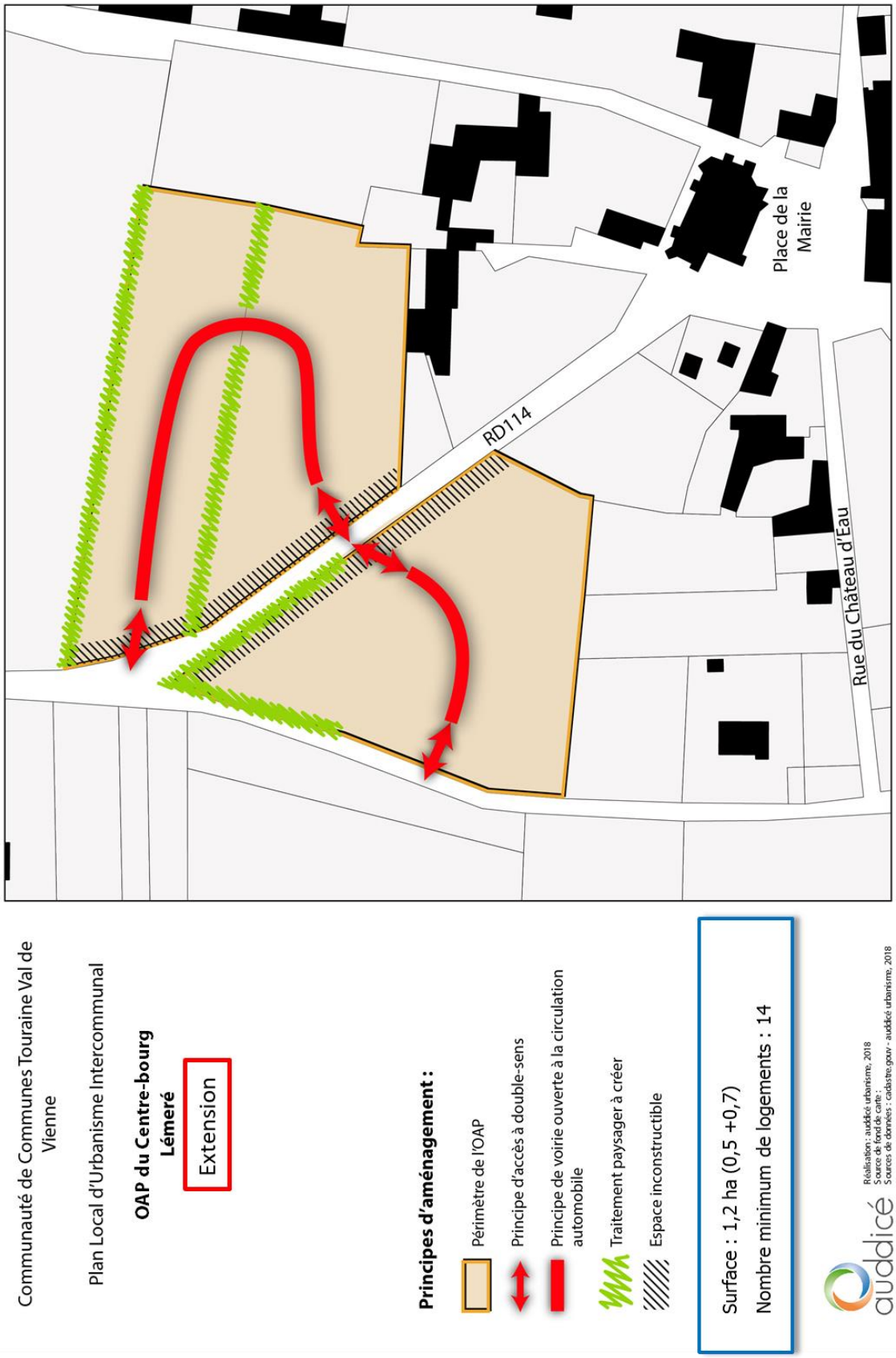
- Assurer un **traitement paysager** sur les abords du site en particulier sur les espaces marquant l'entrée de bourg visibles depuis la D114 ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Envisager la **gestion des eaux usées** des nouvelles habitations ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Les objectifs d'aménagement visent à permettre un renforcement du bourg de la commune en y insérant des prescriptions d'aménagement paysager. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager sur les abords du site notamment pour qualifier l'entrée de bourg et conserver une perspective intéressante sur l'église. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune et d'écran entre l'espace cultivé et l'espace bâti.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation de voiries en bouclage depuis la D114. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.

9.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



9.1.5. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP du Centre-bourg
Lémeré

Ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 : non conditionnée

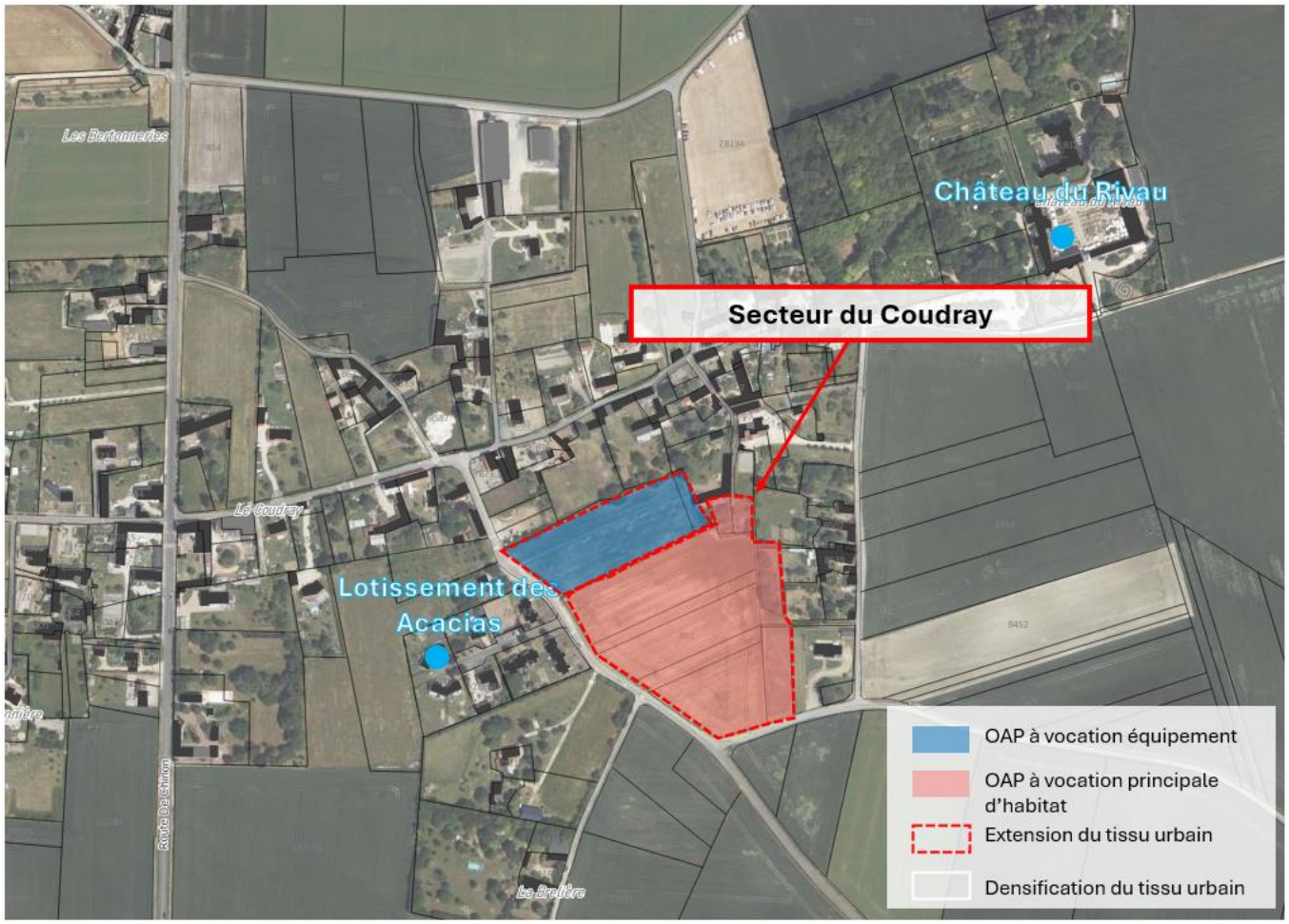
Phase 2 : lorsque 75% des lots de la Phase 1 seront commercialisés.

La première mise en travaux sur l'une des parties déclenchera les conditions de phasage sur la seconde partie.

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

9.2. SECTEUR DU COUDRAY



Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025

Chiffres clés :

- 2 ha dédiés à de l'habitat ;
- 24 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 2,5 km

9.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de parcelles sur le secteur du Coudray, délimité par la RD 114 à l'Ouest et la rue menant aux Varennes au Sud. Une partie des terres est cultivée en grandes cultures et une autre comprend des vignes sur 3000 m² (non AOC). Le secteur fait face à un lotissement récent, rue des Acacias, et vise à structurer Le Coudray marqué par une urbanisation linéaire.

Intégré dans le périmètre de protection (de 500m) autour du Château du Rivau, le secteur en est toutefois, peu visible. Néanmoins, un traitement qualitatif du site est nécessaire pour conserver le cadre de vie du Coudray. La commune de Lémeré ne dispose pas de système d'assainissement collectif.

9.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

4

9.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus**, contraint par les exigences du SCoT, ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 24 logements** sur 2 hectares dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.
- Aménager la partie nord de l'OAP avec des équipements d'intérêts collectifs comme des jeux pour enfants ;
- Assurer un **recul minimal de 3m des nouvelles constructions** par rapport à l'axe de la D114.
- Aménager un **espace de stationnement qualitatif** dans le secteur dédié aux équipements collectifs ;

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis la D114.**
- Limiter la **multiplication des sorties individuelles** sur la D114 les accès seront mutualisés, un accès se fera au sud et un autre à l'ouest ;
- **Optimiser les cheminements doux** en assurant une continuité de ces derniers au sein du secteur.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Conserver les **haies existantes** sur les abords du secteur et favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales sur la frange Est, Sud et Nord ;
- Préserver de l'urbanisation les parcelles, au nord-est du secteur afin de maintenir cet espace favorable à la biodiversité ;
- Valoriser les **vestiges de l'ancien mur de pierres** traversant le secteur ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Envisager la **gestion des eaux usées** des nouvelles habitations ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de renforcement et de structuration du Coudray, un secteur attractif. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise le maintien des éléments paysagers et écologique présents (haies, muret, etc). Cette intégration s'accompagne d'un traitement paysager à qualifier en limite de site. Ce traitement pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation de voiries en bouclage depuis la D114. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. En outre, une continuité des cheminements piétons est souhaitée pour perméabiliser l'ensemble du tissu urbain du Coudray.

L'OAP prévoit la réalisation d'une aire de stationnement ainsi que d'un espace public de loisirs afin de permettre au Coudray de disposer d'un espace de vie central et social, renforçant l'identité de cet ensemble bâti.

En outre, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation du secteur selon 3 parties permet une gestion de l'urbanisation et l'adaptation des équipements communaux.

9.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP secteur du Coudray - Léméré

Périmètre

- Limite de l'OAP

Principes d'occupation de l'espace

- Zone non aedificandi
- Habitat individuel pavillonaire
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Aire de jeux

Principes d'accès et de desserte

- Mode doux secondaire
- Accès principal
- Aire de stationnement public
- Sortie individuelle sur la voie interdite

Principes paysagers et envrionnementaux

- Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité
- Relief/talus à préserver
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Surface : 2,9 ha (dont 0,09 de surface non constructible et 0,8 ha d'espace dédié à des équipements d'intérêts collectifs).
Nombre minimum de logements : 24

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 21.05.2024

9.2.5. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP secteur du Coudray - Léméré

Phasage

Phase 1
Phase 2

Ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 : Non conditionnée

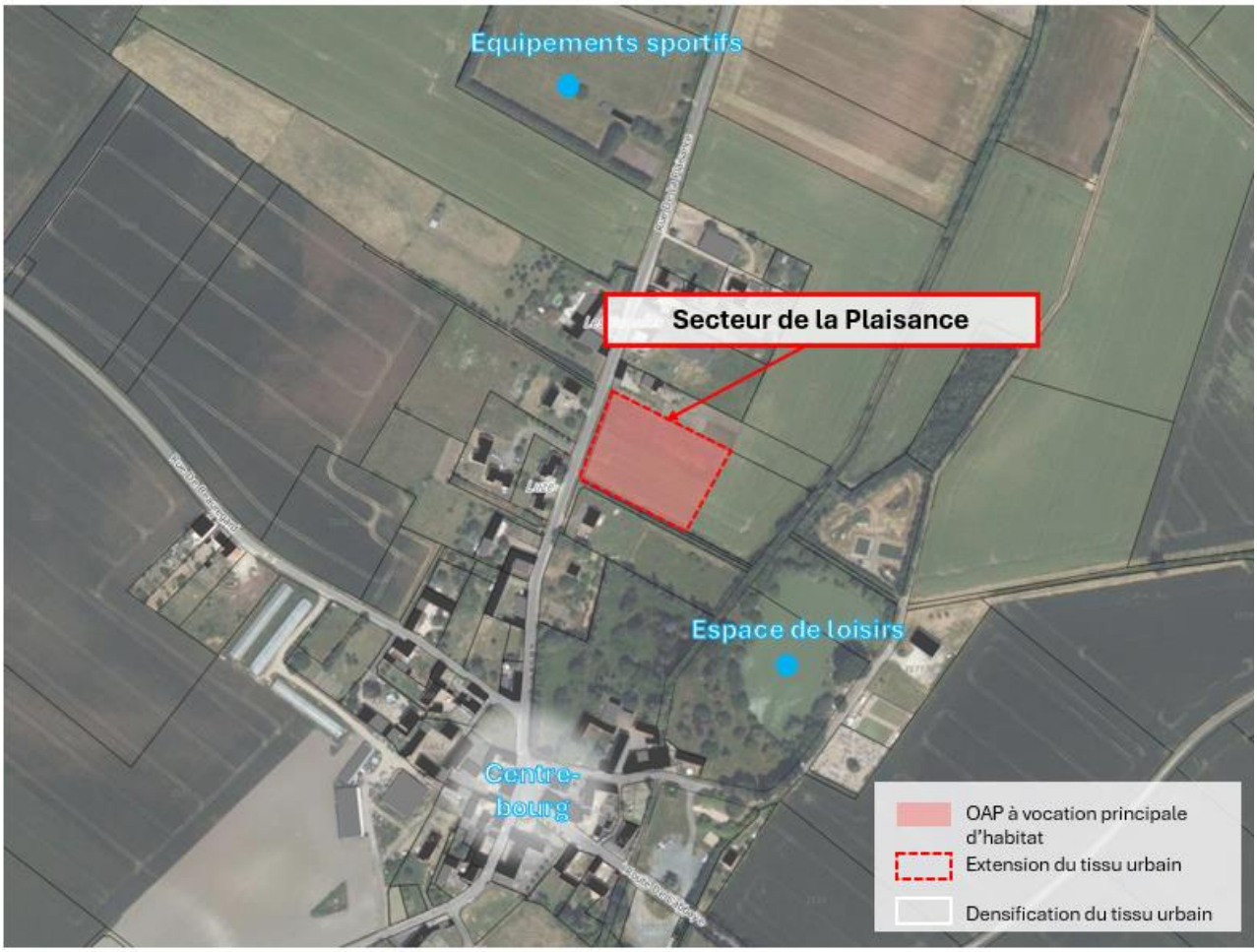
Phase 2 : Lorsque 80 % des lots de la phase 1 seront commercialisés.

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 21.05.2024

10. LUZÉ

10.1. SECTEUR DE LA PLAISANCE

Additif suite à la révision allégée n°2 approuvée le 24/02/2025



Chiffres clés :

- 0,7 ha dédié à de l'habitat ;
- 8 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 250m

10.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une unique parcelle cultivée en partie classée en zone urbaine. Ce site se trouve au milieu de l'enveloppe urbaine de Luzé entre des parcelles déjà aménagées. Il se situe entre le centre de Luzé et l'équipement communal.

10.1.2. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 8 logements** sur 0,7 hectare dédié à de l'habitat, dont des logements sociaux ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.
- Les logements seront situés de préférence le long de la rue pour créer un front bâti. Les constructions se trouvant à l'est de la parcelle devront être tournées vers la rue de la Plaisance et seront à distance de la limite avec la zone naturelle.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte depuis la rue de la Plaisance. ;**
- Envisager la nécessité de création d'une placette de retournement adaptée.
- Les services territoriaux d'aménagement devront être consultés avant de créer des accès sur les voies départementales.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales en limite du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

10.1.3. SCHÉMA DE PRINCIPES

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de la Plaisance - Luzé

Périmètre

Limite de l'OAP

Principes d'occupation de l'espace

Secteur d'habitat

Front bâti structurant

Principes d'accès et de desserte

Voie de desserte locale

Accès principal

Principes paysagers et envrionnementaux

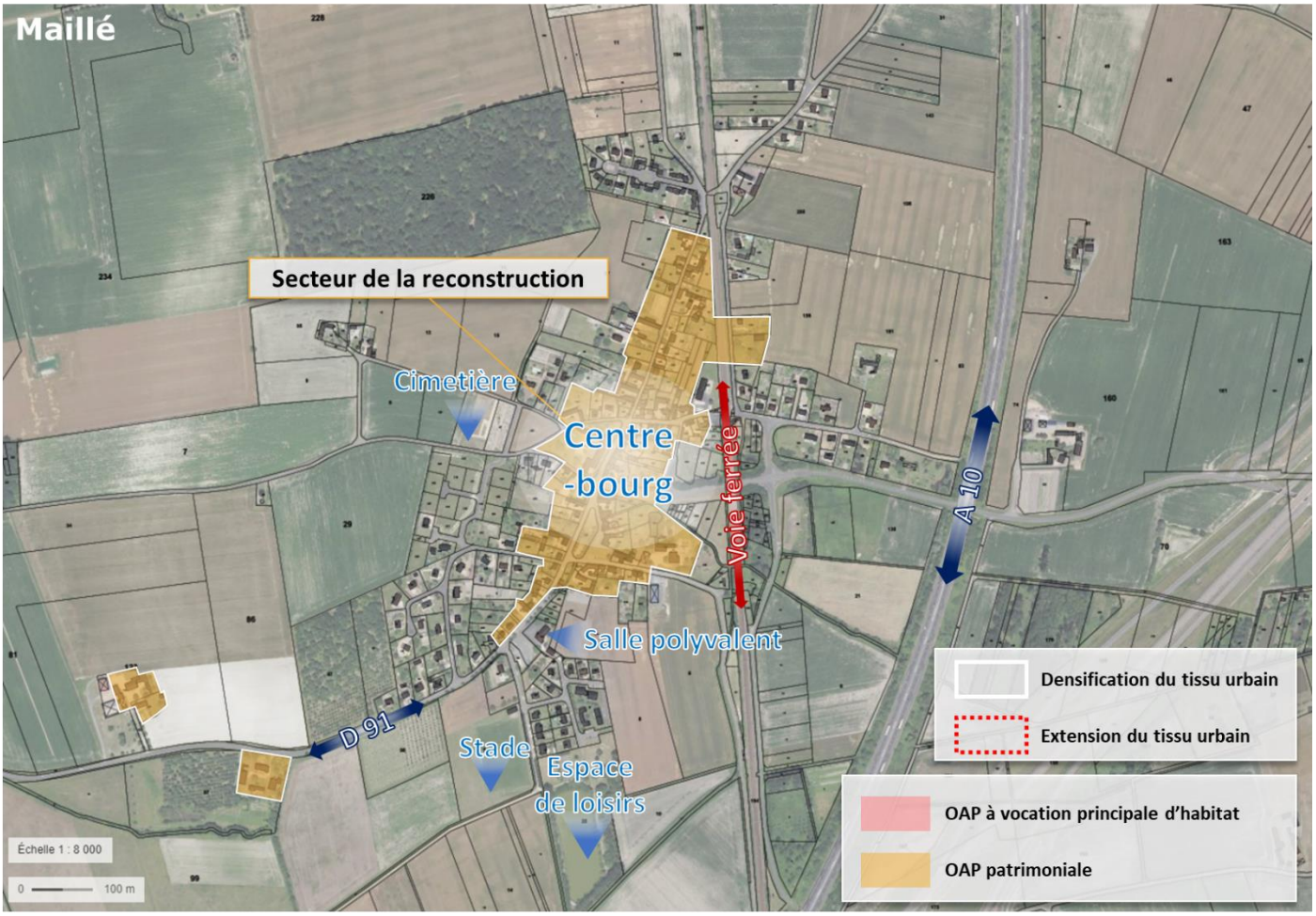
Haie paysagère à créer ou à préserver

Surface : 0,7 ha
Nombre minimum de logements : 8

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 05.01.2024

11. MAILLÉ

11.1. SECTEUR DE LA RECONSTRUCTION



11.1.1. CONTEXTE

Le périmètre de l'OAP enveloppe le centre bourg de la commune ainsi que les édifices issus de la reconstruction. L'histoire de la commune est marquée par un drame en fin de seconde guerre mondiale. Le patrimoine de la reconstruction en est un élément matérialisant le passé de la commune et est cher aux habitants. De ce fait, les élus de la commune ont souhaité protéger et mettre en valeur ce patrimoine. L'OAP a donc pour ambition de maintenir le patrimoine de la reconstruction en y prescrivant des règles d'urbanisme spécifiques. En outre, une mise en valeur de ce dernier participe au renforcement identitaire de la commune.

11.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

11.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants **(repris du guide de recommandation de l'ADUC** :

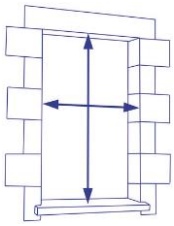
Formes urbaines et programmation sur les parcelles avec bâti de reconstruction

- Aucun des bâtiments issus de la reconstruction **ne pourra être volontairement détruit ou démoli**. Toute intervention sur un bâtiment de reconstruction se doit de respecter sinon retrouver l'état originel.
- Toute construction neuve et toute intervention sur un bâti existant se doit de **s'intégrer dans son environnement marqué par l'architecture de la reconstruction**. Toute intervention sur un bâti ancien se doit de respecter l'état originel.
- La réfection des murs en pierre, murs de façade et murs de clôture, tendra à laisser les pierres apparentes.
- Toute utilisation de matériaux d'imitation de matériaux naturels est à éviter dans le secteur.
- L'architecture typique d'une autre région est proscrite.
- Sous réserve de respecter l'architecture spécifique du bâtiment de la reconstruction, des créations architecturales faisant appel à des formes et à l'emploi de matériaux nouveaux sont autorisées.
- Les teintes des murs de façade devront se rapprocher de celles des pierres du bâti de reconstruction.

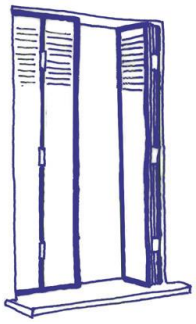
Recommandations sur le bâti de reconstruction et parcelles attachées :

Toute intervention (réfection ou création) **sur le bâti de la reconstruction** devra respecter les prescriptions suivantes :

- **Les baies en façade :**
  - ⇨ Les baies resteront plus hautes que larges.
  - ⇨ *Pour le bâti de la reconstruction :* la création de baies et la réfection de baies reprendront les mêmes caractéristiques que les baies existantes : volets, menuiseries, encadrements (linteau, jambages, appui).
  - ⇨ *Pour les autres bâtis sur une même parcelle qu'un bâti de la reconstruction* : L'encadrement (linteau, jambages, appui) sera travaillé dans le respect des baies existantes. Par défaut, il reprendra certaines des caractéristiques du bâtiment de reconstruction : proportions, matériaux, teintes, en évitant le pastiche.

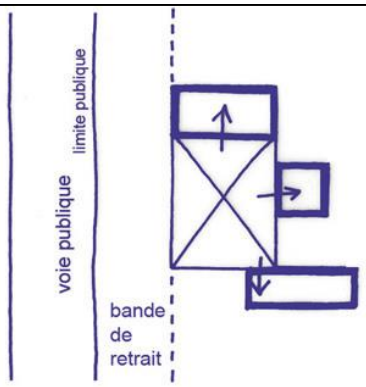
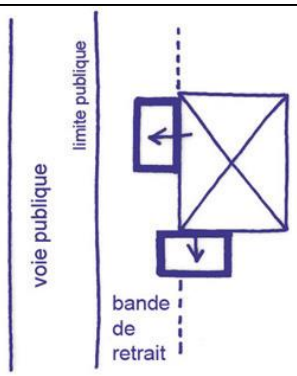


- **Les baies en toiture :**
  - ⇨ Les baies resteront plus hautes que larges.
  - ⇨ Les fenêtres de toit (type velux) seront à châssis encastrés.
  - ⇨ Les lucarnes neuves sont déconseillées.
- **Les menuiseries seront de même teinte sur tout le bâtiment** ou sur toute l'habitation dans le cas d'habitations jumelées, et de préférence en bois peint.
- **Seuls les volets repliables en tableau,** ajourés de type persiennes ou non ajourés, sont recommandés.
- *Pour les nouvelles constructions,* les matériaux de façade recommandés **sont le moellon ou pierre de taille, le parpaing enduit, le bois, le béton et le métal apparents.**

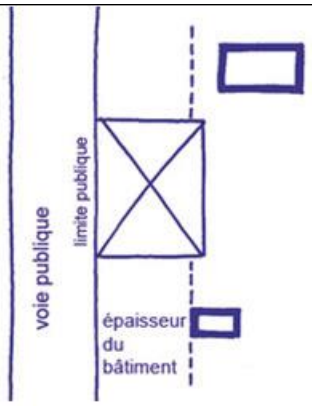
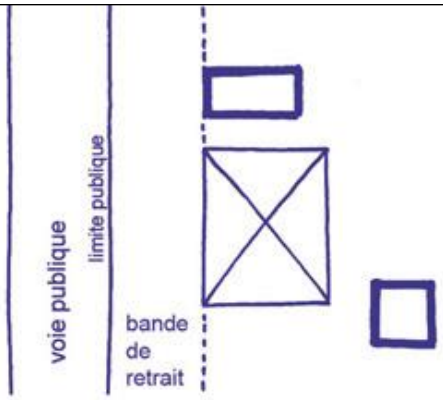


- **Les extensions ou annexes adjacentes à l'habitation :**
- La volumétrie des extensions ou annexes adjacentes à l'habitation devra s'accorder avec le bâtiment de reconstruction, en laissant apparaître les chaînes d'angle.

- Dans le cas de bâtiment en retrait de la voie publique, les extensions (ou annexes adjacentes à l'habitation) ne doivent pas s'avancer sur la bande de retrait. Cela concerne tout type d'extension, en particulier les auvents, abris, garages, vérandas, pièces supplémentaires.
- Les vérandas seront le plus vitrées possibles. Tous leurs profilés auront une épaisseur maximale de 5 cm. Les profilés de la façade se prolongeront sur la toiture. Les toitures en pans coupé sur des vérandas sont déconseillées. La volumétrie des extensions ou annexes adjacentes à l'habitation devra s'accorder avec le bâtiment de principal.

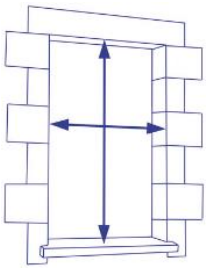
Implantation conseillée	Implantation déconseillée
	

- **<u>Les annexes détachées de l'habitation :</u>**
  - ⇨ La volumétrie des extensions ou annexes adjacentes à l'habitation devra s'accorder avec le bâtiment de reconstruction, en laissant apparaître les chaînes d'angle.
  - ⇨ Dans le cas de bâtiment en aligné à la voie publique, les annexes ne devront pas s'avancer pas s'avancer dans l'épaisseur du bâtiment.
  - ⇨ Dans le cas de bâtiment en retrait de la voie publique, les extensions (ou annexes adjacentes à l'habitation) ne doivent pas s'avancer sur la bande de retrait.
  - ⇨ Depuis la voie publique, les abris de jardin devront rester discrets implantés en fond de parcelle, en évitant les teintes trop claires, voire en étant végétalisés.

Implantation conseillée	
	

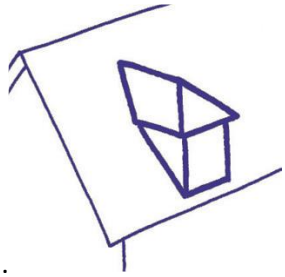
<u>Recommandations des nouvelles constructions en dehors des parcelles comprenant un bâti de reconstruction :</u>

- **Les baies en façade :**
  - ⇨ Les baies resteront plus hautes que larges.

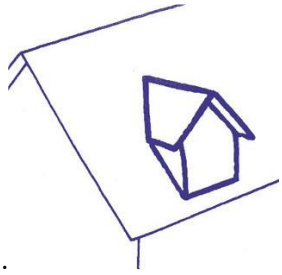


- ⇨ *Pour le bâti de la reconstruction :* la création de baies et la réfection de baies reprendront les mêmes caractéristiques que les baies existantes : volets, menuiseries, encadrements (linteau, jambages, appui).
- ⇨ *Pour les autres bâtis sur une même parcelle qu'un bâti de la reconstruction* : L'encadrement (linteau, jambages, appui) sera travaillé dans le respect des baies existantes. Par défaut, il reprendra certaines des caractéristiques du bâtiment de reconstruction : proportions, matériaux, teintes, en évitant le pastiche.

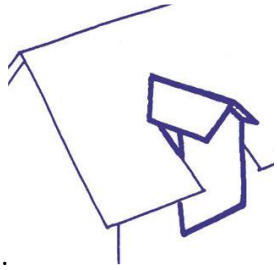
- **Les baies en toiture :**
  - ⇨ Les baies resteront plus hautes que larges.
    Les lucarnes seront de styles identiques à celles existantes dans le bourg de Maillé. Ce sont en particulier les lucarnes dites capucines (1), jacobines (2) et pendantes à meunière (3).



1.



2.



3.

- **Seuls les volets repliables en tableau,** ajourés de type persiennes ou non ajourés, sont recommandés.

- Les matériaux de façade recommandés **sont le moellon ou pierre de taille, le parpaing enduit, le bois, le béton et le métal apparents.**

- **Les toitures seront de conception simple**, de préférence à 2 pans d'inclinaison égale, de pente comprise entre 40° et 50°. L'orientation du faîtage principal devra être parallèle à la voie publique. Le coffrage sous le débord de toit est déconseillé. Le matériau de couverture sera de préférence l'ardoise naturelle rectangulaire.

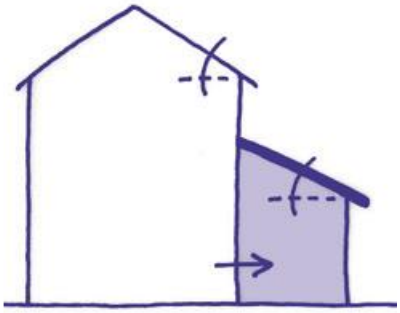
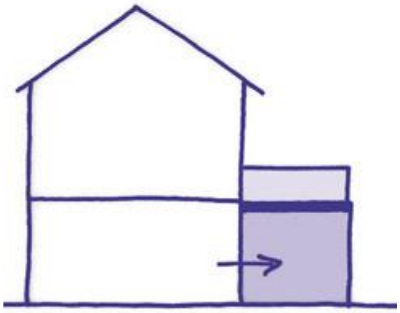
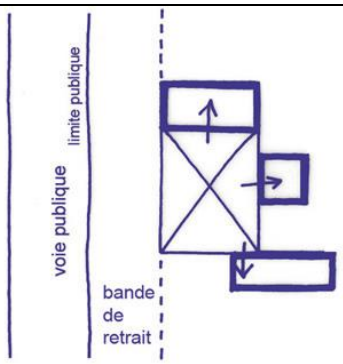
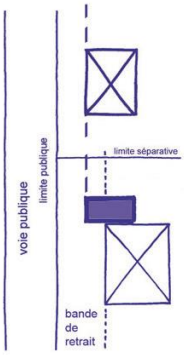
- **Les implantations du bâti principal :**
  - ⇨ **Par rapport à la voie publique**, le bâtiment principal sera implanté parallèlement à la voie publique.
  - ⇨ **Par rapport aux bâtiments voisins**, l'implantation du bâtiment principal devra reprendre l'implantation des bâtiments existants sur la voie publique, en retrait de la voie ou alignée sur la voie.
  - ⇨ **Par rapport au terrain naturel**, l'implantation du rez-de-chaussée se fera de plain-pied ou surélevée sans dépasser une hauteur de 0,60 m. Les levées de terre sont déconseillées. Les garages enterrés sur terrain plat sont proscrits.

- L'utilisation du rez-de-chaussée uniquement en garage, buanderie ou atelier est déconseillée.
- La hauteur maximale des constructions individuelles est de : rez-de-chaussée + 1 étage + combles.
- La hauteur maximale des immeubles d'habitations collectives est de : rez-de-chaussée + 2 étages + combles.

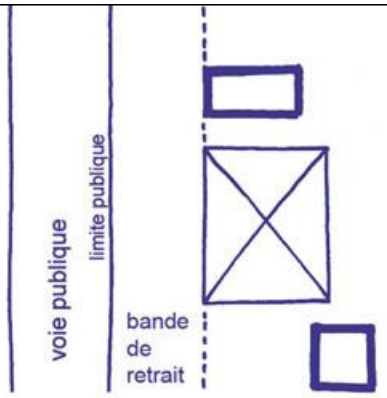
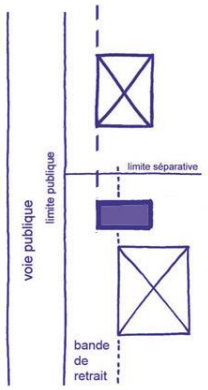
- **<u>Les extensions ou annexes adjacentes à l'habitation :</u>**
  - ⇨ La toiture des extensions devra être de pente similaire à celle du bâtiment principal, ou en toiture terrasse.
  - ⇨ Dans le cas de bâtiment en retrait de la voie publique, les extensions (ou annexes adjacentes à l'habitation) ne doivent pas s'avancer sur la bande de retrait sauf si sur la parcelle mitoyenne, un bâtiment est avancé

par rapport à la bande retrait, l'extension pourra s'aligner sur ce bâtiment mitoyen. Cela concerne tout type d'extension, en particulier les auvents, abris, garages, vérandas, pièces supplémentaires.

⇨ Les vérandas seront le plus vitrées possibles. Tous leurs profilés auront une épaisseur maximale de 5 cm. Les profilés de la façade se prolongeront sur la toiture. Les toitures en pans coupé sur des vérandas sont déconseillées.

Volumétrie conseillée	
	
Implantation conseillée	**Cas spécifique**
	

- **<u>Les annexes détachées de l'habitation :</u>**
  - ⇨ La volumétrie des annexes à l'habitation devra s'accorder avec le bâtiment principal.
  - ⇨ Dans le cas de bâtiment en aligné à la voie publique, les annexes s'implantent librement sur la parcelle.
  - ⇨ Dans le cas de bâtiment en retrait de la voie publique, les annexes ne doivent pas s'avancer sur la bande de retrait sauf si sur la parcelle mitoyenne, un bâtiment est avancé par rapport à la bande retrait, l'extension pourra s'aligner sur ce bâtiment mitoyen.
  - ⇨ Depuis la voie publique, les abris de jardin devront rester discrets implantés en fond de parcelle, en évitant les teintes trop claires, voire en étant végétalisés.

Implantation conseillée	Cas spécifique
	

Recommandation d'intégration paysagère

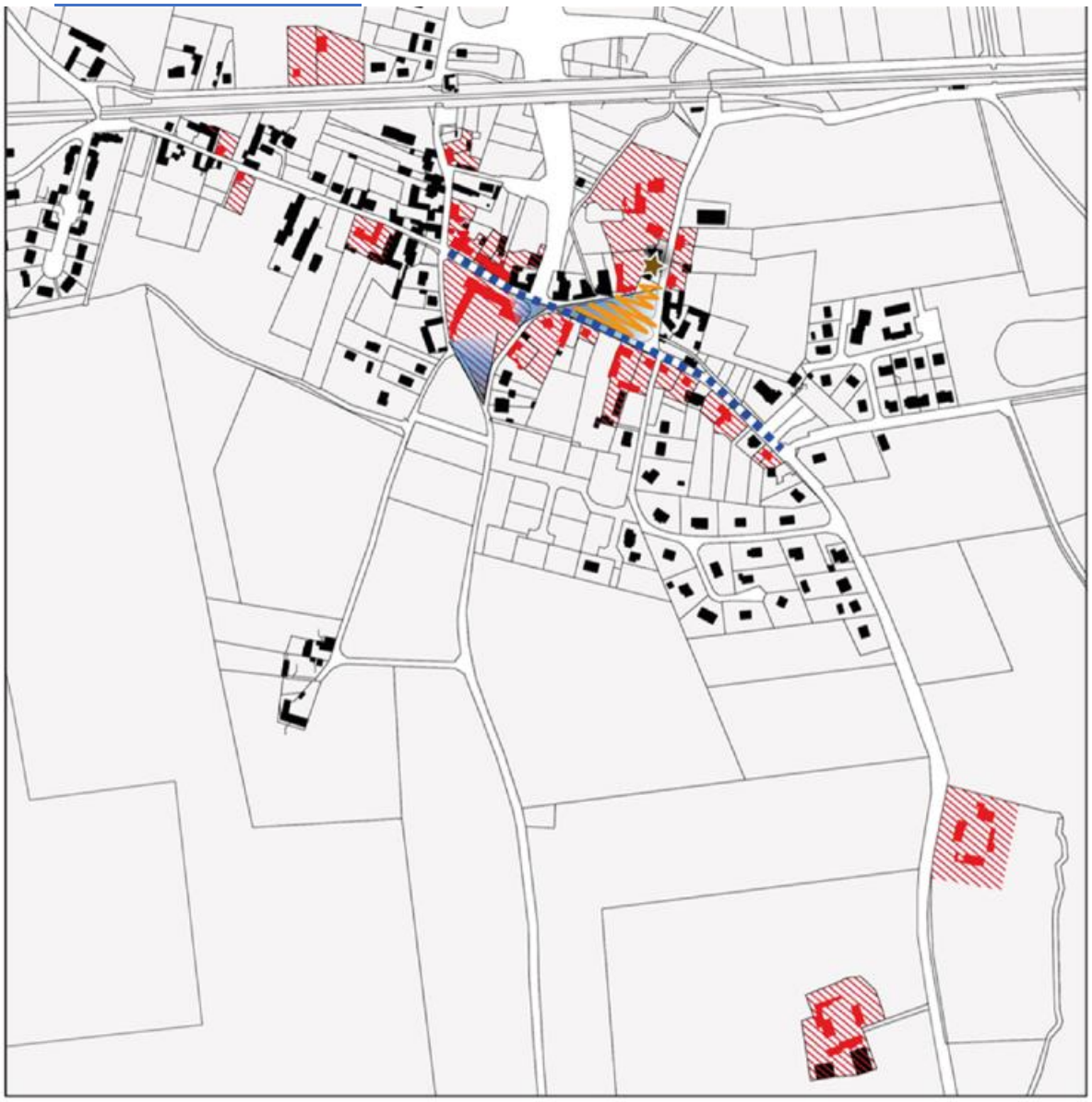
- Les murs et piliers existants en pierre ainsi que les murs toute hauteur (de bâtiments anciens) seront conservés et restaurés.
- Les éléments à claire-voie, portails et portillons métalliques seront conservés et restaurés. Ils pourront être en bois peint.
- L'emploi de murs bahuts et piliers en pierre ou enduits, surmontés de grille métalliques peintes, sont recommandés pout toute nouvelle clôture. Les hauteurs de murs, piliers et éléments à claire-voie seront en continuité avec ceux situés de part et d'autre.
- L'absence de clôture, les murets, grilles et haies seuls, les grillages et palissades sans murets ou en PVC, les murs en brique sont à éviter dans le secteur.
- Les teintes des clôtures seront sélectionnées dans le respect des teintes du bâtiment de reconstruction ou de l'habitation en cas d'absence de bâti de la reconstruction sur la parcelle. Par défaut, elles reprendront les teintes des murs, menuiseries et persiennes du bâtiment de reconstruction.
- La végétation implantée dans la bande de retrait **ne devra pas masquer la façade du bâtiment de la reconstruction.**
- **Les cônes de vue d'intérêts** sur le bâti de la reconstruction ou les éléments patrimoniaux (tels que l'église) doivent être conservés.
- Les espaces publics participant à la mise en valeur des éléments patrimoniaux peuvent être requalifiés à condition de ne pas porter atteinte aux perspectives sur les éléments patrimoniaux et à la qualité du bourg de Maillé. En outre, l'espace public face à l'église du bourg doit conserver son aspect végétal.

Dans le règlement écrit il faudra bien vérifier la cohérence des règles, et ne pas hésiter à renvoyer vers l'OAP pour cette commune

Justifications incluses dans le rapport de présentation

L'ensemble des prescriptions de l'OAP est repris d'un guide de recommandations architecturales élaboré par l'ADUC détailler sigle. Ces règles visent à pérenniser les édifices issus de la reconstruction et à respecter leur aspect initial. Par cette OAP, les élus souhaitent permettre une évolution du bourg tout en assurant une reconnaissance et une valorisation de ces éléments marquant l'histoire et l'identité de la commune.

11.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de la reconstruction
Maillé

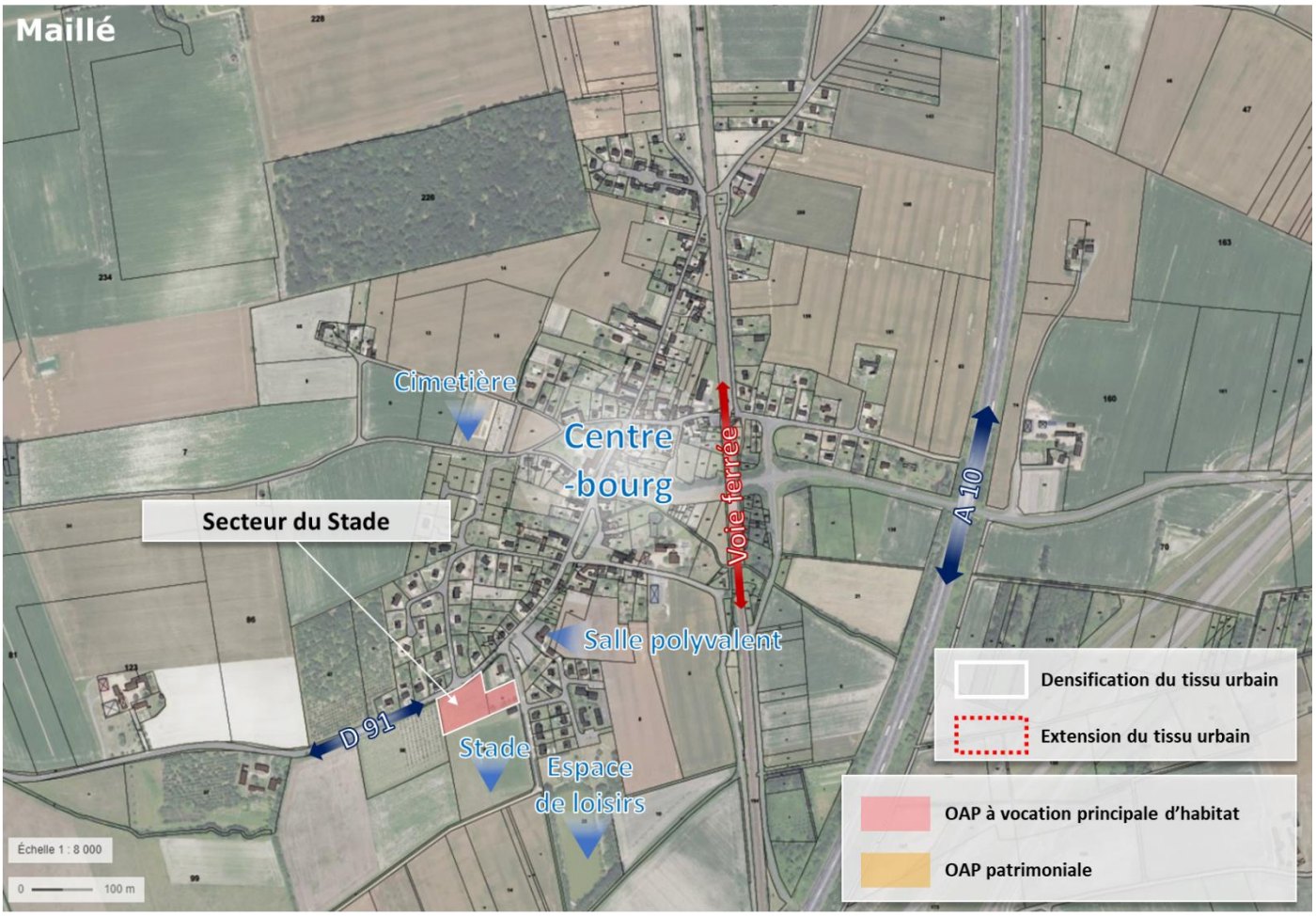
Élément existant :

- Eglise
- Bâti de la reconstruction à conserver
- Parcelle avec bâti de la reconstruction
- Espace public à qualifier
- Cône de vue à conserver
- Vue depuis la rue à qualifier

1:6 000
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)
Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source du fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

auddicé

11.2. SECTEUR DU STADE



Chiffres clés :

- 0,7 ha dédié à de l'habitat ;
- 8 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 400m

11.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une unique parcelle cultivée en grandes cultures. Le site se situe entre le stade et la RD 91, face au quartier pavillonnaire. L'urbanisation du site a pour ambition de structurer l'enveloppe urbaine de la commune en proposant une offre de terrains éloignée de la voie ferrée et du l'autoroute A10.

11.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

11.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 8 logements** sur 0,7 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante entre la RD 91 et l'allée des peupliers ;**
- Envisager la **nécessité de réaménagement du carrefour** sur la RD 91 ;
- **Interdire les sorties individuelles** sur la RD 91.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

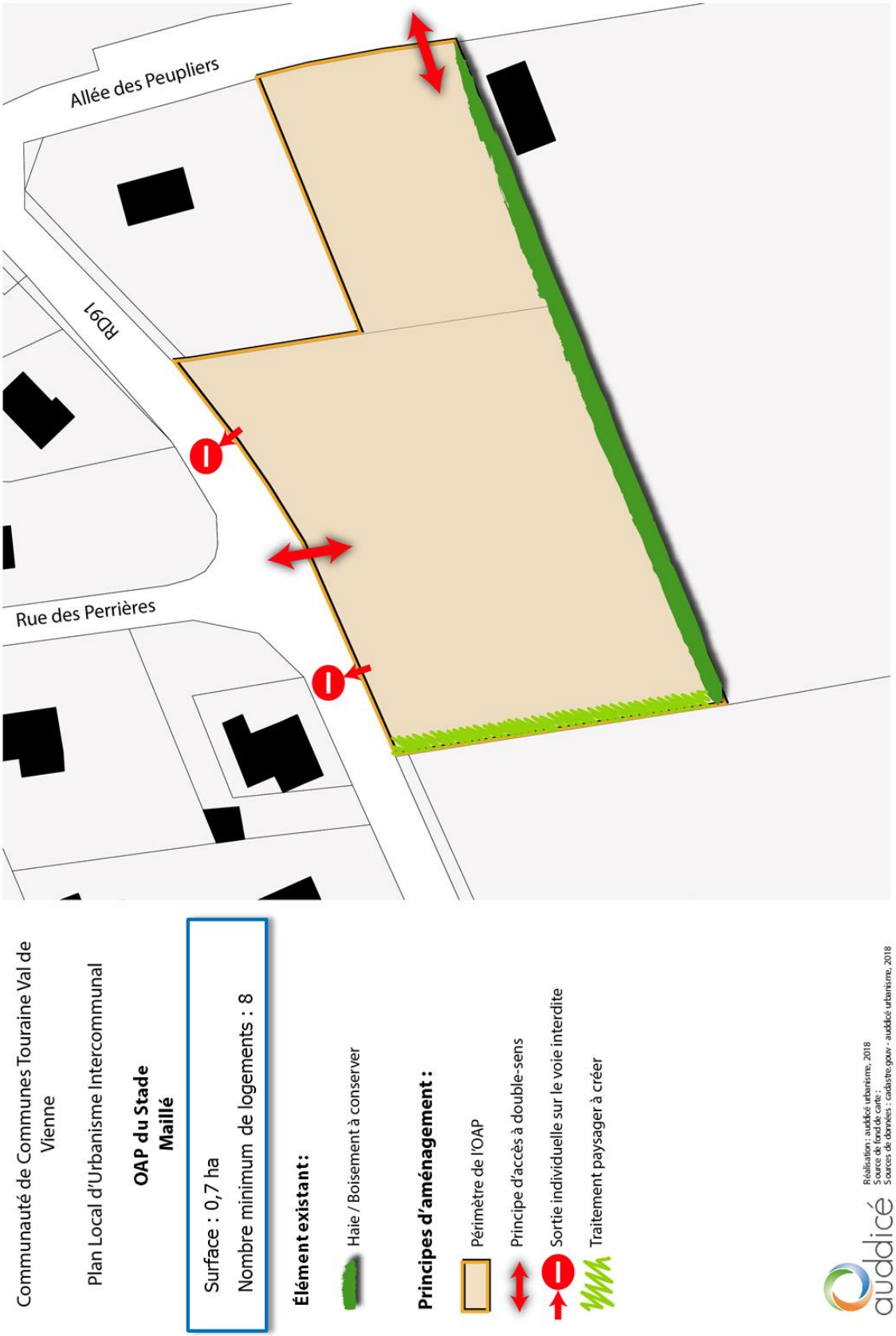
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales en limite Ouest du secteur ;
- Conserver la **haie existante** entre le stade et le secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

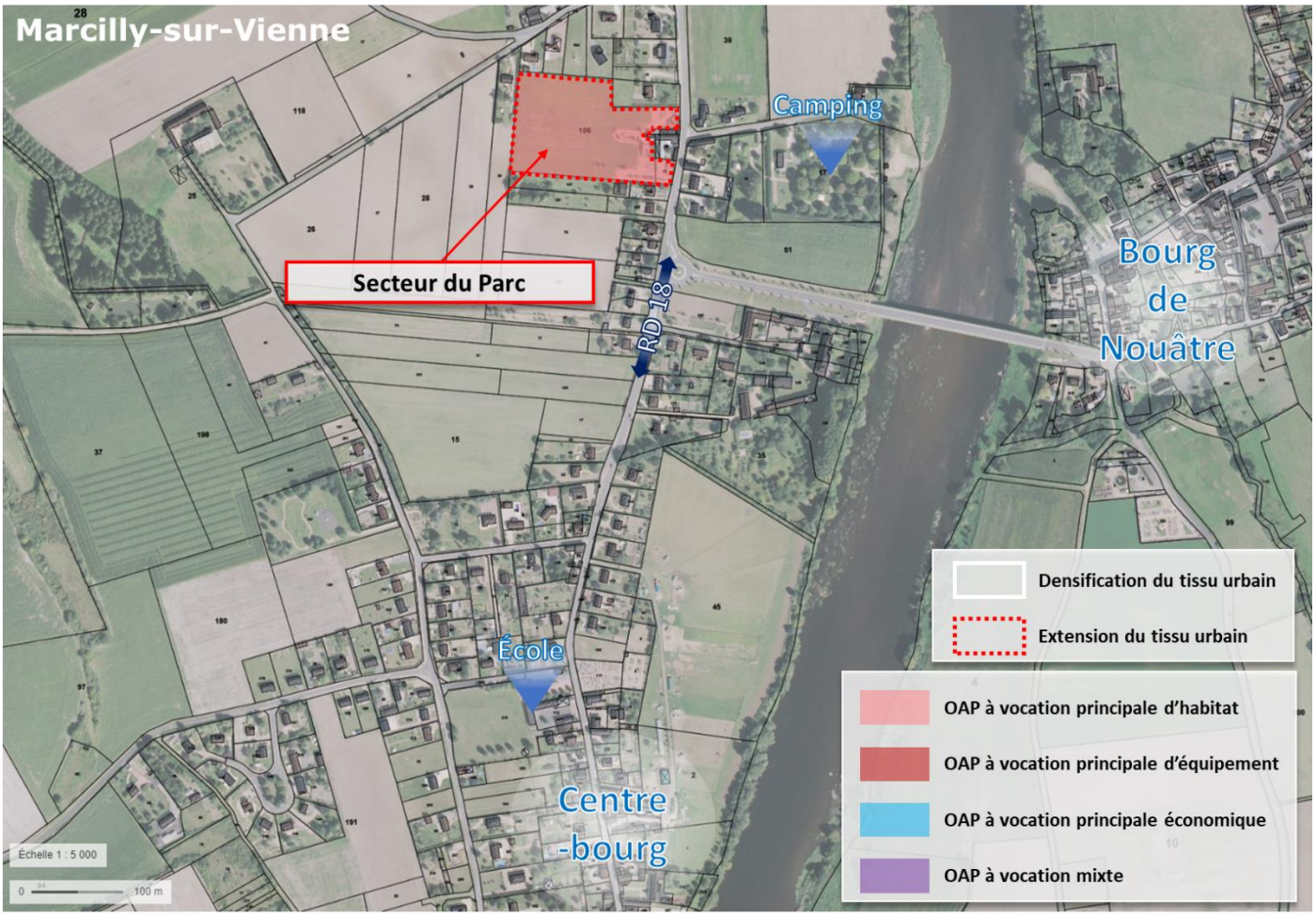
Le secteur est l'unique zone de développement projetée sur la commune face à ses équipements de loisirs. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation. En outre, la haie existante délimitant le stade sera conservée selon les mêmes objectifs.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la RD 91 vers l'allée des Peupliers. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée. Toutefois, les accès individuels sur la RD 91 sont proscrits pour des raisons de sécurité.

11.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



11.3. SECTEUR DU PARC



Chiffres clés :

- 1,7 ha dédié à de l'habitat dont 0,3 inconstructible (zone A1 du PPRi du Val de Vienne) ;
- 17 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 1 km du centre-bourg de Marcilly-sur-Vienne et 500m du centre-bourg de Nouâtre.

11.3.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un terrain de taille importante, dont une partie est en grandes cultures. Le secteur est situé dans un quartier pavillonnaire au nord du centre bourg de la commune. Il représente l'un des seuls sites du bourg potentiellement constructible en dehors du zonage du PPRi du Val de Vienne. Néanmoins, la frange Ouest de ce site est soumise à la réglementation de la zone A1 du PPRi, identifiée comme inconstructible.

11.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

113
30
100
4

11.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 17 logements** sur 1,4 hectare constructible ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis la rue de la Motte.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prendre en compte les **prescriptions de la zone A1 du PPRi** du Val de Vienne, en valorisant par exemple cet espace inconstructible par un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive notamment afin de créer un espace tampon avec l'activité agricole ;**
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales aux abords du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur est l'unique zone de développement projetée sur la commune afin de pérenniser ses équipements, services et commerces par l'accueil de nouveaux habitants. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation. En outre, l'espace inconstructible, dû à la réglementation de la zone A1 du PPRi du Val de Vienne peut être aménagé en espace vert favorable à la biodiversité. Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage depuis la rue de la Motte. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.

23.4 SCHÉMA DE PRINCIPES

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP
Marcilly-sur-Vienne

Element existant :

- Secteur en PPRi du Val de Vienne (zone A1)

Principes d'aménagement :

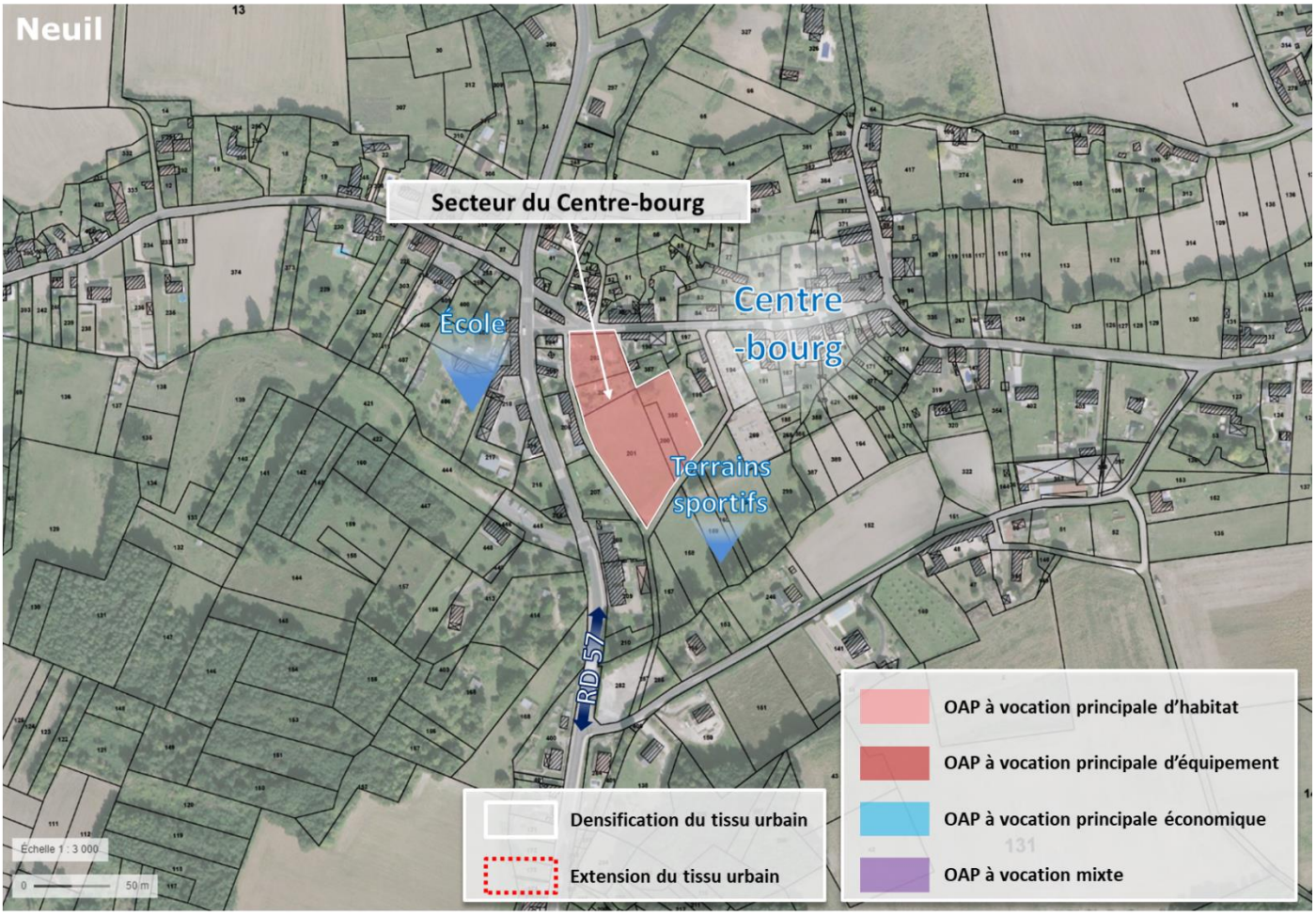
- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie
- Principe d'accès à double-sens
- Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité
- Haie bocagère à planter

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

12. NEUIL

12.1. SECTEUR DU CENTRE BOURG



Chiffres clés :

- 0,5 ha dédié à de l'habitat ;
- 6 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 150m

12.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de parcelles au cœur du bourg entre l'espace d'équipements sportifs et la rue de l'église. L'ambition du projet est d'assurer une densification mesurée du bourg afin de le renforcer et de lui donner de la consistance.

12.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

12.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 6 logements** sur 0,5 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.
- Aménager une **aire de stationnement qualitative** sur la partie nord du site afin de desservir les équipements publics.

Mobilité et connexions urbaines

- **Renforcer le chemin d'accès**, proportionnellement à la circulation projetée ;
- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis le chemin d'accès.**
- Limiter la **multiplication des sorties individuelles** sur le chemin d'accès.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales en limite du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

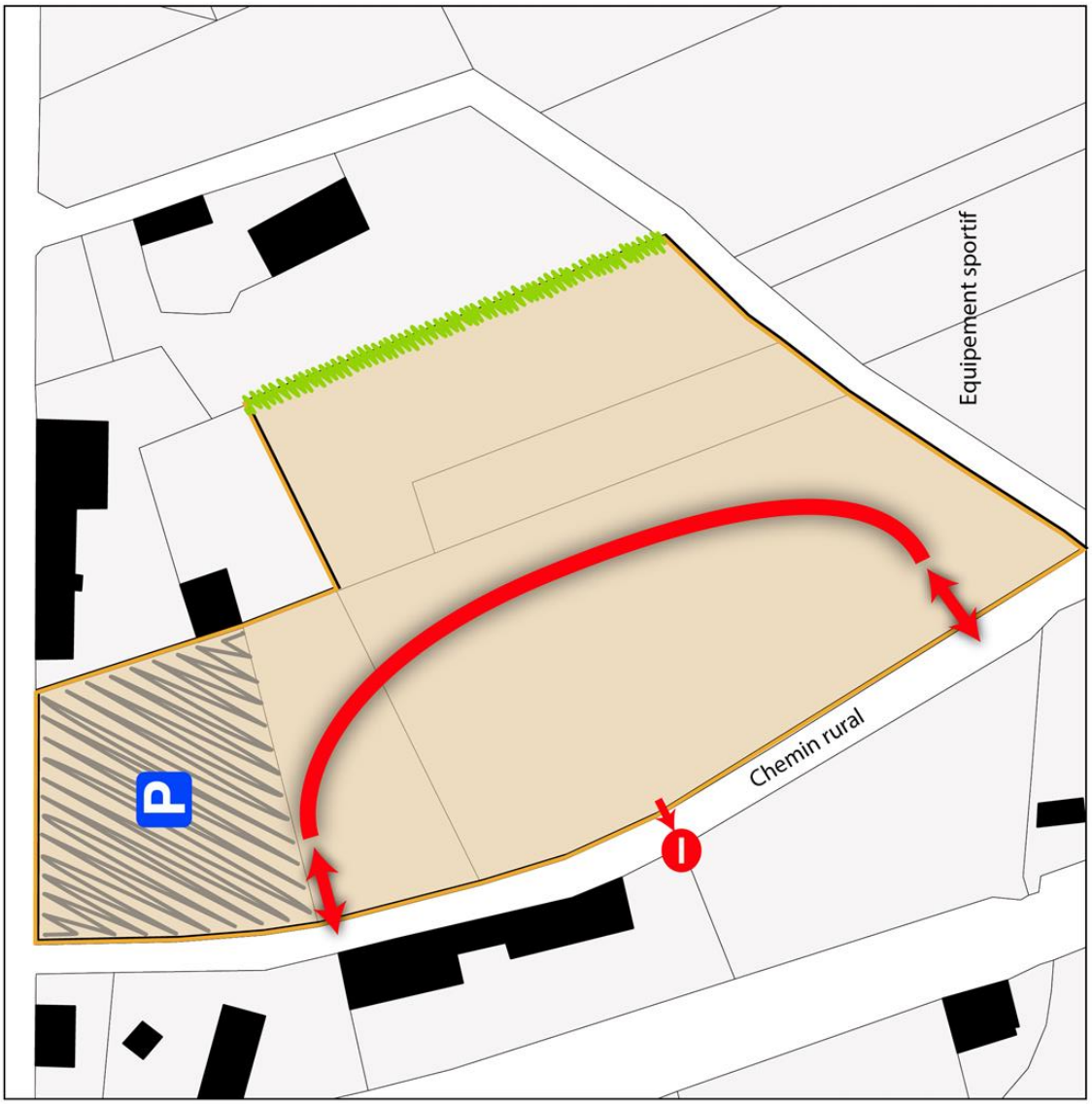
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de densification pour le bourg de la commune à proximité de ses services et équipements. L'ambition de cette OAP est la densification du cœur d'ilot tout y assurant une desserte de qualité.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage depuis le chemin d'accès afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. Les accès individuels sur la Grande rue sont proscrits pour des raisons de sécurité dues notamment au gabarit de la voie.

Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création d'un traitement paysager bordant l'unité foncière. Ce traitement peut se matérialiser par des haies bocagères jouant un rôle d'écran par rapport au secteur d'équipements, et qualifiant ainsi les limites du futur quartier d'habitation.

24.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP du Centre-bourg
Neuil

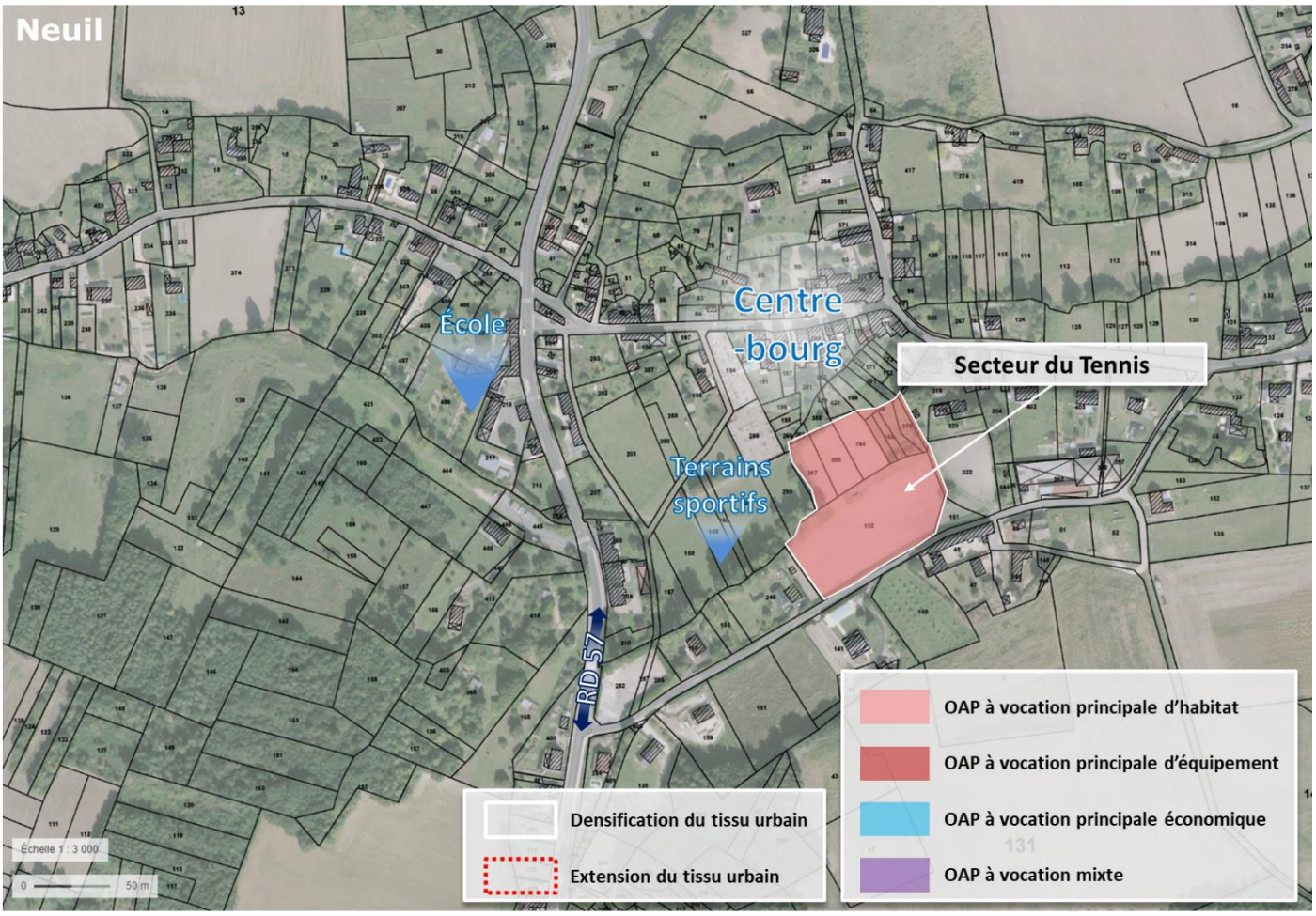
Surface : 0,6 ha
Nombre minimum de logements : 6

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie
- Principe d'accès à double-sens
- Sortie individuelle sur la voie interdite
- Espace public / Stationnement automobile
- Traitement paysager à créer

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

12.2. SECTEUR DU TENNIS



Chiffres clés :

- 0,9 ha dédié à de l'habitat ;
- 11 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 300m

12.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains cultivés en grandes culture mais ceinturés par l'habitat et les équipements communaux. Le secteur est situé dans un quartier pavillonnaire au sud du centre bourg. Il représente un potentiel de développement du bourg à proximité des services et équipements. Son urbanisation vise à structurer l'enveloppe bâtie du bourg, actuellement caractérisé par un étalement linéaire.

Le site offre, depuis la rue du Tennis (RD 578), une perspective intéressante sur le clocher de l'église.

12.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

12.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 11 logements** sur 0,9 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis la rue du Tennis.**
- Limiter la **multiplication des sorties individuelles** sur la rue du Tennis.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Conserver les **haies existantes** aux abords du secteur ;
- Valoriser le cône de vue sur le clocher de l'église ;
- Favoriser **un traitement paysager** type bande prairiale sur la limite Nord du secteur ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

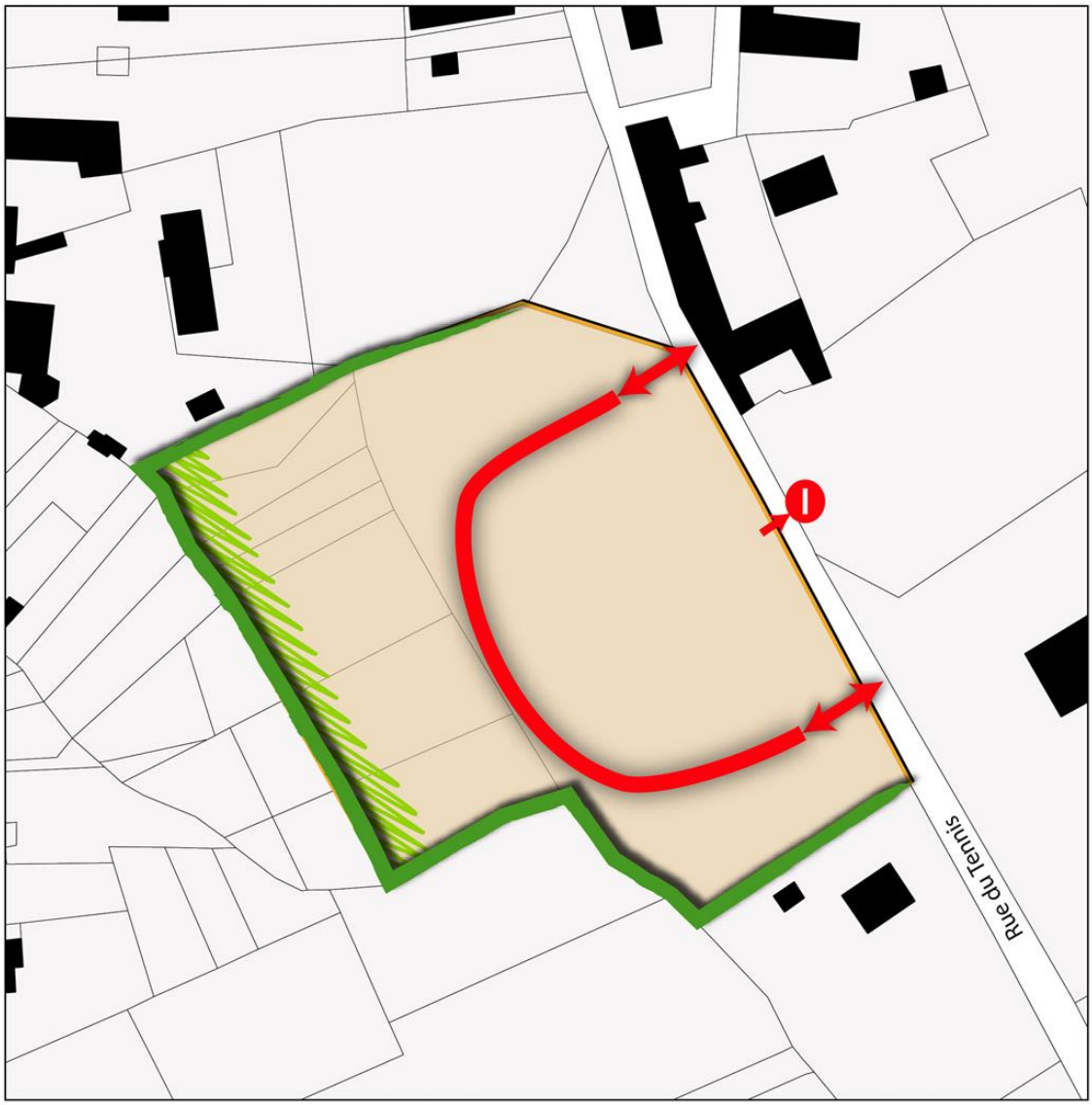
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de développement pour le bourg de la commune. L'urbanisation historique de la commune a fortement contraint l'aisance d'exploitation du secteur. Bordé par le stade et des fonds de jardins, l'aménagement du secteur apporte consistance et structuration au bourg.

L'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. Les sorties individuelles sur la rue du tennis sont proscrites pour des raisons de sécurité et de relief.

Pour limiter l'impact paysager, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Nord du site. Ce traitement vise à renforcer les continuités écologiques sur la commune. Le maintien des haies existantes est essentiel pour assurer une transition entre les divers espaces. Les éléments paysagers existants tels que des haies ou des cordons bocagers devront être préservés et intégrés au projet. En outre, la valorisation de la vue sur le clocher de l'église est un élément souligné par l'OAP.

12.2.4. LE SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP du Tennis
Neuil

Surface : 0,9 ha
Nombre minimum de logements : 11

Element existant :

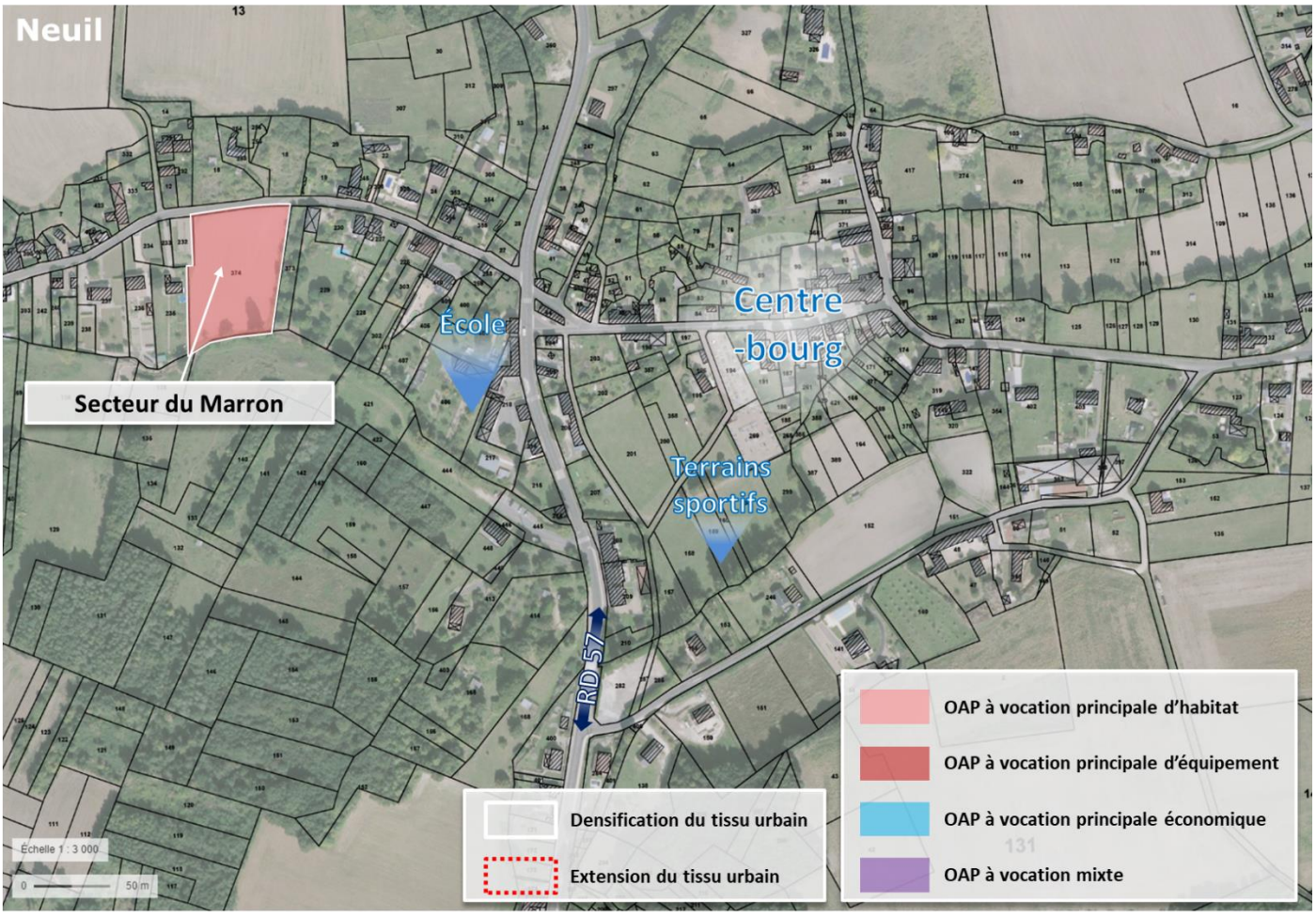
- Haie / Boisement à conserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie ouverte à la cirdulation automobile
- Principe d'accès à double-sens
- Sortie individuelle sur la voie interdite
- Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité

auddicé

12.3. SECTEUR DU MARRON



Chiffres clés :

- 0,5 ha dédié à de l'habitat ;
- 6 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 600m

12.3.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond une unique parcelle cultivée en grandes cultures mais ceinturée par l'urbanisation linéaire le long de la rue du Marron. L'ambition du projet est de s'assurer d'une densification du secteur proposant un foncier intéressant pour le renforcement du bourg.

12.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

12.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 6 logements** sur 0,5 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte depuis la rue du Marron.**
- Envisager la création d'une **placette de retournement adaptée**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Favoriser **un traitement paysager** sur la limite Nord du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

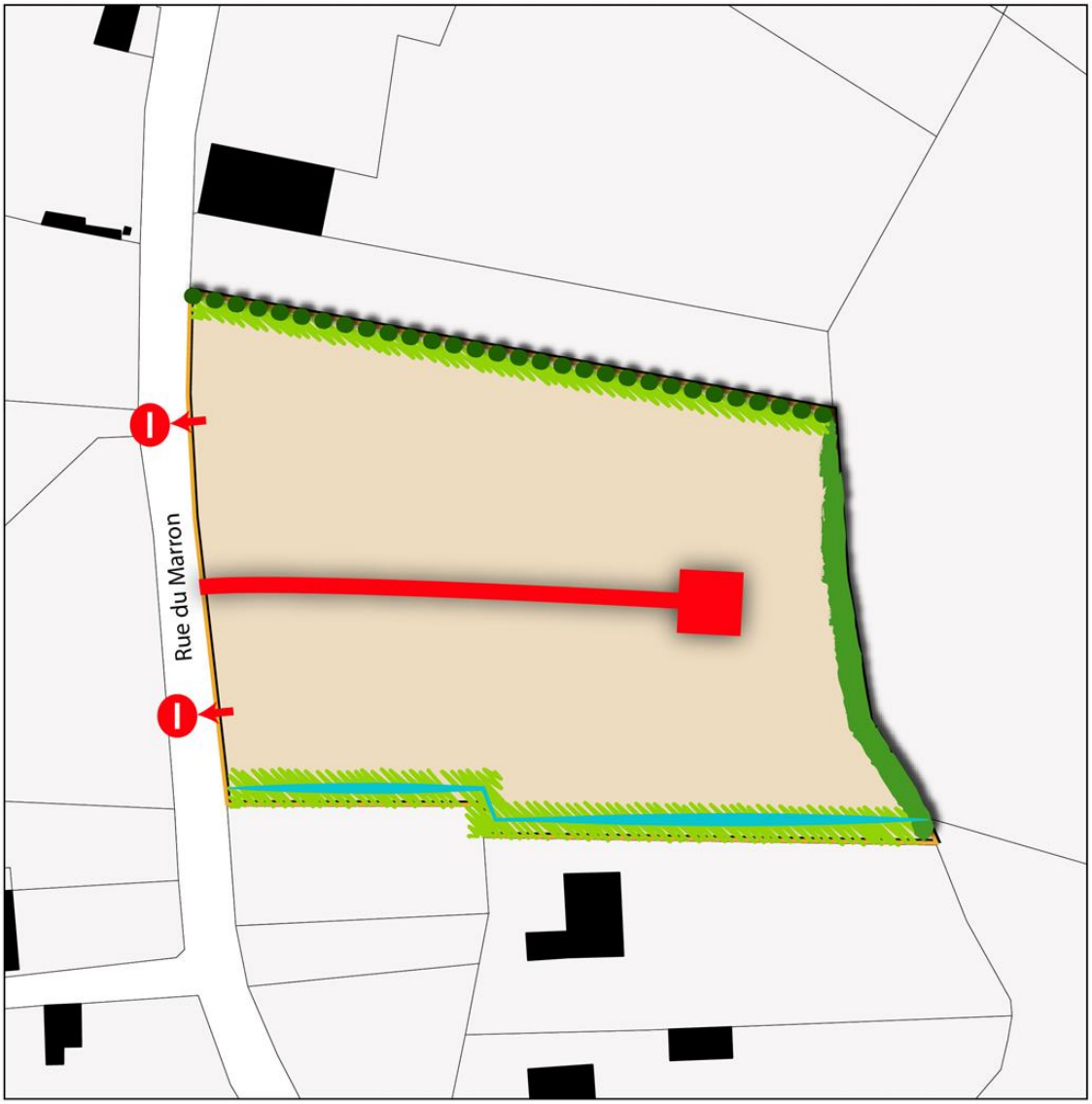
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de développement pour le bourg de la commune. L'urbanisation historique de la commune a fortement contraint l'aisance d'exploitation du secteur. En effet, le secteur est bordé par un fossé d'écoulement au sud, des habitations à l'Est et à l'Ouest et la rue du Marron au Nord

L'OAP prévoit la création d'une voirie depuis la rue du Marron. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être privilégiée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement adaptée devra être envisagée. Les sorties individuelles sur la rue du Marron sont proscrites pour des raisons de sécurité puisque le secteur est compris entre deux virages.

Pour limiter l'impact paysager, un traitement paysager devra être réalisé au niveau des franges Ouest et Est. Cette dernière étant un espace privilégié par l'écoulement des eaux de pluie, elle devra comprendre un aménagement de gestion de cette particularité. Le traitement paysager vise à renforcer les continuités écologiques sur la commune. Le maintien des haies existantes est essentiel pour assurer une transition entre les divers espaces notamment bâtis ou agricoles.

12.3.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP du Marron
Neuil

Surface : 0,5 ha
Nombre minimum de logements : 6

Element existant :

- Haie / Boisement à conserver

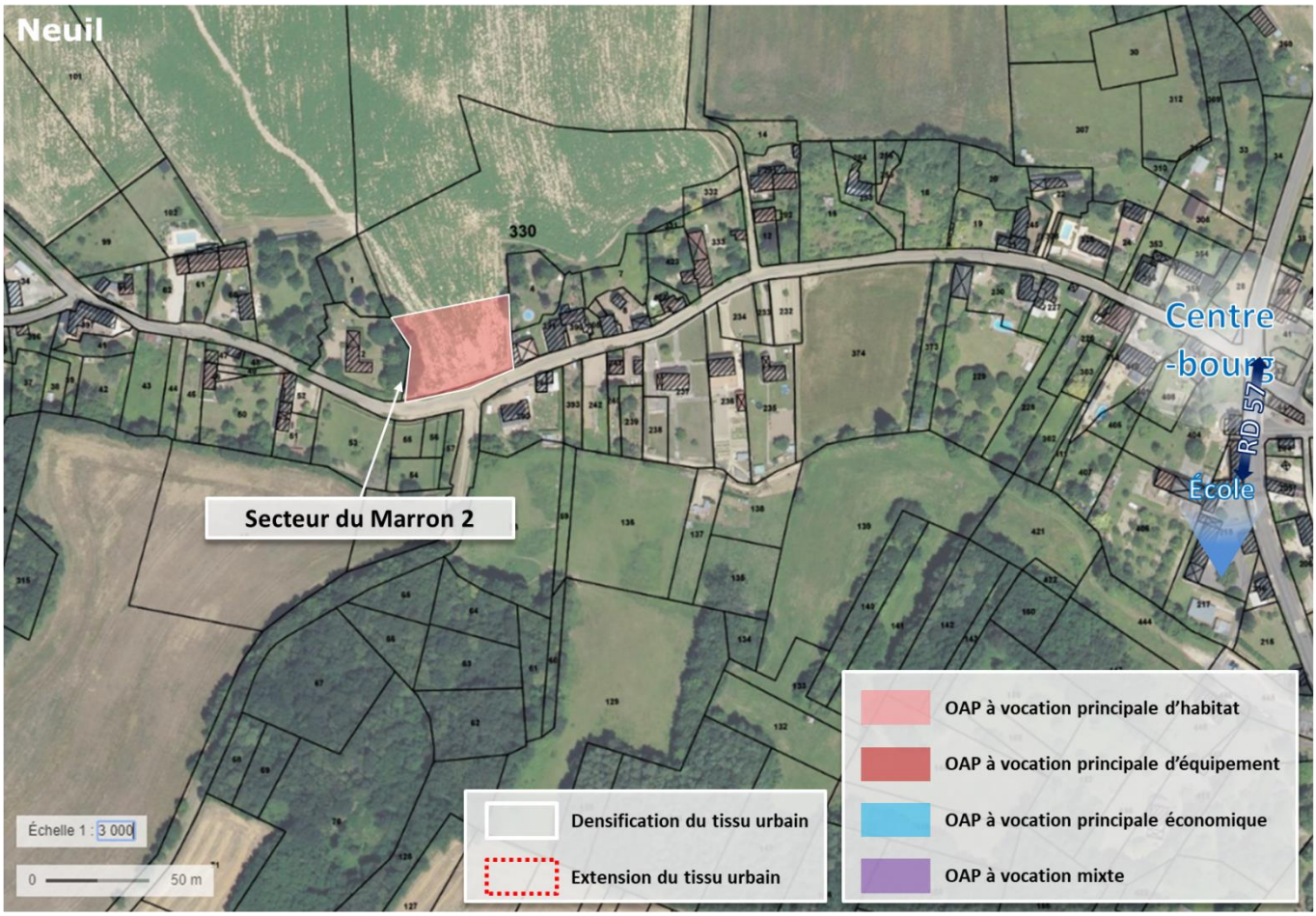
Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens
- Sortie individuelle sur le voie interdite
- Principe de placette de retournement
- Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité
- Haie bocagère à planter
- Gestion de l'écoulement des eaux

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

12.4. SECTEUR DU MARRON 2



Chiffres clés :

- 0,2 ha dédié à de l'habitat ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 500m

12.4.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond une partie de parcelle cultivée en grandes cultures mais ceinturée par l'urbanisation linéaire le long de la rue du Marron. L'ambition du projet est de s'assurer d'une densification du secteur avec la problématique d'écoulement des eaux.

12.4.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

12.4.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier en prenant en compte la nécessité d'écoulement des eaux pluviales.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte depuis la rue du Marron.**
- Envisager la création d'une **placette de retournement adaptée**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Favoriser **un traitement paysager** sur la limite Nord du secteur par la création d'un talus végétalisé et percé afin de gérer l'écoulement des eaux pluviales ;
- Limiter l'imperméabilisa
- Élargir le fossé existant pour améliorer l'écoulement des eaux pluviales ;
- Envisager la création d'un bassin de gestion des eaux pluviales adapté ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

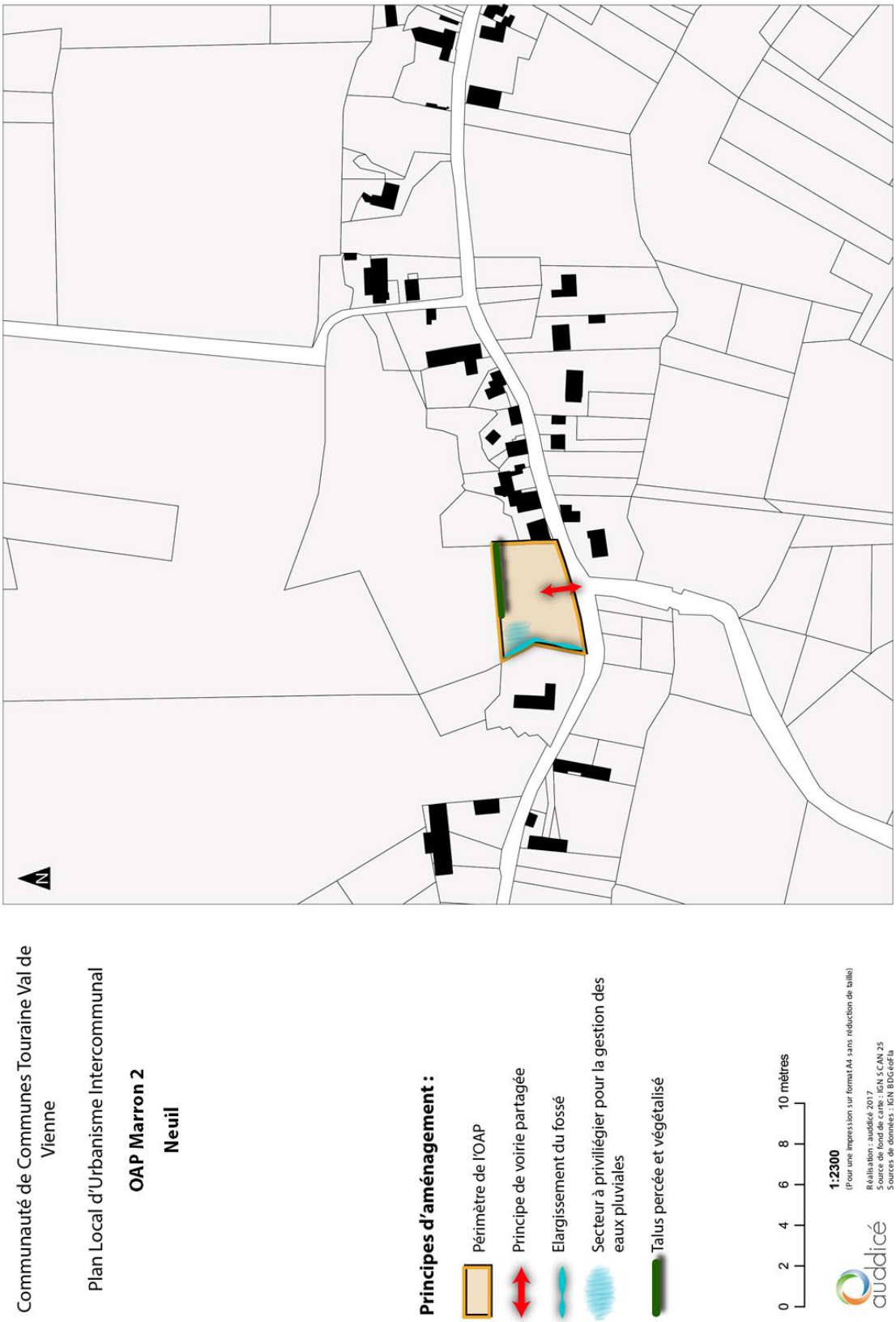
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de développement pour le bourg de la commune. L'urbanisation historique de la commune a fortement contraint l'aisance d'exploitation du secteur. En effet, le secteur est bordé par un fossé d'écoulement à l'Ouest et des habitations.

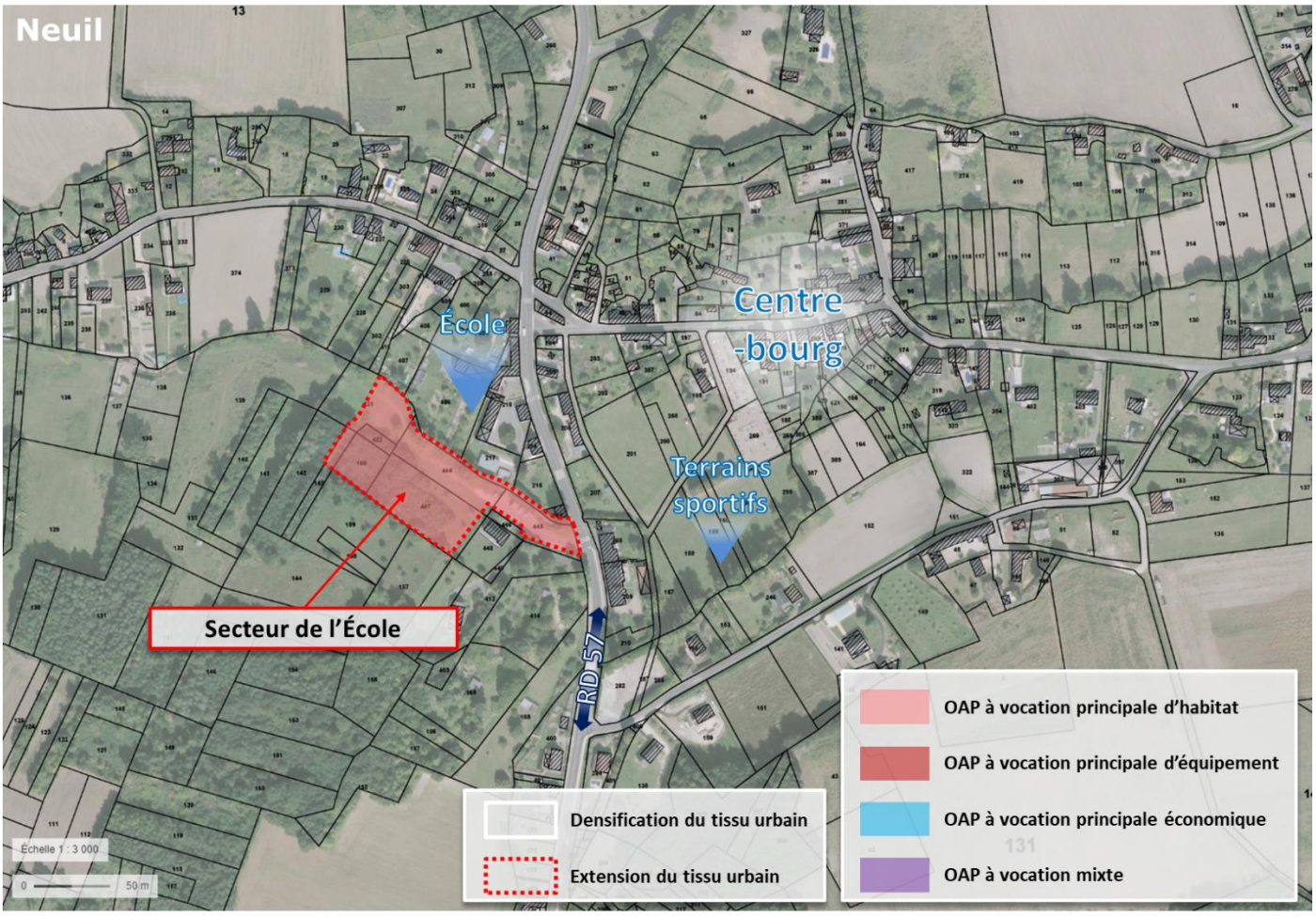
L'OAP prévoit la création d'une voirie depuis la rue du Marron. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être privilégiée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement adaptée devra être envisagée. Les sorties individuelles sur la rue du Marron sont proscrites pour des raisons de sécurité puisque le secteur est compris entre deux virages.

Pour une bonne gestion des eaux pluviales sur le site, un élargissement du fossé existant ainsi que la création d'un talus végétalisé est demandé.

12.4.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



12.5. SECTEUR DE L'ÉCOLE



Chiffres clés :

- 0,6 ha dont 0,4 dédié à de l'habitat ;
- 5 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 500m

12.5.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un terrain sans vocation particulière et comprenant déjà les réseaux de viabilisation. Ce secteur se situe derrière l'école dont il est séparé par un fossé d'écoulement. L'entrée du site, depuis la Grande rue (RD57) sert actuellement de stationnement pour les parents.

12.5.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

12.5.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 5 logements** sur 0,4 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.
- Renforcer **l'offre de stationnement** pour les parents.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en impasse depuis la Grande Rue.**
- Envisager la création d'une **placette de retournement adaptée**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Conserver les **haies et boisements existants** aux abords du site ;
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales en limite Ouest du site ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

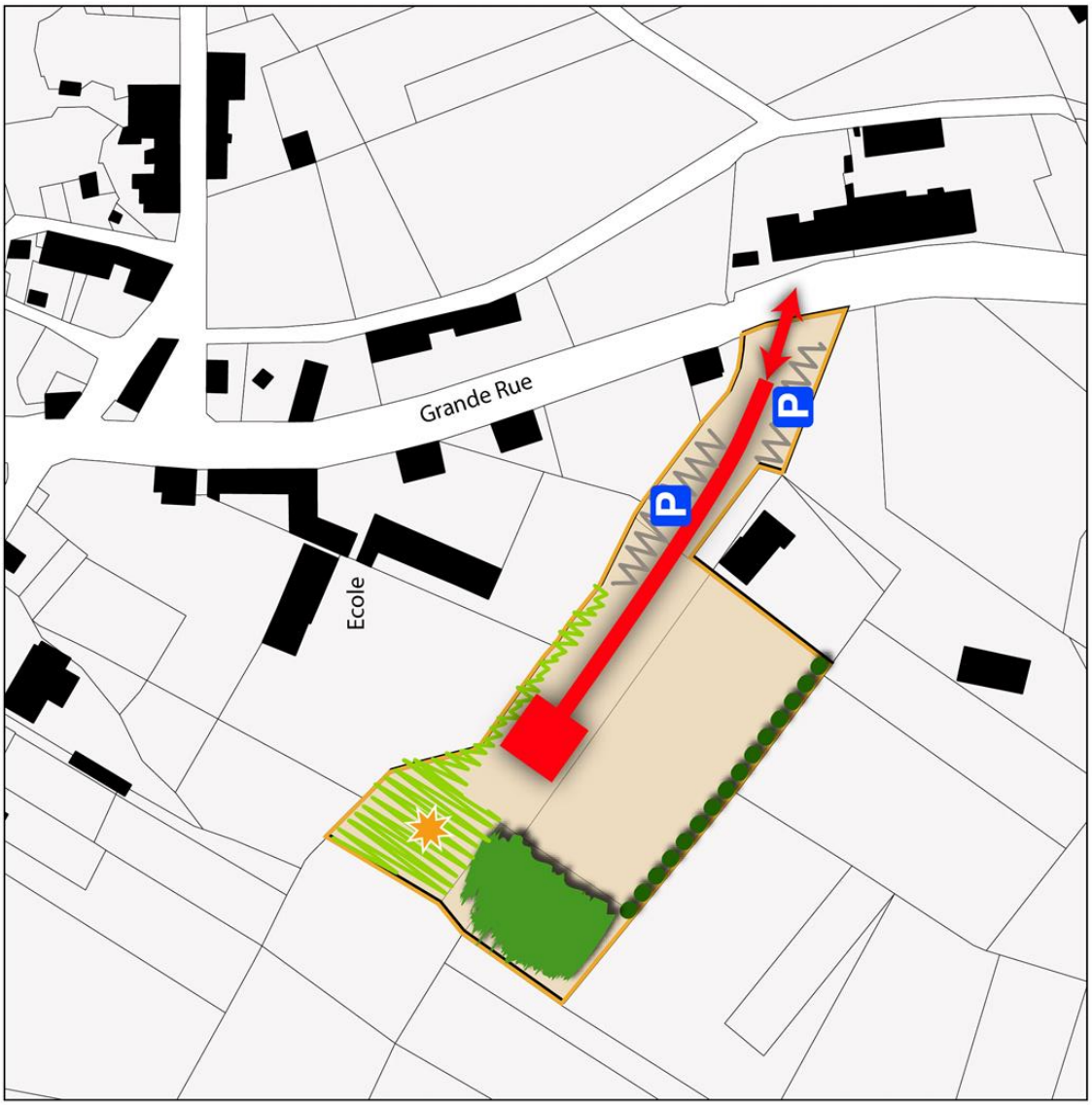
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur, déjà viabilisé, contribue au développement du bourg et à la pérennisation de ses équipements et services par l'accueil de nouveaux habitants. La requalification du stationnement permet de valoriser la proximité de l'école et de sécuriser la sortie des élèves.

Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation. En outre, les éléments paysagers existants devront être préservés en raison de leurs intérêts paysagers et écologiques.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en impasse depuis la Grande rue du fait des difficultés techniques de réalisation d'une voire en bouclage.

12.5.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de l'École
Neuil

Surface : 0,6 ha dont 0,4 ha dédié à de l'habitat

Nombre minimum de logements : 5

Elements existants :

- Haie / Boisement à conserver
- Espèce florale protégée

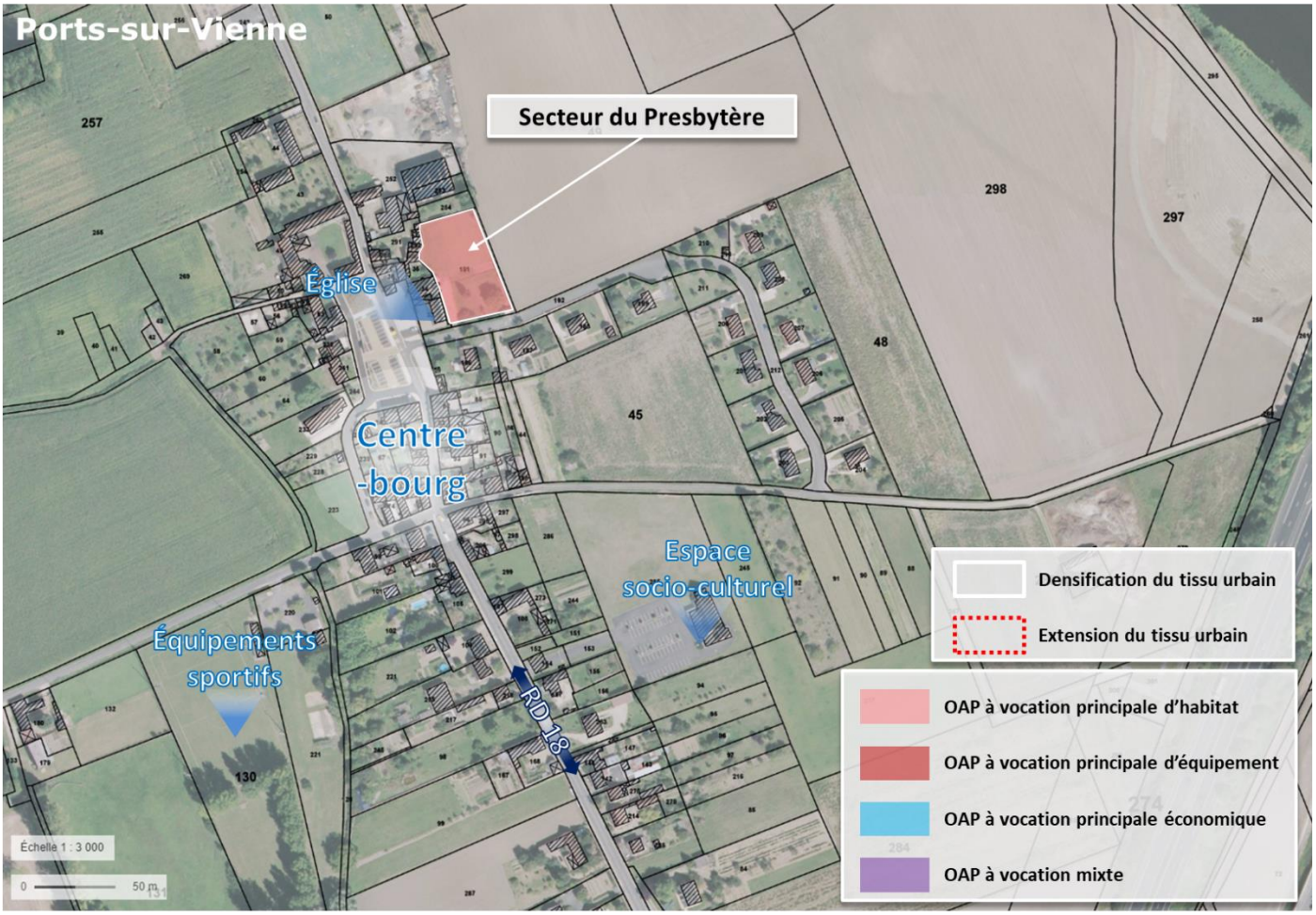
Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens
- Principe de placette de retournement
- Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité
- Haie bocagère à planter
- Espace public / Stationnement automobile

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

13. PORTS-SUR-VIENNE

13.1. SECTEUR DU PRESBYTÈRE



Chiffres clés :

- 0,3 ha dédié à de l'habitat ;
- 4 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 50m

13.1.1. CONTEXTE

Le site du Clos du Presbytère est localisé dans le tissu bâti ancien, ce qui nécessite une attention particulière sur l'implantation et la volumétrie du bâti. Sa limite avec l'espace agricole sur sa frange Est demande le un traitement paysager particulièrement soigné. Le site est localisé sur le Clos du Presbytère, qui revêt des caractéristiques architecturales et patrimoniales de grande qualité et comporte un Noyer remarquable qui devra être préservé. Le site est soumis au risque inondation par débordement de la Vienne et est inclus dans le zonage B1 du PPRi du Val de Vienne. A ces Orientations d'aménagement et de programmation s'ajoutent les règles prescriptives du PPRi du Val de Vienne. Par ailleurs, le bourg de Ports est localisé à faible distance de l'Autoroute A10 et de la LGV SEA qui peuvent être à l'origine de nuisances sonores.

13.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

13.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 4 logements** sur 0,3 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare** ;

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en impasse depuis la rue des Varennes.**
- Favoriser l'aménagement d'une **« cour intérieure »** en guise placette de retournement.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

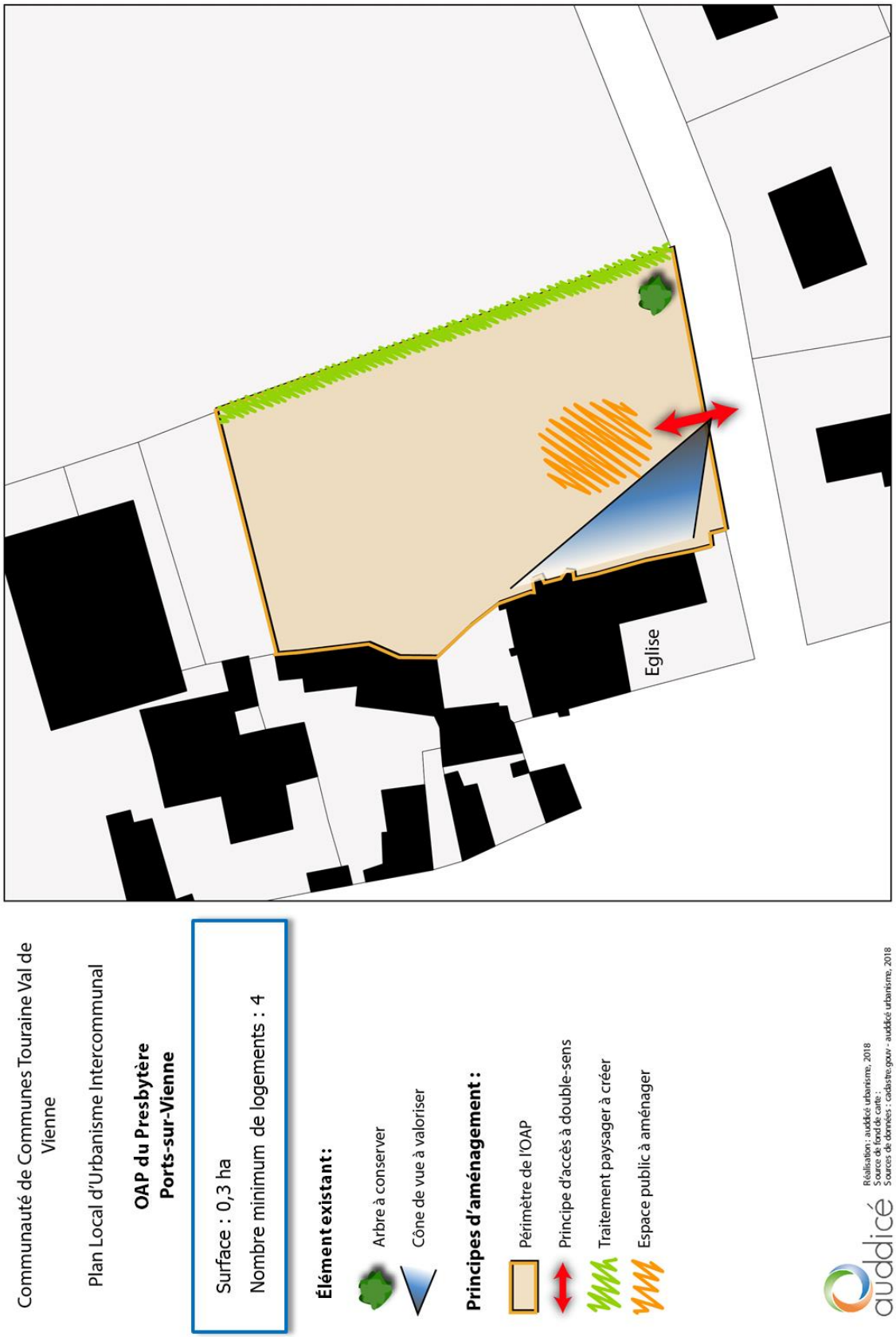
- Assurer un **traitement paysager** sur les abords du site en particulier sur les espaces marquant l'entrée de bourg visibles depuis la rue des Varennes ;
- Conserver l'arbre d'intérêt paysager au bord de la rue des Varennes ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

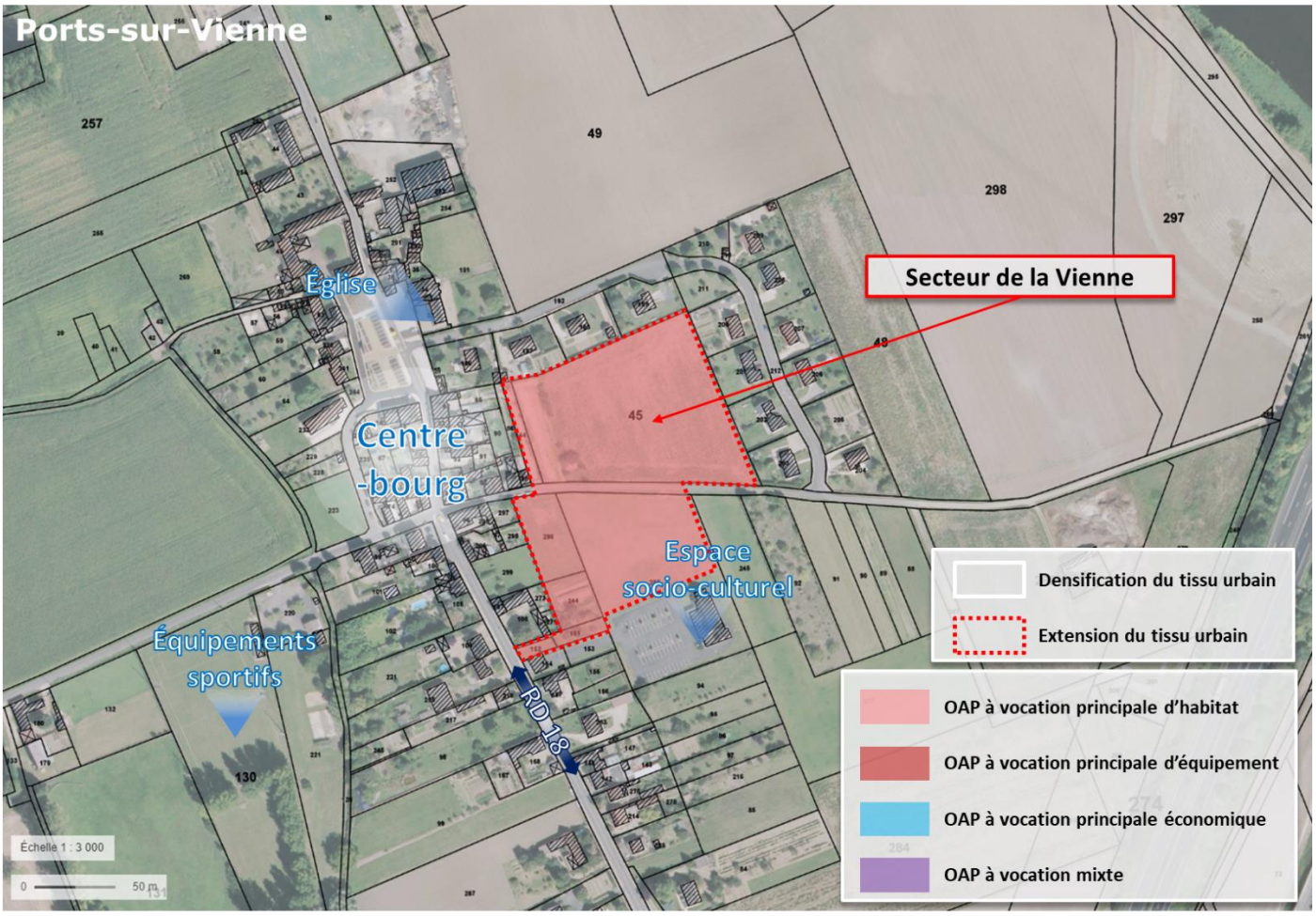
Les objectifs d'aménagement visent à permettre un renforcement du bourg de la commune en insérant de nouvelles constructions dans le clos du presbytère. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager sur les abords du site notamment pour qualifier l'entrée de bourg et conserver une perspective intéressant sur l'église. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune et d'écran entre l'espace cultivé et l'espace bâti.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en impasse depuis la rue des Varennes. Un aménagement de type « cour intérieur » est préconiser en guise de placette de retournement afin de s'insérer au contexte patrimonial du secteur.

13.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



13.2. SECTEUR DE LA VIENNE



Chiffres clés :

- 1,8 ha dédiés à de l'habitat ;
- 22 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 250m.

13.2.1. CONTEXTE

Le site est constitué de deux parties, qui s'étendent de part et d'autre de la rue de la Vienne, chacune pouvant être aménagée de façon dissociée. Ces deux secteurs sont des secteurs anciennement agricoles qui ont été enclavés par l'urbanisation des années précédentes :

- La partie nord est aujourd'hui encadrée sur ses limites nord et est par le lotissement de Varennes, sur sa limite ouest par l'urbanisation ancienne du bourg et sur sa limite sud par la rue de la Vienne, qui est une rue à sens unique en direction de la Vienne ;
- La partie sud est bordée au nord par la rue de la Vienne, au sud par l'Espace socio-culturel des Deux Rivières, à l'est par une zone dédiée à la création d'un site de biodiversité et à l'ouest par l'urbanisation ancienne.

En frange ouest avec les deux secteurs, des espaces jardinets existent actuellement et participent à la qualité paysagère et au cadre de vie du bourg ancien. Ceux-ci constitueront également une frange entre les habitations anciennes et les futures constructions. L'espace socio-culturel des 2 Rivières bénéficie d'une voie d'accès sur la rue Principale et est

accompagné d'un espace de stationnement qui pourra, à terme, être mutualisé pour les utilisateurs de l'équipement public et pour les visiteurs des futurs habitants.

Par ailleurs, le site est soumis au risque inondation par débordement de la Vienne et est inclus dans le zonage B1 du PPRi du Val de Vienne. A ces Orientations d'aménagement et de programmation s'ajoutent les règles prescriptives du PPRi du Val de Vienne. Par ailleurs, le bourg de Ports est localisé à faible distance de l'Autoroute A10 et de la LGV SEA qui peuvent être à l'origine de nuisances sonores.

13.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

45
3

45
4

13.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 22 logements** sur 1,8 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis la rue de Vienne.**
- **Optimiser les cheminements doux** en assurant une continuité de ces derniers au sein du secteur notamment vers l'espace socio-culturel.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Aménager un espace de **gestion des eaux pluviales** au point le plus bas ;
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales sur les limites du site ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

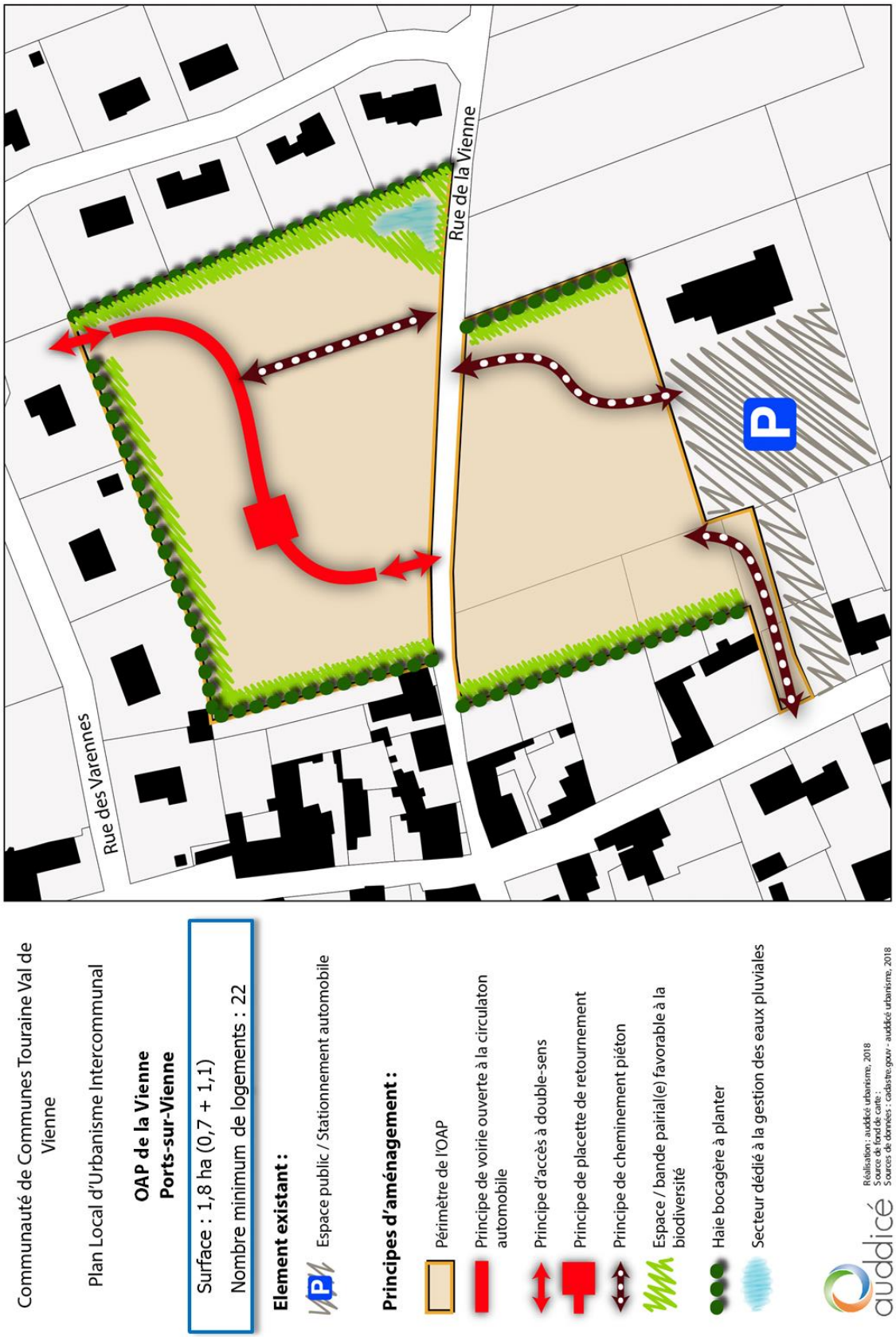
Le secteur représente un potentiel de renforcement et de structuration du bourg. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager en limite de site. Ce traitement pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera une transition entre l'espace cultivé et l'espace habité ainsi qu'un rôle de continuité écologique sur la commune.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation de voiries en bouclage depuis la rue de la Vienne. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. En outre, une continuité des cheminements piétons est souhaitée pour perméabiliser l'ensemble du tissu urbain du bourg.

L'OAP prévoit la réalisation d'un espace de gestion des eaux pluviales au point le plus bas. Cet aménagement peut s'accompagner d'un espace vert favorable à la biodiversité.

En outre, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation du secteur selon 2 parties permet une gestion de l'urbanisation et l'adaptation des équipements communaux.

13.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



13.2.5. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de la Vienne
Ports-sur-Vienne

Ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 : non conditionnée

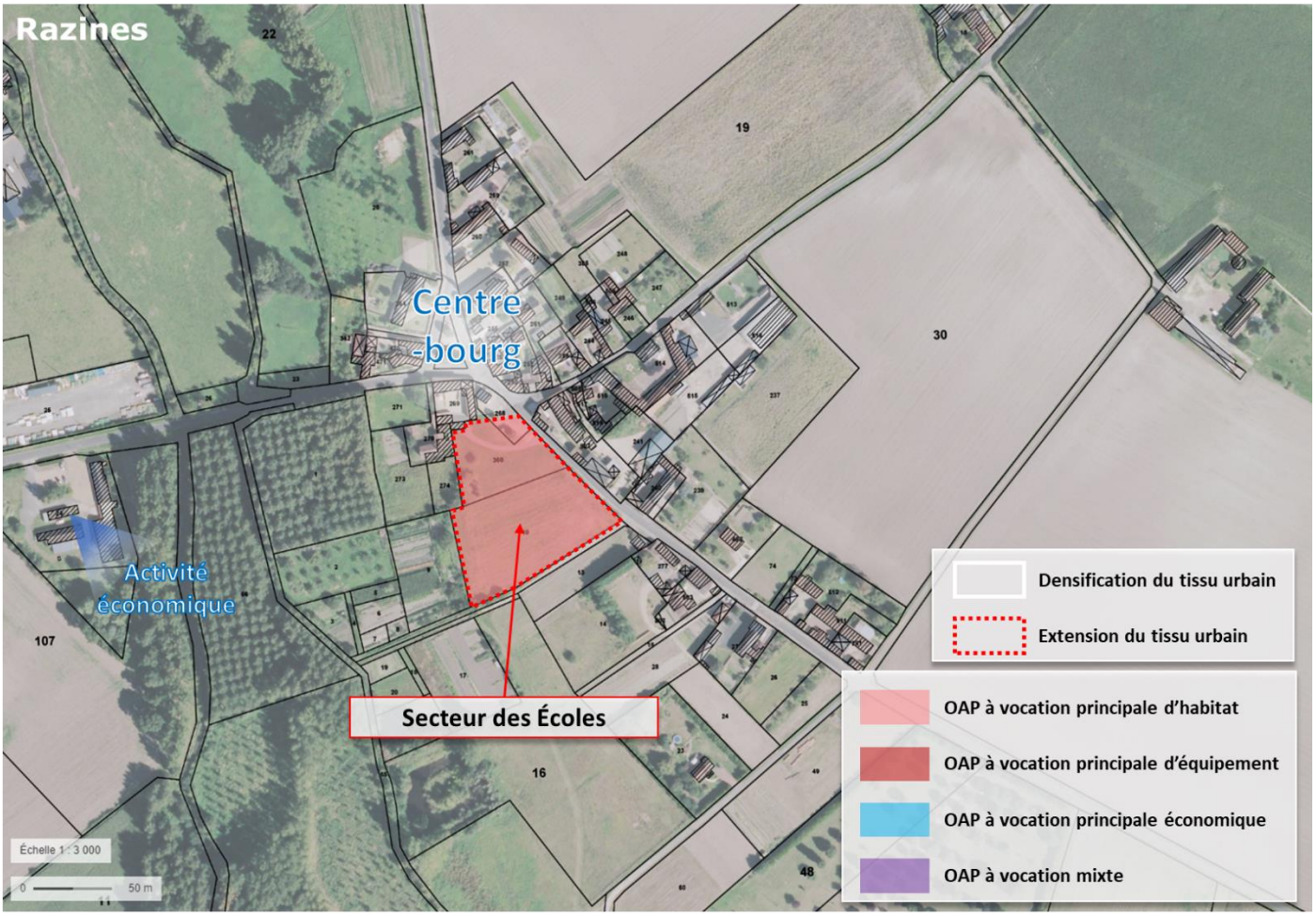
Phase 2 : lorsque 80% des lots de la Phase 1 seront commercialisés.

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

14. RAZINES

14.1. SECTEUR DES ÉCOLES



Chiffres clés :

- 0,8 ha dédiés à de l'habitat ;
- 10 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 150m

14.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de deux parcelles, dont l'une est propriété de la commune, et l'autre est exploitée en grandes cultures. Le secteur est la seule zone de projet de la commune afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants. Il s'inscrit dans l'ambition communale de développer l'offre en logements de la commune à proximité des équipements et services de cette dernière.

14.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

14.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 10 logements** sur 0,8 hectares dédiés à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte depuis la rue des écoles ;**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

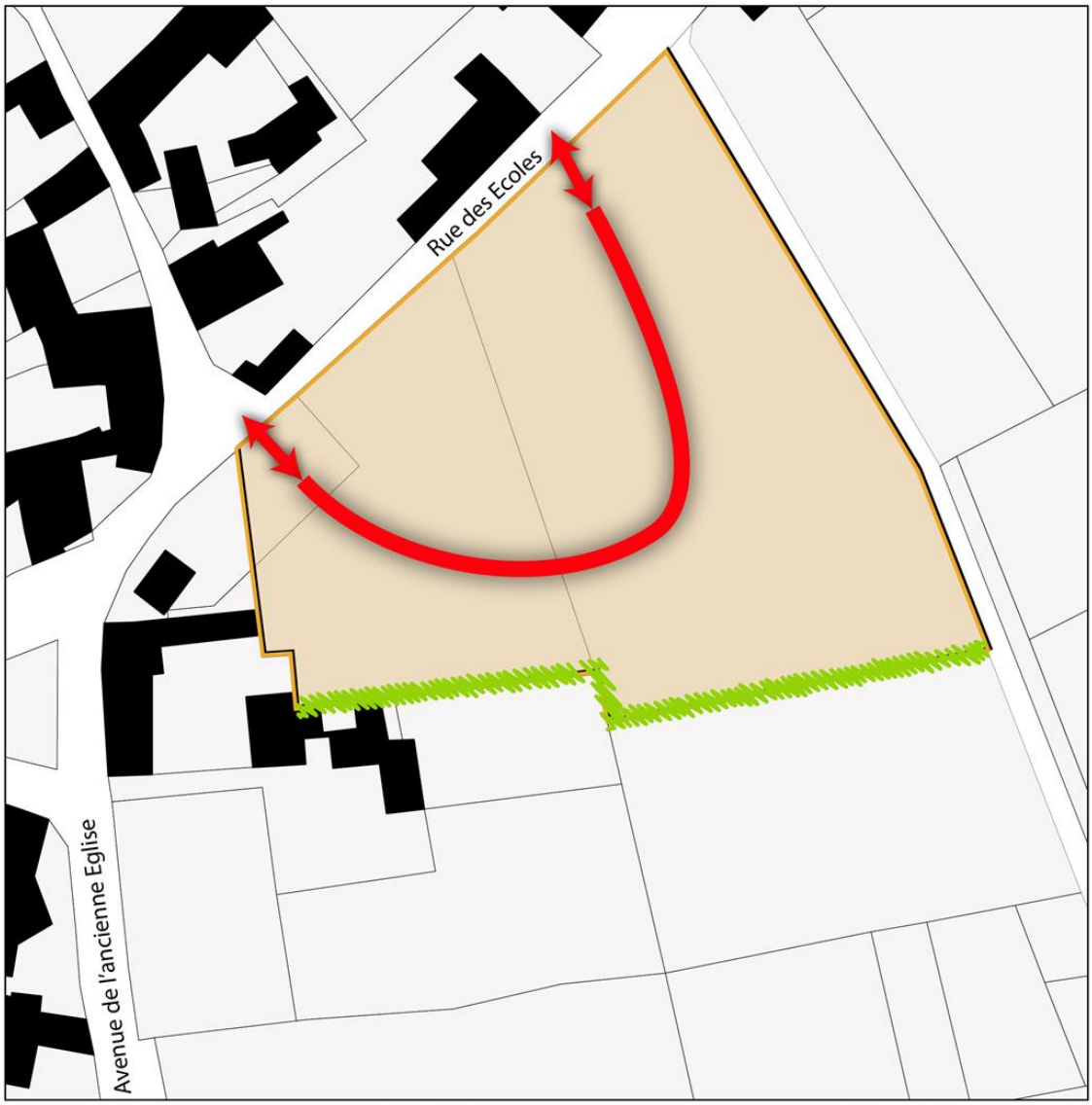
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales en limite du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur est l'unique zone de développement projetée sur la commune. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.

14.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP des Écoles
Razines

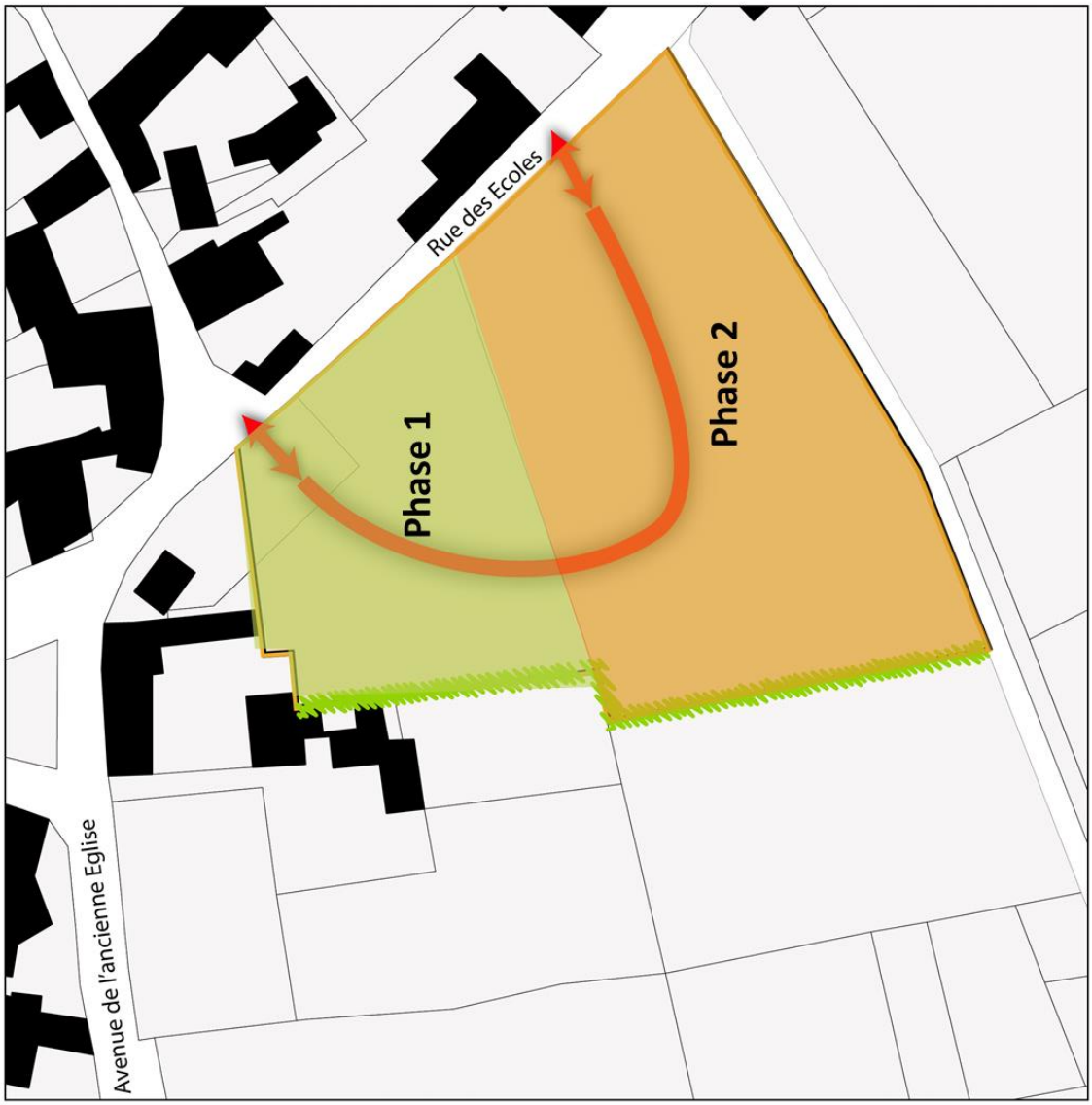
Surface : 0,8 ha
Nombre minimum de logements : 10

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie ouvert à la circulation automobile
- Principe d'accès à double-sens
- Traitement paysager à créer

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

14.1.5. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP des Écoles
Razines

Ouverture à l'urbanisation :

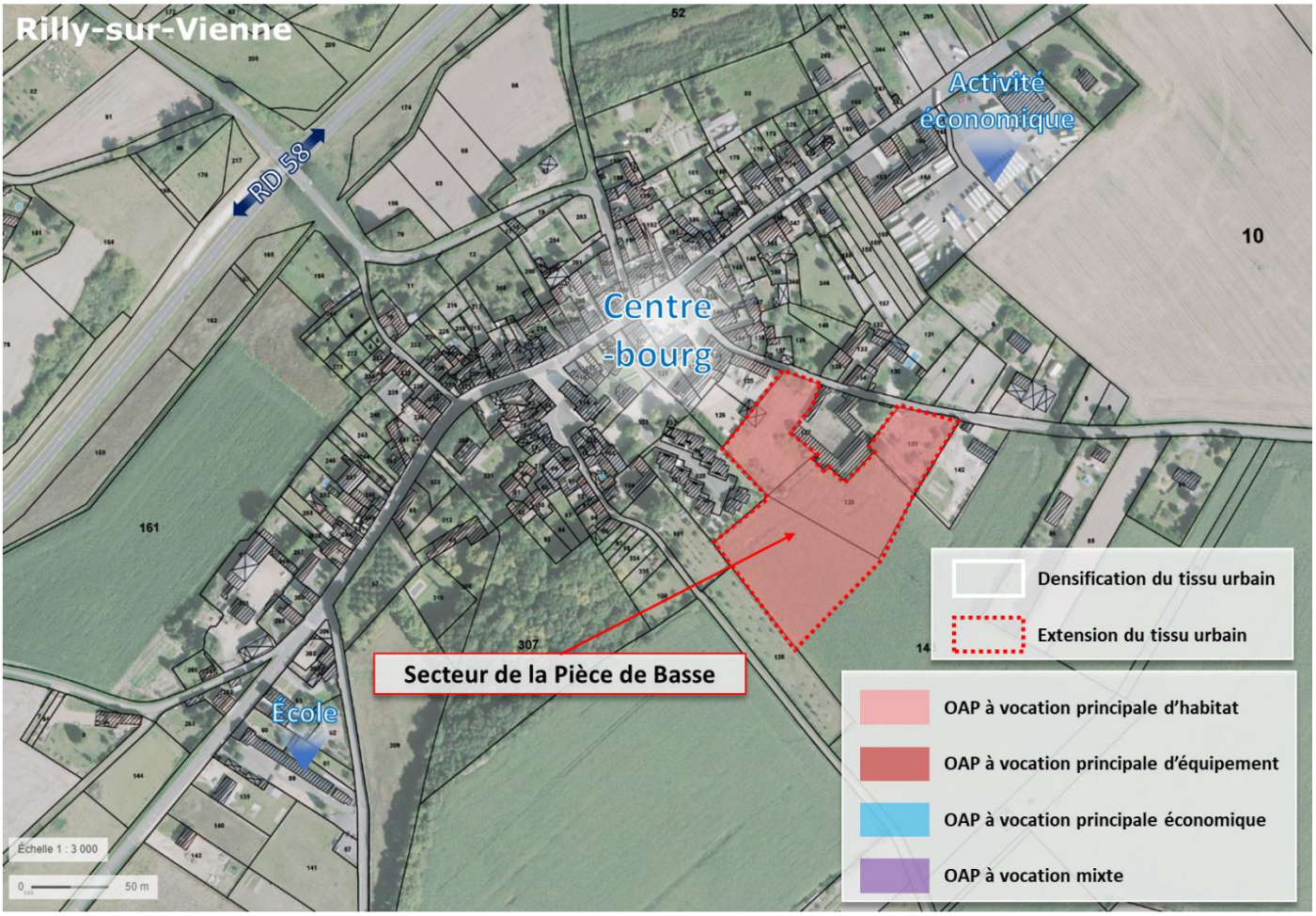
Phase 1 : non conditionnée

Phase 2 : lorsque 80% des lots de la Phase 1 sont commercialisés.

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

15. RILLY SUR VIENNE

15.1. SECTEUR DE LA PIECE BASSE



Chiffres clés :

- 1,3 ha dédiés à de l'habitat ;
- 16 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 250m

15.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond au secteur déjà ciblé par l'ancien document d'urbanisme. Il s'agit d'une enclave agricole entre les habitations de la rue Descartes et les jardins de la rue Balzac. Il intègre ainsi les arrières de la salle des fêtes et d'un ancien corps de ferme. Le site est refermé sur la rue Descartes par des murs de pierres de qualité structurant l'espace public et par un bosquet arboré.

15.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

15.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 16 logements** sur 1,3 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis la rue Descartes ;**
- Aménager **des cheminements doux vers les équipements de la commune.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

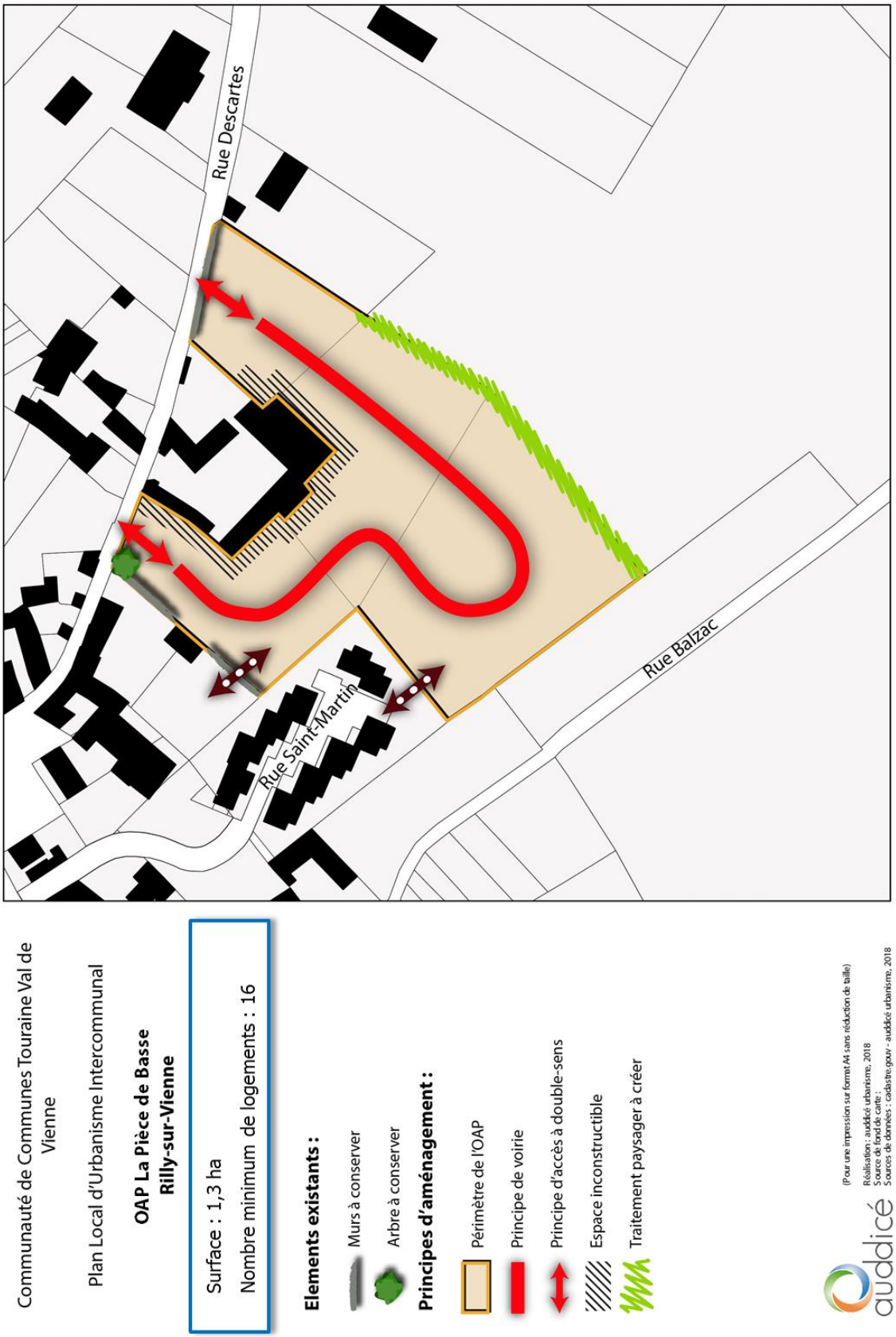
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales en limite du secteur ;
- Conserver une **bande inconstructible de 3m** autour des bâtiments du corps de ferme ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur est l'unique zone de développement projetée sur la commune. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation. En outre, une bande inconstructible de 3m par rapport aux bâtiments du corps de ferme vise à préserver et valoriser ces édifices de caractère.

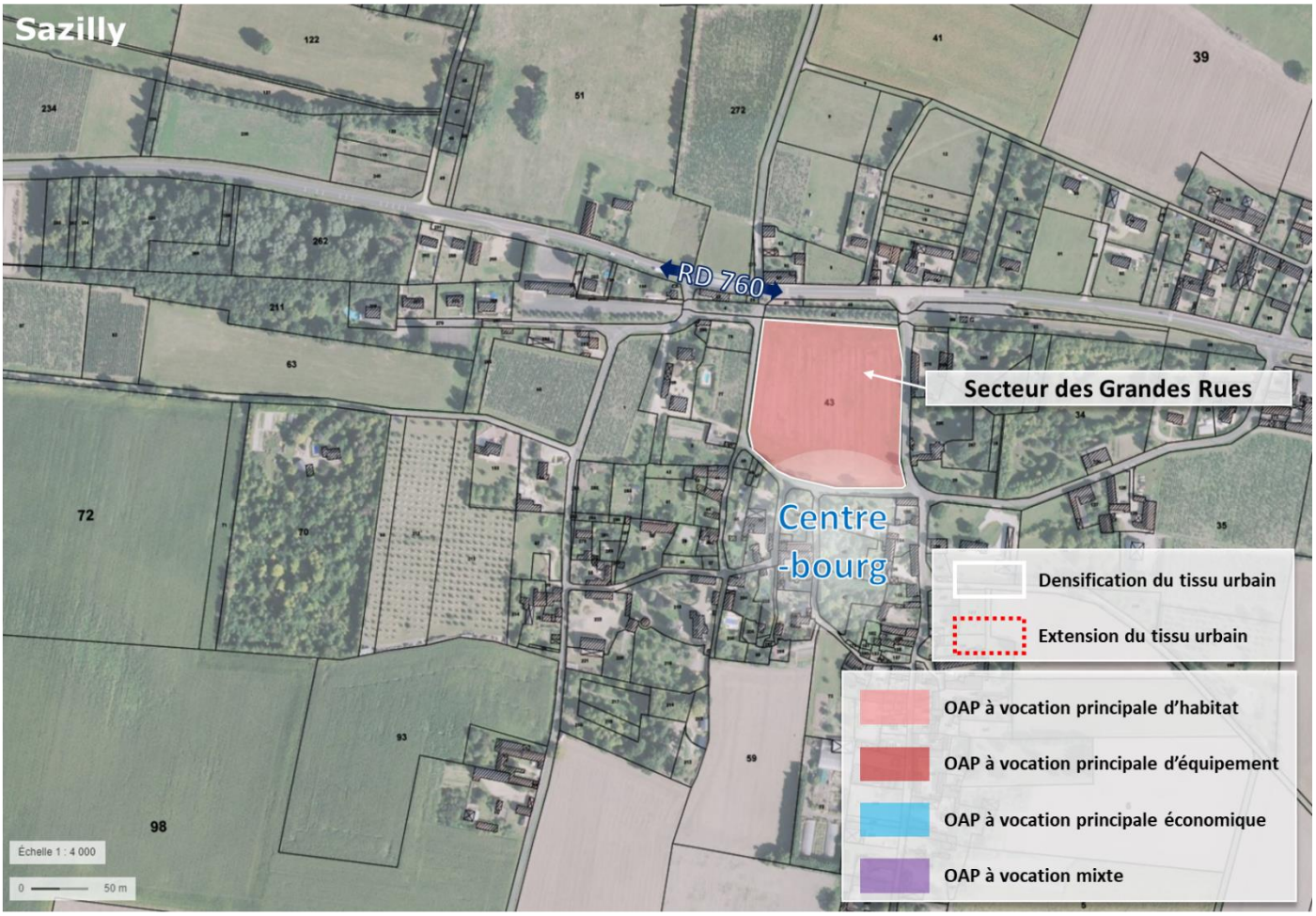
Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage depuis la rue Descartes. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. De plus, des cheminements doux permettent de perméabiliser le tissu urbain et de sécuriser le déplacement des piétons vers les équipements de la commune.

15.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



16. SAZILLY

16.1. SECTEUR DES GRANDES RUES



Chiffres clés :

- 1,82 ha dédiés à de l'habitat ;
- 18 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 10 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 250m

16.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond au secteur déjà ciblé par l'ancien document d'urbanisme. Cette enclave agricole constitue le site majeur de développement de la commune de Sazilly, de par sa superficie de presque 2 ha et de par sa localisation au cœur du bourg ancien. Elle est desservie sur ses franges ouest, sud et est par la rue des Caves et par les Grandes Rues. Au nord, elle longe l'ancienne voie de chemin de fer, réaménagée en voie douce.

La commune de Sazilly ne dispose pas de système d'assainissement collectif.

16.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

16.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 18 logements** sur 1,82 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **10 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en traversante entre la rue des Caves et les Grandes Rues ;**
- **Interdire tout accès individuel** sur la ruelle Saint-Thomas**.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Conserver **les alignements d'arbres et les haies** aux limites Nord et Sud du site.
- Envisager la **gestion des eaux usées** des nouvelles habitations ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

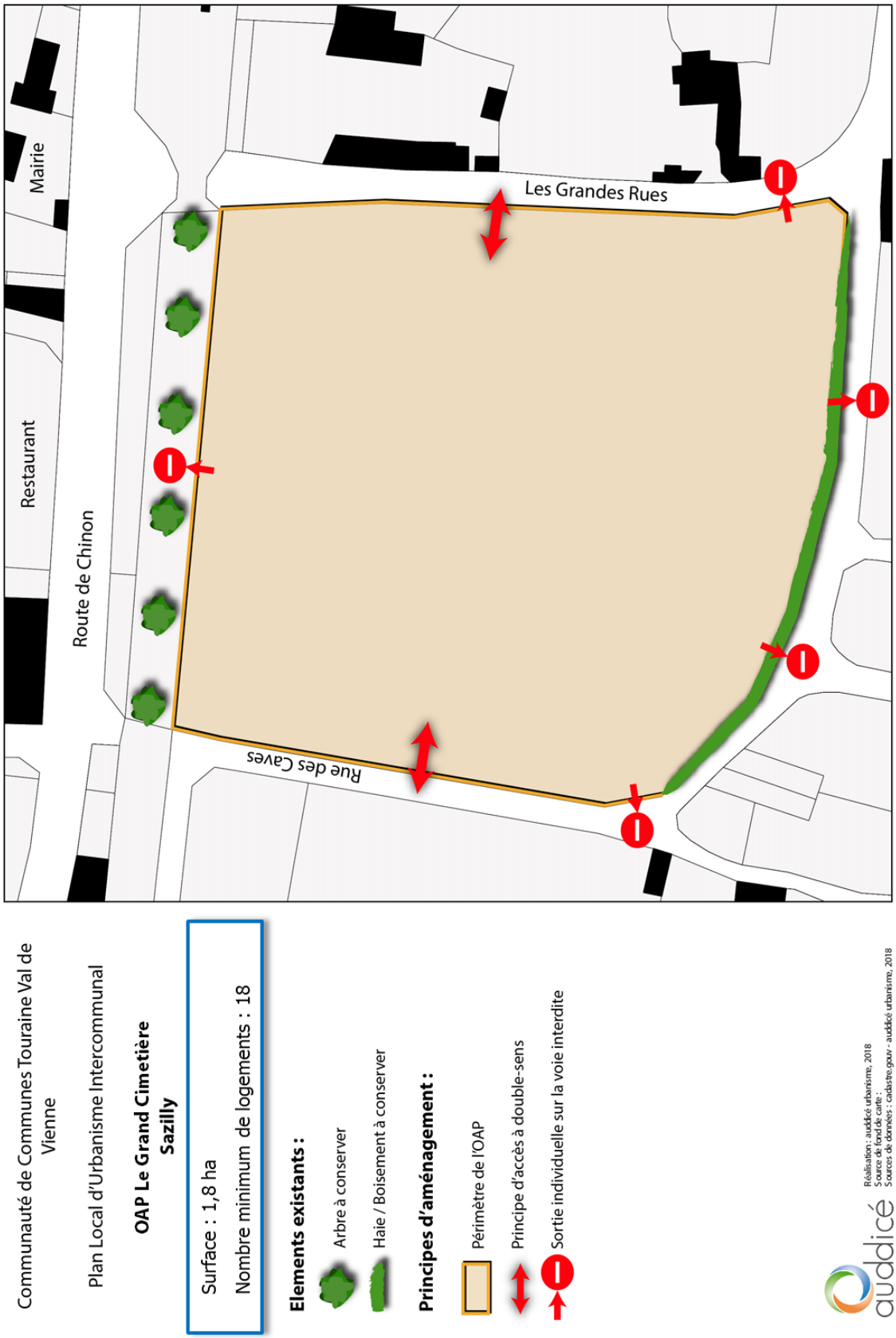
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur est l'unique zone de développement projetée sur la commune. Enclavée par l'urbanisation, la parcelle en cœur de bourg, présente un fort potentiel de densification de ce dernier. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la conservation des haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran et qualifient les limites du futur quartier d'habitation.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. Les accès individuels sur la ruelle Saint-Thomas sont proscrits pour des raisons de sécurité et de relief (talus prononcé en limite Sud du site).

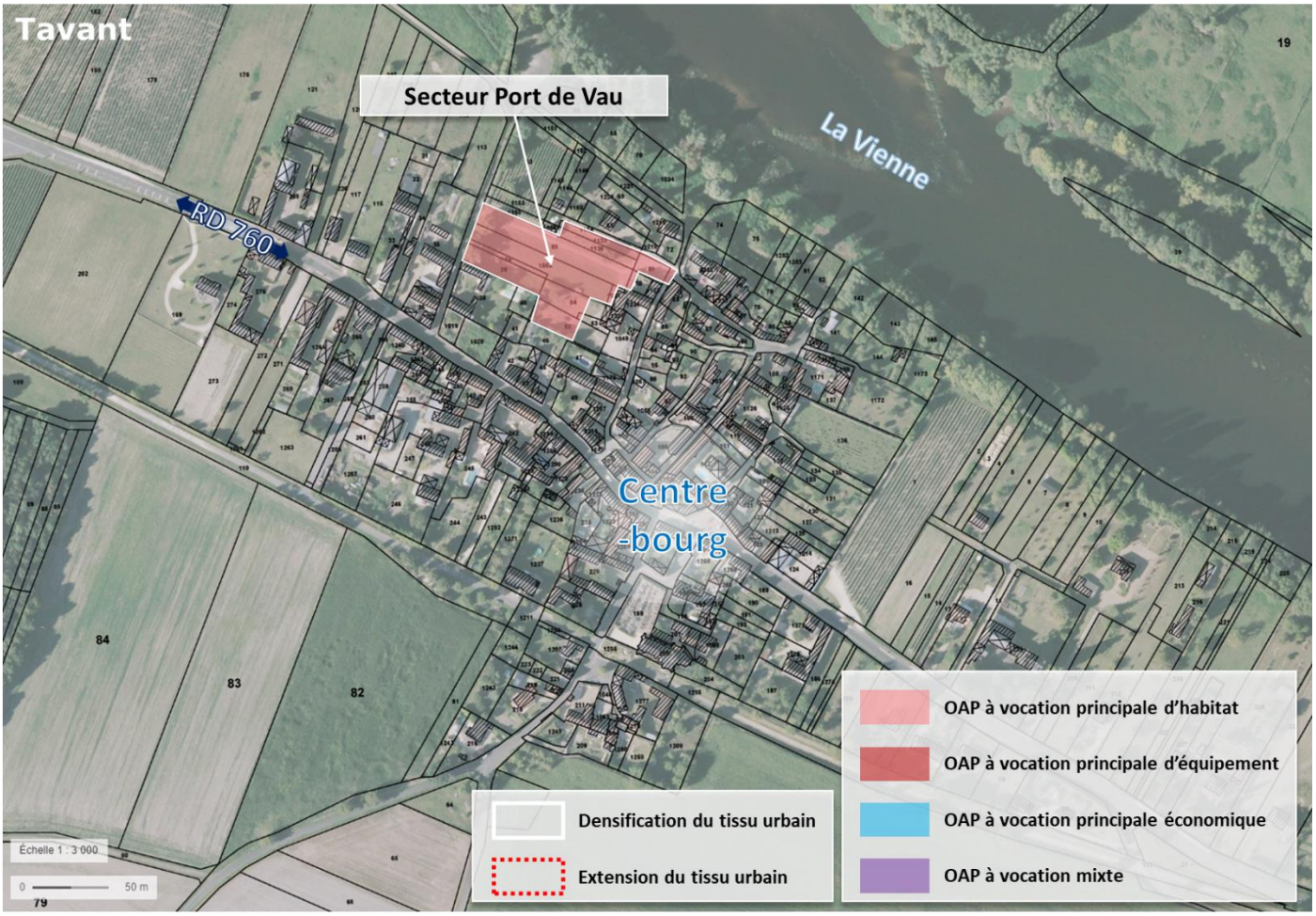
La commune de Sazilly ne dispose pas de système d'assainissement collectif.

16.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



17. TAVANT

17.1. SECTEUR PORT DE VAU



Chiffres clés :

- 0,5 ha dédié à de l'habitat ;
- 6 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 150m

17.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de parcelles au cœur du bourg. L'ambition du projet est d'assurer le désenclavement de parcelles et une densification du secteur.

Le site est bordé par une parcelle viticole qui doit être prise en compte par une urbanisation contrôlée du site.

17.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

17.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 6 logements** sur 0,5 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Assurer un accès à chacun des terrains via une **voie de desserte traversante entre la rue du Port de Vau et la rue du Port de Reneuse.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

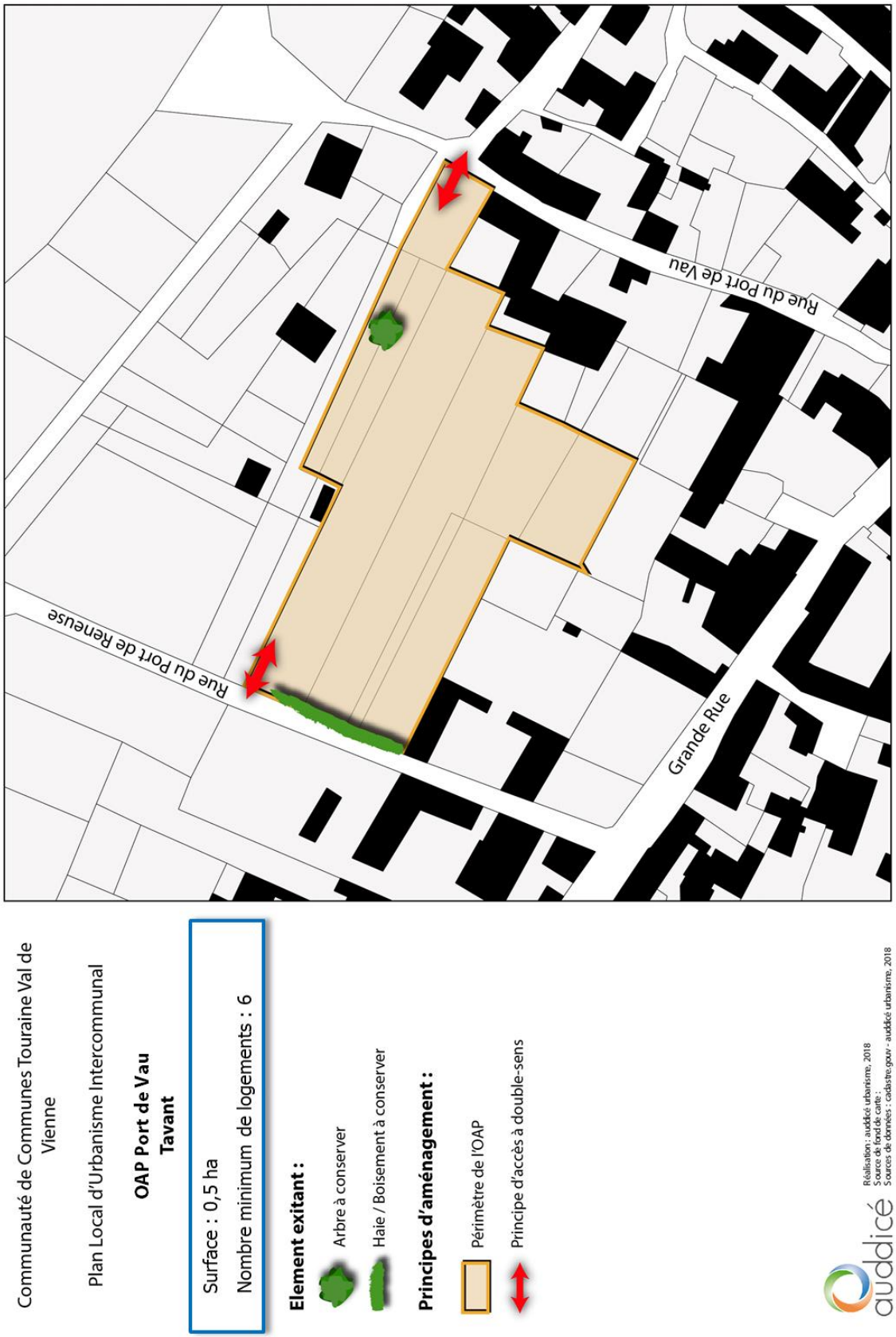
- Conserver **l'arbre d'intérêt paysager** et les **haies** sur la frange Ouest du site ;
- Prendre en compte la proximité avec **les parcelles viticoles** ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de densification pour le bourg de la commune à proximité de ses services et équipements. L'ambition de cette OAP est le désenclavement de parcelle en cœur d'ilot en leur permettant d'acquérir un accès sur une rue traversante. Ce principe facilite notamment le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.

Pour assurer l'intégration des nouvelles constructions, l'OAP prescrit la conservation des éléments paysagers d'intérêt (haies et arbre remarquable).

17.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



17.2. SECTEUR RUE GRANDE

Chiffres clés :

- 1,13 ha dédié à de l'habitat ;
- 14 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 200m

17.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond au secteur déjà ciblé par l'ancien document d'urbanisme. Il s'agit d'une enclave viticole située à l'entrée est du bourg, à quelques pas du centre-ancien. Elle présente également l'intérêt notoire de s'ouvrir sur les bords de Vienne, facteur d'attractivité, sans pour autant être impactée par le Plan de Prévention des Risques inondation. Une végétation de rive garantit une intégration paysagère des futures constructions depuis la vallée. Elle est longée au sud par la RD760, voie circulante. Un mur sur la lisière ouest rappelle le caractère de clos viticole.

17.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

17.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 14 logements** sur 1,13 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis la Rue Grande.**
- Permettre un **cheminement doux vers les bords de la Vienne.**
- **Interdire les accès individuels** de véhicules sur la Rue Grande.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Conserver et valoriser le **muret existant** ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales aux abords du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur constitue une zone de développement projetée sur la commune afin de pérenniser ses équipements et services par l'accueil de nouveaux habitants.

Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise le maintien du muret en pierre bordant la frange Ouest de l'unité foncière.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage depuis la Rue Grande. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. En outre, un cheminement doux vers les bords de Vienne est souhaité pour assurer une continuité du maillage piéton de la commune.

17.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP Rue Grande
Tavant

Surface : 1,13 ha
Nombre minimum de logements : 14

Élément existant :

Murs à conserver

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès à double-sens

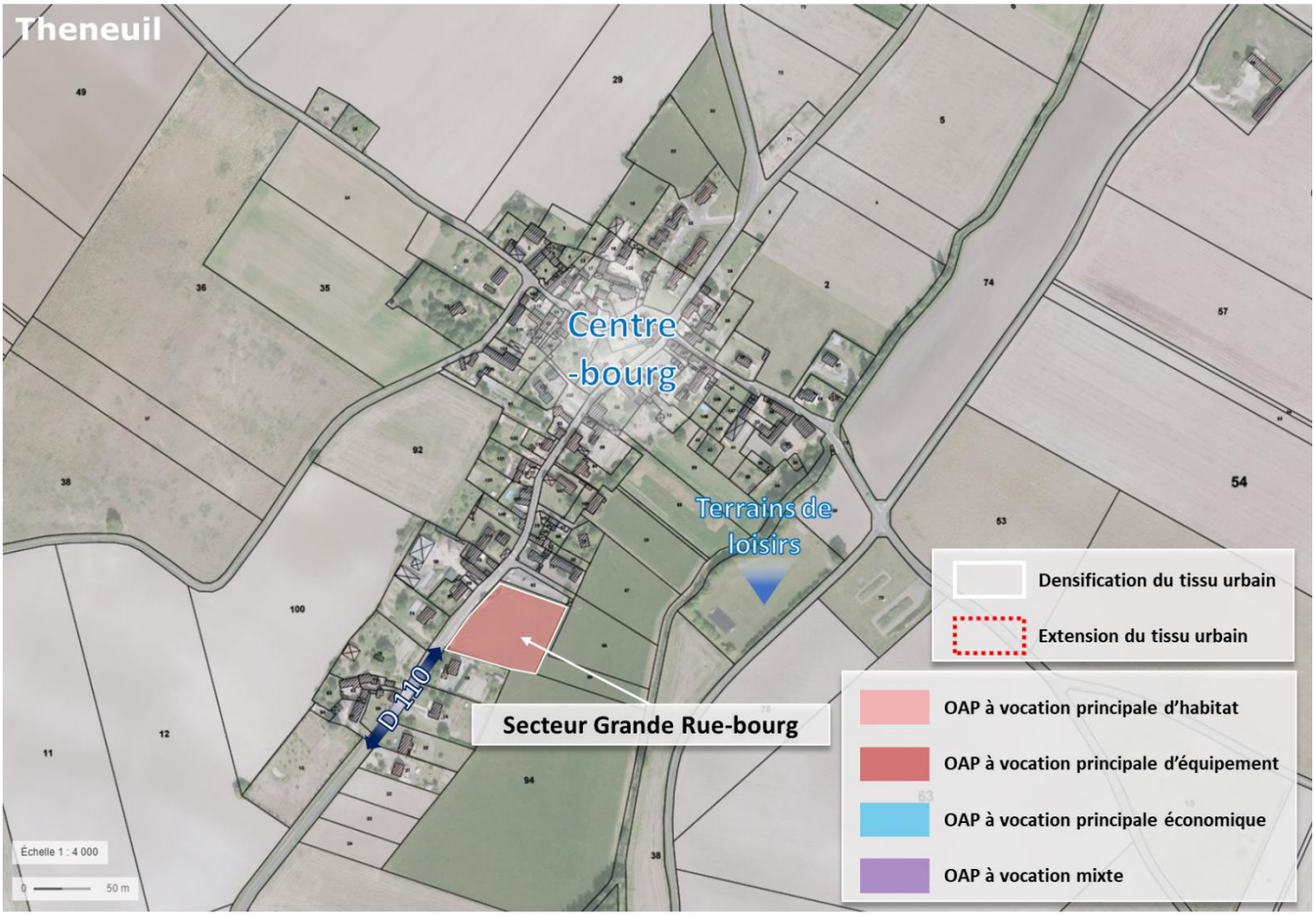
Principe de cheminement piéton

Sortie individuelle sur la voie interdite

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

18. THENEUIL

18.1. SECTEUR GRANDE RUE-BOURG



Chiffres clés :

- 0,5 ha dédié à de l'habitat ;
- 6 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 300m

18.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une unique parcelle cultivée au cœur du bourg. C'est une enclave agricole localisée en entrée sud du bourg à 300 m environ du centre-bourg. Elle offre de belles vues sur la vallée de la Bourouse qui s'écoule plus à l'est, en contrebas.

Le site est bordé par une aire de stationnement.

18.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

18.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 6 logements** sur 0,5 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Assurer un accès via une **voie de desserte traversante depuis la Grande Rue.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

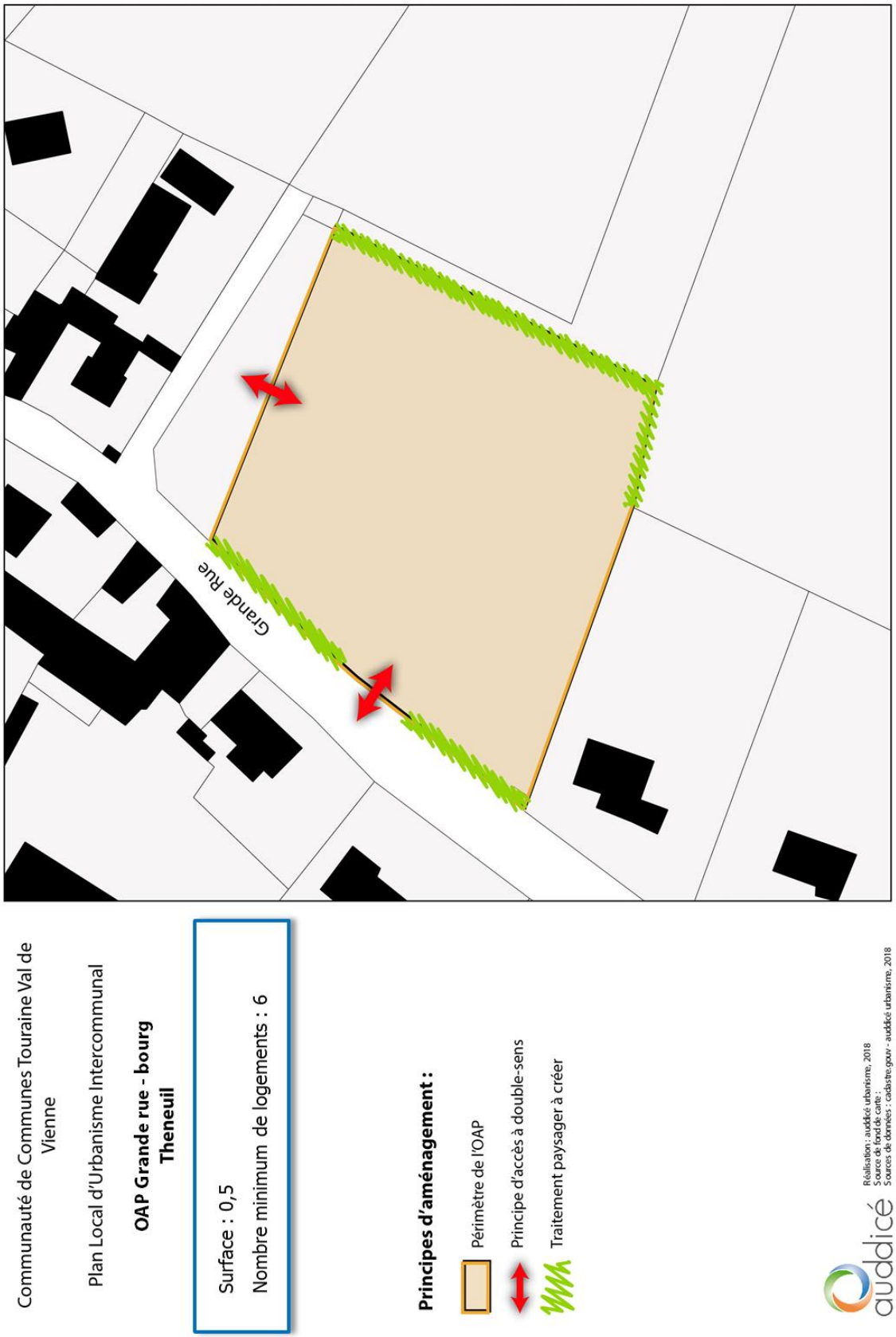
- Conserver **l'arbre d'intérêt paysager** et les **haies** sur la frange Ouest du site ;
- Prendre en compte la proximité avec **les parcelles viticoles** ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

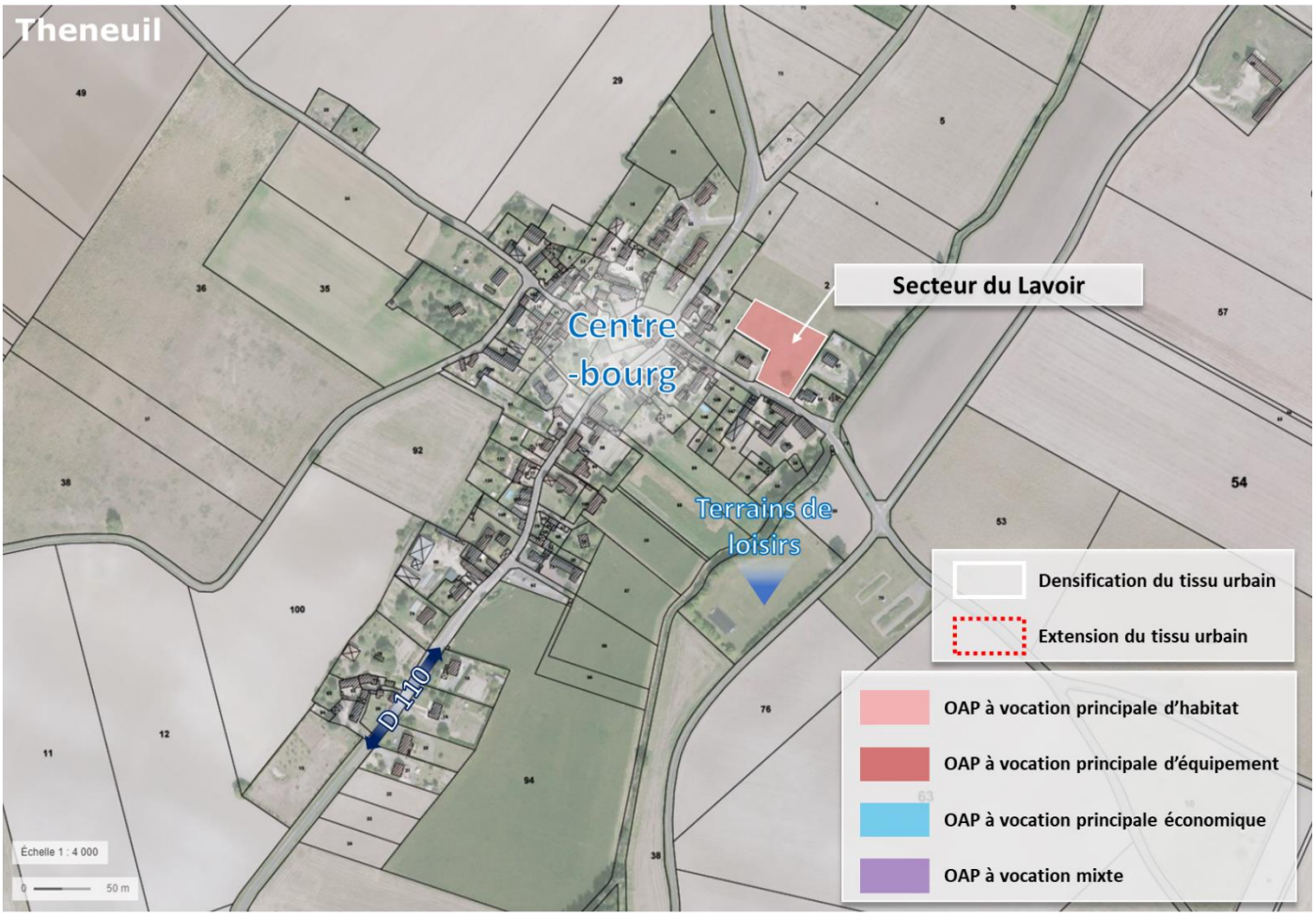
Le secteur représente un potentiel de densification pour le bourg de la commune à proximité de ses services et équipements. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création d'un traitement paysager bordant l'unité foncière. Ce traitement, pouvant se matérialiser par la plantation de haies, joue un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.

18.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



18.2. SECTEUR DU LAVOIR



Chiffres clés :

- 0,3 ha dédié à de l'habitat ;
- 4 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 200m

18.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond au secteur déjà ciblé par l'ancien document d'urbanisme. C'est une enclave agricole, en jachère, ceinturée par de l'habitat pavillonnaire. L'ambition du projet et de s'assurer d'une densification du secteur proposant un foncier intéressant pour le renforcement du bourg.

18.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

18.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 4 logements** sur 0,3 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en depuis la rue du Lavoir.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **un traitement paysager** avec des essences locales en limite du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

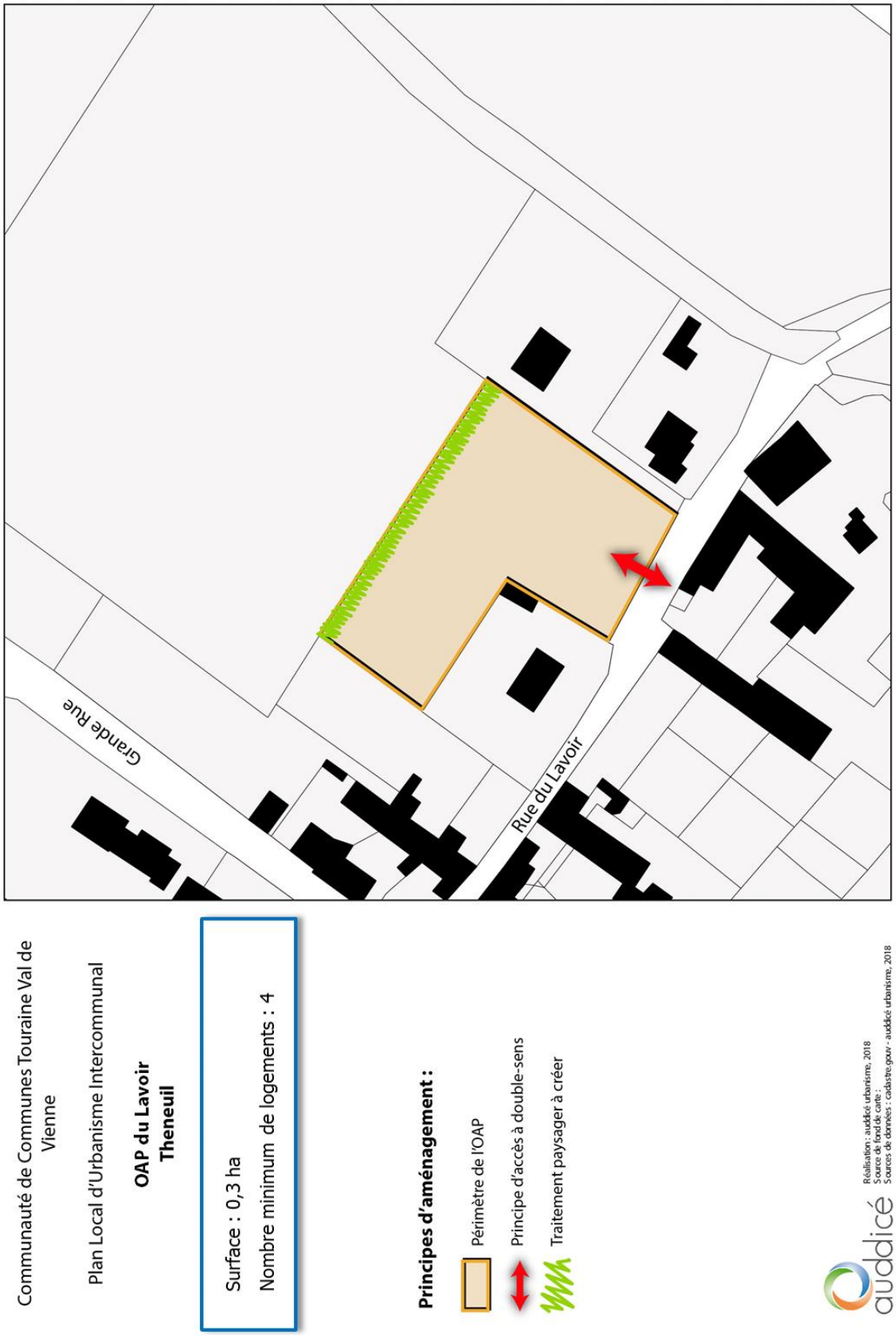
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de développement pour le bourg de la commune. L'urbanisation historique de la commune a fortement contraint l'aisance d'exploitation du secteur. En effet, le secteur est bordé d'habitations.

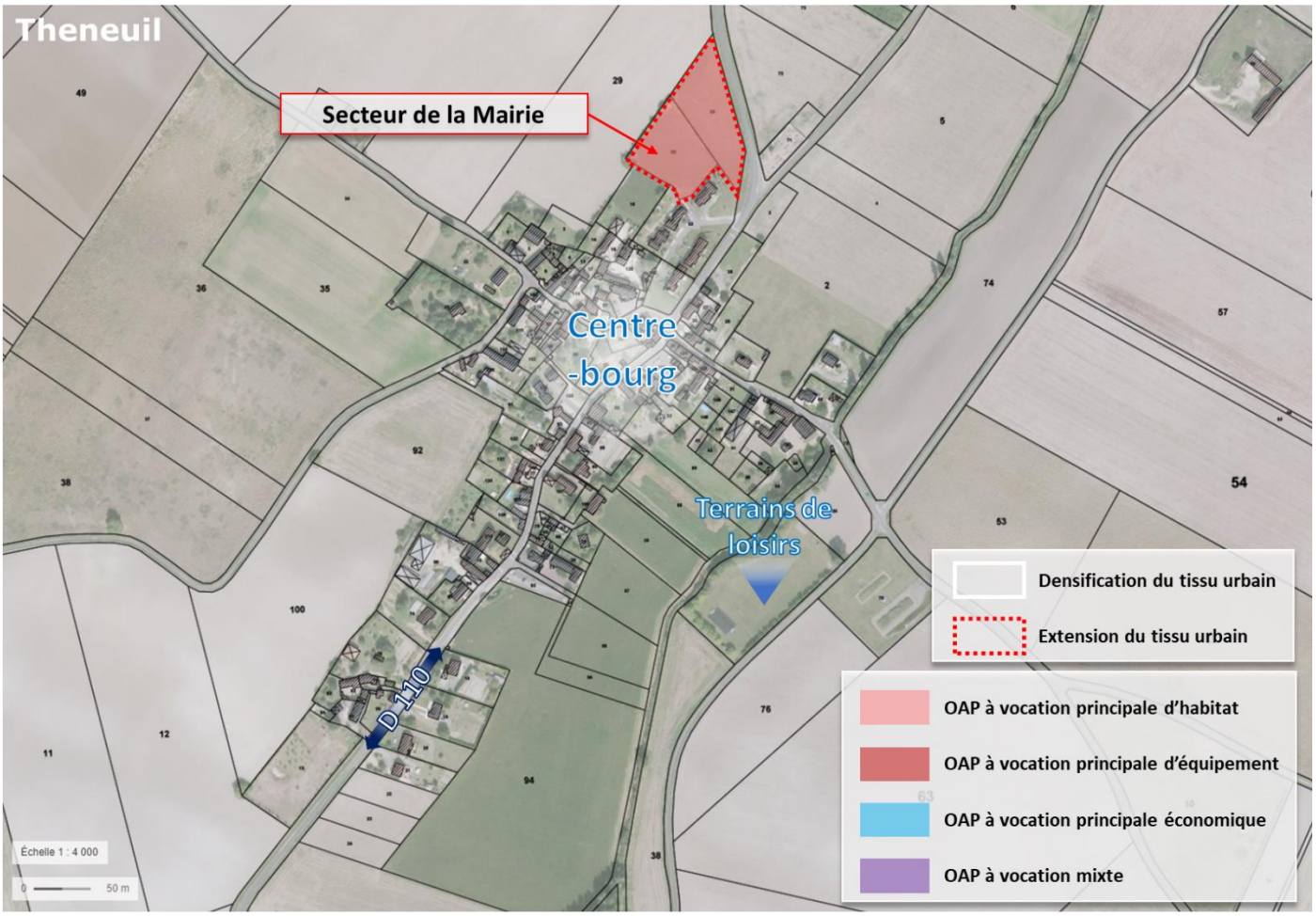
L'OAP prévoit la création d'un accès depuis la rue du Lavoir devant permettre un accès pour toutes les nouvelles constructions.

Pour limiter l'impact paysager, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Nord du site. Le traitement paysager, pouvant se concrétiser par une haie bocagère vise à assurer une transition entre l'espace bâti et l'espace cultivé et à renforcer les continuités écologiques sur la commune.

18.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



18.3. SECTEUR DE LA MAIRIE



Chiffres clés :

- 0,8 ha dédié à de l'habitat ;
- 10 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 100m

18.3.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond au secteur déjà ciblé par l'ancien document d'urbanisme. Il s'agit d'une parcelle agricole située à l'arrière du centre-bourg, derrière la nouvelle mairie et deux opérations d'habitat social déjà réalisées. Elle est encadrée par des formations végétales intégratrices et un petit mur en moellons de qualité qui participeront au maintien de la qualité du quartier et rappelleront son insertion dans le bourg ancien.

18.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

18.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 10 logements** sur 0,8 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Assurer un accès via une **voie de desserte depuis le récent lotissement ;**
- Permettre la **continuité des cheminements piétons** de la commune.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

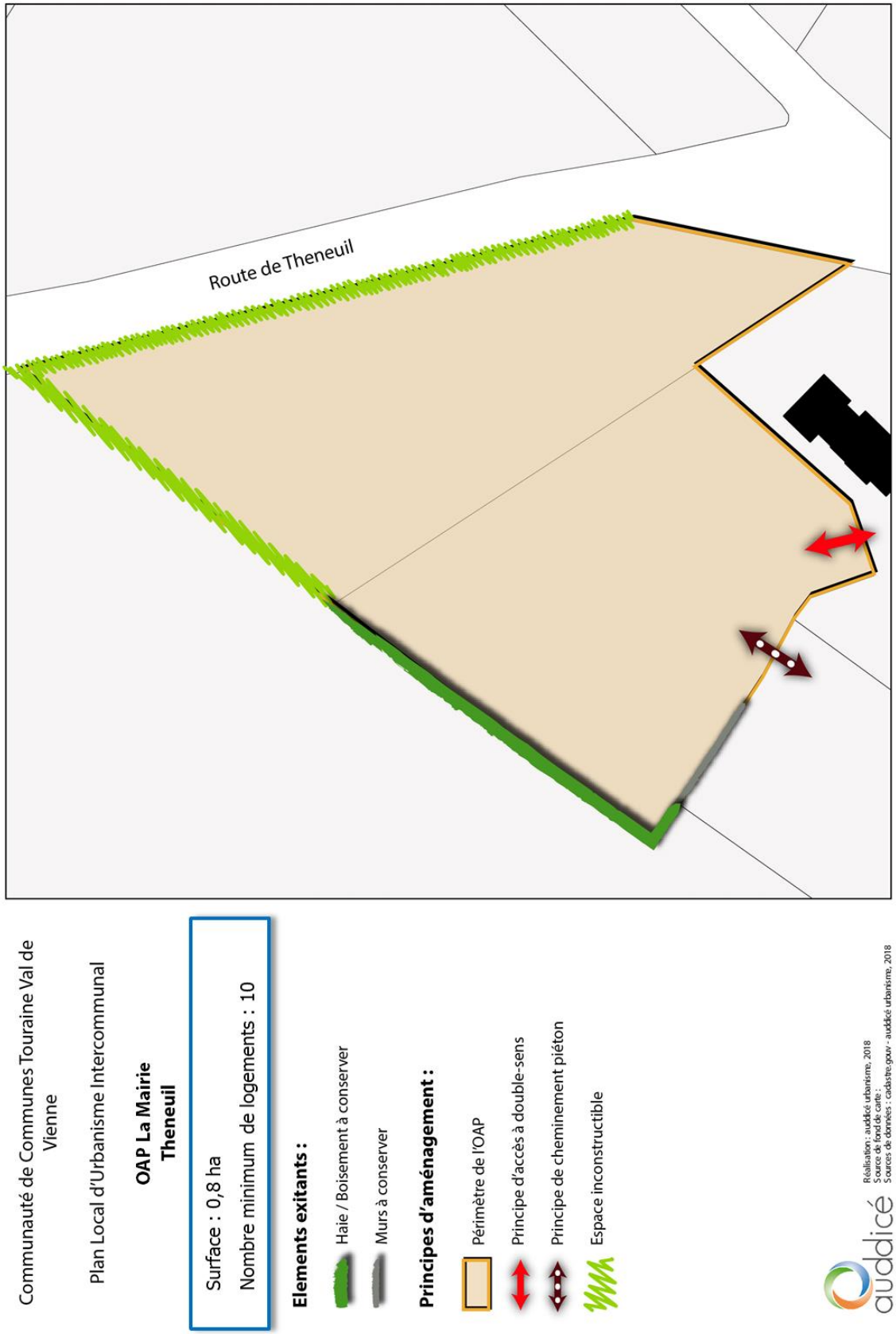
- Conserver **le muret en moellon d'intérêt paysager** et la **haie** sur la frange Nord du site ;
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales aux abords du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

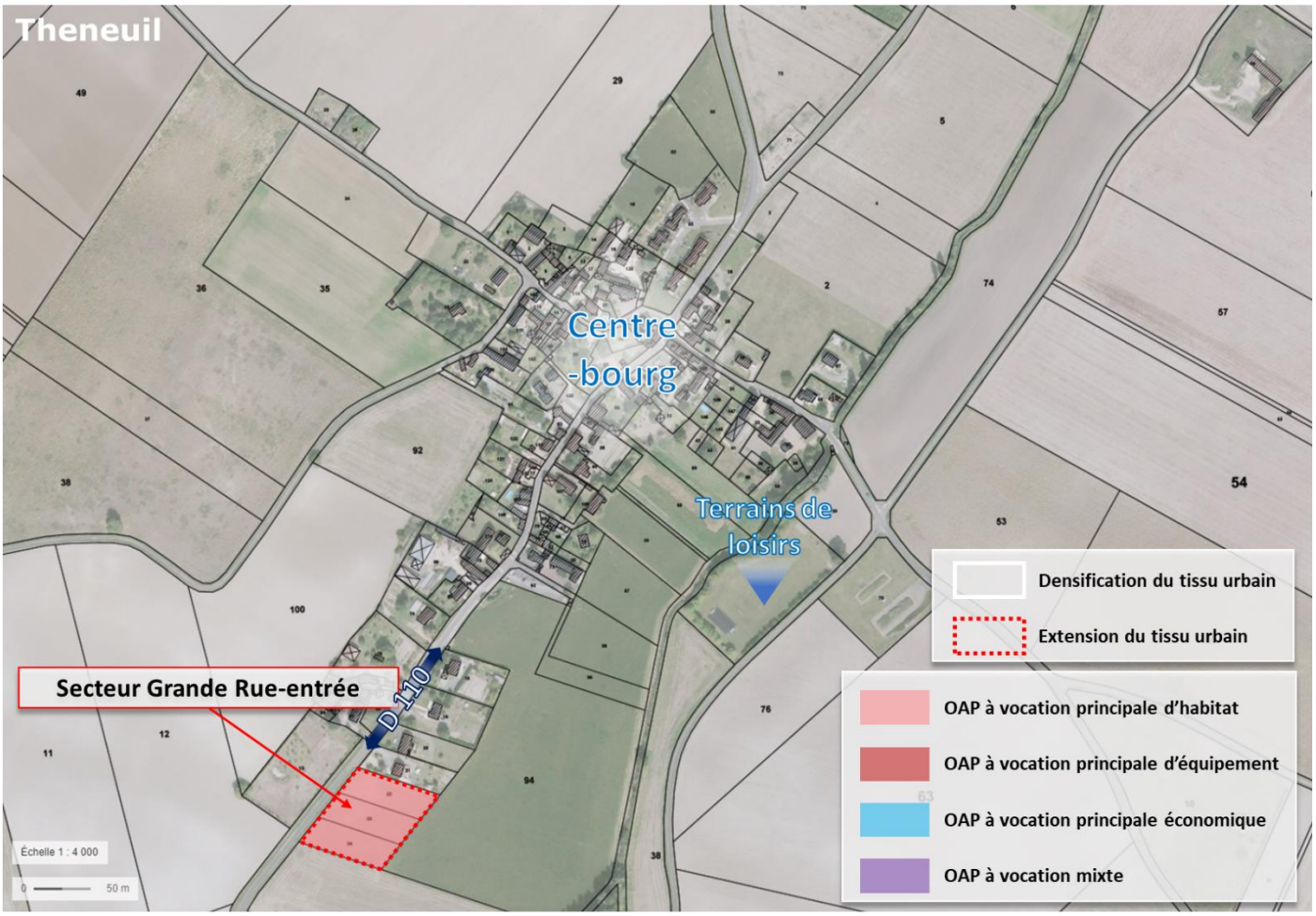
Le secteur représente un potentiel de développement pour le bourg de la commune à proximité de ses services et équipements. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager en limite de site. Ce traitement pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera une transition entre l'espace cultivé et l'espace habité ainsi qu'un rôle de continuité écologique sur la commune. En outre, les éléments d'intérêt paysager existants (haies et muret) sont à conserver.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis le lotissement existant. Un principe de voirie en bouclage ou traversante devra être privilégié afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. En outre, une continuité des cheminements piéton est souhaité pour perméabiliser l'ensemble du tissu urbain du bourg.

18.3.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



18.4. SECTEUR RUE GRANDE - ENTRÉE



Chiffres clés :

- 0,6 ha dédié à de l'habitat dont 0,3 ha inconstructible ;
- 4 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 500m

18.4.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond au secteur déjà ciblé par l'ancien document d'urbanisme. De propriété communale, les terrains représentent un potentiel de développement du bourg dans la continuité des habitations existantes. Le secteur se présente comme une entrée de bourg à qualifier.

18.4.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

18.4.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 4 logements** sur 0,3 hectare constructible ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via des accès individuel **depuis la Rue Grande.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales aux abords Est du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

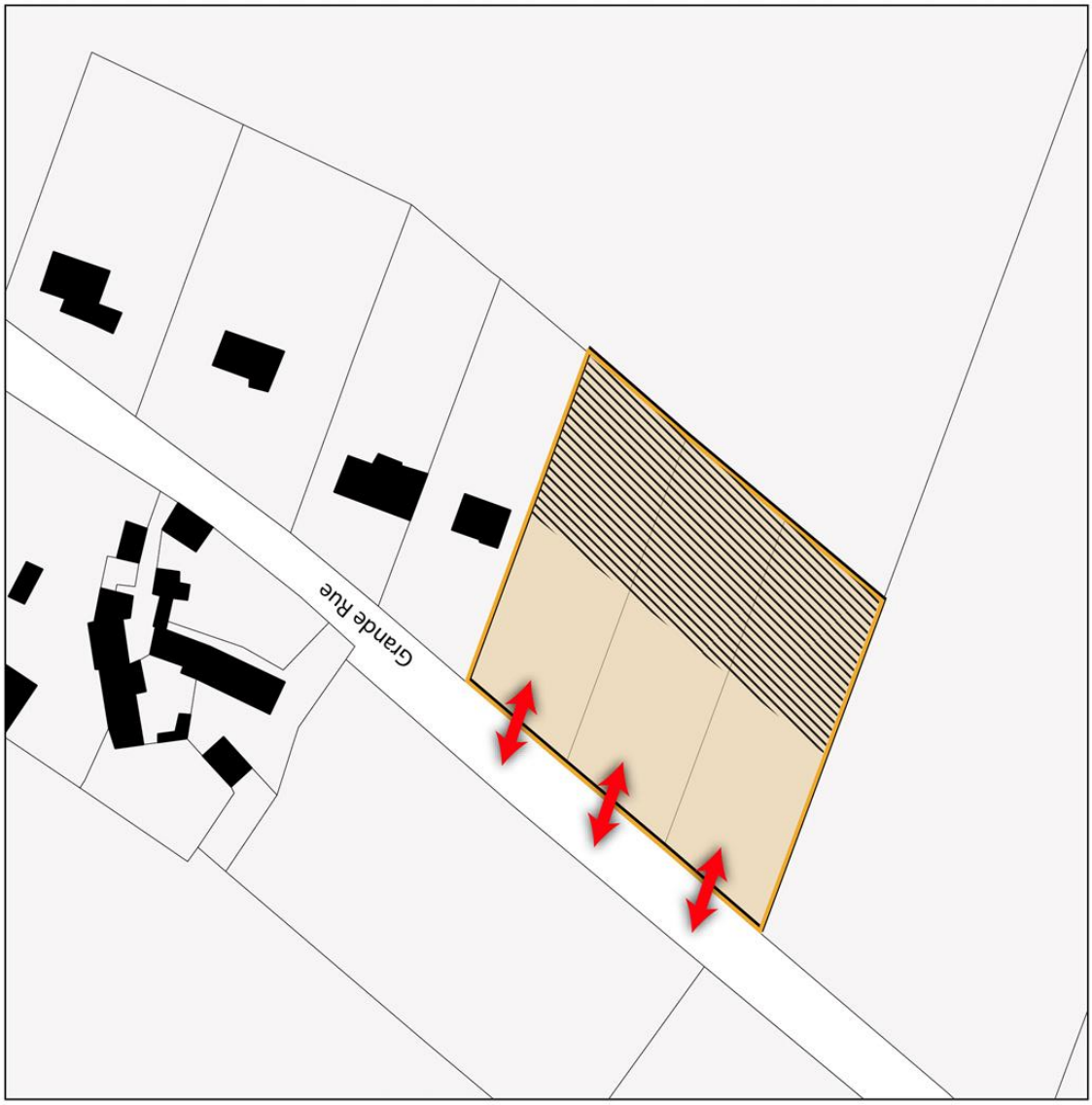
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur est une zone de développement projetée sur la commune afin de pérenniser ses équipements et services par l'accueil de nouveaux habitants et d'optimiser le foncier communal.

Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la plantation d'une haie entre l'espace cultivé et le site.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'accès individuels depuis la Grande Rue.

18.4.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP Grande rue – entrée Theneuil

Surface : 0,6 ha (dont 0,3 inconstructible)
Nombre minimum de logements : 4

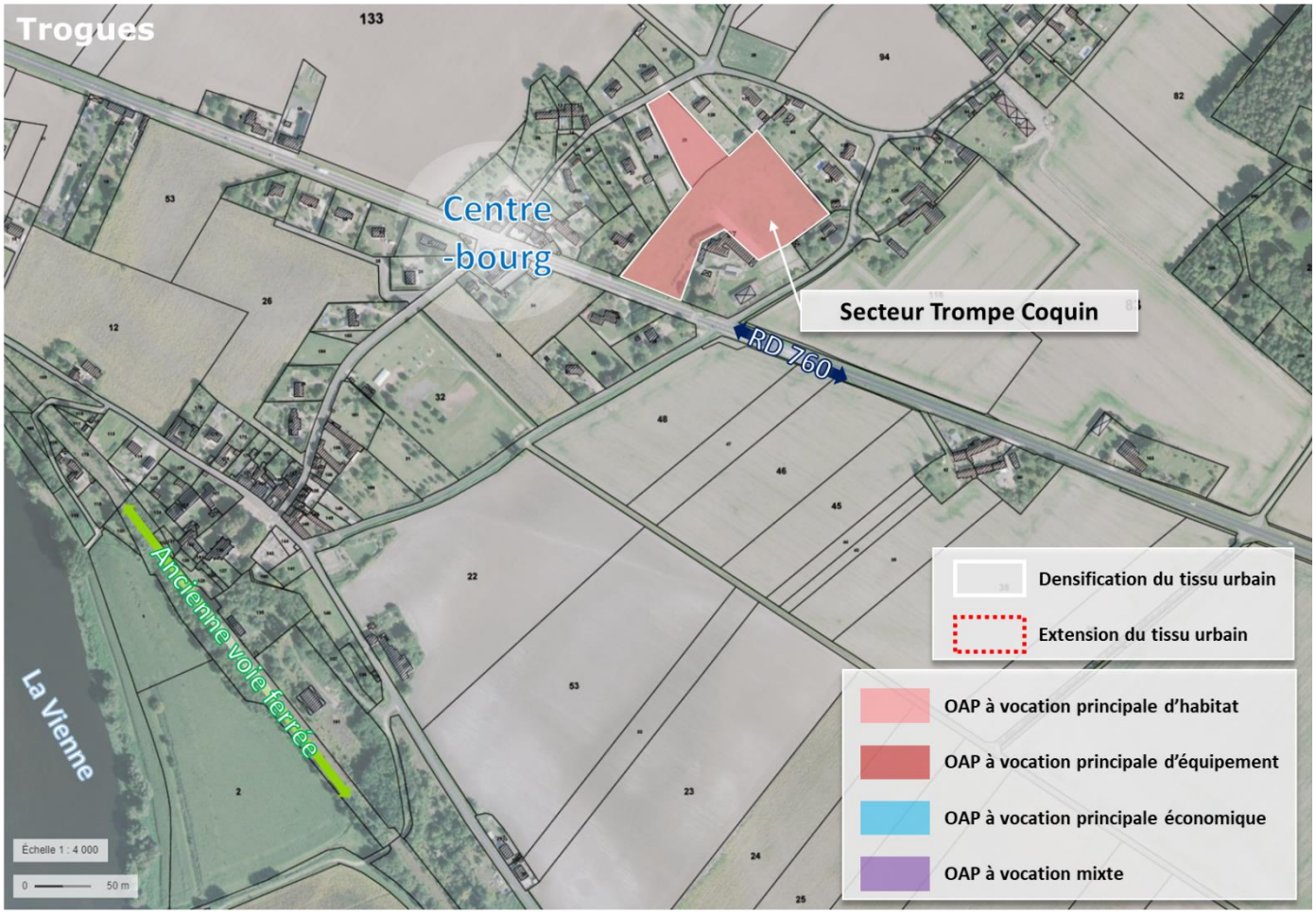
Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens
- Espace inconstructible

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

19. TROGUES

19.1. SECTEUR TROMPE-COQUIN



Chiffres clés :

- 1,4 ha dédié à de l'habitat ;
- 17 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 250m

19.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un secteur déjà ciblé par l'ancien document d'urbanisme. Il s'agit d'une enclave agricole située au nord de la RD760, en face de la mairie et de l'école. Son urbanisation est l'occasion de recentrer le développement du bourg au plus près des équipements existants. Ce recentrage sera par ailleurs amplifié par l'urbanisation du site du Bas-Salvert, localisé en face, de l'autre côté de la RD760. La présence de la RD760, voie classée à grande circulation, constitue l'une des principales contraintes d'urbanisation du site.

19.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

19.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 17 logements** sur 1,4 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis la RD760.**
- **Interdire tout accès individuel** sur la RD760.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

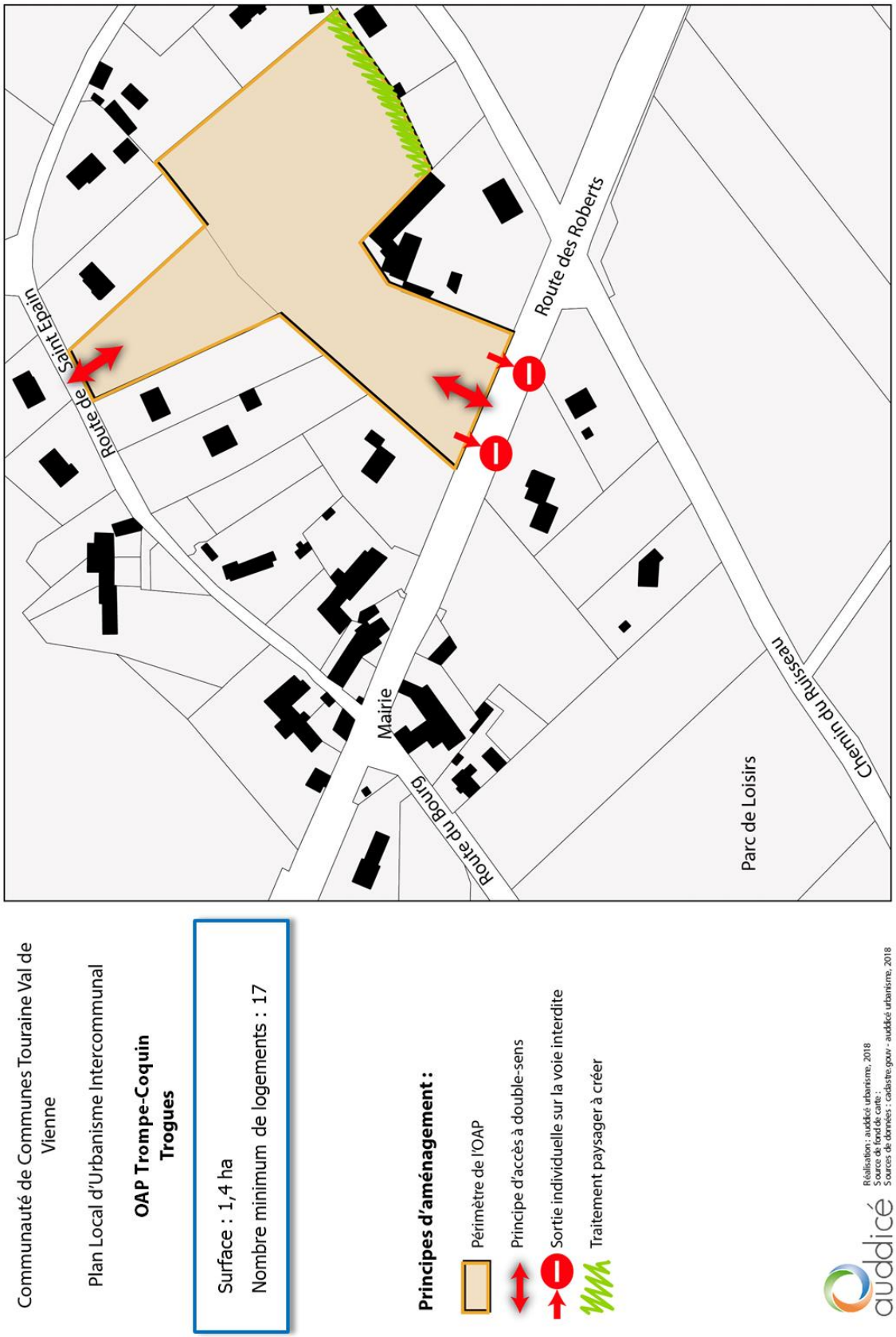
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales aux abords du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

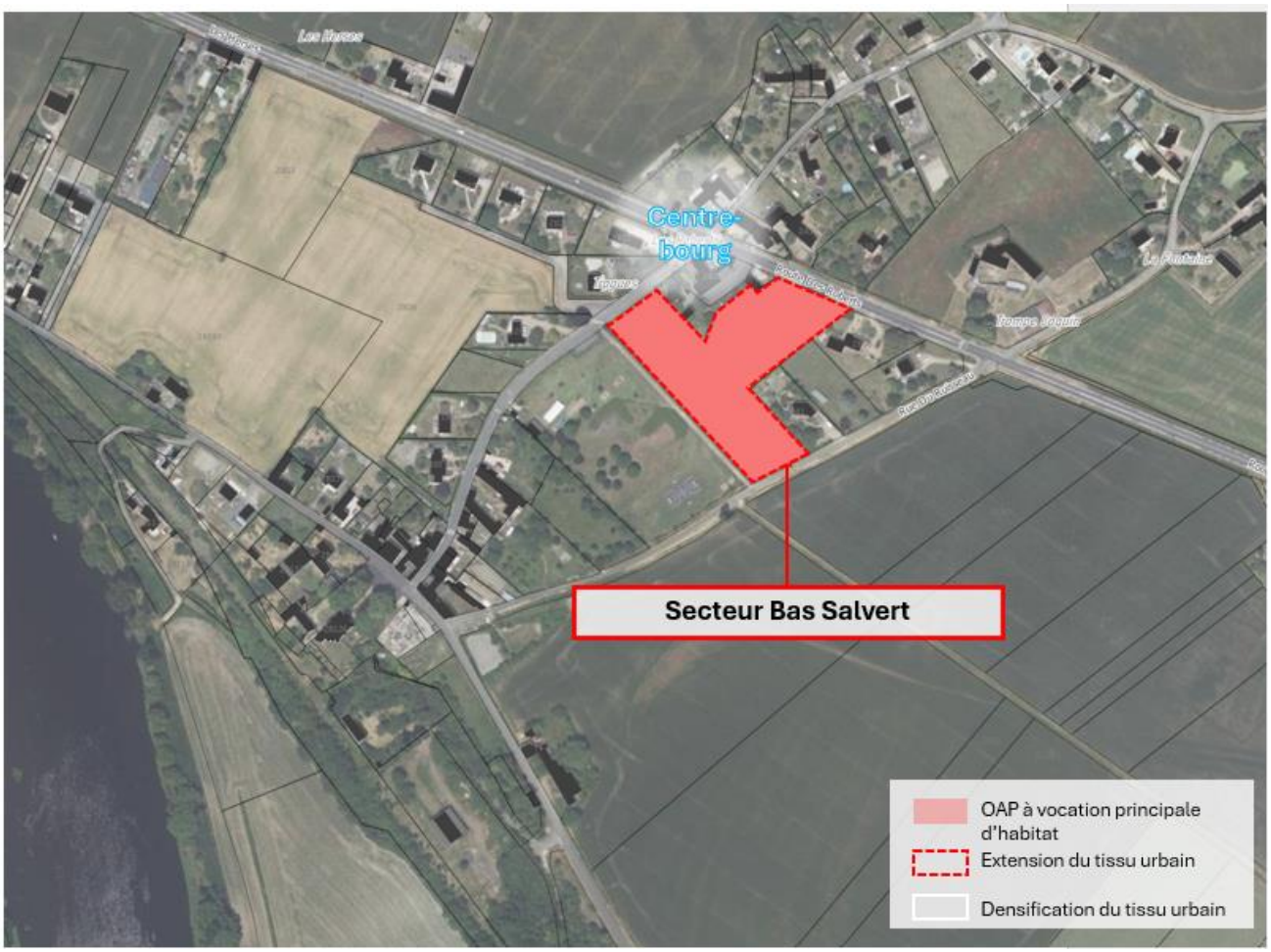
Le secteur est une zone de développement projetée sur la commune afin de pérenniser ses équipements et services par l'accueil de nouveaux habitants. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise un traitement paysager sur les abords du secteur.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante depuis la RD 760 vers la Route de Saint-Epain. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. Tout accès individuel sur la RD760 est proscrit pour des raisons de sécurité.

19.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



19.2. SECTEUR BAS SALVERT



Chiffres clés :

- 0,9ha dont 0,8ha dédié à l'habitat
- 10 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 200m

19.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un secteur déjà ciblé par l'ancien document d'urbanisme. Cette enclave agricole se situant entre la mairie, l'école et l'espace de loisirs du bourg, son urbanisation est l'occasion de recentrer le développement du bourg au plus près des équipements existants. Ce recentrage sera par ailleurs amplifié par l'urbanisation du site de Trompe-Coquin, localisé en face, de l'autre côté de la RD760. La présence de la RD760, voie classée à grande circulation, constitue l'une des principales contraintes du site, celui-ci étant par ailleurs en dehors des zones sous-cavées connues qui engendrent un risque majeur d'effondrement plus au sud.

19.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

19.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 10 logements** sur 0,8 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.
- Permettre la **création d'une aire de stationnement** adaptée au retournement de car scolaire au Nord-Ouest du site (de 1 000 m² minimum) ;

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis la RD760.**
- **Interdire tout accès individuel** sur la RD760.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales aux abords du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

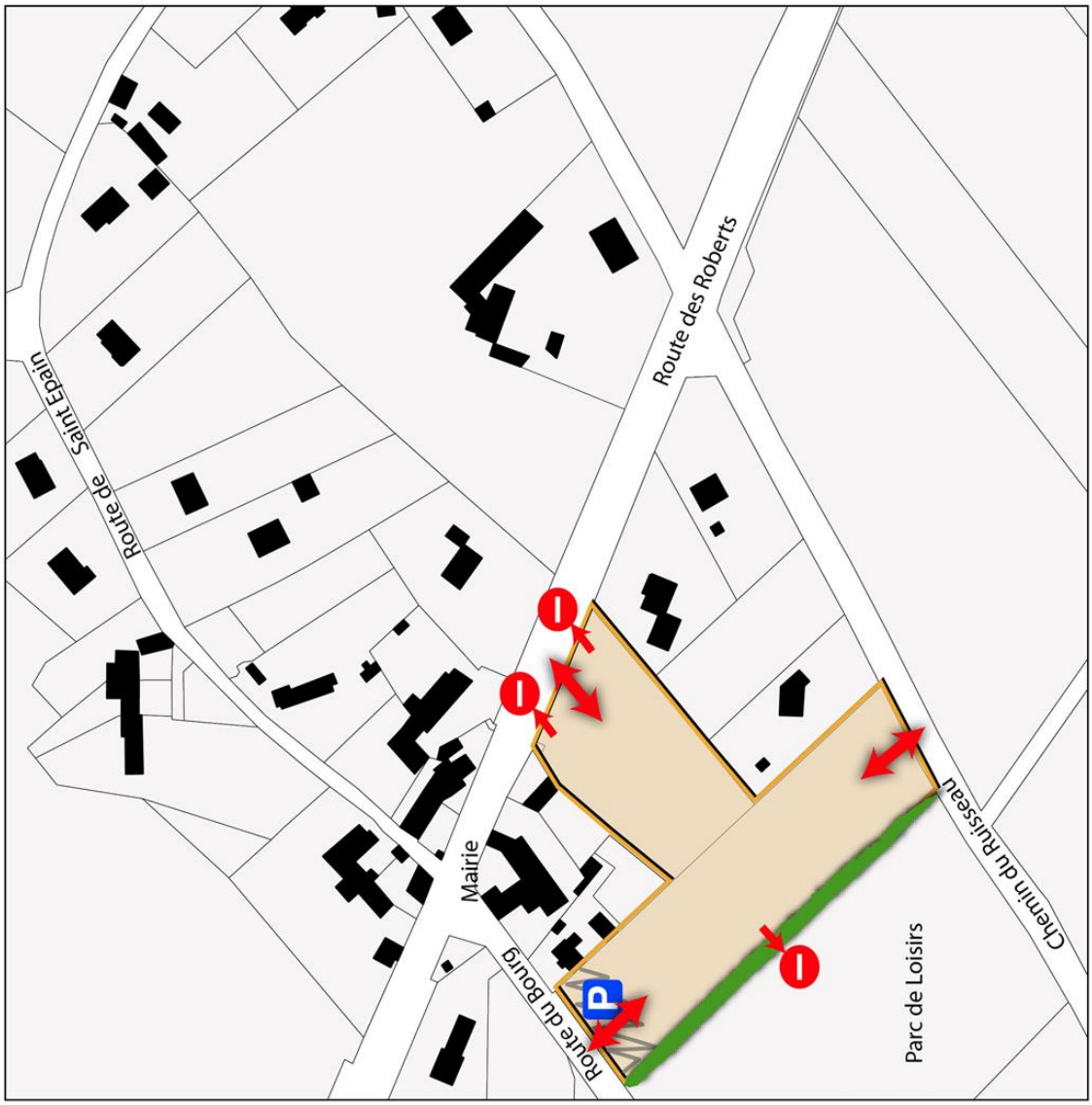
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur constitue une zone de développement projetée sur la commune afin de pérenniser ses équipements et services par l'accueil de nouveaux habitants. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise le maintien des haies sur les abords du secteur.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante depuis la RD 760 vers la Route du bourg et du chemin du Ruisseau. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. Tout accès individuel sur la RD760 est proscrit pour des raisons de sécurité.

En outre, la localisation du site représente une opportunité pour la création d'une aire de stationnement de minimum 1000m² permettant ainsi les manœuvres des cars scolaires.

19.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP Bas Salvert
Trogues

Surface : 0,9 ha
Nombre minimum de logements : 10

Élément existant :

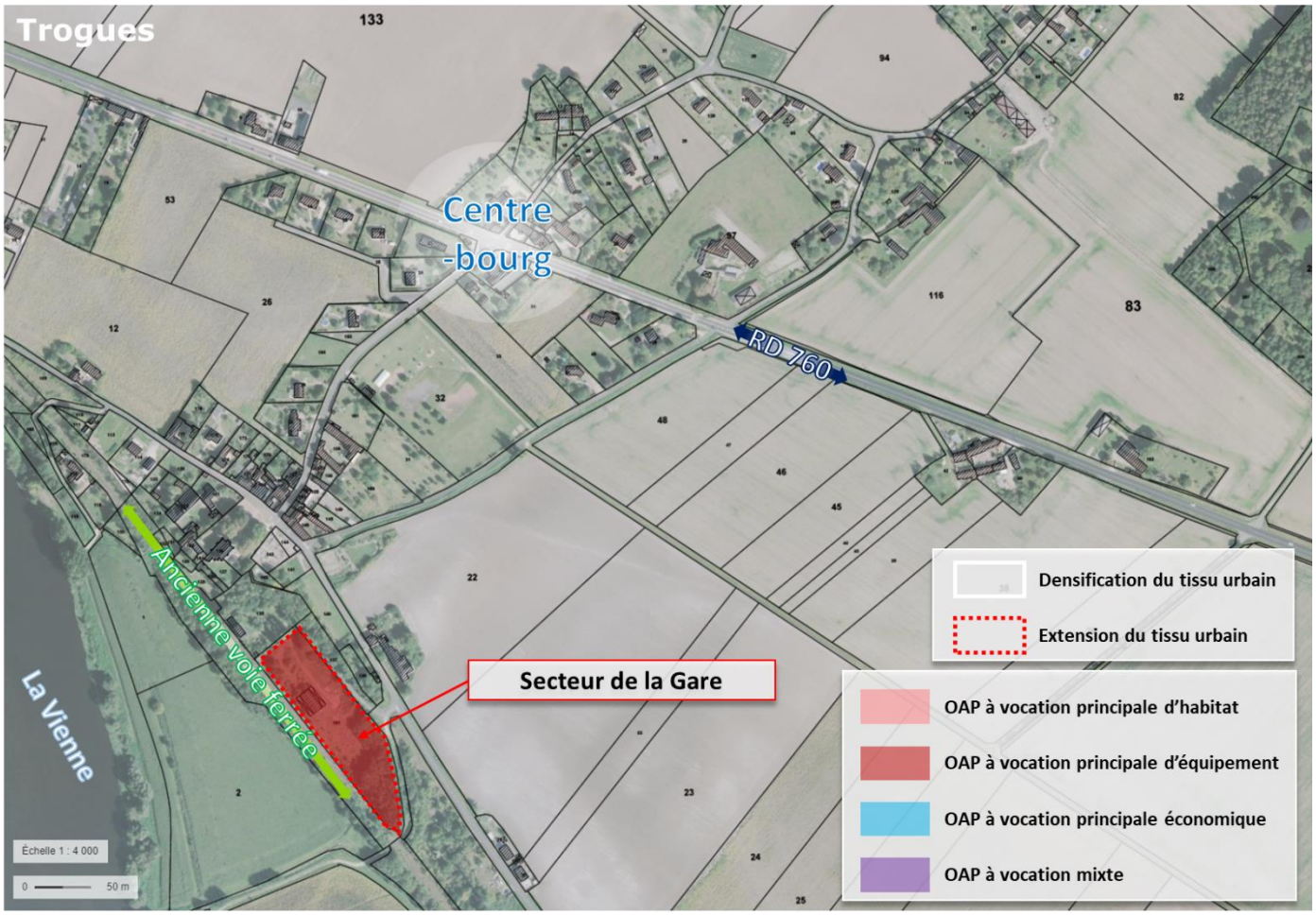
- Haie / Boisement à conserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens
- Sortie individuelle sur la voie interdite
- Espace public / Stationnement automobile

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

19.3. SECTEUR DE LA GARE



Chiffres clés :

- 0,8 ha dédiés à de l'équipement ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 300m

19.3.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un secteur en friche, l'ancienne halte ferroviaire. L'OAP su le secteur vise essentiellement à préserver les éléments patrimoniaux et les corridors écologiques du site. Situé sur le tracé du projet de voie cyclable « Escales en Vienne », le secteur offre un potentiel de reconversion intéressant que les élus souhaitent maitriser. Le site comprend notamment une halle ferroviaire et un petit bosquet qui pourraient bénéficier d'une mise en valeur dans le cadre du projet « Escale en Vienne ».

Situé juste en entrée de bourg, la valorisation du site permettra de qualifier une entrée de bourg de la commune.

19.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

19.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- Favoriser la **reconversion du site par l'accueil d'équipements touristiques et de loisirs ;**
- Privilégier des **aménagements légers en lien avec la potentielle voie cyclable ;**

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder au site depuis **un accès existant** sur la RD109**.**

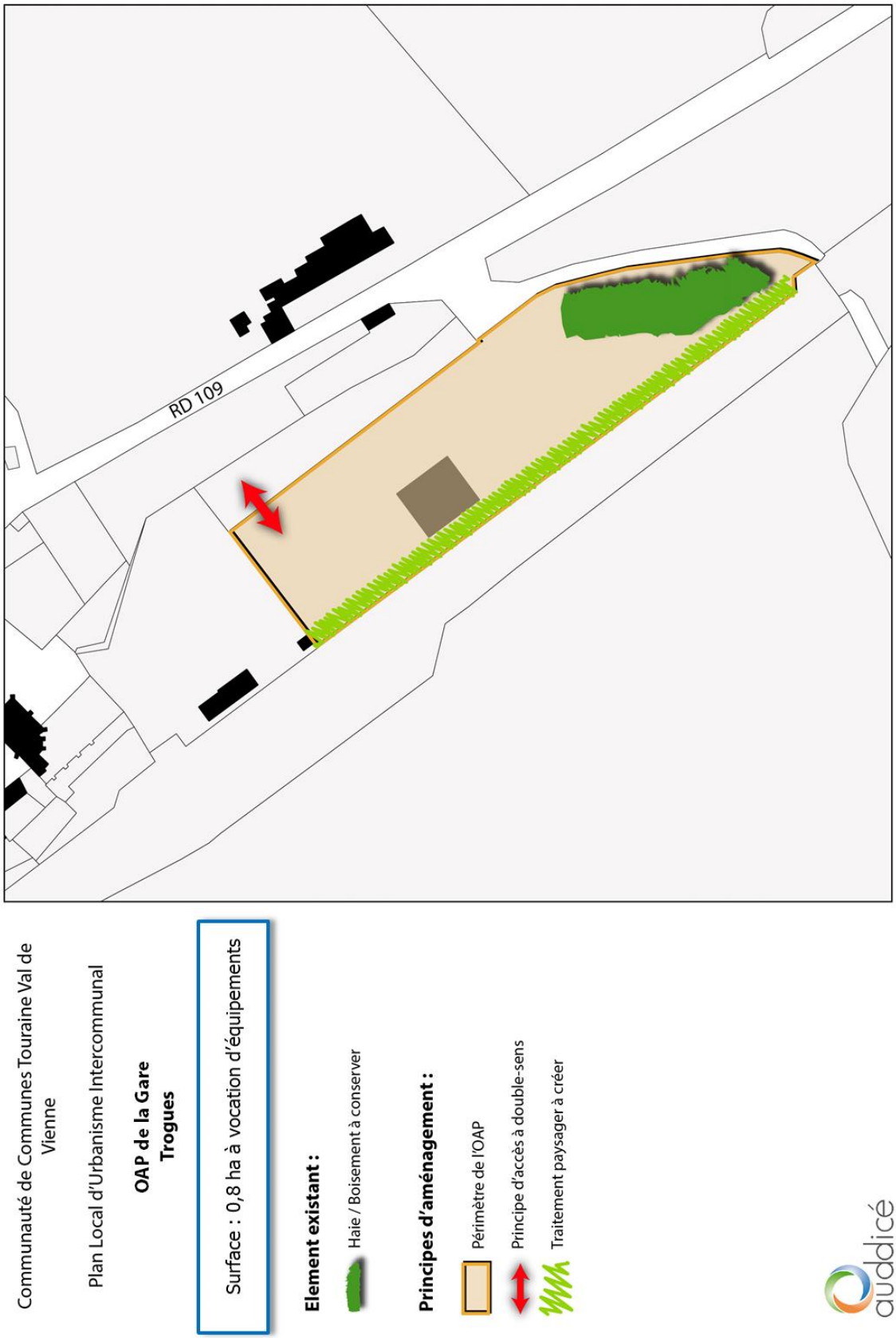
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Conserver la **bande prairial favorable au développement de la biodiversité** le long de l'ancienne voie ferrée ;
- Valoriser le bosquet au sud du site, faisant office de zone tampon entre le bourg et l'espace naturel ;
- Conserver et valoriser la **halle de gare** présente sur le site ;

Justifications incluses dans le rapport de présentation

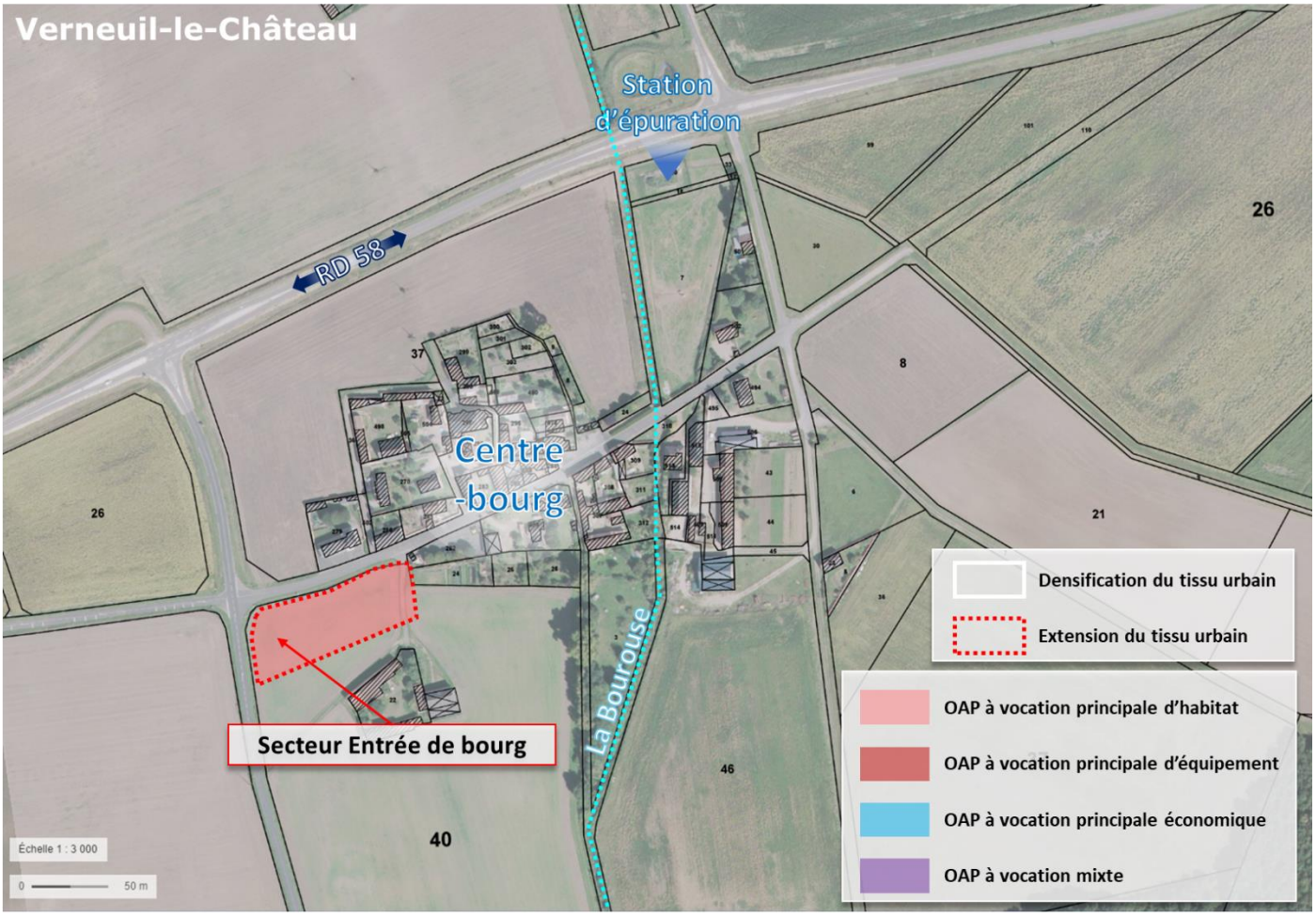
Le secteur est projeté pour l'accueil d'équipements touristiques et de loisirs en lien avec la voie cyclable « Escales en Vienne ». Ce site délaissé, ancienne halte ferroviaire, présente un potentiel intéressant permettant une mise en valeur de la halle de gare. L'OAP permet de pérenniser les espaces d'intérêt écologique présents. Le maintien d'un espace paysager entre l'ancienne voie ferrée et la halle de gare participe à la trame verte de la commune. La préconisation d'aménagements légers vise à pérenniser la qualité du site tout en lui permettant une reconversion en appui au projet de voie cyclable.

19.3.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



20. VERNEUIL LE CHÂTEAU

20.1. SECTEUR ENTRÉE DE BOURG



Chiffres clés :

- 0,4 ha dédié à de l'habitat ;
- 5 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 100m

20.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond une unique parcelle cultivée en grandes cultures, face à la mairie. Le secteur se présente comme une entrée de bourg à qualifier.

20.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

20.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 5 logements** sur 0,4 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Assurer un accès via une **voie de desserte en bouclage depuis la rue de Richelieu ;**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

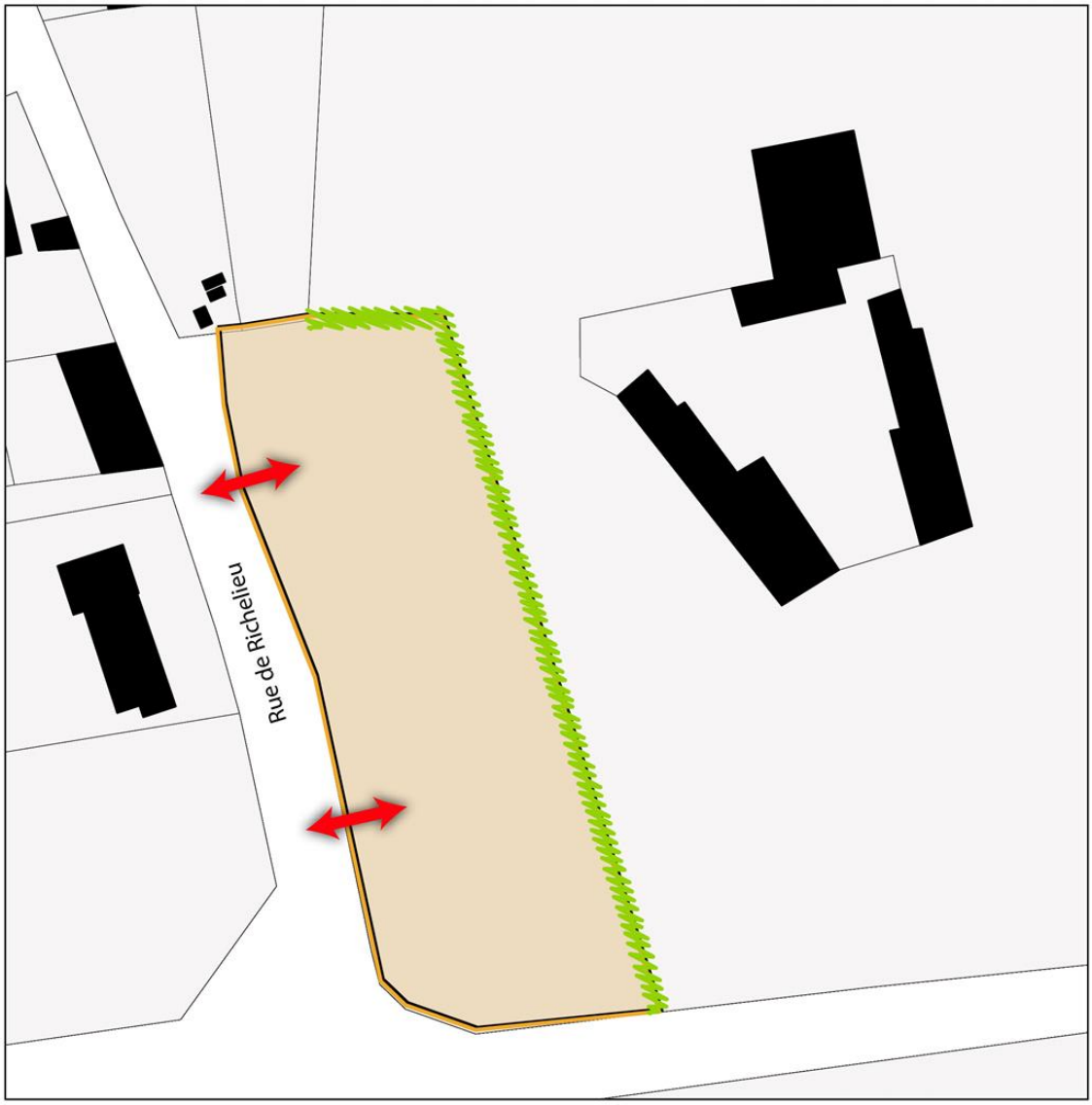
- Favoriser **l'implantation de traitement paysager avec** des essences locales en limite du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de développement et de structuration pour le bourg de la commune. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager en limite de site. Ce traitement pouvant se matérialiser par une haie bocagère, il assurera une transition entre l'espace cultivé et l'espace habité ainsi qu'un rôle de continuité écologique sur la commune.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation de voiries en bouclage depuis la rue de Richelieu. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.

20.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP Entrée de bourg
Verneuil-le-Château

Surface : 0,4 ha
Nombre minimum de logements : 5

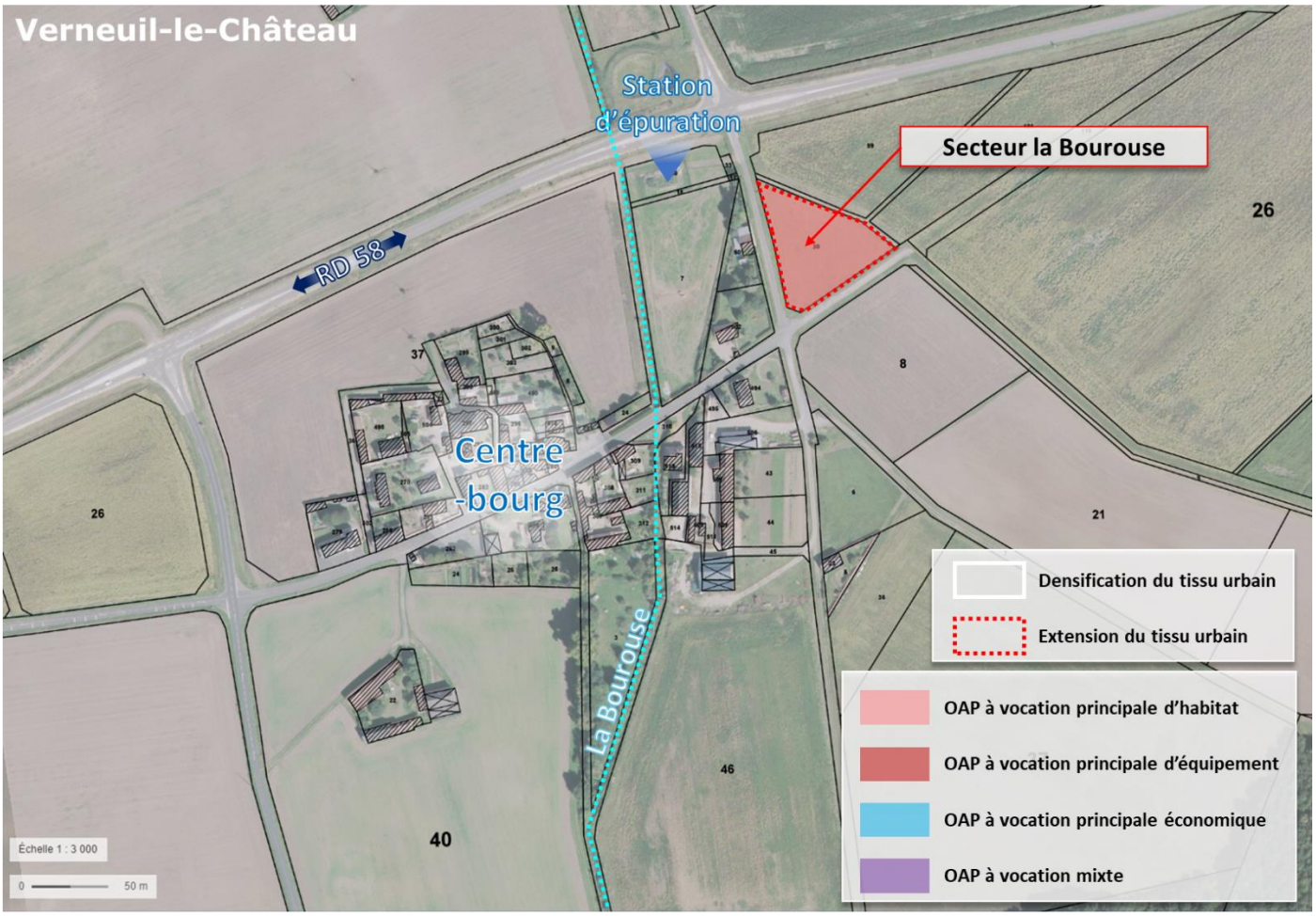
Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens
- Traitement paysager à créer

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

20.2. SECTEUR LA BOUROUSE



Chiffres clés :

- 0,4 ha dédié à de l'habitat ;
- 5 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 100m

20.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond une unique parcelle en jachère. Le secteur se présente comme un potentiel de développement pour le bourg. Les diverses infrastructures routières ainsi que les fossés d'écoulement ont enclavé ce secteur, amoindrissant son caractère exploitable pour l'activité agricole.

20.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

20.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 5 logements** sur 0,4 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Assurer des accès individuels aux habitations depuis les voiries existantes **;**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

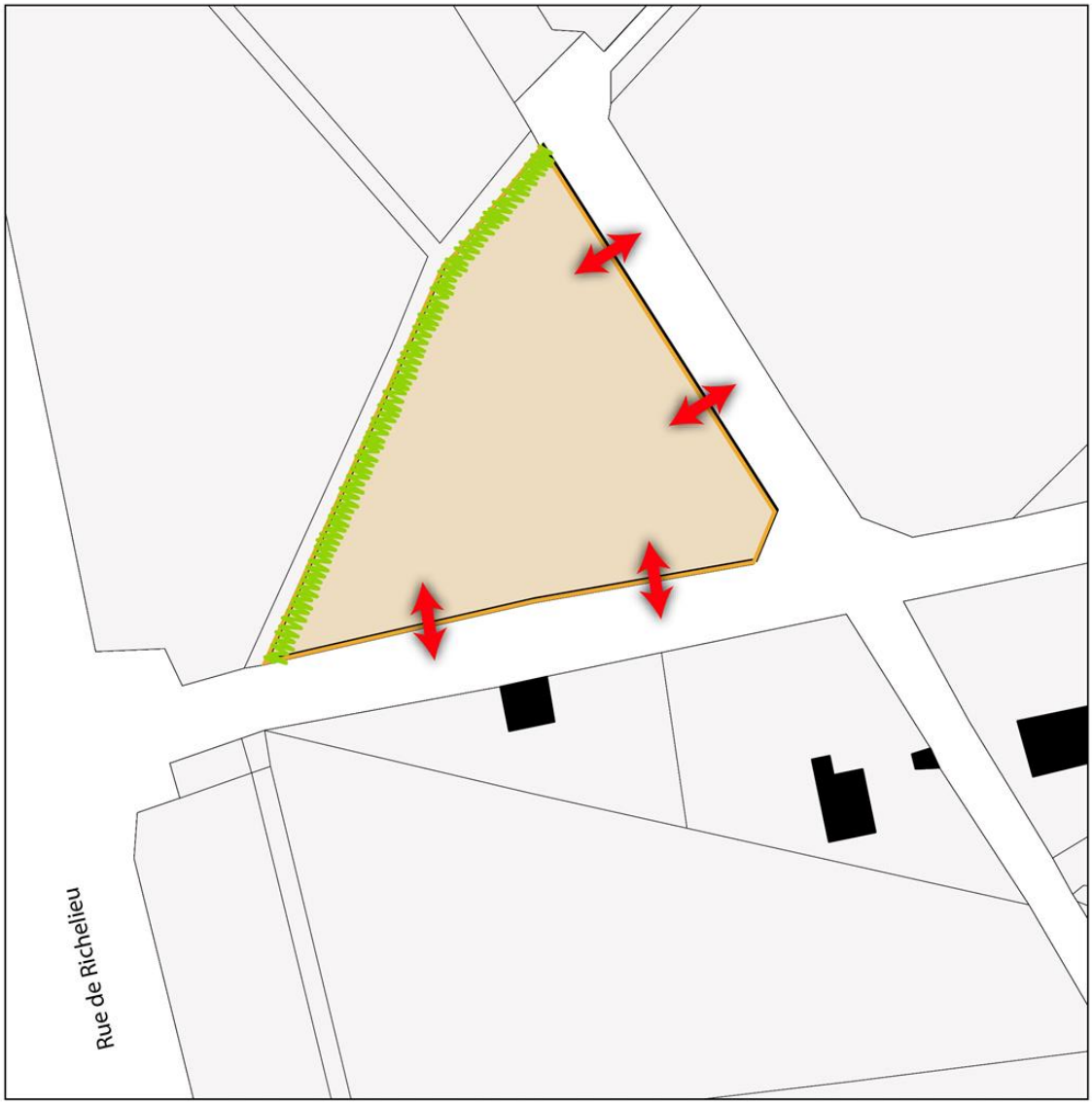
- Favoriser **l'implantation de traitement paysager** avec des essences locales en limite du secteur notamment le long du fossé d'écoulement ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur, rendu difficilement exploitable pour la grande culture, représente un potentiel de développement et de structuration pour le bourg de la commune. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager en limite de site. Ce traitement pouvant se matérialiser par une haie bocagère, il assurera une transition entre l'espace cultivé et l'espace habité ainsi qu'un rôle de continuité écologique sur la commune.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'accès individuels depuis les voiries existantes.

20.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP la Bourouse
Verneuil-le-Château

Surface : 0,4 ha
Nombre minimum de logements : 5

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens
- Traitement paysager à créer

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018